



Gemeinde
Weinigen

Kanton Zürich
Gemeinde Weinigen

Stand z.H. Gemeinderat

Teilrevision öffentlicher Gestaltungsplan «Gubristareal»

Antrag an die Gemeindeversammlung

Bestimmungen

Im Sinne von §§ 83ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) und von Art. 37 Abs. 5 BZO

Datum...Öffentliche Auflage vom 13. Dezember 2024 bis 11. Februar 2025

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am Datum...

Gemeindepräsident

Gemeindeschreiber

Genehmigungsvermerk:

Lesehilfe zur Synopse:

Standardtext:	Bestehende Textpassagen
Roter Text:	Neuer Text, Änderungen und Ergänzungen
Roter Text gestrichen:	Streichungen am bestehenden Text
Blau kursiv:	<i>Erläuterungen zu den Änderungen und Ergänzungen</i>

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Simon Nussbaumer
Marsilio Passaglia
Jill Brüttsch

Bestimmungen alt	Bestimmungen neu	Erläuterungen
1 Zweck		
Ziele Der öffentliche Gestaltungsplan "Gubristareal" bezweckt im Sinne von §§ 83ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) und von Art. 37 Abs. 5 und 6 der Bauordnung: • die Erfüllung der Gestaltungsplanpflicht gemäss Artikel 37 Abs. 5 und Abs. 6 der Bauordnung, • die Realisierung einer qualitativ hochstehenden Wohn- und Gewerbeüberbauung, • die Ermöglichung einer zweckmässigen Nutzung auf der Überdeckung des Gubristportals mit einer öffentlichen Nutzung, • die Schaffung attraktiver Freiräume mit besonders guter Gestaltung und mit hoher Aufenthaltsqualität, • die Sicherstellung einer ansprechenden Aussenraumgestaltung am Ortseingang an der Zürcher- und Umfahrungsstrasse, • die Sicherung einer rationellen Erschliessung und Parkierung, • die Gewährleistung eines siedlungsverträglichen Lärmschutzes für eine mögliche Wohnnutzung, • die bauliche Verdichtung (AZ max. 66%), • die Gewährleistung einer energiesparenden Bauweise.	Ziele Der öffentliche Gestaltungsplan "Gubristareal" bezweckt im Sinne von §§ 83ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) und von Art. 37 Abs. 5 und 6 der Bauordnung: • die Erfüllung der Gestaltungsplanpflicht gemäss Artikel 37 Abs. 5 und Abs. 6 der Bauordnung, • die Realisierung einer qualitativ hochstehenden Wohn- und Gewerbeüberbauung, • die Ermöglichung einer zweckmässigen Nutzung auf der Überdeckung des Gubristportals mit einer öffentlichen Nutzung, • die Schaffung attraktiver Freiräume mit besonders guter Gestaltung und mit hoher Aufenthaltsqualität, • die Sicherstellung einer ansprechenden Aussenraumgestaltung am Ortseingang an der Zürcher- und Umfahrungsstrasse, • die Sicherung einer rationellen Erschliessung und Parkierung, • die Gewährleistung eines siedlungsverträglichen Lärmschutzes für eine mögliche Wohnnutzung, • die bauliche Verdichtung (AZ max. 66%), • die Gewährleistung einer energiesparenden Bauweise.	
2 Bestandteile und Geltungsbereich		
Bestandteile ¹ Der öffentliche Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500, den Bestimmungen und dem erläuternden Bericht gemäss Art 47 RPV. Der erläuternde Bericht ist nicht Bestandteil der Festsetzung. Er dient der Information.	Bestandteile ¹ Der öffentliche Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500, den Bestimmungen und dem erläuternden Bericht gemäss Art 47 RPV. Der erläuternde Bericht ist nicht Bestandteil der Festsetzung. Er dient der Information.	

Bestimmungen alt	Bestimmungen neu	Erläuterungen
Geltungsbereich ² Der Geltungsbereich des öffentlichen Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.	Geltungsbereich ² Der Geltungsbereich des öffentlichen Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.	

3 Ergänzendes Recht

Verhältnis zum übrigen Baurecht ¹ Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Weinigen durch die Gemeindeversammlung festgesetzt am 21.4.1994 mit den Änderungen gemäss Festsetzungen vom 4.12.2003, 3.12.2009 und 6.3.2014 sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht. ² Beim übergeordneten kantonalen Recht kommt für die Gemeinde Weinigen die bis zum 27. Februar 2017 geltende Fassung des PBG vom 1. Juli 2015 zur Anwendung.	Verhältnis zum übrigen Baurecht ¹ Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Weinigen durch die Gemeindeversammlung festgesetzt am 21.4.1994 mit den Änderungen gemäss Festsetzungen vom 4.12.2003, 3.12.2009 und 6.3.2014 sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht. ² Beim übergeordneten kantonalen Recht kommt für die Gemeinde Weinigen die bis zum 27. Februar 2017 geltende Fassung des PBG vom 1. Juli 2015 zur Anwendung.	
Baulinienbereiche ³ Für Beanspruchungen des Baulinienbereichs entlang der Staatsstrassen gelten die Bestimmungen gemäss § 100 Abs. 1 und Abs. 3 PBG. Zwingende Anlagen wie z.B. Tiefgaragenrampen oder Notausgänge, die nicht verlegt werden können, sind nicht erlaubt.	Baulinienbereiche ³ Für Beanspruchungen des Baulinienbereichs entlang der Staatsstrassen gelten die Bestimmungen gemäss § 100 Abs. 1 und Abs. 3 PBG. Zwingende Anlagen wie z.B. Tiefgaragenrampen oder Notausgänge, die nicht verlegt werden können, sind nicht erlaubt.	

Bestimmungen alt	Bestimmungen neu	Erläuterungen
4 Gestaltung		
Anforderung Gesamtqualität ¹ Bauten, Anlagen und Umschwung in den Baubereichen A1/A2/A3, B, C, D und E sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.	Anforderung Gesamtqualität ¹ Bauten, Anlagen und Umschwung in den Baubereichen A1/A2/A3, B, C, D und E sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.	<i>Aufgrund der Zusammenlegung der Baubereiche A2 und A3, gibt es künftig keinen Baubereich A3 mehr. Folglich wird der Baubereich A3 in der Auflistung gestrichen.</i>
Richtprojekt ² Gefordert ist eine ortsbaulich überzeugende Bebauung in Abstimmung mit der Portalverlängerung der Autobahn A20, welche sich in den Grundzügen am vorliegenden Überbauungskonzept von ATP Architekten vom 21.1.2016 orientiert.	Richtprojekt ² Gefordert ist eine ortsbaulich überzeugende Bebauung in Abstimmung mit der Portalverlängerung der Autobahn A20, welche sich in den Grundzügen am vorliegenden Überbauungskonzept von ATP Architekten vom 21.1.2016 orientiert. Ausgenommen sind die Baubereiche A1 und A2, in welchen sich die Bebauung am Richtprojekt von Stücheli Architekten AG und SKK Landschaftsarchitekten AG vom 22.8.2025 zu orientieren hat.	<i>Das Überbauungskonzept von ATP Architekten lag bewusst auf einer noch sehr hohen Flugebene. Das Richtprojekt von Stücheli Architekten AG und SKK Landschaftsarchitekten AG resultierte aus einem Studienauftrag und ist wesentlich fundierter und soll daher für die Baubereiche A1 und A2 (neu) als Orientierungsgrundlage dienen.</i>
5 Bebauung		
Bestandesbauten ¹ Die im Situationsplan als Informationsinhalt dargestellten Bestandesbauten und Anlagen können rückgebaut oder ersetzt werden. Sie haben Bestandsgarantie gemäss § 357 PBG.	Bestandesbauten ¹ Die im Situationsplan als Informationsinhalt dargestellten Bestandesbauten und Anlagen können rückgebaut oder ersetzt werden. Sie haben Bestandsgarantie gemäss § 357 PBG.	
Baubereiche ² Hauptgebäude sind nur innerhalb der mit Mantellinien festgelegten Baubereiche A1–G und im Bereich „Bebauung gemäss BZO	Baubereiche ² Hauptgebäude sind nur innerhalb der mit Mantellinien festgelegten Baubereiche A1–G und im Bereich „Bebauung gemäss BZO	

Bestimmungen alt	Bestimmungen neu	Erläuterungen
Zone W2/40“ zulässig. Die Lage und die äusseren Abmessungen von oberirdischen Hauptgebäuden ergeben sich damit aus den im Plan festgelegten Baubereichen. ³ Sämtliche Bestimmungen für den Baubereich A1 gelten für den Baubereich A1.1 oder bei einer gemeinsamen Bebauung auch für den Baubereich A1.2. ⁴ Im Baubereich H sind die bestehenden überdeckten Bauten sowie eine ebenfalls überdeckte Ergänzung dieser Bauten zulässig. ⁵ Die Mantellinien sind für die Abstände massgeblich. Allfällige Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge sind nicht massgeblich. ⁶ Die Mantellinien dürfen durch oberirdische Vorsprünge wie Erker, kleinere Vordächer und Balkone überschritten werden.	Zone W2/40“ zulässig. Die Lage und die äusseren Abmessungen von oberirdischen Hauptgebäuden ergeben sich damit aus den im Plan festgelegten Baubereichen. ³ Sämtliche Bestimmungen für den Baubereich A1 gelten für den Baubereich A1.1 oder bei einer gemeinsamen Bebauung auch für den Baubereich A1.2. ⁴ Im Baubereich H sind die bestehenden überdeckten Bauten sowie eine ebenfalls überdeckte Ergänzung dieser Bauten zulässig. ⁵ Die Mantellinien sind für die Abstände massgeblich. Allfällige Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge sind nicht massgeblich. ⁶ Die Mantellinien dürfen durch oberirdische Vorsprünge wie Erker, kleinere Vordächer und Balkone überschritten werden.	
Bebauung gemäss BZO Zone W2/40 ⁷ Im entsprechend bezeichneten Bereich ist die Bebauung gemäss den Bestimmungen der Bauordnung der Gemeinde Weinigen Zone W2/40 zulässig.	Bebauung gemäss BZO Zone W2/40 ⁷ Im entsprechend bezeichneten Bereich ist die Bebauung gemäss den Bestimmungen der Bauordnung der Gemeinde Weinigen Zone W2/40 zulässig.	
Unterirdische Bauten ⁸ Im Bereich der Portalüberdeckung sind keine unterirdischen Bauten zulässig, welche unter das Niveau der Portalüberdeckung ragen.	Unterirdische Bauten ⁸ Im Bereich der Portalüberdeckung sind keine unterirdischen Bauten zulässig, welche unter das Niveau der Portalüberdeckung ragen.	

Bestimmungen alt						Bestimmungen neu						Erläuterungen	
Grundmasse						Grundmasse						<i>Durch das Zusammenlegen der Baubereich A2 und A3 wird die zulässige maximale Geschossfläche in Vollgeschossen zusammenaddiert. Die maximale Geschossfläche wird dadurch jedoch nicht erhöht.</i> <i>Hingegen wird die zulässige Anzahl Hauptgebäude im Baubereich A2 auf drei erhöht. Durch das Zusammenlegen der Baubereiche A2 und A3 und die Erhöhung der zulässigen Anzahl Hauptgebäude wird eine ortsbaulich und wohnhygienisch bessere Ergebnis ermöglicht, zumal die Baubereiche inzwischen nur noch einer Eigentümerin gehören.</i> <i>Die Absatz-Nummerierung wird angepasst, da Art. 5 Abs. 8 in der ursprünglichen Version der GP-Bestimmungen fälschlicherweise zweimal vorkam.</i>	
⁸ Die maximal zulässige Ausnützung wird wie folgt auf die einzelnen Baubereiche aufgeteilt:						⁸⁹ Die maximal zulässige Ausnützung wird wie folgt auf die einzelnen Baubereiche aufgeteilt:							
Baubereich	Anzahl Hauptgebäude	Anzahl VG max.	Geschossfläche in VG max.	Gebäudehöhe max.	Firsthöhe max.	Baubereich	Anzahl Hauptgebäude	Anzahl VG max.	Geschossfläche in VG max.	Gebäudehöhe max.	Firsthöhe max.		
A1.1	1	3*	1'364 m²*	10.5 m*	7* m	A1.1	1	3*	1'364 m²*	10.5 m*	7* m		
A1.2	(nur in Verbindung mit A1.1)	3*	350 m²*	10.5 m*	7* m	A1.2	(nur in Verbindung mit A1.1)	3*	350 m²*	10.5 m*	7* m		
A2	1	3	1'363 m²	10.5 m	7 m	A2	1 3	3	1'363 3'030 m²	10.5 m	7 m		
A3	1	3	1'667 m²	10.5 m	7 m	A3	1	3	1'667 m²	10.5 m	7 m		
B	1 - 2	3	1'845 m²	10.5 m	7 m	B	1 - 2	3	1'845 m²	10.5 m	7 m		
C1	1	3	603 m²	10.5 m	7 m	C1	1	3	603 m²	10.5 m	7 m		
C2	2 - 4	3	2'016 m²	10.5 m	7 m	C2	2 - 4	3	2'016 m²	10.5 m	7 m		
D	1 - 3	3	1'525 m²	10.5 m	7 m	D	1 - 3	3	1'525 m²	10.5 m	7 m		
E	1	3	515 m²	10.5 m	7 m	E	1	3	515 m²	10.5 m	7 m		
Total			11'248 m²			Total			11'248 m²				
Besondere Bedingungen Baubereich A1						Besondere Bedingungen Baubereich A1							
* Unter folgenden Bedingungen können in Baubereich A1 (A1.1 in Verbindung mit A1.2) maximal 5 Vollgeschosse zugelassen werden.						* Unter folgenden Bedingungen können in Baubereich A1 (A1.1 in Verbindung mit A1.2) maximal 5 Vollgeschosse zugelassen werden.							
• Das Gebäude stellt eine attraktive ortsbauliche Akzentuierung am Dorfeingang von Weinigen dar. Hierfür muss der Baubereich A1.2 zwingend miteinbezogen werden. • Das Gebäude ist derart zu konzipieren, dass kein zusätzlicher Lärmschutzwall oder Lärmschutzwand erforderlich ist.						• Das Gebäude stellt eine attraktive ortsbauliche Akzentuierung am Dorfeingang von Weinigen dar. Hierfür muss der Baubereich A1.2 zwingend miteinbezogen werden. • Das Gebäude ist derart zu konzipieren, dass kein zusätzlicher Lärmschutzwall oder Lärmschutzwand erforderlich ist.							

Bestimmungen alt	Bestimmungen neu	Erläuterungen
Im Kreuzungsbereich muss ein ortsbaulich attraktiver Vorplatz geschaffen und dauerhaft erhalten werden. Die Gebäudehöhe kann in diesem Fall auf max. 17.5 m erhöht werden, und es können zusätzliche 1000 m² Geschossfläche in Vollgeschossen realisiert werden. Bei 5 Vollgeschossen ist kein Dachgeschoss zulässig. Die Firsthöhe beträgt max. 2.5m.	Im Kreuzungsbereich muss ein ortsbaulich attraktiver Vorplatz geschaffen und dauerhaft erhalten werden. Die Gebäudehöhe kann in diesem Fall auf max. 17.5 m erhöht werden, und es können zusätzliche 1000 m² Geschossfläche in Vollgeschossen realisiert werden. Bei 5 Vollgeschossen ist kein Dachgeschoss zulässig. Die Firsthöhe beträgt max. 2.5m.	
Baubereich F In Baubereich F sind 1-5 Gebäude zulässig. Die Anzahl Geschosse und die Geschossfläche ist unter den im Plan (Schnitt-zeichnungen) festgelegten Höhenkoten frei. Flächen unter der Passerelle dürfen bis zum Portalschild genutzt werden, soweit sie die beiden Bauwerke nicht beeinträchtigen.	Baubereich F In Baubereich F sind 1-5 Gebäude zulässig. Die Anzahl Geschosse und die Geschossfläche ist unter den im Plan (Schnitt-zeichnungen) festgelegten Höhenkoten frei. Flächen unter der Passerelle dürfen bis zum Portalschild genutzt werden, soweit sie die beiden Bauwerke nicht beeinträchtigen.	
Baubereich G In Baubereich G sind 1-3 Gebäude zulässig. Die Anzahl Geschosse und die Geschossfläche ist unter der maximalen Höhenkote von 430 m ü. M. frei. Der Durchgang mit mindestens 4m lichte Höhe für die Passerelle ist offenzuhalten.	Baubereich G In Baubereich G sind 1-3 Gebäude zulässig. Die Anzahl Geschosse und die Geschossfläche ist unter der maximalen Höhenkote von 430 m ü. M. frei. Der Durchgang mit mindestens 4m lichte Höhe für die Passerelle ist offenzuhalten.	
Baubereich H Das bestehende durch den Geländehügel überdeckte Gebäude kann im bestehenden Volumen umgebaut werden. Die Anzahl Geschosse und die Geschossfläche ist frei.	Baubereich H Das bestehende durch den Geländehügel überdeckte Gebäude kann im bestehenden Volumen umgebaut werden. Die Anzahl Geschosse und die Geschossfläche ist frei.	
¹⁰ Beschränkungen der Gebäudehöhe aufgrund der Baulinien sind nicht zu beachten (§ 278 f. PBG).	¹⁰ Beschränkungen der Gebäudehöhe aufgrund der Baulinien sind nicht zu beachten (§ 278 f. PBG).	
Geschossflächenverlagerung ¹¹ Geschossflächenverlagerungen zwischen den Baubereichen A1–A2–A3–B sowie C1–C2–D–E sind zulässig, sofern die Erhöhung	Geschossflächenverlagerung ¹¹ Geschossflächenverlagerungen zwischen den Baubereichen A1–A2–A3–B sowie C1–C2–D–E sind zulässig, sofern die Erhöhung	<i>Da der Baubereich A3 mit dem Baubereich A2 zusammengelegt wird, wird A3 aus der Auflistung gestrichen.</i>

Bestimmungen alt	Bestimmungen neu	Erläuterungen
oder die Reduktion 10 % der Geschossfläche des jeweiligen Baubereichs nicht übersteigt.	oder die Reduktion 10 % der Geschossfläche des jeweiligen Baubereichs nicht übersteigt.	
Abstandsbereiche ¹² Die Baubereiche C1, C2 und E bzw. A1, A2 und B können über die bezeichneten Abstandsbereiche verbunden werden. In den Abstandsbereichen kann der Näherbau gemäss § 270 Abs. 3 PBG oder der Grenzbau beansprucht werden, wenn die entsprechenden nachbarlichen Zustimmungen im Baubewilligungsverfahren beigebracht werden.	Abstandsbereiche ¹² Die Baubereiche C1, C2 und E bzw. A1, A2 und B können über die bezeichneten Abstandsbereiche verbunden werden. In den Abstandsbereichen kann der Näherbau gemäss § 270 Abs. 3 PBG oder der Grenzbau beansprucht werden, wenn die entsprechenden nachbarlichen Zustimmungen im Baubewilligungsverfahren beigebracht werden.	
Technische Aufbauten ¹³ Technisch bedingte Aufbauten auf dem Dach wie Kamine, Abluftrohre, Oblichter, Liftaufbauten, Kälte- oder Lüftungsanlagen sowie Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie dürfen die effektive Dachfläche um maximal 1.5 m überschreiten. Sie müssen mindestens in dem Mass von der Fassadenfläche zurückspringen, in dem sie die Dachfläche durchstossen. Sofern sie die Dachfläche um mehr als 0.5 m durchstossen, sind sie mit einem Blend- bzw. Sichtschutz zu versehen. Sie sind als unauffällige Einheit zu gestalten und in den Ausmassen zu minimieren.	Technische Aufbauten ¹³ Technisch bedingte Aufbauten auf dem Dach wie Kamine, Abluftrohre, Oblichter, Liftaufbauten, Kälte- oder Lüftungsanlagen sowie Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie dürfen die effektive Dachfläche um maximal 1.5 m überschreiten. Sie müssen mindestens in dem Mass von der Fassadenfläche zurückspringen, in dem sie die Dachfläche durchstossen. Sofern sie die Dachfläche um mehr als 0.5 m durchstossen, sind sie mit einem Blend- bzw. Sichtschutz zu versehen. Sie sind als unauffällige Einheit zu gestalten und in den Ausmassen zu minimieren.	
Geschosszahl F-H ¹⁴ Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Voll- und Untergeschosse in den Baubereichen F, G, H ist im Rahmen der zulässigen Höhenkote frei.	Geschosszahl F-H ¹⁴ Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Voll- und Untergeschosse in den Baubereichen F, G, H ist im Rahmen der zulässigen Höhenkote frei.	
Gebäudelänge ¹⁵ In den Baubereichen B, F, G, und H ist die Gebäudelänge frei.	Gebäudelänge ¹⁵ In den Baubereichen B, F, G, und H ist die Gebäudelänge frei.	

Bestimmungen alt	Bestimmungen neu	Erläuterungen
¹⁶ In den Baubereichen A1, A2, A3, C1, C2, D, E richtet sich die Gebäudelänge nach der BZO.	¹⁶ In den Baubereichen A1, A2, A3 , C1, C2, D, E richtet sich die Gebäudelänge nach der BZO.	<i>Da der Baubereich A3 mit dem Baubereich A2 zusammengelegt wird, wird A3 aus der Auflistung gestrichen.</i>
¹⁷ Für eingeschossige Bauten (max. 4.0m Gebäudehöhe) ist die Gebäudelänge frei. Die Verbindung von mehrgeschossigen Bauten über eine eingeschossige Baute ist zulässig.	¹⁷ Für eingeschossige Bauten (max. 4.0m Gebäudehöhe) ist die Gebäudelänge frei. Die Verbindung von mehrgeschossigen Bauten über eine eingeschossige Baute ist zulässig.	
¹⁸ Die Bestimmung der Bau- und Zonenordnung über den Mehrlängenzuschlag findet keine Anwendung.	¹⁸ Die Bestimmung der Bau- und Zonenordnung über den Mehrlängenzuschlag findet keine Anwendung.	
Besondere Gebäude	Besondere Gebäude	
¹⁹ Einzelne besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.	¹⁹ Einzelne besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.	
Dachgestaltung	Dachgestaltung	<i>Redaktionelle Anpassung, Nummerierung 20 fehlt</i>
²¹ Flachdächer sind in den Baubereichen B bis E zulässig. In den Baubereichen A1 – A3 ist ein Schrägdach mit mindestens 15° Neigung vorzusehen.	²⁰¹ Flachdächer sind in den Baubereichen B bis E zulässig. In den Baubereichen A1 – A2 A3 ist ein Schrägdach mit mindestens 15° Neigung vorzusehen.	
²² Im Baubereich F sind zwingend Flachdächer vorzusehen welche eine einzige durchgehende Dachfläche bilden und durch die überdeckende Geländemodellierung einen absatzfreien Übergang zum gestalteten Terrain des Hügels aufweisen.	²¹² Im Baubereich F sind zwingend Flachdächer vorzusehen welche eine einzige durchgehende Dachfläche bilden und durch die überdeckende Geländemodellierung einen absatzfreien Übergang zum gestalteten Terrain des Hügels aufweisen.	<i>Redaktionelle Anpassung, Nummerierung 20 fehlt</i>
²³ Flachdächer sind extensiv mit einheimischen, regionaltypischen Pflanzen zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse genutzt sind.	²²² Flachdächer sind extensiv mit einheimischen, regionaltypischen Pflanzen zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse genutzt sind.	
	²³ Dachaufbauten, ausgenommen Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten, dürfen insgesamt nicht breiter als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein., sofern sie	<i>Aktualisierung analog revidiertes PBG § 292</i>

Bestimmungen alt	Bestimmungen neu	Erläuterungen
	a. bei Schrägdächern über die tatsächliche Dachebene hinausragen, b. bei Flachdächern das vorgeschriebene Mass der Rückversetzungen unterschreiten.	

Bestimmungen alt	Bestimmungen neu	Erläuterungen
------------------	------------------	---------------

6 Nutzung

Nutzweise	Nutzweise	<i>Da der Baubereich A3 mit dem Baubereich A2 zusammengelegt wird, wird A3 aus der Auflistung gestrichen.</i>
¹ In den Baubereichen A1, A2, A3, B, C1, C2, D, E sind Wohnen und mässig störende Betriebe zulässig.	¹ In den Baubereichen A1, A2, A3 , B, C1, C2, D, E sind Wohnen und mässig störende Betriebe zulässig.	

² In den weiteren Baubereich folgende Nutzungen zulässig:

Baubereich	Zulässige Nutzungen
F	Nutzung in öffentlichem Interesse: Feuerwehr, Werkhof, Wertstoffsammelstelle (HASA) und vergleichbare Nutzungen
G	Nicht bis mässig störende Gewerbebetriebe, Handels- und Dienstleistungsbetriebe
H (Portalstation Bunker)	Leitzentrale Tunnel; Ergänzende Nutzung für nicht bis mässig störende Betriebe, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Polizei, Telekommunikation, Lager, Disco, Eventräume, Self-Storage-Anlage, IT, Musik-Proberäume, Fotostudio, Indoorsport usw.

² In den weiteren Baubereich folgende Nutzungen zulässig:

Baubereich	Zulässige Nutzungen
F	Nutzung in öffentlichem Interesse: Feuerwehr, Werkhof, Wertstoffsammelstelle (HASA) und vergleichbare Nutzungen
G	Nicht bis mässig störende Gewerbebetriebe, Handels- und Dienstleistungsbetriebe
H (Portalstation Bunker)	Leitzentrale Tunnel; Ergänzende Nutzung für nicht bis mässig störende Betriebe, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Polizei, Telekommunikation, Lager, Disco, Eventräume, Self-Storage-Anlage, IT, Musik-Proberäume, Fotostudio, Indoorsport usw.

Bestimmungen alt	Bestimmungen neu	Erläuterungen
³ Der Handel für Güter des täglichen Bedarfs ist nur zulässig, wenn er mit der Produktion oder mit Dienstleistungen erlaubter Betriebe zusammenhängt und im Verhältnis zum Gesamtbetrieb nur von untergeordneter Bedeutung ist.	³ Der Handel für Güter des täglichen Bedarfs ist nur zulässig, wenn er mit der Produktion oder mit Dienstleistungen erlaubter Betriebe zusammenhängt und im Verhältnis zum Gesamtbetrieb nur von untergeordneter Bedeutung ist.	
7 Freiraum		
Grundsatz ¹ Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass einerseits eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und andererseits eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird, welche die Vernetzung über Trittsteine gewährleistet.	Grundsatz ¹ Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass einerseits eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und andererseits eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird, welche die Vernetzung über Trittsteine gewährleistet.	
Bepflanzung ² Bei der Bepflanzung aller Freiräume sind standortgerechte, einheimische Pflanzenarten einzusetzen. Auf die Verwendung von Zuchtformen und Hybriden ist zu verzichten.	Bepflanzung ² Bei der Bepflanzung aller Freiräume sind standortgerechte, einheimische Pflanzenarten einzusetzen. Auf die Verwendung von Zuchtformen und Hybriden ist zu verzichten.	
Umgebung der Baubereiche A-B und C-D ³ Im Rahmen der Projektierung/Baubewilligung in den Baubereichen A-B und C1, C2, E und D sind detaillierte Umgebungsgestaltungspläne einzureichen. Diese haben Aussagen über die ökologisch wertvollen Teile, Bäume und die aufenthaltsfreundliche Gestaltung der Freiflächen sowie der Spiel- und Ruheflächen zu beinhalten. Mindestens 10% der Grundstücksfläche ist ökologisch wertvoll anzulegen und zu sichern.	Umgebung der Baubereiche A-B und C-D ³ Im Rahmen der Projektierung/Baubewilligung in den Baubereichen A-B und C1, C2, E und D sind detaillierte Umgebungsge- staltungspläne einzureichen. Diese haben Aussagen über die ökologisch wertvollen Teile, Bäume und die aufenthaltsfreundliche Gestaltung der Freiflächen sowie der Spiel- und Ruheflächen zu beinhalten. Mindestens 10% der Grundstücksfläche ist ökologisch wertvoll anzulegen und zu sichern. ⁴ Für die Gestaltung der Freiräume in den Baubereichen A gilt das Richtprojekt der Stücheli Architekten AG und SKK Landschaftsarchitekten AG vom 22.8.2025 als begleitend für den detaillierten Umgebungsplan, wobei untergeordnete Abweichun-	<i>Der Begriff Umgebungsgestaltungsplan wird durch den geläufigen Begriff Umgebungsplan ersetzt.</i> <i>Das Überbauungskonzept von ATP Architekten lag bewusst auf einer noch sehr hohen Flugebene. Das Richtprojekt von Stücheli Architekten AG und SKK Landschaftsarchitekten AG resultierte aus einem Studienauftrag und ist wesentlich detaillierter und soll daher für die Baube-</i>

Bestimmungen alt	Bestimmungen neu	Erläuterungen
	gen in der räumlichen Anordnung zulässig sind, sofern mindestens eine gleichwertige Qualität sichergestellt ist. Insbesondere die arealinternen Durchwegung, sowie Dimension der ökologisch wertvollen Grundstücksfläche und der Spiel- und Ruheflächen sind beizubehalten.	reiche A1 und A2 (neu) als Grundlage dienen. Dies gilt auch für die Umgebungsgestaltung, die angemessen im Gestaltungsplan gesichert wird.
Umgebungsgestaltung Überdeckung Baubereiche H ⁴ Die im Situationsplan eingezeichnete Überdeckung von Baubereich H ist als Hügel zu erhalten. Die Bauten in Baubereich H dürfen die maximale Höhenkote des Hügels nicht durchstossen und als Bauwerk in Erscheinung treten. Es ist eine genügende Überdeckung zur Gewährleistung von Gehölzpflanzungen zu erhalten. Die Umgebungsgestaltung und Bepflanzung richtet sich nach dem landschaftspflegerischen Begleitplan vom 4.8.2017. Die Terraingestaltung des Hügels darf unter der maximalen Höhenkote von 429 m ü. M. angepasst werden.	Umgebungsgestaltung Überdeckung Baubereiche H ⁴⁵ Die im Situationsplan eingezeichnete Überdeckung von Baubereich H ist als Hügel zu erhalten. Die Bauten in Baubereich H dürfen die maximale Höhenkote des Hügels nicht durchstossen und als Bauwerk in Erscheinung treten. Es ist eine genügende Überdeckung zur Gewährleistung von Gehölzpflanzungen zu erhalten. Die Umgebungsgestaltung und Bepflanzung richtet sich nach dem landschaftspflegerischen Begleitplan vom 4.8.2017. Die Terraingestaltung des Hügels darf unter der maximalen Höhenkote von 429 m ü. M. angepasst werden.	Redaktionelle Anpassung (Nummerierung)
Umgebungsgestaltung Portalüberdeckung, besondere Dachflächen und Terrainmodellierung ⁵ Die bezeichneten besonderen Dachflächen in Baubereich F sind ökologisch wertvoll zu begrünen. Der Substrataufbau auf den besonderen Dachflächen hat eine Stärke aufzuweisen, welche die vorgesehene Bepflanzung gemäss landschaftspflegerischer Begleitplanung und eine hohe ökologische Qualität zu ermöglichen. Der Übergang von den Flachdächern zum Hügel ist als sanfter Terrainübergang zu modellieren.	Umgebungsgestaltung Portalüberdeckung, besondere Dachflächen und Terrainmodellierung ⁵⁶ Die bezeichneten besonderen Dachflächen in Baubereich F sind ökologisch wertvoll zu begrünen. Der Substrataufbau auf den besonderen Dachflächen hat eine Stärke aufzuweisen, welche die vorgesehene Bepflanzung gemäss landschaftspflegerischer Begleitplanung und eine hohe ökologische Qualität zu ermöglichen. Der Übergang von den Flachdächern zum Hügel ist als sanfter Terrainübergang zu modellieren.	Redaktionelle Anpassung (Nummerierung)
Übrige Umgebungsflächen ⁶ Die übrigen Umgebungsflächen sind, sofern sie nicht für Anlagen und Zugänge beansprucht werden, ebenfalls zu begrünen und situationsgerecht ökologisch wertvoll zu gestalten.	Übrige Umgebungsflächen ⁶⁷ Die übrigen Umgebungsflächen sind, sofern sie nicht für Anlagen und Zugänge beansprucht werden, ebenfalls zu begrünen und situationsgerecht ökologisch wertvoll zu gestalten.	Redaktionelle Anpassung (Nummerierung)

Bestimmungen alt	Bestimmungen neu	Erläuterungen
Baumreihen, Pflanzungen entlang der Strassen ⁷ Längs der kommunalen Zürcherstrasse muss als Fortsetzung des dorfseitigen Strassenbildes zwingend eine Baumreihe gepflanzt werden. Die im Situationsplan entlang der Staatsstrassen eingezeichneten Baumreihen sind als Informationsinhalt abgebildet. Über die Verpflichtung solcher Bepflanzungen wird im Rahmen des jeweiligen Baubewilligungsverfahrens entschieden. Entlang der Strassen haben neu zu pflanzende Bäume einen Abstand von 4 m ab Strassengrenze einzuhalten. Im Sichtbereich Zufahrten dürfen keine Bäume gepflanzt werden, Hecken, Sträucher, Stützmauern und dergleichen, welche die Sichtweiten beeinträchtigen könnten, dürfen eine Höhe von 80 cm, gemessen ab Fahrbahnniveau der Ausfahrt nicht überschreiten.	Baumreihen, Pflanzungen entlang der Strassen ⁷⁸ Längs der kommunalen Zürcherstrasse muss als Fortsetzung des dorfseitigen Strassenbildes zwingend eine Baumreihe gepflanzt werden. Die im Situationsplan entlang der Staatsstrassen eingezeichneten Baumreihen sind als Informationsinhalt abgebildet. Über die Verpflichtung solcher Bepflanzungen wird im Rahmen des jeweiligen Baubewilligungsverfahrens entschieden. Entlang der Strassen haben neu zu pflanzende Bäume einen Abstand von 4 m ab Strassengrenze einzuhalten. Im Sichtbereich Zufahrten dürfen keine Bäume gepflanzt werden, Hecken, Sträucher, Stützmauern und dergleichen, welche die Sichtweiten beeinträchtigen könnten, dürfen eine Höhe von 80 cm, gemessen ab Fahrbahnniveau der Ausfahrt nicht überschreiten.	<i>Redaktionelle Anpassung (Nummerierung)</i>

8 Verkehrserschliessung und Parkierung

Zu- und Wegfahrt ¹ Die Zu- und Wegfahrten haben an den im Gestaltungsplan bezeichneten Bereichen zu erfolgen. Hinterliegende Baubereiche können bei Einigung der Grundeigentümer über die Zu-fahrt der vorderliegenden erschlossen werden. ² Die Ein-/ Ausfahrten auf die Staatsstrasse sind so anzuordnen, dass die Sichtweiten eingehalten sind. Verkehrsspiegel sind zur Einhaltung der Sichtbereiche nicht erlaubt.	Zu- und Wegfahrt ¹ Die Zu- und Wegfahrten haben an den im Gestaltungsplan bezeichneten Bereichen zu erfolgen. Hinterliegende Baubereiche können bei Einigung der Grundeigentümer über die Zu-fahrt der vorderliegenden erschlossen werden. ² Die Ein-/ Ausfahrten auf die Staatsstrasse sind so anzuordnen, dass die Sichtweiten eingehalten sind. Verkehrsspiegel sind zur Einhaltung der Sichtbereiche nicht erlaubt.
Wendebereich ³ In den bezeichneten Bereichen ist jeweils eine Wendemöglichkeit für Lastwagen zu erstellen bzw. dauerhaft zu erhalten.	Wendebereich ³ In den bezeichneten Bereichen ist jeweils eine Wendemöglichkeit für Lastwagen zu erstellen bzw. dauerhaft zu erhalten.
Wege	Wege

Bestimmungen alt	Bestimmungen neu	Erläuterungen
⁴ Es ist eine gute Durchwegung erforderlich. Im Rahmen von Bauge-suchen sind öffentlich zugängliche Durchgänge auszuweisen. Bei Verzicht ist eine schlüssige Begründung erforderlich.	⁴ Es ist eine gute Durchwegung erforderlich. Im Rahmen von Baugesuchen sind öffentlich zugängliche Durchgänge auszuwei-sen. Bei Verzicht ist eine schlüssige Begründung erforderlich.	
Anzahl Veloabstellplätze und Autoabstellplätze ⁵ Für die Bemessung der minimalen Anzahl Veloabstellplätze richtet sich nach Art. 53 BZO. ⁶ Die minimale Anzahl Autoabstellplätze richtet sich nach Art. 50 bis 52 BZO.	Anzahl Veloabstellplätze und Autoabstellplätze ⁵ Für die Bemessung der minimalen Anzahl Veloabstellplätze richtet sich nach Art. 53 BZO. ⁶ Die minimale Anzahl Autoabstellplätze richtet sich nach Art. 50 bis 52 BZO.	
Bewohner Parkplätze ⁷ Sämtliche Abstellplätze für Bewohner müssen unterirdisch ange-ordnet werden.	Bewohner Parkplätze ⁷ Sämtliche Abstellplätze für Bewohner müssen unterirdisch an-geordnet werden.	
Besucher Parkplätze ⁸ Parkplätze für Besucher dürfen zu 50% des Bedarfs oberirdisch an-geordnet werden.	Besucher Parkplätze ⁸ Parkplätze für Besucher dürfen zu 50% des Bedarfs oberirdisch angeordnet werden.	
Parkplätze für Beschäftigte ⁹ Sämtliche Abstellplätze für Beschäftigte müssen unterirdisch oder oberirdisch in den mit P bzw. P Oe bezeichneten speziellen Standor-ten angeordnet werden.	Parkplätze für Beschäftigte ⁹ Sämtliche Abstellplätze für Beschäftigte müssen unterirdisch oder oberirdisch in den mit P bzw. P Oe bezeichneten speziellen Standorten angeordnet werden.	
Kunden Parkplätze ¹⁰ Bei gewerblicher Nutzung dürfen die Parkplätze für Kunden ober-irdisch angeordnet werden.	Kunden Parkplätze ¹⁰ Bei gewerblicher Nutzung dürfen die Parkplätze für Kunden oberirdisch angeordnet werden.	
Spezielle Standorte für oberirdische Parkplätze ¹¹ An den mit "P" bezeichneten Standorten dürfen weitere oberirdi-sche Parkplätze angeordnet werden. ¹² Im Geltungsbereich der als P Oe bezeichneten Fläche dürfen nur Parkplätze angeordnet werden, die im Zusammenhang mit einer	Spezielle Standorte für oberirdische Parkplätze ¹¹ An den mit "P" bezeichneten Standorten dürfen weitere ober-irdische Parkplätze angeordnet werden. ¹² Im Geltungsbereich der als P Oe bezeichneten Fläche dürfen nur Parkplätze angeordnet werden, die im Zusammenhang mit einer Nutzung im öffentlichen Interesse stehen. Aussenanlagen	

Bestimmungen alt	Bestimmungen neu	Erläuterungen
Nutzung im öffentlichen Interesse stehen. Aussenanlagen für Feuerwehr, Polizei, Werkhof, Wertstoffsammelstelle sowie vergleichbare Nutzungen sind zulässig.	für Feuerwehr, Polizei, Werkhof, Wertstoffsammelstelle sowie vergleichbare Nutzungen sind zulässig.	
9 Umwelt		
Wärmebedarf ¹ Neubauten in den Baubereichen A1–E und G sind so auszurüsten, dass der Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser zu maximal 50% mit fossilen Energieträgern gedeckt werden kann	Wärmebedarf ¹ Neubauten in den Baubereichen A1–E und G sind so auszurüsten, dass der Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser zu maximal 50% mit fossilen Energieträgern gedeckt werden kann	
Energie ² Neubauten in den Baubereichen A1–E und G müssen in energiesparender Bauweise erstellt werden. Der Wärmebedarf darf 90% der jeweils aktuellen gesetzlichen Standards nicht übersteigen. ³ Bei Umbauten von bestehenden Bauten ist eine Verbesserung der Wärmeversorgung und des Energiebedarfs zu erzielen.	Energie ² Neubauten in den Baubereichen A1–E und G müssen in energiesparender Bauweise erstellt werden. Der Wärmebedarf darf 90% der jeweils aktuellen gesetzlichen Standards nicht übersteigen. ³ Bei Umbauten von bestehenden Bauten ist eine Verbesserung der Wärmeversorgung und des Energiebedarfs zu erzielen.	<i>Durch das revidierte kantonale Energiegesetz überholt und deshalb zu streichen.</i>
Lärmschutz ⁴ Grundsätzlich gilt in allen Baubereichen die Empfindlichkeitsstufe III. Gegenüber dem Strassenlärm und Parkieranlagen sind bei lärmempfindlichen Wohnräumen die Immissionsgrenzwerte der ES II einzuhalten.	Lärmschutz ⁴² Grundsätzlich gilt in allen Baubereichen die Empfindlichkeitsstufe III. Gegenüber dem Strassenlärm und Parkieranlagen sind bei lärmempfindlichen Wohnräumen die Immissionsgrenzwerte der ES II einzuhalten. In allen Baubereichen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.	<i>Einem Baubereich können gemäss Vorprüfungsbericht nicht zwei verschiedene ES zugeordnet werden.</i> <i>Gemäss Rückmeldung des Kantons ist es aus heutiger Sicht genügend, wenn die Empfindlichkeitsstufe (ES) III allen Baubereichen zugeordnet wird.</i>
Empfangspunkt ⁵ Massgebliche Empfangspunkte sind alle Fenster von lärmempfindlichen Räumen.	Empfangspunkt ⁵ Massgebliche Empfangspunkte sind alle Fenster von lärmempfindlichen Räumen.	<i>Ohnehin gültig aufgrund der übergeordneten Gesetzgebung.</i>

Bestimmungen alt	Bestimmungen neu	Erläuterungen
Lüftungsfenster ⁶ Als Lüftungsfenster wird das am wenigsten belastete Fenster mit Öffnungsmechanismus eines lärmempfindlichen Raumes bezeichnet, welches mindestens 5% der Bodenfläche umfassen muss, wenn andere offenbare Fenster vorhanden sind, oder mindestens 10% der Bodenfläche, wenn keine anderen Fenster bzw. nur festverschlossene Fassadenelemente zur Belichtung vorhanden sind.	Lüftungsfenster ⁶ Als Lüftungsfenster wird das am wenigsten belastete Fenster mit Öffnungsmechanismus eines lärmempfindlichen Raumes bezeichnet, welches mindestens 5% der Bodenfläche umfassen muss, wenn andere offenbare Fenster vorhanden sind, oder mindestens 10% der Bodenfläche, wenn keine anderen Fenster bzw. nur festverschlossene Fassadenelemente zur Belichtung vorhanden sind	<i>Lüftungsfenster ist nicht bundesrechtskonform.</i>
Lärmschutzmassnahmen ⁷ Der Nachweis der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ist im Baugesuchsverfahren zu erbringen.	Lärmschutzmassnahmen ⁷ Der Nachweis der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ist im Baugesuchsverfahren zu erbringen.	<i>Ohnehin gültig aufgrund der übergeordneten Gesetzgebung.</i>
⁸ Jeder lärmempfindliche Wohnraum muss über ein Lüftungsfenster verfügen, bei welchem die massgebenden Immissionsgrenzwerte eingehalten sind.	⁸³ Jeder lärmempfindliche Wohnraum muss über ein Lüftungsfenster verfügen, bei welchem die massgebenden Immissionsgrenzwerte eingehalten sind. mindestens ein Fenster verfügen, an dem die Belastungen hinsichtlich Strassenlärm 60 dB am Tag und 50 dB in der Nacht nicht übersteigen.	<i>Sicherung einer guten Wohnqualität. Das Richtprojekt hält diese Anforderungen ein.</i>
Lärmschutzmassnahmen ⁹ In den Baufeldern A1 bis A3, B, C1, C2, D und E dürfen pro Wohnung bei maximal einem Drittel der Wohnräume am Lüftungsfenster die Immissionsgrenzwerte überschritten werden, sofern die Wohnungen über ruhige Räume ($\leq$ IGW ES II) und einen ruhigen Aussenraum ($\leq$ 60 dB Tag) verfügen.	Lärmschutzmassnahmen ⁹ In den Baufeldern A1 bis A3, B, C1, C2, D und E dürfen pro Wohnung bei maximal einem Drittel der Wohnräume am Lüftungsfenster die Immissionsgrenzwerte überschritten werden, sofern die Wohnungen über ruhige Räume ($\leq$ IGW ES II) und einen ruhigen Aussenraum ($\leq$ 60 dB Tag) verfügen.	<i>Zu streichen, da nicht mehr kantonalen Praxis entsprechend, da nicht bundesrechtskonform.</i>
¹⁰ Die geschlossene Bauweise ist insbesondere in den Baubereichen A1 – A3 und B erlaubt. Baulücken zwischen den Gebäuden dürfen durch bauliche Lärmschutzmassnahmen wie integrierte Lärmschutzwände, Besondere Gebäude udgl. gemäss geschlossen werden.	¹⁰⁴ Die geschlossene Bauweise ist insbesondere in den Baubereichen A1 – A2 A3 und B erlaubt. Baulücken zwischen den Gebäuden dürfen durch bauliche Lärmschutzmassnahmen wie integrierte Lärmschutzwände, Besondere Gebäude u. dgl. gemäss geschlossen werden.	<i>redaktionelle Änderung</i>

Bestimmungen alt	Bestimmungen neu	Erläuterungen
¹¹ In Baubereich F sind lärmempfindliche Betriebsräume mit einer kontrollierten Betriebslüftung auszustatten.	115 In Baubereich F sind lärmempfindliche Betriebsräume mit einer kontrollierten Betriebslüftung auszustatten.	<i>Redaktionelle Anpassung (Nummerierung)</i>
Störfallvorsorge ¹² Im Zusammenhang mit Bauprojekten ist jeweils ein Fluchtplan-konzept zu erstellen. Fluchtwege sind auf den der Autobahn abgewandten Seiten anzuordnen.	Störfallvorsorge 126 Im Zusammenhang mit Bauprojekten ist jeweils ein Fluchtplan-konzept zu erstellen. Fluchtwege sind auf den der Autobahn abgewandten Seiten anzuordnen.	<i>Redaktionelle Anpassung (Nummerierung)</i>

10 Etappierung

Bauten und Anlagen

¹ Die Bauten und Anlagen können in Etappen realisiert werden.

² Bei Realisierung der einzelnen Baubereiche in Etappen kann der Gemeinderat unter sichernden Nebenbestimmungen den jeweiligen Verhältnissen angepasste Übergangslösungen bewilligen.

Bauten und Anlagen

¹ Die Bauten und Anlagen können in Etappen realisiert werden.

² Bei Realisierung der einzelnen Baubereiche in Etappen kann der Gemeinderat unter sichernden Nebenbestimmungen den jeweiligen Verhältnissen angepasste Übergangslösungen bewilligen.

11 Schlussbestimmung

Inkrafttreten

Der öffentliche Gestaltungsplan "Gubristareal" wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

Inkrafttreten

Der öffentliche Gestaltungsplan "Gubristareal" wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.