



Musterbestimmungen Kernzonen

Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben sowie der Rechtsprechung wird die Nutzungsplanung fachlich und rechtlich immer komplexer. Insbesondere die Siedlungsentwicklung nach innen und das Bauen im Bestand können zu vielschichtigen Nutzungskonflikten führen und stellen hohe Anforderungen an die Planungsträgerschaften. Zudem wird die Planungs-, Bau- und Umweltgesetzgebung laufend mit neuen Rechtsgrundlagen ergänzt, welche die politischen Gemeinden in der kommunalen Nutzungsplanung umsetzen müssen.

Damit diese Herausforderungen bewältigbar bleiben, sollen Musterbestimmungen zu unterschiedlichen Regelungsthemen den politischen Gemeinden und Planungsbüros als Hilfsmittel zur Verfügung gestellt werden. Damit wird angestrebt, dass die kommunalen Regelungen dem übergeordneten Recht entsprechen und im Rechtsmittelverfahren bestmöglich Bestand haben. Andererseits soll die Verwendung von Musterbestimmungen dazu beitragen, dass der zeitliche und inhaltliche Aufwand der Baudirektion in Vorprüfungs- und Genehmigungsverfahren reduziert wird. Es steht den Gemeinden offen, ob sie die Musterbestimmungen anwenden möchten oder nicht.

Anlass und Stellenwert von Musterbestimmungen Kernzonen

Historisch gewachsene Ortsbilder weisen zumeist einen eigenen und unverwechselbaren Charakter auf. Der sorgsame und bewusste Umgang mit den jeweiligen Dorf-, Stadt- oder Quartierstrukturen trägt massgebend zu einer hohen Identifikation der Bevölkerung mit dem Ort und zu einem funktionierenden Ortszentrum mit entsprechender Wohn- und Versorgungsqualität bei.

Das planungsrechtliche Instrumentarium für die Umsetzung von Anliegen des Ortsbildschutzes bilden die Kernzonen. Diese umfassen schutzwürdige Ortsbilder wie Stadt- und Dorfkern oder einzelne Gebäudegruppen, die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden sollen (vgl. § 50 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz, PBG). Für Kernzonen gelten zudem gemäss § 238 Abs. 2 PBG erhöhte Anforderungen an die Einordnung und Gestaltung von Bauten und Anlagen.

Die Gemeinden können demnach detaillierte Kernzonenvorschriften – gegebenenfalls im Verbund mit einem detaillierten Kernzonenplan – aufstellen, welche den Erhalt der Struktur und deren ergänzende Weiterentwicklung zum Gegenstand haben. Daneben können sie detaillierte Vorschriften zur Einordnung und Gestaltung von Bauten und Anlagen mitsamt ihrer Umgebung machen. Dabei sind wenigstens diejenigen Vorschriften zu erlassen, welche im Rahmen einer nutzungsplanerischen Interessenabwägung zum Schutz des Ortsbildes notwendig sind. Die Musterbestimmungen Kernzonen enthalten diesbezüglich ausformulierte und anpassbare Bestimmungen samt Varianten. Bei der Ausgestaltung der Musterbestimmungen Kernzonen wurde zudem darauf geachtet, dass diese sowohl bei einer grundsätzlichen Neukonzeption der Kernzonenvorschriften verwendet als auch im Sinne eines «Baukastens» in die bereits bestehenden Vorschriften eingegliedert werden können.

Die Musterbestimmungen sollen die Gemeinden und Planungsbüros bei Ortsplanungsrevisionen unterstützen und zur Reduktion der Komplexität beitragen. Gleichzeitig können diese als Checkliste der möglichen Regelungsinhalte verwendet werden.

Die Musterbestimmungen enthalten teilweise unbestimmte Begriffe, welche bei der Bewilligungserteilung eine entsprechende Würdigung und Ausübung des den Baubehörden zustehenden Ermessens voraussetzen («beurteilen statt messen»). Die Gemeinden sind eingeladen, für ihre Kernzonen eine Beurteilungs- und Bewilligungspraxis zu bilden und diese nachvollziehbar und zugänglich zu dokumentieren.

Rechtliche Einbettung

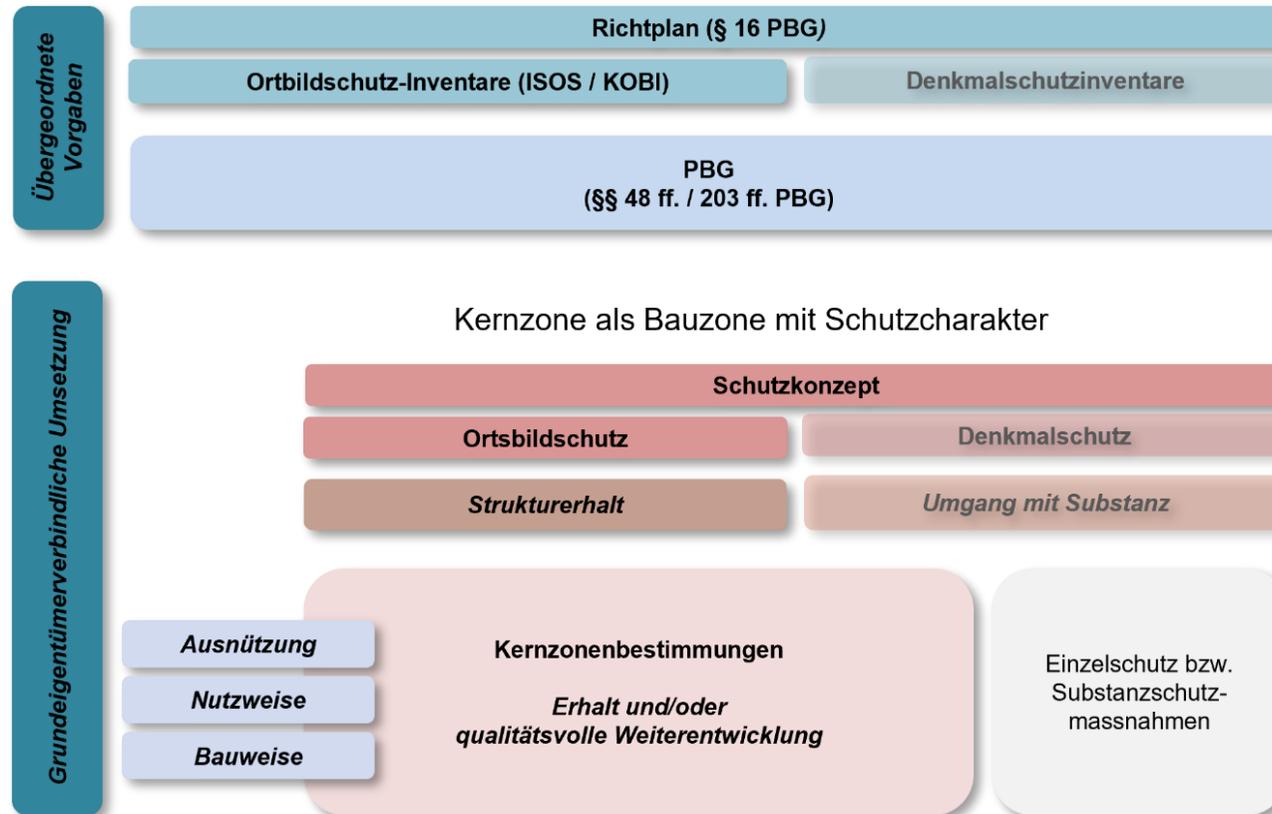


Abb. 1: Rechtliche Einbettung der Kernzonenbestimmungen

Damit eine Kernzone erlassen werden kann, müssen in einem Ortsteil genügend Objekte vorhanden sein, die mit Blick auf die Eigenart des Gebiets selbst prägend oder schutzwürdig sind. Schutzwürdige Ortsbilder und die in der Substanz zu erhaltenden Bauten und Anlagen stehen deshalb in einer Wechselwirkung. Die Kernzone als Bauzone mit Schutzzonencharakter dient demnach mit den Festlegungsmöglichkeiten zum Strukturerhalt und zur Erscheinung insbesondere der Umsetzung des Ortsbildschutzes, teilweise in Bezug auf die schützenswerte Struktur auch des Denkmalschutzes¹. Ortsbilder umfassen jedoch auch Gebäude, die keine eigenständige Bedeutung als Bauwerk haben. Deren Bedeutung ergibt sich aber aus der Stellung in der baulichen und freiräumlichen Struktur.

Kernzonenbestimmungen bezwecken nicht einzig den Erhalt des Ortsbildes, sondern sollen auch eine qualitätsvolle Weiterentwicklung ermöglichen. Deren Erlass steht dabei in einem Spannungsfeld zwischen Schutz- und Nutzungsinteressen. Dies umfasst im Wesentlichen zwei Aspekte: einerseits müssen Kernzonenbestimmungen der Bedeutung des konkreten Ortsbildes entsprechen und im Ergebnis recht- und zweckmässig sein²; andererseits müssen sie im konkreten Fall verhältnismässig sein.

Wesentlich für das Erscheinungsbild von Ortsbildern sind zudem auch die öffentlichen Strassen- und Aussenräume in der Zuständigkeit Gemeinden.

Mit detaillierten Vorschriften ist für das jeweilige Ortsbild eine qualitative Einbettung der Um- und Ersatzbauten sowie der Neu- und Neubauten sicherzustellen. Bauliche Veränderungen sollen in ihrer Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung überzeugen.

¹ Mittels Kernzonenvorschriften lassen sich jedoch weder der Schutz der Bausubstanz noch ein eigentliches Abbruchverbot statuieren. Dies ist Gegenstand des Denkmalschutzes.

² Nutzungsplanungen müssen namentlich der Richtplanung entsprechen, welche bei Ortsbildern von überkommunaler Bedeutung die Berücksichtigung und Umsetzung der Schutzanliegen des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) sowie des Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOB) vorsieht.

Kernzonenbestimmungen als Ergebnis einer vertieften Auseinandersetzung mit dem Bestand

Ortsbilder im Kanton Zürich unterscheiden sich in vielerlei Hinsicht, zum Beispiel durch örtliche Gegebenheiten wie die Topographie, den regionaltypischen Charakter der historischen Siedlungsstruktur oder durch eine städtische oder ländliche Prägung. Entsprechend sind die Kernzonenvorschriften auf die typischen Merkmale und den Charakter des jeweiligen Ortsbilds auszurichten. Allgemein formulierte Musterbestimmungen können diesen unterschiedlichen Voraussetzungen nicht gerecht werden, weshalb die vorgeschlagenen Bestimmungen jeweils durch die Gemeinde anzupassen sind, je nach dem, was sie in ihrem Ortsbild regeln wollen. Zudem weisen einige Gemeinden ein homogenes und weitgehend intaktes Ortsbild auf, während andere durch die bauliche Entwicklung geprägt sind. Die Gemeinden unterscheiden sich auch in ihrer Entwicklungsdynamik und damit im Druck auf eine bauliche Entwicklung im Bestand. Entsprechend können Gemeinden ihre Kernzonenvorschriften auf ein «Bewahren» oder ein angemessenes «Weiterentwickeln» des Bestands in der Kernzone ausrichten.

Dies erfordert eine vertiefte Auseinandersetzung mit der vorhanden baulichen und freiräumlichen Struktur sowie der Bedeutung der einzelnen Bauten für das Ortsbild. Dabei sind die bestehenden Qualitäten sowie spezifischen Eigenheiten des Ortes und die Bedeutung der einzelnen Bauten sowie Freiräume für das Ortsbild zu identifizieren. Die schützenswerten Ortsbilder sind in der Regel der Ursprung der historischen Siedlungsentwicklung. Hier finden sich regelmässig wichtige (öffentliche) Gebäude und Nutzungen wie Kirche, Gemeindehaus usw. Entsprechend sind diese Ortsteile für das Selbstverständnis und die bisherige Entwicklung einer Gemeinde von grosser Bedeutung.

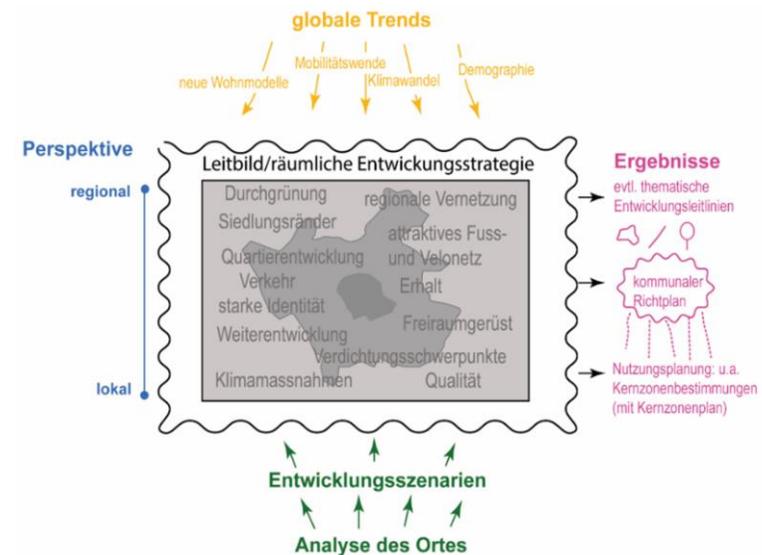


Abb. 2: Leitbildprozess (angelehnt an das Stadtentwicklungskonzept 2040 der Stadt Winterthur)

Inventare wie das Bundesinventar der schutzwürdigen Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS), das Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (kantonales Ortsbildinventar) sowie Denkmalschutzinventare liefern wertvolle Informationen zur bisherigen Siedlungsentwicklung und der Bedeutung von Ensembles, Einzelbauten und Freiräumen. Diese sind für den Diskurs über die Siedlungs- und Freiraumqualität und deren Entwicklung wichtig und in der Ortsplanungsrevision zu berücksichtigen.

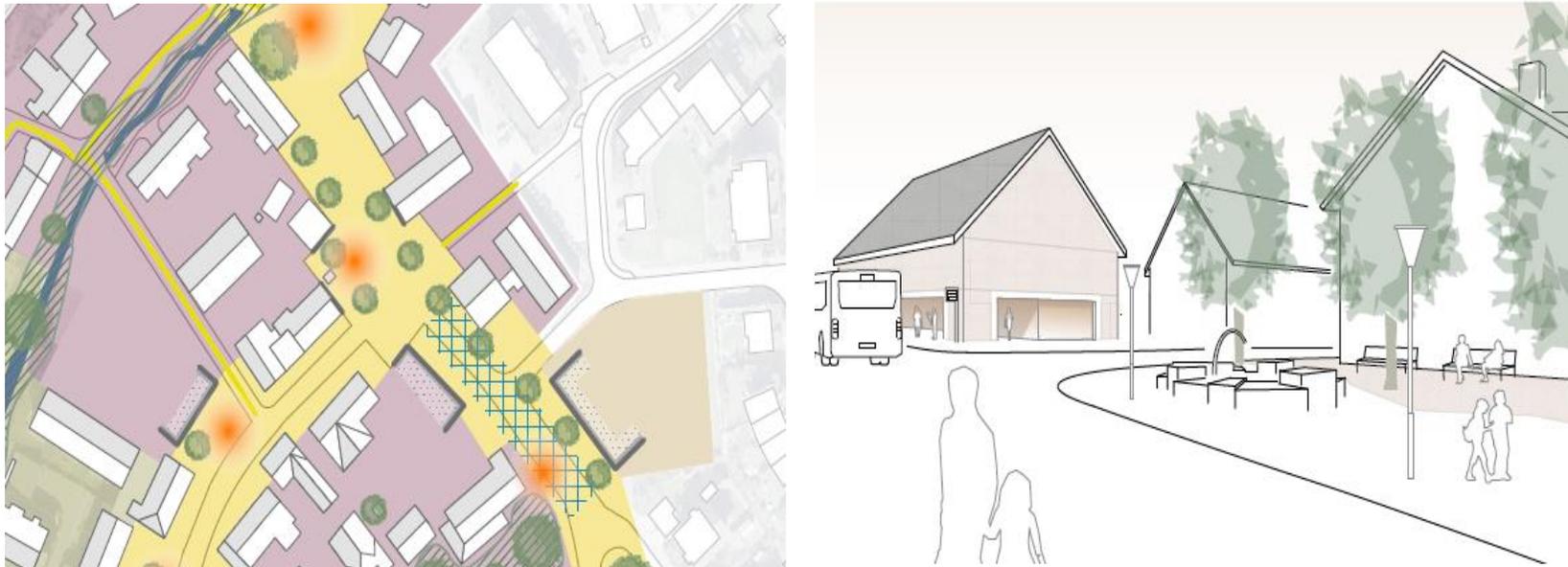


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Leitbild Weiterentwicklung Dorfkern, Hettlingen (Gemeinderat Hettlingen, 2019)

Aus den identifizierten Stärken und Schwächen lassen sich verschiedene Entwicklungsszenarien ableiten. Als Ergebnis kann zum Beispiel ein Leitbild bzw. eine räumliche Entwicklungsstrategie mit klaren Entwicklungsvorstellungen erarbeitet werden. Eine nachvollziehbare, gut dokumentierte Auseinandersetzung mit dem Ist-Zustand in der Kernzone und ein daraus abgeleitetes Zielbild sind grundlegend für die Festlegung der ortsspezifischen Regelungsschwerpunkte und die Formulierung der grundeigentümergebundenen Kernzonenbestimmungen. Die Ortsplanung ist als dynamischer, interdisziplinärer Prozess zu verstehen, der neben der Raumplanung auch Felder wie die Landschaftsplanung, Architektur und Städtebau, Soziologie, Denkmalpflege oder Immobilienentwicklung umfassen kann. Entsprechende Fachpersonen können Gemeinden in einem solchen Leitbild- oder Strategieprozess begleiten und das notwendige Fachwissen einbringen. Ebenfalls empfiehlt sich der Einbezug der Bevölkerung sowie weiteren Interessengruppen wie beispielsweise dem Gewerbe, um deren Bedürfnisse frühzeitig in die Planung einfließen zu lassen. Weiterführend können die Zielsetzungen aus einem Leitbild oder der räumlichen Entwicklungsstrategie in einen kommunalen Siedlungsrichtplan einfließen und damit behördenverbindlich verankert werden. Die kommunale Richtplanung bildet die Grundlage für die Revision der kommunalen Nutzungsplanung.

In der Nutzungsplanung wird sodann anhand der Festlegung von verschiedenen Kernzonentypen (z.B. Kernzone A und B) sowie spezifischen Ortsbildbeschreibungen oder Zweckformulierungen der jeweilige Schwerpunkt (Erhalt bzw. Weiterentwicklung) gebietsspezifisch festgelegt. Daraus resultieren schliesslich die ortsspezifischen, direkt anwendbaren Kernzonenbestimmungen sowie der (Kern-)Zonenplan (vgl. Abb. 4). Mit einer differenzierten Festlegung von Kernzonentypen lassen sich auch Übergangsbereiche zwischen den Kernzonen mit hohem Schutzinteresse und den umliegenden Wohn- und Gewerbebezonen schaffen, welche klar erkennbare Brüche im Ortsbild verhindern. Je nach bestehender kommunaler Vollzugspraxis muss sich die Gemeinde zudem entscheiden, ob detaillierte Bestimmungen festgelegt werden sollen oder offenere Formulierungen, die im Baubewilligungsverfahren einen grösseren Ermessensspielraum eröffnen. Es empfiehlt sich die bisherige Beurteilungspraxis im Baubewilligungsverfahren zu reflektieren: was läuft gut und wo haben wir regelmässige Probleme im Baubewilligungsverfahren? Wo besteht eine Regelungslücke in der BZO? Welche bestehende Bestimmung entspricht nicht mehr den Bedürfnissen der Gemeinde und den Bauwilligen? Die Musterbestimmungen können diesbezüglich Hilfestellung leisten und Möglichkeiten für alternative Regelungen aufzeigen. Mit dem Kernzonenplan besteht zudem die Möglichkeit, den Regelungsinhalt spezifisch zu verorten, z.B. mit prägenden Gebäuden, Baulinien, Firstrichtungen, Baufeldern für Neubauten usw. So kann die ortsbauliche Struktur auf die Potentiale der Aussenräume abgestimmt werden.



Abb. 4: Ausschnitt Kernzonenplan Wiesendangen, 2018

Sowohl bei der Erarbeitung eines Leitbilds, der kommunalen Richtplanung als auch bei der Revision der Bau- und Zonenordnung ist eine gute Dokumentation des Erarbeitungsprozesses wichtig. In der Richt- und Nutzungsplanung erfolgt die Dokumentation im erläuternden Bericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV). Dieser dient dazu die gewählten Planungsmassnahmen für die Bevölkerung und Behörden nachvollziehbar herzuleiten und zu begründen. Dies ist insbesondere wichtig, wenn divergierende Interessen gegeneinander abgewogen werden müssen. Der erläuternde Bericht dient auch dazu, den Beurteilungsspielraum oder die Auslegung von Vorschriften im Baubewilligungsverfahren zu dokumentieren. Zudem wird gerade in Kernzonen immer wieder mit Begriffen

gearbeitet, welche nicht abschliessend durch die kantonale Baugesetzgebung definiert sind. Der Planungsbericht ermöglicht es, solche Begriffe aus den Kernzonenbestimmungen zu umschreiben. Zusätzlich steht es den Gemeinden offen, die Bewilligungspraxis in Form von Merkblättern zu dokumentieren. Ebenfalls bewährt sich eine Projektdokumentation gelungener Bauvorhaben.

Mögliche Festlegungen

Umgang mit Gebäuden, die prägend und/oder strukturbildend für das Ortsbild sind

In Kernzonen ist in erster Linie der Umgang mit den für das Ortsbild prägenden und/oder strukturbildenden Gebäuden relevant. Dies betrifft die Aspekte des sorgsamsten Umbaus und des Ersatzbaus. Sollen entsprechende Gebäude abgerissen werden, sollen diese grundsätzlich im Rahmen der Ersatzbauweise wiederaufgebaut werden. Dies beinhaltet im Wesentlichen, dass ein Ersatzbau das ortsbildprägende Bauvolumen übernimmt und sich in Bezug auf die prägende Gebäudestruktur und -teile sowie den verwendeten Materialien am ursprünglichen Bau orientiert.

Neubauten

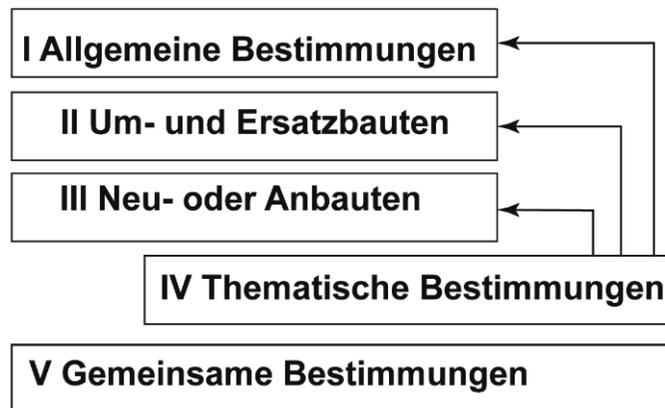
Neubauvorschriften können sowohl für die Ergänzung bei Baulücken oder anstelle von bestehenden, für das Ortsbild nicht prägenden und/oder strukturbildenden Gebäuden zur Anwendung gelangen. Neubauten haben einen wesentlichen Einfluss auf die Struktur und Körnigkeit des Ortsbildes. Dies erfordert eine vertiefte Analyse, und Auseinandersetzung mit dem jeweiligen Ortsbild. Für Neubauten sind die Gebäudegrundmasse (z.B. Fassaden- oder Gesamthöhen, Geschossigkeit usw.) und die Abstandsmasse so zu definieren, dass eine gute Einordnung in die bestehende Ortsbildstruktur gewährleistet werden kann.

Gestaltung von Bauten und ihrer Umgebung

Neben dem Volumen und der Erscheinung der Bauten (Dachgestaltung, Fassadengestaltung) ist die Umgebungsgestaltung wesentlich für die Qualität des Ortsbildes. Die Gemeinden können detaillierte Einordnungs- und Gestaltungsvorschriften erlassen. Die Musterbestimmungen enthalten einen Katalog an denkbaren Bestimmungen.

Anwendung der Musterbestimmungen Kernzonen

Die Musterbestimmungen beziehen sich auf das PBG sowie der ausführenden Verordnungen mit harmonisierten Begrifflichkeiten (IVHB). Inhaltlich gliedern sich die Musterbestimmungen in I. Allgemeine Bestimmungen, II. Um- und Ersatzbauten, III. Neu- und Anbauten, IV. Thematische Bestimmungen und V. gemeinsame Bestimmungen. Die thematischen Bestimmungen (IV.) können entweder mit Wirkung für sämtliche Bauten und Anlagen bei den allgemeinen Bestimmungen (I.) oder spezifisch bei den Bestimmungen zu den Um- und Ersatzbauten (II.) bzw. den Neu- und Anbauten (III.) eingeordnet und entsprechend ausformuliert werden.



Für jedes Regelungsthema enthalten die Bestimmungen in der Ziffer 1 die Grundaussagen und Varianten dazu. In den Ziffern 2 und 3 sind Vorschriften zu Zusatzelementen und Ergänzungen aufgeführt. Die Inhalte können je nach Bedarf in die jeweilige Systematik der Bau- und Zonenordnungen integriert werden. Bei der Gliederung der Bestimmung (Absätze – Ziffern) ist der Grundsatz «ein Gedanke – ein Absatz» zu beachten.

Anwendungsbeispiel: Eine Gemeinde möchte bei Ersatz- oder Umbauten in einer Bestimmung regeln, dass Abweichungen auf Anordnung der örtlichen Baubehörden erfolgen können. → Musterbestimmung Kernzonen, Ziff. 6.2.1.

Abb. 5: Gliederung der Musterbestimmungen Kernzonen

Farblich wurden folgende Elemente hervorgehoben: grau hinterlegt sind die durch die Gemeinde zu regelnden Inhalte, blau hinterlegt sind Bestimmungen, die nur in Verbund mit einem Kernzonenplan anwendbar sind.

Da die Musterbestimmungen eine Auswahl von möglichen Bestimmungen aufzeigen, überlagern sich diese zum Teil und sind daher spezifisch inhaltlich in Übereinstimmung zu bringen.

Nicht Inhalt der vorliegenden Musterbestimmungen sind Regelungen zu Solaranlagen und Weilerzonen. In Bezug auf die Erstellung und Einpassung von Solaranlagen kann auf den Leitfaden Solaranlagen der Baudirektion vom Dezember 2022 (www.zh.ch → Meldeverfahren → Solaranlagen) verwiesen werden.

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeine Bestimmungen	13
1. Zweck	13
2. Ortsbildbeschreibung.....	13
3. Anforderungen	13
4. Nutzweise.....	15
II. Um- oder Ersatzbauten.....	16
5. Bauweise, Stellung, Abmessung und Erscheinungsbild.....	16
6. Abweichungen.....	17
7. Umnutzung von Ökonomiebauten	19
III. Neu- oder Anbauten.....	20
8. Grundmasse	20
9. Baubereiche.....	21
10. Stellung von Neu- und Anbauten.....	22
11. Freiräume.....	23
IV. Thematische Bestimmungen	24
12. Dachgestaltung – Grundsatz.....	24
13. Dachgestaltung – Dachaufbauten und -einschnitte und Dachflächenfenster	25
14. Dachgestaltung – Kamine und technisch bedingte Aufbauten.....	28
15. Fassadengestaltung –Grundsatz	28
16. Fassadengestaltung – Fenster und Beschattungselemente	29
17. Fassadengestaltung – Anbauten / vorspringende Gebäudeteile / Loggien	30
18. Umgebung –Grundsatz.....	31
19. Umgebung – Übergänge / Aufschüttungen und Abgrabungen.....	32
V. Gemeinsame Bestimmungen.....	34
20. Autoabstellplätze / Tiefgaragenrampen	34
21. Reklameanlagen	34
22. Abbruchbewilligung.....	34



I. Allgemeine Bestimmungen

Thema / Marginale	Inhalte	Bemerkungen
<p>1. Zweck</p> <p>2. Ortsbildbeschreibung</p> <p>3. Anforderungen</p>	<p>[Zweck]</p> <p>1.1. Die Kernzone bezweckt die Erhaltung / Wahrung der typischen / charakteristischen Bebauungs- und Aussenraumstruktur und dessen sorgfältige Ergänzung mit Bauten und Anlagen.</p> <p>[Variante]</p> <p>1.2. Die Kernzone bezweckt die Erhaltung der Identität des Ortsbildes / Wahrung des Gebietscharakters und die qualitätsvolle Weiterentwicklung der Bebauungs- und Aussenraumstruktur.</p> <p>[Variante - Übergangsbereich mit weniger intaktem Ortsbild]</p> <p>1.3. Die Kernzone bezweckt die qualitätsvolle Einordnung von Neubauten bezüglich ihrer Volumetrie, Stellung und Gestaltung in die bestehende Bebauungs- und Aussenraumstruktur im Übergangsbereich zwischen der Kernzone XY und den angrenzenden Bauzonen.</p> <p>[Ortsbildbeschreibung]</p> <p>1.1 [Beschrieb der wesentlichen, ortsbildprägenden Elemente].</p> <p>[Anforderungen]</p> <p>1.1 Bauliche Veränderungen in der Kernzone sollen bezüglich Lage und Anordnung, Stellung und</p>	<p>Allgemein</p> <p>Diverse kommunale Bau- und Zonenordnungen (BZO) enthalten einleitende, mit «Zweck» oder «Ortsbildbeschreibung» bezeichnete Bestimmungen. Diesen geht eine vorgängige Auseinandersetzung mit dem Ortsbild voraus. Deren Erlass stützt sich auf § 50 Abs. 1 PBG und enthält eine Konkretisierung der Eigenart des Ortsbildes.</p> <p>Die Abgrenzung zwischen diesen einleitenden Bestimmungen ist fließend. Die in den Musterbestimmungen vorgeschlagenen Bestimmungen zu Zweck, Ortsbildbeschreibung und Anforderungen können im Grundsatz kombiniert werden. In der Regel ist es jedoch ausreichend, wenn sich ein Gemeinwesen für eine Variante entscheiden. Führt eine Gemeinde Zweckbestimmungen ein, ist es sinnvoll, Begriffe wie «charakteristisch», «Gebietscharakter» usw. im Bericht nach Art. 47 RPV zu erläutern.</p> <p>1. Zweck</p> <p>Zweckbestimmungen leiten bei der Konkretisierung und Umsetzung an.</p> <p>Ziff. 11.1 enthält eine Umschreibung einer Zweckbestimmung für ein sehr intaktes Ortsbild. Variante Ziff. 1.2 legt den Fokus auf den Schutzcharakter der Kernzone. Ziff. 1.3 enthält einen Vorschlag für eine Kernzone im Übergangsbereich zu weiteren (Wohn-)Zonen.</p> <p>2. Ortsbildbeschreibung</p>

	<p>Orientierung, Massstäblichkeit und Gliederung einen Beitrag an die qualitätsvolle Weiterentwicklung der charakteristischen Bebauungs- und Freiraumstruktur leisten.</p> <p>1.2 Gebäude sind so zu gestalten, dass wesentliche Elemente der charakteristischen Fassadengliederung, wie Fensterformate, Einfassungen, Beschattungselemente, Materialien und Farben berücksichtigt werden.</p> <p>Dachaufbauten und Belichtungselemente ordnen sich ruhig in die Dachlandschaft ein.</p> <p>1.3 Mit der Umgebungsgestaltung ist sicherzustellen, dass Bezug genommen wird auf die jeweiligen Gebäudetypologien und ortstypischen Elemente der Umgebung.</p> <p>Im Bereich des Siedlungsrandes ist das Terrain fließend und die Bepflanzung offen zu gestalten.</p> <p>[Ergänzungen]</p> <p>2.1 Die/Der Zweckbestimmung / Ortsbildbeschreibung / Anforderungen ist/sind für die Beurteilung von Bauvorhaben richtungsweisend.</p> <p>2.2 Das Ortsbild darf auch durch Nutzungsänderungen, Umgebungs- oder Unterhaltsarbeiten, für die keine</p>	<p>Ziff. 1.1: In einer solchen Bestimmung werden bestehende Qualitäten eines Ortsbildes mit seinen historisch gewachsenen strukturellen und gestalterischen Merkmalen beschrieben. Für die Gliederung eines möglichst kurz zu haltenden Beschreibes können sich die Gemeinden beispielsweise an der Systematik des kantonalen Ortsbildinventars orientieren:</p> <p style="text-align: center;">Lage und Siedlungsentwicklung <i>[dorfgeschichtliche Entwicklung]</i></p> <p style="text-align: center;">Strukturelle Merkmale <i>[Ortsteile, Verkehrswege, Bauungsmuster, Freiräume]</i></p> <p style="text-align: center;">Räumliche und gestalterische Merkmale <i>[Strassen, Gassen und Platzräume, Gebäudegruppen und Einzelobjekte, Siedlungsrand und Umgebung]</i></p> <p>3. Anforderungen</p> <p>Ziff. 1.1 – 1.3: Anforderungen fokussieren auf den Rahmen, der im Baubewilligungsverfahren zu beachten ist und umschreiben dadurch den der örtlichen Baubehörde zustehenden Ermessensspielraum. Sie konkretisieren die ortsspezifischen Einordnungs- und Gestaltungsanforderungen im Ortsbild.</p> <p>[Ergänzungen] Ziff. 2.1: Die Bestimmung hält den Stellenwert der Zweckbestimmung, Ortsbildbeschreibungen oder der Anforderungen fest. Die Inhalte von Zweckbestimmungen, Ortsbildbeschreibungen oder Anforderungen konkretisieren die Eigenart des Ortsbildes. Sie sind richtungsweisend, wenn den örtlichen Baubehörden ein Ermessensspielraum zusteht oder die Vornahme einer Interessenabwägung geboten ist.</p> <p>Ziff. 2.2: Diese Bestimmung konkretisiert den Grundsatz von § 2 Abs. 2 der Bauverfahrensverordnung (BVV) für Kernzonen. Ebenfalls denkbar ist,</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>baurechtliche Bewilligung notwendig ist, nicht beeinträchtigt werden.</p>	<p>dass in der BZO gewisse bauliche Veränderungen der Bewilligungspflicht unterstellt werden. <i>Weiterer Hinweis:</i> Diverse BZO enthalten Regelungen zum Geltungsbereich. Dieser ergibt sich im Verbund mit dem Zonenplan und muss in der BZO nicht ausdrücklich erwähnt werden.</p>
<p>4. Nutzweise</p>	<p>1.1 In der Kernzone sind ___ zulässig.</p>	<p>4. Nutzweise <i>Ziff. 1.1:</i> Die BZO regelt die Nutzweise der Grundstücke, soweit diese wie vorliegend bei Kernzonen nicht abschliessend durch kantonales Recht bestimmt ist (§ 46 Abs. 1 PBG).</p>
	<p>→ Position für thematische Bestimmungen betreffend Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung mit Wirkung für sämtliche Bauten und Anlagen in der Kernzone.</p> <p>1.1 [...]</p> <p>[Konkretisierung Verhältnis zu weiteren Bestimmungen der nachfolgenden Titel]</p> <p>1.2 Abweichende Regelungen in den nachfolgenden Bestimmungen gehen vor.</p>	<p>Die systematische Eingliederung von entsprechenden Bestimmungen in den allgemeinen Teil bedeutet, dass diese für sämtliche Kernzonenvorhaben (Ersatzbau, Neubau usw., bzw. – soweit vorhanden – für die verschiedenen Kernzonentypen) gelten.</p> <p><i>Ziff. 1.2:</i> Die Gemeinde kann beispielsweise unter den allgemeinen Bestimmungen die «strengsten» Anforderungen definieren und Abweichungen sowie Spezialitäten unter dem Titel II. oder III. regeln.</p> <p><i>Weiterer Hinweis:</i> Die Gemeinden können gestützt auf § 50 Abs. 2 PBG auch <i>Festlegungen zur Höhenlage</i> von Bauten treffen, bspw. die Sichtbarkeit der Sockel, Lage fertiger Fussboden/Schwelle Hauseingang in Bezug auf Strasse oder gestaltetem Terrain usw. Da entsprechende Regelungen sehr ortsspezifisch sind, wurden keine Musterbestimmungen ausformuliert.</p>

<p>5. Bauweise, Stellung, Abmessung und Erscheinungsbild</p>	<p>[Erhaltung Profil- und Erscheinungsbild / Variante mit Kernzonenplan]</p> <p>1.1 Die im Kernzonenplan XY bezeichneten Gebäude und Gebäudeteile dürfen umgebaut oder ersetzt werden. Sie müssen folgende Merkmale des ursprünglichen Gebäudes übernehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> _ Volumetrie mit Gebäudelänge, -breite, First- und Traufhöhe und Dachneigung; _ Stellung und Höhenlage; _ Orientierung (First- und Trauflinie; Adressierung); _ Geschossigkeit; _ Fassadenlinie; _ ingezeichnete, besondere Dachformen; _ wesentliche Fassadengliederung und -materialisierung. <p>[Variante Erhaltung Profil, abgeändertes Erscheinungsbild (teilweise möglich)]</p> <p>1.2 Die im Kernzonenplan XY bezeichneten Gebäude und Gebäudeteile können innerhalb des bestehenden Bauvolumens ersetzt werden.</p> <p>Dachform, First- und Trauflinie, Adressierung, Fassadenhierarchie und Gliederung müssen sich in den wesentlichen Zügen am Bestand orientieren.</p> <p>[Variante Übrige Gebäude: Wahrecht Bauherrschaft, mit Korrekturmöglichkeit örtliche Baubehörde]</p> <p>1.3 Die im Kernzonenplan als XY bezeichneten / Die übrigen Gebäude und Gebäudeteile dürfen umgebaut, ersetzt oder neu erstellt werden. Sie dürfen gemäss Art. XY neu aufgebaut werden, sofern dadurch das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>[Ergänzung]</p>	<p>5. Bauweise, Stellung, Abmessung und Erscheinungsbild</p> <p>Die Ersatzbauweise beinhaltet im Wesentlichen, dass eine projektierte Ersatzbaute Stellung und Profil des bestehenden Gebäudes übernimmt. Zudem muss das bisherige Erscheinungsbild des bestehenden Gebäudes nach Massgabe der BZO zumindest in wesentlichen Zügen gewahrt werden.</p> <p>Ziff. 1.1 und 1.2 enthalten einen Katalog an möglichen Elementen/von Gebäudeteilen, für die die Übernahme als Merkmale des ursprünglichen Gebäudes durch die Gemeinde zu prüfen ist.</p> <p>Je nach Bedeutung der prägenden Gebäude kann unter Verwendung der Ziff. 1.1 – 1.3 eine abgestufte Bauweise für verschiedene im detaillierten Kernzonenplan zu bezeichnenden Gebäudekategorien statuiert werden. Im Zusammenhang mit den zulässigen Abweichungen (vgl. Ziff. 6.1.1 ff.) können abgestufte Schutzziele etabliert werden:</p> <p><u>Beispiel:</u></p> <p>«rote» Gebäude: → Ersatzbau: Erhaltung Stellung und Profil sowie Erscheinungsbild. → geringfügige Abweichungen von einzelnen Gestaltungsvorschriften, unter Vorbehalt der Grundmasse möglich.</p> <p>«graue» Gebäude: → Ersatzbau: Erhaltung Stellung und Profil, anderes Erscheinungsbild (teilweise) möglich. → Abweichungen unter Vorbehalt der Grundmasse / von [Gestaltungsvorschriften] möglich.</p> <p>«schraffierte» Gebäude: → Regelung Wahrecht in Bezug auf Ersatzbau oder Neubau</p>
---------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>2.1 Für Dachaufbauten gelten die Neubauvorschriften gemäss Art. XY.</p>	<p>→ Bei Ersatzbau: grundsätzliche Erhaltung des Profils geringfügige Abweichungen vom Volumen möglich.</p> <p>Sinngemässe Regelungen sind auch ohne Kernzonenplan möglich, jedoch ohne differenzierte Gebäudeklassierungen.</p> <p>[Variante/Ergänzungen] Ziff. 1.3: Aspekt des Wahlrechts: Gestattet die BZO in der Kernzone sowohl Ersatzbauten wie auch Neubauten, so besteht ein Wahlrecht zu Gunsten der Bauherrschaft. Ein Ersatzbauzwang kann statuiert werden, benötigt jedoch eine ausdrückliche Grundlage in der BZO. Mit dem Textabschnitt «sofern das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird» besteht ein Entscheidermessen der örtlichen Baubehörde.</p> <p>Ziff. 2.1: Nachträgliche auf oder an prägende Bauvolumen angebrachte bauliche Erweiterungen können vom Volumenerhalt ausgenommen werden.</p>
<p>6. Abweichungen</p>	<p>[Erhaltung Profil- und Erscheinungsbild / Variante mit Kernzonenplan]</p> <p>1.1 Beim Ersatz- und Umbau können bei im Kernzonenplan XY bezeichnete Gebäude oder Gebäudeteile / unter Vorbehalt der Einhaltung der Grundmasse / geringfügige Abweichungen von den Bestimmungen über die <input type="checkbox"/> bewilligt werden, wenn dies als Ergebnis einer Interessenabwägung mit weiteren öffentlichen Interessen geboten ist.</p> <p>[Auswahl / zu regelnde Elemente]</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Stellung; <input type="checkbox"/> Dachgestaltung; <input type="checkbox"/> Fassadengestaltung; <input type="checkbox"/> Adressierung. <input type="checkbox"/> [...]. 	<p>6. Abweichungen</p> <p>Die Abweichungsmöglichkeiten sind vorliegend im II. Titel geführt, weshalb sich entsprechende Bestimmungen einzig auf Um- und Ersatzbauten beziehen.</p> <p>Abweichungsmöglichkeiten müssen in Bezug gesetzt werden zum Situationswert des jeweiligen Gebäudes für das Ortsbild. Die Musterbestimmungen enthalten in den Ziff. 1.1 - 1.2 einen Vorschlag für eine entsprechende Abstufung.</p> <p>Die in Ziff. 1.1 erwähnten, weiteren öffentlichen Interessen bestehen bspw. in der Respektierung des Gewässerraums, der Einhaltung der</p>

	<p>[Variante bzw. Ergänzung als Abs. 2 bei abgestuften Schutzzielen] 1.2 Bei XY bezeichnete Gebäude oder Gebäudeteile können unter den gleichen Voraussetzungen wie Abs. 1 Abweichungen von den Bestimmungen über die ___ sowie geringfügige Abweichungen von der Stellung / und Profil bewilligt werden.</p> <p>[Auswahl / zu regelnde Elemente] _ Dachgestaltung; _ Fassadengestaltung; _ Adressierung; _ [...].</p> <p>[Variante bzw. Ergänzung als Abs. 3 bei abgestuften Schutzzielen] 1.3 Bei besonders guten Projekten, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können gestützt auf ein durch die örtliche Baubehörde einzuholendes Fachgutachten bei im Kernzonenplan XY bezeichneten Gebäuden oder Gebäudeteilen / bei einem Ersatzbau gemäss Art. XY begründete Abweichungen von den Bestimmungen über die ___ bewilligt werden.</p> <p>[Auswahl / zu regelnde Elemente] _ Bauvolumen; _ Fassadengestaltung; _ Dachgestaltung; _ weiteren Grundmassbestimmungen.</p> <p>[Ergänzungen] 2.1 Abweichungen oder Verbesserungen können durch die örtliche Baubehörde angeordnet werden, sofern</p>	<p>Verkehrssicherheit, der Schonung des Ortsbildes oder der Möglichkeit zur (Wieder-)Erstellung von für das Ortsbild prägenden Einzelelementen.</p> <p>Die Einschränkung auf «geringfügige» Abweichungen insbesondere in Bezug auf die Grundmassbestimmungen ist sowohl aus Sicht Ortsbildschutz wie auch teilweise aus Sicht ihrer nachbarschützenden Funktion wichtig. Die Gemeinden können prüfen, ob/inwieweit sie gestützt auf die konkreten Verhältnisse darauf verzichten wollen.</p> <p>Sind weitergehende Abweichungen insbesondere von der Lage und Stellung notwendig, kann dies mittels Ergänzung Ziff. 2.1 angeordnet werden. Gegebenenfalls kann einzelfallweise auch geprüft werden, ob eine weitergehende Abweichung mittels Ausnahmebewilligung erteilt werden kann. Dabei ist stets zu beachten, dass dem Zonenzweck der Kernzone entsprechend, dem Ortsbildschutz Rechnung zu tragen ist. Es ist jedoch Aufgabe der Ortsplanung mögliche Konflikte zwischen bestehenden, prägenden Gebäuden (sowie auch Baubereichen) und Gewässerräumen auf Stufe Nutzungsplanung zu erkennen und im erläuternden Bericht darzulegen.</p> <p>Ziff. 1.3: Diese Variante ermöglicht eine Abweichung vom bisherigen Bauvolumen bei Einhaltung der erwähnten Voraussetzungen. Es wird empfohlen, dass entsprechende Fachgutachten durch die Baubehörden eingeholt bzw. in Auftrag gegeben werden.</p> <p>[Ergänzungen] Ziff. 2.1 sowie 2.2: Im Zusammenhang mit der Gewährung bzw. Anordnung von Abweichungen bei Stellung und Profil sind auch die nachbarlichen Interessen zu berücksichtigen. Einerseits sind diese im Rahmen der Interessenabwägung zu erfassen. Andererseits ist ein</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>daran ein wesentliches öffentliches Interesse besteht und dies verhältnismässig ist.</p> <p>2.2 Die Grenzabstände gemäss Art. XY sind einzuhalten.</p>	<p>Bauvorhaben unter Umständen bei angeordneten Abweichungen im Nachgang zum eingereichten Baugesuch erneut zu publizieren.</p>
<p>7. Umnutzung von Ökonomiebauten</p>	<p>1.1 Bei ehemals landwirtschaftlich genutzten Ökonomiegebäuden dürfen bis zu 80 % des bestehenden Bauvolumens für Wohnen oder Gewerbe umgenutzt werden.</p> <p>[Ergänzungen]</p> <p>2.1 Sämtliche dem Wohnen oder Gewerbe zugehörigen Ausrüstungen und Ausstattungen sind im bestehenden Bauvolumen zu integrieren, soweit dies zweckmässig ist.</p> <p>2.2 Die Gliederung der ortstypischen Gebäudeteile gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur (Wohn-, Tenn- und Ökonomieteil) ist beizubehalten.</p>	<p>7. Umnutzung von Ökonomiebauten Ziff. 1.1: Ländlich geprägte Ortsbilder enthalten sehr häufig grossvolumige, ehemals landwirtschaftlich genutzte Ökonomiegebäude. Der vorgeschlagene Wert von 80 % entspricht einem üblichen Mass, kann jedoch den ortsspezifischen Bedürfnissen angepasst werden.</p> <p>[Ergänzungen] Ziff. 2.1: Die Ergänzung bezweckt eine gestalterische Zielsetzung. Die Wirkung des Bauvolumens, insbesondere die Strukturierung, die Dachflächen sowie die Aussenbereiche sollen ablesbar bleiben. Ziff. 2.2: Eine analoge Formulierung findet sich auch unter Fassadengestaltung. Je nach Verwendung der Musterbestimmungen kann ein Querverweis erfolgen.</p>
	<p>→ Position für Vorschriften betreffend Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung für Ersatz- und Umbauten.</p>	

<p>8. Grundmasse</p>	<p>1.1 Für Neu- und Anbauten gelten folgende Grundmasse:</p> <ul style="list-style-type: none"> _ max. Vollgeschosse; _ max. anrechenbares Untergeschoss; _ max. Dachgeschoss(e); _ max. Fassadenhöhe (traufseitig / giebelseitig); _ max. Gesamthöhe; _ max. Gebäudelänge / Gebäudebreite; [vgl. Kommentarspalte] _ Grund- / Grenzabstand. <p>[Varianten – v.a. bei Verzicht auf Regelung der Gebäudelänge / -breite]</p> <p>2.1 Die Mantelflächen / Gebäudelängen und -breiten haben sich auf ein ortsübliches Mass zu beschränken.</p> <p>2.2 Neubauten und -anbauten haben sich bezüglich Stellung und Höhenlage in die bestehende Struktur einzufügen / an der Struktur in der Umgebung zu orientieren.</p> <p>[Variante – geschlossene Überbauung]</p> <p>2.3 Die geschlossene Überbauung ist insgesamt bis zur zulässigen Gebäudelänge von XY m gestattet, sofern angebaut wird oder die Hauptgebäude gleichzeitig erstellt werden. Es ist auf eine ortstypische / charakteristische Gliederung zu achten.</p> <p>[Weitere thematische Ergänzungen]</p> <p>3.1 Bei der Beanspruchung von Näherbaurechten oder beim Bauen bis an / auf die Strassengrenze ist</p>	<p>8. Grundmasse</p> <p>Für Neu- oder Anbauten gelten im Gegensatz zur Ersatzbauweise abstrakte Grundmass- bzw. Abstandsvorschriften. Die zulässige Gestaltung wird mit speziellen Gestaltungsvorschriften umschrieben. Diese haben Einfluss auf die Körnigkeit und die Erscheinung bzw. Wirkung des Ortsbildes, was einer vorgängigen Auseinandersetzung mit dem Ortsbild bzw. den künftigen Entwicklungsabsichten bedarf.</p> <p>Ziff. 1.1: Die jeweiligen Grundmassbestimmungen der verschiedenen Bauzonen werden in der BZO oftmals tabellarisch zusammengefasst dargestellt. Aus rechtlicher Sicht müssen nicht zwingend alle Grundmassvorschriften geregelt werden. Zu beachten ist, dass der konkrete Regelungsbedarf immer im Zusammenhang mit der Schutzwürdigkeit des Ortsbildes steht.</p> <p>Ziff. 2.1 – 2.2: Häufig führt die Statuierung eines fixen Masses der Gebäudelänge bzw. -breite zu Konflikten in der Anwendung, weshalb diesbezüglich die Varianten Ziff. 2.1 oder ggf. Ziff. 2.2 empfohlen wird.</p> <p>In (praktisch) vollständig überbauten Kernzonen sind die Bauvolumen schon vorgezeichnet, weshalb in Bezug auf die Grundrisse anstelle von fixen Massen der Gebäudelänge und -breite auch Bezug auf die nähere Umgebung genommen werden kann. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass diese eine gewisse Homogenität aufweist. Je nach ortsspezifischen Verhältnissen – beispielsweise bei heterogenen Ortsbildern – kann sich eine entsprechende Regelung jedoch auch als nicht zweckmässig erweisen.</p>
-----------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>mittels Referenzobjekt nachzuweisen, dass die bauliche Grundstücksnutzung nicht höher ist als mittels Bauprojekt nach den ordentlichen Bauvorschriften.</p> <p>3.2 Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden gemäss § 14 BBV II ist nicht anwendbar.</p> <p>3.3 Im zweiten Dachgeschoss sind einzig Nutzungen für Wohnen und Arbeiten zulässig, welche mit [Wohn-]Nutzungen im ersten Dachgeschoss direkt verbunden sind.</p>	<p>Ziff. 2.3: Für die Spezialität der geschlossenen Überbauung kann ein ortstypisches Mass definiert werden. Eine entsprechende Bestimmung ermöglicht es bspw. Flarzstrukturen über die Parzellengrenze als Typologie sinngemäss zu übernehmen.</p> <p>Ziff. 3.1: Durch die Möglichkeit des Grenzbaus oder eines Näherbaurechts wird in Kernzonen ohne Nutzungsziffer (vgl. § 50 Abs. 2 PBG) zusätzliche Ausnützung generiert. Anstelle einer Regelung analog Ziff. 2.1 oder 2.2 kann auch die Einreichung eines Referenzprojekts vorgesehen werden.</p> <p>Ziff. 3.2: Gemäss bisheriger Genehmigungspraxis der Baudirektion kann die BZO gestützt auf § 14 Abs. 2 BBV II auch die Nichtanwendbarkeit vorsehen.</p> <p>Ziff. 3.3: Mit einer entsprechenden Ergänzung kann verhindert werden, dass übermässiger Druck auf erwünschte ruhige Dachflächen entsteht (Liftüberfahrten, Belichtung).</p>
<p>9. Baubereiche</p>	<p>[Baubereich gemäss Kernzonenplan]</p> <p>1.1 Neubauten / und Anbauten sind innerhalb der im Kernzonenplan festgelegten Baubereiche zu erstellen.</p> <p>[weitere mögliche Ergänzungen]</p> <p>2.1 Die Fassade von Gebäuden ist im gesamten Abschnitt auf die Baubereichslinie / Fassadenlinie zu setzen.</p> <p>2.2 Gartenhäuser und Schöpfe gemäss § 18 Abs. 1 BBV II sowie (Umschreibung Ausstattungen und</p>	<p>9. Baubereiche</p> <p>Mit der Bezeichnung von Baubereichen in Kernzonenplänen können die Grundrisse eindeutig und klar festgelegt werden, insbesondere in praktisch vollständig überbauten Kernzonen. Dies stellt eine mögliche Ergänzung für Neubauvorschriften dar, um so die Körnigkeit, Bau- und Freiraumstruktur zu steuern. Die Regelungsmöglichkeiten sind äusserst vielfältig. Aufgrund der damit einhergehenden Eigentumsbeschränkung ist unter Berücksichtigung der jeweiligen öffentlichen Interessen sowie des Verhältnismässigkeitsgrundsatzes mit der Festlegung ein angemessener Projektierungsspielraum zu belassen. Dabei sind grundlegende Konflikte zwischen Ortsbildschutz, Innenentwicklung und weiteren öffentlichen</p>

	<p>Ausrüstungen) sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.</p>	<p>Interessen, bspw. mit den Aspekten des Gewässerraums sowie der Verkehrssicherheit auf Stufe Ortsplanung zu lösen. Die Planungsbehörde muss die entsprechende Interessenabwägung im Bericht gemäss Art. 47 RPV nachvollziehbar darlegen und dokumentieren.</p> <p>Ziff. 2.1 - 2.2: In einem Kernzonenplan können weitere Elemente, welche Einfluss auf die Stellung der Bauten bzw. Erscheinung haben, festgelegt werden. Bei den thematischen Bestimmungen finden sich weitere Musterbestimmungen im Zusammenspiel mit einem Kernzonenplan.</p> <p>Die Oberbegriffe der Ausstattungen und Ausrüstungen dienen als Platzhalter. Die Gemeinden können diese präzisieren. Zu nennen sind namentlich aussen aufgestellte Luft/Wasser-Wärmepumpen.</p>
<p>10. Stellung von Neu- und Anbauten</p>	<p>[Variante: generell-abstrakte Regelung der Stellung]</p> <p>1.1 Das Bauen bis an / auf die Strassengrenze kann erlaubt oder angeordnet werden, wenn dies aus Sicht des Ortsbildes zu einer Verbesserung führt und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>2.1 Bei der Anordnung von Neu- und Anbauten ist auf die ortstypische / charakteristische Gliederung und Bebauungsstruktur der Altbauten in der näheren Umgebung Bezug nehmen.</p> <p>2.2 Gartenhäuser und Schöpfe gemäss § 18 Abs. 1 BBV II sind strassenabgewandt / oder in der zweiten Bautiefe zu erstellen.</p>	<p>10. Stellung von Neu- und Anbauten</p> <p>Bei Gemeinden <i>ohne</i> Kernzonenplan kann im Rahmen der Bau- und Zonenordnung die Körnigkeit bzw. Fassung von Strassenräumen und Platzbereichen mit generell-abstrakten Bestimmungen teilweise gesteuert werden.</p> <p>Mittels entsprechender Bestimmungen kann teilweise sichergestellt werden, dass sich die Bebauungsstruktur nicht einzig nach den Baubegrenzungsvorschriften entwickelt.</p> <p>Musterbestimmung bezüglich der <i>Erscheinung</i> von Anbauten finden sich unter den thematischen Bestimmungen zur Fassade. Sie können sinngemäss auch für Kleinbauten übernommen werden.</p>

		<p>Ziff. 1.1: Aus der Formulierung «erlaubt oder angeordnet» geht hervor, dass zwar eine Wahlfreiheit der Bauherrschaft besteht, der abschliessende Entscheid liegt jedoch bei der Baubehörde. Die Verbesserung bzw. die «Nicht-Beeinträchtigung» der Verkehrssicherheit ist durch die Bauherrschaft zu begründen.</p>
<p>11. Freiräume</p>	<p>1.1. Die im Kernzonenplan festgelegten Freiräume samt ihren wesentlichen Einzelementen dürfen ____.</p> <p>[zu regelnde Elemente]</p> <p>_ nicht mit Gebäuden und Gebäudeteilen überstellt / unterbaut werden;</p> <p>_ nicht mit Parkieranlagen oder Autoabstellplätzen / nur mit einzelnen Fahrzeugabstellplätzen mit sicherfähiger, belebter Bodenschicht; überstellt werden;</p> <p>_ einzig mit Gartenhäusern und Schöpfen gemäss § 18 BBV II / befestigten Gartensitzplätzen / aussen aufgestellte Luft/Wasser-Wärmepumpen überstellt werden.</p>	<p>11. Freiräume</p> <p>Gemäss Rechtsprechung sind sowohl Festlegungen von Baubereichen wie auch (ergänzend) von Freiräumen zulässig. Mit der Anordnung von parzellenübergreifenden Freiräumen innerhalb von Kernzonen kann im Einzelfall den Grundeigentümerinnen und -eigentümern ein Anordnungsspielraum belassen werden, welcher weitergehend sein kann als bei der Festlegung von Baubereichen.</p> <p>Die Gemeinden können gestützt auf § 269 PBG die Abstandsbereiche von unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten abweichend regeln.</p>
	<p>→ Position für Vorschriften betreffend Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung für Neu- und Anbauten</p>	

12. Dachgestaltung – Grundsatz

1.1 Dächer von Hauptgebäuden sind als ruhige Dachflächen auszugestalten und haben die ortstypischen Merkmale zu berücksichtigen. Als ortstypische Merkmale gelten insbesondere:

[zu regelnde Elemente]

- _ Dachneigung (Mass) und Form (Umschreibung);
- _ Dacheindeckung / Materialisierung (Umschreibung);
- _ Dachvorsprünge und Dachränder (Umschreibung);
- _ Anzahl, Lage und Verhältnis von Dachaufbauten zur Dachfläche (Umschreibung).

[Variante]

1.2 (Haupt-)Gebäude haben Schrägdächer mit ortstypischer / gleichschenkliger Neigung zwischen 38 – 43° aufzuweisen, soweit nicht bestehende / ortstypische Dachformen übernommen werden. Die Dachneigung kann mit ortsüblichen Aufschieblingen reduziert werden.

[Variante – mit Kernzonenplan]

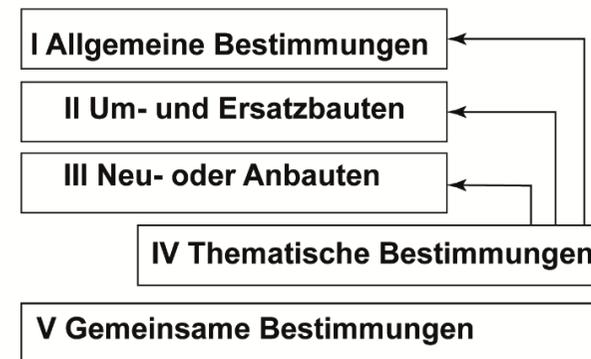
1.3 Dachform und -neigung von Hauptgebäuden, Materialisierung sowie Hauptfirstrichtungen müssen mit den im Kernzonenplan XY bezeichneten Gebäuden / prägenden Gebäuden der näheren Umgebung harmonisieren.

[Variante Festlegungen Dachformen sowie Ausschluss von Dachaufbauten in Kernzonenplan]

2.1 Die massgebenden Firstrichtungen und weiteren prägenden Elemente der Dachgestaltung gemäss Kernzonenplan sind verbindlich.

12. Dachgestaltung

Die thematischen Bestimmungen, welche dach-, fassaden- sowie umgebungswirksame Einordnungs- und Gestaltungsvorgaben enthalten, finden sich zusammengefasst in diesem Abschnitt. Sie können «an der richtigen Stelle» bei den Um- und Ersatzbauten, den Neu- und Anbauten bzw. den Allgemeinen Bestimmungen verortet werden (vgl. entsprechende Platzhalter).



Ziff. 1.1 - 1.3: Die Varianten haben verschiedene Anknüpfungspunkte (Erscheinung, Orientierung, oder Einordnung in Bezug auf die nähere Umgebung).

Ziff. 2.1: In Kernzonenplänen können massgebende Firstrichtungen bezeichnet werden, welche – unter Umständen mit geringfügigen Abweichungen – entweder bei Ersatzbauten oder aber auch bei Neubauten beachtlich sind.

	<p>2.2 Auf den im Kernzonenplan bezeichneten Dachflächen sind keine Dachaufbauten zulässig.</p> <p>[Weitere Elemente betreffend die Materialisierung und Dachgestaltung]</p> <p>3.1 Dächer und Dachaufbauten sind in den ortsüblichen Materialien (Umschreibung) auszuführen.</p> <p>3.2 Ortsgang und Traufgesimse sind schlank auszubilden.</p> <p>3.3 Dächer von Hauptgebäuden sind mit üblichen Tonziegeln einzudecken. Werden Solaranlagen erstellt, sind auch andere Dachmaterialien (Umschreibung) zulässig.</p>	<p>Ziff. 2.2: Bei Ortsbildern bzw. Ortsbildteilen mit intakten Dachlandschaften können Dachaufbauten (und weitere Belichtungselemente ausgeschlossen werden).</p> <p>[Ergänzungen] Ziff. 3.1 und 3.3: Je nach gewählter Variante Ziff. 1.1 - 1.3 sowie ortsspezifischen Verhältnissen können weitere ergänzende Elemente in Bezug auf die Materialisierung und Dachausgestaltung geregelt werden (vgl. Ziff. 1.3, der bereits eine allgemeine Materialisierungsvorgabe enthält).</p> <p>Ziff. 3.3: Materielle Vorgaben zu Solaranlagen sind neben den bundesrechtlichen Vorgaben sowie § 238 Abs. 4 PBG auf kommunaler Stufe nicht mehr erforderlich. Die Variante Ziff. 3.3 betreffen gestalterische Anforderungen an die Dachgestaltung (insbesondere hinsichtlich der Materialisierung) – bzw. auch Festlegungen zu Grösse und Anordnung von Dachflächenfenstern (vgl. nachfolgender Abschnitt) – im Zusammenhang mit der Erstellung einer Solaranlage. Die Solaranlage kann und soll nicht Gegenstand von Gestaltungsvorschriften in einer BZO sein. Es ist jedoch sicherzustellen, dass die Bestimmungen in den BZO widerspruchsfrei sind zur Möglichkeit, Solaranlagen nach Massgabe des übergeordneten Rechts auch in Kernzonen zu erstellen</p>
<p>13. Dachgestaltung – Dachaufbauten und -einschnitte und Dachflächenfenster</p>	<p>[Belichtungselemente]</p> <p>1.1 Dachaufbauten / Dachflächenfenster dienen der Belichtung und Belüftung des [ersten] Dachgeschosses und müssen sich bezüglich Grösse, Anordnung und Materialien harmonisch in die bestehende Dachlandschaft einfügen.</p> <p>1.2 Die örtliche Baubehörde kann weitere Elemente zur Belichtung Dachgeschosse wie (Umschreibung)</p>	<p>13. Dachgestaltung – Dachaufbauten und -einschnitte und Dachflächenfenster</p> <p>Allgemein gehaltene Einordnungsbestimmung (Ziff. 1.1-1.2): Ziff. 1.1 stellt als Variante eine allgemein gehaltene Einordnungsvorschrift mit Erwähnung von oft anzutreffenden Dachaufbauten sowie der Dachflächenfenster dar.</p>

zulassen, wenn eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird.

[Variante Dachaufbauten]

2.1 Dachaufbauten sind in der Regel als ___ auszubilden.

[zu regelnde Elemente]

- _ Schleppgauben;
- _ Giebelgauben / -lukarnen;
- _ stehende Gauben.

2.2. Dachaufbauten sind im ersten Dachgeschoss zulässig und dürfen insgesamt nicht mehr als 1/3 / 1/4 der betreffenden Fassadenlänge betragen. Sie sind in der Regel als Giebelgauben / Schleppgauben / stehende Gauben auszugestalten.

2.3. Dachaufbauten sind wie folgt auszuführen:

[Auswahl / zu regelnde Elemente]

- _ Gesamtbreite in Bezug auf die betreffende Fassadenlänge (Umschreibung);
- _ maximale Höhe und Breite der Front (Umschreibung);
- _ keine Verglasungen der Seitenwände;
- _ kleines Vordach bei geschleppten Gauben (Umschreibung);
- _ Die Trauflinie des Daches darf nicht durchbrochen werden (Umschreibung).

2.4. Dachaufbauten sind mit der Gliederung der darunterliegenden Fassade abzustimmen.

[Varianten Dacheinschnitte]

3.1 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Werden in der BZO spezifische Belichtungselemente wie bspw. Lichtbänder oder Glasziegel nicht geregelt, beurteilen sich diese bzw. deren Zulässigkeit nach den allgemeinen Anforderungen an die Einordnung und Gestaltung (vgl. vorne Abschnitt I). Handelt es sich um ein Ortsbild mit einheitlicher Dachlandschaft, kann die Ausgestaltung von ortstypischen Dachbauten auch im Ortsbildbeschrieb festgehalten werden.

Ziff. 1.2 enthält eine Variante, bei welchen weitere zeitgenössische Elemente zur Belichtung bei besonders guter Gesamtwirkung zugelassen werden können.

Dachaufbauten (Ziff. 2.1-2.4): Ziff. 2.1 regelt die Typologie von Dachaufbauten. Ziff 2.2 enthält für Dachaufbauten Vorgaben zur Lage auf der Dachfläche sowie ein konkretes Mass in Bezug auf die betreffende Fassadenlänge. Sofern die Gemeinden keine Regelung treffen, gilt § 292 PBG. Alternativ zu Ziff. 2.1 kann die Ausgestaltung der Dachaufbauten ebenfalls integriert werden (letzter Satz). Die Bestimmungen § 292 PBG sowie diesen vorgehende kommunale Kernzonenvorschriften gelten nicht für Solaranlagen, welche Kraft Bundesrecht abschliessend geregelt sind. Ziff. 2.3 enthält weiterführende Vorgaben an die Materialisierung und Gestaltung von Dachaufbauten. Ziff. 2.4: In Ergänzung kann festgehalten werden, dass die Dachaufbauten auch mit der darunterliegenden Fassade abzustimmen sind.

Dacheinschnitte (Ziff. 3.1-3.2): Die Gemeinden haben zu prüfen, ob in Ortsbildern Dacheinschnitte überhaupt zulässig sein sollen bzw. ortsbildverträglich ausgestaltet werden können, andernfalls sind sie

3.2 Dacheinschnitte sind zu überdachen und seitlich geschlossen zu halten. Im Übrigen gelten sinngemäss die Vorgaben zur Gestaltung von Dachaufbauten.

[Varianten Dachflächenfenster]

4.1 Dachflächenfenster sind in der Dachfläche ausgewogen zu platzieren und nur soweit zulässig, als dies für die Belichtung erforderlich ist.

4.2 Dachflächenfenster sind stehend mit einem Lichtmass von max. XY m² auszuführen.

4.3 Dachflächen dürfen eine maximale Breite von XY m und Höhe von XY m aufweisen.

4.4 Im zweiten Dachgeschoss ist bei den im Kernzonenplan bezeichneten Dachflächen eine Belichtung zulässig, sofern sich diese besonders gut in die Dachlandschaft einordnet.

4.5 Sofern Dachflächenfenster im Bereich von Solaranlagen erstellt werden, kann die örtliche Baubehörde abweichende Masse zulassen.

4.6 Dachgeschosse sind möglichst giebelseitig zu belichten.

[Ergänzungen: Beschattungselemente]

5.1 Beschattungselemente bei Dachflächenfenstern sind bündig mit der Dachhaut anzubringen.

auszuschliessen (Ziff. 3.1). Sofern Dacheinschnitte zulässig sind, können Gestaltungsvorgaben, sinngemäss zu den Dachaufbauten formuliert werden.

Dachflächenfenster (Ziff. 4.1-4.5): Dachflächenfenster stellen eine auch in Kernzonen häufig anzutreffende, zeitgenössische Belichtungselemente dar. Ziff. 4.1-4.3: Dachflächenfenster sind in Bezug zu setzen zur jeweiligen Dachfläche. Je nach Schutzziel (z.B. besonders intakte Dachflächen) sind sie in den Ausmassen zu beschränken oder bei hochgradig-schützenswerten Ortsbildern unter Umständen auch auszuschliessen (Ziff. 4.2 - 4.3, 4.6).

Massgebend für ihre Wirkung sind namentlich Anzahl, Lage und Verhältnis zur Dachfläche, was der unbestimmte Rechtsbegriff «ausgewogen» in Ziff. 4.1 impliziert. Dies kann jedoch auch konkret geregelt werden (Ziff. 4.2 - 4.4).

Ziff. 4.5: Im Verbund mit Solaranlagen kann eine gute Einordnung im Einzelfall durch eine sorgfältige Eingliederung der Dachflächenfenster ermöglicht werden, wobei eine Abstimmung der Dachflächenfenster mit Solaranlagen gestalterisch mitunter zu besseren Resultaten führen kann.

[Ergänzungen] Ziff. 5.1: Die Regelung der Grundsätze von Beschattungselementen kann sicherstellen, dass entsprechende Elemente vorgängig zur Erstellung geprüft werden können. Entsprechende Regelungen können auch zusammengefasst mit Beschattungselementen für Fassaden erfolgen (vgl. die dort angeführten Musterbestimmungen).

<p>14. Dachgestaltung – Kamine und technisch bedingte Aufbauten</p>	<p>1.1 Kamine und technisch bedingte Aufbauten sind sorgfältig mit der Dachfläche abzustimmen. Technisch bedingte Aufbauten sind soweit möglich in die Dachfläche zu integrieren.</p> <p>[Ergänzung]</p> <p>2.1 Liftbauten dürfen die Dachhaut nicht durchstossen.</p>	<p>14. Dachgestaltung – Kamine und technisch bedingte Aufbauten Weiterer Hinweis: Solaranlagen werden abschliessend durch Bundesrecht und kantonales Recht geregelt.</p> <p>Ziff. 2.1: Liftbauten, d.h. der Liftschacht inkl. abschliessende und notwendigen Aufbauten dürfen die Dachhaut nicht durchstossen.</p>
<p>15. Fassadengestaltung – Grundsatz</p>	<p>1.1 Die Fassadengestaltung hat die / sich an der ortstypische(n) Gliederung und Merkmale der Bauten der Umgebung zu berücksichtigen / zu orientieren. Als ortstypische Merkmale gelten insbesondere:</p> <p>[Auswahl / zu regelnde Elemente]</p> <ul style="list-style-type: none"> _ Gliederung (Umschreibung); _ Materialisierung (Umschreibung); _ Fenster (Umschreibung); _ Türen und Tore (Umschreibung); _ Fenster- und Türeinfassungen (Umschreibung); _ Balkone und/oder Lauben (Umschreibung); _ Beschattungselemente (Umschreibung). <p>[Variante bei Neubauten]</p> <p>2.1 Bei Neubauten können die ortstypischen Merkmale der Fassadengestaltung zeitgemäss interpretiert werden.</p> <p>[Ergänzung Adressierung]</p> <p>3.1 Die Hauseingänge sind für die im Kernzonenplan als XY bezeichneten Gebäude / im Bereich entlang der XY-Strasse anzuordnen.</p>	<p>15. Fassadengestaltung - Grundsatz Die Musterbestimmungen enthalten Vorgaben mit Wirkung auf Stellung und Profil in den Titeln II. (Ersatzbauten) und III. (Neubauten). Die thematischen Bestimmungen – Fassaden – enthalten Festlegungen, die sich primär auf die Erscheinung auswirken, wobei diesbezüglich Überschneidungen bestehen (Beispiel: ein Balkonanbau hat Einfluss auf die Erscheinung und ist auch raumbildend).</p> <p>Ziff. 1.1: Die Bestimmung findet primär Anwendung für Neubauten oder kann ggf. im allgemeinen Teil mit Wirkung für Ersatzbauten und Neubauten eingefügt werden. Sie ist in Bezug zu setzen zu den Abweichungsmöglichkeiten bei Ersatzbauten.</p> <p>Der zweite Satz – Umschreibung der ortstypischen Merkmale – enthält Elemente eines Ortsbildbeschriebs. Mögliche Elemente können sein:</p> <p>Gliederung [z.B. versetzte Firste und Traufen bei Flurzeilen oder Teilung Wohn- teil-, Tenn, Scheune bei Bauernhäusern]</p> <p>Materialisierung [vertikale Holzschalung und/oder Verputz etc.]</p>

		<p>Fenster <i>[stehend, zweiflügelig, Proportionen und dgl.]</i></p> <p>Türen und Tore <i>[Typologie, Höhe – Breite, Gliederung; Materialisierung]</i></p> <p>Fenster und Türefassungen <i>[Gewänder, Gesimse etc.]</i></p> <p>Balkone und / oder Lauben <i>[traufseitig aufgehängt, unter Dachvorsprung etc.]</i></p> <p>Beschattungselemente <i>[Klapp- oder Schiebeläden, Raffstoren, Markisen, Rollläden etc.]</i></p>
<p>16. Fassadengestaltung – Fenster und Beschattungselemente</p>	<p>1.1 Fenster haben die / sich an der ortstypische(n) Gliederung und Merkmale der Bauten zu berücksichtigen / zu orientieren und sollen in Bezug auf ihre Grösse und Proportionen in einem guten Verhältnis zur Fassadenfläche stehen.</p> <p>[weitere Ergänzungen]</p> <p>2.1 Bei Neubauten / Anbauten / Umbauten sind als Beschattungselemente ___ zulässig, sofern sie sich gut einordnen.</p> <p>[Auswahl / zu regelnde Elemente] <input type="checkbox"/> Fensterläden; <input type="checkbox"/> Markisen; <input type="checkbox"/> Rollläden.</p> <p>2.2 Die örtliche Baubehörde kann für die Fensterteilung Sprossen an der Glasaussenfläche anordnen.</p>	<p>16. Fassadengestaltung – Fenster und Beschattungselemente Weiterer Hinweis: Die gewählten Bestimmungen sind in Bezug auf die Abweichungsmöglichkeiten bei Ersatzbauten (Fassadengliederung) abzugleichen.</p>

	<p>2.3 Grossflächige Verglasungen bei umgenutzten Ökonomiegebäuden oder -gebäudeteilen sind mit einer offenen Holzverschalung zu versehen.</p>	
<p>17. Fassadengestaltung – Anbauten / vorspringende Gebäudeteile / Loggien</p>	<p>1.1 Anbauten und vorspringende Gebäudeteile [evtl. Bezeichnung des Elements] sind in den im Kernzonenplan bezeichneten Baubereichen zulässig.</p> <p>[Variante Balkone und Lauben]</p> <p>1.2 Balkone / Lauben sind zulässig, sofern _</p> <p>[Auswahl / zu regelnde Elemente]</p> <p>_ sie mit dem Charakter des Gebäudes vereinbar sind;</p> <p>_ auf die Struktur der jeweiligen Fassade abgestimmt sind;</p> <p>_ sich sorgfältig einordnen.</p> <p>[Variante Kernzonenplan]</p> <p>2.1 Anbauten und vorspringende Gebäudeteile [genaue Bezeichnung des Elements] sind im Bereich von im Kernzonenplan festgelegten Baubegrenzungslinien / sowie bei als XY bezeichneten Gebäuden nicht zulässig.</p> <p>2.2 Anbauten und vorspringende Gebäudeteile [Bezeichnung des Elements] müssen gegenüber dem Hauptgebäude untergeordnet in Erscheinung treten. Sie dürfen / müssen ____.</p> <p>[Auswahl / zu regelnde Elemente]</p> <p>_ unterhalb der Traufe zu liegen kommen;</p> <p>_ der Konstruktion und Struktur des Gebäudes entsprechen;</p> <p>_ Vorgaben zu Dachform, Materialisierung, Begehbarkeit, Lage.</p>	<p>17. Fassadengestaltung – Anbauten, vorspringende Gebäudeteile, Loggien</p> <p>Weiterer Hinweis: § 2a Abs. 1 ABV definiert «Anbauten» als mit einem anderen Gebäude zusammengebaute Gebäude und die maximal zulässige Masse.</p> <p>Die ABV definiert «vorspringende Gebäudeteile» in § 6c ABV. Die Musterbestimmungen verwenden diesen (IVHB-)Begriff als Platzhalter. Die Gemeinden sind eingeladen, die konkret zu regelnden Elemente in Kernzonen gestützt auf § 50 Abs. 3 PBG (besondere Vorschriften über die Erscheinung) spezifisch zu bezeichnen und zu regeln. Augenmerk wurde auf Musterbestimmungen für Balkone und Lauben gelegt.</p> <p>Anforderungen aus dem Denkmalschutz bei inventarisierten oder geschützten Objekten gehen vor, was sich Kraft kantonalem Gesetz ergibt und nicht ausdrücklich geregelt werden muss.</p>

	<p>2.3 Vorspringende Gebäudeteile [genaue Bezeichnung] sind in der Regel traufseitig anzuordnen und dürfen nicht über den darüberliegenden Dachvorsprung herausragen.</p> <p>2.4 Auf der von der Strasse abgekehrten, wenig einsehbaren Gebäudeseite dürfen zudem weitere Anbauten und vorspringende Gebäudeteile wie ____ erstellt werden.</p> <p>[Auswahl / zu regelnde Elemente] <input type="checkbox"/> Balkone als eigenständige Konstruktion; <input type="checkbox"/> Anbauten zur Wohnraumerweiterung; <input type="checkbox"/> Wintergärten.</p> <p>[Variante Loggien] 3.2 Loggien sind nicht zulässig. / zulässig, sofern sie die Erscheinung der Fassade nicht beeinträchtigen.</p>	
<p>18. Umgebung – Grundsatz</p>	<p>1.1 Die ortstypische Umgebungsgestaltung und Erscheinung der Platz, Hof und Gartenstrukturen samt ihren Elementen wie ____ sind bei Veränderungen in ihrer Eigenart zu erhalten und unter Verwendung der ortstypischen / charakteristischen Materialisierung und Bepflanzung weiterzuentwickeln.</p> <p>[Auswahl / zu regelnde Elemente] <input type="checkbox"/> Vorplätze und Vorgartenbereiche (Umschreibung); <input type="checkbox"/> Strassen und Platzräume (Umschreibung); <input type="checkbox"/> Hofzufahrten (Umschreibung); <input type="checkbox"/> Brunnen (Umschreibung); <input type="checkbox"/> Mauern (Umschreibung);</p>	<p>18. Umgebung – Grundsatz Ziff. 1.1: Beispiele für eine mögliche Umschreibung bzw. von ortstypischen Elementen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ chaussierte oder geplästerte Vorplätze und Hofzufahrten; ▪ Trockensteinmauern; ▪ Brunnen samt Pflasterung; ▪ mit Sockelmäuerchen eingefasste Vorgärten samt ortsüblicher Einfriedigung bis zu einer maximalen Höhe von XY; ▪ Zäune in ortsüblicher Materialisierung und Ausführung; ▪ Einzelbäume und Pflanzungen.

	<p>_ Einfriedigungen (Umschreibung); _ Einzelbäume und Pflanzungen (Umschreibung).</p> <p>[Ergänzung – prägende Einzelbäume sowie Einzelemente im Kernzonenplan]</p> <p>2.1 Die im Kernzonenplan bezeichneten Einzelbäume / sowie prägenden Elemente sind zu erhalten und bei Abgang / Verlust zu ersetzen.</p>	<p>Die Abstimmung mit weiteren Elementen der Ausrüstung und Ausstattung wie bspw. Briefkästen, Containerhäusschen, Wärmepumpen-Aussengeräte etc.) ist Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens (detaillierter Umgebungsplan).</p> <p>Ziff. 2.1: Hinweis: Es ist nicht möglich, Vorgaben mit Wirkung des Schutzes der Substanz im Sinne von § 203 PBG festzulegen.</p>
<p>19. Umgebung – Übergänge / Aufschüttungen und Abgrabungen</p>	<p>[Aufschüttungen und Abgrabungen]</p> <p>1.1 Gegenüber dem massgebenden Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.</p> <p>[Variante]</p> <p>1.2 Gebäude sind so zu setzen, dass möglichst geringe Veränderungen gegenüber dem massgebenden Terrain notwendig sind.</p> <p>[Siedlungsrand]</p> <p>2.1 Die Terrinausbildung, die Bebauung und die Bepflanzung sind im Bereich des Siedlungsrandes zur Landschaft fließend und offen zu gestalten.</p> <p>[Ergänzungen]</p> <p>3.1 Aufschüttungen sind mit einer Böschung auszuführen. Die Übergänge zu den Nachbargrundstücken sowie zu den Strassen und Platzbereichen sind fließend zu gestalten.</p>	<p>19. Umgebung – Übergänge, Aufschüttungen und Abgrabungen</p> <p>Grundsätzlich sind in Kernzonen keine Abgrabungen oder Aufschüttungen vorzunehmen. Jedoch ist eine Regelung geboten, da ansonsten bei einem generellen Ausschluss solche einzig im Sinne einer Ausnahmegewilligung gewährt werden könnte.</p> <p>Ziff. 1.1 – 1.2: Als Grundsatz in Kernzonen sind gegenüber dem massgebenden Terrain möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen (Ziff. 1.1). Terrainmodellierungen hängen auch davon ab, wie ein Gebäude projektiert wird, weshalb die Variante Ziff. 1.2 auf diesen Aspekt abstellt. «Gebäude stellt dabei den Oberbegriff dar und gilt auch für Anbauten und Kleinbauten.</p> <p>Ziff. 2.1: Eine sinngemäss formulierte Anforderung findet sich bereits unter den nicht justiziablen Anforderungen Ziff. 3.1.3, weshalb je nach verwendeten Musterbestimmungen sicherzustellen ist, dass keine doppelte Verwendung besteht.</p> <p>Ziff. 3.2: Kernzonen haben u.a. das Ziel die Erscheinung des Ortsbildes zu wahren. Neben Bauten ist auch die Umgebung wesentlicher</p>

3.2 Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten müssen mit einer belebten Bodenschicht überdeckt werden, wo sie nicht mit Bauten oder Anlagen überstellt sind oder keine grundstücksinternen Erschliessungsbestehen.

Bestandteil eines Ortsbildes. Aus diesem Grund kann es in Bezug auf die gestalterische Erscheinung (und nicht aus siedlungsklimatischen Gründen) sinnvoll sein, eine «Überdeckung» von unterirdischen Gebäuden und Unterniveaubauten mit einer bepflanzbaren Erdschicht vorzuschreiben. Als «Anlagen» gelten beispielsweise auch Spiel- und Ruheflächen.

<p>20. Autoabstellplätze / Tiefgaragenrampen</p>	<p>[Anforderungen an Aussenparkplätze] 1.1 Einzelne Fahrzeugabstellplätze / Besucherparkplätze müssen bezüglich Lage und Materialisierung sorgfältig in die Umgebung eingeordnet werden.</p> <p>[Tiefgaragenrampen] 2.1 Tiefgaragenrampen sind sorgfältig in die Umgebung einzuordnen und wo verhältnismässig im Gebäude oder in einen Anbau zu integrieren / einzuhausen / zu überdachen.</p>	<p>20. Autoabstellplätze, Tiefgaragenrampe Ziff. 2.1: Die Möglichkeit, die Schaffung von unterirdischen Fahrzeugabstellplätzen anzuordnen, sind in § 244 Abs. 3 PBG abschliessend geregelt. In Kernzonen rechtfertigt es sich jedoch zulässig, den Umgang mit Tiefgaragenrampen aus gestalterischen Gründen zu regeln. Alternativ ist die Verwendung von Autoliften zu prüfen, nachgerade wenn aufgrund der bestehenden Gebäudetypologie oder Grundstückstruktur keine Tiefgaragenrampen erstellt werden können.</p>
<p>21 Reklameanlagen</p>	<p>1.1 Reklameanlagen für ortsansässiges Gewerbe wie Tafeln, Fassadenbeschriftungen oder fest montierte Fahnen müssen sich gut ins Ortsbild einfügen. Fremdreklamen sind nicht zulässig.</p> <p>2.1 Nichtleuchtende Eigenreklamen gemäss § 1 lit. f BVV unterstehen der Baubewilligungspflicht.</p>	<p>21. Reklameanlagen Ziff. 1.1: Zur Zulässigkeit des Ausschlusses von Fremdreklamen in schützenswerten Ortsbildern (BGE 128 I 3, E. 4.a).</p>
<p>22. Abbruchbewilligung</p>	<p>1.1 Eine Abbruchbewilligung für Gebäuden gemäss § 309 Abs. 1 lit. c PBG setzt voraus, dass die entstehende Baulücke das Ortsbild oder einzelne Schutzobjekte nicht beeinträchtigt. Die örtliche Baubehörde kann den Baubeginn eines Neubaus vorbehalten.</p>	<p>22. Abbruchbewilligung Gemäss ständiger Genehmigungspraxis der Baudirektion kann in den Bau- und Zonenordnungen spezifisch geregelt werden, dass sämtliche Gebäude in Kernzonen einzig abgebrochen werden dürfen, wenn dadurch das Ortsbild bzw. Schutzobjekte der Umgebung nicht beeinträchtigt werden.</p>