



Gemeinde
Wangen-Brüttisellen

Kanton Zürich
Gemeinde Wangen - Brüttisellen

Ortsplanungsrevision Bau- und Zonenordnung

TEILREVISION Kernzonenvorschriften

Vom Gemeinderat verabschiedet am 4. Juli 2013

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt
am 5. November 2013

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

Vorlage für GRS 10. Januar 2022

zh Antrag für
Gemeindeversammlung 15. März 2022

Synoptische Darstellung der Bau- und Zonenordnung (Fassung 2014)

schwarz: unverändert
rot: Änderung/Ergänzung
gestrichen: Aufhebung

Änderungen gemäss 2. Vorprüfung in blauer
Schrift / gemäss OPL-Sitzung 8. Dez. 2021

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 ERGÄNZUNGSPLÄNE

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 Abstandsvorschriften	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, Freiräume	Art. 16
Besondere Bewilligungspflicht	Art. 17
neu Verzicht	Art. 18
neu	Art. 17a
neu	Art. 17b

Reklamen

Markante Elemente: Bäume, Brunnen

Fachgutachten

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
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.		<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 Belange Interessen des Ortsbildschutzes und der Denkmalpflege müssen gewahrt werden im alten Dorfkern sind besonders zu berücksichtigen.		<i>Der Inhalt dieses Abschnittes wird zum besseren Verständnis konkretisiert.</i>
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 von einer Person mit Erfahrung mit Bauen im historischen Kontext erforderlich. Dies wird durch die Baubehörde in Auftrag gegeben.		<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:		Revisionsvorschlag, Bemerkungen
<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 oder der Gewässerraum erfordert. Die Dachgestaltung darf nur im Rahmen von Art. 13 verändert werden.</p>	Um- und Ersatzbauten (Kernzonen)	<i>Abweichungen sind mit Art. 5 Abs. neu 3 generell möglich.</i>
<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>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.</p>		<i>Die Nutzungseinschränkung des Gebäudevolumens soll aufgehoben werden zugunsten einer Verdichtung und optimalen Ausnutzung der Gebäudevolumen.</i>

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		
Gebäudelänge	max.	30.0 m	30.0 m		
Gebäudebreite	max.	12.0 m	12.0 m		<i>Verzicht auf Gebäudebreite</i>
Gr. Grundabstand	min.	4.0 m	4.0 8.0 m		<i>Anpassung Gr. Grundabstand an die Kernzone A Wangen</i>
Kl. Grundabstand	min.	4.0 m	4.0 m		
Freiflächenziffer		25%			<i>Bei Neubauten</i>
		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		
Gebäudebreite	max.	12.0 m	12.0 m		<i>Verzicht auf Gebäudebreite</i>
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 %		
Freiflächenziffer		-	25%		<i>Wird über Abstände, AZ etc. geregelt</i>

		Revisionsvorschlag, Bemerkungen
2 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.		<i>Verzicht auf diese unklare Bestimmung.</i>
3 Die Trauflinie von Neubauten muss unter derjenigen der benachbarten, im Kernzonenplan schwarz eingetragenen Bauten liegen.		<i>Verzicht auf diese Vorgabe, welche in der Praxis verschieden ausgelegt werden kann. Die Vorgabe hat gerichtlich keine Beständigkeit.</i>
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.		<i>Die gemäss dem überkommunalen Inventar (KOBI) massgebenden Baubegrenzungslinien für wichtige Begrenzungen von Strassen- und Platzräumen bei Fassaden werden im Kernzonenplan Wangen aufgenommen.</i>
Artikel 8:		
1 Die Vorschrift über den erhöhten Abstand für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden (§ 14 BBV II) ist nicht anwendbar.	Abweichungen Abstandsvorschriften (Kernzonen)	<i>Durch Brandschutzvorschriften geregelt.</i>
2 ¹ 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.		

<p>32 Geringfügige Abweichungen aus Gründen des Verkehrs, des Immissionsschutzes, der Feuerpolizei, der Hygiene, der Gestaltung oder der Ortsbilderhaltung können erlaubt oder vorgeschrieben werden.</p>		<p>Revisionsvorschlag, Bemerkungen</p>
<p>Artikel 9:</p>		
<p>In der Kernzone Walder-Dörfli ist nur nicht störendes Gewerbe zulässig. In allen übrigen Kernzonen sind mässig störende Betriebe zugelassen.</p>	<p>Nutzweise (Kernzonen)</p>	
<p>Artikel 10:</p>		
<p>Die geschlossene Überbauung ist im Rahmen der max. Gebäudelänge zulässig, wenn gleichzeitig gebaut oder an ein bestehendes Gebäude angebaut wird.</p>	<p>geschlossene Überbauung (Kernzonen)</p>	
<p>Artikel 11:</p>		
<p>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.</p>	<p>Erscheinung von Bauten und Anlagen (Kernzonen)</p>	

		Revisionsvorschlag, Bemerkungen
<p>2 Bei Renovationen/Sanierungen sowie bei Neu- und Umbauten in der Kernzone A sind neue Fenster nur mit schlanken Sprossen zulässig. In der Kernzone B können bei Renovationen/Sanierungen Sprossen verlangt werden.</p> <p>Die Gemeinde kann bei besonders ortstypischen Gebäuden verlangen, dass nur aussenliegende Sprossen einzubauen sind.</p>	Sprossenfenster (Kernzonen)	<p>Die Vorgabe mit Sprossenfenster soll in der Kernzone B vor allem bei Renovationen/Sanierungen angewendet werden (ergänzend Art. 11 Abs. 1).</p> <p>Insbesondere in der Kernzone B wurden bis anhin auch innenliegende Sprossen zugelassen.</p>
<p>3 Die Gestaltungsanforderungen nach Abs. 1 und 2 sind auch bei allen Aussenrenovationen in beiden Kernzonen zu beachten.</p>	Renovationen (Kernzonen)	<p>Ausnahme bei besonders guter Lösung nach Art. 5 Abs. 4 möglich.</p>

Artikel 12:		Revisionsvorschlag, Bemerkungen
<p>1 In der Kernzone A sind bei neuen Hauptgebäuden und Besonderen Gebäuden nur Dächer mit in der Kernzone üblicher Dachform und einer Neigung von 35 – 40° zulässig. Bei "Besonderen Gebäuden" sind auch Sattel- und Pultdächer mit abweichender Neigung 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.</p>	<p>Dachformen bei Neubauten und Besonderen Gebäuden (Kernzone A und B)</p>	<p><i>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.</i> <i>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.</i></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><i>Verzicht auf diese Regelung (Probleme in der Umsetzung sind bekannt.)</i></p>
<p>3 Die Hauptfirstrichtungen müssen parallel zu den Längsfassaden verlaufen bzw. <i>gemäss den im Kernzonenplan Wangen speziell bezeichneten Firstrichtungen.</i></p>		<p><i>Neu werden auch die Firstrichtungen analog zum überkommunalen Inventar im Kernzonenplan Wangen definiert.</i></p>

Artikel 13:		Revisionsvorschlag, Bemerkungen
<p>1 Im ersten Dachgeschoss sind Dachaufbauten (Giebellukarnen und Schleppgauben) nur bei Schlaf-, Wohn- und Arbeitsräumen zulässig, soweit diese nicht durch Fenster in der Giebfassade 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: 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><i>Gemäss der jetzt noch gültigen PBG-Vorschrift dürfen Dachaufbauten zusammen max. 1/3 der Fassadenlänge betragen.</i></p>
<p>a) Beschränkung auf das für die Belichtung der Räume unerlässliche Mindestmass, insgesamt jedoch max. 10 % der Dachansicht;</p>		
<p>b) bei Giebellukarnen Beschränkung auf max. 2.5 m² Ansichtsfläche;</p>		<p><i>Verzicht auf Massvorgabe zugunsten besonders gut gestalteten Lösungen.</i></p>
<p>c) bei Schleppgauben Beschränkung auf max. 80 cm Fronthöhe und 1.5 m² Ansichtsfläche.</p>		<p><i>Verzicht auf Massvorgabe zugunsten besonders gut gestalteten Lösungen.</i></p>
<p>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.</p>		

		Revisionsvorschlag, Bemerkungen
<p>3 Im zweiten Dachgeschoss sind nur einzelne liegende Dachfenster von max. 0.35 m² (Glasmass) oder kleinformatige Ochsenaugen zur Belichtung von Nebenräumen zulässig, sofern sie sich gut in die Dachlandschaft einordnen. Wohn- und Arbeitsräume sind im zweiten Dachgeschoss in erster Linie von der Giebelseite her zu belichten. Glasziegel sind in zurückhaltender Anzahl und Anordnung zulässig.</p>	<p>Dachfenster (Kernzonen)</p>	<p><i>Vereinheitlichung der Dachfenster-Regelung für alle Dachgeschosse, aber es wird eine gute Einordnung in die Dachlandschaft verlangt.</i></p> <p><i>Dachfenster werden nur einzelne zugelassen. Eine Anordnung von Glasziegeln ist z.B. zur Belichtung bei grossen Vordächern möglich.</i></p>

<p>4 Auf den im Anhang A bezeichneten Gebäuden sind Horizontale oder vertikale Lichtbänder sind zugelassen, sofern sie sich unauffällig in die Dachlandschaft einordnen und die traditionelle Dreiteilung der Gebäude nicht unterbrechen bzw. stören. Vertikale Lichtbänder sind auf max. vier Ziegelbreiten, welche insgesamt max. 1.0 m Breite aufweisen, zu beschränken.</p>	Lichtbänder in (Kernzonen)	Vereinfachung der Regelung für Lichtbänder (Verzicht auf Beschränkung auf bestimmte Gebäude).
<p>a) 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.</p>		
<p>b) 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.</p>		
<p>c) Horizontale Lichtbänder sind nur im Ökonomieteil und zur Belichtung von Räumen im ersten Dachgeschoss zugelassen.</p>		

Artikel 14:		Revisionsvorschlag, Bemerkungen
1 Das Dach 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)	<i>Vorgabe Ziegel für Schrägdächer. Besonders gut integrierte Solaranlagen sind möglich (Art. 37 Abs. 2 BZO)</i>
Artikel 15:		
<p>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. weitgehend sinngemäss zu übernehmen oder zu ergänzen. Bei der Bepflanzung sind einheimische bzw. standortgerechte Gehölze zu berücksichtigen.</p> <p>2 Aufböschungen sind, ausgenommen an Hanglagen, unzulässig.</p> <p>3 Garagen und Abstellplätze sind unauffällig einzupassen.</p>	Umgebung (Kernzonen)	<i>Ortstypische Umgebungsgestaltungen nach einheimischen Kriterien sind zu fördern.</i>

Artikel 16:		Revisionsvorschlag, Bemerkungen
<p>1 Die im Kernzonenplan mit Baubegrenzungslinien angegebenen Bereiche sind von Bauten, sichtbehindernden Nebenanlagen und Neubepflanzungen freizuhalten.</p> <p>2 Die bezeichneten Freiräume sind in ihrem Charakter zu erhalten und von Bauten und Anlagen freizuhalten.</p>	Sichtbereiche, Freiräume (Kernzonen)	Die aus kommunaler Sicht wichtigen Freiräume werden ergänzt mit zwei Freiräumen aus dem überkommunalen Inventar (KOBI). Sie sind im Sinne eines Umgebungsschutzes zu erhalten.
Artikel 17:		
<p>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.</p>	Besondere Bewilligungspflicht (Kernzonen)	
<p>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.</p>		
<p>3 Renovationsarbeiten an den Gebäudeaussenhüllen sind bewilligungspflichtig.</p>		Verzicht (in § 309 PBG geregelt).
Artikel 18:		
<p>1 Freistehende Fremdreklamen sind in den Kernzonen verboten.</p>	Reklamen (Kernzonen)	Ein genereller Ausschluss ist nicht möglich.

<i>Artikel 17a</i>	<i>Ortstypische Elemente</i>	Revisionsvorschlag, Bemerkungen
1 Die im Kernzonenplan Wangen bezeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch einheimische und standortgerechte Baumarten zu ersetzen.	<i>Baumschutz</i>	<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 KOB).</i>
2 Die im Kernzonenplan Wangen bezeichneten Brunnen sind zu erhalten und bei Neubauten in die Umgebungsgestaltung zu integrieren.	<i>Brunnen</i>	<i>Die in der Kernzone A Wangen bestehenden Brunnen werden als markante ortstypische Elemente bezeichnet (analog zum überregionalen Inventar KOB).</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>	<i>Fachgutachten (Kernzonen)</i>	<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:	Adresse:
12	Hegnaustrasse, bei Anstalt
15	Hegnaustr. 54
16	Hegnaustr. 46
17	Hegnaustr. 42, 44
19	Hegnaustr. 29
21	Hegnaustr. 34
22	Zelglistr. 34
23	Hegnaustr. 28, 30, 32
24	Hegnaustr. 19

27	Hegnaustr. 22
28	Hegnaustr. 15
29	Hegnaustr. 13
30	Hegnaustr. 17
32	Hegnaustr. 18
33	Hegnaustr. 20
34	Hegnaustr. 16
37	Hegnaustr. 8
38	Holzrai 4
39	Holzrai 2
46	Sennhüttestr. 2, 4
48	Sennhüttestr. 6
52	Dübendorfstr. 1, 3
54	Dübendorfstr. 9
55	Dübendorfstr. 11
57	Dübendorfstr. 17
58	Dübendorfstr. 12
59	Dübendorfstr. / Strehlgasse 3
60	Dübendorfstr. 6
61	Strehlgasse. 10, 12, 14
62	Strehlgasse 6
66	Mühlegasse 1
67	Strehlgasse 8
73	Unterdorfstr. 2
75	Unterdorfstr. 6
76	Unterdorfstr. 5 / Strehlgasse 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 wegleitende 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 wegleitend.