Gemeinde Dänikon
Wohn-, Arbeits- und Lebensraum

Kanton Zürich

Totalrevision Nutzungsplanung

BAU- UND ZONENORDNUNG

Synoptische Darstellung

Vom Gemeinderat am 7.2.2022 zuhanden der Gemeindeversammlung verabschiedet

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am 17.3.2022
Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:	Der Schreiber:
José Torche	Lukas Kalberer

Genehmigung durch die Baudirektion am xxxxxxx
Für die Baudirektion: BDV-Nr.

SUTER
VON KÄNEL
WILD
Planer und Architekten AG
Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

31093 – 31.1.2022

A. Zonenordnung **4**
Art. 1 Zonen, Lärmempfindlichkeiten 4
Art. 2 Massgebliche Pläne 5
Bauzonen **6**
B. Kernzone **6**
Art. 3 Zweck/Nutzweise 6
Art. 4 Gestaltungsanforderungen 6
Art. 5 Um- und Ersatzbauten 7
Art. 6 Neubauten 8
Art. 7 Ortsbildrelevante Fassadenstellung 9
Art. 8 Fassaden 9
Art. 9 ~~Dachform, Dacheindeckung~~ Dachgestaltung 9
~~Art. 9 Dachaufbauten, Dacheinbauten und Dacheinschnitte~~ 10
Art. 10 Umgebungsgestaltung 11
Art. 11 Aussenrenovationen und Abbrüche 11
Art. 12 Abweichungen 12
C. Quartiererhaltungszone **13**
Art. 13 Zonenzweck 13
Art. 14 Nutzweise und bauliche Veränderungen 13
Art. 15 Gestaltung, Einordnung 13
D. Wohnzonen **14**
Art. 16 Grundmasse 14
Art. 17 Gemeinsame Bestimmungen 15
Art. 18 Wohnzonen W 1.2, W 1.7, W 2.0 und W 2.2 16
Art. 19 Wohn- und Gewerbezonen WG 1.6 / WG 2.0 17
E. Gewerbezone **18**
Art. 20 Grundmasse 18
Art. 21 Ergänzende Bestimmungen 18
F. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen **19**
Art. 22 Grundmasse 19
G. Erholungszone **19**
Art. 23 Erholungszonen Fa, G und Sp 19
H. Weitere Festlegungen **20**
Art. 24 Arealüberbauung – Zulässigkeit Arealfläche 20
Art. 25 Arealüberbauung – Besondere Vorschriften 20
Art. 26 Aussichtsschutz 20
I. Sonderbauvorschriften **21**
Art. 27 Zweck und Geltungsbereich 21
Art. 28 Erleichterungen 22
Art. 29 Voraussetzung 22
J. Gestaltungsplanpflicht **23**
Art. 30 Ziele für das Gestaltungsplanpflichtgebiet Brenni 23
K. Ergänzende Bauvorschriften **24**
Art. 31 Kleinbauten und Anbauten 24
Art. 32 Dachaufbauten 24
Art. 33 Strassen- und Wegabstand 25
Art. 34 ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe 25
Art. 35 Fahrzeugabstellplätze 26
Art. 36 Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen ~~- Nebenräume~~ 27
Art. 37 Spiel- und Ruheflächen 27
Art. 38 Abfallbeseitigung ~~- Kompostierung~~ 27
Art. 39 Siedlungsbegrünung und Umgebungsgestaltung 28
Art. 40 Materiallagerung im Freien 28
Art. 41 Gebäudeabstand bei brennbaren Aussenwänden 28
L. Schlussbestimmungen **29**
Art. 42 Inkrafttreten 29

Links:	Mitte:	Rechts:
Gültige BZO vom 8. Dezember 2005	Beantragte neue BZO rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO ~~durchgestrichen~~ = Verschiebung Text oder aufzuhebender Text	*Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise*

Auftraggeberin Gemeinde Dänikon

Bearbeitung SUTER • VON KÄNEL • WILD
Michael Camenzind, Gabriela Brack

Die Gemeinde Dänikon erlässt, gestützt auf §§ 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (in der Fassung vom 1. September 1991) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung:

A. Zonenordnung

Art. 1 Zonen, Lärmempfindlichkeiten

[1] Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist. Den Zonen werden Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet.

			ES
1.	Bauzonen:		
	– Kernzone	K	III
	– Quartiererhaltungszone	QE	II
	Wohnzonen:		
	– Wohnzone W1	W1	II
	– Wohnzone W2 A	W2 A	II
	– Wohnzone W2 B	W2 B	II
	– Wohnzone W3	W3	II
	– Wohn- und Gewerbezone WG2	WG2	III
	Gewerbezone	G	III
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	II
2.	Freihaltezone	F	–
3.	Erholungszone	E	III
4.	Reservezone	R	–

Die Gemeinde Dänikon 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.

A. Zonenordnung

Art. 1 Zonen, Lärmempfindlichkeiten

[1] Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist. Den Zonen werden Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet.

			ES
1.	Bauzonen:		
	– Kernzone	K	III
	– Quartiererhaltungszone	QE	II
	Wohnzonen:		
	– Wohnzone W 1.2	W 1.2	II
	– Wohnzone W 1.7	W 1.7	II
	– Wohnzone W 2.0	W 2.0	II
	– Wohnzone W 2.2	W 2.2	II
	– Wohn- und Gewerbezone WG 1.6	WG 1.6	III
	– Wohn- und Gewerbezone WG 2.0	WG 2.0	III
	Gewerbezone	G	III
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	II
2.	Freihaltezone	F	–
3.	Erholungszone	E	III
4.	Reservezone	R	–

Die Vorbemerkung zur Gesetzesfassung entspricht der Vorgabe des ARE/Rechtsdienstes vom 18.1.2021

Anpassung der Dichte in den Wohnzonen an die regionalen Vorgaben.

Art. 2 Massgebliche Pläne [1] Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5'000 massgebend. Die mit der Bauordnung abgegebenen Zonenpläne im Massstab 1 : 10'000 sind nicht rechtsverbindlich. [2] Für die Darstellung der Waldabstandslinien, Gewässerabstandslinien und den Aussichtsschutz gilt der Ergänzungsplan im Massstab 1 : 2'500. Dieser geht dem Zonenplan im Massstab 1 : 5'000 vor.	**Art. 2 Massgebliche Pläne** [1] Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5'000 massgebend. ~~Die mit der Bauordnung abgegebenen Zonenpläne im Massstab 1 : 10'000 sind nicht rechtsverbindlich.~~ [2] Der Kernzonenplan sowie der Ergänzungsplan für die Waldabstandslinien, die Gewässerabstandslinien und den Aussichtsschutz gehen den Bestimmungen der Bauordnung und des allgemeinen Zonenplans vor, soweit sie Anordnungen und Abgrenzungen treffen. [3] Für die genaue Abgrenzung der Festlegungen gilt der entsprechende Datensatz im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster).	*Redaktionelle Anpassung.*

Bauzonen	**Bauzonen**	
B. Kernzone	**B. Kernzone**	
Art. 3 Nutzweise	**Art. 3 Zweck/Nutzweise**	
	[1] Die Kernzone bezweckt, den historischen Kern in seiner ortsbaulichen Ausprägung zu bewahren und qualitätsvoll und zeitgemäss zu ergänzen.	*Gemäss dem Richtplan Siedlung und Landschaft ist die Erhaltung, Pflege und zeitgemässe Weiterentwicklung der Kernzone zu gewährleisten.*
[1] In der Kernzone sind Wohnungen, nicht störendes und mässig störendes Gewerbe einschliesslich landwirtschaftliche Betriebe zulässig.	~~[1]~~[2] In der Kernzone sind Wohnungen, nicht störendes und mässig störendes Gewerbe einschliesslich landwirtschaftliche Betriebe zulässig.	
	[3] Von den nachfolgenden Zonenbestimmungen bleiben bestehende und künftige Unterschutzstellungen und die darin enthaltenen Schutzmassnahmen an Gebäuden und der Umgebung vorbehalten.	
	Art. 4 Gestaltungsanforderungen	*Ersetzt bisherigen Art. 6 BZO.*
	[1] Für sämtliche Bauvorhaben gelten erhöhte gestalterische Anforderungen.	
	[2] Bauten und Anlagen haben sich in Massstab, Stellung, kubischer Gestaltung und Materialwahl sowie in der Fassaden-, Farb- und Dachgestaltung in das Ortsbild einzufügen. Dabei ist eine passende Verbindung zwischen ortstypisch historischer und zeitgemässer Architektur zu wählen.	
	[3] Um zu beurteilen, ob ein Bauvorhaben in das Ortsbild passt, kann die Gemeinde ein Gutachten einer ortsbaulich qualifizierten Fachperson einholen. Sie kann ein Modell mit Einbezug der näheren baulichen Umgebung verlangen.	*Ersetzt bisherigen Art. 12 BZO. Das PBG lässt keine Regelung zur Kostenübernahme durch Private zu. Die Kosten für das Fachgutachten werden nach Art. 8 des Baugebührentarifs weiterverrechnet.*

Art. 4 Umbau und Ersatzbauten	**Art. 5 Um- und Ersatzbauten**	
[1] Herkömmliche Wohnbauten und ursprüngliche landwirtschaftliche Gebäude dürfen unter Beibehaltung der bisherigen Lage, Gebäudeform und Erscheinung ungeachtet von Ausnützungsüberschreitungen und Abstandsunterschreitungen umgebaut oder ersetzt werden. Das kommunale Inventar nach § 203 PBG bildet dabei Grundlage zur Planung und Beurteilung. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.	[1] Die im Kernzonenplan als ortsbildprägend bezeichneten Bauten sind für das Ortsbild besonders wichtig. Für Um- und Ersatzbauten gelten die durch das bisherige Gebäudeprofil gebildeten Masse. Die Baubehörde kann untergeordnete Abweichungen bewilligen, wenn dies eine Verbesserung des Ortsbildes bewirkt und das bisherige Gebäudeprofil in den Grundzügen erkennbar bleibt. Grössere Abweichungen können, gestützt auf Art. 12 BZO, bewilligt werden.	*Die für das historische Ortsbild besonders wichtigen Gebäude sind im Kernzonenplan bezeichnet. Für diese Gebäude gilt sinngemäss ein Volumenschutz. Im Rahmen von Ersatzbauten sind geringfügige Abweichungen vom bisherigen Profil zulässig. Grössere Abweichungen können gestützt auf Art. 12 BZO bewilligt werden, wenn dies zu einer besonders guten ortsbaulichen Lösung führt.*
[2] Das zweite Dachgeschoss darf nur soweit genutzt werden, als es über die Giebelseite belichtet werden kann.		
[3] Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit und der Hygiene liegt.	[2] Die im Kernzonenplan als übrige Gebäude bezeichneten Bauten dürfen abgebrochen, umgebaut oder ersetzt werden. Die Baubehörde kann untergeordnete Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil bewilligen. Bei grösseren Abweichungen gelten die Bestimmungen für Neubauten.	*Für die im Kernzonenplan grau bezeichneten Gebäude gilt eine erweiterte Bestandesgarantie. Sie dürfen ungeachtet von den Neubauvorschriften an bisheriger Lage wieder aufgebaut werden (Ersatzbau). Die Neubauvorschriften kommen erst bei grösseren Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil zum Tragen.*
	[3] Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen sowie die Vorgaben des übergeordneten Rechts, namentlich die Gewässerschutzgesetzgebung.	*Insbesondere bei Gebäuden, welche innerhalb des Uferstreifens des Dorfbachs liegen, ist zu prüfen, ob die Ersatzbaute nicht weiter vom Gewässer entfernt erstellt werden muss, um die Gewässerfunktionen (Hochwasserschutz, Zugänglichkeit zum Gewässer zu Unterhaltszwecken, natürliche Funktionen, Gewässernutzung) innerhalb des Uferstreifens bzw. Gewässerraums dauerhaft sicherzustellen. Zwischen den Belangen des Gewässer- und Ortsbildschutzes ist objektbezogen eine Interessenabwägung vorzunehmen.*

Art. 5 Neubauten	Art. 6 Neubauten	
[1] Für andere Bauten gelten folgende Grundmasse: a) Überbauungsziffer max. 20 % b) Dachgeschosse max. 1 c) Gebäudehöhe max. 7,5 m d) Gebäudelänge max. 40 m e) Grenzabstand mind. 4 m f) Grenzabstand gegenüber anderen Zonen mind. 5 m	[1] Für ~~andere~~ Neubauten gelten folgende Grundmasse: ~~a) Überbauungsziffer max. 20 %~~ a) anrechenbares Untergeschoss max. 1 b) Vollgeschosse max. 2 c) Dachgeschosse max. 1 d) Fassadenhöhe max. 7.5 m e) Fassadenhöhe Schrägdach (giebelseitig) unter Beachtung der Dachneigung gemäss Art. 9 Abs. 2 max. 14.5 m f) Gebäudelänge max. 40 m g) Grenzabstand mind. 4 m h) Grenzabstand gegenüber anderen Zonen mind. 5 m	*Das Bestimmen einer Nutzungsziffer ist in einer Kernzone unüblich (vgl. § 50 Abs. 2 PBG). Die realisierte Überbauungsziffer der bebauten Parzellen liegt bei durchschnittlich knapp 30 %.* *Hinweis zur Fassadenhöhe:* *Die Fassadenhöhe wird im Unterschied zur Gebäudehöhe auf die Konstruktion gemessen. Dadurch werden die Gebäude um rund 20 bis 30 cm höher. Giebelseitig erhöht sich die Fassadenhöhe aufgrund der Dachneigung gemäss Art. 9. Abs. 2 BZO jedoch höchstens um 7 m.*
[2] Der Zusammenbau bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge ist erlaubt, sofern angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.	[2] Das anrechenbare Untergeschoss darf bis maximal zur Hälfte der Fläche des darüberliegenden Vollgeschosses mit Räumen, die dem Wohnen oder dem Arbeiten dienen, ausgebaut werden.	
[3] Gebäude, die unter Art. 4 fallen, dürfen bei Vorliegen einer ortsbaulich besseren Lösung unter Übernahme der bestehenden Gebäude- und Dachfluchten erweitert werden, auch wenn diese Fluchten Abstands- oder Höhenvorschriften verletzen. Die Beschränkung der Gebäudelänge gilt dabei nicht; hingegen sind die Abstandsvorschriften bezüglich der Querfassade und die Überbauungsziffer wie bei Abs. 5 einzuhalten.	[3] Der Zusammenbau bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge ist erlaubt, sofern angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.	*Abweichungen werden neu mit Art. 12 geregelt.*
[4] Die Überbauungsziffer darf unter Einschluss besonderer Gebäude gemäss § 273 PBG und bereits bestehender landwirtschaftlicher Ökonomiegebäude, sofern sie nicht dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienen, auf 28 % erhöht werden.	–	*Das Bestimmen einer Nutzungsziffer ist in einer Kernzone unüblich (vgl. § 50 Abs. 2 PBG).*
[5] Erfolgt die Erstellung von Neubauten auf einem bereits überbauten Grundstück oder nach dessen Abparzellierung, ist die zulässige Überbauungsziffer sowohl auf der Altbau- als auch für die Neubauparzelle einzuhalten.	–	*Das Bestimmen einer Nutzungsziffer ist in einer Kernzone unüblich (vgl. § 50 Abs. 2 PBG).*

Art. 6 Gestaltung, Einordnung		*Neu Art. 4 BZO.*
[1] Bauten haben sich in ihrer Stellung und Gestaltung gut in die jeweilige Siedlungsstruktur einzuordnen.	-	
[2] Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG unterliegen den gleichen Gestaltungsanforderungen wie Hauptgebäude.	-	
	Art. 7 Ortsbildrelevante Fassadenstellung	
	Um- und Ersatzbauten haben die im Kernzonenplan bezeichneten ortsbildrelevanten Fassadenstellungen zu übernehmen. Geringfügige Abweichungen von der Fassadenstellung sind zulässig. Grössere Abweichungen können, gestützt auf Art. 12 BZO, bewilligt werden.	*Neu sind die für das Ortsbild wichtigen Fassadenstellungen (Hauptfassade) im Kernzonenplan bezeichnet. Diesen Fassaden gilt im Rahmen von Bauvorhaben (Umbau/Ersatzneubauten) ein besonderes Augenmerk. Der Abweichungsspielraum beträgt +/- 1 m.*
Art. 7 Fassaden	**Art. 8 Fassaden**	
[1] Riegelfassaden sind zu erhalten oder zu erneuern. Das Verputzen von Fassaden kann verlangt werden.	[1] Riegelfassaden sind zu erhalten oder zu erneuern, wo dies dem Gebäudecharakter entspricht. Das Verputzen von Fassaden kann verlangt werden.	*Erleichterung zugunsten von zeitgemässen Lösungen.*
[2] Aufbau und Struktur der Fassaden, die Detailgestaltung von Fenstern, Türen und dergleichen sowie die Materialien und Farben sollen den Gebäudecharakter und dessen Nutzung entsprechen und sich besonders gut in die jeweilige bauliche Umgebung einfügen, wobei eine gute, zeitgemässe architektonische Umsetzung anzustreben ist.	[2] Aufbau und Struktur der Fassaden, die Detailgestaltung von Fenstern, Türen und dergleichen sowie die Materialien und Farben sollen dem Gebäudecharakter und dessen Nutzung entsprechen und sich besonders gut in die jeweilige bauliche Umgebung einfügen, wobei eine gute, zeitgemässe architektonische Umsetzung anzustreben ist.	
[3] Balkone in Giebelfassaden sind nur unter Dachvorsprüngen zulässig.	[3] Bei ortsbildprägenden Fassaden sind Balkone in Giebelfassaden nur unter Dachvorsprüngen zulässig.	*Präzisierung.*
Art. 8 Dachform, Dacheindeckung	**Art. 9 ~~Dachform, Dacheindeckung~~ Dachgestaltung**	*Redaktionelle Anpassung, bisherige Artikel 8 und 9 werden zusammengefasst.*
[1] Die Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dacheinbauten, die Detailgestaltung von Dachabschlüssen sowie die Materialien und Farben sollen dem Gebäudecharakter entsprechen und sich gut in die jeweilige bauliche Umgebung einfügen.	[1] Die Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dacheinbauten, die Detailgestaltung von Dachabschlüssen sowie die Materialien und Farben sollen dem Gebäudecharakter entsprechen und sich gut in die jeweilige bauliche Umgebung einfügen.	

[2] Hauptgebäude haben Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mind. 40° n.T. (= 36° alte Teilung) aufzuweisen. Aufschieblinge sind zulässig.	[2] ~~Haupt~~Gebäude (Hauptgebäude) haben Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mind. ~~40° n.T. (=~~ 36° ~~alte Teilung)~~ aufzuweisen. Aufschieblinge sind zulässig.	*Anpassungen aufgrund neuer kantonaler Baubegriffe und Messweisen (IVHB).*
[3] Für Nebengebäude bzw. Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind Pultdächer mit geringer Neigung zulässig. Flachdächer sind nicht zulässig.	[3] Bei untergeordneten Gebäuden und Gebäudeteilen sowie Kleinbauten und Anbauten sind auch Flachdächer und Pultdächer zulässig.	*Neu sind für Klein- und Anbauten auch Flachdächer zulässig.*
[4] Sonnenkollektoren bzw. Solaranlagen müssen sich gut in die Dachfläche einordnen.	–	*Erübrigt sich gemäss Art. 18a Abs. 3 RPG und Art. 32b RPV.*
Art. 9 Dachaufbauten, Dacheinbauten und Dacheinschnitte	~~**Art. 9 Dachaufbauten, Dacheinbauten und Dacheinschnitte**~~	
[1] Dachaufbauten in der Form von Schleppgauben oder Giebeln sowie Dacheinschnitte sind zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses zulässig. Front und seitliche Wände der Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden. Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden.	~~[1]~~[4] Dachaufbauten in der Form von Schleppgauben oder Giebeln sowie Dacheinschnitte sind zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses zulässig. Front und seitliche Wände der Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden. Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden.	
[2] Die einzelnen Dachaufbauten, ausgenommen Kamine; dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein und sind in ihrer Höhe auf 1/3 der Dachansicht beschränkt.	[5] Die einzelnen Dachaufbauten, ausgenommen Kamine, dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein und sind in ihrer Höhe auf 1/3 der Dachansicht beschränkt.	
[3] Einzelne liegende Dachflächenfenster bis zu einer Grösse von je 0,5 m^2 Lichtfläche im 1. Dachgeschoss und 0,3 m^2 Lichtfläche im 2. Dachgeschoss sind erlaubt.	[6] Einzelne liegende Dachflächenfenster bis zu einer Grösse von je 0.5 m^2 Lichtfläche im 1. Dachgeschoss und 0.3 m^2 Lichtfläche im 2. Dachgeschoss sind erlaubt.	
	[7] Dachflächen-Lichtbänder sind zulässig, wenn sie sich gut in das Dach und den Gesamteindruck des Gebäudes einfügen und vom First um zwei Ziegelreihen abgesetzt werden.	*Neue Vorschrift zur besseren Belichtung von Dachgeschossen.*
	[8] Bei vollflächigen Energiegewinnungsanlagen können bei sorgfältiger Einordnung einzelne Module unabhängig von der Grösse auch als Dachflächenfenster ausgebildet sein. Diese sind im Einzelfall bezüglich ihrer Proportionen und Gestaltung sowie allfälliger Beschattungselemente zu beurteilen.	*Dachflächenfenster integriert in Energiegewinnungsanlagen werden zugelassen.*
[4] Empfangsanlagen und weitere technische Anlagen müssen sich, sofern sie gemäss Art. 28 zulässig sind, unauffällig einordnen.	-	

Art. 10 Umgebungsgestaltung	**Art. 10 Umgebungsgestaltung**	
[1] Höhenlage und Terraingestaltung dürfen keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem gewachsenen Boden bewirken.	[1] Terrainveränderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen) sind nur zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung eine besonders gute Gesamtwirkung erzielen.	*Abgrabungen und Aufschüttungen sind möglich, solange nachgewiesen werden kann, dass im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung eine gute Gesamtwirkung erzielt werden kann.*
[2] Die herkömmliche Umgebungsgestaltung (Vorgärten, Höfe etc.) ist zu erhalten und bei Umbauten und Neubauten zu übernehmen oder zu verbessern.	[2] Die herkömmliche Umgebungsgestaltung (Vorgärten, Höfe etc.) ist zu erhalten und bei Um- und Neubauten zu übernehmen oder zu verbessern.	
	[3] Die im Kernzonenplan bezeichneten Platz-, Strassen- und Vorbereiche sind zu erhalten respektive gestalterisch aufzuwerten. Es sind kernzonentypische Materialien zu verwenden.	*Auch die Strassenräume und Platzbereiche sowie Vorbereiche sind als integrale Bestandteile der Kernzone zu gestalten.*
[3] Fahrzeugabstellplätze und Garagen sind unauffällig einzugliedern. Pflichtparkplätze sind möglichst ins Gebäude zu integrieren oder unterirdisch anzuordnen.	[4] Fahrzeugabstellplätze und Garagen sind unauffällig einzugliedern. Pflichtparkplätze sind möglichst ins Gebäude zu integrieren oder unterirdisch anzuordnen.	
[4] Werbeformen dürfen den Charakter der Bauten und Aussenräume nicht beeinträchtigen.	[5] Werbeformen dürfen den Charakter der Bauten und Aussenräume nicht beeinträchtigen.	
Art. 11 Aussenrenovationen und Abbrüche	**Art. 11 Aussenrenovationen und Abbrüche**	
[1] Veränderungen von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung sind bewilligungspflichtig. Sie werden bewilligt, wenn die vorstehenden Gestaltungsvorschriften gemäss Art. 6–10 erfüllt sind.	[1] Veränderungen von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung sind bewilligungspflichtig. Sie werden bewilligt, wenn Art. 4 ~~die vorstehenden Gestaltungsvorschriften gemäss Art. 6–4~~ erfüllt ~~sind~~ ist.	
[2] Der Abbruch oder die sonstige Entfernung von Bauten, Gebäude- und Fassadenteilen sowie von Anlagen und baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung (Mauern, Hausgärten, Brunnen u.dgl.) sind bewilligungspflichtig. Sie dürfen bewilligt werden, wenn durch die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird oder ein rechtskräftig bewilligtes Ersatzprojekt vorliegt und dessen Ausführung finanziell und zeitlich gesichert ist.	[2] Der Abbruch oder die sonstige Entfernung von Bauten, Gebäude- und Fassadenteilen sowie von Anlagen und baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung (Mauern, Hausgärten, Brunnen u. dgl.) sind bewilligungspflichtig. Sie dürfen bewilligt werden, wenn durch die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird oder ein rechtskräftig bewilligtes Ersatzprojekt vorliegt und dessen Ausführung finanziell und zeitlich gesichert ist.	
Art. 12 Fachgutachten		
[1] Bauten, die Auswirkungen auf das Ortsbild erwarten lassen, können fachlich begutachtet werden. Der Fachgutachter wird durch die Baubehörde bestimmt.		*Neu in Art. 4 Abs. 3 BZO geregelt.*

	Art. 12 Abweichungen	
	[1] Bei Projekten mit besonders guter Einordnungs- und Gestaltungsqualität können unter Vorbehalt der Grundmasse nach Art. 6 Abs. 1 lit. a) bis h) Abweichungen von den Kernzonenvorschriften und vom Kernzonenplan bewilligt oder angeordnet werden. Das Näherbaurecht ist zulässig.	*Art. 12 BZO gibt der Baubehörde die nötige Flexibilität, situationsgerechte, überzeugende Lösungen zu ermöglichen und Abweichungen von den auf das traditionelle Erscheinungsbild ausgerichteten Kernzonenbestimmungen zu bewilligen. Die Grenzabstände können weiterhin mit Näherbaurechten abweichend von Art. 6 Abs. 1 lit. g) und h) BZO geregelt werden.*
	[2] Solche Projekte setzen eine zustimmende Beurteilung einer von der Gemeinde bestimmten, ortsbaulich qualifizierten Fachperson voraus.	*Die Begutachtung hat durch eine externe, auf das Bauen in den Kernzonen spezialisierte Fachperson zu erfolgen (Kostentragung siehe Bemerkung Art. 4 Abs. 3 BZO).*

C. Quartiererhaltungszone	**C. Quartiererhaltungszone**	
Art. 13 Zonenzweck	**Art. 13 Zonenzweck**	
[1] Die Quartiererhaltungszone bezweckt die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung bestehender Bebauungen.	Die Quartiererhaltungszone bezweckt die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung bestehender Bebauungen.	
Art. 14 Nutzweise und bauliche Veränderungen	**Art. 14 Nutzweise und bauliche Veränderungen**	
[1] Die Quartiererhaltungszone ist für Wohnbauten bestimmt. Nichtstörendes Gewerbe ist gestattet, wobei der Anteil der gewerblich genutzten Fläche höchstens 1/3 der Geschossfläche des ganzen Gebäudes betragen darf.	[1] Die Quartiererhaltungszone ist für Wohnbauten bestimmt. Nichtstörendes Gewerbe ist gestattet, wobei der Anteil der gewerblich genutzten Fläche höchstens 1/3 der Geschossfläche des ganzen Gebäudes betragen darf.	
[2] Neu-, Ersatz-, Um- und Ausbauten dürfen das Ausmass des bestehenden oberirdischen Gebäudevolumens (gemäss § 258 PBG) nicht überschreiten. Zugunsten der Wohnqualität und energetischer Verbesserungen sind Volumenerweiterungen für nicht anrechenbare Nebenräume gemäss § 10 ABV (z.B. unbeheizte Wintergärten und Gemeinschaftseinrichtungen) zulässig. Auf der unüberbauten Parz. 124.0 (heute unüberbauter östlicher Teil der Kat.-Nr. 640) ist eine Geschossfläche von 480 m² (ohne Aussenwände) zulässig.	[2] Bei Neu-, Ersatz-, Um- und Ausbauten darf das Ausmass des ursprünglich bewilligten oberirdischen Gebäudevolumens (gemäss § 258 PBG) um maximal 10 % erweitert werden. Klein- und Anbauten sind unter Beachtung des Quartiercharakters ohne Vorgabe einer Baumassenziffer zulässig. Für unbeheizte Wintergärten und dergleichen gilt § 13 Abs. 2 ABV. ~~Zugunsten der Wohnqualität und energetischer Verbesserungen sind Volumenerweiterungen für nicht anrechenbare Nebenräume gemäss § 10 ABV (z.B. unbeheizte Wintergärten und Gemeinschaftseinrichtungen) zulässig. Auf der unüberbauten Parz. 124.0 (heute unüberbauter östlicher Teil der Kat.-Nr. 640) ist eine Geschossfläche von 480 m² (ohne Aussenwände) zulässig.~~	*Der Handlungsspielraum für die einzelnen Grundeigentümer wird präzisiert.*
Art. 15 Gestaltung, Einordnung	**Art. 15 Gestaltung, Einordnung**	
[1] Bauliche Veränderungen müssen die Einheitlichkeit der Bebauung und eine gute Gesamtwirkung einschliesslich der Umgebung gewährleisten. Zu beachten sind dabei insbesondere die bauliche Struktur und der architektonische Ausdruck (geprägt durch Stellung, Form, Proportionen, Dimensionen, Dachgestaltung und Fassadengliederung) bestehender und neuer Gebäude sowie die Gestaltung der Aussenräume.	Bauliche Veränderungen müssen die Einheitlichkeit der Bebauung und eine gute Gesamtwirkung einschliesslich der Umgebung gewährleisten. Zu beachten sind dabei insbesondere die bauliche Struktur und der architektonische Ausdruck (geprägt durch Stellung, Form, Proportionen, Dimensionen, Dachgestaltung und Fassadengliederung) bestehender und neuer Gebäude sowie die Gestaltung der Aussenräume.	

D. Wohnzonen

Art. 16 Grundmasse

		W1	W2A	W2B	W3	WG2
Baumassenziffer (m^3/m^2)	max.	1.0	1.2	1.6	2.0	1.6
Gebäudehöhe	max. m	5.5	7.5	7.5	10.5	7.5
Firsthöhe	max. m	4	5	5	5	5
Gebäudelänge	max. m	25	30	30	50	40
Gesamtlänge bei Zusammenbau	max. m	25	30	40	50	50
Grosser Grundabstand	min. m	9	9	9	11	9
kleiner Grundabstand	min. m	5	5	5	6	5

D. Wohnzonen

Art. 16 Grundmasse

[1]		W 1.2	W 1.7	W 2.0	W 2.2	WG 1.6	WG 2.0	
Baumassenziffer (m^3/m^2)	max.	1.2	1.7	2.0	2.2	1.6	2.0	*Anpassung an Dichtevorgaben der Region.*
Fassadenhöhe	max. m	7.5	7.5	7.5	10.5	7.5	7.5	
Gesamthöhe bei Schrägdächern	max. m	11.5	11.5	12.5	15.5	12.5	12.5	*Anpassungen aufgrund neuer kantonaler Baubegriffe und Messweisen (IVHB).*
Gesamthöhe bei Attikageschoss	max. m	10.8	10.8	10.8	13.8	10.8	10.8	*Anpassungen aufgrund neuer kantonaler Baubegriffe und Messweisen (IVHB).*
Gebäudelänge	max. m	25	30	40	50	40	40	
–								
Grosser Grundabstand	mind. m	9	9	9	11	9	9	
Kleiner Grundabstand	mind. m	5	5	5	6	5	5	
Grünflächenziffer	mind.	40 %	40 %	40 %	40 %	40 %	40 %	*Mehr Grünflächen, weniger Versiegelung zugunsten der Siedlungsökologie und des Ortsklimas sowie des grünen Erscheinungsbildes.*

[2] Wird bei Flachdachbauten mit Attikageschoss eine zu mindestens 70 % offene oder verglaste Absturzsicherung (Brüstung, Geländer) nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern in der Fassadenflucht angeordnet, darf die Fassadenhöhe (generelles Mass) um 1 m erhöht werden.

[3] Bei besonderen betrieblichen Erfordernissen kann der Gemeinderat eine geringere Grünflächenziffer für die Wohn- und Gewerbezonen bewilligen.

IVHB: Da Absturzsicherungen von Attikageschossen neu in die Messung der Fassadenhöhe einbezogen werden müssen, wenn sie in der Fassadenflucht angeordnet werden, wird ein Fassadenhöhenzuschlag gegeben.

[2] In der Zone W2A ist die Gebäudehöhe am höchsten Punkt des überbauten gewachsenen Bodens auf 5,0 m, die Gesamthöhe inkl. First auf max. 9,0 m begrenzt.	[4] In der Wohnzone W 1.2 sowie innerhalb des im Zonenplan speziell bezeichneten Bereichs der Wohnzone W 1.7 darf kein Punkt der Dachkonstruktion die Höhenkote überschreiten, welche max. 9.5 m über der höchsten Kote der Fassadenlinie liegt.	*Anpassung aufgrund der Einwendung 2. Die Bestimmung bleibt sinngemäss bestehen und dient dem Aussichtsschutz.*
[3] Für verglaste Balkone, Veranden, Wintergärten und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, ist eine zusätzliche Baumassenziffer von 0,1 m^3/m^2 zulässig.	–	*Bereits in § 12 Abs. 2 ABV geregelt. Es gilt eine zusätzliche Baumassenziffer von 20 % der zonengemässen Grundziffer.*
Art. 17 Gemeinsame Bestimmungen	**Art. 17 Gemeinsame Bestimmungen**	
[1] Besondere Gebäude mit einer überbauten Fläche bis 40 m^2 oder bis 8 % der Grundfläche bei Parzellen über 500 m^2 zählen nicht zur Baumassenziffer. Erfolgt in den Zonen W1 und W2A die Parkierung innerhalb des Hauptgebäudes, erhöht sich die Baumassenziffer um 1/10.	[1] ~~Besondere Gebäude~~ Kleinbauten und Anbauten mit einer überbauten Fläche bis 50 m^2 oder bis 10 % der Grundfläche bei Parzellen über 500 m^2 zählen nicht zur Baumassenziffer. ~~Erfolgt in den Zonen W1 und W2A die Parkierung innerhalb des Hauptgebäudes, erhöht sich die Baumassenziffer um 1/10.~~	*Anpassungen aufgrund neuer kantonaler Baubegriffe und Messweisen (IVHB).*
[2] Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf das erste Dachgeschoss beschränkt.	[2] Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf das erste Dachgeschoss beschränkt.	
[3] Die geschlossene Überbauung ist bis zur maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.	[3] Die geschlossene Überbauung ist bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.	*Anpassungen aufgrund neuer kantonaler Baubegriffe und Messweisen (IVHB).*
[4] Der grosse Grundabstand gilt gegenüber der längeren Hauptwohnseite. Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.	[4] Der grosse Grundabstand gilt gegenüber der längeren Hauptwohnseite. Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.	
[5] Bei Fassadenlängen von mehr als 20 m erhöht sich der Grundabstand um 1/4 der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m. Beträgt der Abstand von benachbarten Hauptgebäuden weniger als 7 m, werden die zugehörigen Fassadenlängen zusammengerechnet.	[5] Bei Fassadenlängen von mehr als 20 m erhöht sich der Grundabstand um 1/4 der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m. Beträgt der Abstand von benachbarten Hauptgebäuden weniger als 7 m, werden die zugehörigen Fassadenlängen zusammengerechnet.	
[6] Die Grundabstände dürfen um 1 m herabgesetzt werden, wenn die maximale Gebäudehöhe die nachstehenden Masse nicht übersteigt und sich Abgrabungen auf die Freilegung von Zugängen beschränken:	–	*Streichen, da neue kantonale Messweisen.*
– Wohnzone W1 3,0 m	–	
– Wohnzonen W2A und W2B, Wohn- und Gewerbezone 6,0 m	–	
– Wohnzone W3 9,0 m	–	
[7] Die Höhenlage von Gebäuden und die Umgebungsgestaltung dürfen keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem gewachsenen Terrain bewirken.	[6] Die Höhenlage von Gebäuden und die Umgebungsgestaltung dürfen im Sinne von Abs. 7 keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem ~~gewachsenen~~ massgebenden Terrain bewirken.	*Präzisierung, dass Umgestaltungen bis ca. 1.5 m als nicht wesentlich eingeschätzt werden.*

[8] Die Freilegung des Untergeschosses ist bis zu 1,5 m unter das gewachsene Terrain zulässig. Die Abgrabung darf im Durchschnitt aller Fassaden maximal 0,7 m betragen. Sie ist in der Wohnzone W3 und Wohn- und Gewerbezone WG2 auf höchstens zwei Fassadenseiten zu beschränken.	[7] Das Freilegen von Fassaden ist nur bis 1.5 m unterhalb des massgebenden Terrains zulässig. Die Abgrabung darf im Durchschnitt aller Fassaden maximal 0.7 m betragen. ~~Sie ist in der Wohnzone W 2.2 auf höchstens zwei Fassadenseiten zu beschränken.~~ Von dieser Bestimmung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen im üblichen Ausmass.	*Vereinheitlichung der Bestimmung für alle Zonen.*
Art. 18 Wohnzonen W1, W2A, W2B und W3	**Art. 18 Wohnzonen W 1.2, W 1.7, W 2.0 und W 2.2**	
[1] Die Wohnzone W1 und die Wohnzone W2A sind für Einfamilienhäuser und einfamilienhausähnliche Wohnbauten bestimmt.	–	*Wird gestrichen, da keine Rechtsgrundlage besteht. In der Wohnzone W 1.2 wird jedoch weiterhin eine lockere, offene Bauweise sichergestellt. Dazu bleiben die Grundmasse (Gebäudelänge und Gebäudehöhe) unverändert. Innerhalb dieser Grundabmessungen soll es dem Grundeigentümer jedoch offenstehen, im Sinne der haushälterischen Bodennutzung, Einliegerwohnungen, Doppeleinfamilienhäuser oder Gebäude mit Geschosswohnungen zu realisieren.*
[2] Die Wohnzone W2B ist für Gruppeneinfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser, die Wohnzone W3 für Mehrfamilienhäuser bestimmt.	–	
[x3] Neben Wohnungen ist auch nichtstörendes Gewerbe gestattet, wobei der Anteil der gewerblich genutzten Fläche höchstens 1/3 der Geschossfläche des ganzen Gebäudes betragen darf.	~~[3]~~ Neben Wohnungen ist auch nichtstörendes Gewerbe gestattet. Der Anteil der gewerblich genutzten Fläche darf höchstens 1/3 aller dem Wohnen und Arbeiten dienenden Räume des ganzen Gebäudes betragen.	*Präzisierung*

Art. 19 Wohn- und Gewerbezone WG2	**Art. 19 Wohn- und Gewerbezonen WG 1.6 / WG 2.0**	
[1] Die Wohn- und Gewerbezone WG2 ist für Wohnungen sowie nicht- und mässig störendes Gewerbe bestimmt.	[1] Die Wohn- und Gewerbezonen WG 1.6 und WG 2.0 sind für Wohnungen sowie nicht und mässig störendes Gewerbe bestimmt.	
[2] Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile darf	[2] Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile darf in der WG 2.0:	
– die zulässige Baumasse um höchstens 1/5 der zonengemässen Grundziffer erhöht werden;	– die zulässige Baumasse um höchstens 20 % der zonengemässen Grundziffer erhöht werden;	
– der kleine Grenzabstand bis auf 3,5 m herabgesetzt werden;	~~– der kleine Grundabstand bis auf 3.5 m herabgesetzt werden;~~	
	– die zonengemässe Fassadenhöhe (generelles Mass) des Gebäudes um 1.5 m erhöht werden;	*Dies ermöglicht beispielsweise ein überhohes Erdgeschoss.*
– auf den Mehrlängenzuschlag verzichtet werden.	– auf den Mehrlängenzuschlag verzichtet werden.	

E. Gewerbezone			**E. Gewerbezone**			
Art. 20 Grundmasse			**Art. 20 Grundmasse**			
Baumassenziffer	max.	3,5 m^3/m^2	Baumassenziffer	max.	3.5 m^3/m^2	
Freiflächenziffer	min.	20 %	–			*IVHB, die Grünflächenziffer ersetzt den Begriff "Freiflächenziffer". Im Gegensatz zur "Freiflächenziffer" werden bei der Grünflächenziffer unbebaute versiegelte Flächen nicht angerechnet, daher soll in der Gewerbezone auf die Grünflächenziffer verzichtet werden. Die Umgebungsgestaltung kann jedoch mit Art. 21 BZO geregelt werden.*
Gesamthöhe bis First	max.	12 m	Fassadenhöhe/Gesamthöhe ~~bis First~~	max.	12 m	
Gebäudelänge		frei	Gebäudelänge		frei	
Grenzabstand	min.	5 m	Grenzabstand	mind.	5 m	
Art. 21 Ergänzende Bestimmungen			**Art. 21 Ergänzende Bestimmungen**			
			[1] In der Gewerbezone sind höchstens mässig störende Produktionsbetriebe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.			
[1] Der Grenzbau ist vorbehältlich der nachbarlichen Zustimmung erlaubt.			[2] Der Grenzbau ist vorbehältlich der nachbarlichen Zustimmung erlaubt.			
[2] Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind grössere Bauten und Annexflächen (Lagerplätze, Parkflächen etc.) durch geeignete Bepflanzung oder Terraingestaltung gegen Einblick abzuschirmen.			–			
[3] Die Baubehörde kann in Verbindung mit der Freiflächenziffer eine zweckmässige Bepflanzung verlangen. Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse kann der Gemeinderat anstelle der Freiflächenziffer eine geeignete Randbepflanzung oder eine Beschränkung der versiegelten Fläche verlangen.			[3] Die Baubehörde kann eine ~~zweckmässige Bepflanzung~~ angemessene Neubepflanzung, namentlich zur verträglichen Gestaltung gegenüber Grundstücken in anderen Zonen, verlangen. ~~Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse kann der Gemeinderat eine geeignete Randbepflanzung oder eine Beschränkung der versiegelten Fläche verlangen.~~			*Präzisierung aufgrund Antrag 8 der 1. VP.*
[4] In der Gewerbezone sind höchstens mässig störende Produktionsbetriebe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.			–			*Neuer Absatz 1*

F. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	**F. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**	
Art. 22 Grundmasse	**Art. 22 Grundmasse**	
[1] In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.	[1] In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.	
[2] Ausserhalb von Gestaltungsplänen sind höchstens 3 Vollgeschosse zulässig.	[2] ~~Ausserhalb von Gestaltungsplänen~~ Es sind höchstens drei Vollgeschosse zulässig.	
G. Erholungszone	**G. Erholungszone**	
Art. 23 Erholungszone F und G	**Art. 23 Erholungszonen Fa, G und Sp**	
[1] In der Erholungszone F darf pro Gartenparzelle eine überdeckte Baute mit höchstens 8 m^2 Grundfläche bzw. 3 m Höhe erstellt werden. Ausserdem zulässig sind gemeinschaftliche, für den Betrieb des Familiengartenareals notwendige Bauten und Anlagen.	[1] In der Erholungszone Fa darf pro Gartenparzelle eine überdeckte Baute mit höchstens 8 m^2 Grundfläche bzw. 3 m Höhe erstellt werden. Ausserdem zulässig sind gemeinschaftliche, für den Betrieb des Familiengartenareals notwendige Bauten und Anlagen.	
[2] In der Erholungszone G besteht Gestaltungsplanpflicht. Zulässig sind die für den Betrieb eines Golfplatzes notwendigen Bauten und Anlagen. Der Geschossflächenbedarf ist soweit möglich innerhalb der vorhandenen Bauvolumen zu decken. Die zusätzlich nötigen Bauten sind im Rahmen des Gestaltungsplans auszuweisen.	[2] In der Erholungszone G besteht Gestaltungsplanpflicht. Zulässig sind die für den Betrieb eines Golfplatzes notwendigen Bauten und Anlagen. Der Geschossflächenbedarf ist, soweit möglich, innerhalb der vorhandenen Bauvolumen zu decken. Die zusätzlich nötigen Bauten sind im Rahmen des Gestaltungsplans auszuweisen.	
	[3] In der Erholungszone Sp sind Aussensportflächen, Freizeitanlagen und die in diesem Zusammenhang stehenden Gebäude und Anlagen zulässig. Für Gebäude und Anlagen gelten folgende Grundmasse: a) Überbauungsziffer max. 10 % b) Fassadenhöhe und Gesamthöhe max. 7.5 m	*Präzisierung Aufgrund der 1. VP. Dies entspricht den regionalen Vorgaben zur Raumsicherung für eine überkommunale Sportanlage.*

H. Weitere Festlegungen	**H. Weitere Festlegungen**
Art. 24 Arealüberbauung - Zulässigkeit Arealfläche	**Art. 24 Arealüberbauung – Zulässigkeit Arealfläche**
[1] In den Zonen W2 B, W3 und WG2 sind Arealüberbauungen im Sinne von §§ 69 ff PBG zugelassen. Die Mindestarealfläche beträgt 4'000 m^2.	In den Zonen W 2.0, W 2.2 und WG 2.0 sind Arealüberbauungen im Sinne von §§ 71 ff PBG zugelassen. Die Mindestarealfläche beträgt 4'000 m^2.
Art. 25 Arealüberbauung – Besondere Vorschriften	**Art. 25 Arealüberbauung – Besondere Vorschriften**
[1]Die zonengemässe Baumassenziffer erhöht sich um 0,2 m^3 / m^2.	[1] Die zonengemässe Baumassenziffer erhöht sich um 10 %.
[2] Die Gebäudelänge bzw. die Gesamtlänge bei Zusammenbau ist nicht beschränkt.	[2] Die Gebäudelänge bzw. die Gesamtlänge bei Zusammenbau ist nicht beschränkt.
[3] In der Zone WG2 ist eine Mehrhöhe entsprechend einem Geschoss (3,30 m) zulässig, sofern auf das Satteldach verzichtet wird.	[3] Das Attikageschoss darf als Vollgeschoss ausgebildet werden. Die zonengemässe Fassadenhöhe erhöht sich dabei um maximal 3.3 m, wobei diese Summe zugleich als Gesamthöhe gilt. Die Dachfläche auf dem obersten Geschoss darf nicht als Terrasse genutzt werden. Es sind lediglich kleinere, technisch unumgängliche Aufbauten zulässig.
[4] Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf die Mehrausnützung infolge Ausnützungsverschiebung in keinem Teil 1/5 der zonengemässen Ausnützung bei Regelüberbauung übersteigen.	~~[4] Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf die Mehrausnützung infolge Ausnützungsverschiebung in keinem Teil 1/5 der zonengemässen Ausnützung bei Regelüberbauung übersteigen.~~
Art. 26 Aussichtsschutz	**Art. 26 Aussichtsschutz**
[1] Um der Öffentlichkeit die Aussicht oder Durchsicht zu erhalten, kann die Baubehörde in den im Ergänzungsplan bezeichneten Gebieten die genaue Platzierung eines Gebäudes im Rahmen der kantonalrechtlichen Mindestgrenzabstände festlegen, die Dachgestaltung vorschreiben und die Firsthöhe beschränken. Überdies kann sie eine diesem Zweck entsprechende Umgebungsgestaltung und Bepflanzung verlangen.	~~[1]~~ Um der Öffentlichkeit die Aussicht oder Durchsicht zu erhalten, kann die Baubehörde in den im Ergänzungsplan und im Zonenplan bezeichneten Gebieten die genaue Platzierung eines Gebäudes im Rahmen der kantonalrechtlichen Mindestgrenzabstände festlegen, die Dachgestaltung vorschreiben und die Firsthöhe beschränken. Überdies kann sie eine diesem Zweck entsprechende Umgebungsgestaltung und Bepflanzung verlangen.

Art. 27 Baumschutz – Meldepflicht [1] Der Baumbestand ist zu schonen. Zu diesem Zweck sind unter Wahrung nachbarlicher und öffentlicher Interessen Abweichungen von den Abstands- und Ausnützungsbestimmungen dieser Bau- und Zonenordnung gestattet. Wird durch die Erhaltung von Bäumen die Grundstücknutzung übermässig erschwert, so kann die Baumfällung gegen Ersatzpflanzung bewilligt werden. [2] Gebüschstreifen und Gehölze entlang öffentlicher Gewässer sind zu erhalten.	–	*Neu in Art. 39 Abs. 1 BZO geregelt.*
Art. 28 Aussenantennen [1] Die Errichtung von Aussenantennen mit einer Aussenabmessung von mehr als 0,80 m ist in der Kernzone nicht gestattet, sofern durch andere technische Einrichtungen gleichwertige Empfangsmöglichkeiten gewährleistet sind.	–	
	I. Sonderbauvorschriften **Art. 27 Zweck und Geltungsbereich** [1] Die Sonderbauvorschriften haben zum Ziel, die quartierbildverträgliche Verdichtung, die Erneuerung des Gebäudebestands sowie die Erstellung von neuen, besonders gut gestalteten Überbauungen mit attraktiven Freiräumen zu fördern. [2] Die Sonderbauvorschriften gelten für die im Zonenplan bezeichneten Perimeter "Unterdorf" und "Haupt" der Wohnzone W 2.2. Soweit sie keine anderslautenden Bestimmungen enthalten, gelten für die jeweiligen Zonen die Vorschriften der Grundordnung.	*Mit den SBV werden gute ortsbauliche Rahmenbedingungen für die Siedlungserneuerung geschaffen, wie dies bereits im Richtplan (Richtplanfestsetzung 4.3.8 Quartiererneuerung) vorgesehen ist.*

Art. 28 Erleichterungen

[1] Für neue Bauten gelten folgende Erleichterungen:

a) Die zonengemässe Baumasse darf maximal um folgende Werte erhöht werden:
- Perimeter "Unterdorf": 30 %
- Perimeter "Haupt": 50 %

b) Es gilt eine Fassadenhöhe von max. 13.5 m. Bei Attikageschossen erhöht sich dieses Mass um 3.3 m. Die zulässige Gesamthöhe beträgt max. 16.8 m. Es sind lediglich kleinere, technisch unumgängliche Dachaufbauten zulässig.

c) Ein Mehrhöhenzuschlag ist gegenüber Grundstücken innerhalb und ausserhalb des Geltungsbereichs der Sonderbauvorschriften nicht zu beachten.

[2] Der Nutzungszuschlag gemäss Abs. 1 ist nicht kumulierbar mit dem Nutzungszuschlag bei Arealüberbauungen und der zusätzlichen Baumassenziffer gemäss § 13 Abs. 2 ABV.

Art. 29 Voraussetzung

[1] Die Erleichterungen gemäss Art. 28 können beansprucht werden, sofern die folgenden einheitlichen Gestaltungsgrundsätze erfüllt werden:

a) Bauten, Anlagen, Umschwung sowie der Übergang zum öffentlichen Raum sind besonders gut zu gestalten.

b) Die orthogonale Bebauungsstruktur ist fortzuführen.

c) Es werden gut gestaltete, aufenthaltsfreundliche und mehrheitlich öffentlich zugängliche Freiflächen im Ausmass von mindestens 20 % der anrechenbaren Grundstücksfläche geschaffen. Sie können den Spiel- und Ruheflächen gemäss Art. 37 angerechnet werden.

d) Es muss ein ausgewogenes Wohnungsangebot, namentlich auch an altersgerechten Wohnungen, geschaffen werden.

e) Die Parkierung muss zweckmässig gelöst und in der Regel unterirdisch angeordnet werden.

Die hohen qualitativen Anforderungen können zum Beispiel mittels eines Konkurrenzverfahrens mit mehreren qualifizierten Architektenteams und unter Einbezug der Gemeinde erfüllt werden.

Qualitätsanspruch an die Freiräume zugunsten der Bevölkerung.

Der gute Wohnungsmix der Genossenschaft Eigengrund soll erhalten bleiben.

Vereinzelte oberirdische Parkplätze sind bei guter Begründung zulässig.

	[2] Bei Umbauten müssen die Pflichtparkplätze für sämtliche Nutzungen ausgewiesen werden. [3] Der Gemeinderat kann die Anforderungen gemäss Abs. 1 lit. a) bis e) in Vollzugsrichtlinien konkretisieren.	
	J. Gestaltungsplanpflicht	*Gemäss Richtplanfestlegung 4.3.9.*
	Art. 30 Ziele für das Gestaltungsplanpflichtgebiet Brenni	
	[1] Für das im Zonenplan bezeichnete Gebiet sind über planerisch zweckmässige Einheiten Gestaltungspläne zu erlassen.	
	[2] Die Gestaltungsplanpflicht hat zum Ziel: a) eine öffentlich zugängliche, hochwertig gestaltete Begegnungsfläche (Dorfplatz) mit Bezug zur Hauptstrasse sicherzustellen; b) auf den Grundstücken Kat. Nrn. 551 und 569 eine ortsbaulich überzeugende Bebauung zu ermöglichen, die im Bereich der Hauptstrasse einen Dorfplatz begrenzt und zusammen mit den bestehenden, ortsbildprägenden Bauten ein Ensemble bildet; c) eine hohe Freiraumqualität zu schaffen und den Siedlungsrand von Neubauten freizuhalten und besonders gut auszugestalten; d) eine grundstücksübergreifende Erschliessung sowie Durchwegung und eine unterirdische Parkierung zu regeln; e) die Einhaltung der Planungswerte und eine gute Wohnqualität bezüglich des Lärmschutzes sicherzustellen.	*Anpassungen aufgrund der Nachbesprechung der Vorprüfung mit dem ARE vom 30. April 2021. Die bauliche Konzeption ist im Zielbild festgelegt, welches als Vollzugsrichtlinie gilt.*
	[3] Der Gemeinderat kann diese Anforderungen in Vollzugsrichtlinien konkretisieren.	*Siehe beigelegte Vollzugsrichtlinien Brenni.*

I. Ergänzende Bauvorschriften	K. Ergänzende Bauvorschriften	
Art. 29 Besondere Gebäude	**Art. 31 Kleinbauten und Anbauten**	*Anpassungen aufgrund neuer kantonaler Baubegriffe und Messweisen (IVHB).*
[1] Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt.	–	
[2] Besondere Gebäude, die der Landwirtschaft dienen, oder solche, die insgesamt nicht mehr als 5 % der massgeblichen Grundfläche bedecken, dürfen seitlich wie rückwärtig an die Grenze gestellt werden, wenn gleichzeitig gebaut oder an ein bestehendes Gebäude angebaut wird. Andernfalls gilt, sofern zwischen Nachbarn kein Näherbaurecht begründet wird, ein Grenzabstand von 3,5 m.	–	
[3] Besondere Gebäude, die nicht der Landwirtschaft dienen und mehr als 5 % der massgeblichen Grundfläche überstellen, werden für die Gebäudelänge und die Berechnung des Mehrlängenzuschlages mitgerechnet.	–	
	Kleinbauten und Anbauten haben einen Grenzabstand von mindestens 3.50 m einzuhalten.	*Hinweis: Unterschreitung/Grenzbau kann privatrechtlich geregelt werden.*
	Art. 32 Dachaufbauten	
	[1] Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht breiter als 1/3 der betreffenden Fassadenlänge sein.	
	[2] Bei Attikageschossen sind Dachaufbauten an den fiktiven Giebelseiten um mindestens 1.5 m gegenüber der massgebenden Fassadenflucht zurückzuversetzen.	*Der Abs. 2 verhindert, dass das Attikageschoss auf den fiktiven Giebelseiten als Vollgeschoss in Erscheinung tritt.*

Art. 30 Strassenabstand	**Art. 33 Strassen- und Wegabstand**	
	[1] In der Kernzone kann das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassen- und Weggrenze gestattet werden, wenn dadurch das Ortsbild verbessert wird sowie die Verkehrssicherheit und die Werkleitungstrassen gewährleistet sind.	*Neu wird in der Kernzone das Näherbauen an die Strassengrenze erlaubt, womit ortsbildgerechte Lösungen ermöglicht werden.*
[1] Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen, Plätze sowie öffentlich Wege, so haben oberirdische Gebäude einen Abstand von 5 m gegenüber Strassen und Plätzen, und von 3,5 m gegenüber Wegen einzuhalten. Unterirdische Gebäude müssen gegenüber Staatsstrassen einen Abstand von 3 m einhalten.	[2] In den übrigen Zonen haben oberirdische Gebäude, bei Fehlen von Baulinien für öffentliche kommunale und private Strassen, Plätze sowie öffentliche Wege, einen Abstand von 5 m gegenüber Strassen und Plätzen und von 3.5 m gegenüber Wegen einzuhalten. ~~Unterirdische Gebäude müssen gegenüber Staatsstrassen einen Abstand von 3 m einhalten.~~	*Reduktion des Abstandes von oberirdischen Gebäuden zu kommunalen Strassen und Plätzen gemäss § 265 PBG um 1 m.*
	[3] Der Gemeinderat kann bei Klein- und Anbauten einen Strassen- und Wegabstand von 1 m gestatten, wenn dadurch die Verkehrssicherheit und die Werkleitungstrassen gewährleistet sind.	*Ist eine Kann-Formulierung, es gilt der äusserste Gebäudeteil (inkl. Vordächer Auskragungen).*
[2] Private Gestaltungspläne können vorsehen, dass zugunsten einer ortsbaulich besseren Eingliederung von Neubauten bis auf die Strassengrenze gebaut werden darf, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet bleibt und keine Mehrnutzung resultiert.	~~[2] Private Gestaltungspläne können vorsehen, dass zugunsten einer ortsbaulich besseren Eingliederung von Neubauten bis auf die Strassengrenze gebaut werden darf, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet bleibt und keine Mehrnutzung resultiert~~	
Art. 31 Grenzabstand gegenüber Nichtbauzonen		
[1] Der Grenzabstand von Bauzonen gegenüber Nichtbauzonen (z.B. Landwirtschaftszone) beträgt mindestens 5,0 m. Dieser Abstand kann nicht mittels Näherbaurecht unterschritten werden.	–	*Nicht zulässig.*
Art. 32 Gebäudehöhe	**Art. 34 ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe**	*Anpassungen aufgrund neuer kantonaler Baubegriffe und Messweisen (IVHB).*
[1] Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Gebäudehöhe nicht zu beachten.	~~[1]~~ Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe nicht zu beachten.	

Art. 33 Fahrzeugabstellplätze	**Art. 35 Fahrzeugabstellplätze**	
[1] Es sind folgende Personenwagen-Abstellplätze zu erstellen:	[1] Es sind mindestens folgende Personenwagen-Abstellplätze zu erstellen:	
– pro Wohnung bis 2,5 Zimmer 1 PP	– pro Wohneinheit bis 2.5 Zimmer 1 PP	*Als Wohneinheit gelten auch Einfamilien- oder Reihenhäuser.*
– pro Wohnung mit mehr als 2,5 Zimmern 2 PP	– pro Wohneinheit mit mehr als 2.5 Zimmern 1.5 PP	*Das Mindestmass wird herabgesetzt.*
– pro 4 Wohnungen für Besucher 1 PP	~~– pro 4 Wohnungen für Besucher 1 PP~~	
- pro Einfamilienhaus 2 PP	~~– pro Einfamilienhaus 2 PP~~	
	– pro 4 Wohneinheiten für Besucher 1 PP	
[2] Angebrochene Abstellplatzzahlen sind aufzurunden.	[2] Angebrochene Abstellplatzzahlen sind aufzurunden.	
[3] Andere Nutzungen: Bei anderen Bauten und Anlagen wird der Pflichtbedarf fallweise aufgrund der gültigen Wegleitung der Baudirektion zur Ermittlung des Parkplatzbedarfs bestimmt.	[3] Andere Nutzungen: Bei anderen Bauten und Anlagen wird der Pflichtbedarf fallweise aufgrund der jeweils gültigen Wegleitung der Baudirektion zur Ermittlung des Parkplatzbedarfs bestimmt.	
[4] Bei besonderen örtlichen oder betrieblichen Verhältnissen sowie bei gesicherter Mehrfachnutzung kann die vorgeschriebene Abstellplatzzahl reduziert oder erhöht, eine etappenweise Realisierung bewilligt oder eine Maximalzahl festgelegt werden. Reduktionsgründe sind insbesondere:	[4] Bei besonderen örtlichen oder betrieblichen Verhältnissen sowie bei gesicherter Mehrfachnutzung kann die vorgeschriebene Abstellplatzzahl reduziert oder erhöht, eine etappenweise Realisierung bewilligt oder eine Maximalzahl festgelegt werden. Reduktionsgründe sind insbesondere:	
– Schutz des Ortsbildes, bestehender Vorgärten oder eines Heimatschutzobjektes;	– Schutz des Ortsbildes, bestehender Vorgärten oder eines Heimatschutzobjektes;	
– ungenügende Strassenkapazität und verkehrstechnische Probleme;	– ungenügende Strassenkapazität und verkehrstechnische Probleme;	
– ausgewiesene Massnahmen zur Reduktion des Privatverkehrs.	– ausgewiesene Massnahmen zur Reduktion des Privatverkehrs.	
[5] Abstellplätze sind gut in die Umgebung einzuordnen und nach Möglichkeit so zu gestalten, dass das Meteorwasser versickert. Offene Abstellplätze sind angemessen zu bepflanzen und durch Bäume zu beschatten.	[5] Abstellplätze sind gut in die Umgebung einzuordnen und nach Möglichkeit so zu gestalten, dass das Meteorwasser versickert. Offene Abstellplätze sind angemessen zu bepflanzen und durch Bäume zu beschatten.	

Art. 34 Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen - Nebenräume [1] Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Standorten genügend grosse, leicht zugängliche Abstellflächen für Fahrräder, Mofas und Kinderwagen bereitzustellen. Bezüglich Nebenräume gelten § 297 PBG und § 39 BBV I.	**Art. 36 Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen~~ - Nebenräume~~** Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Standorten genügend grosse, leicht zugängliche, in der Regel abschliessbare Abstellflächen für Fahrräder, Mofas und Kinderwagen bereitzustellen. Das zu schaffende Angebot an Veloabstellplätzen bemisst sich nach der jeweils gültigen Wegleitung der Baudirektion zur Ermittlung des Parkplatzbedarfs. Der Gemeinderat kann bei besonderen Verhältnissen tiefere Werte gestatten.	*Präzisierung.*
Art. 35 Spiel- und Ruheflächen [1] Das Ausmass von Spiel- und Ruheflächen für Mehrfamilienhäuser ab 4 Wohnungen beträgt mindestens 20 % der zum Wohnen genutzten Geschossfläche. In der Kernzone können herabgesetzte Werte zugelassen werden. [2] Sie sind abseits vom Verkehr und in besonnter Lage anzuordnen und sollen eine möglichst vielgestaltige Ausstattung gewährleisten.	**Art. 37 Spiel- und Ruheflächen** [1] Das Ausmass von Spiel- und Ruheflächen für Mehrfamilienhäuser ab 4 Wohnungen beträgt mindestens 20 % der zum Wohnen genutzten Geschossfläche. In der Kernzone können herabgesetzte Werte zugelassen werden. [2] Sie sind abseits vom Verkehr und in besonnter Lage anzuordnen und sollen eine möglichst vielgestaltige Ausstattung gewährleisten.	
Art. 36 Abfallbeseitigung, Kompostierung [1] Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten sind die baulichen Voraussetzungen für eine zweckmässige Abfallentsorgung zu schaffen. Bei Mehrfamilienhäusern sind für die Kompostierung hauseigener Grünabfälle geeignete Standflächen auszuweisen und zu sichern.	**Art. 38 Abfallbeseitigung~~, Kompostierung~~** Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten sind die baulichen Voraussetzungen für eine zweckmässige Abfallentsorgung zu schaffen. Für Abfallcontainer sind an geeigneter Lage Standflächen oder Nebenräume auszuweisen. ~~Bei Mehrfamilienhäusern sind für die Kompostierung hauseigener Grünabfälle geeignete Standflächen auszuweisen und zu sichern.~~	

Art. 37 Begrünung	**Art. 39 Siedlungsbegrünung und Umgebungsgestaltung**	
	[1] Der Baumbestand ist zu schonen. Zu diesem Zweck sind unter Wahrung nachbarlicher und öffentlicher Interessen Abweichungen von den Abstands- und Ausnützungsbestimmungen dieser Bau- und Zonenordnung gestattet. Wird durch die Erhaltung von Bäumen die Grundstücknutzung übermässig erschwert, so kann die Baumfällung gegen Ersatzpflanzung bewilligt werden.	*Unveränderte Bestimmung (bisher Art. 27 BZO).*
	[2] Gebüschstreifen und Gehölze entlang öffentlicher Gewässer sind zu erhalten.	
[1] Flachdächer und geeignete Teile des Gebäudeumschwungs sind zu begrünen. Der Versiegelungsanteil ist möglichst gering zu halten.	[3] Flachdächer ~~und geeignete Teile des Gebäudeumschwungs~~ sind zu begrünen. ~~Der Versiegelungsanteil ist möglichst gering zu halten.~~	*Hinweis: Eine Flachdachbegrünung ist auch in Kombination mit Solaranlagen umzusetzen. Neu gilt eine Grünflächenziffer.*
[2] Für Mehrfamilienhäuser und Gesamtüberbauungen kann der Gemeinderat mit der Umgebungsgestaltung die Bereitstellung von Pflanzgärten verlangen.	[4] Für Mehrfamilienhäuser und Gesamtüberbauungen kann der Gemeinderat mit der Umgebungsgestaltung die Bereitstellung von Pflanzgärten verlangen.	
	[5] In den Wohnzonen ist der Strassenabstandsbereich respektive der Baulinienraum vorzugsweise mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen angemessen zu begrünen. Einzelne Besucherparkplätze können bewilligt werden.	*Gemäss Richtplan Siedlung und Landschaft.*
	[6] Für eine befriedigende Einordnung haben Bauten am Siedlungsrand eine diskrete Materialisierung und Farbgestaltung aufzuweisen. Der Siedlungsrand ist angemessen zu bepflanzen. In der Regel sind keine durchgehenden Mauern und hohen Einfriedungen gestattet.	*Gemäss Richtplanfestlegung 4.3.11 Siedlungsrand.* *Präzisierung aufgrund der 1. Vorprüfung (Antrag 14).*
Art. 38 Materiallagerung im Freien	**Art. 40 Materiallagerung im Freien**	
[1] Die Lagerung von Material im Freien, insbesondere von Maschinen und Geräten, darf die Nachbarschaft und das Ortsbild nicht beeinträchtigen.	Die Lagerung von Material im Freien, insbesondere von Maschinen und Geräten, darf die Nachbarschaft und das Ortsbild nicht beeinträchtigen.	
Art. 39 Gebäudeabstand bei brennbaren Aussenwänden	**Art. 41 Gebäudeabstand bei brennbaren Aussenwänden**	
[1] Die kantonalrechtliche Abstandsverschärfung gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung (§ 14 BBV II).	Die kantonalrechtliche Abstandsverschärfung gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung (§ 14 BBV II).	

J. Schlussbestimmungen	**L. Schlussbestimmungen**	
Art. 40 Inkrafttreten	**Art. 42 Inkrafttreten**	
[1] Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung der Baudirektion in Kraft.	Die Bau- und Zonenordnung wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.	
Art. 41 Aufhebung		
[1] Mit dem Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung wird die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Dänikon vom 16. Juni 1994 aufgehoben.	–	
Von der Gemeindeversammlung vom 19. März 2009 festgesetzt.	–	
Publikationen im Amtsblatt Kanton Zürich und Furttaler:		
27. März 2009 Gemeindeversammlungsbeschluss	–	
24. Juli 2009 Genehmigung Baudirektion	–	