



Allgemeine Nutzungsplanung

Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung Weilerzone «Holzrüti» und «Vogelrüti»

gemäss § 15 BauG

Synopse

Vorprüfungsbericht vom
Mitwirkung vom bis
Öffentliche Auflage vom bis
Beschlossen von der Gemeindeversammlung am

NAMENS DES GEMEINDERATES

Die Frau Gemeindeammann

Der Gemeindeschreiber

.....
Gisela Greder-Zehnder

.....
Claudio Stierli

Genehmigungsvermerk:

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
§ 24 Weilerzone <i>Bis auf Weiteres gelten unverändert die Bestimmungen zu den Weilerzonen Holzrüti und Vogelrüti nach § 15 Abs. 1 - 4 und 6 - 7 der Nutzungsordnung vom 26. November 1999 (Planungswerk mit Datum der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung). Informationshalber sind nachfolgend in kursiver Schrift die Bestimmungen des § 15 Nutzungsordnung vom 26. November 1999 wiedergegeben.</i> <i>¹ Die Weilerzonen sind der Landwirtschaftszone überlagert. Sie bezwecken die Erhaltung und massvolle Entwicklung der Weiler Holzrüti und Vogelrüti unter Wahrung der bestehenden baulichen Substanz, der Weilerbilder sowie des traditionell landwirtschaftlichen Charakters der Kleinsiedlungen. Soweit in dieser Bestimmung nichts Abweichendes festgelegt ist, gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.</i> <i>² Bauliche Massnahmen sowie die Umgebungsgestaltung müssen sich einwandfrei in das Weilerbild einfügen. Bauten in der Umgebung der Weilerzone dürfen das Weilerbild nicht beeinträchtigen. Der Gemeinderat kann die Beseitigung störender Elemente verlangen. Vorgärten sowie der typische Baumbestand sind zu erhalten. Dauernde Einfriedungen sind nur für Pflanzgärten und Weiden gestattet. Zur Beurteilung von Bauvorhaben kann der Gemeinderat ein Fachgutachten einholen.</i> <i>³ Die Einfügung baulicher Massnahmen betrifft insbesondere:</i> <i>– Stellung</i> <i>– Kubische Erscheinung</i> <i>– Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten</i> <i>– Fassadengestaltung</i> <i>– Material- und Farbwahl</i> <i>– Umgebungsgestaltung</i> <i>⁴ Die im Kulturlandplan bezeichneten Bauten dürfen zu Wohnzwecken umgenutzt werden. Mässig störende Kleingewerbe mit geringem Zubringerverkehr sind</i>	§ 24 Weilerzonen «Holzrüti» und «Vogelrüti» ¹ Die Weilerzonen «Holzrüti» und «Vogelrüti» bezwecken die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung der Weiler «Holzrüti» und «Vogelrüti» unter Wahrung und Optimierung des Charakters der Weiler, der prägenden Bausubstanz, der traditionell bäuerlich geprägten Siedlungsstruktur und des Weilerbilds. ² Verbindliche Inhalte in den Weilerzonen «Holzrüti» und «Vogelrüti» sind in den Ergänzungsplänen Weiler «Holzrüti» und «Vogelrüti» in Anhang 5 festgelegt. ³ Soweit hier nichts anderes festgelegt ist, gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone bzw. über das Bauen ausserhalb der Bauzonen. ⁴ Die Weilerzone ist bestimmt für Wohnen, nicht störende und mässig störende Betriebe sowie Landwirtschaft. Verkaufsnutzungen für Produkte, die durch ansässige Betriebe hergestellt werden, sind bis max. 80 m² Verkaufsfläche pro Betrieb zulässig. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III. ⁵ Die Nutzungen der prägenden Gebäude, der Ersatzbauten gemäss Abs. 10 sowie der Gebäude mit Substanzschutz sind auf die vorhandene Erschliessung abzustimmen. Es dürfen höchstens so viele neue Wohneinheiten, Gewerbe- und Dienstleistungsräume geschaffen werden, dass die dafür nötigen Nebenräume und Parkierungsflächen in die bestehenden Gebäude integriert werden. Aussen-sitzplätze für Gastronomie und Sitzplätze für die private Nutzung mit einer Grundfläche von maximal 25 m² sind zulässig, sofern sie in das Weilerbild eingepasst sind. ⁶ Für bestehende Nutzungen ist eine neue Klein- oder Anbaute mit einer Gebäu-defläche von max. 30 m² zulässig, falls die Nebenräume und Parkierungsflächen nicht in bestehenden Bauvolumen realisiert werden können und sie sich in das Weilerbild einordnet. ⁷ Neue Gebäude sind unzulässig. Ausgenommen bleiben zonenkonforme Neubauten gemäss den bundesrechtlichen Bestimmungen für das Bauen ausserhalb der Bauzonen und Ersatzbauten nach Abs. 10.

zulässig, soweit sie den Charakter des Weilers nicht stören. Nebenräume inkl. Garagen sind in bestehende Haupt- und Nebenbauten zu integrieren. ⁵ (Aufgehoben) ⁶ Pro Hauptgebäude dürfen höchstens 4 Wohneinheiten geschaffen werden. Für jede Wohneinheit ist ein Garagenplatz vorzusehen. ⁷ Baubewilligungen dürfen vom Gemeinderat nur mit Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung für Baubewilligungen, erteilt werden.	⁸ Alle baulichen Massnahmen sowie die Aussenraumgestaltung und -ausstattung müssen sich einwandfrei in das Weilerbild einordnen, sodass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Es sind grundsätzlich traditionelle, ortsübliche Materialien sowie natürliche, ortsübliche Farbtöne zu verwenden. ⁹ Für die Begrünung sind standortgerechte, mehrheitlich einheimische Pflanzen zu verwenden. Es ist eine artenreiche Bepflanzung vorzusehen. Die Randbereiche des Weilers sind mit Bepflanzungen gut auf die angrenzende Landschaft abzustimmen, um einen fließenden Übergang in die Umgebung zu schaffen. ¹⁰ Bei den in den Ergänzungsplänen entsprechend gekennzeichneten Gebäuden sind bauliche Massnahmen und Zweckänderungen wie folgt zulässig, wenn sie mit dem jeweiligen Schutzziel vereinbar sind: a) Die «prägenden Gebäude» (gelb bezeichnet) sind wegen ihres äusseren Erscheinungsbilds für den Weiler prägend. Mindestens die Aussenhülle ist in ihrer Substanz zu erhalten. Veränderungen des äusseren Erscheinungsbilds sind zulässig, sofern die Einordnung in das Ortsbild gewährleistet ist. Die Gebäude sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. b) Bei den «Potenzialgebäuden» (blau gekennzeichnet) sind Abbruch und Teilabbruch zulässig. Die Gestaltung und Einordnung allfälliger Ersatzbauten sind so zu optimieren, dass das Weilerbild und die Weilerstruktur gestärkt werden. Eine Erweiterung der Ersatzbaute in der Grundfläche oder um ein Geschoss gegenüber dem ursprünglichen Gebäude kann bewilligt werden, sofern die Einordnung in das Ortsbild gewährleistet ist. ¹¹ Mit Ausnahme von Klein- und Anbauten sind nur Satteldächer mit grundsätzlich symmetrischer Neigung zugelassen. Sie sind in der Regel mit Tonziegeln zu decken. Die Dachgestaltung hat sich an den für den Weiler charakteristischen Dachgestaltungen zu orientieren. Bei baulichen Anpassungen, insbesondere bei Ersatzbauten, sind die für das Weilerbild charakteristischen Dachvorsprünge vorzusehen. Ort- und Traufabschlüsse sind feingliedrig auszubilden.
---	---

	¹² Dachgeschosse sind mehrheitlich stirnseitig zu belichten. Als Dachdurchbrüche sind Schleppgauben, Giebellukarnen, Dachflächenfenster und Glasziegel zulässig. ¹³ Bei der Fassadengestaltung sind die typischen strukturellen Merkmale und die Fassadengliederung zu berücksichtigen. Giebelfassaden sind in der Regel symmetrisch zu gliedern. ¹⁴ Für die im Ergänzungsplan entsprechend gekennzeichneten prägenden Elemente «Bauerngarten», «Strassenraum» und «Aussichtspunkt» gelten folgende Bestimmungen: a) Bauerngarten: Die Sockelmauer und die Umzäunung sind geschützt. Diese Elemente sind zu unterhalten. Ein für das Weilerbild verträglicher Ersatz ist zulässig. Der Bauerngarten ist der Garten- und Freizeitnutzung vorbehalten. b) Strassenraum: Der Strassenraum ist ein zentrales Element des Weilers. Die privaten Vorplätze sind in diesem Bereich in der Materialisierung von der Strasse abzuheben und aufeinander abzustimmen c) Aussichtspunkt: Die Aussicht auf die Landschaft ist freizuhalten und darf nicht durch bauliche Massnahmen und Pflanzungen beeinträchtigt werden.
--	--

ANHANG 1

Naturobjekte

<i>Nr. im Plan</i>	<i>Objekt</i>	<i>Ortsbezeichnung</i>	<i>Parz.-Nr.</i>
(...)	(...)	(...)	(...)
N14	Linde	Holzrüti	1095
(...)	(...)	(...)	(...)

ANHANG 1

Naturobjekte

<i>Nr. im Plan</i>	<i>Objekt</i>	<i>Ortsbezeichnung</i>	<i>Parz.-Nr.</i>
(...)	(...)	(...)	(...)
N14	Linde	Holzrüti	1095
(...)	(...)	(...)	(...)
N41	Weide	Holzrüti	71
N42	Nussbaum	Holzrüti	71
N43	Linde	Vogelrüti	1213
N44	Nussbaum	Vogelrüti	361
N45	Ahorn	Vogelrüti	364

ANHANG 5

**Ergänzungspläne Weiler «Holzrüti» und Weiler «Vogelrüti»
(vgl. separate Situationspläne 1:1'000)**

Auftragsnummer	S009.086.001.01
Status	Mitwirkung
Verfasser	Isabelle Gloor, MSc Geografie UZH / CAS Raumplanung HSR Colin Schär, BSc Ost in Raumplanung FSU
Verfassungsdatum	13. März 2026 Kontrolle: 
Dateiname	bno 009086 Weilerplanung M
