



# Technische Revision Bau- und Zonenordnung

## Fassung für die öffentliche Auflage

### Synoptische Darstellung

Lesehilfe:

<i>Linke Spalte</i>	<i>Mittlere Spalte</i>	<i>Rechte Spalte</i>
Rechtsgültige Fassung BZO Gemeinde Dättlikon vom 1. Januar 2017	Revidierte Fassung, Änderungen: <i>Änderungen / pendent</i>	Bemerkungen / Erläuterungen und Angaben zur Bestimmungsvorlagen

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Namens der Gemeindeversammlung

Die Präsidentin:

Der Gemeindegeschreiber:

Johanna Vogel

Karl Dürsteler

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

BDV Nr.



Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)	Entwurf BZO Revision	Bemerkungen																																																																					
	Die Gemeinde Dättlikon erlässt, gestützt auf die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) mit den seitherigen Änderungen (und unter Vorbehalt von eidgenössischem und kantonalem Recht), für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.																																																																						
<b>1 Zonen und Zonenplan</b>	<b>1 Zonen und Zonenplan</b>																																																																						
<b>Art. 1</b>	<b>Art. 1</b>																																																																						
<b>Zoneneinteilung</b>	<b>Zoneneinteilung</b>																																																																						
<p>Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Waldgebiet ist, in folgende Zonen mit zugeordneten Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) eingeteilt:</p> <table border="0"> <tr> <td>1. Bauzonen</td> <td>Zone</td> <td>ES</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Kernzonen</td> </tr> <tr> <td>- Kernzone I</td> <td>KI</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>- Kernzone II</td> <td>KII</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Wohnzonen</td> </tr> <tr> <td>- Wohnzone zweigeschossig</td> <td>W2/1.4</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>W2/1.6</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>- Wohnen zweigeschossig mit Gewerbeerleichterung</td> <td>WG2</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Zone für öffentliche Bauten</td> <td>Oe</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td colspan="3">2. Weitere Zonen</td> </tr> <tr> <td>Freihaltezone</td> <td>F</td> <td>-</td> </tr> </table>	1. Bauzonen	Zone	ES	Kernzonen			- Kernzone I	KI	III	- Kernzone II	KII	III	Wohnzonen			- Wohnzone zweigeschossig	W2/1.4	II	-	W2/1.6	II	- Wohnen zweigeschossig mit Gewerbeerleichterung	WG2	III	Zone für öffentliche Bauten	Oe	II	2. Weitere Zonen			Freihaltezone	F	-	<p>Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Waldgebiet ist, in folgende Zonen mit zugeordneten Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) eingeteilt:</p> <table border="0"> <tr> <td>1. Bauzonen</td> <td>Zone</td> <td>ES</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Kernzonen</td> </tr> <tr> <td>- Kernzone I</td> <td>K I</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>- Kernzone II</td> <td>K II</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Wohnzonen</td> </tr> <tr> <td>- Wohnzone <del>zweigeschossig</del> 1.4</td> <td><del>W2/</del> 1.4</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>- Wohnzone 1.6</td> <td><del>W2/</del> 1.6</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>- Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 1.6</td> <td>WG2 1.6</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td><del>Wohnen zweigeschossig mit Gewerbeerleichterung</del></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Zone für öffentliche Bauten</td> <td>Oe</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td colspan="3">2. Weitere Zonen</td> </tr> <tr> <td>Freihaltezone</td> <td>F</td> <td>-</td> </tr> </table>	1. Bauzonen	Zone	ES	Kernzonen			- Kernzone I	K I	III	- Kernzone II	K II	III	Wohnzonen			- Wohnzone <del>zweigeschossig</del> 1.4	<del>W2/</del> 1.4	II	- Wohnzone 1.6	<del>W2/</del> 1.6	II	- Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 1.6	WG2 1.6	III	<del>Wohnen zweigeschossig mit Gewerbeerleichterung</del>			Zone für öffentliche Bauten	Oe	II	2. Weitere Zonen			Freihaltezone	F	-	
1. Bauzonen	Zone	ES																																																																					
Kernzonen																																																																							
- Kernzone I	KI	III																																																																					
- Kernzone II	KII	III																																																																					
Wohnzonen																																																																							
- Wohnzone zweigeschossig	W2/1.4	II																																																																					
-	W2/1.6	II																																																																					
- Wohnen zweigeschossig mit Gewerbeerleichterung	WG2	III																																																																					
Zone für öffentliche Bauten	Oe	II																																																																					
2. Weitere Zonen																																																																							
Freihaltezone	F	-																																																																					
1. Bauzonen	Zone	ES																																																																					
Kernzonen																																																																							
- Kernzone I	K I	III																																																																					
- Kernzone II	K II	III																																																																					
Wohnzonen																																																																							
- Wohnzone <del>zweigeschossig</del> 1.4	<del>W2/</del> 1.4	II																																																																					
- Wohnzone 1.6	<del>W2/</del> 1.6	II																																																																					
- Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 1.6	WG2 1.6	III																																																																					
<del>Wohnen zweigeschossig mit Gewerbeerleichterung</del>																																																																							
Zone für öffentliche Bauten	Oe	II																																																																					
2. Weitere Zonen																																																																							
Freihaltezone	F	-																																																																					



<i>Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)</i>	<i>Entwurf BZO Revision</i>	<i>Bemerkungen</i>
<b>2 Bestimmungen für die Bauzonen</b>	<b>2 3 Bestimmungen für die Bauzonen</b>	
<b>2.1 Kernzonen</b>	<b>2.1 3.1 Kernzonen</b>	
<b>2.1.1 Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>2.1.1 3.1.1 Allgemeine Bestimmungen</b>	
<b>Art. 3</b>	<b>Art. 3-4</b>	
<b>Zweck</b>	<b>Zweck</b>	
<sup>1</sup> Die Kernzonenvorschriften bezwecken die Erhaltung und Erneuerung der Ortskerne in Dättlikon und im Ortsteil Bluemetshalde. Sie sollen ortsbildgerechte Um-, Ersatz- und Neubauten ermöglichen und eine Weiterentwicklung der bestehenden Nutzungsstrukturen gewährleisten.	<sup>1</sup> Die Kernzonenvorschriften bezwecken die Erhaltung und Erneuerung der Ortskerne in Dättlikon und im Ortsteil Bluemetshalde. Sie sollen ortsbildgerechte Um-, Ersatz- und Neubauten ermöglichen und eine Weiterentwicklung der bestehenden Nutzungsstrukturen gewährleisten.	
<b>Nutzweise</b>	<b>Nutzweise</b>	
<sup>2</sup> In den Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden, landwirtschaftliche Betriebe, Gaststätten sowie nicht und mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.	<sup>2</sup> In den Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden, landwirtschaftliche Betriebe, Gaststätten sowie nicht und mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.	
<b>Art. 4</b>	<b>Art. 4-5</b>	
<b>Kernzone KI 1</b>	<b>Kernzone K I 1</b>	<i>Korrektur Zonenname</i>
<sup>1</sup> Die Kernzone K I umfasst den historischen, intakten Ortskern von Dättlikon.	<sup>1</sup> Die Kernzone K I umfasst den historischen, <del>intakten</del> Ortskern von Dättlikon.	<i>Wording</i>
<b>Kernzone KII</b>	<b>Kernzone K II</b>	
<sup>2</sup> Die Kernzone KII umfasst Ortsbereiche, welche als Umgebung der Kernzone K I respektive als Baugruppe (Bluemetshalde) von ortsbildprägender Bedeutung sind.	<sup>2</sup> Die Kernzone K II umfasst Ortsbereiche, welche als Umgebung der Kernzone K I respektive als Baugruppe (Bluemetshalde) von ortsbildprägender Bedeutung sind.	
<b>Regional schutzwürdiges Ortsbild</b>	<b>Regional schutzwürdiges Ortsbild</b>	
<sup>3</sup> Die Kernzonen KI und KII umfassen das regional schutzwürdige Ortsbild.	<sup>3</sup> Die Kernzonen K I und K II umfassen das regional schutzwürdige Ortsbild.	

<b>Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)</b>	<b>Entwurf BZO Revision</b>	<b>Bemerkungen</b>
<b>Art. 5</b>	<b>Art. 5-6</b>	
<b>Kontakt zur Baubehörde</b>	<b>Kontakt zur Baubehörde</b>	
<sup>1</sup> Bei allen Bauvorhaben in den Kernzonen KI und KII wird der frühzeitige Kontakt zur Baubehörde empfohlen.	<sup>1</sup> Bei allen Bauvorhaben in den Kernzonen K I und K II wird der frühzeitige Kontakt zur Baubehörde empfohlen.	
<b>Beratung</b>	<b>Beratung</b>	
<sup>2</sup> Die Gemeinde kann die Erhaltung und Erneuerung des Dorfkerns durch unentgeltliche fachliche Beratung des Grundeigentümers oder der Bauherrschaft fördern.	<del><sup>2</sup> Die Gemeinde kann die Erhaltung und Erneuerung des Dorfkerns durch unentgeltliche fachliche Beratung des Grundeigentümers oder der Bauherrschaft fördern.</del>	<i>Selbsterklärend, Aufhebung des Absatzes</i>
<b>Art. 6</b>	<b>Art. 6-7</b>	
<b>Abbruch / erhebliche Veränderungen</b>	<b>Abbruch / erhebliche Veränderungen</b>	
Der Abbruch von Bauten, Gebäudeteilen und Anlagen sowie erhebliche Veränderungen von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung sind bewilligungspflichtig. Sie dürfen nur bewilligt werden, wenn die entstehende Lücke und die Umgebungsveränderung das Ortsbild nicht beeinträchtigen oder die Erstellung einer Ersatzbaute gesichert ist.	Der Abbruch von Bauten, Gebäudeteilen und Anlagen sowie erhebliche Veränderungen von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung sind bewilligungspflichtig. Sie dürfen nur bewilligt werden, wenn die entstehende Lücke und die Umgebungsveränderung das Ortsbild nicht beeinträchtigen oder die Erstellung einer Ersatzbaute gesichert ist.	
<b>2.1.2 Um- und Ersatzbauten</b>	<del><b>2.1.2</b></del> <b>3.1.2 Um- und Ersatzbauten</b>	
<b>Art. 7</b>	<b>Art. 7 8</b>	
<b>Bezeichnete Gebäude</b>	<b>Bezeichnete Gebäude</b>	
<sup>1</sup> Im Ortsbildschutz- und Kernzonenplan bezeichnete Gebäude sind wegen - ihrer Stellung und ihrer äusseren Erscheinung oder - als Zeuge einer bestimmten Epoche von ortsbildprägender Bedeutung.  Umbauten und Renovationen müssen das Gebäudeprofil und das Erscheinungsbild wahren sowie die historische Bausubstanz erhalten. Neue Nutzungen sind unter diesen Voraussetzungen und ungeachtet vorhandener Nutzungsüberschreitungen und Abstandsvorschriften zulässig.	<sup>1</sup> Im <del>Ortsbildschutz- und Kernzonenplan</del> <b>Kernzonenplan Dorf und Blumetsalden</b> bezeichnete Gebäude sind wegen - ihrer Stellung und ihrer äusseren Erscheinung oder - als Zeuge einer bestimmten Epoche von ortsbildprägender Bedeutung.  Umbauten und Renovationen müssen das Gebäudeprofil und das Erscheinungsbild wahren sowie die historische Bausubstanz <b>grösstmöglich</b> erhalten. Neue Nutzungen sind unter diesen Voraussetzungen und ungeachtet vorhandener Nutzungsüberschreitungen und Abstandsvorschriften zulässig.	<i>Aktualisierung Verweise</i>  <i>Präzisierung</i>

<b>Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)</b>	<b>Entwurf BZO Revision</b>	<b>Bemerkungen</b>
<b>Bezeichnete Fassaden / Baufuchten</b>	<b>Bezeichnete Fassaden / Baufuchten</b>	
<p><sup>2</sup> Im Ortsbildschutz- und Kernzonenplan bezeichnete Fassaden/Baufuchten sind wegen ihrer raumbildenden Stellung von ortsbildprägender Bedeutung.</p> <p>Um- und Ersatzbauten haben die bezeichneten Fassaden und Baufuchten bezüglich Massstäblichkeit und Lage einzuhalten.</p>	<p><sup>2</sup> Im <del>Ortsbildschutz- und Kernzonenplan</del> Kernzonenplan Dorf und Blumetsalden bezeichnete Fassaden/Baufuchten sind wegen ihrer raumbildenden Stellung von ortsbildprägender Bedeutung.</p> <p>Um- und Ersatzbauten haben die bezeichneten Fassaden und Baufuchten bezüglich Massstäblichkeit und Lage einzuhalten.</p>	Aktualisierung Verweise
<b>Bezeichnete Einzelobjekte / Bäume</b>	<b>Bezeichnete Einzelobjekte / Bäume</b>	
<p><sup>3</sup> Im Ortsbildschutz- und Kernzonenplan bezeichnete Einzelobjekte wie z.B. Gärten, Bäche, Brunnen etc. sind ungeschmälert zu erhalten respektive ihrer Bedeutung und Funktion entsprechend zur Geltung zu bringen.</p> <p>Die bezeichneten Bäume sind bezüglich ihrer Stellung oder ihrer markanten Erscheinung besonders wichtig für das Orts- und/oder Landschaftsbild. Das Fällen ist bewilligungspflichtig. Zu fallende Bäume sind zu ersetzen.</p>	<p><sup>3</sup> Im <del>Ortsbildschutz- und Kernzonenplan</del> Kernzonenplan Dorf und Blumetsalden bezeichnete Einzelobjekte wie z.B. Gärten, Bäche, Brunnen etc. sind ungeschmälert zu erhalten respektive ihrer Bedeutung und Funktion entsprechend zur Geltung zu bringen.</p> <p>Die bezeichneten Bäume sind bezüglich ihrer Stellung oder ihrer markanten Erscheinung besonders wichtig für das Orts- und/oder Landschaftsbild. Das Fällen ist bewilligungspflichtig. Zu fallende Bäume sind zu ersetzen.</p>	Aktualisierung Verweise
	<b>Ausgeprägte Platz- und Strassenräume</b>	
	<p><sup>4</sup> Die im Kernzonenplan entsprechend bezeichneten Bereiche der «ausgeprägten Platz- und Strassenräume» sind mit Bezug auf das Ortsbild als Aussenräume mit ortstypischen Strukturen, Elementen und Belägen zu erhalten oder aufzuwerten.</p>	Neuer Artikel zu den im Kernzonenplan bezeichneten ausgeprägten Platz- und Strassenräumen.
<b>Abweichungen</b>	<b>Abweichungen</b>	
<p><sup>4</sup> Bei Um- und Ersatzbauten können Abweichungen von der Lage, dem Gebäudeprofil und dem Erscheinungsbild bewilligt oder angeordnet werden, wenn sie im Interesse der Hygiene, des Ortsbildschutzes oder einer verbesserten Energienutzung liegen. Die bauliche Umgebung und das Ortsbild dürfen nicht beeinträchtigt werden.</p>	<p><del><sup>4</sup> Bei Um- und Ersatzbauten können Abweichungen von der Lage, dem Gebäudeprofil und dem Erscheinungsbild bewilligt oder angeordnet werden, wenn sie im Interesse der Hygiene, des Ortsbildschutzes oder einer verbesserten Energienutzung liegen. Die bauliche Umgebung und das Ortsbild dürfen nicht beeinträchtigt werden.</del></p> <p><sup>5</sup> Bei Um- und Ersatzbauten können geringfügige Abweichungen von den Bestimmungen über die Länge, das Gebäudeprofil und das Erscheinungsbild bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies als Ergebnis einer Interessensabwägung mit weiteren öffentlichen Interessen geboten ist.</p>	Präzisierung

<i>Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)</i>	<i>Entwurf BZO Revision</i>	<i>Bemerkungen</i>
<b>2.1.3 Neubauten</b>	<del>2.1.3</del> <b>3.1.3 Neubauten</b>	
<b>Art. 8</b>	<b>Art. 8 9</b>	
<b>Baubereiche für Neubauten</b>	<b>Baubereiche für Neubauten</b>	
<sup>1</sup> Neubauten sind nur innerhalb der im Ortsbildschutz- und Kernzonenplan eingetragenen Baubereiche zulässig. Abweichungen von der Lage können im Rahmen von Art. 7 Abs. 4 bewilligt werden. Abstandsfreie und besondere Gebäude sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.	<sup>1</sup> Neubauten sind nur innerhalb der im <del>Ortsbildschutz- und Kernzonenplan</del> <b>Kernzonenplan Dorf und Bluemetshalden</b> eingetragenen Baubereiche zulässig. Abweichungen von der Lage können im Rahmen von Art. 7 10 Abs. 4-5 bewilligt werden. <del>Abstandsfreie Gebäude und besondere Gebäude Klein- und Anbauten</del> sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.	<b>Anpassung an IVHB, § 2a ABV</b> Aktualisieren Begrifflichkeit  Aktualisierung Verweise
<b>Bezeichnete Fassaden/Firstlinien</b>	<b>Bezeichnete Fassaden / <del>Baufluchten</del> und Firstlinien</b>	Präzisierung
<sup>2</sup> Im Ortsbildschutz- und Kernzonenplan bezeichnete Fassaden/Firstlinien sind wegen ihrer räumlichen Bedeutung einzuhalten.	<sup>2</sup> <del>Im Ortsbildschutz- und bezeichnete Fassaden/Firstlinien sind wegen ihrer räumlichen Bedeutung einzuhalten.</del>  Neubauten haben die im Kernzonenplan Dorf und Bluemetshalden bezeichneten Fassaden / <del>Baufluchten</del> und Firstlinien wegen ihrer räumlichen Bedeutung einzuhalten.	Aktualisierung Verweise / Präzisierung
<b>Eingeschossige Baubereiche</b>	<b>Eingeschossige Baubereiche</b>	
<sup>3</sup> In eingeschossigen Baubereichen dürfen sich Neubauten hinsichtlich Grundmassen, Dachform, Fassaden und Fenstern sowie Materialisierung vom Erscheinungsbild mehrgeschossiger Neubauten unterscheiden. Eingeschossige Anbauten müssen dabei besonders gut auf die dominierenden Hauptgebäude abgestimmt und mit dem Ortsbild verträglich sein.	<del><sup>3</sup> In eingeschossigen Baubereichen dürfen sich Neubauten hinsichtlich Grundmassen, Dachform, Fassaden und Fenstern sowie Materialisierung vom Erscheinungsbild mehrgeschossiger Neubauten unterscheiden. Eingeschossige Anbauten müssen dabei besonders gut auf die dominierenden Hauptgebäude abgestimmt und mit dem Ortsbild verträglich sein.</del>	Betrifft ausschliesslich das Grundstück Nr. 794 (Gasthof Traube). Der Absatz und die dazugehörige Fläche im Kernzonenplan werden aufgehoben.
<b>Grundmasse</b>	<b>Grundmasse</b>	
<sup>4</sup> Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:  Kernzonen KI und KII  - Vollgeschosse max. 2 - Anrechenbare Dachgeschosse max. 2 <sup>1)</sup> - Anrechenbare Untergeschosse --- - Gesamtlänge max. 30 m - Gebäudebreite max. 12 m	<sup>4 3</sup> Für Neubauten gelten <del>ergänzend zu den Bestimmungen unter Art. 10 Abs. 1 und 2</del> folgende Grundmasse:  Kernzonen K I und K II  <del>- Vollgeschosse max.</del> 2 - Anrechenbare Dachgeschosse max. 2 <sup>1)</sup> - Anrechenbare Untergeschosse --- - Gesamtlänge max. 30 m	Präzisierung und Aktualisierung Verweise  <b>Fassadenhöhe, Anpassung an IVHB, §§ 278 – 280 PBG:</b> Gemäss dem überarbeiteten PBG ist die Berechnungsweise der Gebäudehöhe nicht mehr via Vollgeschosszahl vorgesehen. Dieser Begriff ist daher aus der BZO zu streichen. Stattdessen ist zwingend eine Fassadenhöhe festzulegen. Die <u>Fassadenhöhe</u> im Sinne von § 278 PBG entspricht weitgehend der Definition der

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)	Entwurf BZO Revision	Bemerkungen
<p>- Gebäudehöhe max. 7.50 m</p> <p><sup>1)</sup> Das zweite Dachgeschoss darf für Wohnzwecke genutzt werden, soweit es über die Giebelseiten unter Beachtung von Art. 10 Abs. 2 belichtet werden kann.</p>	<p>- Gebäudebreite max. 12 m</p> <p>- <del>Gebäudehöhe Fassadenhöhe</del> max. 7.50 m</p> <p>- <del>Grenzabstand für Klein- und Anbauten</del> mind. 3.50 m</p> <p><sup>1)</sup> Das zweite Dachgeschoss darf für Wohnzwecke genutzt werden, soweit es über die Giebelseiten unter Beachtung von Art. <del>10</del>12 Abs. 2 belichtet werden kann.</p>	<p>«Gebäudehöhe» im bisherigen Recht. Für den oberen Messpunkt massgebend ist jedoch <u>neu nicht mehr die Schnittlinie der Fassade mit der Dachfläche, sondern die Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion</u>. Im Gegensatz zur Fassadenhöhe, werden bei der Messung der «Gebäudehöhe» gemäss bisherigem Recht, offene Geländer nicht in Anschlag gebracht. Bei Bauten mit Schrägdächern erhöht sich die Fassadenhöhe bis zum Mass der Gesamthöhe.</p> <p><b>Grundabstand Klein- und Anbauten</b> Übernahme der Abstände § 27</p>
<b>Grenzabstand</b>	<b>Grenzabstand</b>	
<p><sup>5</sup> Sind im Ortsbildschutz- und Kernzonenplan keine anderen Masse eingetragen oder umfassen die Baubereiche mehrere Parzellen, gilt für Neubauten allseitig ein minimaler Grenzabstand von 3.50 m.</p>	<p><del><sup>5</sup> Sind im Ortsbildschutz- und Kernzonenplan keine anderen Masse eingetragen oder umfassen die Baubereiche mehrere Parzellen, gilt für Neubauten allseitig ein minimaler Grenzabstand von 3.50 m.</del></p>	<p><b>Aufhebung</b></p> <p>Da mit den Baubereichen und den Grundmassen für Neubauten die grundsätzliche Situierung der Neubauten zu genüge auf das bestehende Ortsbild von Dättlikon abgestimmt werden, wird die Regelung zum Grenzabstand mit der vorliegenden Revision aufgehoben.</p>
<b>Brennbare Aussenwände</b>	<b>Brennbare Aussenwände</b>	
<p><sup>6</sup> Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.</p>	<p><del><sup>6,4</sup> Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.</del></p>	
	<b>Abweichungen</b>	
	<p><del><sup>7,5</sup> Bei besonders guten Projekten, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können gestützt auf ein Fachgutachten begründete Abweichungen von den Bestimmungen über die Grundmasse und das Erscheinungsbild bewilligt werden, wenn dies als Ergebnis einer Interessenabwägung mit weiteren öffentlichen Interessen geboten ist.</del></p>	<p>Neuer Artikel zur Förderung von attraktiven, architektonisch hochstehenden Projekten in den Kernzonen</p>

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)	Entwurf BZO Revision	Bemerkungen
<b>2.1.4 Einordnung und Gestaltung</b>	<b>2.1.4 3.1.4 Einordnung und Gestaltung</b>	
<b>Art. 9</b>	<b>Art. 9-10</b>	
<b>Dächer</b>	<b>Dächer</b>	
<p><sup>1</sup> Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 30 - 43° a.T. zulässig. Abgeschleppte Dächer und Aufschieblinge sind im unteren Drittel der Dachflächen gestattet. Auf Anbauten und besonderen Gebäuden im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG sind auch Pult- und Schleppdächer mit einer Neigung von mindestens 20° a.T. zulässig.</p>	<p><sup>1</sup> Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 30 - 43° a.T. zulässig. Abgeschleppte Dächer und Aufschieblinge sind im unteren Drittel der Dachflächen gestattet. <u>Auf Anbauten und besonderen Gebäuden im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG sind auch Pult- und Schleppdächer mit einer Neigung von mindestens 20° a.T. zulässig. Für Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV sind bei guter Eingliederung auch andere Dachformen zulässig.</u></p>	<p><b>Anpassung an IVHB, § 2a ABV</b>  <i>Aktualisieren Begrifflichkeit und Verweis</i>   <i>Lockerung der Dachformen bei Klein- und Anbauten, insofern eine gute Eingliederung gegeben ist.</i></p>
<b>Dachrandabschlüsse</b>	<b>Dachrandabschlüsse</b>	
<p><sup>2</sup> Die Dächer sind allseitig vorspringend auszubilden, traufseitig mind. 0.70 m, giebelseitig mind. 0.30 m. Dachrinnen sind vorzuhängen. Trauf- und Ortsgesimse sind schlank zu gestalten.</p>	<p><sup>2</sup> Die Dächer sind allseitig vorspringend auszubilden, traufseitig mind. 0.70 m, giebelseitig mind. 0.30 m. Dachrinnen sind vorzuhängen. Trauf- und Ortsgesimse sind schlank zu gestalten.</p>	
<b>Bedachungsmaterialien</b>	<b>Bedachungsmaterialien</b>	
<p><sup>3</sup> Die Dächer sind einheitlich mit Tonziegeln von brauner bis roter Farbe einzudecken.</p>	<p><sup>3</sup> Die Dächer <u>von Hauptgebäuden</u> sind einheitlich mit Tonziegeln von brauner bis roter Farbe einzudecken. <u>Bei Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV können auch andere Dacheindeckungen verwendet werden, sofern sie sich gut ins Ortsbild einfügen.</u></p>	<p><i>Lockerung der Bedachungsmaterialien bei Klein- und Anbauten, insofern eine gute Eingliederung ins Ortsbild gegeben ist.</i></p>
<b>Dachaufbauten</b>	<b>Dachaufbauten</b>	
<p><sup>4</sup> Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss in Form von Giebellukarnen und Schleppgauben zugelassen. Auf demselben Gebäude ist nur eine Form zulässig.</p> <p>Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf pro Dachseite in der Kernzone KI höchstens 1/5, in der Kernzone KII höchstens 1/4 der betreffenden Fassadenlänge betragen.</p> <p>Giebellukarnen und Schleppgauben dürfen mit keinem Teil näher als 1.00 m an die First-, Grat- oder Trauflinie heranreichen. Der seitliche Randabstand muss mindestens 2.00 m betragen.</p> <p>Pro Giebellukarne darf die gesamte Frontfläche im Maximum 2.00 m<sup>2</sup> betragen. Schleppgauben dürfen nicht breiter als das doppelte Mass der Konstruktionshöhe sein. Zwischen den einzelnen Schleppgauben muss ein Mindestabstand von 1.00 m gewahrt sein. Die Dachneigung von</p>	<p><sup>4</sup> Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss in Form von Giebellukarnen und Schleppgauben zugelassen. Auf demselben Gebäude ist nur eine Form zulässig.</p> <p>Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf pro Dachseite in der Kernzone K I höchstens <u>1/5 1/4</u>, in der Kernzone K II höchstens <u>1/4 1/3</u> der betreffenden Fassadenlänge betragen, <u>sofern eine gute Gestaltung gegeben ist.</u></p> <p>Giebellukarnen und Schleppgauben dürfen mit keinem Teil näher als 1.00 m an die First-, Grat- oder Trauflinie heranreichen. Der seitliche Randabstand (<u>zum Ortsgang</u>) muss mindestens 2.00 m betragen.</p> <p>Pro Giebellukarne darf die gesamte Frontfläche im Maximum 2.00 m<sup>2</sup> betragen. Schleppgauben dürfen nicht breiter als das doppelte Mass der Konstruktionshöhe sein. Zwischen den einzelnen Schleppgauben muss ein</p>	<p><i>Lockerung der maximal zulässigen Gesamtbreite der Dachaufbauten.</i></p>

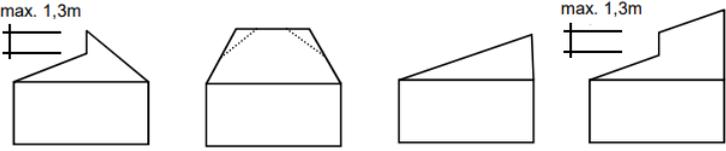
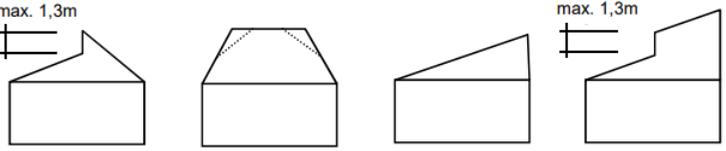
<b>Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)</b>	<b>Entwurf BZO Revision</b>	<b>Bemerkungen</b>
<p>Schleppgauben darf höchstens 20° a.T. geringer sein, als die Neigung des Hauptdaches und muss mindestens 20° a.T. betragen. Die Konstruktionshöhe, gemessen zwischen den Ziegeln von Schleppgauben und Hauptdach, ist auf 1.30 m beschränkt.</p> <p>Die Front und die seitlichen Wände der Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden. Für Dachaufbauten ist dasselbe Bedachungsmaterial zu verwenden, wie für das Hauptdach.</p>	<p>Mindestabstand von 1.00 m gewahrt sein. Die Dachneigung von Schleppgauben darf höchstens 20° a.T. geringer sein, als die Neigung des Hauptdaches und muss mindestens 20° a.T. betragen. Die Konstruktionshöhe, gemessen zwischen den Ziegeln von Schleppgauben und Hauptdach, ist auf 1.30 m beschränkt.</p> <p>Die Front und die seitlichen Wände der Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden. Für Dachaufbauten ist dasselbe Bedachungsmaterial zu verwenden, wie für das Hauptdach.</p>	
<b>Dacheinschnitte</b>	<b>Dacheinschnitte</b>	
<sup>5</sup> Dacheinschnitte sind nicht zulässig.	<sup>5</sup> Dacheinschnitte sind nicht zulässig.	
<b>Dachflächenfenster</b>	<b>Dachflächenfenster</b>	
<p><sup>6</sup> In den Kernzonen können Dachflächenfenster bis zu 1% der Bruttodachfläche zugelassen werden, wenn sie die Einheit des Daches und das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Die Grösse je Dachflächenfenster darf in der Kernzone KI 0.30 m<sup>2</sup> Lichtfläche, in der Kernzone KII 0.50 m<sup>2</sup> Lichtfläche nicht überschreiten.</p> <p>Dachflächenfenster dürfen mit keinem Teil näher als 2.00 m an die Firstlinie bzw. 1.50 m an die Trauflinie heranreichen. Der seitliche Randabstand muss mindestens 2.00 m betragen.</p>	<p><sup>6</sup> In den Kernzonen können <b>einzelne</b> Dachflächenfenster <b>bis zu 1% der Bruttodachfläche</b> zugelassen werden, wenn sie die Einheit des Daches und das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Die Grösse je Dachflächenfenster darf in der Kernzone KI <b>0.30-0.40</b> m<sup>2</sup> Lichtfläche, in der Kernzone KII <b>0.50 0.60</b> m<sup>2</sup> Lichtfläche nicht überschreiten.</p> <p>Dachflächenfenster dürfen mit keinem Teil näher als 2.00 m an die Firstlinie bzw. 1.50 m an die Trauflinie heranreichen. Der seitliche Randabstand muss mindestens 2.00 m betragen.</p>	<p><i>Im Baubewilligungsverfahren fiel auf, dass die angegebenen max. Lichtflächen knapp bemessen waren resp. entsprechende Dachflächenfenster nicht mehr der heutigen Norm entsprechen. Die zulässigen Maximalmasse wurden daher leicht erhöht resp. an das Regelmass von Velux Fenstern angepasst. Auf eine Prozentangabe wird künftig verzichtet. Vorbehalten bleibt jedoch weiterhin, dass das Ortsbild durch die Dachflächenfenster nicht beeinträchtigt werden darf.</i></p>
<b>Lichtbänder</b>	<b>Lichtbänder</b>	
<p><sup>7</sup> Auf nicht gut einsehbaren Dachflächen können spezielle Dachfenster zu einzelnen, vertikalen Lichtbändern zusammengefasst werden. Es sind max. 2 Lichtbänder pro Dachfläche zulässig. Die Breiten der Lichtbänder (Lichtmasse) dürfen 0.50 m nicht überschreiten. Lichtbänder sind ziegelbündig einzubauen. Horizontale Fenster-Unterbrüche bei den Lichtbändern sind mit fensterbündigen Kupferabdeckungen zu überbrücken (keine durchlaufenden Ziegelreihen).</p>	<p><sup>7</sup> Auf <b>nicht-gut schlecht</b> einsehbaren Dachflächen können spezielle Dachfenster zu einzelnen, vertikalen Lichtbändern zusammengefasst werden. Es sind max. 2 Lichtbänder pro Dachfläche zulässig. Die Breiten der Lichtbänder (Lichtmasse) dürfen 0.50 m nicht überschreiten. Lichtbänder sind ziegelbündig einzubauen. Horizontale Fenster-Unterbrüche bei den Lichtbändern sind mit fensterbündigen Kupferabdeckungen zu überbrücken (keine durchlaufenden Ziegelreihen).</p>	<p><i>Wording</i></p>

<b>Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)</b>	<b>Entwurf BZO Revision</b>	<b>Bemerkungen</b>
<b>Technische Aufbauten</b>	<b>Technische Aufbauten</b>	
<sup>8</sup> Nach aussen in Erscheinung tretende technische Aufbauten sind auf den Dächern nicht zulässig. Ausgenommen sind Kamine, die üblichen Sanitärentlüftungen und dergleichen, Aussenantennen (vgl. Art. 24) sowie Energiekollektoren (vgl. Art. 34).	<sup>8</sup> Nach aussen in Erscheinung tretende technische Aufbauten sind auf den Dächern nicht zulässig. Ausgenommen sind Kamine, die üblichen Sanitärentlüftungen und dergleichen, <del>Aussenantennen (vgl. Art. 24)</del> sowie <a href="#">Energiekollektoren und Solaranlagen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie</a> (vgl. Art. 34).	<i>Aktualisierung und Präzisierung</i>
<b>Art. 10</b>	<b>Art. 10 11</b>	
<b>Fassaden</b>	<b>Fassaden</b>	
<sup>1</sup> Die Fassaden sind in natürlichen, ortsüblichen Materialien wie Mauerwerk, Stein, Holz, Eternit und Verputz auszuführen. Ortsfremde Fassadenmaterialien werden nicht zugelassen.  Die Abmessungen und Proportionen einzelner Gebäudeteile wie Fenster, Türen, Treppen, Lauben und dergleichen sind ortsüblich zu gestalten.  Holzverkleidungen und Brüstungsabschlüsse sind mit stehenden Brettern auszuführen.	<sup>1</sup> Die Fassaden sind in natürlichen, ortsüblichen Materialien wie Mauerwerk, Stein, Holz, Eternit und Verputz auszuführen. Ortsfremde Fassadenmaterialien werden nicht zugelassen.  Die Abmessungen und Proportionen einzelner Gebäudeteile wie Fenster, Türen, Treppen, Lauben und dergleichen sind ortsüblich zu gestalten.  Holzverkleidungen und Brüstungsabschlüsse sind mit stehenden Brettern auszuführen.	
<b>Fenster</b>	<b>Fenster</b>	
<sup>2</sup> Fenster haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen.  Wo es der Gebäudecharakter oder die bauliche Umgebung erfordern, sind Fenster mit einer Einfassung (Gewände) und mit Sprossen zu versehen. Die Zusammenfassung zu Fenstergruppen oder Reihenfenstern ist in diesen Fällen in der herkömmlichen Weise (Pfosten und Fenstergewände zwischen den Einzelfenstern) auszuführen.	<sup>2</sup> Fenster haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen.  Wo es der Gebäudecharakter oder die bauliche Umgebung erfordern, sind Fenster mit einer Einfassung (Gewände) und mit Sprossen zu versehen. Die Zusammenfassung zu Fenstergruppen oder Reihenfenstern ist in diesen Fällen in der herkömmlichen Weise (Pfosten und Fenstergewände zwischen den Einzelfenstern) auszuführen.	
<b>Fensterläden</b>	<b>Fensterläden</b>	
<sup>3</sup> Fensterläden sind in der herkömmlichen Gestalt (geschlossene Laden oder bewegliche Jalousien) vorzusehen, wo dies der Gebäudecharakter oder die bauliche Umgebung erfordern.	<sup>3</sup> Fensterläden sind in der herkömmlichen Gestalt (geschlossene Laden oder bewegliche Jalousien) vorzusehen, wo dies der Gebäudecharakter oder die bauliche Umgebung erfordern.	
<b>Türen und Tore</b>	<b>Türen und Tore</b>	
<sup>4</sup> Türen sind in Form, Material und Gestaltung auf die Fenster, die Holzteile und die gesamte Fassadengestaltung abzustimmen. Metalltüren, Ganzglastüren usw. sind nicht zulässig. Garagen- und Scheunentore sind in herkömmlicher Erscheinung auszubilden.	<sup>4</sup> Türen sind in Form, Material und Gestaltung auf die Fenster, die Holzteile und die gesamte Fassadengestaltung abzustimmen. Metalltüren, Ganzglastüren usw. sind nicht zulässig. Garagen- und Scheunentore sind in herkömmlicher Erscheinung auszubilden.	

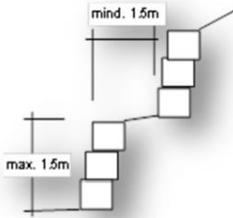
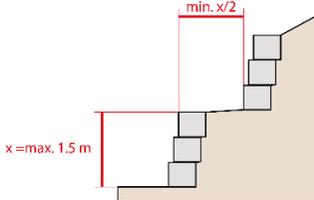
<b>Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)</b>	<b>Entwurf BZO Revision</b>	<b>Bemerkungen</b>
<b>Farbgebung</b>	<b>Farbgebung</b>	
<sup>5</sup> Mauerwerk ist in hellen Farbtönen zu halten. Grelle und reflektierende Farben sind nicht gestattet. Für Riegelwerk sind ortsübliche Farbtöne zu verwenden. Holzverschalungen sind natur zu belassen oder mit nicht glänzenden Anstrichen in ortsüblichem Farbton zu versehen. Andere Farbanstriche zur Rekonstruktion ursprünglicher Zustände bleiben vorbehalten.	<sup>5</sup> Mauerwerk ist in hellen Farbtönen zu halten. Grelle und reflektierende Farben sind nicht gestattet. Für Riegelwerk sind ortsübliche Farbtöne zu verwenden. Holzverschalungen sind natur zu belassen oder mit nicht glänzenden Anstrichen in ortsüblichem Farbton zu versehen. Andere Farbanstriche zur Rekonstruktion ursprünglicher Zustände bleiben vorbehalten.	
<b>Sockel</b>	<b>Sockel</b>	
<sup>6</sup> Sichtbare Untergeschosse sind als Sockel auszubilden.	<sup>6</sup> Sichtbare Untergeschosse sind als Sockel auszubilden.	
<b>Lauben</b>	<b>Lauben</b>	
<sup>7</sup> Lauben sind auf der Traufseite zulässig, sofern sie mit dem Charakter des Gebäudes vereinbar sind und nicht über den Dachvorsprung hinausragen.	<sup>7</sup> Lauben sind auf der Traufseite zulässig, sofern sie mit dem Charakter des Gebäudes vereinbar sind und nicht über den Dachvorsprung hinausragen.	
<b>Wintergärten</b>	<b>Wintergärten</b>	
<sup>8</sup> Wintergärten sind in der Kernzone KII gestattet, sofern sie sich bezüglich Lage und Erscheinung gut einordnen.	<sup>8</sup> Wintergärten sind in der Kernzone K II gestattet, sofern sie sich bezüglich Lage und Erscheinung gut einordnen.	
<b>Art. 11</b>	<b>Art. 11-12</b>	
<b>Umgebung</b>	<b>Umgebung</b>	
<sup>1</sup> Die traditionellen Elemente und Materialien der Umgebungsgestaltung wie chaussierte oder gepflästerte Vorplätze, Vorgärten, Mauern, Brunnenanlagen, Einfriedungen und dergleichen sind in ihrer Eigenart bei Sanierungen und Neubauten möglichst zu übernehmen bzw. sinngemäss zu ersetzen.	<sup>1</sup> Die traditionellen Elemente und Materialien der Umgebungsgestaltung wie chaussierte oder gepflästerte Vorplätze, Vorgärten, Mauern, Brunnenanlagen, Einfriedungen und dergleichen sind in ihrer Eigenart bei Sanierungen und Neubauten möglichst zu übernehmen bzw. sinngemäss zu ersetzen.	
<b>Terrainhöhe</b>	<b>Terrainhöhe-Terrainveränderungen</b>	Wording
<sup>2</sup> Der gewachsene Boden darf um nicht mehr als 0.50 m verändert werden, davon ausgenommen sind Kellerzugänge und Garagenzufahrten.	<sup>2</sup> <del>Der gewachsene Boden</del> Das massgebende Terrain darf um nicht mehr als 0.50 m verändert werden, davon ausgenommen sind Kellerzugänge und Garagenzufahrten.	<b>Massgebendes Terrain, Anpassung an IVHB, § 5 ABV</b> Aktualisieren Begrifflichkeit
<b>Reklamen</b>	<b>Reklamen</b>	
<sup>3</sup> Die Werbeformen haben sich auf unaufdringliche Reklamen zu beschränken. Direkt leuchtende Reklamen sind untersagt. Der Charakter von Fassaden und Aussenräumen darf nicht beeinträchtigt werden.	<sup>3</sup> <del>Die Werbeformen haben sich auf unaufdringliche Reklamen zu beschränken. Direkt leuchtende Reklamen sind untersagt. Der Charakter von Fassaden und Aussenräumen darf nicht beeinträchtigt werden.</del>	Aufhebung, wird übergeordnet in § 238 PBG geregelt.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)	Entwurf BZO Revision	Bemerkungen																																																																			
<b>2.2 Wohnzonen</b>	<b>2.2 3.2 Wohnzonen</b>																																																																				
<b>2.2.1 Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>2.2.1-3.2.1 Allgemeine Bestimmungen</b>																																																																				
<b>Art. 12</b>	<b>Art. 12-13</b>																																																																				
<b>Nutzweise</b>	<b>Nutzweise</b>																																																																				
<sup>1</sup> In den Wohnzonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden sowie nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Hotelähnliche Nutzungen und Beherbergungsbetriebe sind unzulässig <sup>1)</sup>	<sup>1</sup> In den Wohnzonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden sowie nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Hotelähnliche Nutzungen und Beherbergungsbetriebe (Airbnb, Bed and Breakfast-Betriebe, etc.) sind unzulässig. <sup>4)</sup>	Präzisierung																																																																			
<sup>2</sup> In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung sind Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden, landwirtschaftliche Betriebe, Gaststätten sowie mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.	<sup>2</sup> In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung sind Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden, landwirtschaftliche Betriebe, Gaststätten sowie mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.																																																																				
<sup>3</sup> Der Anteil der gewerblich genutzten Flächen darf, mit Ausnahme in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung, 1/3 des Gebäudevolumens nicht übersteigen.	<sup>3</sup> Der Anteil der gewerblich genutzten Flächen darf, mit Ausnahme in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung, 1/3 des Gebäudevolumens nicht übersteigen.																																																																				
<b>Art. 13</b>	<b>Art. 13 14</b>																																																																				
<b>Grundmasse</b>	<b>Grundmasse</b>																																																																				
<sup>1</sup> Für die einzelnen Wohnzonen gelten folgende Grundmasse:	<sup>1</sup> Für die einzelnen Wohnzonen gelten folgende Grundmasse:	<b>Fassadenhöhe, Anpassung an IVHB, §§ 278 – 280 PBG:</b> Gemäss dem überarbeiteten PBG ist die Berechnungsweise der Gebäudehöhe nicht mehr via Vollgeschosszahl vorgesehen. Dieser Begriff ist daher aus der BZO zu streichen. Stattdessen ist zwingend eine Fassadenhöhe festzulegen. Die <u>Fassadenhöhe</u> im Sinne von § 278 PBG entspricht weitgehend der Definition der «Gebäudehöhe» im bisherigen Recht. Für den oberen Messpunkt massgebend ist jedoch <u>neu nicht mehr die Schnittlinie der Fassade mit der Dachfläche, sondern die Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion</u> . Im Gegensatz zur Fassadenhöhe, werden bei der Messung der «Gebäudehöhe»																																																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>W2/1.4</th> <th>W2/1.6</th> <th>WG2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>- Baumassenziffer max.</td> <td>1.4</td> <td>1.6</td> <td>1.6</td> </tr> <tr> <td>- Vollgeschosse max</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>- Anrechenbare Dachgeschosse max.</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>- Anrechenbare Untergeschosse max.</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>- Gesamtlänge max.</td> <td>20 m</td> <td>25 m</td> <td>30 m</td> </tr> <tr> <td>- Gebäudehöhe max.</td> <td>7.50 m</td> <td>7.50 m</td> <td>7.50 m <sup>1)</sup></td> </tr> <tr> <td>- Mittlere Gebäudehöhe max.</td> <td>6.50 m</td> <td>---</td> <td>---</td> </tr> <tr> <td>- Firsthöhe max.</td> <td>3.50 m</td> <td>5.00 m</td> <td>5.00 m</td> </tr> </tbody> </table>		W2/1.4	W2/1.6	WG2	- Baumassenziffer max.	1.4	1.6	1.6	- Vollgeschosse max	2	2	2	- Anrechenbare Dachgeschosse max.	1	1	1	- Anrechenbare Untergeschosse max.	1	1	1	- Gesamtlänge max.	20 m	25 m	30 m	- Gebäudehöhe max.	7.50 m	7.50 m	7.50 m <sup>1)</sup>	- Mittlere Gebäudehöhe max.	6.50 m	---	---	- Firsthöhe max.	3.50 m	5.00 m	5.00 m	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>W2/ 1.4</th> <th>W2/ 1.6</th> <th>WG2 1.6</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>- Baumassenziffer max.</td> <td>1.4</td> <td>1.6</td> <td>1.6</td> </tr> <tr> <td><del>- Vollgeschosse max</del></td> <td><del>2</del></td> <td><del>2</del></td> <td><del>2</del></td> </tr> <tr> <td>- Anrechenbare Dachgeschosse max.</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>- Anrechenbare Untergeschosse max.</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>- Gesamtlänge max.</td> <td>20 m</td> <td>25 m</td> <td>30 m</td> </tr> <tr> <td>- <del>Gebäudehöhe Fassadenhöhe</del> max.</td> <td>7.50 m</td> <td>7.50 m</td> <td>7.50 m <sup>1)</sup></td> </tr> <tr> <td><del>- Mittlere Gebäudehöhe max.</del></td> <td><del>6.50 m</del></td> <td><del>---</del></td> <td><del>---</del></td> </tr> </tbody> </table>		W2/ 1.4	W2/ 1.6	WG2 1.6	- Baumassenziffer max.	1.4	1.6	1.6	<del>- Vollgeschosse max</del>	<del>2</del>	<del>2</del>	<del>2</del>	- Anrechenbare Dachgeschosse max.	1	1	1	- Anrechenbare Untergeschosse max.	1	1	1	- Gesamtlänge max.	20 m	25 m	30 m	- <del>Gebäudehöhe Fassadenhöhe</del> max.	7.50 m	7.50 m	7.50 m <sup>1)</sup>	<del>- Mittlere Gebäudehöhe max.</del>	<del>6.50 m</del>	<del>---</del>	<del>---</del>
	W2/1.4	W2/1.6	WG2																																																																		
- Baumassenziffer max.	1.4	1.6	1.6																																																																		
- Vollgeschosse max	2	2	2																																																																		
- Anrechenbare Dachgeschosse max.	1	1	1																																																																		
- Anrechenbare Untergeschosse max.	1	1	1																																																																		
- Gesamtlänge max.	20 m	25 m	30 m																																																																		
- Gebäudehöhe max.	7.50 m	7.50 m	7.50 m <sup>1)</sup>																																																																		
- Mittlere Gebäudehöhe max.	6.50 m	---	---																																																																		
- Firsthöhe max.	3.50 m	5.00 m	5.00 m																																																																		
	W2/ 1.4	W2/ 1.6	WG2 1.6																																																																		
- Baumassenziffer max.	1.4	1.6	1.6																																																																		
<del>- Vollgeschosse max</del>	<del>2</del>	<del>2</del>	<del>2</del>																																																																		
- Anrechenbare Dachgeschosse max.	1	1	1																																																																		
- Anrechenbare Untergeschosse max.	1	1	1																																																																		
- Gesamtlänge max.	20 m	25 m	30 m																																																																		
- <del>Gebäudehöhe Fassadenhöhe</del> max.	7.50 m	7.50 m	7.50 m <sup>1)</sup>																																																																		
<del>- Mittlere Gebäudehöhe max.</del>	<del>6.50 m</del>	<del>---</del>	<del>---</del>																																																																		

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)	Entwurf BZO Revision	Bemerkungen
<p>- Grenzabstände</p> <p>kleiner Grundabstand mind. 5.00 m 5.00 m 5.00 m</p> <p>grosser Grundabstand mind. 8.00 m 10 m 10 m</p> <p><sup>1)</sup> Die maximale Gebäudehöhe bei Flachdachbauten, welche ausschliesslich gewerblichen Zwecken dienen, darf 9.00 m nicht übersteigen.</p>	<p>- <del>Firsthöhe</del> <del>Gesamthöhe</del> max. <del>3.50</del> <del>5.00</del> <del>5.00</del> 11.00 m 12.50 m 12.50 m</p> <p>- Grenzabstände</p> <p>kleiner Grundabstand mind. 5.00 m 5.00 m 5.00 m</p> <p>grosser Grundabstand mind. 8.00 m 10 m 10 m</p> <p><del>Klein- und Anbauten mind. 3.50 m 3.50 m 3.50 m</del></p> <p><sup>1)</sup> Die maximale <del>Gebäudehöhe</del> <del>Fassadenhöhe</del> bei Flachdachbauten, welche ausschliesslich gewerblichen Zwecken dienen, darf 9.00 m nicht übersteigen.</p>	<p>gemäss bisherigem Recht, offene Geländer nicht in Anschlag gebracht. Bei Bauten mit Schrägdächern erhöht sich die Fassadenhöhe bis zum Mass der Gesamthöhe.</p> <p><b>Gesamthöhe, Anpassung an IVHB, § 281 PBG:</b> Der Begriff "Firsthöhe" ist mit den Vorgaben gemäss IVHB nicht zu vereinbaren. Neu wird mit dem Begriff der "<u>Gesamthöhe</u>" die Maximalhöhe von Gebäuden geregelt. Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und dem lotrecht darunterliegenden Punkt auf dem massgebenden Terrain. Unter Dachkonstruktion wird das Dachtragwerk der Baute ohne darüberliegende Isolation und Dachhaut verstanden. Dies hat zur Folge, dass der sichtbare Gebäudefirst, je nach Dicke von Isolation/Dachhaut, um bis zu 0.50 m höher werden kann. <u>Die Gesamthöhe setzt sich aus der bisherigen Firsthöhe und der bisherigen Gebäudehöhe zusammen.</u></p> <p><b>Klein- und Anbauten</b> Übernahme der Abstände gemäss Art. 27</p> <p><b>Mittlere Gebäudehöhe</b> Die Mittlere Gebäudehöhe fand in der bisherigen Baubewilligungspraxis keine Anwendung und wird daher gestrichen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe/Fassadenhöhe wird durch die traufseitige und giebelseitige Fassadenhöhe genügend geregelt.</p>
<p><b>Wintergärten <sup>1)</sup></b></p> <p><sup>2)</sup> Unbeheizte Wintergärten und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen werden bis zu einer Fläche von 15% der zugehörigen Bruttogeschossfläche der Wohneinheit, max. 40 m<sup>2</sup>, nicht an die Baumasse angerechnet. Wird dieses Mass überschritten, ist die Mehrkubatur anzurechnen.</p>	<p><b>Wintergärten <sup>1)</sup></b></p> <p><del><sup>2)</sup> Unbeheizte Wintergärten und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen werden bis zu einer Fläche von 15% der zugehörigen Bruttogeschossfläche der Wohneinheit, max. 40 m<sup>2</sup>, nicht an die Baumasse angerechnet. Wird dieses Mass überschritten, ist die Mehrkubatur anzurechnen. Für unbeheizte Wintergärten gilt eine Baumassenziffer gemäss § 13 Abs. 2 ABV. Ihre Grundfläche darf 40 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.</del></p>	<p><b>Wintergärten (Baumassenziffer), Anpassung an IVHB, § 13 Abs. 2 ABV</b> Gemäss § 13 Abs. 2 ABV gelten für verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, eine</p>

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)	Entwurf BZO Revision	Bemerkungen
		zusätzliche Baumassenziffer. Sie beträgt 20% der zonengemässen Grundziffer. Die bisherige Regelung über die Bruttogeschossfläche wird somit hinfällig. Ein Maximalmass von 40 m <sup>2</sup> wird beibehalten.
<b>Besondere Gebäude</b> <sup>1)</sup>	<b>Besondere Gebäude Klein- und Anbauten</b> <sup>1)</sup>	<b>Klein- und Anbauten, Anpassung an IVHB, § 2a ABV:</b> Aktualisieren Begrifflichkeit und Verweis
<sup>3</sup> Besondere Gebäude, deren Grundfläche gesamthaft 10% der massgeblichen Grundstücksfläche nicht überschreitet, sind nicht auf die Baumassenziffer anzurechnen.	<sup>3</sup> <del>Besondere Gebäude, deren Grundfläche gesamthaft 10% der massgeblichen Grundstücksfläche nicht überschreitet, sind nicht auf die Baumassenziffer anzurechnen.</del> Klein- und Anbauten deren summierte Fläche 10 % der anrechenbaren Grundstücksfläche nicht überschreitet, sind nicht auf die Baumassenziffer anzurechnen. Bei Grundstücken unter 500 m <sup>2</sup> anrechenbarer Grundstücksfläche sind max. 50 m <sup>2</sup> der Klein- und Anbauten nicht an die Baumassenziffer anzurechnen.  Die maximalen Masse einzelner Klein- und Anbauten richten sich nach § 2a ABV.	<b>Klein- und Anbauten, Anpassung an IVHB, § 2a ABV;</b> In der AVB ist neu geregelt, dass Klein- und Anbauten höchstens eine Fläche von 50 m <sup>2</sup> aufweisen dürfen. Wird dieses Mass überschritten sind diese als Hauptbauten zu bewerten und fallen somit unter die Regelung der Baumassenziffer. Diese Regelung ist somit hinfällig.
<b>Art. 14</b>	<b>Art. 14-15</b>	
<b>Dächer</b>	<b>Dächer</b>	
<sup>1</sup> Für Hauptgebäude sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig. Bei guter Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild können auch andere Steildachformen als Satteldächer zugelassen werden. Als andere Steildachformen gelten versetzte Satteldächer mit einem Versatz von max. 1.30 m, Walm- und Krüppelwalmdächer, Pultdächer und versetzte Pultdächer mit einem Versatz von max. 1.30 m. Jede Form von Steildächern hat gegen Süden eine Neigung von mind. 20° a.T. aufzuweisen.  Für besondere Gebäude im Sinne von §49 Abs. 3 PBG sowie für Gewerbebauten in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung können bei guter	<sup>1</sup> Für Hauptgebäude sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig. Bei guter Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild können auch andere Steildachformen als Satteldächer zugelassen werden. Als andere Steildachformen gelten versetzte Satteldächer mit einem Versatz von max. 1.30 m, Walm- und Krüppelwalmdächer, Pultdächer und versetzte Pultdächer mit einem Versatz von max. 1.30 m. Jede Form von Steildächern hat gegen Süden eine Neigung von mind. 20° a.T. aufzuweisen.  Für <del>besondere Gebäude im Sinne von §49 Abs. 3 PBG</del> Klein- und Anbauten im Sinne von § 2a ABV sowie für Gewerbebauten in der Wohnzone mit	<b>Klein- und Anbauten, Anpassung an IVHB, § 2a ABV:</b> Aktualisieren Begrifflichkeit und Verweis

<b>Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)</b>	<b>Entwurf BZO Revision</b>	<b>Bemerkungen</b>
Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild auch andere Dachformen zugelassen werden.	Gewerbeerleichterung können bei guter Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild auch andere Dachformen zugelassen werden.	
<b>Bedachungsmaterial</b>	<b>Bedachungsmaterial</b>	
<sup>2</sup> Für die Bedachung sind farblich dezente, ortsübliche Materialien zu verwenden. Dachbegrünungen sind zulässig. Flachdächer sind fachgerecht zu begrünen.	<sup>2</sup> Für die Bedachung sind farblich dezente, ortsübliche Materialien zu verwenden. Dachbegrünungen sind zulässig. Flachdächer sind fachgerecht zu begrünen.	
<b>Dachaufbauten</b>	<b>Dachaufbauten</b>	
<sup>3</sup> Die Front und die seitlichen Wände von Dachaufbauten zur Belichtung und Belüftung des Dachgeschosses müssen in Farbe und Material auf das Dach des Gebäudes abgestimmt werden.	<sup>3</sup> Die Front und die seitlichen Wände von Dachaufbauten zur Belichtung und Belüftung des Dachgeschosses müssen in Farbe und Material auf das Dach des Gebäudes abgestimmt werden.	
<b>Dacheinschnitte</b>	<b>Dacheinschnitte</b>	
<sup>4</sup> Dacheinschnitte sind nicht zulässig.	<sup>4</sup> Dacheinschnitte sind nicht zulässig.	
<b>Dachflächenfenster</b>	<b>Dachflächenfenster</b>	
<sup>5</sup> Pro Dachfläche können Dachflächenfenster bis zu 2% der Bruttodachfläche zugelassen werden, wenn sie die Einheit des Daches nicht zerstören und das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Die Grösse je Dachflächenfenster darf 0.70 m <sup>2</sup> Lichtfläche nicht überschreiten.  Dachflächenfenster dürfen mit keinem Teil näher als 1.00 m an die First- und Traufflinie heranreichen. Der seitliche Randabstand muss mindestens 1.00 m betragen.	<sup>5</sup> Pro Dachfläche können <b>einzelne</b> Dachflächenfenster <b>bis zu 2 % der Bruttodachfläche</b> zugelassen werden, wenn sie die Einheit des Daches nicht zerstören und das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Die Grösse je Dachflächenfenster darf <b>0.70-0.80</b> -m <sup>2</sup> Lichtfläche nicht überschreiten.  Dachflächenfenster dürfen mit keinem Teil näher als 1.00 m an die First- und Traufflinie heranreichen. Der seitliche Randabstand muss mindestens 1.00 m betragen.	<b>Lichtfläche</b>  <i>Im Baubewilligungsverfahren fiel auf, dass die angegebenen max. Lichtflächen knapp bemessen waren resp. entsprechende Dachflächenfenster nicht mehr der heutigen Norm entsprechen. Die zulässigen Maximalmasse wurden daher leicht erhöht resp. an das Regelmass von Velux Fenstern angepasst. Auf eine Prozentangabe wird künftig verzichtet. Vorbehalten bleibt jedoch weiterhin, dass das Ortsbild durch die Dachflächenfenster nicht beeinträchtigt werden darf.</i>
<b>Art. 15 <sup>1)</sup></b>	<b>Art. 15-16 <sup>1)</sup></b>	
<b>Untergeschosse</b>	<b>Nutzung von Untergeschossen</b>	Präzisierung
<sup>1</sup> Untergeschosse dürfen den gewachsenen Boden um nicht mehr als 1.50 m überragen. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind in Hanglagen Untergeschosse, die ein Vollgeschoss ersetzen.	<sup>1</sup> <del>Untergeschosse dürfen den gewachsenen Boden das massgebende Terrain um nicht mehr als 1.50 m überragen. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind in Hanglagen Untergeschosse, die ein Vollgeschoss ersetzen.</del>	<b>Aufhebung, wird übergeordnet abschliessend geregelt</b>

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)	Entwurf BZO Revision	Bemerkungen
<p><sup>2</sup> Die Nutzung von Untergeschossen zu Wohnzwecken ist nur zulässig, wenn sich die gesetzlich nötigen Fenster der einzelnen Wohneinheiten mehrheitlich in gänzlich oder zum grossen Teil freiliegenden Fassaden befinden.</p>	<p><sup>4</sup> Die Nutzung von Untergeschossen zu Wohnzwecken ist nur zulässig, wenn sich die gesetzlich nötigen Fenster der einzelnen Wohneinheiten mehrheitlich in gänzlich oder zum grossen Teil freiliegenden Fassaden befinden.</p>	
<p><b>Art. 16</b> <sup>1)</sup></p>	<p><b>Art. 16-17</b> <sup>4)</sup></p>	
	<p><b>Terrainveränderungen</b></p>	
	<p><sup>1</sup> Am massgebenden Terrain sind möglichst wenige Veränderungen vorzunehmen.</p> <p><sup>2</sup> Das massgebende Terrain darf in allen Wohnzonen um höchstens 1.50 m abgegraben werden, sofern dadurch die sichtbare Fassade nicht höher wird als die zulässige Fassadenhöhe. Aufschüttungen sind bis höchstens 1.50 m gestattet.</p> <p><sup>3</sup> Von der Bestimmung von Art. 18 Abs. 1 und 2 ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.</p>	<p><b>Massgebendes Terrain, Anpassung an IVHB, § 5 ABV</b> Aktualisieren Begrifflichkeit</p> <p><b>Erscheinung des gestalteten Terrains</b> Um eine ansprechende Gestaltung, des gestalteten Terrains - insbesondere in Hanglagen – zu gewährleisten, wird künftig festgehalten, welches Mass an Abgrabungen und Aufschüttungen maximal zulässig sind.</p>
<p><b>Umgebung</b></p>	<p><b>Umgebung-Stützmauern</b></p>	
<p><sup>1</sup> Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenige Veränderungen vorzunehmen. Böschungen sind gegenüber Stützmauern grundsätzlich vorzuziehen.</p>	<p><sup>1</sup> Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenige Veränderungen vorzunehmen. Böschungen sind gegenüber Stützmauern grundsätzlich vorzuziehen.</p>	<p>Verschieben nach Art. 17 Abs. 1 und Art. 17 Abs. 4</p>
<p><sup>2</sup> Stützmauern sind bezüglich Materialien, Höhe und Bepflanzung besonders sorgfältig in die Umgebung einzupassen.</p> <p>Sie dürfen eine maximale Höhe von 1.50 m pro Stufe nicht überschreiten. Gestufte Stützmauern sind pro Stufe um mindestens 1.50 m zurück zu setzen.</p> 	<p><sup>2,4</sup> Stützmauern sind bezüglich Materialien, Höhe und Bepflanzung besonders sorgfältig in die Umgebung einzupassen. Böschungen sind gegenüber Stützmauern grundsätzlich vorzuziehen.</p> <p><sup>5</sup> Stützmauern Sie dürfen eine maximale Höhe von 1.50 m pro Stufe nicht überschreiten. Gestufte Stützmauern sind pro Stufe um mindestens 1.50 m zurück zu setzen.</p> <p><sup>6</sup> Gestufte Stützmauern sind pro Stufe mindestens um die Hälfte ihre Höhe zurück zu setzen.</p> 	<p><b>Versatz von gestuften Stützmauern</b></p> <p>Im Baubewilligungsverfahren hat sich gezeigt, dass der geforderte Versatz von 1.50 m für gestufte Stützmauern dazu führt, dass grosse Flächen beansprucht werden. Der Mindestversatz wird daher reduziert.</p>

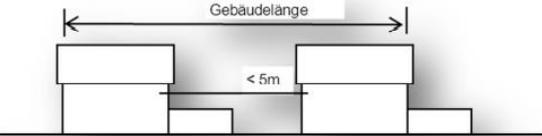
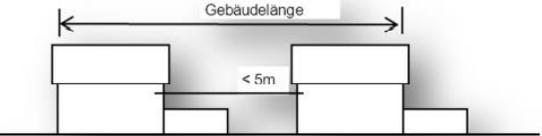
<i>Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)</i>	<i>Entwurf BZO Revision</i>	<i>Bemerkungen</i>
<b>2.2.2 Bestimmungen für die Wohnzone W2/1.4</b>	<b><del>2.2.2</del> 3.2.2 Bestimmungen für die Wohnzone W2/1.4</b>	
<b>Art. 17</b>	<b>Art. <del>17</del> 18</b>	
<b>Dächer</b>	<b>Dächer</b>	
Die Firstrichtung der Hauptgebäude hat parallel zum Hang zu verlaufen.	Die Firstrichtung der Hauptgebäude hat parallel zum Hang zu verlaufen.	
<b>Art. 18</b>	<b>Art. <del>18</del> 19</b>	
<b>Gestaltungsplanpflicht</b>	<b>Gestaltungsplanpflicht</b>	
<sup>1</sup> Beim im Zonenplan speziell gekennzeichneten Gebiet "Bluemetshalden" besteht eine Gestaltungsplanpflicht. Die Vorschriften für Arealüberbauungen können angewendet werden, sofern die entsprechenden Bedingungen gemäss Art. 22 erfüllt sind.	<sup>1</sup> Beim im Zonenplan speziell gekennzeichneten Gebiet "Bluemetshalden" besteht eine Gestaltungsplanpflicht. Die Vorschriften für Arealüberbauungen können angewendet werden, sofern die entsprechenden Bedingungen gemäss Art. <del>22</del> 23 erfüllt sind.	<i>Aktualisierung Verweise</i>
<sup>2</sup> Der öffentliche Gestaltungsplan hat zum Ziel, die hinsichtlich Topografie und Erschliessung sehr schwierig zu bebauende Hanglage in der Bluemetshalde optimal zu nutzen. Die Bebauung hat bezüglich Lage, Stellung, Kubus und Erscheinungsbild sehr hohe Anforderungen an die landschaftliche Einordnung zu erfüllen.	<sup>2</sup> Der öffentliche Gestaltungsplan hat zum Ziel, die hinsichtlich Topografie und Erschliessung sehr schwierig zu bebauende Hanglage in der Bluemetshalde optimal zu nutzen. Die Bebauung hat bezüglich Lage, Stellung, Kubus und Erscheinungsbild sehr hohe Anforderungen an die landschaftliche Einordnung zu erfüllen.	
<b>2.2.3 Bestimmungen für die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2</b>	<b><del>2.2.3</del> 3.2.3 Bestimmungen für die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2 1.6</b>	
<b>Art. 19</b>	<b>Art. <del>19</del> 20</b>	
<b>Gewerbeerleichterung</b>	<b>Gewerbeerleichterung</b>	
In Abweichung zu den Grundmassen für Wohnbauten gemäss Art. 13 kann die Baumassenziffer um maximal 1/5 (Bonus für Arealüberbauung eingeschlossen) erhöht werden, sofern die Mehrausnutzung gegenüber der Regelbebauung dauernd gewerblich genutzt wird und sich das Gebäude gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.	In Abweichung zu den Grundmassen für Wohnbauten gemäss Art. <del>13</del> 14 kann die Baumassenziffer um maximal 1/5 (Bonus für Arealüberbauung eingeschlossen) erhöht werden, sofern die Mehrausnutzung gegenüber der Regelbebauung dauernd gewerblich genutzt wird und sich das Gebäude gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.	<i>Aktualisierung Verweise</i>

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)	Entwurf BZO Revision	Bemerkungen
<b>2.3 Zone für öffentliche Bauten</b>	<b>2.3 3.3 Zone für öffentliche Bauten</b>	
<b>Art. 20</b>	<b>Art. <del>20</del>-21</b>	
<b>Massvorschriften</b>	<b>Massvorschriften</b>	
<p>Die Grenz- und Gebäudeabstände richten sich nach den kantonalrechtlichen Massvorschriften. Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zonen sowie die Mehrlängenzuschläge einzuhalten. Es sind maximal 2 Vollgeschosse und 2 Dachgeschosse zulässig.</p>	<p>Die Grenz- und Gebäudeabstände richten sich nach den kantonalrechtlichen Massvorschriften. Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zonen sowie die Mehrlängenzuschläge einzuhalten. <u>Die maximal zulässige Fassadenhöhe beläuft sich auf 8.1 m.</u> Es sind maximal <del>2 Vollgeschosse und</del> 2 Dachgeschosse zulässig.</p>	<p><b>Fassadenhöhe, Anpassung an IVHB, §§ 278 – 280 PBG:</b>  <i>Gemäss dem überarbeiteten PBG ist die Berechnungsweise der Gebäudehöhe nicht mehr via Vollgeschosszahl vorgesehen. Dieser Begriff ist daher aus der BZO zu streichen. Neu ist dafür zwingend die maximal zulässige Fassadenhöhe festzulegen.</i>  <i>Anstatt von maximal 2 Vollgeschossen wird neu festgehalten, dass Bauten in der Zone für öffentliche Bauten maximal eine Fassadenhöhe von 7.5 m aufweisen dürfen.</i>  <i>Die Fassadenhöhe im Sinne von § 278 PBG entspricht weitgehend der Definition der «Gebäudehöhe» im bisherigen Recht. Für den oberen Messpunkt massgebend ist jedoch <u>neu nicht mehr die Schnittlinie der Fassade mit der Dachfläche, sondern die Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.</u> Im Gegensatz zur Fassadenhöhe, werden bei der Messung der «Gebäudehöhe» gemäss bisherigem Recht, offene Geländer nicht in Anschlag gebracht. Bei Bauten mit Schrägdächern erhöht sich die Fassadenhöhe bis zum Mass der Gesamthöhe.</i></p>

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)	Entwurf BZO Revision	Bemerkungen
<b>3 Besondere Institute</b>	<b>3 4 Besondere Institute</b>	
<b>3.1 Arealüberbauungen</b>	<b>3.1 4.1 Arealüberbauungen</b>	
<b>Art. 21</b>	<b>Art. 21-22</b>	
<b>Zulässigkeit</b>	<b>Zulässigkeit</b>	
<sup>1</sup> Arealüberbauungen sind in den Zonen W2/1.4, W2/1.6 und WG2 zulässig.	<sup>1</sup> Arealüberbauungen sind in den Zonen <del>W2/</del> 1.4, <del>W2/</del> 1.6 und <del>WG2</del> 1.6 zulässig.	
<b>Arealflächen</b>	<b>Arealflächen</b>	
<sup>2</sup> Die Arealfläche muss in den folgenden Bauzonen umfassen: - in den Zonen W2/1.4 und W2/1.6      mind. 2'500 m <sup>2</sup> - in der Zone WG2                              mind. 4'000 m <sup>2</sup>	<sup>2</sup> Die Arealfläche muss in den folgenden Bauzonen umfassen: - in den Zonen <del>W2/</del> 1.4 und <del>W2/</del> 1.6      mind. 2'500 m <sup>2</sup> - in der Zone <del>WG2</del> 1.6                              mind. 4'000 m <sup>2</sup>	
<b>Art. 22</b>	<b>Art. 22-23</b>	
<b>Massvorschriften</b>	<b>Massvorschriften</b>	
<sup>1</sup> Ausgenommen bei Bauten gemäss Art. 19 kann die Baumassenziffer gegenüber der Regelüberbauung um 1/10 erhöht werden, wenn die erforderlichen Arealflächen eingehalten sowie neben den qualitativen Beurteilungsmerkmalen gem. § 71 PBG erhöhte energetische Anforderungen erfüllt sind.	<sup>+</sup> Ausgenommen bei Bauten gemäss Art. <del>19</del> 20 kann die Baumassenziffer gegenüber der Regelüberbauung um 1/10 erhöht werden, wenn die erforderlichen Arealflächen eingehalten sowie <del>neben den</del> die qualitativen Beurteilungsmerkmalen gem. § 71 PBG <del>erhöhte energetische Anforderungen</del> erfüllt sind.	<p><i>Aktualisierung Verweise</i></p> <p><b>Aufhebung, aufgrund neuer übergeordneter Regelung (EnerG)</b></p> <p><i>Das am 1. September 2022 in Kraft getretene Energiegesetz (EnerG) schreibt bereits vor, dass der Energiebedarf von Neubauten für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung ohne CO2-Emmissionen aus fossilen Brennstoffen zu decken ist. Auf zusätzlich erhöhte energetische Anforderungen wird verzichtet.</i></p>

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)	Entwurf BZO Revision	Bemerkungen
<p><sup>2</sup> Die Geschosszahl darf gegenüber der Regelbauweise nicht erhöht werden.</p>	<p><del><sup>2</sup> Die Geschosszahl darf gegenüber der Regelbauweise nicht erhöht werden.</del></p>	<p>Da im Rahmen der vorliegenden Revision die Anzahl Vollgeschosse gestrichen werden, benötigt es die bisherige Regelung nicht mehr. Gemäss § 72 Abs. 1 PBG kann die BZO für Arealüberbauungen von der Regelbauweise abweichende Bestimmungen festhalten. Da der Sinn der Bestimmung darin lag, festzuhalten, dass eben nicht von der Regelbauweise abgewichen darf, wäre diese sowieso obsolet.</p>
<p><b>3.2 Aussichtsschutz</b></p>	<p><del><b>3.2.4.2</b></del> <b>Aussichtsschutz</b></p>	
<p><b>Art. 23</b></p>	<p><del><b>Art. 23-24</b></del></p>	
<p><b>Freihaltung der Aussicht</b></p>	<p><b>Freihaltung der Aussicht</b></p>	
<p><sup>1</sup> Die Aussicht von den im Zonenplan vermerkten Aussichtslagen darf weder durch Hochbauten noch geschlossene Hecken- und Baumpflanzungen beschränkt werden.</p>	<p><sup>1</sup> Die Aussicht von den im Zonenplan vermerkten Aussichtslagen darf weder durch Hochbauten noch geschlossene Hecken- und Baumpflanzungen beschränkt werden.</p>	
<p><sup>2</sup> Es sind folgende Aussichtslagen geschützt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vogelsangstrasse oberhalb Deller-Böckli, Sicht auf das Dorf</li> <li>- Nübrächtenstrasse oberhalb Ausserdorf, Sicht auf die Rebberge und das Dorf</li> <li>- Fluhstrasse oberhalb Ausserdorf, Sicht auf das Dorf</li> </ul>	<p><sup>2</sup> Es sind folgende Aussichtslagen geschützt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vogelsangstrasse oberhalb Deller-Böckli, Sicht auf das Dorf</li> <li>- Nübrächtenstrasse oberhalb Ausserdorf, Sicht auf die Rebberge und das Dorf</li> <li>- Fluhstrasse oberhalb Ausserdorf, Sicht auf das Dorf</li> <li>- <del>Goldbühl, Aussichtspunkt</del></li> </ul>	
<p><b>3.3 Aussenantennen</b></p>	<p><del><b>3.3</b></del> <b>Aussenantennen</b></p>	
<p><b>Art. 24</b></p>	<p><del><b>Art. 24</b></del></p>	
<p><b>Anordnung / Gestaltung</b></p>	<p><b>Anordnung / Gestaltung</b></p>	
<p>Aussenantennen sind so anzuordnen, dass sie sich gut in das Ortsbild einfügen. Sie sind farblich auf die Umgebung abzustimmen und sollen nicht an gut einsehbaren Fassaden angebracht werden.</p>	<p><del>Aussenantennen sind so anzuordnen, dass sie sich gut in das Ortsbild einfügen. Sie sind farblich auf die Umgebung abzustimmen und sollen nicht an gut einsehbaren Fassaden angebracht werden.</del></p>	<p>Aufhebung, wird übergeordnet in § 238 PBG geregelt.</p>

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)	Entwurf BZO Revision	Bemerkungen
<b>4 Ergänzende Bauvorschriften</b>	<b>4 5 Ergänzende Bauvorschriften</b>	
<b>4.1 Abstandsvorschriften</b>	<b>4.1 5.1 Abstandsvorschriften</b>	
<b>Art. 25</b>	<b>Art. 25</b>	
<b>Grosser und kleiner Grundabstand</b>	<b>Grosser und kleiner Grundabstand</b>	
<sup>1</sup> Der grosse Grundabstand gilt in den Zonen W2/1.4, W2/1.6 und WG2 für die am stärksten gegen Süden gerichtete Längsseite.	<sup>1</sup> Der grosse Grundabstand gilt in den Zonen <del>W2/</del> 1.4, <del>W2/</del> 1.6 und <del>WG2</del> 1.6 für die am stärksten gegen Süden gerichtete Längsseite.	
<sup>2</sup> Bei genauer Ost-/West-Orientierung der längeren Gebäudeseite sowie bei quadratischen Grundrissen von Bauten in den Wohnzonen gilt der grosse Grundabstand für die Gebäudeseite mit der grössten Fensterfläche an Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen.	<sup>2</sup> Bei genauer Ost-/West-Orientierung der längeren Gebäudeseite sowie bei quadratischen Grundrissen von Bauten in den Wohnzonen gilt der grosse Grundabstand für die Gebäudeseite mit der grössten Fensterfläche an Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen.	
<sup>3</sup> Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.	<sup>3</sup> Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.	
	<sup>4</sup> Im Zweifelsfall bestimmt die Baubehörde den grossen und kleinen Grundabstand.	Präzisierung
<b>Art. 26</b>	<b>Art. 26</b>	
<b>Mehrlängenzuschlag</b>	<b>Mehrlängenzuschlag</b>	
<sup>1</sup> In den Wohnzonen sind bei Fassaden von mehr als 15 m Länge die betreffenden Grundabstände um ¼ der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m heraufzusetzen.	<sup>1</sup> In den Wohnzonen sind bei Fassaden von mehr als 15 m Länge die betreffenden Grundabstände um ¼ der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m heraufzusetzen.	
<sup>2</sup> Diese Regelung gilt nicht für dauernd gewerblich genutzte Erd- und Untergeschosse sowie für Untergeschosse unter dauernd gewerblich genutzten Erdgeschossen in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung.	<sup>2</sup> Diese Regelung gilt nicht für dauernd gewerblich genutzte Erd- und Untergeschosse sowie für Untergeschosse unter dauernd gewerblich genutzten Erdgeschossen in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung.	

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)	Entwurf BZO Revision	Bemerkungen
<b>Art. 27</b>	<b>Art. 27</b>	
<b>Besondere Gebäude</b>	<b>Besondere Gebäude Klein- und Anbauten</b>	<b>Klein- und Anbauten, Anpassung an IVHB, § 2a ABV</b> Aktualisieren Begrifflichkeit
Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG dürfen, sofern die Verkehrssicherheit nicht tangiert wird, gegenüber Strassen und Plätzen in einem minimalen Abstand von 3.50 m erstellt werden. Ausgenommen davon sind die Umfahrungsstrasse und die Blumetshalde.	<del>Besondere Gebäude Klein- und Anbauten</del> im Sinne von § 2a ABV <del>von § 49 Abs. 3 PBG</del> dürfen, sofern die Verkehrssicherheit nicht tangiert wird, gegenüber Strassen und Plätzen in einem minimalen Abstand von 3.50 m erstellt werden. Ausgenommen davon sind die Umfahrungsstrasse und die Blumetshalde.	<b>Klein- und Anbauten, Anpassung an IVHB, § 2a ABV</b> Aktualisieren Begrifflichkeit
<b>Art. 28 <sup>1)</sup></b>	<b>Art. 28 <sup>1)</sup></b>	
(aufgehoben)	(aufgehoben)	
<b>Art. 29</b>	<b>Art. 29-28</b>	
<b>Gebäudelänge</b>	<b>Gebäudelänge</b>	
Bei Gebäudeabständen von weniger als 5 m wird die Gebäudelänge als Summe der Einzelgebäudelängen und der Gebäudeabstände (< 5 m) gemessen. Die Summe von Gebäudelängen und Gebäudeabständen darf in diesem Fall die maximal zulässige Gebäudelänge gemäss Art. 13 Abs. 1 nicht überschreiten.	Bei Gebäudeabständen von weniger als 5 m wird die Gebäudelänge als Summe der Einzelgebäudelängen und der Gebäudeabstände (< 5 m) gemessen. Die Summe von Gebäudelängen und Gebäudeabständen darf in diesem Fall die maximal zulässige Gebäudelänge gemäss Art. <del>13</del> 14 Abs. 1 nicht überschreiten.	Aktualisierung Verweise
		
<b>4.2 Abstellplätze</b>	<b>4.2-5.2 Abstellplätze</b>	
<b>Art. 30</b>	<b>Art. 30-29</b>	
<b>Motorfahrzeuge</b>	<b>Motorfahrzeuge</b>	
<sup>1</sup> Für Wohngebäude sind pro Wohnung - bis 2 1/2 Zimmer                      1 Abstellplatz/Garage - ab 3 Zimmer                              1 1/2 Abstellplätze/Garagen und für Reihen- und Einfamilienhäuser 2 Abstellplätze/Garagen pro Haus zu schaffen. Bei Mehrfamilienhäusern ist zusätzlich 1 Abstellplatz pro 4	<sup>1</sup> Für Wohngebäude sind pro Wohnung - bis 2 1/2 Zimmer                      1 Abstellplatz/Garage - ab 3 Zimmer                              1 1/2 Abstellplätze/Garagen und für Reihen- und Einfamilienhäuser 2 Abstellplätze/Garagen pro Haus zu schaffen. Bei Mehrfamilienhäusern ist zusätzlich 1 Abstellplatz pro 4	

<b>Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)</b>	<b>Entwurf BZO Revision</b>	<b>Bemerkungen</b>
Wohnungen für Besucher verfügbar zu halten. Bruchteile von Abstellplätzen sind aufzurunden. Garagenvorplätze können bei ausreichender Dimensionierung als Abstellplätze angerechnet werden.	Wohnungen für Besucher verfügbar zu halten. Bruchteile von Abstellplätzen sind aufzurunden. Garagenvorplätze können bei ausreichender Dimensionierung als Abstellplätze angerechnet werden.	
<sup>2</sup> Bei anderen Nutzungen, im speziellen für Büros, Läden, Gaststätten, Gewerbebauten und grosse Mehrfamilienhäuser, oder bei besonderen örtlichen und betrieblichen Verhältnissen, wird die Zahl der Abstellplätze und der Besucherparkplätze nach dem erwarteten Verkehrsaufkommen und nach der "Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfes" der Baudirektion ermittelt.	<sup>2</sup> Bei anderen Nutzungen, im speziellen für Büros, Läden, Gaststätten, Gewerbebauten und grosse Mehrfamilienhäuser, oder bei besonderen örtlichen und betrieblichen Verhältnissen, wird die Zahl der Abstellplätze und der Besucherparkplätze nach dem erwarteten Verkehrsaufkommen und nach der " <a href="#">Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfes</a> jeweils gültigen " <a href="#">Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfes in kommunalen Erlassen</a> " der Baudirektion ermittelt.	<i>Verweis aktualisiert "Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfes in kommunalen Erlassen"</i>
<sup>3</sup> Insbesondere in der Kernzone kann die Zahl der erforderlichen Plätze tiefer angesetzt und die Gesamtzahl begrenzt werden. Bei Umbauten in der Kernzone KI sind Garagen und Autoabstellplätze möglichst in bestehenden Gebäudeteilen unterzubringen. Auf offene Rampenzufahrten ist zu verzichten.	<sup>3</sup> Insbesondere in der Kernzone kann die Zahl der erforderlichen Plätze tiefer angesetzt und die Gesamtzahl begrenzt werden. Bei Umbauten in der Kernzone KI sind Garagen und Autoabstellplätze möglichst in bestehenden Gebäudeteilen unterzubringen. Auf offene Rampenzufahrten ist zu verzichten.	
<sup>4</sup> Garagen und Abstellplätze sind unauffällig ins Ortsbild einzugliedern. Grossflächige Garagenvorplätze sind durch Grünelemente zu gliedern.	<sup>4</sup> Garagen und Abstellplätze sind unauffällig ins Ortsbild einzugliedern. Grossflächige Garagenvorplätze sind durch Grünelemente zu gliedern.	
<sup>5</sup> Fahrzeugabstellplätze sind mit sickerfähigen Belägen zu versehen.	<sup>5</sup> Fahrzeugabstellplätze <a href="#">im Freien</a> sind mit sickerfähigen Belägen zu versehen.	<i>Präzisierung</i>
<b>Art. 31</b>	<b>Art. <del>31</del> 30</b>	
<b>Fahrräder und Kinderwagen</b>	<b>Fahrräder und Kinderwagen</b>	
Bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern sind genügend grosse, gut zugängliche Abstellflächen für Velos, Mofas und Kinderwagen vorzusehen.	<sup>1</sup> Bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern sind genügend grosse, gut zugängliche Abstellflächen für Velos und Mofas <a href="#">und Kinderwagen</a> vorzusehen. <a href="#">Die Bedarfsermittlung richtet sich nach der jeweils gültigen VSS-Norm.</a>	<i>Verweis auf Berechnungsgrundlage</i>
	<sup>2</sup> <a href="#">Bei Wohnbauten mit drei und mehr Wohnungen mit wenigstens drei Zimmern sind genügend grosse, gut zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen zu erstellen.</a>	<i>Nach bisher geltendem Recht mussten auch für Gebäude mit ausschliesslich 2.5 Zimmer Wohnungen oder Gebäude mit nur 2 Wohnungen Abstellflächen für Kinderwagen erstellt werden. Diese Regelung scheint nicht verhältnismässig. Die Bemessung wird daher angepasst.</i>

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)	Entwurf BZO Revision	Bemerkungen
<b>4.3 Spielplätze und Siedlungsausstattungen</b>	<b>4.3 5.3 <del>Spielplätze und</del> Siedlungsausstattungen</b>	
<b>Art. 32</b>	<b>Art. <del>32-31</del></b>	
<b>Spielplätze Bemessung</b>	<b>Spielplätze Bemessung Spiel- und Erholungsflächen</b>	
<p><sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern sind im Freien an gut geeigneter Lage Spielplätze mit einer Fläche von mind. 10%, bei Arealüberbauungen mind. 15% der Wohngeschossflächen anzuordnen.</p> <p>In den Kernzonen können die Flächen den Verhältnissen entsprechend reduziert werden.</p>	<p><del><sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern Wohnbauten mit drei und mehr Wohnungen mit wenigstens drei Zimmern sind im Freien an gut geeigneter Lage Spielplätze mit einer Fläche von mind. 10%, bei Arealüberbauungen mind. 15% der Wohngeschossflächen anzuordnen.</del></p> <p>Für Bauten mit vier und mehr Wohnungen sind im Freien an gut geeigneter Lage zusammenhängende Spiel- und Erholungsflächen mit einer Fläche von mind. 10 %, bei Arealüberbauungen mind. 15 % der Wohngeschossflächen anzuordnen.</p> <p>In den Kernzonen können die Flächen den <del>Verhältnissen</del> Platzverhältnissen entsprechend reduziert werden.</p>	<p><i>Nach bisher geltendem Recht mussten auch für Gebäude mit ausschliesslich 2.5 Zimmer Wohnungen oder Gebäude mit nur 2 Wohnungen Spielplätze erstellt werden. Diese Regelung scheint nicht verhältnismässig. Die Bemessung wird daher angepasst.</i></p>
<b>Ausstattung</b>	<b>Ausstattung</b>	
<p><sup>2</sup> Die Spielplätze sind mit Spielmöglichkeiten für Kinder aller Altersstufen auszustatten und im Baugesuch darzustellen.</p>	<p><del><sup>2</sup> Die Spielplätze sind mit Spielmöglichkeiten für Kinder aller Altersstufen auszustatten und im Baugesuch darzustellen.</del></p>	<p><i>Aufhebung, ergibt sich aus § 248 PBG. Die genaue Ausrüstung kann von Fall zu Fall beurteilt werden.</i></p>
<b>Art. 33</b>	<b>Art. <del>33-32</del></b>	
<b>Abfall und Kompost</b>	<b>Abfall und Kompost</b>	
<p>Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten sind geeignete Standorte für die Lagerung des Abfuhrortes zu schaffen.</p>	<p>Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten sind geeignete Standorte für die Lagerung des Abfuhrortes zu schaffen.</p>	

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)	Entwurf BZO Revision	Bemerkungen
<b>4.4 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie</b>	<b>4.4.5.4—Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie</b>	
<b>Art. 34 <sup>1)</sup></b>	<b>Art. <del>34-33</del><sup>1)</sup></b>	
<b>Kernzonen</b>	<b>Kernzonen</b>	
<sup>1</sup> Solaranlagen in den Kernzonen sind bewilligungspflichtig.	<del><sup>1</sup>Solaranlagen in den Kernzonen sind bewilligungspflichtig.</del> Die Erstellung von Solaranlagen richtet sich nach dem übergeordneten Recht.	Verweis auf übergeordnetes Recht
<b>Übrige Bauzonen</b>	<b>Übrige Bauzonen</b>	
<sup>2</sup> Genügend angepasste Solaranlagen im Sinne von Art. 18a Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes (RPG) in Verbindung mit Art. 32a Abs. 1 der Raumplanungsverordnung (RPV) bedürfen keiner Bewilligung. Sie sind vor der Erstellung zu melden.	<del><sup>2</sup>Genügend angepasste Solaranlagen im Sinne von Art. 18a Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes (RPG) in Verbindung mit Art. 32a Abs. 1 der Raumplanungsverordnung (RPV) bedürfen keiner Bewilligung. Sie sind vor der Erstellung zu melden.</del>	Aufhebung, übergeordnet geregelt
<sup>3</sup> Andere Solaranlagen bleiben unter Vorbehalt von § 2a lit. b BVV bewilligungspflichtig.	<del><sup>3</sup>Andere Solaranlagen bleiben unter Vorbehalt von § 2a lit. b BVV bewilligungspflichtig.</del>	Aufhebung, übergeordnet geregelt

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)	Entwurf BZO Revision	Bemerkungen
<b>5 Schlussbestimmungen</b>	<b>56 Schlussbestimmungen</b>	
<b>Art. 35</b>	<b>Art. 35-34</b>	
<b>Inkrafttreten <sup>1)</sup></b>	<b>Inkrafttreten<sup>1)</sup></b>	
Der Gemeinderat setzt Änderungen der Bau- und Zonenordnung in Kraft. Er publiziert das Datum der Inkraftsetzung.	Der Gemeinderat setzt Änderungen der Bau- und Zonenordnung in Kraft. Er publiziert das Datum der Inkraftsetzung.  Inkraftsetzung durch Beschluss des Gemeinderates vom xx. xxxx 202x auf den xx. xxxx 202x.	
	Von der Baudirektion des Kantons Zürich am xx. Monat 20xx mit Beschluss Nr. xx/xxxx genehmigt. Datum der öffentlichen Bekanntmachung der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung xx. Monat 20xx.	
<b>Art. 36</b>	<b>Art. 36</b>	
<b>Aufhebung bisherigen Rechts</b>	<b>Aufhebung bisherigen Rechts</b>	
Diese Bau- und Zonenordnung ersetzt die Bauordnung der Gemeinde Dättlikon vom 22. Januar 1997.	Diese Bau- und Zonenordnung ersetzt die Bauordnung der Gemeinde Dättlikon vom 22. Januar 1997.	
<sup>1)</sup> Teilrevision der Bau- und Zonenordnung. Änderung durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 23. Juni 2016, genehmigt durch die Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung Nr. 1288 vom 2. November 2016. Inkraftsetzung durch Beschluss des Gemeinderates vom 10. Januar 2017 auf den 1. Januar 2017.	<sup>1)</sup> 1. Teilrevision der Bau- und Zonenordnung. Änderung durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 23. Juni 2016, genehmigt durch die Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung Nr. 1288 vom 2. November 2016. Inkraftsetzung durch Beschluss des Gemeinderates vom 10. Januar 2017 auf den 1. Januar 2017.	