



Referenz-Nr.: ARE-22-0532

Kontakt: Brigitte FÜRER, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 56 62, [www.zh.ch/are](http://www.zh.ch/are)

1/3

## **Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «Anpassung Kernzonenvorschriften und Zonenplan» – Genehmigung**

Gemeinde **Wangen-Brüttisellen**

- Massgebende Unterlagen
- Teilrevision kommunale Nutzungsplanung, Änderung Zonenplan; «Aufhebung Gebiete mit speziellen Dachformen» Mst. 1: 5000 vom 5. Mai 2022
  - Teilrevision kommunale Nutzungsplanung; «Änderung Kernzonenpläne Wangen und Brüttisellen» Mst. 1: 2500 vom 5. Mai 2022
  - Teilrevision kommunale Nutzungsplanung, Teilrevision Kernzonenvorschriften vom 15. März 2022
  - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 25. April 2022

### **Sachverhalt**

Anlass und Zielsetzung der Planung Die Gemeinde Wangen-Brüttisellen setzt sich aus den beiden Ortsteilen Brüttisellen und Wangen zusammen. Die Bauvorschriften und der Zonenplan respektive die Kernzonenpläne regeln heute in beiden Ortsteilen die Bebauung der engeren Kernzone A und der Kernzone B. Der historische Dorfteil von Wangen ist Teil des Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOB). Bei der vorliegenden Teilrevision werden die Kernzonenvorschriften aktualisiert, in ihrem Umfang reduziert sowie mit Elementen und Anforderungen aus dem KOB ergänzt.

Festsetzung Die Gemeindeversammlung von Wangen-Brüttisellen setzte mit Beschluss vom 15. März 2022 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «Anpassung Kernzonenvorschriften und Zonenplan» fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Uster vom 25. April 2022 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 16. Mai 2022 beantragt die Gemeinde Wangen-Brüttisellen die Genehmigung der Vorlage.

Der Genehmigungsentscheid der von der Gemeindeversammlung Wangen-Brüttisellen mit Beschluss vom 8. Juni 2021 festgesetzten Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «Schulhausstrasse» (vgl. Verfügung der Baudirektion Nr. 0904/2021) wurde bis zum

Vorliegen der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «Anpassung Kernzonenvorschriften und Zonenplan» sistiert. Die Genehmigung der beiden Planungen sind koordiniert.

## **Erwägungen**

### **A. Formelle Prüfung**

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

### **B. Materielle Prüfung**

Zusammenfassung der Vorlage	Es wird eine Vereinfachung und Harmonisierung der Kernzonenvorschriften angestrebt. Dabei wird zwischen der Kernzone A (innerer Dorfkern) und der Kernzone B (Gürtel) unterschieden. Die Anforderungen des Ortsbildschutzes werden konkretisiert.
Wesentliche Festlegungen und Vorschriften	An der Differenzierung zwischen Kernzone A und Kernzone B wird in beiden Dorfteilen Wangen und Brüttisellen festgehalten. Die ortstypische Dachgestaltung mit Schrägdachpflicht wird auf die Kernzone A beschränkt. Im Zonenplan werden die «Gebiete mit speziellen Dachformen» aufgehoben. Die Vorgaben zur Dachgestaltung mit Dachaufbauten, Dachfenstern und Lichtbändern bei Schrägdächern wird zugunsten eines grösseren Gestaltungsspielraums vereinfacht. Die Gestaltungsvorschriften werden in der Kernzone B reduziert. Auf die Festlegung einer Gebäudebreite wird verzichtet. Zwei prägende Freiräume sind aus dem überkommunalen Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder (KOB) übernommen worden. Ein Baumschutz für die im KOB bezeichnete Bäume wird festgelegt. In der Kernzone A in Wangen wird eine Freiflächenziffer eingeführt. Es wird ermöglicht von der Fassaden- und Dachgestaltung abzuweichen, falls dadurch eine architektonisch besonders gute Lösung ermöglicht wird. Voraussetzung dazu ist ein Fachgutachten einer ausgewiesenen Fachperson, die über Erfahrung mit Bauen im historischen Kontext verfügt. Fachgutachten können ebenfalls eingefordert werden, falls durch das Bauvorhaben Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten sind.
Ergebnis der Genehmigungsprüfung	Den Auflagen und Empfehlungen aus den Vorprüfungen des Amtes für Raumentwicklung vom 22. Mai 2020 und am 5. März 2021 wurde vollumfänglich entsprochen.

### **C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde Wangen-Brüttisellen ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde Wangen-Brüttisellen zusammen mit dem geprüften Akt samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

**Die Baudirektion verfügt:**

Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung Wangen-Brüttisellen mit Beschluss vom 15. März 2022 festgesetzt hat, wird genehmigt.

- I. Die Gemeinde Wangen-Brüttisellen wird eingeladen
  - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss zusammen mit der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «Schulhausstrasse» samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
  - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung sowie der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «Schulhausstrasse» aufzulegen;
  - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
  - den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;
- II. Mitteilung an
  - Gemeinde Wangen-Brüttisellen (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
  - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Gossweiler Ingenieure, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM - 9. AUG. 2022

**Amt für  
Raumentwicklung**  
Für den Auszug:



Rechtskraftbescheinigung

Gegen diesen Beschluss ist bis heute beim Baurekursgericht kein Rechtsmittel eingelegt worden.

Zürich,

16. Dez. 2022

Baurekursgericht  
des Kantons Zürich  
Die Kanzlei:





Gemeinde

Wangen-Brüttisellen

Exemplar der Gemeinde

Kanton Zürich

Gemeinde Wangen-Brüttisellen

# Teilrevision Bau- und Zonenordnung Änderung Kernzonenpläne

Revision Wangen und Brüttisellen

Masstab: 1:2'500

Verabschiedung Gemeinderat:

Wangen-Brüttisellen, den 10. Januar 2022

Festsetzung Gemeindeversammlung:

Wangen-Brüttisellen, den 15. März 2022

Gemeindepräsidentin

Geschäftsleiterin

Marlis Dürst

Heidi Duttweiler

Genehmigung Baudirektion:

Zürich, den 9. Aug. 2022

Für die Baudirektion:

BDV Nr.

0532/22

**PLANPARTNER AG**

RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG

HEINZ BEINER · URS BRÜNGGER · LARS KUNDERT · URS MEIER · STEPHAN SCHUBERT · CHRISTOPH STÄHELI  
OBERE ZÄUNE 12 CH-8001 ZÜRICH TEL +41 (0)44 250 58 80 FAX +41 (0)44 250 58 81 www.planpartner.ch



Gemeinde  
Wangen-Brüttisellen

Kanton Zürich  
Gemeinde Wangen-Brüttisellen

# Teilrevision Bau- und Zonenordnung Änderung Zonenplan

Wangen – Aufhebung Gebiete mit speziellen Dachformen

Masstab: 1:5'000

Verabschiedung Gemeinderat: Wangen-Brüttisellen, den 10. Januar 2022

Festsetzung Gemeindeversammlung: Wangen-Brüttisellen, den 15. März 2022

Gemeindepräsidentin

Marlis Dürst

Geschäftsleiterin

Heidi Duttweiler

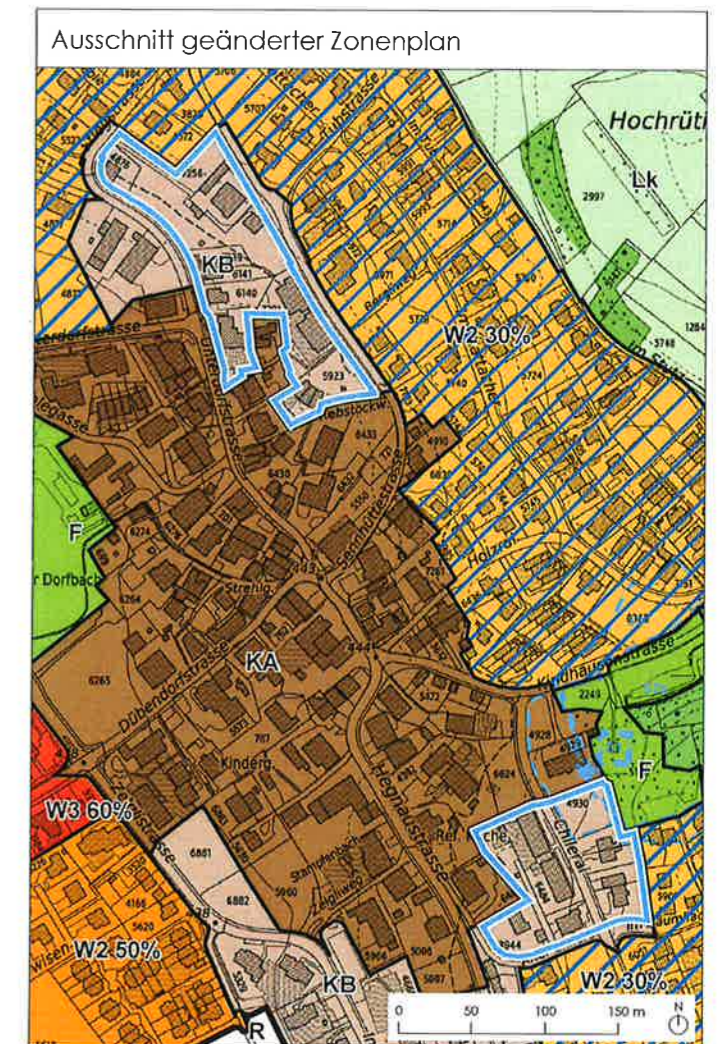
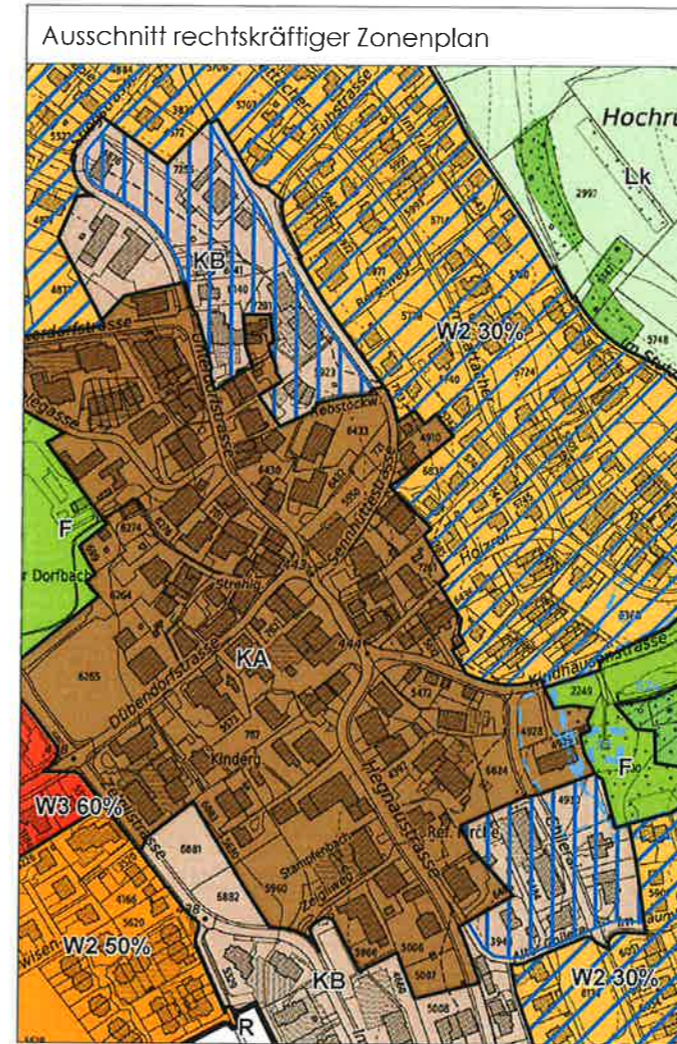
Genehmigung Baudirektion:

Zürich, den 9. Aug. 2022

Für die Baudirektion:

BDV Nr.

0532/22



## Festlegungen

### Kommunale Zonen

- Kernzone A (KA) III
- Kernzone B (KB) III
- 2-geschossige Wohnzone 30% (W2 30%) II
- 2-geschossige Wohnzone 50% (W2 50%) II
- 3-geschossige Wohnzone 60% (W3 60%) II
- Freihaltezone (F) III\*
- Reservezone (R)

### Überlagernde Festlegungen

- Gebiet mit spez. Dachformen, Art. 12 Abs. 2
- Hanglage W2 30%

## Informationsinhalte

- Kantonale Landwirtschaftszone (Lk) III
  - Wald
  - Grundwasserschutzzone (S1, S2, S3)
  - Beantragte Festlegung (Überlagerung Fläche)
- vgl. Änderung Kernzonenpläne "Revision Wangen und Brüttisellen"

\* Freihaltezone im Gebiet Fischzucht ohne ES-Zuordnung

## Teilrevision Bau- und Zonenordnung Änderung Kernzonenpläne

Revision Wangen und Brüttisellen

Massstab: 1:2'500

Verabschiedung Gemeinderat: Wangen-Brüttisellen, den 10. Januar 2022

Festsetzung Gemeindeversammlung: Wangen-Brüttisellen, den 15. März 2022

Gemeindepräsidentin: Geschäftsleiterin









Marlis Dürst: Heidi Dutweiler

Genehmigung Baudirektion: Zürich, den 9. August 2022










Für die Baudirektion: BDV Nr. 0532 / 22

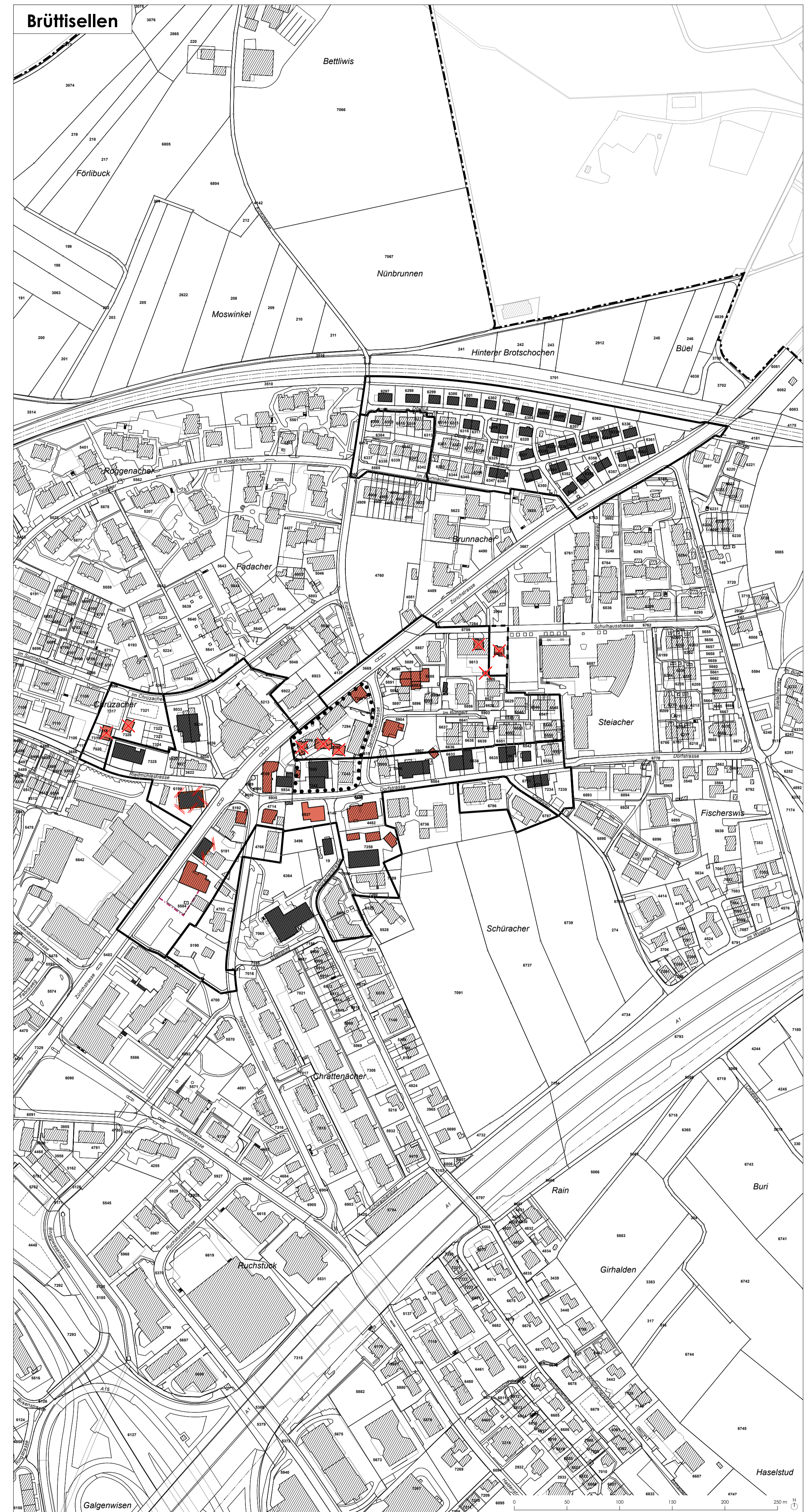
**PLANPARTNER AG** RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG  
HEINZ BEINER · URS BRÜNGGER · LARS KUNDERT · URS MEIER · STEPHAN SCHUBERT · CHRISTOPH STÄHELI  
OBERE ZÄUNE 12 CH - 8001 ZÜRICH TEL +41 (0)44 250 58 80 FAX +41 (0)44 250 58 81 www.planpartner.ch

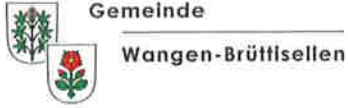
### Festlegungen

-  Gebäude gemäss Art. 6, Abs. 1 BZO sowie Art. 29, Abs. 2 BZO
-  Gebäude gemäss Art. 6, Abs. 2 BZO
-  Baubegrenzungslinie gemäss Art. 16 BZO
-  Firstrichtung
-  Ortsbildschutz gemäss Art. 5, Abs. 3 BZO
-  Brunnen
-  Baum/Baumgruppe
-  Freiraum

### Informationsinhalte

-  Kernzongrenze (gemäss Änderung Zonenplan "Schulhausstrasse", Stand 24. Februar 2020)
-  Alter Verlauf Kernzongrenze
-  Privater GP "Am Dorfbach"
-  Beantragte Festlegung – Aufhebung Gebäude gemäss Art. 6, Abs. 1 BZO sowie Art. 29, Abs. 2 BZO
-  Beantragte Festlegung – Aufhebung Gebäude gemäss Art. 6, Abs. 2 BZO
-  Beantragte Festlegung – Aufhebung Fassade gemäss Art. 6, Abs. 2 BZO
-  Beantragte Festlegung – Aufhebung Baubegrenzungslinie gemäss Art. 16 BZO
-  Beantragte Festlegung – Aufhebung Gebiet gemäss Art. 12, Abs. 2 BZO vgl. Änderung Zonenplan "Wangen – Aufhebung Gebiete mit speziellen Dachformen"
-  Beantragte Festlegung





Gemeinde

Wangen-Brüttisellen

Kanton Zürich

Gemeinde Wangen - Brüttisellen

# Ortsplanungsrevision Bau- und Zonenordnung

---

## Teilrevision Kernzonenvorschriften

Vom Gemeinderat verabschiedet am 10. Januar 2022

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 15. März 2022

Namens der Gemeindeversammlung:

GEMEINDERAT WANGEN-BRÜTTISELLEN

Die Präsidentin:

Die Geschäftsleiterin:

  
.....

  
.....

Marlis Dürst

Heidi Duttweiler

Von der Baudirektion genehmigt am:

- 9. Aug. 2022

Für die Baudirektion:



BDV Nr. 0532/22

## INHALTSÜBERSICHT

<b>II.</b>	<b>BAUZONEN</b>	
	Kernzonen	
	Zweckbestimmung	Art. 5
	Um- und Ersatzbauten	Art. 6
	Grundmasse für Neubauten	Art. 7
	Abweichungen <b>Abstandsvorschriften</b>	Art. 8
	Nutzweise	Art. 9
	Geschlossene Überbauung	Art. 10
	Erscheinung von Bauten und Anlagen	Art. 11
	Dachformen bei Neubauten	Art. 12
	Dachaufbauten	Art. 13
	Dachgestaltung	Art. 14
	Umgebung	Art. 15
	Sichtbereiche, <b>Freiräume</b>	Art. 16
	Besondere Bewilligungspflicht	Art. 17
	<b>Ortstypische Elemente</b>	<b>Art. 17a</b>
	<b>Fachgutachten</b>	<b>Art. 17b</b>
<b>ANHANG A</b>	Bezeichnete Gebäude gemäss Art. 13 Abs. 4	<b>aufgehoben</b>

## BAU- UND ZONENORDNUNG

### II. BAUZONEN

#### Kernzonen

##### Artikel 5:

1 In der Kernzone A müssen die vorhandene Bausubstanz, das Ortsbild sowie die damit zusammenhängenden Umgebungselemente möglichst erhalten bleiben.

Zweckbestimmung  
(Kernzonen)

2 Die Kernzone B ist dazu bestimmt, dass in Ergänzung der Kernzone A neue angepasste Bauten mit sorgfältiger Umgebungsgestaltung entstehen, die einen guten Übergang von schützenswerten Objekten und Gruppen zu den anschliessenden Zonen bilden.

3 Die **Interessen** des Ortsbildschutzes **und der Denkmalpflege** müssen gewahrt werden.

4 **Bezüglich der Fassaden und Dachgestaltung sind im Einvernehmen mit der Baubehörde begründete Abweichungen von den Gestaltungsvorschriften gestattet, sofern der Zonenzweck gewahrt bleibt und eine architektonisch besonders gute Lösung erzielt werden kann. In diesem Fall ist das Einholen eines Fachgutachtens erforderlich. Dies wird durch die Baubehörde in Auftrag gegeben.**

##### Artikel 6:

1 Die im Kernzonenplan schwarz eingetragenen Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur unter bestmöglicher Beibehaltung des bisherigen Erscheinungsbildes (Gebäudeprofil, Lage, Grundriss, kubische Gestaltung, Dachgestaltung, Charakter der Fassaden) umgebaut oder wiederaufgebaut werden. Abweichungen sind nur zulässig, wenn der Gesamteindruck des bisherigen Erscheinungsbildes verbessert wird bzw. wenn es die Verkehrssicherheit erfordert.

Um- und Ersatzbauten  
(Kernzonen)

2 Die im Kernzonenplan rot eingetragenen Gebäude dürfen gemäss Abs. 1 umgebaut bzw. wieder aufgebaut werden. Zulässig sind auch Neubauten, die den Vorschriften gemäss Art. 7 entsprechen.

## Artikel 7:

1	Kernzone A		Grundmasse für Neubauten (Kernzonen)
	Wangen	Brüttisellen	
Vollgeschoss	max.	2	2
Dachgeschoss	max.	2	2
Gebäudehöhe	max.	-	8.1 m
Firsthöhe	max.	7 m	7.0 m
Gebäuelänge	max.	30 m	30.0 m
Gr. Grundabstand	min.	4 m	4.0 m
Kl. Grundabstand	min.	4 m	4.0 m
Freiflächenziffer		25%	
Kernzone B			
		Wangen	Brüttisellen
Vollgeschoss	max.	2	2
Dachgeschoss	max.	2	2
Gebäudehöhe	max.	8,1 m	8.1 m
Firsthöhe	max.	7.0 m	7.0 m
Gebäuelänge	max.	30.0 m	30.0 m
Gr. Grundabstand	min.	8.0 m	8.0 m
Kl. Grundabstand	min.	5.0 m	5.0 m
Ausnützungsziffer		45 %	50 %
Bonus für Gewerbe		-	10 %

**2** Wo keine Baulinien oder Baubegrenzungslinien festgelegt sind, ist das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze gestattet, wenn dadurch das Ortsbild verbessert und die Wohnhygiene sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden. Diese Bestimmung geht dem Artikel 41 Abs. 1 und 2 vor.

*Artikel 8:*

1 Bei Bauten, die von einer einheitlichen Baueingabe erfasst werden, kann der interne Gebäudeabstand bis auf 2.5 m reduziert werde. Dabei muss eine bessere Gesamtgestaltung erreicht werden. Fassaden, die den kantonalen Minimalabstand unterschreiten, dürfen keine zur Belichtung der Räume notwendigen Fenster aufweisen, und es darf keine höhere Ausnützung erzielt werden.

Abweichungen  
Abstandsvorschriften (Kernzonen)

2 Geringfügige Abweichungen aus Gründen des Verkehrs, des Immissionsschutzes, der Feuerpolizei, der Hygiene, der Gestaltung oder der Ortsbilderhaltung können erlaubt oder vorgeschrieben werden.

*Artikel 9:*

In den Kernzonen Walder-Dörfli ist nur nicht störendes Gewerbe zulässig. In allen übrigen Kernzonen sind mässig störende Betriebe zugelassen.

Nutzweise  
(Kernzonen)

*Artikel 10:*

Die geschlossene Überbauung ist im Rahmen der max. Gebäudelänge zulässig, wenn gleichzeitig gebaut oder an ein bestehendes Gebäude angebaut wird.

geschlossene  
Überbauung  
(Kernzonen)

*Artikel 11:*

1 Bauten und Anlagen haben sich dem Erscheinungsbild der benachbarten Bauten gut anzupassen und herkömmliche Gestaltungselemente sinngemäss zu übernehmen. Dies gilt insbesondere für die Fassadengestaltung, Fenster, Türen, Balkone sowie für Materialien und Farben.

Erscheinung von  
Bauten und Anlagen  
(Kernzonen)

2 Bei Renovationen/Sanierungen sowie bei Neu- und Umbauten in der Kernzone A sind neue Fenster nur mit Sprossen zulässig. In der Kernzone B können bei Renovationen/Sanierungen Sprossen verlangt werden.  
Die Gemeinde kann bei besonders ortstypischen Gebäuden verlangen, dass nur aussenliegende Sprossen einzubauen sind.

Sprossenfenster  
(Kernzonen)

3 Die Gestaltungsanforderungen nach Abs. 1 und 2 sind auch bei allen Aussenrenovationen in beiden Kernzonen zu beachten.

Renovationen  
(Kernzonen)

## Artikel 12:

1 In der Kernzone A sind bei neuen Hauptgebäuden nur Dächer mit in der Kernzone üblicher Dachform und einer Neigung von 35 – 40° zulässig. In der Kernzone B sind primär ortsübliche Schrägdächer, daneben aber auch Flachdächer, bei Hauptgebäuden zulässig; insbesondere im Übergangsbereich zur Wohnzone. Bei Besonderen Gebäuden in der Kernzone A sind nur Schrägdächer zulässig. In der Kernzone B sind bei Besonderen Gebäuden auch Flach-, Sattel- und Pultdächer zulässig.

Dachformen bei Neubauten und Besonderen Gebäuden (Kernzone A und B)

2 Die Hauptfirstrichtungen müssen parallel zu den Längsfassaden verlaufen bzw. gemäss den im Kernzonenplan Wangen speziell bezeichneten Firstrichtungen.

## Artikel 13:

1 Dachaufbauten als Giebellukarnen oder Schleppgauben sind nur im ersten Dachgeschoss gestattet, wenn sie in Form, Grösse und Material dem Dach und Gebäude angepasst sind.

Dachaufbauten/  
-einschnitte,  
Dachfenster,  
Lichtbänder  
(Kernzonen)

2 In den Kernzonen A Wangen und Walder-Dörfli sind Dacheinschnitte nicht zulässig. In den anderen Kernzonen sind solche im ersten Dachgeschoss gestattet, wenn sie zusammen mit den Dachaufbauten 1/3 der betreffenden Fassadenlänge nicht überschreiten und ortsgestalterisch nicht nachteilig in Erscheinung treten.

3 Im Dachgeschoss sind nur einzelne liegende Dachfenster von max. 0.5 m<sup>2</sup> (Glasmass) oder kleinformartige Ochsenaugen zur Belichtung zulässig, sofern sie sich gut in die Dachlandschaft einordnen. Glasziegel sind in zurückhaltender Anzahl und Anordnung zulässig.

Dachfenster  
(Kernzonen)

4 Horizontale oder vertikale Lichtbänder **sind** zugelassen, sofern sie sich unauffällig in die Dachlandschaft einordnen und die traditionelle Dreiteilung der Gebäude nicht unterbrechen bzw. stören.

*Artikel 14:*

1 **Schrägdächer** sind allseitig vorspringend auszugestalten. Trauf- und Ortsgesimse sind nach der herkömmlichen Bauweise schlank zu gestalten.

Dachgestaltung  
**Schrägdächer**  
(Kernzone A)

2 Als Bedachungsmaterial **bei Schrägdächern** sind Tonziegel zu verwenden.

Bedachung  
**Schrägdächer**  
(Kernzone A)

*Artikel 15:*

1 Die herkömmliche Umgebungsgestaltung (einschliesslich dem Anschluss an die Bauten) wie Mauern, Einfriedungen, Gärten ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst **mit ortstypischen Materialien** zu übernehmen oder zu ergänzen. **Bei der Bepflanzung sind einheimische bzw. standortgerechte Gehölze zu berücksichtigen.**

Umgebung  
(Kernzonen)

**2 Aufböschungen sind, ausgenommen an Hanglagen, unzulässig.**

**3 Garagen und Abstellplätze sind unauffällig einzupassen.**

*Artikel 16:*

1 Die im Kernzonenplan mit Baubegrenzungslinien angegebenen Bereiche sind von Bauten, sichtbehindernden Nebenanlagen und Neubepflanzungen freizuhalten.

Sichtbereiche,  
**Freiräume**  
(Kernzonen)

**2 Die bezeichneten Freiräume sind in ihrem Charakter zu erhalten und von Bauten und Anlagen freizuhalten.**

### Artikel 17:

- |   |   |   |
|---|---|---|
| 1 | Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig; gleiches gilt für die Umgestaltung und Änderung der Nutzweise des Umschwunges mit Vorplätzen, Parkplätzen, Garten- und Grünflächen. | Besondere Bewilligungspflicht (Kernzonen) |
| 2 | Der Abbruch eines Gebäudes, das für die Erhaltung des Dorfbildes von Bedeutung ist, wird nur bewilligt, sofern das Projekt für die Ersatzbaute bewilligt und deren Realisierung gesichert ist.            | Ortstypische Elemente                     |

### Artikel 17a:

- |   |   |            |
|---|---|------------|
| 1 | Die im Kernzonenplan Wangen bezeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch einheimische und standortgerechte Baumarten zu ersetzen. | Baumschutz |
| 2 | Die im Kernzonenplan Wangen bezeichneten Brunnen sind zu erhalten und bei Neubauten in die Umgebungsgestaltung zu integrieren.                | Brunnen    |

### Artikel 17b:

Bauten, die Auswirkungen auf das Ortsbild erwarten lassen, können fachlich begutachtet werden. Der Fachgutachter wird durch die Baubehörde bestimmt.

Fachgutachten  
(Kernzonen)



Gemeinde  
Wangen-Brüttisellen

Kanton Zürich  
Gemeinde Wangen - Brüttisellen

# Ortsplanungsrevision Bau- und Zonenordnung

# TEILREVISION Kernzonenvorschriften

---

Vom Gemeinderat verabschiedet am 4. Juli 2013

Grundlage für Beschluss Gemeindeversammlung  
vom 15. März 2022

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt  
am 5. November 2013

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV / Nr. 88 vom 24. Juli  
2014

## **Synoptische Darstellung der Bau- und Zonenordnung (Fassung 2014)**

schwarz: unverändert  
rot: **Änderung/Ergänzung**  
gestrichen: Aufhebung

Beim übergeordneten kantonalen Recht bzw. für die Bezeichnung der Grundmassbegriffe ist noch die bis zum 28. Februar 2017 geltende „historische“ Fassung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 1. Juli 2015 massgebend.  
Die Bau- und Zonenordnung wurde noch nicht mit den harmonisierten Baubegriffen nach IVHB revidiert (Frist bis 28.02.2025)

## INHALTSÜBERSICHT

### I. ZONEN, ZONENPLAN UND ERGÄNZUNGSPÄNE

Zonen	Art. 1
Empfindlichkeitsstufen	Art. 2
Zonenplan	Art. 3
ErgÄnzungsplÄne	Art. 4

### II. BAUZONEN

#### *Kernzonen*

Zweckbestimmung	Art. 5	
Um- und Ersatzbauten	Art. 6	
Grundmasse für Neubauten	Art. 7	
Abweichungen <b>Abstandsvorschriften</b>	Art. 8	
Nutzweise	Art. 9	
Geschlossene Überbauung	Art. 10	
Erscheinung von Bauten und Anlagen	Art. 11	
Dachformen bei Neubauten	Art. 12	
Dachaufbauten	Art. 13	
Dachgestaltung	Art. 14	
Umgebung	Art. 15	
Sichtbereiche, <b>FreirÄume</b>	Art. 16	
Besondere Bewilligungspflicht	Art. 17	
<b>Markante Elemente: BÄume, Brunnen</b>	<b>Art. 17a</b>	<b>neu</b>
<b>Fachgutachten</b>	<b>Art. 17b</b>	<b>neu</b>

## BAU- UND ZONENORDNUNG

Massgebende Grundlagen für Revision:

- Leitfaden Bauliche Verdichtung im ländlichen Umfeld, Kant. Baudirektion Zürich
- Leitfaden für Bauordnungsregelungen in ländlichen Gemeinden, Kant. Baudirektion
- Solaranlagen Leitfaden 09 2016, Kant. Baudirektion Zürich
- VZGV-Unterlagen Revision von Bau- und Zonenordnungen (Fokus Kernzonen) 9. und 16. Mai 2017

II. BAUZONEN		Revisionsvorschlag, Bemerkungen
<b>Kernzonen</b>		
Artikel 5:		
1 In der Kernzone A müssen die vorhandene Bausubstanz, das Ortsbild sowie die damit zusammenhängenden Umgebungselemente möglichst erhalten bleiben.	Zweckbestimmung (Kernzonen)	
2 Die Kernzone B ist dazu bestimmt, dass in Ergänzung der Kernzone A neue angepasste Bauten mit sorgfältiger Umgebungsgestaltung entstehen, die einen guten Übergang von schützenswerten Objekten und Gruppen zu den anschließenden Zonen bilden.		<i>An den Kernzonen A und B soll weiterhin festgehalten werden. Eine Aufhebung der Kernzone B hätte grössere Auswirkungen auf die BZO und den Kernzonenplan</i>
3 Die <del>Belange</del> <b>Interessen</b> des Ortsbildschutzes <b>und der Denkmalpflege müssen gewahrt werden</b> im alten Dorfkern sind <del>besonders zu berücksichtigen</del> .		<i>Der Inhalt dieses Abschnittes wird zum besseren Verständnis konkretisiert.</i>
4 <b>Bezüglich der Fassaden und Dachgestaltung sind im Einvernehmen mit der Baubehörde begründete Abweichungen von den Gestaltungsvorschriften gestattet, sofern der Zonenzweck gewahrt bleibt und eine architektonisch besonders gute Lösung erzielt werden kann. In diesem Fall ist das Einholen eines Fachgutachtens erforderlich. Dies wird durch die Baubehörde in Auftrag gegeben.</b>		<i>Ermöglicht auch neue Lösungen, bei besonders guter Gestaltung. Abweichung ist nur gestützt auf ein Fachgutachten möglich. Das Gutachten kann durch ein Fachgremium oder eine Fachperson mit Erfahrung mit Bauen im historischen Kontext erfolgen.</i>

Artikel 6:		<b>Revisionsvorschlag, Bemerkungen</b>
<p>1 Die im Kernzonenplan schwarz eingetragenen Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur unter bestmöglicher Beibehaltung des bisherigen Erscheinungsbildes (Gebäudeprofil, Lage, Grundriss, kubische Gestaltung, Dachgestaltung, Charakter der Fassaden) umgebaut oder wiederaufgebaut werden. Abweichungen sind nur zulässig, wenn der Gesamteindruck des bisherigen Erscheinungsbildes verbessert wird bzw. wenn es die Verkehrssicherheit <b>oder der Gewässerraum</b> erfordert. <del>Die Dachgestaltung darf nur im Rahmen von Art. 13 verändert werden.</del></p>	<p>Um- und Ersatzbauten (Kernzonen)</p>	<p><i>Abweichungen sind mit Art. 5 Abs. neu 3 generell möglich.</i></p>
<p>2 Die im Kernzonenplan rot eingetragenen Gebäude dürfen gemäss Abs. 1 umgebaut bzw. wieder aufgebaut werden. Zulässig sind auch Neubauten, die den Vorschriften gemäss Art. 7 entsprechen.</p>		
<p><del>3 Beim Um- und Wiederaufbau von Ökonomiegebäuden ist in der Kernzone A die Erdgeschossfläche zu mehr als der Hälfte für "Nicht Wohnzwecke", wie Fahrzeugeinstellplätze, Gewerbeflächen, Abstellräume etc. beizubehalten.</del></p>		<p><i>Die Nutzungseinschränkung des Gebäudevolumens soll aufgehoben werden zugunsten einer Verdichtung und optimalen Ausnutzung der Gebäudevolumen.</i></p>

Artikel 7:					Revisionsvorschlag, Bemerkungen
1		Kernzone A		Grundmasse für Neubauten (Kernzonen)	
		Wangen	Brüttisellen		
Vollgeschoss	max.	2	2		
Dachgeschoss	max.	2	2		
Gebäudehöhe	max.	-	8.1 m		
Firsthöhe	max.	7.0 m	7.0 m		
Gebäuelänge	max.	30.0 m	30.0 m		
<del>Gebäudebreite</del>	<del>max.</del>	<del>12.0 m</del>	<del>12.0 m</del>		Verzicht auf Gebäudebreite
Gr. Grundabstand	min.	4.0 m	<del>4.0</del> 8.0 m		Anpassung Gr. Grundabstand an die Kernzone A Wangen
Kl. Grundabstand	min.	4.0 m	4.0 m		Bei Neubauten
<del>Freiflächenziffer</del>		<del>25%</del>			
		Kernzone B			
		Wangen	Brüttisellen		
Vollgeschoss	max.	2	2		
Dachgeschoss	max.	2	2		
Gebäudehöhe	max.	8,1 m	8.1 m		
Firsthöhe	max.	7.0 m	7.0 m		
Gebäuelänge	max.	30.0 m	30.0 m		
<del>Gebäudebreite</del>	<del>max.</del>	<del>12.0 m</del>	<del>12.0 m</del>		Verzicht auf Gebäudebreite
Gr. Grundabstand	min.	8.0 m	8.0 m		
Kl. Grundabstand	min.	5.0 m	5.0 m		
Ausnützungsziffer		45 %	50 %		
Bonus für Gewerbe		-	10 %		
<del>Freiflächenziffer</del>		-	<del>25%</del>		Wird über Abstände, AZ etc. geregelt

		<b>Revisionsvorschlag, Bemerkungen</b>
<del>2</del> Eine grössere Gebäudebreite ist zulässig, wenn dadurch keine grössere Firsthöhe und keine Mehrausnützung erzielt werden. Zudem darf das Erscheinungsbild bzw. die Einordnung in das Ortsbild nicht verschlechtert werden.		Verzicht auf diese unklare Bestimmung.
<del>3</del> Die Trauflinie von Neubauten muss unter derjenigen der benachbarten, im Kernzonenplan schwarz eingetragenen Bauten liegen.		Verzicht auf diese Vorgabe, welche in der Praxis verschieden ausgelegt werden kann. Die Vorgabe hat gerichtlich keine Beständigkeit.
4 Wo keine Baulinien oder Baubegrenzungslinien festgelegt sind, ist das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze gestattet, wenn dadurch das Ortsbild verbessert und die Wohnhygiene sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden. Diese Bestimmung geht dem Artikel 41 Abs. 1 und 2 vor.		Die gemäss dem überkommunalen Inventar (KOBI) massgebenden Baubegrenzungslinien für wichtige Begrenzungen von Strassen- und Platzräumen bei Fassaden werden im Kernzonenplan Wangen aufgenommen.
Artikel 8:		
<del>†</del> Die Vorschrift über den erhöhten Abstand für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden (§ 14 BBV II) ist nicht anwendbar.	Abweichungen Abstandsvorschriften (Kernzonen)	Durch Brandschutzvorschriften geregelt.
<del>2</del> <sup>1</sup> Bei Bauten, die von einer einheitlichen Baueingabe erfasst werden, kann der interne Gebäudeabstand bis auf 2.5 m reduziert werden. Dabei muss eine bessere Gesamtgestaltung erreicht werden. Fassaden, die den kantonalen Minimalabstand unterschreiten, dürfen keine zur Belichtung der Räume notwendigen Fenster aufweisen, und es darf keine höhere Ausnützung erzielt werden.		
<del>3</del> <sup>2</sup> Geringfügige Abweichungen aus Gründen des Verkehrs, des Immissions-schutzes, der Feuerpolizei, der Hygiene, der Gestaltung oder der Ortsbilderhaltung können erlaubt oder vorgeschrieben werden.		
Artikel 9:		
In der Kernzone Walder-Dörfli ist nur nicht störendes Gewerbe zulässig. In allen übrigen Kernzonen sind mässig störende Betriebe zugelassen.	Nutzweise (Kernzonen)	

		Revisionsvorschlag, Bemerkungen
Artikel 10:		
Die geschlossene Überbauung ist im Rahmen der max. Gebäudelänge zulässig, wenn gleichzeitig gebaut oder an ein bestehendes Gebäude angebaut wird.	geschlossene Überbauung (Kernzonen)	
Artikel 11:		
1 Bauten und Anlagen haben sich dem Erscheinungsbild der benachbarten Bauten gut anzupassen und herkömmliche Gestaltungselemente sinngemäss zu übernehmen. Dies gilt insbesondere für die Fassadengestaltung, Fenster, Türen, Balkone sowie für Materialien und Farben.	Erscheinung von Bauten und Anlagen (Kernzonen)	
2 Bei Renovationen/Sanierungen sowie bei Neu- und Umbauten <b>in der Kernzone A</b> sind neue Fenster nur mit <b>schlanken</b> Sprossen zulässig. <b>In der Kernzone B können bei Renovationen/Sanierungen Sprossen verlangt werden. Die Gemeinde kann bei besonders ortstypischen Gebäuden verlangen, dass nur aussenliegende Sprossen einzubauen sind.</b>	<b>Sprossenfenster (Kernzonen)</b>	<i>Die Vorgabe mit Sprossenfenster soll in der Kernzone B vor allem bei Renovationen/Sanierungen angewendet werden (ergänzend Art. 11 Abs. 1). Insbesondere in der Kernzone B wurden bis anhin auch innenliegende Sprossen zugelassen.</i>
3 Die Gestaltungsanforderungen nach Abs. 1 und 2 sind auch bei allen Ausrenovationen <b>in beiden Kernzonen</b> zu beachten.	<b>Renovationen (Kernzonen)</b>	<i>Ausnahme bei besonders guter Lösung nach Art. 5 Abs. 4 möglich.</i>

Artikel 12:		Revisionsvorschlag, Bemerkungen
<p>1 In der Kernzone A sind bei neuen <del>Hauptgebäuden und Besonderen Gebäuden</del> nur Dächer mit in der Kernzone üblicher Dachform und einer Neigung von 35 – 40° zulässig. <del>Bei "Besonderen Gebäuden" sind auch Sattel- und Pultdächer mit abweichender Neigung zulässig.</del> In der Kernzone B sind primär ortsübliche Schrägdächer, daneben aber auch Flachdächer, bei Hauptgebäuden zulässig; insbesondere im Übergangsbereich zur Wohnzone. Bei Besonderen Gebäuden in der Kernzone A sind nur Schrägdächer zulässig. In der Kernzone B sind bei Besonderen Gebäuden auch Flach-, Sattel- und Pultdächer zulässig.</p>	<p>Dachformen bei Neubauten und Besonderen Gebäuden (Kernzone A und B)</p>	<p>Die Dachform in der Kernzone A ist zwingend Schrägdach mit Neigung 35 – 40°. Besonders gut gestaltete abweichende Dachformen wären nach Art. 5. neu Abs. 3 möglich. Die Schrägdachpflicht soll grundsätzlich auch für die Kernzone B bei Hauptbauten gelten; es sind jedoch bei Übergängen zur Wohnzone zusätzlich auch Flachdächer möglich (zudem gilt: Abweichung nach Art. 5 Abs. 4 BZO). Pultdächer oder andere Formen sind jedoch ausgeschlossen. In der Kernzone B sollen bei Besonderen Gebäuden auch andere Dachformen erlaubt sein.</p>
<p>2 In den im Zonenplan bezeichneten Hanglagen der Kernzone B sind bei Neubauten nur flachgeneigte Dächer mit max. 25° Neigung zulässig.</p>		<p>Verzicht auf diese Regelung (Probleme in der Umsetzung sind bekannt.)</p>
<p>3 Die Hauptfirstrichtungen müssen parallel zu den Längsfassaden verlaufen bzw. gemäss den im Kernzonenplan Wangen speziell bezeichneten Firstrichtungen.</p>		<p>Neu werden auch die Firstrichtungen analog zum überkommunalen Inventar im Kernzonenplan Wangen definiert.</p>
<p>Artikel 13:</p>		
<p>1 <del>Im ersten Dachgeschoss sind Dachaufbauten (Giebellukarnen und Schleppgauben) nur bei Schlaf-, Wohn- und Arbeitsräumen zulässig, soweit diese nicht durch Fenster in der Giebelfassade belichtet werden können und wenn sonst bei grossen zusammenhängenden Dachräumen keine wohnhygienisch einwandfreie Belichtung möglich ist. Als Grundsatz gilt dabei, dass der einheitliche Charakter der Dachlandschaft nicht zerstört werden darf. Folgende Vorschriften sind zwingend einzuhalten:</del> Dachaufbauten als Giebellukarnen oder Schleppgauben sind nur im ersten Dachgeschoss gestattet, wenn sie in Form, Grösse und Material dem Dach und Gebäude angepasst sind.</p>	<p>Dachaufbauten/-einschnitte, Dachfenster, Lichtbänder (Kernzonen)</p>	<p>Gemäss der jetzt noch gültigen PBG-Vorschrift dürfen Dachaufbauten zusammen max. 1/3 der Fassadenlänge betragen.</p>

		<b>Revisionsvorschlag, Bemerkungen</b>
a) <del>Beschränkung auf das für die Belichtung der Räume unerlässliche Mindestmass, insgesamt jedoch max. 10 % der Dachansicht;</del>		
b) <del>bei Giobellukarnen Beschränkung auf max. 2.5 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche;</del>		Verzicht auf Massvorgabe zugunsten besonders gut gestalteten Lösungen.
c) <del>bei Schlepptgauben Beschränkung auf max. 80 cm Fronthöhe und 1.5 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche.</del>		Verzicht auf Massvorgabe zugunsten besonders gut gestalteten Lösungen.
2 In den Kernzonen A Wangen und Walder-Dörfli sind Dacheinschnitte nicht zulässig. In den anderen Kernzonen sind solche im ersten Dachgeschoss gestattet, wenn sie zusammen mit den Dachaufbauten 1/3 der betreffenden Fassadenlänge nicht überschreiten und ortsgestalterisch nicht nachteilig in Erscheinung treten.		
3 Im <del>zweiten</del> Dachgeschoss sind nur <del>einzelne</del> liegende Dachfenster von max. 0.35 m <sup>2</sup> (Glassmass) oder kleinformatige Ochsenaugen zur Belichtung <del>von Nebenräumen</del> zulässig, <del>sofern sie sich gut in die Dachlandschaft einordnen.</del> Wohn- und Arbeitsräume sind im zweiten Dachgeschoss in erster Linie von der Giebelseite her zu belichten. <del>Glasziegel sind in zurückhaltender Anzahl und Anordnung zulässig.</del>	Dachfenster (Kernzonen)	Vereinheitlichung der Dachfenster-Regelung für alle Dachgeschosse, aber es wird eine gute Einordnung in die Dachlandschaft verlangt.  Dachfenster werden nur einzelne zugelassen. Eine Anordnung von Glasziegeln ist z.B. zur Belichtung bei grossen Vordächern möglich.
4 <del>Auf den im Anhang A bezeichneten Gebäuden</del> sind Horizontale oder vertikale Lichtbänder <del>sind</del> zugelassen, sofern sie sich unauffällig in die Dachlandschaft einordnen und die traditionelle Dreiteilung der Gebäude nicht unterbrechen bzw. stören. <del>Vertikale Lichtbänder sind auf max. vier Ziegelbreiten, welche insgesamt max. 1.0 m Breite aufweisen, zu beschränken.</del>	Lichtbänder in (Kernzonen)	Vereinfachung der Regelung für Lichtbänder (Verzicht auf Beschränkung auf bestimmte Gebäude).
a) <del>Vertikale Lichtbänder, die eine Trennfunktion übernehmen, sind zwischen dem Wohn- und dem Ökonomieteil anzuordnen und dürfen nur Dachräume im Ökonomieteil belichten. Das Lichtband ist über die ganze Dachfläche zu führen. Der Firstziegel kann bei zweiseitigen Lichtbandanordnungen unterbrochen werden; die untere Traufe bzw. das Traufbrett muss durchgehend ausgeführt werden.</del>		

<p>b) <del>Vertikale Lichtbänder, welche Dachaufbauten ersetzen, sind nur über dem Ökonomieteil zugelassen. Die Länge darf die Hälfte des Dachflächenmasses, gemessen von der Traufe bis zum First, nicht überschreiten. Das Dachband ist schwerpunktmässig im oberen Bereich anzuordnen.</del></p>		<p><b>Revisionsvorschlag, Bemerkungen</b></p>
<p>e) <del>Horizontale Lichtbänder sind nur im Ökonomieteil und zur Belichtung von Räumen im ersten Dachgeschoss zugelassen.</del></p>		
<p>Artikel 14:</p>		
<p>1 <del>Das Dach</del> <b>Schrägdächer</b> sind allseitig vorspringend auszugestalten. Trauf- und Ortsgesimse sind nach der herkömmlichen Bauweise schlank zu gestalten.</p>	<p>Dachgestaltung <b>Schrägdächer</b> (Kernzone A)</p>	
<p>2 Als Bedachungsmaterial <b>bei Schrägdächern</b> sind Tonziegel zu verwenden.</p>	<p><b>Bedachung</b> <b>Schrägdächer</b> (Kernzone A)</p>	<p>Vorgabe Ziegel für Schrägdächer. Besonders gut integrierte Solaranlagen sind möglich ( Art. 37 Abs. 2 BZO)</p>
<p>Artikel 15:</p>		
<p>1 Die herkömmliche Umgebungsgestaltung (einschliesslich dem Anschluss an die Bauten) wie Mauern, Einfriedungen, Gärten ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst <b>mit ortstypischen Materialien</b> zu übernehmen oder zu ergänzen. <del>weitgehend sinngemäss zu übernehmen oder zu ergänzen.</del> <b>Bei der Bepflanzung sind einheimische bzw. standortgerechte Gehölze zu berücksichtigen.</b></p> <p>2 <b>Aufböschungen sind, ausgenommen an Hanglagen, unzulässig.</b></p> <p>3 <b>Garagen und Abstellplätze sind unauffällig einzupassen.</b></p>	<p>Umgebung (Kernzonen)</p>	<p><i>Ortstypische Umgebungsgestaltungen nach einheimischen Kriterien sind zu fördern.</i></p>
<p>Artikel 16:</p>		
<p>1 Die im Kernzonenplan mit Baubegrenzungslinien angegebenen Bereiche sind von Bauten, sichtbehindernden Nebenanlagen und Neubepflanzungen freizuhalten.</p> <p>2 <b>Die bezeichneten Freiräume sind in ihrem Charakter zu erhalten und von Bauten und Anlagen freizuhalten.</b></p>	<p>Sichtbereiche, <b>Freiräume</b> (Kernzonen)</p>	<p><i>Die aus kommunaler Sicht wichtigen Freiräume werden ergänzt mit zwei Freiräumen aus dem überkommunalen Inventar (KOBI). Sie sind im Sinne eines Umgebungsschutzes zu erhalten.</i></p>

Artikel 17:		Revisionsvorschlag, Bemerkungen
1 Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig; gleiches gilt für die Umgestaltung und Änderung der Nutzweise des Umschwunges mit Vorplätzen, Parkplätzen, Garten- und Grünflächen.	Besondere Bewilligungspflicht (Kernzonen)	
2 Der Abbruch eines Gebäudes, das für die Erhaltung des Dorfbildes von Bedeutung ist, wird nur bewilligt, sofern das Projekt für die Ersatzbaute bewilligt und deren Realisierung gesichert ist.		
<i>Artikel 17a</i>	Ortstypische Elemente	
<i>1 Die im Kernzonenplan Wangen bezeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch einheimische und standortgerechte Baumarten zu ersetzen.</i>	Baumschutz	<i>Die aus kommunaler Sicht in der Kernzone A Wangen bestehenden und für das Ortsbild markanten Bäume werden neu im Kernzonenplan definiert (analog zum überregionalen Inventar KOBI).</i>
<i>2 Die im Kernzonenplan Wangen bezeichneten Brunnen sind zu erhalten und bei Neubauten in die Umgebungsgestaltung zu integrieren.</i>	Brunnen	<i>Die in der Kernzone A Wangen bestehenden Brunnen werden als markante ortstypische Elemente bezeichnet (analog zum überregionalen Inventar KOBI).</i>
<i>Artikel 17b:</i>		
<i>Bauten, die Auswirkungen auf das Ortsbild erwarten lassen, können fachlich begutachtet werden. Der Fachgutachter wird durch die Baubehörde bestimmt.</i>	Fachgutachten (Kernzonen)	<i>Legitimation für Fachgutachten.</i>

---

~~ANHANG A~~

~~Verzicht auf Anhang A infolge Vereinfachung von Art. 13 Abs. 4 (alt Art. 11 Abs. 4)~~

~~In Ergänzung zu den Bestimmungen Art. 11 Abs. 4 BZO für horizontale und vertikale Lichtbänder gilt es folgende Anforderungen zu beachten:~~

~~Bezeichnete Gebäude gemäss Art. 13 (11) Abs. 4~~

~~Gemäss PBG haben Bauprojekte in den Kernzonen grundsätzlich eine gute Gestaltung und Einordnung aufzuweisen.~~

**Der heutige Bestand an Dachaufbauten und -einschnitten ist nicht relevant für die Bezeichnung der Bauten, weil mit Umbauten erhebliche Änderungen erfolgen können.**

Bei den bezeichneten Gebäuden handelt es sich um Dreisäßenbauten oder dreisäßenähnliche Gebäude, bei welchen sich mindestens eine Hauptdachseite für die Anbringung von horizontalen oder vertikalen Lichtbändern eignet. Es ist denkbar, dass sich die zweite Dachseite nicht eignet.

— Vorbehalten bleiben Einschränkungen aufgrund allfälliger Schutzverfügungen.

— In den nachfolgend bezeichneten Gebäuden sind horizontale und vertikale Lichtbänder zulässig:

Inventarnummer:

12  
15  
16  
17  
19  
21  
22  
23  
24  
27  
28  
29  
30  
32  
33  
34  
37  
38  
39  
46  
48  
52  
54  
55  
57  
58

Adresse:

Hegnaustrasse, bei Anstalt  
Hegnaustr. 54  
Hegnaustr. 46  
Hegnaustr. 42, 44  
Hegnaustr. 29  
Hegnaustr. 34  
Zolglistr. 34  
Hegnaustr. 28, 30, 32  
Hegnaustr. 19  
Hegnaustr. 22  
Hegnaustr. 15  
Hegnaustr. 13  
Hegnaustr. 17  
Hegnaustr. 18  
Hegnaustr. 20  
Hegnaustr. 16  
Hegnaustr. 8  
Holzrai 4  
Holzrai 2  
Sennhüttestr. 2, 4  
Sennhüttestr. 6  
Dübendorfstr. 1, 3  
Dübendorfstr. 9  
Dübendorfstr. 11  
Dübendorfstr. 17  
Dübendorfstr. 12

59	Dübendorfstr. / Strohlgasse 3
60	Dübendorfstr. 6
61	Strohlgasse. 10, 12, 14
62	Strohlgasse 6
66	Mühlegasse 1
67	Strohlgasse 8
73	Unterdorfstr. 2
75	Unterdorfstr. 6
76	Unterdorfstr. 5 / Strohlgasse 6
77	Unterdorfstr. 7, 9
78	Unterdorfstr. 12, 14, 16
79	Unterdorfstr. 18
81	Unterdorfstr. 15, Mühlegasse 2
83	Mühlegasse. 6
84	Unterdorfstr. 20, 22
86	Unterdorfstr. 34
88	Stiegstr. 3
89	Mühlegasse (Fischzuchtanstalt)
101	Riedmühlestr. 14
102	Riedmühlestr. 6, 8
107	Dorfstr. 7, 9
110	Schüracherstr. 5
112	Dorfstr. 15, 17
113	Dorfstr. 19
115	Dorfstr. 32
124	Zürichstr. 21

—Die Liste stellt keine Inventareröffnung gemäss § 209 PBG dar.

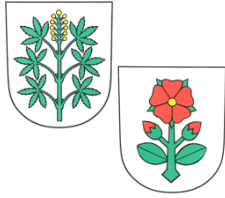
## ANHANG B

Im Rahmen ihres Ermessens stützt sich die Baubehörde auf Leitbilder **oder Merkblätter** über die Kernzonen, **als begleitende Ergänzung zur Bauordnung**, die vom Gemeinderat genehmigt werden. **aufgestellt und gestützt auf die Anwendung dieser Bauordnung ergänzt werden.**

Leitbilder  
(Kernzonen)

*Die Baubehörde kann – gestützt auf die Bauordnung – zu speziellen Themen für die Kernzone Merkblätter oder Leitbilder erarbeiten und vom Gemeinderat abnehmen lassen. Sie sind für weitere Beurteilungen begleitend.*





## TEILREVISION NUTZUNGSPLANUNG

# Kernzonenvorschriften

# PLANUNGSBERICHT

nach Art. 47 RPV

Es gelten noch die «historischen» Begriffe des PBG. Die Harmonisierung der Baubegriffe nach IVHB erfolgt mit einer nächsten Revision (Frist 28.02.2025).

Dieser Bericht ist nicht Bestandteil der Festsetzung

## IMPRESSUM

Auftraggeberin	Gemeinderat Wangen-Brüttisellen, Stationsstrasse 10, 8306 Brüttisellen Begleitung durch: Marco Gamma, Vorstand Hochbau und Planung Claus Wiesli, Leiter Abteilung Planung und Infrastruktur Ortsplanungskommission (OPK)
Sitzungen OPK	23. September 2019 27. November 2019
GR Workshop	17. Dezember 2019
GR Sitzung	24. Februar 2020
Auflage	5. März bis 4. Mai 2020
Kant. Vorprüfung	22. Mai 2020
Sitzungen OPK	23. Juni 2020 8. September 2020
GR Sitzung	19. Oktober 2020
2. Auflage	29. Oktober 2020 bis 4. Januar 2021
2. Kant. Vorprüfung	5. März 2021
Sitzung OPK	8. Dezember 2021
GR Sitzung	10. Januar 2022
GV-Beschluss	15. März 2022
Bearbeitung	Susanne Vetsch Stäheli, Landis AG Claus Wiesli, Leiter Abteilung Planung und Infrastruktur
Kernzonenplan	Planpartner AG

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>AUSGANGSLAGE</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass für Teilrevision.....	4
1.2	Planungsgegenstand und Ziel.....	4
1.3	Rahmenbedingungen .....	5
1.4	Ablauf der Revision .....	5
1.5	An der Revision beteiligte Personen .....	6
<b>2.</b>	<b>PLANERISCHES KONZEPT DER TEIL-REVISION KERNZONENVORSCHRIFTEN</b>	<b>7</b>
2.1	Grundsatz / Allgemeines.....	7
2.2	Anpassungen Kernzonenvorschriften (Teil der Bau- und Zonenordnung) .....	7
2.3	Kurzbeschreibung der einzelnen Massnahmen in der Kernzone .....	7
2.4	Systematik des Kernzonenplans .....	9
2.5	Auswirkungen der Revision .....	10
<b>3.</b>	<b>MITWIRKUNG</b>	<b>13</b>
<b>4.</b>	<b>MITWIRKUNGSVERFAHREN</b>	<b>13</b>
4.1	Nicht berücksichtigte Einwendungen .....	13
<b>A1.</b>	<b>TEILREVISION KERNZONENPLAN (KÜNFTIGE FASSUNG)</b>	<b>14</b>

## 1. Ausgangslage

Die Gemeinde Wangen-Brüttisellen besteht aus den beiden Ortsteilen Brüttisellen und Wangen. Die Bauvorschriften und der Zonenplan regeln heute in beiden Ortsteilen die Bebauung der engeren Kernzone A und der Kernzone B. Die Kernzone B bildet quasi einen Gürtel um den Dorfkern und regelt den Übergang zu den angrenzenden Wohnzonen. Die engere Dorfzone von Wangen befindet sich zudem im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung. Der alte Ortsteil Wangen ist nicht mehr im ISOS-Inventar (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung) aufgeführt.

### 1.1 Anlass für Teilrevision

Die bestehenden Kernzonenvorschriften für die Kernzone A und B in Wangen und Brüttisellen sind in den vergangenen Jahren erweitert und ergänzt worden. Die Systematik für die Unterscheidung zwischen der Kernzone A und B hat sich dadurch inhaltlich verändert und ist nicht mehr in allen Teilen kongruent.

Im Vollzug hat sich gezeigt, dass sich die unterschiedlich streng formulierten Vorschriften nicht in allen Bereichen am Zielzustand orientieren. Die Bauvorschriften setzen in den Kernzonen zu Recht einen Akzent auf die Gestaltung und Einordnung. Je präziser und detaillierter die Formulierung einer Vorschrift ist, desto klarer sind die Gestaltungsmöglichkeiten für die Bauwilligen, klare Vorgaben schränken aber auch den Bewilligungsspielraum der Gemeinde ein. Der geringe Gestaltungsspielraum verhindert zeitgemässe Gestaltungen beispielsweise im Rahmen von Ersatz- und Neubauten. Eine Lockerung der Vorschriften erhöht den Spielraum für solche Gestaltungen. Gleichzeitig steigen aber auch die Möglichkeiten für unerwünschte Lösungen. Um zeitgemässen architektonischen Lösungen in der Kernzone auch im Kontext strenger Vorschriften einen Spielraum zu verschaffen, können über unabhängige Fachgutachten Abweichungen von den Bauvorschriften ermöglicht werden.

### 1.2 Planungsgegenstand und Ziel

Die Kernzone A Brüttisellen weist heute wenig kernzonentypische Gebäude auf. Für einen schützenswerten Bereich wurde vor ein paar Jahren ein privater Gestaltungsplan „Am Dorfbach“ festgesetzt. Deren Neubauten sind zwischenzeitlich erstellt. Dieser Bereich überzeugt durch eine dörfliche Struktur und Gestaltung. Die anderen Bereiche in der Kernzone sind teils mit untypischen Gebäuden überstellt (z.B. Freihof) – insbesondere auch im Bereich entlang der Zürichstrasse (Staatsstrasse).

In diesem Sinne soll eine Harmonisierung der Kernzonenvorschriften erfolgen. Es soll noch klarer zwischen der Kernzone A (innerer Dorfkern) und der Kernzone B (Gürtel) unterschieden werden. Dazu wurden grundsätzliche Überlegungen geführt:

Varianten:

- Neue Gliederung der Kernzonenvorschriften nach Kernzone A und B (A: strengere Vorschriften, Wahrung des typischen Ortsbildes, B: mildere Vorschriften als Übergang zu Wohnzonen)
- Unterscheidung in den einzelnen Kernzonenvorschriften nach A und B
- Verzicht auf Kernzone B (Umzonung in Wohnzone), Anpassung der Kernzonenvorschriften B
- Kernzone A Brüttisellen zu Kernzone B umzonen (Verbleib Kernzone A Wangen > da überregional inventarisiertes Ortsbild)

Im Zuge der Prüfung der Kernzonenvorschriften hat sich die Ortsplanungskommission damit auseinandergesetzt, inwiefern die Kernzone B heute noch ihre Berechtigung hat. Die Kernzone A ist in Wangen und Brüttisellen grosszügig angelegt.

Empfehlung der Ortsplanungskommission an den Gemeinderat:

Revision und Harmonisierung der Kernzonenvorschriften:

- Am Kernzonenplan mit der Zone A und B in Wangen und Brüttisellen wird festgehalten
- Die Anpassung einzelner Vorschriften in der Kernzone A soll die Schaffung von qualitativ hochwertigem Wohnraum ermöglichen und die Umstrukturierung von nicht mehr bestimmungsgemässen landwirtschaftlichen Gebäuden erleichtern.
- Ortstypische Dachgestaltung mit Schrägdachpflicht beschränkt sich vor allem auf die Kernzone A
- Die Gestaltungsvorschriften in der Kernzone B werden reduziert.
- Eher bescheiden sind die Bestimmungen zur Pflege der Aussenräume. An deren Grundsatz soll festgehalten werden.

### **1.3 Rahmenbedingungen**

Die übergeordneten Gesetzesgrundlagen wurden bei der Erarbeitung der Revision und Harmonisierung berücksichtigt.

Übergeordnete Planungen und Bund und Kanton (z.B. Landschaftsentwicklungskonzepte, Sachpläne, Landwirtschaft etc.) sind von der Teilrevision nicht betroffen.

### **1.4 Ablauf der Revision**

- Ein erster Lösungsansatz für eine „Mini-Teilrevision“ der Kernzonenvorschriften wurde an der Ortsplanungskommissionssitzung vom 23. September 2019 erörtert. Es wurde offen die Frage aufgeworfen, ob künftig auf die Kernzone B ganz zu verzichten sei.
- Die OPK hat sich an der Sitzung vom 27. November 2019 intensiv mit diesem Thema auseinandergesetzt und Vor- und Nachteile abgewogen. Sie ist dabei zum Schluss gekommen, dass es aufgrund der Systematik der heutigen Zoneneinteilungen sinnvoll ist, sowohl die Kernzone A als auch die Kernzone B für beide Ortsteile beizubehalten.
- Entwurf Teilrevision Kernzonenvorschriften
- Präsentation im Gemeinderat am 17. Dezember 2019
- Verabschiedung BZO-Teilrevision an GR-Sitzung vom 24. Februar 2020
- Öffentliche Auflage / kant. Vorprüfung
- Auswertung kant. Vorprüfung / Stellungnahme regionale Planungsgruppe ZPG
- Überarbeitung der Revisionsvorlage
- Verabschiedung der Vorlage zur 2. Vorprüfung und 2. Öffentlichen Auflage

Am 27. November 2019 wurde der Ortsplanungskommission ein erster konkreter Entwurf der Teilrevision der Kernzonenvorschriften mit Kernzonenplan präsentiert und in der Folge per 5. Dezember 2019 überarbeitet. Diese Vorlage wurde vom Gemeinderat an der Sitzung vom 17. Dezember 2019 präsentiert. Ziel war, die Vorlage am 24. Februar 2020 durch den Gemeinderat zuhanden der Mitwirkung und der Vorprüfung durch den Kanton zu verabschieden.

Die 1. Stellungnahme des ARE liegt mit Datum vom 22. Mai 2020 vor. Die Auswertung und Überarbeitung der Vorlage haben stattgefunden.

Einen wesentlichen Einfluss auf die Überarbeitung der Teilrevision hat die Vorgabe des ARE Ortsbildschutz, indem die Bezeichnungen von prägenden Firstrichtungen und wichtige

Begrenzungen von Strassen-, Platz- und Freiräumen aus dem überkommunalen Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder (nachfolgend kantonales Ortsbildinventar resp. „KOB!“ genannt) in den Kernzonenplan von Wangen und damit auch in die Kernzonenvorschriften übernommen werden müssen.

Dies betrifft im Wesentlichen:

- Prägende Firstrichtungen
- Wichtige Begrenzungen von Strassen-, Platz- und Freiräumen (Baubegrenzungen)
- Markante Bäume
- Ortstypische Elemente wie Brunnen

Die revidierte Vorlage wurde am 19. Oktober 2020 durch den Gemeinderat verabschiedet für die 2. Vorprüfung. Da verschiedene Anpassungen auch grundeigentümergebunden sind, wurde die Vorlage auch nochmals mit einer 2. Öffentlichen Auflage während 60 Tagen aufgelegt.

Ablauf bezüglich einer zweiten Überarbeitung:

- 2. Öffentliche Auflage / kant. Vorprüfung
- Auswertung kant. Vorprüfung / Stellungnahme regionale Planungsgruppe ZPG und Anträge des Zürcher Heimatschutzes
- Verfassung Mitwirkungsbericht gemäss § 7 PBG
- Letzte Anpassungen der Revisionsvorlage
- Verabschiedung an der Sitzung der Ortplanungskommission zuhanden Gemeinderat und Gemeindeversammlung

## 1.5 An der Revision beteiligte Personen

An der Teilrevision waren folgende Personen beteiligt:

- Gemeinde Wangen-Brüttisellen:

. Marco Gamma	Vorstand Hochbau und Planung
. Marlis Dürst	Gemeindepräsidentin
. Martin Kull	Gemeinderat, Mitglied Bauausschuss
. Marco Bachmann	Gemeinderat, Mitglied Bauausschuss
. Claus Wiesli	Leiter Abteilung Planung und Infrastruktur
. Nina Bertschi	Abteilung Planung und Infrastruktur (Protokoll)

- Planungsstelle:

. Susanne Vetsch	Landis AG, Baurecht/Gemeindeingenieurbüro
. Urs Meier	Planpartner AG, Ortsplaner
. Michael Ziegenbein	Planpartner AG, Ortsplaner

## 2. Planerisches Konzept der Teil-Revision Kernzonenvorschriften

### 2.1 Grundsatz / Allgemeines

Der Grundsatz der Revision besteht darin, alle massgebenden Regelungen und Festlegungen für die veralteten Kernzonenvorschriften zu vereinfachen und zeitgemäss zu regeln.

### 2.2 Anpassungen Kernzonenvorschriften (Teil der Bau- und Zonenordnung)

### 2.3 Kurzbeschreibung der einzelnen Massnahmen in der Kernzone

#### Generell in den Kernzonen

- Die Belange des Ortsbildschutzes werden konkretisiert, um auch die Anliegen des Denkmalschutzes sicher zu stellen (*Art. 5 Abs. 3*). Die Kernzonenvorschriften regeln in erster Linie die Belange des Ortsbildschutzes. Sofern bestehende und künftige Anordnungen in Verträgen, Verfügungen oder Bewilligungen, die die Denkmalpflege und damit vor allem den Substanzschutz betreffen, ein höheres Schutzniveau bieten als die Kernzonenvorschriften, gehen sie den Kernzonenvorschriften vor. Bauvorhaben haben die überkommunalen und kommunalen Ortsbild- und Denkmalschutzinventare zu berücksichtigen. Die zuständigen Fachstellen sind frühzeitig einzubeziehen.
- Ein neuer Abschnitt wird generell für die Kernzonenvorschriften aufgenommen und regelt zukünftig die Möglichkeit von begründeten Abweichungen bei besonders guter Gestaltung (*Art. 5 Abs. 4*). Das Fachgutachten muss durch eine ausgewiesene Fachperson mit Erfahrung mit Bauen im historischen Kontext erfolgen.
- Auf eine Gebäudebreite wird zukünftig verzichtet. Die übrigen Grundmassbestimmungen wie Gebäudelänge, Geschosszahl, Gebäudehöhe, Firsthöhe, Dachgestaltung (-schräge) werden als ausreichend betrachtet (*Art. 7 Abs. 1 und 2*).
- Auf eine höhenmässige Unterordnung von Neubauten gegenüber schwarzen Gebäuden im Kernzonenplan wird verzichtet (*Art. 7 Abs. 3*). Die bisherige Vorschrift, dass die Trauflinie bei Neubauten unter derjenigen der benachbarten, im Kernzonenplan schwarz eingetragenen Bauten liegen muss, führte in der Praxis zu unterschiedlicher Interpretation und zeigte keine Beständigkeit in Rechtsmittelverfahren. Auf diese besondere Regelung ist daher zu verzichten. Generell bestand die Absicht, dass die Körnigkeit der ortstypischen Dorfkerne erhalten bleibt. Dies führte aber auch zu Benachteiligungen, welche durch Ausnahmen zu regeln waren. Ein im Kernzonenplan schwarz bezeichnetes Gebäude kann aufgrund seiner Lage und Ausgestaltung bedeutend sein, bezüglich Höhe aber untergeordnet. Dadurch wird im Extremfall einem Neubau erhebliche Nutzung (Verzicht auf mind. 1 Geschoss) verwehrt, was sich mit dem Gebot der Verdichtung heute nicht mehr als zeitgemäss begründen lässt. Ein harmonischer Übergang kann mit den allgemeinen Vorschriften zur Kernzone und mit der Vorgabe zum Erhalt des Ortsbildes erreicht werden.
- Bei Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden sind in erster Linie die Brandschutzvorschriften massgebend (*Art. 8*).
- Die Vorgaben zur Dachgestaltung mit Dachaufbauten, Dachfenstern und Lichtbändern bei Schrägdächern wird zugunsten eines grösseren Gestaltungsspielraums vereinfacht (*Art. 13*). Die starr vorgeschriebenen Regelungen bezüglich der Dachflächen (Dachaufbauten, Lichtbänder etc.) werden durch positiv formulierte gestalterische Vorgaben ersetzt. Zusätzlich werden jedoch die Dachflächenfenster generell im Dachgeschoss neu geregelt; bislang gab es nur eine Vorgabe für das 2. Dachgeschoss. Eine zurückhaltende gut gestaltete Anordnung von Glasziegeln zwecks Belichtung bei grossen Vordächern soll möglich sein. Lichtbänder sind generell zuzulassen, wenn sie sich unauffällig in die Dachlandschaft einordnen. Auf weitergehende Beschränkungen ist zu verzichten.

- Es wird ein neuer Artikel aufgenommen bezüglich Legitimation zur Einholung von Fachgutachten bei Projekten mit Auswirkungen auf die Umgebung (*Art. 17b*). Es soll in der Bauordnung verankert sein, dass Bauten die Auswirkungen auf das Ortsbild erwarten lassen, fachlich begutachtet werden können.
- Verzicht auf Anhang A durch Vereinfachung von Art. 13 Abs. 4 (neu sind Lichtbänder grundsätzlich auf allen Gebäuden möglich, wenn sie sich besonders gut einordnen).
- Konkretisierung von möglichen Leitfäden und Merkblättern (Anpassung Formulierung in Anhang B). Aktuell besteht ein Merkblatt der Gemeinde zum Thema Solaranlagen in der Kernzone.

### **Kernzone A Wangen und Brüttisellen**

Die Kernzone A Wangen und Brüttisellen bleiben in ihrem Umfang sowohl im Zonenplan als auch im Kernzonenplan unverändert).

Die Vorschriften werden dahingehend geändert:

- Die Nutzungseinschränkung bei Ökonomiegebäuden im Erdgeschoss wird aufgehoben (*Art. 6 Abs. 3*). Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu befürchten. Der Grundeigentümer soll die geeignete Nutzung im Erdgeschoss aufgrund der Bedürfnisse, Orientierung, Besonnung und Gebäudegrösse selber wählen können.
- Der Gr. Grenzabstand in der Kernzone A Brüttisellen wird an die Kernzone A angepasst (analog zu Kernzone B); zugunsten Verdichtung und im Sinne des vorherrschenden dörflichen Charakters (*Art. 7 Abs. 1*).
- Die zwingende Vorschrift bezüglich Sprossenfenster wird vor allem auf die Kernzone A angewendet (*Art. 11 Abs. 2*).
- Die Dachgestaltung mit in der Kernzone üblicher Dachform (Schrägdach) und Neigung wird vor allem auf die Kernzone A beschränkt; gilt dann jedoch auch für Besondere Gebäude (*Art. 12 Abs. 1*).
- Die Ausgestaltung der Schrägdächer mit Vordach und Bedachungsart werden auf die Kernzone A definiert (*Art. 14 Abs. 1 und 2*).
- Nur in der Kernzone A Wangen wird infolge Aufhebung der Gebäudebreite bei Neubauten eine Freiflächenziffer von 25% eingeführt. Bei den schwarzen Gebäuden ist der bestehende Gebäudekörper massgebend. Dort ist auf eine Freiflächenziffer zu verzichten.
- In der Kernzone A Wangen sind neu die speziell bezeichneten Firstrichtungen aus dem KOB massgebend (*Art. 12 Abs. 3*).
- Neu werden in der Kernzone A Wangen nebst den bisherigen Baubeschränkungslinien auch ortsbaulich wichtige Freiräume aus dem KOB bezeichnet (*Art. 16 Abs. 2*).
- In der Kernzone A Wangen werden neu markante Bäume und ortstypische Elemente wie Brunnen(plätze) bezeichnet; sie sind grundsätzlich zu erhalten (*Art. 17a Abs. 1 und 2*).

### **Kernzone B Wangen und Brüttisellen**

Die Kernzone B Wangen und Brüttisellen bleiben in ihrem Umfang sowohl im Zonenplan als auch im Kernzonenplan unverändert, bis auf die Ausnahme bezüglich der Umzonung der „Schulhausstrasse“ (separate Vorlage für eine Teilrevision).

Die Vorschriften werden dahingehend geändert:

- Fenster mit Sprossen können in der Kernzone B bei Renovationen/Sanierungen verlangt werden (*Art. 11 Abs. 2*). Bei besonders ortstypischen Gebäuden können nur aussenliegende Sprossen verlangt werden.
- Die Bestimmungen mit ausschliesslich üblicher Dachform und einer Neigung von 35 – 40° gilt grundsätzlich auch für die Kernzone B bei Hauptbauten. Daneben sind aber auch Flachdächer möglich – als Übergang und angrenzend an Wohnzonen; Pultdächer oder andere Dachformen hingegen sind ausgeschlossen (*Art. 12 Abs. 1*). Zudem

besteht neu eine Ausnahmeregelung mit Art. 5 Abs. 2 bei einem guten Übergang zu schützenswerten Objekten. In der Kernzone B sind bei Besonderen Gebäuden auch Flach-, Sattel- und Pultdächer möglich (Art. 12 Abs. 1).

- Auf die Einschränkung der Dachneigung in der Kernzone B Hanglange (im Zonenplan bezeichnetes Gebiet) wird verzichtet. Diese Vorgabe hat in der Praxis gezeigt, dass solche Gebäude schwierig zu konzipieren sind (Art. 12 Abs. 2).

Wird in der Kernzone B ein Schrägdach geplant, so kommen die nachfolgenden Vorgaben bezüglich Dachaufbauten, Dachfenster (Art. 13) zum tragen.

## 2.4 Systematik des Kernzonenplans

Die Kernzonen A und B definieren sich primär durch folgende Festlegungen:

### Schwarze Gebäude

Die in den Kernzonenplänen schwarz bezeichneten Gebäude oder Gebäudeteile dürfen grundsätzlich nur unter Beibehaltung der bisherigen Erscheinung (Lage, Grundrisse, kubische Gestaltung Ausbildung der Fassaden, Dachform und Firstrichtung) umgebaut oder ersetzt werden (Volumenschutz).

### Rote Gebäude

Es gilt die Wahlfreiheit für die Bauherrschaft, ob nach Regelung der Schwarzen Gebäude in gleichem Volumen wieder aufgebaut werden kann oder die Regelbauweise für Neu-/Ersatzbauten der Kernzonenvorschriften eingehalten werden soll.

### Baubegrenzungslinien / Freiräume (ERGÄNZUNG)

In Teilgebieten in der Kernzone Wangen wurden ortstypische Freiräume mittels Baubegrenzungslinien von Bauten freigehalten. Dies um eine Platzwirkung zu erzielen oder um ortsbaulich prägnante Gebäude(Fassaden) frei zu halten.

Zusätzlich werden aus dem überkommunalen Inventar (KOB) auf kommunaler Ebene zwei wichtige Freiräume neu im Kernzonenplan bezeichnet: im Bereich der ref. Kirche und beim offenen Dorfbach an der Strehlgasse). Deren Begrenzung ist durch die Festlegung der «schwarzen» Gebäude gesichert. Die Freiräume bestimmen charakteristische ausgeprägte Aussenräume oder bezeichnen exponierte Ortsbildränder (zusammenhängende Flächen innerhalb oder ausserhalb der Siedlung, Umgebungsschutz, typischer Nutzungsbereich etc.). Sie dürfen nicht überbaut werden.

### Firstrichtungen (ERGÄNZUNG) / Fassade gem. Art. 6 Abs. 2 BZO (LÖSCHEN)



----- Fassade gemäss Art. 6, Abs. 2 BZO

Dieser Hinweis wird im Kernzonenplan **gelöscht**; er wurde aus früheren Plangrundlagen in den Kernzonenplan übermittelt. Es besteht jedoch keine Übereinstimmung mehr zu den bestehenden oder neuen Kernzonenvorschriften.

Hingegen werden **ergänzend** mit Art. 12 Abs. 3 **zusätzlich** verschiedene Firstrichtungen im Kernzonenplan von Wangen definiert analog zum überkommunalen Inventar (KOB).

### Markante Elemente (NEU)

Der Kernzonenplan von Wangen wird mit zusätzlichen Festlegungen, basierend auf dem überkommunalen Inventar (KOB), ergänzt, welche kommunal betrachtet von Bedeutung sind:

- Markante Bäume
- Ortstypische Brunnen

Ortsbildprägende Bäume sind zu erhalten. Bei baulichen Massnahmen muss der Fortbestand der Bäume gewährleistet sein. Die Bäume müssen entsprechend gepflegt werden

und falls einer gefällt werden muss, bedarf es Ersatz durch eine heimische, standortgerechte Baumart.

### **Verschiedenes (LÖSCHEN)**

Am **Kernzonenplan** wird zudem aufgrund der Teilrevision der Vorschriften folgende Bezeichnung **gelöscht**:

- Verzicht zu Hinweis auf Gebiet gemäss Art. 12 Abs. 2 BZO (Kernzone B Hanglage mit max. Dachneigung 25°), infolge vollständiger Streichung von Art. 12 Abs. 2 BZO.

Desweiteren werden die mittlerweile abgebrochenen „roten Gebäude“, welche durch Neubauten ersetzt wurden, im Kernzonenplan Wangen und Brüttisellen systematisch nachgeführt und im Kernzonenplan aufgehoben.

- Strehlgasse 3, Wangen
- Riedmühlestrasse (bei 14), Brüttisellen
- Dorfstrasse (bei 9), Brüttisellen
- Schulhausstrasse 4, Brüttisellen
- Schulhausstrasse 6, Brüttisellen

#### *Begründung:*

Bei diesen Bauten wurde nicht vom bestehenden Gebäudeprofil und den Abständen Gebrauch gemacht, sondern es wurden Neubauten gemäss den Neubauvorschriften realisiert. Entsprechend ist die Festlegung eines früheren Gebäudeprofils (als rotes Gebäude) nicht mehr zielführend im Kernzonenplan. Das Privileg des Standortes eines roten Gebäudes geht grundsätzlich durch den Abbruch verloren.

Der Perimeter des KOBI umfasst hauptsächlich schwarze Gebäude. Die aufzuhebenden Gebäude im Kernzonenplan tangieren keine Gebäude oder Festlegungen im KOBI.

An der Zoneneinteilung zwischen A und B und bezüglich der schwarzen Gebäude werden keine Anpassungen vorgenommen. Es werden auch keine zusätzlichen Gebäude als rote oder schwarze Gebäude aufgenommen.

## **2.5 Auswirkungen der Revision**

### **Mehrwert**

Durch die Harmonisierung und Revision der Kernzonenvorschriften wird kein Mehrwert in Bezug auf zusätzliches Bauland oder Mehrausnützung geschaffen.

### **Störfallvorsorge (GIS-ZH)**

Die Kernzone Brüttisellen grenzt im Gemeindeteil Brüttisellen unter anderem auch an die Zürichstrasse. Dieser Planungsperimeter liegt somit teilweise im Konsultationsbereich der Zürichstrasse, die aufgrund des Gefahrguttransportes der Störfallverordnung unterstellt ist. Somit ist die Koordination von Raumplanung und Störfallvorsorge zu prüfen. Die Überprüfung der massgebenden Gebäude in diesem Gebiet in Bezug auf die geplante Teilrevision der Kernzonenvorschriften zeigt, dass grundsätzlich nur ein grösseres Grundstück/Gebäude mit dem Rest. Freihof (kein schwarzes oder rotes Gebäude) und das Rest. Rössli (rotes Gebäude) Potential zur Verdichtung aufweisen, die zu Mehrnutzung oder mehr Bewohnern führen könnten. Eine mögliche Verdichtung ist auf das Personenaufkommen nicht massgeblich; Nutzungsflächen in Untergeschossen sind in den Kernzonen nicht erlaubt.

### **Mischgebiet mit hoher baulicher Dichte (reg. Richtplan)**

Das Anliegen der ZPG soll mit einer Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung (Harmonisierung der Baubegriffe) gesamthaft überprüft werden.

Aktuell sind in der Kernzone B heute eine Ausnützung mit 2 VG und 2 DG bei 45% AZ erlaubt. Eine Anpassung der Ausnützungsziffer zu einem späteren Zeitpunkt müsste auch mit der Störfallvorsorge koordiniert werden.

## Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOB)

Aus Sicht Ortsbildschutz (Kanton / ARE) ist mit der vorliegenden Teilrevision eine Übereinstimmung mit dem Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOB) umzusetzen, um die Schutzziele grundeigentümergebunden zu sichern.

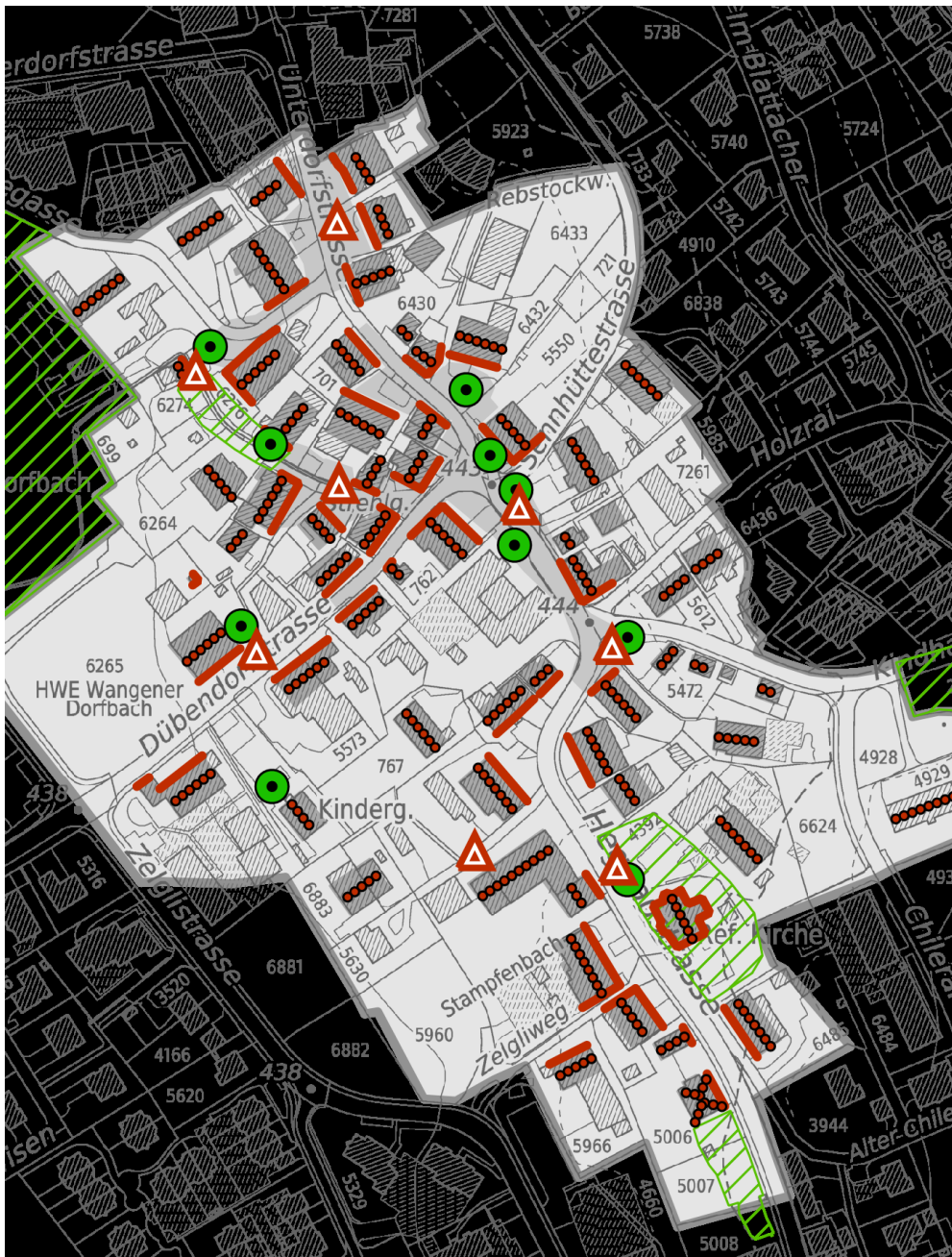









Abbildung: KOB Wangen (Quelle gis.zh.ch)

### Bebauungsstruktur

-  Prägende oder strukturbildende Gebäude
-  Prägende Firstrichtungen

### Frei- und Aussenraumstruktur

-  Wichtige Freiräume (innerhalb und angrenzend an die Siedlung)
-  Ausgeprägte Platz- / Strassenräume
-  Wichtige Begrenzungen von Strassen-, Platz- und Freiräumen
-  Markante Bäume / Baumgruppen
-  Ortstypische Elemente (Brunnen, Mühlerad, Hocheinfahrt, etc.)

Auf den Kernzonenplan von Wangen hat dies folgende Auswirkungen bzw. folgende Bestandteile wurden aus kommunaler Sicht als wichtig erachtet und in den kommunalen Kernzonenplan aufgenommen:

### **Begrenzungen von Freiräumen**

Diese bezeichneten Räume bestimmen die charakteristische Form ausgeprägter Aussenräume durch ihre Lage und Dimension oder bezeichnen exponierte Ortsbildränder. Ihre Aussage ist auf die aussen- oder freiraumwirksame Begrenzung von Fassaden beschränkt und bezieht sich nicht auf die Fassadengestaltungen, deren Wertung dem Denkmalschutzinventar vorbehalten ist.

Die bezeichneten Freiräume sind hauptsächlich durch die «schwarzen» Gebäude nach Art. 6 Abs. 1 gesichert. Auf eine zusätzliche Festlegung von Begrenzungslinien (i.Z. mit Platz- und Strassenräumen entlang von Fassaden bei «schwarzen» Gebäuden ist zu verzichten (vgl. Art. 6 Abs. 1). Hier ist das überkommunale Inventar (KOBI) wegleitend.

### **Firstrichtung**

Die Firstrichtung kennzeichnet die Gebäudestellung und hat damit einen wesentlichen Einfluss auf das Bebauungsmuster. Sie bildet ein wesentliches Merkmal des Ortsbildes und gibt wichtige strukturelle Hinweise für die Ergänzungen mit Bauten in Baulücken oder bei der Prüfung von Ersatzneubauten mit Ausnahmebewilligung.

### **Markante Bäume und ortstypische Elemente**

#### **Markante Bäume**

Markante Bäume bilden wesentliche Bestandteile eines Ortsbildes und deuten oft auf ein bestimmtes Ereignis hin. Es sind primär bestandene Bäume im öffentlichen Raum oder angrenzend daran bezeichnet. Die Bezeichnung geht davon aus, dass überalterte Bäume entfernt werden müssen. Sie sind jedoch durch junge Bäume zu ersetzen, Rahmen einer ortsbaulich begründeten Neugestaltung von Aussenräumen allenfalls an neuem Standort.

#### **Brunnenplätze**

Brunnenplätze waren früher für die Entstehung von Siedlungen ausschlaggebend. Alte Brunnenplätze geben deshalb wichtige Hinweise auf Siedlungsanlage und Bebauungsstruktur. Im Inventar sind primär in Betrieb befindliche Brunnen im öffentlichen Raum, angrenzend daran oder als typischer Bestandteil halböffentlicher Höhe bezeichnet und entsprechend im Kernzonenplan zu sichern.

Der Brunnen kann als bauliches Element auch ohne Wasserzuführung bestehen bleiben. Es besteht für die Gemeinde keine Pflicht zur Wasserzufuhr. Die Brunnen definieren in erster Linie historisch ortsbaulich wichtige Plätze, deren Erhalt es zu gewährleisten gilt.

### 3. Mitwirkung

#### Vorprüfung ARE

Die Revisionsvorlage wurde am 5. März 2020 zusammen mit der öffentlichen Auflage dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur formellen 1. Vorprüfung zugestellt.

Die Stellungnahme vom 22. Mai 2020 liegt vor. Aufgrund des Vorprüfungsberichtes wurden die Anregungen und Hinweise in der Revisionsvorlage aufgenommen und im Bericht zur kantonalen Vorprüfung erläutert.

Die Anträge seitens ARE Ortsbildschutz bezüglich Ergänzung der Kernzonenpläne mit den Vorgaben im überkommunalen Ortsbildinventar (KOBI) wurden diskutiert und in der Folge aufgenommen für die 2. Vorprüfung. Die 2. Vorlage wurde am 26. Oktober 2020 an das ARE übermittelt. Die Stellungnahme des ARE liegt mit Datum vom 5. März 2021 vor. Es wurde zur Kenntnis genommen, dass die Vorlage insgesamt stark weiter entwickelt wurde gegenüber der ersten Vorlage. Die Vorlage erweist sich als rechtmässig, zweckmässig und angemessen.

#### Öffentliche Auflage

Die Revisionsvorlage wurde entsprechend § 7 PBG während 60 Tagen öffentlich aufgelegt.

**1. Öffentliche Auflage:** 5. März bis 4. Mai 2020

**2. Öffentliche Auflage:** 28. Oktober 2020 bis 4. Januar 2021

#### Beschlussfassung

#### Gemeindeversammlung

Der Revisionsvorlage wurde entsprechend § 86 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) am 15. März 2022 durch die Gemeindeversammlung zugestimmt.

### 4. Mitwirkungsverfahren

Während der öffentlichen Auflage vom 5. März 2020 bis 4. Mai 2020 sind keine Mitwirkungsbegehren eingegangen.

Während der 2. Öffentlichen Auflage vom 28. Oktober 2020 bis 4. Januar 2021 ist eine schriftliche Vernehmlassung des Zürcher Heimatschutz ZVH eingegangen.

Die Nichtberücksichtigung von Einwendungen und Anträgen wird wie folgt begründet und auch im separaten Mitwirkungsbericht im Detail erläutert.

#### 4.1 Nicht berücksichtigte Einwendungen

Einwendungen die mit der Teilrevision der Kernzonenvorschriften nicht berücksichtigt wurden, sind gemäss § 7 PBG zu begründen. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden.

##### 1. Vernehmlassung ZHV mit div. Anträgen

Die Vorlage zur Teilrevision der Kernzonenvorschriften wurde intensiv bearbeitet und insbesondere durch die 1. Vorprüfung der Kant. Baudirektion stark weiterentwickelt. Auf die Anträge des Zürcher Heimatschutzes wird nicht mehr eingetreten. Sie berücksichtigen teilweise nicht, was im Vorfeld im Rahmen der 1. Auflage/Vorprüfung bereits überprüft und entwickelt wurde. Sowohl die Ortsplanungskommission als auch der Gemeinderat ist zum Schluss gekommen, dass die Revisionsvorlage den besonderen ortstypischen Merkmalen von Wangen gerecht wird. Insbesondere der «historische» Ortskern in Wangen zeugt von einem rücksichtsvollen und sensiblen Umgang mit der bauhistorischen Substanz. Im Detail wird zu den Begründungen auf den separaten Mitwirkungsbericht verwiesen.

## **A1. Teilrevision Kernzonenplan (künftige Fassung)**

Künftige Fassung Kernzonenplan

**Teilrevision Bau- und Zonenordnung  
Änderung Kernzonenpläne**

Revision Wangen und Brütschellen

Maassstab: 1:2500

**Künftige Fassung KZP  
Anhang/Beilage  
zum Bericht**

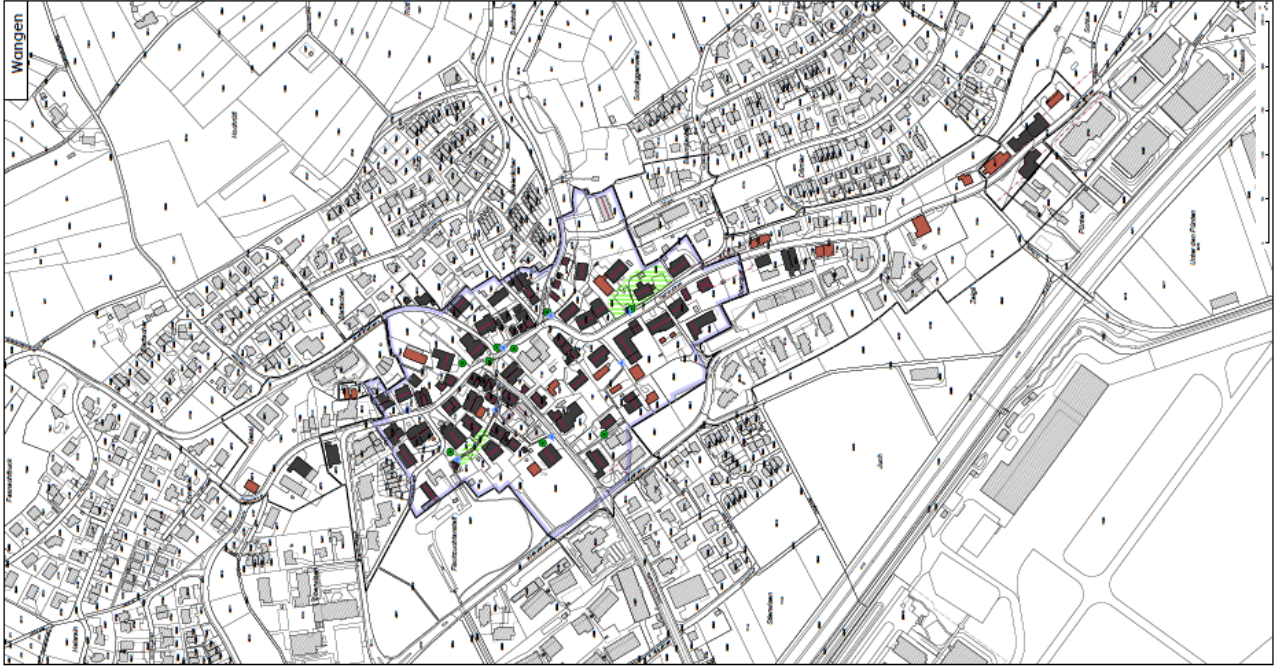
**PLANBÜRGERLICH** RAUMPLANUNG STRATEGIE ENTWICKLUNG  
HEINZ BOKER, LARS BRÄNDLER, LARS KÜRSTLER, URS MEIER, STEFFAN SCHÄRER, CHRISTOPH STÄBELI  
GRUBE ZÜRICH | CH-8001 ZÜRICH | TEL. +41 43 250 58 89 | FAX. +41 43 250 58 83 | www.planbuergerlich.ch

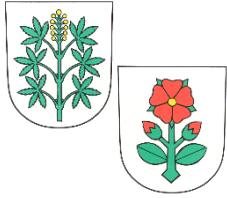
**Freizeitanlagen**

-  Gelände gemäss Art. 5, Abs. 1 ZOB sowie Art. 29, Abs. 1 ZOB
-  Gelände gemäss Art. 5, Abs. 2 ZOB
-  Rücklagenanlagen gemäss Art. 13 ZOB
-  Freizeitanlagen
-  Dienstleistungs gemäss Art. 5, Abs. 3 ZOB
-  Büros
-  Industrie- und Gewerbegebiete
-  Industrie

**Informationsdienste**

-  Kernzonenpläne (gemäss Änderung Gemeindefachverfahren) Stand 24. Februar 2020
-  Pläne der 'von Dornbusch'





## TEILREVISION NUTZUNGSPLANUNG

# Kernzonenvorschriften

## BERICHT

### zur kantonalen Vorprüfung

Dieser Bericht ist nicht Bestandteil der Festsetzung

## IMPRESSUM

Auftraggeberin	Gemeinderat Wangen-Brüttisellen, Stationsstrasse 10, 8306 Brüttisellen Begleitung durch: Marco Gamma, Vorstand Hochbau und Planung Claus Wiesli, Leiter Abteilung Planung und Infrastruktur Ortsplanungskommission (OPK)
Bearbeitung	Susanne Vetsch Stäheli, Landis AG  Claus Wiesli, Leiter Abteilung Planung und Infrastruktur
Kernzonenplan	Michael Ziegenbein, Planpartner AG

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>4</b>
1.1	1. Kantonale Vorprüfung .....	4
1.2	Anträge .....	4
1.3	2. Kantonale Voprüfung .....	4
<b>2.</b>	<b>ERGEBNISSE KANTONALE VORPRÜFUNG</b>	<b>4</b>
2.1	Erste Kantonale Voprüfung.....	4
2.2	Zweite Kantonale Voprüfung.....	8
2.3	Anträge Regionalplanung ZPG zur 2. Auflage .....	8

## 1. Einleitung

Die Gemeinde Wangen-Brüttisellen hat mit Schreiben vom 5. März 2020 die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) und der Kernzonenpläne dem Kanton (ARE) zur Vorprüfung eingereicht.

### 1.1 1. Kantonale Vorprüfung

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) hat das Amt für Verkehr (AFV) der Volkswirtschaftsdi- rektion, das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), das Amt für Landschaft und Natur (ALN), die Fachstelle Lärmschutz des Tiefbauamtes (TBA/FALS), die Gebietsbetreu- ung Ortsbild und Städtebau des Amtes für Raumentwicklung (ARE/OBS) sowie die Abteilung Archäologie und Denkmalpflege des Amtes für Raumentwicklung (ARE/A&D) der Baudirek- tion zum Mitbericht eingeladen.

Mit Schreiben vom 22. Mai 2020 hat das ARE den Vorprüfungsbericht zur Teilrevision BZO und Kernzonenpläne der Gemeinde zugestellt.

### 1.2 Anträge

Die Ortsplanungskommission hat sämtliche Anträge geprüft. Zur Bereinigung der offenen Punkte wurden bilateral Abklärungen mit der Gebietsbetreuung Ortsbildschutz (ARE) per Mail getroffen. Soweit sie diese als zielführend beurteilen konnte, wurden in den Planungs- unterlagen entsprechende Anpassungen vorgenommen. Die einzelnen Anträge und der Umgang damit sind im Kapitel 2 dieses Berichtes dokumentiert.

### 1.3 2. Kantonale Voprüfung

Am 19. Oktober 2020 wurden die Unterlagen der Teilrevision Bau- und Zonenordnung (Kern- zonenvorschriften) und die Zonenpläne durch den Gemeinderat zuhanden der 2. Vorprü- fung verabschiedet. Gleichzeitig wurde die Vorlage erneut während 60 Tagen öffentlich aufgelegt, da aufgrund des überkommunalen Inventars neue Bestandteile eigentümer- verbindlich in den Kernzonenplan Wangen aufgenommen werden mussten. Mit Schreiben vom 5. März 2021 hat das Amt für Raumentwicklung (ARE) den 2. Vorprüfungsbericht zur Teilrevision der Gemeinde zugestellt. Es folgten keine weiteren Anträge mehr. Die Pla- nungsvorlage wird als rechtmässig, zweckmässig und angemessen beurteilt. Bezüglich der Harmonisierung der Baubegriffe wird empfohlen, die neuen Begriffe mit einer nächsten BZO-Revision zu verwenden.

## 2. Ergebnisse Kantonale Vorprüfung

### 2.1 Erste Kantonale Voprüfung

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme
<b>1</b>	<b>Gesamtbeurteilung</b>	<b>Vorschläge teilweise berücksichtigt</b>
1.1	Gesamtbeurteilung Die Stossrichtung wird gestützt. Überarbei- tungsbedarf besteht beim Kernzonenplan Wangen, der konsequenter mit dem Inven- tar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunalen Bedeutung in Überein- stimmung zu bringen ist. Insbesondere aufgrund des Anpassungs- bedarfs an den Kernzonenplänen wird eine 2. Vorprüfung empfohlen.	Die Anpassung der Freiflächenziffer in der Kernzone A durch die Aufhebung der Gebäudebreite etc. ist nachvollziehbar. Die freie Wahl der Dachform in der Kern- zone B war bis anhin – bis auf wenige Ausnahmen bezüglich einem Gebiet in der Hanglage mit niedriger Dachschräge – aufgrund der Systematik der Vorschrif- ten in der BZO auch heute schon so les- bar bzw. nicht genügend klar formuliert. Dies wird mit der Teilrevision differenzierter geregelt.

2	Kernzonenplan Wangen	Vorschläge teilweise berücksichtigt
2.1	Die prägenden Firstrichtungen und die wichtigen Begrenzungen von Strassen-, Platz- und Freiräumen sind im Kernzonenplan verbindlich festzulegen.	<p>Sämtliche Gebäude im überregionalen Inventar mit prägender Firstrichtung sind als «schwarze» Gebäude im Kernzonenplan Wangen enthalten.</p> <p>«Schwarze» Gebäude dürfen nur unter bestmöglicher Beibehaltung des bisherigen Erscheinungsbildes (Gebäudeprofil, Dachgestaltung etc.) umgebaut oder wiederaufgebaut werden. Dies bedeutet, dass der Fussabdruck und die Dachgestaltung inkl. Firstrichtung bereits per se durch die Definition des schwarzen Gebäudes sichergestellt sind.</p> <p>Das ARE verlangt dennoch eine verbindliche Festlegung der prägenden Firstrichtungen und der wichtigen Begrenzungen von Strassen-, Platz- und Freiräumen. Begründet wird es damit, dass das überkommunale Ortsbildinventar für sich allein noch nicht einen guten Ortsbildschutz und eine gute Ortsbildpflege gewährleisten kann. Ein gutes Inventar ist jedoch die Voraussetzung für eine gute Nutzungsplanung und diese wiederum für die Realisierung von Bauwerken. Mit der angeordneten Ergänzung sollen die vorzüglichen Qualitäten des Ortsbildes von Wangen langfristig sichergestellt werden.</p> <p>Dieser Vorgabe des ARE wird mit der überarbeiteten Vorlage nach Rückfrage mit dem ARE/Ortsbildschutz soweit möglich nachgekommen. Auf zusätzliche Fassadenbegrenzungslinien wird im Sinne der bereits sehr detaillierten Vorgabe zum Bestand von «schwarzen» Gebäuden verzichtet.</p>
2.2	Die markanten Bäume und die ortstypischen Elemente sind im Kernzonenplan zu kennzeichnen. Durch entsprechende Vorschriften ist sicherzustellen, dass diese bei Abgang ersetzt werden.	Nach Rücksprache mit dem ARE (Ortsbildschutz) werden ortstypische Bäume und bestehende Brunnen im kommunalen Kernzonenplan von Wangen neu aufgenommen (Begründung s. Ziff. 2.1).
2.3	Der Kernzonenplan Wangen ist bezüglich Vorgaben der wichtigen Freiräume sowie der ausgeprägten Platz- und Strassenräume zu überarbeiten und in Übereinstimmung zu bringen.	Der Zonenplan Wangen sieht eine Baubegrenzungslinie vor in einem Gebiet gegenüber dem Arbeitsheim, welches das «Einfahrtston» nach Wangen bedeutet. Diese kommunale Regelung wird erhalten, da dieses Gebiet bereits nicht mehr im überregionalen Inventar enthalten ist. Ein weiterer Freiraum ist im Bereich der Kirche auf kommunaler Stufe vermerkt. Aus kommunaler Sicht wichtige zusätzliche Freiräume aus dem überkommunalen Inventar (KOBI) werden übernommen. Offensichtliche Widersprüche zwischen dem kommunalen Plan und dem überregionalen Inventarplan werden keine festgestellt.

2.4	Um die Gebiete mit spezieller Dachform gemäss Art. 12 Abs. 2 BZO aufheben zu können, ist der Zonenplan entsprechend anzupassen.	Die Anpassung wird im Zonenplan vorgenommen. Die Vorlage wird durch einen Plan «Teilrevision Zonenplan / Kernzone Wangen» ergänzt (→ Planerstellung d. Planpartner / Ergänzung zu Plan «Schulhausstrasse»)
<b>3</b>	<b>Kernzonenplan Brüttisellen</b>	<b>Vorschlag berücksichtigt</b>
3.1	Der Perimeter des Kernzonenplans Brüttisellen ist um die Fläche der Umzonung Schulhausstrasse (separate Vorlage) zu reduzieren.	Die Anpassung des Kernzonenplanes Brüttisellen und die Ergänzung mit vollständiger Abbildung (inkl. Gebiet Dörfli abbilden) ist erfolgt.
<b>4</b>	<b>Planungsbericht gem. Art. 47 RPV</b>	<b>Vorschläge teilweise berücksichtigt</b>
4.1	Die Firstrichtungen gemäss KOBI (kantonales Ortsbildinventar) sind zu sichern.	Dies wurde in den Kernzonenplan aufgenommen und in den Vorschriften angepasst.
4.2	Im Kernzonenplan aufgehobene Gebäude sind im Bericht zu erläutern.  Abweichungen von den im KOBI definierten Schutzziele sind zu begründen.	Im Bericht wird dies erläutert, in dem die abgebrochenen Gebäude aufgelistet sind.  Diese Erläuterung kann noch detaillierter ausgeführt werden. Es handelt sich bei den abgebrochenen Gebäuden hauptsächlich um rote Gebäude, welche durch einen Neubau ersetzt wurden. Eine Sicherstellung als rotes Gebäude ist somit hinfällig (bei einem späteren Abbruch gelten die Neubauvorschriften, da das Privileg des Standortes des roten Gebäudes durch den Abbruch verloren gegangen ist).  Der Perimeter des KOBI umfasst hauptsächlich schwarze Gebäude. Abweichungen zum KOBI sind keine feststellbar.
4.3	Der Hinweis bezüglich Aufhebung von Fassaden gem. Art. 6 Abs. 2 BZO ist im Bericht zu erläutern.	Dies wird im Bericht aufgenommen (Bereinigung einer nicht mehr bestehenden Vorschrift).
4.4	Im Planungsbericht ist die Störfallvorsorge zu integrieren im Bereich der Zürichstrasse. Dabei sind die Auswirkungen der geplanten Änderungen auf das Personenaufkommen im Umfeld der Zürichstrasse abzuschätzen. Sollte das Planungsvorhaben zu einer massgeblichen Erhöhung des Personenaufkommens führen, sind Massnahmen zur Minimierung der Störfallrisiken zu evaluieren und die Kernzonenvorschriften aufzunehmen.	Die Überprüfung ist erfolgt und im erläuternden Bericht abgehandelt.
<b>5</b>	<b>Kernzonenvorschriften</b>	<b>Vorschläge teilweise berücksichtigt</b>
5.1	Es wird empfohlen, dass die neuen Begriffe gemäss IVHB (seit 1. März 2017) bereits im Rahmen dieser vorliegenden Teilrevision angepasst werden.	Die Gemeinde möchte die Teilrevision der Kernzonenvorschriften forcieren und um unnötige Schnittstellen zu vermeiden, aktuell noch auf die Harmonisierung IVHB in dieser Vorlage verzichten.  Sie beabsichtigt jedoch zeitnah, mittels einer nächsten Teilrevision die Harmonisierung der Baubegriffe an die Hand zu nehmen und zusammen mit anderen anstehenden Themen zu bearbeiten (z.B. Mehrwertabgabe etc.).

5.2	Der Absatz 4 bei Art. 5 BZO ist zu ergänzen mit dem Hinweis der Notwendigkeit eines Fachgutachtens von einer Person mit Erfahrung im Bauen im historischen Kontext.	Dieser Ergänzung wird gefolgt.
5.3	In der Kernzone A ist eine Freiflächenziffer (mind. 25% oder mehr) festzulegen.	Diese Ergänzung macht nur Sinn bei Neubauten; bei «schwarzen» Gebäuden ist der bestehende Gebäudekörper zwingend. Unter den Neubauvorschriften ist die Freiflächenziffer von 25% in der Kernzone A aufzunehmen.
5.4	Wenn Sprossen bei Fenstern gefordert werden, so sind diese aus Sicht Ortsbildschutz aussen liegend einzubauen. Innenliegende Sprossen sind in ihrer Wirkung aufgrund der durchlaufenen Spiegelung des Glases verfehlt. Der Begriff ist dahingehend zu ergänzen.	Die Gemeinde stimmt dieser Feststellung grundsätzlich zu. Dies wurde jedoch in der Vergangenheit nicht so praktiziert und war in der bisherigen BZO nicht verankert. So finden sich diverse Gebäude mit innenliegenden Sprossen. Eine Verschärfung mit der vorliegenden Revision führt zu Problemen im Vollzug. Es soll daher vor allem bei besonders ortstypischen Gebäuden verlangt, dass nur aussenliegende Sprossen einzubauen sind.
5.5	In Art. 12 BZO ist sicherzustellen, dass in der Kernzone B nur Schrägdächer möglich sind. Abweichungen sind in Ausnahmefällen gemäss Art. 5 Abs. 4 BZO (neu) möglich.	Grundsätzlich hat die Gemeinde die Typologie der bestehenden BZO-Vorschriften so ausgelegt, dass nebst der besonderen Dachform (Art. 12 Abs. 2 BZO / Hanglage Kernzone B) in der Kernzone B keine besonderen Vorschriften bezüglich Schrägdachgestaltung gelten. Mit der neuen Vorgabe in Art. 5 Abs. 4 BZO kann jedoch bei besonders guter Gestaltung in begründeten Fällen eine abweichende Dachform ermöglicht werden. Im Minimum sollten dennoch in der Kernzone B Flachdächer zugelassen sein, insbesondere im Übergangsbereich zu Wohnzonen. Pultdächer und andere Dachformen sind jedoch auszuschliessen.
5.6	Bezüglich Ortsbildschutz wird empfohlen, Art. 15 Abs. 1 BZO zu ergänzen: <i>«... Neubauten möglichst <u>mit ortstypischen Materialien</u> zu übernehmen oder zu ergänzen. <u>Bei der Bepflanzung sind einheimische bzw. standortgerechte Gehölze zu berücksichtigen.</u></i>	Diese Ergänzung entspricht einem aktuellen Bedürfnis und wird aufgenommen.
5.7	Auf Art. 17 Abs. 3 BZO soll verzichtet werden; dies sei bereits durch übergeordnetes Recht in § 309 PBG geregelt.	Dieser Empfehlung kann gefolgt werden und auf den ergänzenden Absatz wird verzichtet, obwohl er in der Praxis immer wieder Fragen aufwirft.
5.8	Ein genereller Ausschluss von Fremdreklamen ohne Prüfung der konkreten Einordnungssituation ist auch in Kernzonen nicht zulässig. Auf die Vorschrift in Art. 18 BZO ist zu verzichten.	Auf die Vorschrift wird verzichtet.
5.9	Ev. Massnahmen zur Minimierung der Störfallrisiken	Wurde überprüft und im Bericht erläutert.

## **2.2 Zweite Kantonale Voprüfung**

Keine Anträge.

## **2.3 Anträge Regionalplanung ZPG zur 2. Auflage**

Die ZPG hat zur 2. Planungsvorlage keine Anträge und Bemerkungen gestellt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die gemäss 1. Stellungnahme vom 13. Mai 2020 beantragten Aussagen und Regelungen zur Sicherstellung der Mindestanteile von je 25% für Wohnen bzw. Arbeiten und zum Umgang mit der Vorgabe der hohen baulichen Dichte im regionalen Mischgebiet Brüttisellen sowie die zu erwarteten Nutzungsdichten und deren Abstimmung auf die ortsplanerische Gesamtsicht mit der nächsten anstehenden Teilrevision der BZO behandelt werden.