



**Kanton Zürich**  
**Gemeinde Dättlikon**

## **Fassung für die Festsetzung / Genehmigung**

Technische Revision Bau- und Zonenordnung

# **Bericht zu den Einwendungen**

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Namens der Gemeindeversammlung

Die Präsidentin:

Johanna Vogel

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

Der Gemeindeschreiber:

Karl Dürsteler

BDV Nr.

Kloten, 4. April 2025 / da.1001 / Hem



**Gossweiler**

Gossweiler Ingenieure AG  
Lindenstrasse 23  
8302 Kloten  
Telefon 044 815 51 00  
[www.gossweiler.com](http://www.gossweiler.com)

## **Inhaltsverzeichnis**

1	Einleitung	3
2	Behandlung der Einwendungen	4
2.1	Einwendung Nr. 1	4
2.1.1	Antrag 1	4
2.1.2	Antrag 2	6
2.1.3	Antrag 3	7
2.1.4	Antrag 4	8
2.2	Einwendung Nr. 2	9
2.2.1	Antrag 1	9
2.2.2	Antrag 2	9
2.2.3	Antrag 3	10
2.2.4	Antrag 4	11
2.2.5	Antrag 5	11
2.2.6	Antrag 6	12

## 1 Einleitung

Vorbemerkung	Der Gemeinderat Dättlikon hat mit Beschluss vom 19. März 2024 die technische Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) sowie die Revision des kommunalen Verkehrsrichtplans (VRP) zu Handen der öffentlichen Auflage und Mitwirkung gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) verabschiedet.	
Öffentliche Auflage und Anhörung	Die Revisionsvorlage der technischen Revision der BZO sowie des VRP wurde während 60 Tagen vom 22. März 2024 bis 21. Mai 2024 öffentlich aufgelegt. Es gingen 2 Einwendungen mit insgesamt 10 Anträgen zur technischen Revision der BZO ein. Die Einwendungen zur Revision des VRP werden in einem separaten Bericht behandelt und nachfolgend nicht mehr erwähnt.	
Vernehmlassung Region und Nachbargemeinden	Nachgelagert zur öffentlichen Auflage wurden die nach- und nebengeordneten Planungsträger (Region und Nachbargemeinden) angehört. Die Anhörung dauerte vom 29. Mai 2024 bis zum 28. Juli 2024. Es ging eine Stellungnahme der Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU) ohne Anträge oder Empfehlungen zur technischen Revision der Bau- und Zonenordnung ein.	
Mitwirkungs- und Genehmigungsprozess	Beschluss GR für öffentliche Auflage	19. März 2024
	Informationsveranstaltung	22. März 2024
	Öffentliche Auflage	22. März - 21. Mai 2024
	Behandlung Einwendungen (vorliegender Bericht)	Juni – August 2024
	Beschluss GR	10. September 2024
	Urnenabstimmung	18. Mai 2025
	Genehmigung durch Baudirektion	Voraussichtlich Juli 2025
	Inkrafttreten	Voraussichtlich August 2025

## 2 Behandlung der Einwendungen

### 2.1 Einwendung Nr. 1

#### 2.1.1 Antrag 1

Antrag

Es wird der Antrag gestellt, Art. 14 Abs. 1 Revisionsentwurf BZO wie folgt zu fassen:

#### **Art. 14** **Grundmasse**

<sup>1</sup> Für die einzelnen Wohnzonen gelten folgende Grundmasse:

	W 1.4	W 1.6	WG 1.6
- Baumassenziffer max.	1.4	1.6	1.6
- Anrechenbare Dachgeschosse max.	1	1	1
- Anrechenbare Untergeschosse max.	1	1	1
- Gesamtlänge max.	20 m	25 m	30 m
- Fassadenhöhe max.	7.50 m <sup>1)</sup>	7.50 m <sup>1)</sup>	7.50 m <sup>1)</sup>
- Gesamthöhe max.	11.00 m	12.50 m	12.50 m
- Grenzabstände			
kleiner Grundabstand mind.	5.00 m	5.00 m	5.00 m
grosser Grundabstand mind.	8.00 m	10 m	10 m
Klein- und Anbauten mind.	3.50 m	3.50 m	3.50 m

<sup>1)</sup> Die maximale (traufseitige) Fassadenhöhe bei zulässigen Flachdachbauten, ~~welche ausschliesslich gewerblichen Zwecken dienen~~, darf 9.00 m nicht übersteigen.

Eventualiter könnte Artikel 7 des Gestaltungsplans "Breiti" mit einem 2. Absatz ergänzt werden:

Öffentlicher Gestaltungsplan "Breiti":

#### **Artikel 7**      **Dachform**

Von den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung über die Dachform kann abgewichen werden, wenn das Projekt (Neu-, Ersatz- und Umbauten) eine einwandfreie Einordnung gewährleistet.

*Die maximale (traufseitige) Fassadenhöhe bei zulässigen Flachdachbauten darf 9.00 m nicht übersteigen.*

Begründung

Für Gewerbebauten in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung sind bei guter Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild auch andere Dachformen als Steildachformen, namentlich Flachdächer, zulässig (Art. 14 Abs. 1 BZO; Art. 15 Abs. 1 Revisionsentwurf BZO). Da die Messweise der Fassadenhöhe bei Flachdachbauten von der Messweise des bisher verwendeten Begriffs "Gebäudehöhe" abweicht (neu werden auch offene Geländer in Anschlag gebracht), wird die maximale Fassadenhöhe von Flachdachbauten, welche ausschliesslich gewerblichen Zwecken dienen, statt auf 7.50 m auf 9.00 m festgesetzt (Art. 14 Abs. 1 Revisionsentwurf BZO). In diesem Zusammenhang ist die Beschränkung auf Bauten, welche ausschliesslich gewerblichen Zwecken dienen, allerdings nicht

stimmig und verhindert eine sinnvolle Nutzung des Attikageschosses über einer Gewerbehalle zu Wohnzwecken. Entsprechend sollte die maximale Fassadenhöhe für sämtliche Gewerbebauten, auch für jene mit einem Wohnanteil, auf 9.00 m festgesetzt werden.

Nach Art. 7 des Öffentlichen Gestaltungsplans "Breiti" kann von den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung über die Dachform abgewichen werden, wenn das Projekt (Neu-, Ersatz- und Umbauten) eine einwandfreie Einordnung gewährleistet. Mithin sind im Perimeter des Gestaltungsplangebiets unter anderem ebenfalls Flachdächer erlaubt. Konsequenterweise sollte die maximale Fassadenhöhe auch für Flachdachbauten in diesem Gebiet statt auf 7.50 m auf 9.00 m festgesetzt werden.

Für die am Hang oberhalb der Bluemetshalde ausgeschiedene Wohnzone W 1.4 besteht eine Gestaltungsplanpflicht. Da diese Lage wohl am ehesten Terrassenbauten erlaubt, wird der künftige Gestaltungsplan mit grosser Wahrscheinlichkeit erlauben, von den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung über die Dachform abzuweichen. Damit Flachdachbauten mit Dachterrassen nicht illusorisch werden, müsste die maximale Fassadenhöhe für solche Bauten auch in diesem Gebiet auf 9.00 m festgesetzt werden.

Stellungnahme GR

### **Nicht berücksichtigen**

Entscheidung GR:

Wie bis anhin, erhöht sich die maximale Fassadenhöhe (ehemals Gebäudehöhe) in der WG1.6 (ehemals WG2) bei Flachdachbauten, welche ausschliesslich gewerblichen Zwecken dienen, auf 9.00 m. Für darauf aufbauende Attikageschosse erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe auf der fassadenbündigen Seite gemäss § 280 Abs. 2 PBG um maximal 3.3 m.

Entsprechend Art. 15 Abs. 1 Revisionsentwurf konnten Flachdächer auf Gewerbebauten bei guter Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild zugelassen werden. Die bestehende Regelung zielt grundsätzlich darauf ab, Gewerbebauten in der Wohn- und Gewerbezone (voraussichtlich insbesondere im Gebiet Bluementshalde) zu fördern. Gemäss heutigem Überbauungsstand wurde von dieser Möglichkeit bisher nicht Gebrauch gemacht - die Gemeinde Dättlikon weist in der Wohn- und Gewerbezone keine Flachdachbauten auf. Flachdachbauten im Rahmen von Gestaltungsplänen müssen den erhöhten Anforderungen gemäss PBG gerecht werden.

Der öffentliche Gestaltungsplan "Breiti", welcher von der Baudirektion am 17. Juli 2006 (105/2006) genehmigt wurde, ist nicht Bestandteil der vorliegenden Nutzungsplanungsrevision. Entsprechend sind auch keine Anpassungen an den dem Gestaltungsplan zugrundeliegenden Vorschriften möglich.

Der Gemeinderat ist der Auffassung, dass eine weitergehende Lockerung der zulässigen Dachformen eine starke visuelle Veränderung der bestehenden Siedlungsstruktur mit sich bringen würde und die heute vorhandene, ruhige und homogene Dachlandschaft dadurch beeinträchtigt werden könnte. Im Sinne der Gewerbeförderung sollen auf reinen Gewerbebauten in der Wohn- und Gewerbezone - wie bis anhin - Flachdächer zulässig sein, insofern diese sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einordnen.

### 2.1.2 Antrag 2

Antrag

Es wird der Antrag gestellt, Art. 15 Abs. 2 Revisionsentwurf BZO wie folgt zu fassen:

#### **Art. 15**

(...)

#### **Bedachungsmaterial**

<sup>2</sup> Für die Bedachung sind farblich dezente, ortsübliche Materialien zu verwenden. Dachbegrünungen sind zulässig. ~~Flachdächer sind fachgerecht zu begrünen.~~

Begründung

Wie bereits die bisherige BZO (Art. 14 Abs. 2) enthält auch die Revisionsvorlage die Pflicht, Flachdächer fachgerecht zu begrünen (Art. 15 Abs. 2). Für Hauptgebäude sind Flachdächer nur ausnahmsweise zulässig, nämlich für Gewerbebauten in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung sowie im Perimeter des Gestaltungsplangebiets "Breiti". Im Wesentlichen geht es daher um Nebengebäude, mithin um Klein- und Anbauten. Abgesehen von der Unverhältnismässigkeit einer Dachbegrünung bei Klein- und Anbauten von weniger als 10 m<sup>2</sup> ist die fachgerechte Begrünung eines Flachdaches problematisch und äusserst aufwendig im Unterhalt, da eine extensive Begrünung innerhalb weniger Jahre von Wiesenkräutern besiedelt und verdrängt wird, wenn das Flachdach in der Nähe von Wies- und Weideland liegt. Entsprechend sollte die Pflicht zur Begrünung von Flachdächern aufgehoben oder doch zumindest relativiert werden.

Stellungnahme GR

#### **Teilweise berücksichtigen**

Entscheidung GR:

Die vorgebrachten Erläuterungen scheinen insofern schlüssig, dass die Pflicht zur Begrünung von untergeordneten Flachdächern unverhältnismässig erscheint, da der ökologische Mehrwert verschwindend klein ist.

Dennoch ist der Gemeinderat der Auffassung, dass die Begrünung von grösseren Flachdächern einerseits aus ökologischer, aber auch aus gestalterischer Sicht (bspw. Einsehbarkeit in Hanglagen), zweckmässig ist.

Der Art. 15 Abs. 2 Revisionsentwurf BZO wird wie daher folgt präzisiert:

"(...). Flachdächer **mit einer zusammenhängenden Fläche von mehr als 40 m<sup>2</sup>** sind fachgerecht zu begrünen."

Der Schwellenwert von 40 m<sup>2</sup> entspricht in etwa der Fläche einer Doppelgarage.

### 2.1.3 Antrag 3

Antrag

Es wird der Antrag gestellt, den Öffentlichen Gestaltungsplans "Breiti" wie folgt zu ergänzen:

**Artikel 4<sup>bis</sup> Anrechenbare Grundstücksfläche für Nutzungsziffer**

*Servitutsflächen, die der Feinerschliessung dienen, werden für die Berechnung der minimalen und maximalen Baumassenziffer angerechnet.*

Eventualiter könnte ein neuer Artikel 4<sup>bis</sup> auch wie folgt lauten:

**Artikel 4<sup>bis</sup> Maximale Baumassenziffer**

*Für mit einem servitutarisch gesicherten Zufahrtsweg zu einem anderen Grundstück belastete Grundstücke wird die maximale Baumassenziffer auf 1.9 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> festgesetzt.*

Begründung

Statt der bisherigen "massgeblichen Grundfläche" ist neu die anrechenbare Grundstücksfläche Bezugsgrösse für die Baumassenziffer. Bisher zählten Verkehrsflächen, die nicht auf übergeordneten Festlegungen beruhten, zur massgeblichen Grundfläche, unabhängig davon, ob sie nur der grundstücksinternen Erschliessung dienten oder nicht. Neu ist für die Anrechenbarkeit nicht mehr massgeblich, ob eine Verkehrsfläche auf übergeordneten Festlegungen beruht oder nicht, sondern ob sie der Feinerschliessung zuzurechnen ist oder es sich um eine Hauszufahrt handelt (§ 259 Abs. 2 PBG). Gemäss dem Leitfaden der Baudirektion zur Harmonisierung der Baubegriffe vom 1. März 2017 kann dies dazu führen, dass ein heute anrechenbarer servitutarisch gesicherter Zufahrtsweg nicht mehr angerechnet werden darf.

Mit dem Gestaltungsplan "Breiti" wurde festgelegt, dass die Erschliessung der im Perimeter des Gestaltungsplangebiets liegenden Grundstücke nicht über die Umfahrungsstrasse erfolgen darf (Art. 10 Öffentlicher Gestaltungsplan "Breiti"). Um den Zugang zu den Grundstücken entlang der Umfahrungsstrasse von Seiten der Breitistrasse zu ermöglichen, müssten Fuss- und Fahrwegdienstbarkeiten eingeräumt werden. Falls die entsprechenden Servitutsflächen als Verkehrsflächen der Feinerschliessung qualifiziert und für die Berechnung der Baumassenziffer nicht mehr angerechnet werden, reduziert sich die Bebauungsdichte beträchtlich; zudem handelt es sich für die betroffenen Grundstücke allenfalls um eine entschädigungspflichtige Abzonung. Um die ursprünglich geplante Bebauungsdichte beizubehalten, ist sicherzustellen, dass diese Flächen weiterhin zur anrechenbaren Grundstücksfläche zu zählen sind oder die Baumassenziffer wäre für die betroffenen Grundstücke angemessen zu erhöhen.

Stellungnahme GR

#### Nicht berücksichtigen

Entscheidung GR:

Der öffentliche Gestaltungsplan "Breiti", welcher von der Baudirektion am 17. Juli 2006 (105/2006) genehmigt wurde, ist nicht Bestandteil der vorliegenden Nutzungsplanungsrevision. Entsprechend sind auch keine Anpassungen an den dem Gestaltungsplan zugrundeliegenden Vorschriften möglich.

Wie eingangs unter Kapitel 4 des Planungsberichtes zur Technischen Revision der Bau- und Zonenordnung beschrieben, bleiben rechtsgültige

Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften gemäss den Übergangsbestimmungen des PBG vom 14. September 2015 nach bisherigem Recht gültig. Die im Rahmen des Gestaltungsplanes für die festgelegte Baumassenziffer massgebende Definition der Grundstücksfläche bleibt daher - bis zu einer allfälligen Anpassung (Harmonisierung) des Gestaltungsplanes - unverändert.

#### 2.1.4 Antrag 4

Antrag

Es wird der Antrag gestellt, Art. 13 Abs. 1 Revisionsentwurf BZO wie folgt zu fassen:

##### **Art. 13**

##### **Nutzweise**

<sup>1</sup> In den Wohnzonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen sowie nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Hotelähnliche Nutzungen und Beherbergungsbetriebe (*dauernde und regelmässige Angebote auf Airbnb, Bed and Breakfast-Betriebe, etc.*) sind unzulässig.

Begründung

Bereits in der bisherigen BZO werden hotelähnliche Nutzungen und Beherbergungsbetriebe in Wohnzonen untersagt (Art. 12 Abs. 1 BZO). Art. 13 Abs. 1 Revisionsentwurf BZO enthält nun eine beispielhafte Aufzählung von hotelähnlichen Nutzungen und Beherbergungsbetrieben; so sollen namentlich Airbnb sowie Bed and Breakfast-Betriebe darunterfallen.

Mit der vorgesehenen beispielhaften Aufzählung erfolgt eine wesentliche Einschränkung der zulässigen Nutzung in Wohnzonen. Dies erscheint problematisch; ein umfassendes Verbot der kurzzeitigen Vermietung von Zimmern in der eigenen Wohnung, eine Einliegerwohnung oder der eigenen Wohnung beispielsweise während einer Ferienabwesenheit wird kaum durchsetzbar sein. Wenn in der Revisionsvorlage nicht ohnehin auf eine beispielhafte Aufzählung von hotelähnlichen Nutzungen verzichtet werden soll, dürfte es daher genügen, wenn dauernde und regelmässige Angebote auf entsprechenden Plattformen beispielhaft genannt werden.

Stellungnahme GR

##### **Nicht berücksichtigen**

Entscheidung GR:

Die im Rahmen der Revision vorgenommene Präzisierung hinsichtlich Airbnb und Bed and Breakfast-Betrieben entspricht einem öffentlichen Interesse der Bevölkerung von Dättlikon. Durch die vorgeschlagene Präzisierung in den Vorschriften würde - insbesondere hinsichtlich des Terms "regelmässig" - zusätzlicher Auslegungsspielraum geschaffen, welcher den Vollzug in der Praxis erschweren könnte.



## 2.2 Einwendung Nr. 2

### 2.2.1 Antrag 1

Antrag

Auf eine Aufteilung der Kernzonen ist zu verzichten.

Begründung

Aufgrund der Grösse ist es nicht ersichtlich, weshalb zwei Kernzonen bestehen. Es gibt künftig nur noch eine Kernzone.

Stellungnahme GR

#### **Nicht berücksichtigen**

Entscheidung GR:

Gemäss § 50 PBG umfassen Kernzonen schutzwürdige Ortsbilder die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden sollen. Gemäss dem kantonalen Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI), in welchem auch der Dorfkern von Dättlikon aufgeführt ist, sind die Schutzziele des Inventars auf kommunaler Stufe in erster Linie durch Kernzonen und detaillierte Kernzonenpläne zu sichern.

Um den Schutzzielen des kantonalen Inventars gerecht zu werden, ist der im KOBI gekennzeichnete Ortskern (Baugruppe mit speziellen Merkmalen) in der kommunalen Nutzungsplanung der Gemeinde Dättlikon der Kernzone K I, in welcher hinsichtlich der Ortsbaulichen Gestaltung höhere Anforderungen gelten, zugeteilt. Die östlich und westlich gelegenen Kernzonen K II, welche ebenfalls im Ortsbildperimeter gemäss KOBI zu liegen kommen, dienen als Übergangsbereich. In der Kernzone K II gelten, verglichen mit den Vorschriften der Kernzone K I, entsprechend gelockerte Bestimmungen.

Um bei einer Vereinheitlichung der beiden Kernzonen K I und K II auch weiterhin eine Entwicklung entlang der Zielsetzungen gemäss KOBI sicherzustellen, müssten in der zusammengeführten Kernzone voraussichtlich gesamthaft die strengerer Bestimmungen der Kernzone K I geltend gemacht werden. Eine entsprechende Verschärfung erachtet der Gemeinderat als nicht zweckmässig.

### 2.2.2 Antrag 2

Antrag

Der bisherige Art. 5 Abs. 2 (Beratung) der BZO ist beizubehalten.

Begründung

Es ist nicht mehr ersichtlich, in welcher Form die Gemeinde die Erhaltung und Erneuerung des Dorfkerns durch unentgeltliche fachliche Beratung des Grundeigentümers oder der Bauherrschaft fördert.

Stellungnahme GR

#### **Nicht berücksichtigen**

Entscheidung GR:

Bereits unter Art. 6 Revisionsentwurf BZO wird festgehalten, dass bei Bauvorhaben in der Kernzone ein frühzeitiger Kontakt zur Baubehörde empfohlen wird. Es versteht sich aus Sicht des Gemeinderates von selbst, dass dies - insofern Bedarf besteht - eine entsprechende unentgeltliche Erstberatung inkludiert. Eine weitere Präzisierung ist nicht notwendig.

### 2.2.3 Antrag 3

Antrag

"Die im Kernzonenplan entsprechend bezeichneten Bereiche der "ausgeprägten Platz- und Strassenräume" sind mit Bezug auf das Ortsbild als Aussenräume mit ortstypischen Strukturen, Elementen und Belägen zu erhalten oder aufzuwerten." Dieser neue Abschnitt (Art. 8 Abs. 4 BZO) ist zu löschen.

Begründung

Es hat damit eine weitere Einschränkung der Gestaltung durch die Grundeigentümer zur Folge. Zudem genügt der Art. 3 BZO.

Weiter ist gemäss Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) Dättlikon Unterdorf ein IVS-Objekt nationaler Bedeutung, mit historischem Verlauf, jedoch ohne Substanz im Bereich des Gebäudes Assek.-Nr. 71 und daher nicht Teil des Bundesinventars.

Vielmehr gilt:

Gemäss IVS ist Ausserdorf ein IVS-Objekt nationaler Bedeutung mit historischem Verlauf mit Substanz und somit Teil des Bundesinventars (ZH 30.3). Somit wären vielmehr die Aussenräume Ausserdorf in diesen Raum einzubeziehen. Aufgrund historischer Gründe müsste auch die Kirchgasse miteinbezogen werden, da die alten Wege durch die Kirchgasse führten und nicht durchs Unterdorf.

Stellungnahme GR

#### **Nicht berücksichtigen**

Entscheidung GR:

Die in den Kernzonenplan abgebildeten "Ausgeprägten Platz- und Strassenräume" sowie die zugrundeliegende Zielsetzung wurden aus dem kantonalen Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von kommunaler Bedeutung (KOBI) übernommen.

Das KOBI verfolgt das Schutzziel, dass die bezeichneten Bereiche der "ausgeprägten Platz- und Strassenräume" mit Bezug auf das Ortsbild als Aussenräume mit ortstypischen Strukturen, Elementen und Belägen zu erhalten oder aufzuwerten sind. Gemäss KOBI sind die Schutzziele des Inventars auf kommunaler Stufe in erster Linie durch Kernzonen und detaillierte Kernzonenpläne zu sichern.

Einträge im Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) verfolgen grundsätzlich das Ziel, historische Verkehrswege im Sinne von wichtigen Zeitzeugen zu erhalten und zu pflegen. Auf kantonaler Stufe bezeichnet das KOBI hingegen ausgeprägten Platz- und Strassenräume, welche aufgrund ihrer Gliederung und Ausgestaltung von Bedeutung für das Ortsbild sind.

#### 2.2.4 Antrag 4

Antrag

Der bisherige Text von Art. 10 Abs. 7 BZO (ehemals Art. 9 Abs. 7 BZO) ist beizubehalten oder allenfalls durch das Wort "wenig" zu ersetzen.

##### Art. 10

(...)

##### Lichtbänder

<sup>7</sup> Auf ~~schlecht nicht gut~~ einsehbaren Dachflächen können spezielle Dachfenster zu einzelnen, vertikalen Lichtbändern zusammengefasst werden. (..)

oder

<sup>7</sup> Auf ~~wenig nicht gut~~ einsehbaren Dachflächen können spezielle Dachfenster zu einzelnen, vertikalen Lichtbändern zusammengefasst werden. (..)

Begründung

Zwischen nicht gut und schlecht einsehbar ist ein grosser Unterschied.

Stellungnahme GR

##### Nicht Berücksichtigen

Entscheidung GR:

Der vorgebrachte Antrag würde zu einer Verschärfung der Vorschrift führen. Es gibt deutlich mehr Dächer, die "nicht gut" einsehbar sind, als solche die "schlecht" einsehbar sind. Eine entsprechende Verschärfung ist nicht im Sinne des Gemeinderates.

#### 2.2.5 Antrag 5

Antrag

Die Grösse der Dachflächenfenster in der Kernzone I ist mit 0.4 m<sup>2</sup> (Art. 10 Abs. 6 BZO) zu klein.

Begründung

Das Zürcher Baurekursgericht hat die Beschwerde der Stadt Illnau-Effretikon gutgeheissen. Dadurch sind künftig in der Kernzone I grössere Dachfenster möglich. Es ist also das grösstmögliche Mass anzustreben.

Stellungnahme GR

##### Nicht berücksichtigen

Entscheidung GR:

Die revidierte BZO der Stadt Illnau-Effretikon hält unverändert fest, dass in der vom kantonalen Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von kommunaler Bedeutung (KOBI) betroffenen Teil der Kernzone K I Dachflächenfenster im Ausmass von maximal 0.5 m<sup>2</sup> Glasfläche zulässig sind.

Das Baurekursgericht befasse sich im Rahmen der Entscheide Nrn. 0016/2024 und 0017/2024 mit der Frage, ob in der Kernzone K I (ausgenommen des Bereichs des KOBI) Dachflächenfenster mit bis zu maximal 1.00 m<sup>2</sup> Glasfläche recht- und zweckmässig seien. Der diesbezügliche Rekurs der Stadt Illnau Effretikon wurde gutgeheissen.

Im Falle der Gemeinde Dättlikon liegt die gesamte Kernzone (K I und K II) innerhalb des KOBI. Der vorgebrachte Baurekursgerichtsentscheid kann entsprechend nicht auf die BZO der Gemeinde Dättlikon übertragen werden.

### 2.2.6 Antrag 6

Antrag

Die Aufhebung des im Kernzonenplan eingetragenen Baubereichs auf den Grundstücken Nrn. 821 und 822 wird aufgrund der nicht belegten Synoptischen Gefahrenkarte begründet. Darauf ist zu verzichten. Vielmehr ist eine Erweiterung einzuzeichnen.

Begründung

Die abgebildete Gefahrenkarte zeigt die maximale Gefährdung innert 300 Jahren, während die einzelnen Karten folgendes anzeigen:

- Wassertiefenkarte bei HQ 30 von < 0.25 m ebenso bei HQ 300.
- Intensitätskarte Massenbewegungen bei MB 30 keine und bei MB 300 schwach.

Die Gemeinde stellte das Gebäude Assek.-Nr. 71 unter Schutz. Aufgrund der Schutzwürdigkeit betreffs Gebäudealter ist das Baufeld (ehemaliges Schulhaus) beizubehalten. Es ist zudem aufgrund des früheren Zustands so zu erweitern, wie es ursprünglich gewesen ist. Das ehemalige Baufeld ist somit südlich bis an die Strasse Unterdorf zu erweitern.

Stellungnahme GR

#### Nicht berücksichtigen

Entscheidung GR:

Gemäss Art. 38 Abs. 1 Gewässerschutzgesetz (GSchG) dürfen Fliessgewässer nicht überdeckt oder eingedolt werden. Der im Rahmen der Revision aufgehobene Baubereich liegt zudem innerhalb des ca. 8.70 m breiten Uferstreifens gemäss Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung (GSchV). Innerhalb dieses Bereichs dürfen gemäss Art. 41c GSchV nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen erstellt werden.

Darüber hinaus besteht entlang des Dorfbachs im betroffenen Abschnitt und auf dem betroffenen Grundstück eine mittlere Gefährdung durch Hochwasser. Gemäss Art. 3 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Wasserbau (WBG) ist der Hochwasserschutz in erster Linie durch den Unterhalt der Gewässer und durch raumplanerische Massnahmen zu gewährleisten.

An der Aufhebung des entsprechenden Baubereichs wird daher festgehalten.