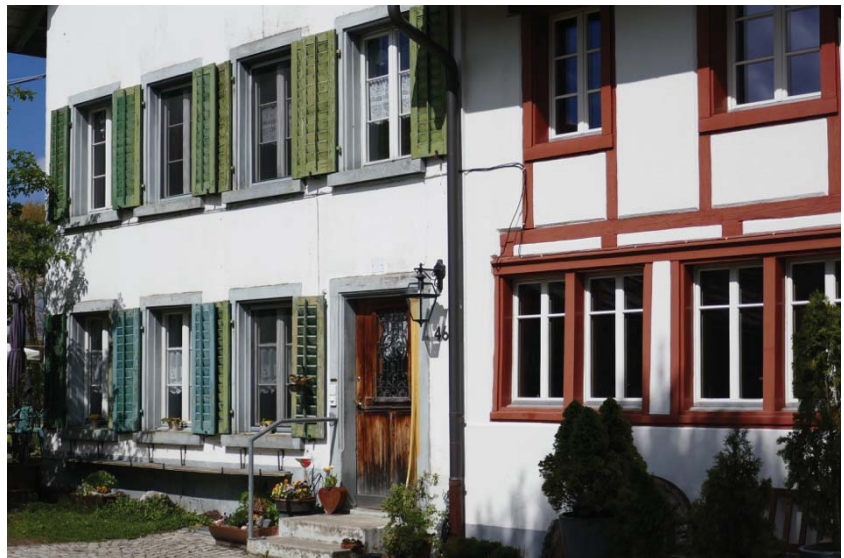


Materialien, Farbgebung, Fassaden- und
Dachgestaltung in der Kernzone

Grundsätze zur Einordnung und Gestaltung

Ein Leitfaden für Planung und Vollzug



Beschlossen vom Planungs- und Bauausschuss der Gemeinde
Hittnau am 23.10.2018.

1. Einleitung	3
1.1 Anlass	3
1.2 Rechtsgrundlagen	4
2. Ortsbauliche Strukturen	6
2.1 Kernzonen	6
2.2 Prägende Siedlungsstrukturen	7
2.3 Differenzierte Siedlungsräume	8
3. Zielvorgaben	17
3.1 Generelle Zielvorgaben	17
3.2 Differenzierte Zielvorgaben	22
4. Zusammenfassung	24

Auftraggeber

Gemeinde Hittnau

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG
Olaf Wolter und Beat Jossi

1. Einleitung

1.1 Anlass

Ausgangslage

Im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung in den Jahren 2012 und 2013 wurde mit den Art. 2.0 BZO ein neuer Artikel zum Zonenzweck der Kernzone eingefügt. Demnach bezwecken die Kernzonenvorschriften den Schutz und die Erhaltung von Einheit und Eigenart der Ortskerne. Jedes Bauvorhaben hat sich bezüglich Stellung, Ausmass, Gliederung, Fassadengestaltung, Dachneigung, Material und Farben sowie Umgebungsgestaltung ortsbildgerecht einzuordnen.

Die Aspekte Materialisierung, Farbgebung und Fassaden- und Dachgestaltung bilden zentrale Elemente bei der Beurteilung von Baugesuchen in der Kernzone. Die Vorschriften hierzu wurden in der letzten Teilrevision gelockert und der Gestaltungsspielraum vergrössert. Es stellt sich nun die Frage, wie dieser grössere Spielraum ortsbildgerecht angewendet werden soll.

Problemstellung

Im Vollzug besteht eine gewisse Tendenz, mit starren, einfach handhabbaren Regeln zu operieren. Dem Aspekt der situationsbezogenen Einordnung kann damit indes nicht ausreichend Rechnung getragen werden und der Spielraum, den die revidierte BZO im Sinne qualitätsvollen Weiterentwicklung des Ortsbilds eröffnet, wird nicht genutzt.

Es sollen daher Grundsätze für die Materialwahl, die Farbgebung und die Fassaden- und Dachgestaltung von Bauten in der Kernzone formuliert werden, die im Einzelfall auf das konkrete Bauvorhaben sachbezogen und situationsgerecht angewendet werden können. Dabei soll der Grundsatz, dass alle Bauvorhaben zu einer qualitätsvollen architektonischen Weiterentwicklung des Ortsbilds beitragen sollen, wegleitend sein.

Ziel ist es, die Qualität der Bauvorhaben insgesamt zu erhöhen und die Sensibilität bei Projektverfassern und Bauherrschaften für das Bauen in der Kernzone zu vergrössern.

Aufgabenstellung

Zuhanden der Baubehörde ist ein Leitfaden mit Grundsätzen zur Materialisierung, zur Farbgebung und zur Fassaden- und Dachgestaltung in der Kernzone zu erstellen, die mit den Einordnungs- und Gestaltungsanforderungen der BZO vereinbar sind.

1.2 Rechtsgrundlagen

PBG

Für die Materialisierung, Farbgebung und Fassadengestaltung sind insbesondere folgende Vorschriften des PBG zu beachten:

- § 238 Abs. 1+2 PBG:
Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben. Auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes ist besondere Rücksicht zu nehmen; sie dürfen auch durch Nutzungsänderungen und Unterhaltsarbeiten nicht beeinträchtigt werden, für die keine baurechtliche Bewilligung nötig ist.

BZO

Folgende Vorschriften der BZO sind besonders zu beachten:

- Art. 2.0.1 BZO:
Die Kernzonenvorschriften bezwecken den Schutz und die Erhaltung von Einheit und Eigenart der Ortskerne.
- Art. 2.0.2 BZO:
Jedes Bauvorhaben hat sich bezüglich Stellung, Ausmass, Gliederung, Fassadengestaltung, Dachneigung, Material und Farben sowie Umgebungsgestaltung ortsbildgerecht einzuordnen.
- Art. 2.3.1 BZO Dachform:
Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit ortsüblicher Neigung zulässig, wobei die Neigung mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisieren soll. Für Besondere Gebäude sind auch andere Dachformen zulässig.
- Art. 2.3.2 BZO Firstrichtung:
In der Kernzone muss der Hauptfirst in Richtung der längeren Gebäudeseite verlaufen.
- Art. 2.3.3 BZO Dachaufbauten:
Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss in Form von Giebellukarnen oder Schleppgauben gestattet, wenn sie in Form, Grösse, Anordnung und Material gut dem Dach und dem Gebäude angepasst sind. Für die Belichtung von Nebenräumen sind bei besonders guter Einordnung auch Ochsenaugen zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf höchstens einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge betragen. In der Kernzone Dürstelen sind auf den im Kernzonenplan speziell bezeichneten Flarzdächern keine Dachaufbauten zulässig. Auf den übrigen Dächern beträgt die maximal zulässige Frontfläche in der Kernzone Dürstelen je Giebellukarne 2.5 m² und diejenige einer Schleppgaube 1.2 m².
- Art. 2.3.4 BZO Dachflächenfenster:
Der Gesamteindruck der geschlossenen Dachfläche muss erhalten bleiben und die Fenster müssen in die Dachfläche eingelassen werden. In der Kernzone Dürstelen sind einzelne Dachflächenfenster bis zu maxi-

mal 2% der zugehörigen Dachfläche zugelassen. Ihre Glasfläche darf in der Kernzone Dürstelen höchstens 0.45 m² betragen. In den übrigen Kernzonen sind Dachflächenfenster mit einer Glasfläche von höchstens 0.56 m² zulässig. Diese können zusammengefasst und als Lichtbänder parallel oder senkrecht zum First angeordnet werden.

- *Art. 2.3.5 BZO Dachmaterial:
Die Dächer sind mit einem Material einzudecken, welches eine Ziegelstruktur aufweist und einen Farbton von braun bis ziegelrot besitzt. Glasziegel sind in der Kernzone Dürstelen bis höchstens 0.40 m² gestattet.*
- *Art. 2.3.6 BZO Dacheinschnitte:
Dacheinschnitte sind in der Kernzone Dürstelen und bei schwarz gekennzeichneten Gebäuden nicht zulässig. In den übrigen Fällen sind sie nur in überdachter Form gestattet. Bezüglich Gesamtbreite sind sie wie Dachaufbauten zu behandeln.*
- *Art. 2.3.7 BZO Dachvorsprünge:
Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. Trauf- und Ortsgesimse sind schlank zu gestalten. In der Kernzone haben Dachvorsprünge traufseitig min. 60 cm und giebelseitig min. 30 cm zu betragen.*
- *Art. 2.4.1 BZO Fassadengliederung:
Bei der Fassadengliederung ist auf den Wechsel von hellen Fassadenteilen wie Mauerwerk, Fachwerk usw. und dunklen Fassadenteilen wie Tenntore und Ökonomiegebäude zu achten.*
- *Art. 2.4.2 BZO Materialien:
Es sind herkömmliche Materialien zu verwenden. Grelle, auffallende Farben sowie reflektierende Materialien sind unzulässig.*
- *Art. 2.4.3 BZO Fenster:
Grösse, Form, Gestaltung und Proportionen der Fenster sollen der herkömmlichen Weise entsprechen. Wo es für das Ortsbild wichtig ist, kann die Unterteilung der Fenster mit Sprossen, das Anbringen von Fensereinfassungen und Fensterläden verlangt werden.*
- *Art. 2.4.3a BZO Fenster bei ehemaligen Ökonomiegebäuden und Neubauten:
Bei Umbauten von ehemaligen Ökonomiegebäuden und Neubauten sind mit Rücksicht auf das Ortsbild auch andere Fensterformen und -grössen zulässig.*
- *Art. 2.4.4 BZO Türen und Aussentreppen:
Die Gestaltung der Türen und Aussentreppen hat sich dem Gebäude anzupassen.*
- *Art. 2.4.5 BZO Lauben / Balkone:
Wo es für das Ortsbild wichtig ist, können bei Lauben oder Balkonen Überdeckungen durch den Dachvorsprung der Giebel- oder Traufseite verlangt werden.*
- *Art. 2.4.6 BZO Wintergarten:
Ausser bei im Kernzonenplan schwarz bezeichneten Gebäuden und bei bezeichneten Fassaden sind Wintergärten ausserhalb der Kernzone Dürstelen mit Rücksicht auf das Ortsbild zugelassen.*

2. Ortsbauliche Strukturen

2.1 Kernzonen

Dörfliche Kernzonen

Die dörflichen Kernzonen von Hittnau liegen zusammen mit den übrigen Bauzonen innerhalb des Siedlungsgebietes, das im kantonalen Richtplan festgelegt ist:

- Unterhittnau
- Oberhittnau
- Luppen

In diesen Gebieten ist im Sinne der Siedlungsentwicklung nach Innen eine massvolle innerere Verdichtung erwünscht. Zudem bestehen in einigen Teilgebieten (z.B. in Oberhittnau) noch Baulandreserven. Es ist daher in den nächsten Jahren mit einer grösseren Anzahl von Bauvorhaben zu rechnen.

Oberhittnau



Ländliche Kernzonen

Die ländlichen Kernzonen liegen ausserhalb des Siedlungsgebietes und umfassen die traditionellen Aussenwachen:

- Dürstelen
- Isikon
- Schöna
- Hasel
- Balchensthal
- Wilen
- Hofhalden

In diesen kompakten Gebieten steht die Siedlungsentwicklung weniger im Vordergrund. Die Bewahrung des traditionellen Erscheinungsbildes ist hier stärker zu gewichten.

Siedlungsentwicklung und Merkmale



Wildkarte 1850 (GIS-ZH)



Landeskarte 2016 (GIS-ZH)

2.2 Prägende Siedlungsstrukturen

In der Kernzone Oberhittnau sind zurzeit einige grössere Bauvorhaben geplant. Am Beispiel dieses Ortsteils sollen die Siedlungsstrukturen und der Stellenwert, den die Strassenräume für das Ortsbild ausweisen, dargelegt werden.

Die Bebauung in Oberhittnau war lange Zeit von einer relativ dichten strassenbegleitenden Bebauung mit landwirtschaftlich geprägten Hofräumen gekennzeichnet. Seit Mitte des 20. Jahrhunderts erfolgte eine moderate bauliche Entwicklung. Der Siedlungsrand hat sich weiter nach Süden sowie in eine zweite und dritte Bautiefe ausgedehnt. Das charakteristische Orts- und Strassenbild der Furtstrasse, der Dürstelenstrasse und der Wetzikerstrasse, das auch durch eine kernzonenträgliche Strassenraumgestaltung aus den 1980er Jahren mitbestimmt wird, ist jedoch weitgehend intakt geblieben. Die wichtigsten Merkmale sind:

- Traditionelle zweigeschossige Bauernhäuser und entsprechende Ersatzbauten in homogenen Dimensionen
- Einzelne Solitärbauten (Kirche, altes Spritzenhaus, Schulhaus, Pfarrhaus)
- Schrägdächer mit überwiegend strassenparallelen Firstrichtungen im nördlichen und zumeist giebelständigen Bauten im südlichen Abschnitt der Wetzikerstrasse
- Dachaufbauten überwiegend in Form von Schleppgauben, weniger als Giebellukarnen
- Wohnbauten zumeist hell verputzt und Ökonomiebauten in dunkler Holzverschalung
- Überwiegend befestigte Vorbereiche zur Strasse
- Gut durchgrünte rückwärtige Bereiche

Wetzikerstrasse 22 / 26



2.3 Differenzierte Siedlungsräume

Braune und rote Gebiete

Entsprechend ihrer Bedeutung für das Ortsbild werden braune und rote Gebiete unterschieden.

In den Bereichen der historisch gewachsenen Siedlungsräume (braune Gebiete) ist im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG eine besonders sorgfältige Abstimmung auf das bestehende Orts- und Strassenbild angezeigt, da diese Räume unerlässliche Teile des Ortsbilds darstellen.

Die roten Gebiete, die oftmals erst in jüngerer Zeit überbaut wurden bzw. noch unüberbaut sind, ergänzen das historische Ortsbild. Eine sorgfältige Einordnung und Gestaltung von Bauten und Anlagen in Rücksicht auf das historische Ortsbild ist hier ebenfalls wichtig, allerdings bestehen grössere Gestaltungsfreiheiten. Dies gilt für die Gebäude wie für den Aussenraum.

Die Grenzen zwischen den Gebieten sind fliegend und lassen sich nicht scharf definieren. Je nach Bauvorhaben und Lage ist der Gestaltungsspielraum im Einzelfall festzulegen.

Oberhittnau

Das braune Gebiet umfasst die erste Bautiefe entlang der Furtstrasse, der Wetzikerstrasse und der Dürstelenstrasse. Hier ist aufgrund der vielerorts noch vorhandenen historischen Bau- substanz eine besonders sorgfältige Abstimmung auf das Orts- und Strassenbild angezeigt. Die dahinterliegenden Bautiefen bilden rote Gebiete mit mehr Gestaltungsfreiheiten.

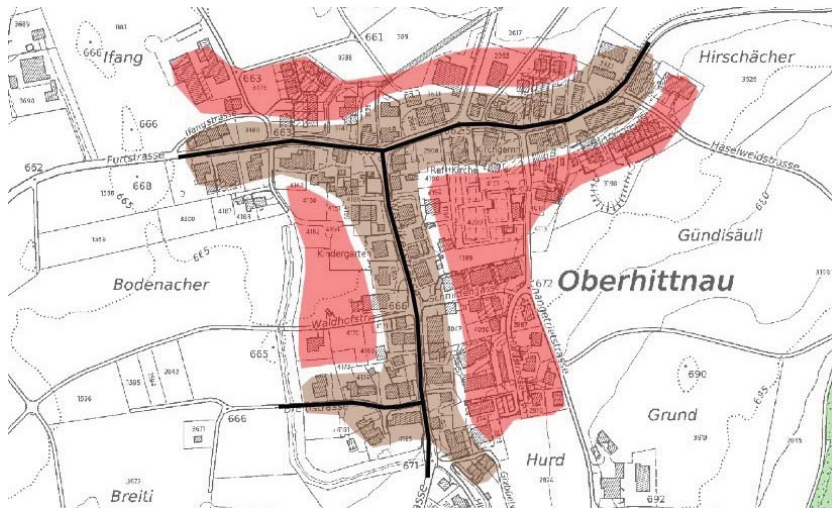
Strukturplan

Braune Gebiete:

Besonders sorgfältige Abstimmung auf das bestehende Orts- und Strassenbild

Rote Gebiete:

Sorgfältige Einordnung und Gestaltung, mehr Gestaltungsfreiheiten



Unterhittnau

Rechts: Strukturplan

Braune Gebiete:

Besonders sorgfältige Abstimmung auf das bestehende Orts- und Strassenbild

Rote Gebiete:

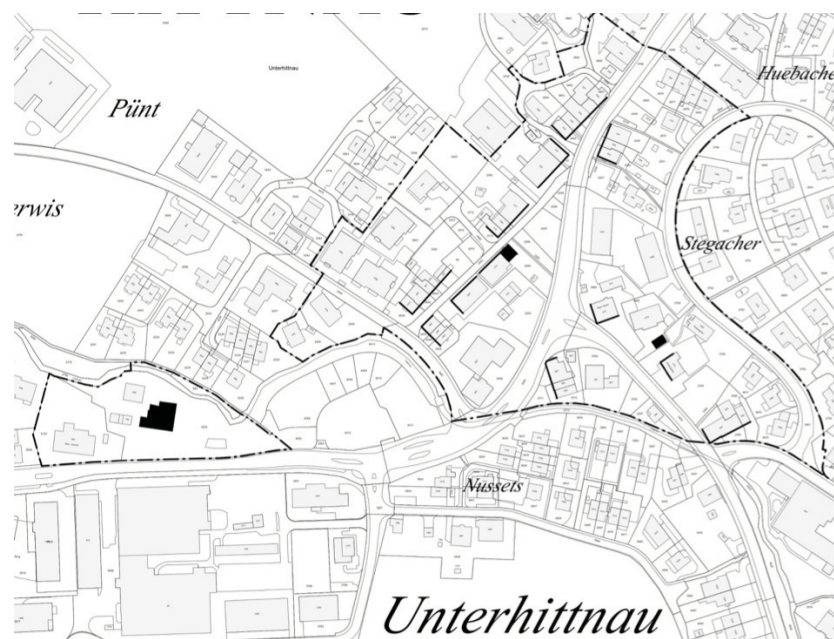
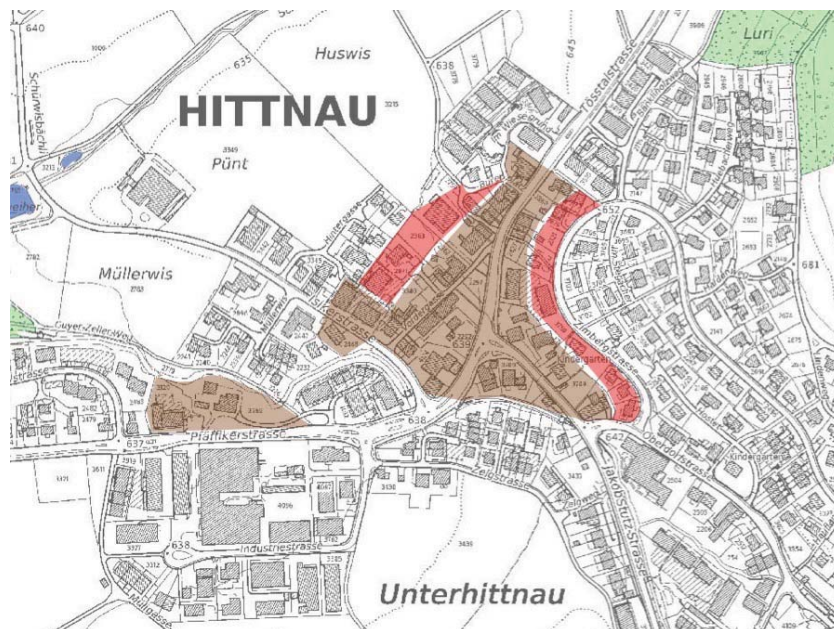
Sorgfältige Einordnung und Gestaltung, mehr Gestaltungsfreiheiten

Unten: Ausschnitt Wildkarte 1850



Ausschnitt Kernzonenplan Unterhittnau mit schwarz bezeichneten Bauten und Fassadenlinien

In Unterhittnau überlagern sich die Bautiefen mehrerer Strassen. In den Randbereichen der zweiten Bautiefe (rot) besteht mehr Gestaltungsfreiheit als im Bereich der historischen Bebauung in ersten Bautiefe (braun).



Dürstelen Ortsbild von über- kommunaler Bedeutung

Die gesamte Kernzone von Dürstelen ist ein Ortsbild von überkommunaler Bedeutung. Der Anteil der historischen Bebauung ist hoch. Sowohl Umbauten als auch Ersatz- und Neubauten sind im Orts- und Strassenbild besonders sorgfältig zu gestalten (braun). Es sind daher keine Gebiete abgegrenzt, in welchen eine grössere Gestaltungsfreiheit in Anspruch genommen werden kann. Die ergänzenden Bestimmungen der BZO zur Kernzone Dürstelen (Art. 2.1.6 zu Freiräumen und markanten Bauten, Art. 2.1.7 BZO zu Firstrichtungen, Art. 2.3.3 zu Dachaufbauten, Art. 2.3.4 zu Dachflächenfenstern, Art. 2.3.5 zu Glasziegeln, Art. 2.3.6 zu Dacheinschnitten, Art. 2.4.6 zu Wintergärten) sowie der Kernzonenplan Dürstelen sind zu beachten.

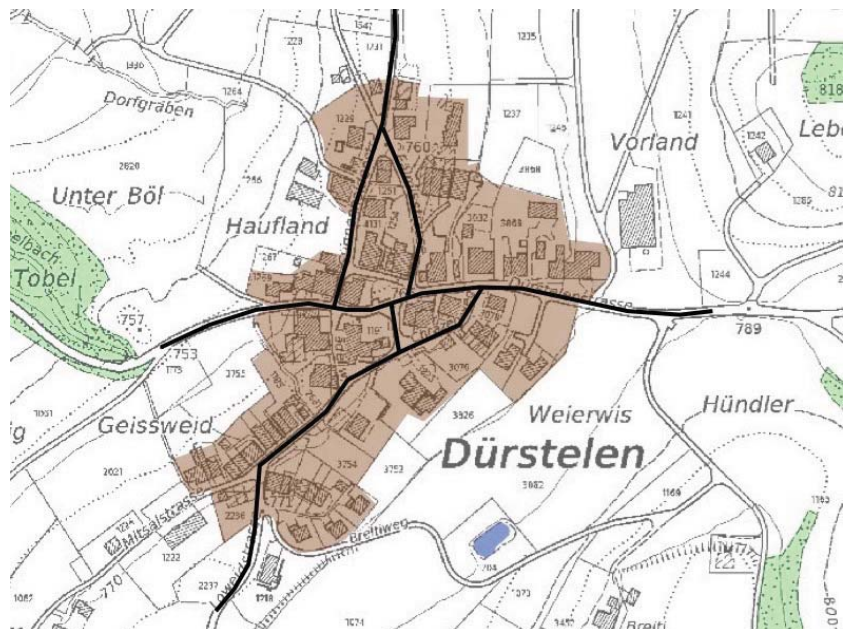
Im Baubewilligungsverfahren wird der Kanton beigezogen, der die Bauvorhaben auf ihre Verträglichkeit mit den Zielen des Ortsbildschutzes prüft.

Rechts: Strukturplan

Braune Gebiete:

Besonders sorgfältige Abstimmung auf das bestehende Orts- und Strassenbild

Unten: Ausschnitt Wildkarte 1850



Ausschnitt Kernzonenplan Dürstelen mit schwarz bezeichneten Bauten, Fassadenlinien, Flarzdachbauten, Firstrichtungen, Freiräumen und markanten Bäumen.

Legende:

Verbindliche Inhalte

-  Um- und Wiederaufbau muss bisherige Stellung, kubische Gliederung sowie Fassaden- und Dachgestaltung beibehalten (vgl. Ziffer 2.1.2 BZO)
-  Umbau, Umnutzung und Ersatz muss bisherige Stellung, Gestaltung, Abmessung und Gebäudehöhe der bezeichneten Fassaden beibehalten (vgl. Ziffer 2.1.3 BZO)
-  ortstypische Flarzdachbauten, auf denen keine Dachaufbauten zugelassen sind
-  Firstrichtung beibehalten (vgl. Ziffer 2.1.7)
-  Freiraum von Bauten freihalten (vgl. Ziffer 2.1.6)
-  Bäume erhalten (vgl. Ziffer 2.1.6)



Schönau und Hasel

Die Weiler Schönau und Hasel besitzen einen engen historischen Kern (braun) mit ausdrucksvollem Orts- und Strassenbild. Die daran anschliessende jüngere Bebauung ist in ihrem Ausdruck weniger prägend, hier ist die Gestaltungsfreiheit etwas grösser (rot).

Rechts: Strukturplan

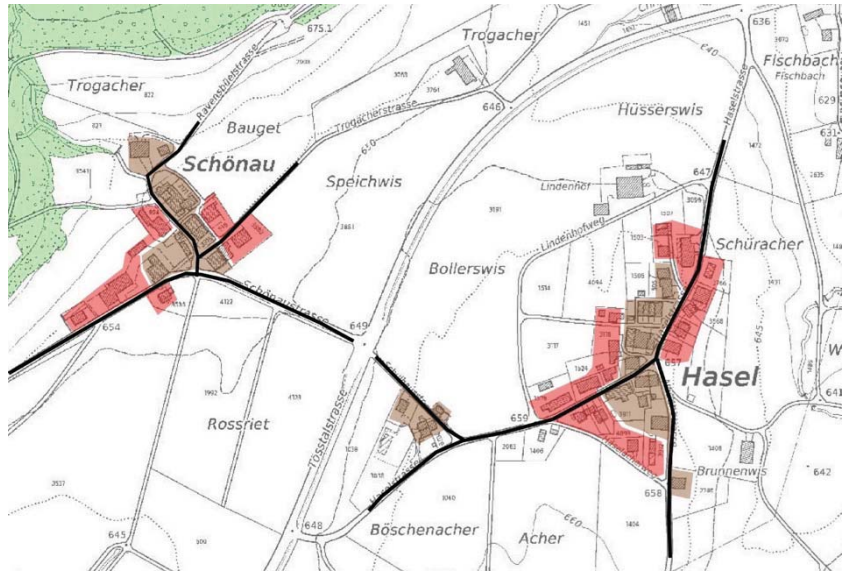
Braune Gebiete:

Besonders sorgfältige Abstimmung auf das bestehende Orts- und Strassenbild

Rote Gebiete:

Sorgfältige Einordnung und Gestaltung, mehr Gestaltungsfreiheiten

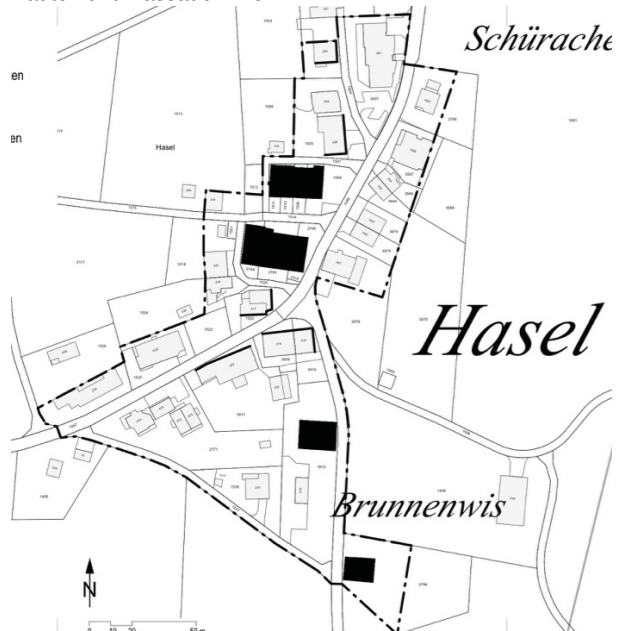
Unten: Ausschnitt Wildkarte 1850



Ausschnitt Kernzonenplan Schönau mit Fassadenlinien



Ausschnitt Kernzonenplan Hasel mit schwarz bezeichneten Bauten und Fassadenlinien



Balchensthal, Hofhalden, Wilen

Diese Weiler weisen eine weitgehend gut erhaltene, historische Bausubstanz auf und sind sehr kleinräumig. Gebiete mit grösserem Gestaltungsspielraum lassen sich nicht ausweisen.

Ausschnitt Kernzonenplan Balchensthal mit schwarz bezeichneten Bauten und Fassadenlinien



Ausschnitt Kernzonenplan Wilen mit Fassadenlinien



Ausschnitt Kernzonenplan Hofhalden mit Fassadenlinien



3. Zielvorgaben

3.1 Generelle Zielvorgaben

Stellenwert

Die folgenden Zielvorgaben gelten für alle Bauten in der Kernzone. Die differenzierten Zielvorgaben im folgenden Kapitel gelten in Abhängigkeit von der konkreten Lage des Bauvorhabens.

Analyse des Standorts

Zu Beginn jeder Bauaufgabe in der Kernzone steht eine sorgfältige Analyse des Objekts (bei einem Umbau), des Standorts und der Umgebung. Betrifft das Bauvorhaben ein inventarisiertes Objekt, so ist frühzeitig mit der Denkmalpflegefachstelle der Gemeinde Hittnau Kontakt aufzunehmen. Ebenso sind die Vorgaben der Kernzonenpläne zu beachten.

Eine schriftliche Dokumentation der Analyse und der wichtigsten Schlussfolgerungen schafft Transparenz und erleichtert die Kommunikation mit der Baubehörde und mit der Nachbarschaft.

Zielvorgaben bei Umbauten

- Die eingesetzten Materialien und Farben sowie die Fassadengestaltung sollen bei Umbauten grundsätzlich auf den Bestand referenzieren und aus diesem heraus entwickelt werden. Dabei ist auf ein harmonisches Zusammenspiel von neuen und alten Elementen zu achten.
- Traditionelle Fensterunterteilungen mit Sprossen wie auch Fenster- und Türeinfassungen (Gewände) sowie Fensterläden sollen dort eingesetzt werden, wo diese Gestaltungselemente bereits vorhanden sind, d.h. in der Regel bei Umbauten (z.B. bei Flarzhäusern). Fenster sind in diesen Fällen in der ortsüblichen weissen Farbe als Holz- bzw. Holz-Metall-Fenster auszuführen. Wo Sprossen verlangt werden, sind diese als aussenliegende Sprossen auszuführen. Fensterläden sind als Jalousieläden mit beweglichen Lamellen auszuführen.
- Bei Umbauten von ehemaligen Ökonomiebauten besteht gestützt auf Art. 2.4.3a BZO bezüglich der Befensterung ein grösserer Spielraum. Auch grössere Fenster sind möglich, soweit sie mit vorgesetzten Holzlamellen versehen und dadurch in die Fassade eingebunden werden. Bezüglich Fassadengestaltung sind in Anlehnung an den Bestand und die ursprüngliche Nutzung Holzverschalungen vorzusehen. Bei Türen und Toren sind ebenfalls Holzverkleidungen zu wählen.

Umbau einer ehemaligen Ökonomiebaute mit moderner Fenstereinteilung (Fälmisstrasse 4,6 in Dürstelen). Die neuen Fenster im umgebauten Ökonomieteil werden mit beweglichen, vorge-setzten Holzlamellen versehen. Damit kann die geschlossene Wirkung der Holzfassade erhalten werden, gleichwohl ist eine gute Belichtung der neuen Wohnräume möglich.

(Bild: IBID)



Farbgebung

(siehe auch Art. 2.4.2 BZO)

- Verputzte Gebäudeteile weisen eine zurückhaltende Farbgebung auf. Kräftige, flächige Farben sind untypisch. Farb-akzente können punktuell gesetzt werden, beispielsweise bei Fensterläden, Riegelwerk, Türen etc.
- Es ist im Sinne von Art. 2.4.1 BZO auf einen ausgewogenen Hell-Dunkel-Kontrast zu achten: Helle verputzte Fassade- abschnitte kontrastieren zu dunkleren Dachein- deckungen und Dacheinfassungen, zu dunkleren Holzver- schalungen von ehemaligen Ökonomieteilen etc.

Beispiel einer traditionellen Farbgebung mit hellen verputzten Fassadenabschnitten und dunklen Dacheindeckungen (Haselstrasse 22, 24 in Hasel)

(Bild: IBID)



Beispiel für einen Farbkontrast mit Fensterläden (Wetzikerstrasse 31)



Befensterung

(siehe auch Art. 2.4.3 BZO)



Giebelfassade mit regelmässiger, achs-symmetrischer Befensterung (Müligasse 7,9). Bild: IBID

Typisches Fassadenbild mit Reihenfenstern und zweiflügeligen Fenstern in Oberhittnau

- Es ist auf eine regelmässige Befensterung zu achten. Die Anzahl der verwendeten Fensterformate ist möglichst klein zu halten. Standardmässig sind zweiflügelige und einflügelige Fenster einzusetzen. Möglich sind auch Reihenfenster. Dreiflügelige Fenster sind in der Kernzone untypisch. Fenstertüren sind zulässig, sie sollen sich indes in den Rhythmus der Befensterung einordnen.
- Dachgeschossfenster auf der Giebelseite sind auf die vom First gebildete Achse auszurichten. Es ist auf einen genügenden Abstand vom Dachrand (Ortgang) zu achten.
- Rollläden sind bei Fenstern ohne Fensterläden zulässig. Die Rollladenkästen sind in den Fenstersturz zu integrieren.
- Französische Balkone und Loggien sind in holzverschalteten Gebäudeteilen zulässig, wobei die Staketten ebenfalls in Holz zu halten sind.



Typisches Fassadenbild in der Kernzone mit zweiflügeligen Fenstern und Fensterläden
(Lättenstrasse 1, Oberdorf/Luppmen)



Dachgestaltung



Flarzhäuser in Dürstelen



Dachaufbauten müssen zur Formensprache des ganzen Hauses passen

Die Dachfläche wird auch als „fünfte Fassade“ bezeichnet. Das Dach bildet den Abschluss des Gebäudes und schützt es vor Witterungseinflüssen. In ihrer Gesamtheit prägt die Dachlandschaft das Ortsbild entscheidend.

Der Nutzungsdruck auf die Dachgeschosse steigt und damit auch das Bedürfnis, Licht in die Dachgeschosse hinein zu bringen. Dieses Anliegen kann in Konflikt geraten mit der Zielsetzung einer ruhigen, geschlossen wirkenden Dachlandschaft.

- Bei Satteldächern sind in Hittnau Neigungen von rund 35° bis 40° üblich. Davon ausgenommen sind Flarzhäuser, deren Dächer eine deutlich geringere Neigung aufweisen.
- Dachaufbauten müssen zur Formensprache des ganzen Hauses passen und in ihrer Anordnung auf die Dachfläche und die Befensterung der darunterliegenden Fassaden abgestimmt sein.
- Die Anzahl unterschiedlicher Elemente (Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte etc.) und die Summe der Interventionen sind so knapp wie möglich zu halten.
- Die Dachfläche muss zusammenhängend lesbar bleiben und weiterhin als solche in Erscheinung treten.
- Fassade und Dach sind klar zu trennen. Die Traufe übernimmt diesbezüglich eine wichtige Funktion und sollte nicht unterbrochen werden. Die Zugehörigkeit der Dachaufbauten zum Dach soll ersichtlich sein.
- Dachaufbauten haben sich in ihrer Grösse dem Hauptbau unterzuordnen. Die Anordnung soll auf die Dachfläche und die Befensterung der darunterliegenden Fassaden abgestimmt sein (z.B. Übernahme von Symmetrien, Fensterachsen)
- Im Sinne der guten Einpassung in die Dachfläche sind die Seitenwände von Dachaufbauten dunkel zu halten.



Typisches Ortgesimse und Dachuntersicht in Oberhittnau

Dachflächenfenster



Kombination von Dachflächenfenstern und Solarmodulen (Beispiel Kleinandelfingen)

Dachflächenlichtbänder

- Es sind nicht glänzende Bedachungsmaterialien entsprechend den Vorgaben von Art. 2.3.5 BZO zu wählen.
- Besonderes Augenmerk ist auf die Ausbildung von Trauf- und Ortgesimsen sowie Dachuntersichten zu richten. Ortgangziegel sind nicht kernzonentypisch.

- Dachflächenfenster sind in der Regel nur als ergänzende Belichtung vorzusehen. Ihre Anzahl ist möglichst klein zu halten.
- Dachflächenfenster sind bündig in die Dachfläche einzulassen.
- Wo mehrere Dachflächenfenster vorgesehen sind, sind diese vertikal oder horizontal zu gruppieren. Es ist auf ausreichende Abstände zu den Dachrändern zu achten.
- Aussenliegende Rollläden stören den Gesamteindruck der geschlossenen Dachfläche und sollten vermieden werden, insbesondere in den braun bezeichneten Gebieten.
- Dachflächenfenster können mit gleichartigen Solarmodulen kombiniert werden.
- Dachflächenlichtbänder im Sinne von Art. 2.3.4 BZO können parallel oder senkrecht zum First angeordnet werden. Sie sind wie Dachflächenfenster in die Dachfläche einzulassen.



Horizontal verlaufendes Lichtband



Vertikal verlaufendes Lichtband

Solaranlagen

- Solaranlagen sind kompakt zu halten. Ideal sind rechteckige Felder, wobei auf ausreichend Abstand zu andern Objekten auf dem Dach und zum Dachrand zu achten ist.
- Dächer dürfen bei guter Gestaltung vollflächig mit Solarmodulen eingedeckt werden. Dabei ist auf eine gute Gestaltung der Abschlüsse zu achten. Wo erforderlich sind bezüglich Farbgebung und Materialisierung gleichartige Blindmodule vorzusehen, um eine vollflächige Belegung zu erzielen. In diese können auch Dachflächenfenster eingelassen werden.

Vollflächiges Solardach auf einer Scheune
(Jakob Stutz-Strasse 11)



Materialisierung, Farbgebung, Fassaden- und Dachgestaltung in „braunen“ Gebieten



Von der Traufe überdeckter Balkon, Regenrinnen und Regenabläufe in Kupfer (Gizbüelweg 1, Wetzikerstrasse 59)
(Bild: IBID)

3.2 Differenzierte Zielvorgaben

In den ortsbildempfindlichen Gebieten (braun) sind im Kernzonnenplan verschiedene schwarz bezeichnete Bauten und Fassadenlinien festgelegt. Diese betreffen Gebäude, die für den Charakter des Orts- und Strassenbildes wichtig sind. Bei Umbauten, Umnutzungen und Ersatzneubauten ist daher auf eine besonders sorgfältige Einordnung und Gestaltung zu achten, welche diesen Charakter so gut als möglich wahrtr. Dieser Vorgabe entsprechend sind für die Materialisierung, Farbgebung, Fassaden- und Dachgestaltung folgende Zielvorgaben wegleitend:

- Bei Neu- und Ersatzbauten sollen sich die eingesetzten Materialien und Farben sowie die Fassadengestaltung und die Dachform am Vorgängerbau bzw. an den benachbarten ortsbildprägenden Bauten orientieren. Dabei ist eine zeitgemässe Ausführungsart möglich, sofern diese qualitativ hochwertig erfolgt und zur Weiterentwicklung des Ortsbildes beiträgt.
- Lauben bzw. Balkone sind in der Regel durch den Dachvorsprung der Giebel- oder Traufseite zu überdecken. Balkonkonstruktionen und Balkonbrüstungen sind vorzugsweise in Holz auszuführen. Metallkonstruktionen sind in Einzelfällen zulässig, sofern sie sich unauffällig einordnen. Brüstungen in Glas wirken auffällig. Sie sind in den Kernzonen untypisch und daher nicht zulässig.

Materialisierung, Farbgebung, Fassaden- und Dachgestaltung in „roten“ Gebieten

- Dachrandabschlüsse, Regenrinnen, Regenabläufe und ähnliche Spenglerei-Bauteile sind dunkel zu halten. Bevorzugt wird eine Ausführung in Kupfer.
- Bei Dachflächenfenstern sind aussenliegende Rollläden zu vermeiden. Bei inventarisierten Gebäuden sind keine aussenliegende Rollläden zulässig.

In den Kernzonen-Erweiterungsgebieten der dahinterliegenden Bautiefen (rot) ist die Beachtung der für die braunen Gebiete geltenden Zielvorgaben ebenfalls erwünscht, doch kann insbesondere bei Neuüberbauungen auch ein grösserer Gestaltungsspielraum in Anspruch genommen werden. Dementsprechend ergeben sich für die Materialisierung, Farbgebung, Fassaden und Dachgestaltung folgende zusätzliche Spielräume:

- Die eingesetzten Materialien und Farben sowie die Fassaden- und die Dachgestaltung sollen in die Kernzone passen. Eine freiere, zeitgemässe Interpretation von Materialien und Farben ist möglich, sofern diese auf einem ausgewogenen, gesamthaft überzeugenden Material- und Farbkonzept basiert.
- Lauben und Balkone dürfen freier gestaltet werden, eine Überdeckung durch den Dachvorsprung ist nicht verpflichtend. Auf Glasbrüstungen ist auch hier zu verzichten.
- Französische Balkone und Loggien sind auch in verputzten Gebäudeteilen möglich.
- Dachaufbauten können auch in zeitgemässer Gestaltung ausgeführt werden.

Zulässigkeit von Abweichungen

Besteht Zweifel über die Zulässigkeit von Abweichungen von der BZO, so ist im Sinne von Art. 2.0b BZO eine Beurteilung durch ein qualifiziertes Fachgremium einzuholen.

Fazit

Der Wortlaut von § 238 Abs. 2 PBG mit der Formulierung „im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung“ erlaubt eine differenzierte Beurteilung der Materialisierung, Farbgebung, Fassaden- und Dachgestaltung je nach Lage. Dabei kann die unterschiedliche Bedeutung der besonders prägenden („braun“) und der etwas weniger exponierten Teile („rot“) des Orts- und Strassenbildes berücksichtigt werden.

Die Zielvorgaben sind möglichst in einer frühen Planungsphase, d.h. bereits bei Voranfragen, zu kommunizieren.

In jedem Fall ist auf ein ausgewogenes Zusammenspiel der Materialien, der Farben und der Elemente der Fassaden- und der Dachgestaltung zu achten.

Bei für das Ortsbild bedeutenden Bauvorhaben, insbesondere bei Umbauten, sind die Materialien und Farben vor Ort zu bemustern.

4. Zusammenfassung

Grundsätze

Die vorstehend angesprochenen Grundsätze und Hinweise sind eine Momentaufnahme und decken nicht jeden Fall ab. Sie sind situationsgerecht und auf den Einzelfall bezogen im Sinne der nachfolgend zusammengefassten Grundsätze anzuwenden.

Zusammenfassend können gestützt auf die gesetzlichen Bestimmungen im PBG und in der BZO der Gemeinde Hittnau folgende Grundsätze für die Materialisierung, Farbgebung, Fassaden- und Dachgestaltung in den Kernzonen festgehalten werden:

Differenzierte Zielvorgaben

Die konzeptionellen und gestalterischen Anforderungen an Bauten und Anlagen in den Kernzonen werden je nach Bedeutung für das Ortsbild differenziert festgelegt:

- In den Bereichen der historisch gewachsenen Siedlungsräume (braune Gebiete) ist im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG eine besonders sorgfältige Abstimmung auf das bestehende Orts- und Strassenbild angezeigt, da diese Räume unerlässliche Teile des Ortsbilds darstellen.
- Die roten Gebiete, die oftmals erst in jüngerer Zeit überbaut wurden bzw. noch unüberbaut sind, ergänzen das historische Ortsbild. Eine sorgfältige Einordnung und Gestaltung von Bauten und Anlagen in Rücksicht auf das historische Ortsbild ist hier ebenfalls wichtig, allerdings bestehen grössere Gestaltungsfreiheiten.

Generelle Grundsätze für Umbauten

- Die eingesetzten Materialien und Farben sowie die Fassaden- und Dachgestaltung sollen bei Umbauten grundsätzlich auf den Bestand referenzieren und aus diesem heraus entwickelt werden. Dabei ist auf ein harmonisches Zusammenspiel von neuen und alten Elementen zu achten.
- Traditionelle Fensterunterteilungen mit Sprossen wie auch Fenster- und Türeinfassungen (Gewände) sowie Fensterläden sollen dort eingesetzt werden, wo diese Gestaltungselemente bereits vorhanden sind, d.h. in der Regel bei Umbauten (z.B. bei Flurhäusern). Fenster sind in diesen Fällen in der ortsüblichen weissen Farbe als Holz- bzw. Holz-Metall-Fenster auszuführen. Wo Sprossen verlangt werden, sind diese als aussenliegende Sprossen auszuführen. Fensterläden sind als Jalousieläden mit beweglichen Lamellen auszuführen.
- Bei Umbauten von ehemaligen Ökonomiebauten besteht gestützt auf Art. 2.4.3a BZO bezüglich der Befensterung ein grösserer Spielraum. Auch grössere Fenster sind möglich, soweit sie mit vorgesetzten Holzlamellen versehen und dadurch in die Fassade eingebunden werden. Bezüg-

Generelle Grundsätze zur Farbgebung

(siehe auch Art. 2.4.2 BZO)

lich Fassadengestaltung sind in Anlehnung an den Bestand und die ursprüngliche Nutzung Holzverschalungen vorzusehen. Bei Türen und Toren sind ebenfalls Holzverkleidungen zu wählen.

- Verputzte Gebäudeteile weisen eine zurückhaltende Farbgebung auf. Kräftige, flächige Farben sind untypisch. Farbakzente können punktuell gesetzt werden, beispielsweise bei Fensterläden, Riegelwerk, Türen etc.
- Es ist im Sinne von Art. 2.4.1 BZO auf einen ausgewogenen Hell-Dunkel-Kontrast zu achten: Helle verputzte Fassadenabschnitte kontrastieren zu dunkleren Dacheindeckungen und Dacheinfassungen, zu dunkleren Holzverschalungen von ehemaligen Ökonomieanteilen etc.

Generelle Grundsätze zur Befensterung

(siehe auch Art. 2.4.3 BZO)

- Es ist auf eine regelmässige Befensterung zu achten. Die Anzahl der verwendeten Fensterformate ist möglichst klein zu halten. Standardmässig sind zweiflügelige und einflügelige Fenster einzusetzen. Möglich sind auch Reihenfenster. Dreiflügelige Fenster sind in der Kernzone untypisch. Fenstertüren sind zulässig, sie sollen sich indes in den Rhythmus der Befensterung einordnen.
- Dachgeschossfenster auf der Giebelseite sind auf die vom First gebildete Achse auszurichten. Es ist auf einen genügenden Abstand vom Dachrand (Ortgang) zu achten.
- Rollläden sind bei Fenstern ohne Fensterläden zulässig. Die Rollladenkästen sind in den Fenstersturz zu integrieren.
- Französische Balkone und Loggien sind in Holzverschalten Gebäudeteilen zulässig, wobei die Staketten ebenfalls in Holz zu halten sind.

Generelle Grundsätze zur Dachgestaltung

(siehe auch Art. 2.3 BZO)

- Bei Satteldächern sind in Hittnau Neigungen von rund 35° bis 40° üblich. Davon ausgenommen sind Flurzhäuser, deren Dächer eine deutlich geringere Neigung aufweisen.
- Dachaufbauten müssen zur Formsprache des ganzen Hauses passen und in ihrer Anordnung auf die Dachfläche und die Befensterung der darunterliegenden Fassaden abgestimmt sein.
- Die Anzahl unterschiedlicher Elemente (Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte etc.) und die Summe der Interventionen sind so knapp wie möglich zu halten.
- Die Dachfläche muss zusammenhängend lesbar bleiben und weiterhin als solche in Erscheinung treten.
- Fassade und Dach sind klar zu trennen. Die Traufe übernimmt diesbezüglich eine wichtige Funktion und sollte nicht unterbrochen werden. Die Zugehörigkeit der Dachaufbauten zum Dach soll ersichtlich sein.

- Dachaufbauten haben sich in ihrer Grösse dem Hauptbau unterzuordnen. Die Anordnung soll auf die Dachfläche und die Befensterung der darunterliegenden Fassaden abgestimmt sein (z.B. Übernahme von Symmetrien, Fensterachsen)
- Im Sinne der guten Einpassung in die Dachfläche sind die Seitenwände von Dachaufbauten dunkel zu halten.
- Es sind nicht glänzende Bedachungsmaterialien entsprechend den Vorgaben von Art. 2.3.5 BZO zu wählen.
- Besonderes Augenmerk ist auf die Ausbildung von Trauf- und Ortgesimsen sowie Dachuntersichten zu richten. Ortgangziegel sind nicht kernzonentypisch.
- Dachflächenfenster sind in der Regel nur als ergänzende Belichtung vorzusehen. Ihre Anzahl ist möglichst klein zu halten.
- Dachflächenfenster sind bündig in die Dachfläche einzulassen.
- Wo mehrere Dachflächenfenster vorgesehen sind, sind diese vertikal oder horizontal zu gruppieren. Es ist auf ausreichende Abstände zu den Dachrändern zu achten.
- Aussenliegende Rollläden stören den Gesamteindruck der geschlossenen Dachfläche und sollten vermieden werden, insbesondere in den braun bezeichneten Gebieten.
- Dachflächenfenster können mit gleichartigen Solarmodulen kombiniert werden.
- Dachflächenlichtbänder im Sinne von Art. 2.3.4 BZO können parallel oder senkrecht zum First angeordnet werden. Sie sind wie Dachflächenfenster in die Dachfläche einzulassen.
- Solaranlagen sind kompakt zu halten. Ideal sind rechteckige Felder, wobei auf ausreichend Abstand zu andern Objekten auf dem Dach und zum Dachrand zu achten ist.
- Dächer dürfen bei guter Gestaltung vollflächig mit Solarmodulen eingedeckt werden. Dabei ist auf eine gute Gestaltung der Abschlüsse zu achten. Wo erforderlich sind bezüglich Farbgebung und Materialisierung gleichartige Blindmodule vorzusehen, um eine vollflächige Belegung zu erzielen. In diese können auch Dachflächenfenster eingelassen werden.

Spezifische Anforderungen in „braunen“ Gebieten

In den besonders prägenden Gebieten („braun“) sind folgende Zielvorgaben zu beachten:

- Bei Neu- und Ersatzbauten sollen sich die eingesetzten Materialien und Farben sowie die Fassadengestaltung am Vorgängerbau bzw. an den benachbarten ortsbildprägenden Bauten orientieren. Dabei ist eine zeitgemässe Ausführungsart möglich, sofern diese qualitativ hochwertig erfolgt

und zur Weiterentwicklung des Ortsbilds beiträgt.

- Lauben bzw. Balkone sind in der Regel durch den Dachvorsprung der Giebel- oder Traufseite zu überdecken. Balkonkonstruktionen und Balkonbrüstungen sind vorzugsweise in Holz auszuführen. Metallkonstruktionen sind in Einzelfällen zulässig, sofern sie sich unauffällig einordnen. Brüstungen in Glas wirken auffällig. Sie sind in den Kernzonen untypisch und daher nicht zulässig.
- Dachrandabschlüsse, Regenrinnen, Regenabläufe und ähnliche Spenglerei-Bauteile sind dunkel zu halten. Bevorzugt wird eine Ausführung in Kupfer.
- Bei Dachflächenfenstern sind aussenliegende Rollläden zu vermeiden. Bei inventarisierten Gebäuden sind keine aussenliegende Rollläden zulässig.

Zusätzlicher Gestaltungsspielraum in „roten“ Gebieten

In den Kernzonen-Erweiterungsgebieten der dahinterliegenden Bautiefen (rot) ergeben sich für die Materialisierung, Farbgebung, Fassaden- und Dachgestaltung folgende zusätzliche Spielräume:

- Die eingesetzten Materialien und Farben sowie die Fassaden- und Dachgestaltung sollen in die Kernzone passen. Eine freiere, zeitgemässe Interpretation von Materialien und Farben ist möglich, sofern diese auf einem ausgewogenen, gesamthaft überzeugenden Material- und Farbkonzept basiert.
- Lauben und Balkone dürfen freier gestaltet werden, eine Überdeckung durch den Dachvorsprung ist nicht verpflichtend. Auf Glasbrüstungen ist auch hier zu verzichten.
- Französische Balkone und Loggien sind auch in verputzten Gebäudeteilen möglich.
- Dachaufbauten können auch in zeitgemässer Gestaltung ausgeführt werden.