

Teilrevision Nutzungsplanung Marthalen



Kernzone



Wohnzone

Ausgangslage

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Marthalen stammt aus den Jahren 1997/1998 und hat sich in der Anwendung mehrheitlich als zweckmässig erwiesen.

Insbesondere bei der Umsetzung der Gestaltungsvorschriften für Bauvorhaben in der Kernzone zeigen sich jedoch vermehrt Schwierigkeiten. Die Vorschriften sollen daher gestützt auf Erfahrungen im Vollzug in einigen Punkten konkretisiert, modernisiert und den neuen Anforderungen angepasst werden.

Analog den unterschiedlichen Anforderungen wurden für die Bestimmungen der Kernzone andere Ziele und Grundsätze formuliert als für die Wohnzonen.

Vorschriften Kernzonen

Ziele:

- Verhältnis zwischen Ortsbild- und Substanzschutz klären
- unklar formulierte Regelungen präzisieren
- mehr Spielraum für neue Lösungen schaffen

Revisionsinhalte:

- Betonung der Dachlandschaft
- Klarstellung der Dachseiten ohne Dachaufbauten
- Präzisierung der Vorschriften für Dachaufbauten
- Zulassung von Giebellukarnen
- Zulassung von Ochsenaugen nur für nicht beheizte Räume
- Regelung für Glasziegel
- Verbot von Solaranlagen
- Erleichterungen für Um- und Ersatzbauten von ehemaligen Ökonomiegebäuden (Fensterformate, Materialien usw.)
- Erleichterungen für Aufbauten, beispielsweise eingeschossig mit Flachdach als Terrasse

Vorschriften Wohnzonen

Ziele:

- Regelung und Vollzug vereinfachen
- grössere Dichte ermöglichen

Revisionsinhalte:

- Verzicht auf Geschosszahl
- Erhöhung der baulichen Dichte
- Verzicht auf Wohnzone mit Gewerbebeileichterung
- Zulassung von Flachdächern auf Anbauten
- Zulassung von Solaranlagen
- Verzicht auf Flächenbeschränkung für Dachflächenfenster
- Zulassung aller Bedachungsmaterialien ausgenommen Blech und Kunststoff
- Festlegung maximale Dachneigung auf 45°
- Abstand gegenüber Nicht-Bauzonen-Grenze

Daten

Auftraggeber

- Gemeinde Marthalen

Bearbeitungszeitraum

- November 2008 – April 2010

Bearbeitung

- In Zusammenarbeit mit Vertretern der Gemeinde Marthalen und den zuständigen kantonalen Fachstellen

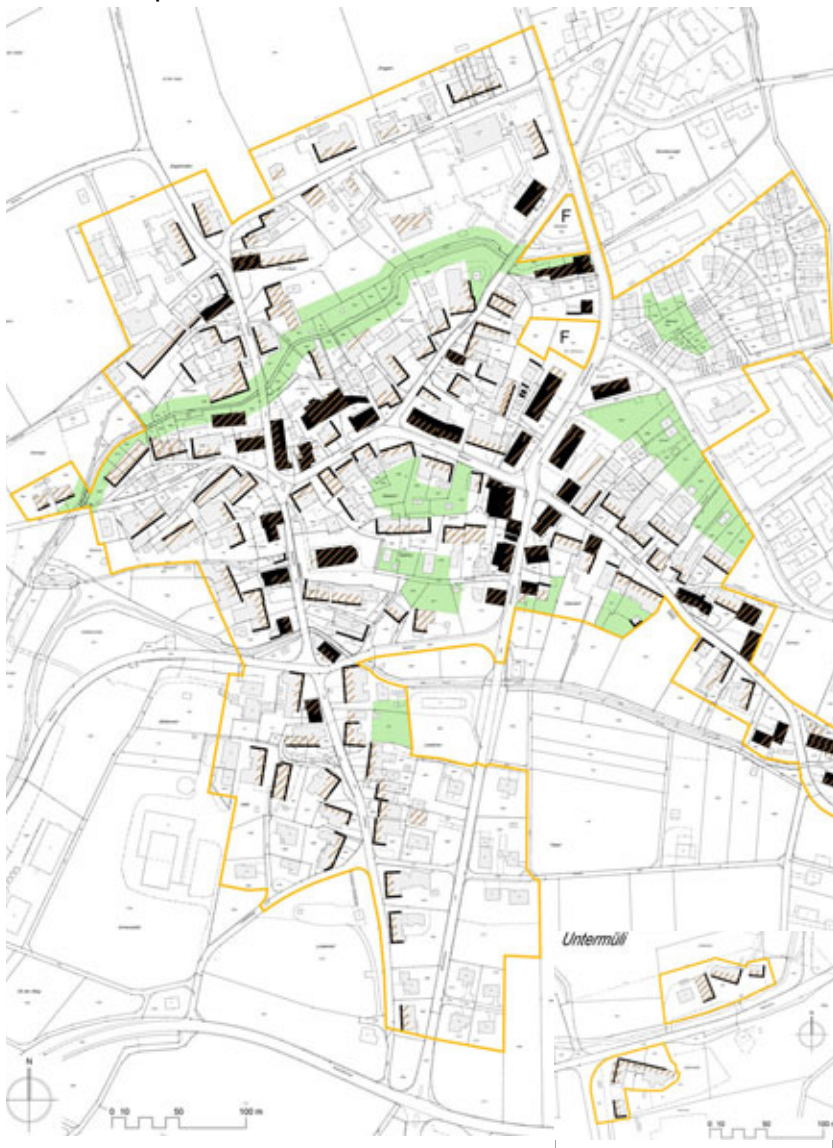
Arbeitsschritte

- Analyse vornehmen
- Revisionsziele festlegen
- Ansatz resp. Strategie klären
- Entscheidungsgrundlagen erarbeiten
- Revisionsvorlage ausarbeiten
- Öffentlichkeitsarbeit leisten
- Festsetzung vorbereiten

Ortsbild- und Substanzschutz

Die Bau- und Zonenordnung stellt über die Kernzonenpläne den Ortsbildschutz sicher. Auch wenn das Erscheinungsbild eines Orts, neben der Stellung und den Abmessungen der Bauten, massgeblich vom Erhalt der historischen Substanz lebt, so stellt der Ortsbildschutz doch keine rechtlichen Mittel zum Substanzschutz zur Verfügung. Für einen umfassenden Schutz der historischen Substanz ist eine Unterschutzstellung der entsprechenden Bauten über die Heimatschutzgesetzgebung daher zwingend.

Kernzonenpläne



Inhalte der Kernzonenpläne

- Schwarz bezeichnete Gebäude: Bisherige Stellung, Abmessungen und das Gebäudeprofil beibehalten; strukturelle Merkmale wahren
- Bezeichnete Fassaden: Bisherige Stellung, Abmessung und Gebäudehöhe sowie strukturelle Merkmale beibehalten
- Bezeichnete Dachflächen: Von Dachaufbauten freihalten
- Bezeichnete Freiräume: Nur Besondere Gebäude und abstandsfreie Bauten zugelassen

Ellikon

