



Kanton Zürich  
Gemeinde Bauma

Fassung für Verabschiedung  
durch Gemeinderat zu Han-  
den der öffentlichen Auflage

# Privater Gestaltungsplan «Alter Landi»

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

## Gestaltungsplanvorschriften (GPV)

Von der Baurechtsnehmerin aufgestellt am .....

Kat.-Nr. BA3240

Für die Antares Plan AG

.....

Dieter Heinz Hahn

Georg Beat Weber

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am .....

Namens der Gemeindeversammlung

.....

Der Gemeindepräsident

.....

Der Gemeindeschreiber

Von der Baudirektion

genehmigt am .....

BDV Nr. ....

Für die Baudirektion .....

**Bearbeitung**

PLANAR AG für Raumentwicklung  
Gutstrasse 73, 8055 Zürich  
Tel 044 421 38 38  
[www.planar.ch](http://www.planar.ch), [info@planar.ch](mailto:info@planar.ch)

Marsilio Passaglia  
Jasmin Oberortner

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>4</b>
Art. 1	Zweck / Zielsetzung Gestaltungsplan	4
Art. 2	Bestandteile	4
Art. 3	Perimeter / Begrifflichkeiten	4
Art. 4	Über- und nebengeordnetes Recht	5
<b>2</b>	<b>Bau- und Nutzungsbestimmungen</b>	<b>5</b>
Art. 5	(Teil-)Baubereiche für Vollgeschosse und Dachgeschoss	5
Art. 6	Baubereich Untergeschoss	5
Art. 7	Grundmasse	5
Art. 8	Nutzung	6
Art. 9	Kleinbauten und Anbauten	6
Art. 10	Hochwasserschutz	6
<b>3</b>	<b>Gestaltung</b>	<b>7</b>
Art. 11	Grundsatz	7
Art. 12	Richtprojekte	7
Art. 13	Dachgestaltung	7
<b>4</b>	<b>Freiraum und Ökologie</b>	<b>7</b>
Art. 14	Grundsatz Freiraum und Ökologie	7
Art. 15	Grünflächen	8
Art. 16	Ruhe- und Erholungsfläche	8
Art. 17	Platzfläche	8
Art. 18	Bahngleise	8
Art. 19	Umgebungsplan	8
Art. 20	Lichtemissionen	9
Art. 21	Vogelfreundliche Bauweise	9
<b>5</b>	<b>Erschliessung und Parkierung</b>	<b>9</b>
Art. 22	Erschliessung	9
Art. 23	Parkierung für Motorfahrzeuge	10
Art. 24	Parkierung für Velos	10
Art. 25	Notzufahrt	10
<b>6</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>11</b>
Art. 26	Entwässerung	11
Art. 27	Energie	11
Art. 28	Entsorgung	11
<b>7</b>	<b>Schlussbestimmungen</b>	<b>11</b>
Art. 29	Inkrafttreten	11

# 1 Allgemeine Bestimmungen

## Art. 1 Zweck / Zielsetzung Gestaltungsplan

Der private Gestaltungsplan «Alter Landi» bezweckt:

- die Stärkung der Funktion der Gemeinde als Subzentrum,
- die qualitätsvolle Weiterentwicklung des Ortsbildes sowie den Erhalt der wesentlichen Eigenschaften der im ISOS festgelegten Umgebungsrichtung,
- die Stärkung des ortsbaulich wichtigen Scharniers zwischen dem Bahnhofareal, der Kernzone und dem angrenzenden Schulareal,
- die Schaffung eines attraktiven, lebendigen öffentlichen Aussenraums mit hoher Aufenthaltsqualität,
- die Bereitstellung einerseits von publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss und Ermöglichung der Nahversorgung an zentralen Orten und andererseits von weiteren Büro- und Dienstleistungsflächen in den Obergeschossen,
- die Errichtung von altersgerechten Wohnungen mit entsprechenden Infrastrukturen,
- die Erstellung einer zweckmässigen und effizienten Erschliessung inkl. Notzufahrt.

## Art. 2 Bestandteile

<sup>1</sup> Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Gestaltungsplanvorschriften vom 12.06.2026
- Situationsplan 1:500 vom 12.06.2026

<sup>2</sup> Wegleitende Bestandteile:

- Richtprojekt Architektur von barchitekten, Winterthur, vom 10.06.2026, inkl. Fasadenskonzept
- Richtprojekt Freiraum (ausserhalb des Gewässerraums des Lochbachs) von Arco-plan KLG, Ennetbaden, vom 01.06.2026
- Wasserbauprojekt von Niederer + Pozzi Umwelt AG, Uznach bestehend aus:
  - o Gewässerraumfestlegung (inkl. Kurzbericht und Situation), vom Oktober 2025
  - o Bauprojekt Offenlegung Lochbach (inkl. Anhänge), vom November 2025 mit Ergänzungen vom Juni 2026

<sup>3</sup> Orientierende Bestandteile:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 12.06.2026
- Hochwasserschutznachweis von Niederer + Pozzi Umwelt AG, Uznach, vom 26.05.2026
- Studie Verkehr von Viatron AG, Bern, vom 11.06.2026
- Lärmgutachten von Emch+Berger AG, Bern, vom 09.06.2026

## Art. 3 Perimeter / Begrifflichkeiten

<sup>1</sup> Die vorliegenden Gestaltungsplanvorschriften sowie die Festlegungen im Situationsplan 1:500 gelten für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter. Er umfasst die Parzelle Kat.-Nr. BA3240 in Bauma, exklusiv des Trottoirs der Heinrich Gujer-Strasse.

- <sup>2</sup> Es gelten die Baubegriffe und Messweisen gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG) in der Fassung vom 1. März 2017.

#### **Art. 4 Über- und nebengeordnetes Recht**

- <sup>1</sup> Im Perimeter gelten die nachstehenden Vorschriften. Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.
- <sup>2</sup> Soweit der Gestaltungsplan keine besonderen Anordnungen trifft, gelten die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Bauma (BZO) sowie das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich.

## **2 Bau- und Nutzungsbestimmungen**

#### **Art. 5 (Teil-)Baubereiche für Vollgeschosse und Dachgeschoss**

- <sup>1</sup> Der Perimeter umfasst einen Baubereich für Vollgeschosse und Dachgeschoss, welcher in die Teilbaubereiche A bis C unterteilt ist.
- <sup>2</sup> Die Voll- und die Dachgeschosse müssen innerhalb des im Situationsplan definierten Baubereichs für Vollgeschosse und Dachgeschoss erstellt werden.
- <sup>3</sup> Der im Situationsplan definierte Baubereich für Vollgeschosse und Dachgeschoss ersetzt die Vorschriften bezüglich Abständen und Gebäudelängen aus dem PBG und der BZO.

#### **Art. 6 Baubereich Untergeschoss**

Ein nicht anrechenbares Untergeschoss ist nur innerhalb des im Situationsplan eingezeichneten Baubereichs Untergeschoss zulässig.

#### **Art. 7 Grundmasse**

- <sup>1</sup> In den Teilbaubereichen für Vollgeschosse A bis C gelten folgende Grundmasse:

<b>Teilbaubereich</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
Max. anrechenbare Vollgeschosse	3	2	1
Max. anrechenbare Dachgeschosse	1	0	0
Max. Gesamthöhe (m ü. M.)	658.20	653.40	647.40
Max. traufseitige Fassadenhöhe (m ü. M.)	654.20	650.30	647.40

Bei fassadenbündigen Absturzsicherungen erhöht sich die Fassadenhöhe um 1 m. Technisch erforderliche Dachaufbauten wie Abluftkamine u.dgl. dürfen die max. Höhenkoten überschreiten. Sie sind nach Möglichkeit zusammengefasst anzuordnen.

- <sup>2</sup> Die Grundmasse ersetzen in Kombination mit der Festlegung des Baubereiches die Vorschriften bezüglich Ausnützung aus der BZO.

## **Art. 8 Nutzung**

- <sup>1</sup> Im ersten Vollgeschoss sind eine der Nahversorgung dienende Verkaufsfläche von mindestens 600 m<sup>2</sup> zuzüglich der erforderlichen Nebenflächen und zwei weitere Flächen von insgesamt mindestens 280 m<sup>2</sup> für publikumsorientiertes Gewerbe vorzusehen.
- <sup>2</sup> Ab dem zweiten Vollgeschoss sind für das Alter geeignete Wohnungen zu erstellen. Gewerbe- und Büroflächen sind in untergeordnetem Umfang zulässig. Es sind mindestens 20 Wohnungen zu erstellen.

## **Art. 9 Kleinbauten und Anbauten**

- <sup>1</sup> Folgende Klein- und Anbauten dürfen ausserhalb der (Teil-)Baubereiche für Vollgeschosse und Dachgeschoss errichtet werden, sofern die Bauten und Anlagen nicht in den Uferstreifen gemäss Übergangsbestimmung der GSchV bzw. in den künftigen Gewässerraum des Lochbachs reichen:
  - Überdachte Velounterstände
  - Recyclingstationen
  - Abstellanlagen für Einkaufswagen
- <sup>2</sup> Art. 10 Abs. 4 bleibt vorbehalten.
- <sup>3</sup> Für Klein- und Anbauten gemäss Art. 9 Abs. 1 darf von den Abständen nach § 270 PBG oder gegebenenfalls von der Bau- und Zonenordnung Bauma abgewichen werden.

## **Art. 10 Hochwasserschutz**

- <sup>1</sup> Das erste Vollgeschoss ist auf einer Höhe von mindestens 641.90 m ü. M. (OK fertig Boden) zu realisieren. Eine Unterschreitung dieser Mindesthöhe ist möglich, wenn neue Erkenntnisse zur Hochwassersituation ergeben, dass der Hochwasserschutz auch bei einer geringeren Höhe gewährleistet ist.
- <sup>2</sup> Die Zu- und Wegfahrt der Einstellhalle zum Baubereich Untergeschoss, der Anlieferungsbereich sowie der Treppenabgang im Südosten sind mit einem Schott bzw. mobilen und teilmobilen Schutzmassnahmen zu versehen, wenn nachweislich permanente bauliche Massnahmen nicht machbar sind.
- <sup>3</sup> Die Parzellengrenzen im Norden entlang der Bahngleise sowie im Osten an der Parzelle bis zur Nordostseite der Fassade sind mit einer Mauer zu schützen.
- <sup>4</sup> Die Ost-West Passage im Süden des Gebäudes ist von Hindernissen freizuhalten, die den Abfluss von Hochwasser beeinträchtigen.
- <sup>5</sup> Ist die Realisierung von Abs. 1, Abs. 2 und Abs. 3 nicht möglich, sind die Nord- und Ostfassade bis mindestens auf die Kote der Schutzhöhe wasserdicht auszuführen. Die Oberkante allfälliger Lichtschächte bzw. die Unterkante von Öffnungen, Fenstern und Türen muss ebenfalls mindestens auf dieser Höhe liegen oder es ist der Einbau von wasserdichten Fenstern und Türen vorzunehmen. Das Umgebungsgefälle ermöglicht einen Abfluss Richtung Westen.

### 3 Gestaltung

#### Art. 11 Grundsatz

Bauten, Anlagen und Umschwung sind so zu gestalten, dass sie in Bezug auf Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Material- und Farbwahl sowie freiräumlichen und ökologischen Werten eine besonders gute Gesamterscheinung erzielen. Dies gilt sowohl für das einzelne Bauwerk als auch für den städtebaulichen Zusammenhang und die Beziehung zum Ortsbild.

#### Art. 12 Richtprojekte

- <sup>1</sup> Das Richtprojekt Architektur von barchitekten, Winterthur, vom 10.06.2026, inkl. Fassadenkonzept sowie das Richtprojekt Freiraum von Arcoplan KLG, Ennetbaden, vom 01.06.2026 sind begleitend für die qualitative Beurteilung des Bauprojekts in Ermessensfragen. Sie dienen der Behörde bei der Beurteilung bezüglich Fragen zur Gestaltung.
- <sup>2</sup> Die wesentlichen Qualitäten der Richtprojekte sind die Einordnung und Gestaltung in das sensible Ortsbild, der grosszügig gestaltete Vorplatz, die ökologisch wertvolle Aussenraumgestaltung inkl. Offenlegung des Lochbachs, das Angebot publikumsorientierter Nutzungen im Aussenraum resp. im ersten Vollgeschoss und die Erstellung von altersgerechtem Wohnraum und der entsprechenden Infrastrukturen.
- <sup>3</sup> Von den Richtprojekten darf vorbehaltlich der Bestimmungen des Gestaltungsplanes sowie des übergeordneten Rechtes abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt eine mindestens gleichwertige Lösung erzielt wird.

#### Art. 13 Dachgestaltung

- <sup>1</sup> In den Teilbaubereichen A und B ist jeweils ein Satteldach mit Firstrichtung Ost-West zulässig. Von den Vorschriften von Art. 26 BZO kann abgewichen werden.
- <sup>2</sup> Im Teilbaubereich C ist ein Flachdach zulässig. Es ist begehbar auszugestalten.
- <sup>3</sup> Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- <sup>4</sup> Dachaufbauten sind im Teilbaubereich A zulässig. Pro Dachfläche darf nachfolgendes Verhältnis zwischen zusammengeählter Breite der Dachaufbauten und zugehöriger Fassadenlänge nicht überschritten werden:
  - Teilbaubereich A, Richtung Norden: 0.55
  - Teilbaubereich A, Richtung Süden: 0.65

Bei einer gestaffelten Bauweise ist die kumulierte Fassadenlänge massgeblich.

### 4 Freiraum und Ökologie

#### Art. 14 Grundsatz Freiraum und Ökologie

- <sup>1</sup> Die Flächen ausserhalb des Baubereichs für Vollgeschosse und Dachgeschoss werden im Situationsplan in Grünflächen, eine Platzfläche, Bahngleise und Erschliessungsflächen

unterteilt. Die Gestaltungsqualität des Richtprojektes Freiraum ist für die Beurteilung des Bauvorhabens wegleitend.

- <sup>2</sup> Es sind vorwiegend einheimische, standortgerechte und klimaresistente Pflanzen für die Aussenräume zu verwenden. Es sind Hecken und Sträucher zu pflanzen.
- <sup>3</sup> An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind Bäume zu pflanzen. Bzgl. Lage und Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist das Richtprojekt Freiraum wegleitend. Entlang der südlichen Parzellengrenze ist eine Baumreihe zu pflanzen, welche unter anderem die oberirdischen Parkfelder untergliedert.
- <sup>4</sup> Pro Baum ist eine unversiegelte und nicht befahrbare Baumscheibenfläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> sicherzustellen. Baumgruben müssen durchgehend mit dem Unterboden verbunden sein.
- <sup>5</sup> Die südliche und der südliche Teil der östlichen Perimetergrenze sind für Fussgängerinnen und Fussgänger durchlässig zu gestalten.

### **Art. 15 Grünflächen**

- <sup>1</sup> Die im Situationsplan eingezeichneten Grünflächen sollen wichtige Lebensräume für verschiedene Tier- und Pflanzenarten bieten und zur Biodiversität beitragen. Die Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten und klimaresistenten Arten zu bepflanzen.
- <sup>2</sup> Dient die Grünfläche gemäss Situationsplan als Notzufahrt oder als Bewegungs- bzw. Stellfläche für Rettungsfahrzeuge, so ist die Grünfläche als Schotterrasen auszugestalten und muss die gemäss FKS-Richtlinien erforderliche Bodendruckfestigkeit aufweisen.
- <sup>3</sup> Das Flachdach im Teilbaubereich C ist gemäss dem Richtprojekt Freiraum mit extensiven und intensiven Grünflächen als Dachgarten zu gestalten.

### **Art. 16 Ruhe- und Erholungsfläche**

Es sind mindestens 15% der anrechenbaren Wohnfläche als Ruhe- und Erholungsfläche auszugestalten.

### **Art. 17 Platzfläche**

- <sup>1</sup> Die Platzfläche dient als Aufenthalts- und Aneignungsfläche. Sie ist als Freiraum mit gemeinschaftlichem Charakter auszugestalten und ist öffentlich zugänglich.
- <sup>2</sup> Es ist eine wasserdurchlässige Bodenbedeckung zu wählen.

### **Art. 18 Bahngleise**

Die bestehenden Bahngleise im nördlichen Teil des Perimeters sind zu erhalten.

### **Art. 19 Umgebungsplan**

Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan von einem Landschaftsarchitekturbüro vorzulegen. Der Umgebungsplan muss sinngemäss dem wegleitenden Richtprojekt Freiraum entsprechen.

## Art. 20 Lichtemissionen

Aussenbeleuchtungen sind auf ein Minimum zu beschränken und so zu gestalten, dass unnötige Lichtimmissionen möglichst vermieden werden. Die Empfehlungen des Bundesamts für Umwelt «Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen» sowie der SIA-Norm 491 zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum sind in der jeweils zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen Fassung zu berücksichtigen.

## Art. 21 Vogelfreundliche Bauweise

Bei der Gestaltung von Bauten und Anlagen ist auf eine vogelfreundliche Bauweise zu achten.

# 5 Erschliessung und Parkierung

## Art. 22 Erschliessung

- <sup>1</sup> Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ausschliesslich (vorbehaltlich Art. 25 GPV) vom Süd-Westen über die Heinrich Gujer-Strasse mittels einer Brücke über den Lochbach. Die Baubewilligung für Querungen des Lochbachs im Bereich der Uferstreifen und des Gerinnes wird nur erteilt, wenn das Wasserbauprojekt spätestens zum gleichen Zeitpunkt wie das Bauvorhaben realisiert wird.
- <sup>2</sup> An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind Fusswegverbindungen zum Nachbargrundstück sicherzustellen. Die Baubewilligung für Querungen des Lochbachs im Bereich der Uferstreifen und des Gerinnes wird nur erteilt, wenn das Wasserbauprojekt spätestens zum gleichen Zeitpunkt wie das Bauvorhaben realisiert wird.
- <sup>3</sup> Für die zwei Querungen (Brücken) über den Lochbach sind die Spannweiten der Brücken möglichst weit zu wählen und die Brücken sind so zu dimensionieren, dass keinerlei Bauelemente in das Abflussprofil des Lochbachs ragen. Zusätzlich ist die nördliche Brücke so zu dimensionieren, dass die Breite der Brücke auf das für einen Fussweg und eine Notzufahrt erforderliche Minimum beschränkt ist. Die südliche Brücke ist so zu dimensionieren, dass die Breite der Brücke auf das für einen Fussweg, eine Notzufahrt und eine Zu- und Wegfahrt für den motorisierten Verkehr erforderliche Minimum beschränkt ist.
- <sup>4</sup> Die im Situationsplan definierte Erschliessungsfläche dient neben der Platzfläche dem Erreichen des Gebäudes.
- <sup>5</sup> Die Einstellhalle für Kundinnen und Kunden sowie Bewohnerinnen und Bewohner wird über die Rampe im Teilbaubereich C erschlossen. Die Einstellhalle ist rund um die Uhr öffentlich zugänglich. Die Parkplätze der Gewerbeflächen dürfen ausserhalb der Öffnungszeiten des Gewerbes durch die Allgemeinheit mitbenutzt werden.
- <sup>6</sup> Die Anlieferung der Verkaufsfläche des Grossverteilers erfolgt neben der Einfahrt in die Einstellhalle rückwärts über denselben Teilbaubereich. Die Anlieferung für die anderen Nutzungen erfolgt über den Vorplatz im Westen der Baubereiche für Vollgeschosse und Dachgeschoss. Die jeweilige Ein- und Ausfahrt beziehungsweise Anlieferung geschieht an den im Situationsplan eingezeichneten Orten. Die Ein- und Ausfahrten auf die Heinrich Gujer-Strasse dürfen nur vorwärts erfolgen.

- <sup>7</sup> Die Hauptgebäudezugänge sind schematisch im Situationsplan eingezeichnet.

### **Art. 23 Parkierung für Motorfahrzeuge**

- <sup>1</sup> Die Parkierung des motorisierten Verkehrs für Bewohnende, Beschäftigte und Besuchende und die Allgemeinheit erfolgt hauptsächlich in der Einstellhalle. Insgesamt sind minimal 60 und maximal 92 Parkfelder für Personenwagen zulässig. Pro Wohnung sind mindestens 0.7 Parkplätze vorzusehen und dafür zu reservieren. Die übrigen Parkplätze des Minimalbedarfs dürfen nicht für eine spezifische Nutzung reserviert oder vermietet werden, sondern müssen für Beschäftigte, Besuchende und Kundschaft frei wählbar sein.
- <sup>2</sup> In der Einstellhalle sind bedarfsgerechte Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge einzurichten, mindestens aber die Infrastruktur für eine spätere Nachrüstung vorzubereiten. Massgebend ist dabei die Ausbaustufe B gemäss SIA-Norm 2060:2020.
- <sup>3</sup> Oberirdische Parkflächen sind als Kurzzeitparkierungen vorzusehen und nur in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen zulässig. Die Anzahl von 10 Abstellplätzen darf nicht überschritten werden. Die Fläche ist zu begrünen und mit sickerfähigen Belägen gemäss Art. 48 BZO Bauma zu versehen.

### **Art. 24 Parkierung für Velos**

- <sup>1</sup> Für Bewohnende sind gleich viele Velolabstellplätze herzustellen wie ganze Zimmer. Für die anderen Nutzungen sind mindestens 25 zusätzliche Veloplätze für Mitarbeitende und Kundschaft vorzusehen.
- <sup>2</sup> Es sollen Kurzzeit-Veloabstellplätze, welche ebenerdig und witterungsgeschützt sind, angeordnet werden. Langzeit-Veloabstellplätze sind unterirdisch anzuordnen und mit Lademöglichkeiten für E-Bikes auszustatten.
- <sup>3</sup> Einige Veloabstellplätze sind mit Haltebügeln auszugestalten.
- <sup>4</sup> Abweichend von Art. 50 Abs. 2 BZO müssen keine Abstellplätze für Kinderwagen erstellt werden.

### **Art. 25 Notzufahrt**

Die Zu- und Wegfahrt für Not- und Feuerwehrfahrzeuge ist an den im Situationsplan markierten Stellen zu gewährleisten. Bewegungs- und Stellflächen innerhalb des Areals sind sicherzustellen. Die Baubewilligung für Querungen des Lochbachs im Bereich der Uferstreifen und des Gerinnes darf nur erteilt werden, wenn das Wasserbauprojekt spätestens zum gleichen Zeitpunkt wie das Bauvorhaben realisiert wird. Die Dimensionierung der Brücken entspricht Art. 22 Abs. 3 GPV.

## **6 Ver- und Entsorgung**

### **Art. 26 Entwässerung**

Mit dem ersten Baugesuch ist der Umgang mit Oberflächenwasser (Entwässerungskonzept) für das gesamte Areal aufzuzeigen. Hierbei sind die Vorgaben der Richtlinie Regenwasserentsorgung des AWEL zu berücksichtigen.

### **Art. 27 Energie**

Auf den Richtung Süden gerichteten Dachflächen der Satteldächer sind Indach-Photovoltaik Anlagen zu installieren.

### **Art. 28 Entsorgung**

Abfallcontainer sind am Abfuhrtag in dem im Situationsplan eingezeichneten Bereich für die Abfuhr bereitzustellen.

## **7 Schlussbestimmungen**

### **Art. 29 Inkrafttreten**

Der Gestaltungsplan «Alter Landi» wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.