



# Ortsplanungsrevision Bau- und Zonenordnung

---

## Teilrevision Kernzonenvorschriften

Vorlage für GRS 10. Januar 2022  
zh Antrag  
für Gemeindeversammlung  
15. März 2022

Vom Gemeinderat verabschiedet am xx.yy.zzzz

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am xx.yy.zzzz

Namens der Gemeindeversammlung:

GEMEINDERAT WANGEN-BRÜTTISELLEN

Die Präsidentin:

Die Geschäftsleiterin:

.....

.....

Marlis Dürst

Heidi Duttweiler

Von der Baudirektion genehmigt am: .....

Für die Baudirektion:

BDV Nr. /

## INHALTSÜBERSICHT

### 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>Ortstypische Elemente</b>	<b>Art. 17a</b>
<b>Fachgutachten</b>	<b>Art. 17b</b>

**ANHANG A** Bezeichnete Gebäude gemäss Art. 13 Abs. 4 **aufgehoben**

## 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.

Zweck-  
bestimmung  
(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 Ersatz-  
bauten  
(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:

		Kernzone A		Grundmasse für Neubauten (Kernzonen)
		Wangen	Brüttisellen	
1				
Vollgeschoss	max.	2	2	
Dachgeschoss	max.	2	2	
Gebäudehöhe	max.	-	8.1 m	
Firsthöhe	max.	7 m	7.0 m	
Gebäudelänge	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	
Gebäudelänge	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 kleinformatige 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)