

Gemeindeversammlung

Donnerstag

22. September 2011

im Saal Fadacher

20.00 Uhr

Politische Gemeinde
und Schulgemeinde

Demokratie

ich mache mit

Traktanden / Inhalt

1	Objektkredit von 5,550 Mio. Franken für den Neubau einer Einfachturnhalle (Vorberatung zuhanden der Urnenabstimmung vom 27.11.2011)	2
2	Revision der Kernzonenvorschriften (Änderung der Bau- und Zonenordnung)	9
3	Anfragen nach § 51 Gemeindegesetz	

Hinweise

Gemeinsame Gemeindeversammlung

Gestützt auf den Beschluss der Gemeindeversammlung vom 23. September 2010 wird die Versammlung der Schulgemeinde durch den Präsidenten der politischen Gemeinde geleitet. Die Protokollführung erfolgt getrennt.

Aktenauflage

Die zur Behandlung bestimmten **Anträge** und dazugehörigen **Akten** liegen ab **Montag, 5. September 2011** im Gemeindehaus, Büro **Nr. 14**, zur Einsicht auf (Dienstag bis 18.00 Uhr, Freitag 07.15-14.15 Uhr).

Stimmrecht

In **Angelegenheiten** der politischen Gemeinde und der Schulgemeinde sind alle in Dietlikon niedergelassenen **Schweizerinnen** und **Schweizer** stimmberechtigt, **welche das 18. Altersjahr** zurückgelegt haben. Die **Niederlassung** beginnt mit der **Abgabe** der **Ausweisschriften**.

Anfragerecht nach § 51 Gemeindegesetz

Jedem **bzw.** jeder Stimmberechtigten steht das **Recht zu**, über einen Gegenstand der Gemeindeverwaltung von allgemeinem Interesse eine **Anfrage** an die **Gemeindevorsteherschaft** zu richten.

Solche **Anfragen** sind dem Gemeinderat **spätestens zehn Arbeitstage** vor der Gemeindeversammlung schriftlich und vom Fragesteller **bzw.** der Fragestellerin **unterzeichnet** einzureichen. Bei der Fristberechnung wird der Tag, an dem die **Versammlung stattfindet**, nicht mitgezählt. **Massgebend** ist das Datum des **Eingangs** bei der Gemeindeverwaltung.

Die Gemeindevorsteherschaft **beantwortet** die **Anfrage** in der Gemeindeversammlung. Sie teilt ihre **Antwort** dem Stimmberechtigten **spätestens zu Beginn** der Gemeindeversammlung schriftlich mit.

Der/Die Stimmberechtigte hat das **Recht** auf eine **kurze Stellungnahme**. Eine **Beratung** und **Beschlussfassung** über die **Antwort** findet nicht statt.

1 Objektkredit von 5,550 Mio. Franken für den Neubau einer Einfachturnhalle (Vorberatung zuhanden der Urnenabstimmung vom 27.11.2011)

Antrag der Schulpflege

Der Gemeindeversammlung wird zuhanden der Urnenabstimmung vom 27. November 2011 folgender Antrag zur Vorberatung unterbreitet:

- 1 Wollen Sie für den Neubau einer Einfachturnhalle als Erweiterung der Sporthalle Hüenerweid im MINERGIE ®-Standard einen Objektkredit von brutto Fr. 5'550'000.-- (inkl. 8% Mehrwertsteuer) bewilligen?
- 2 Der Kreditbetrag erhöht oder reduziert sich um die Baukostenentwicklung zwischen der Kostenberechnung (Kostenindex Basis: 1042.6 (Basis 1939)) und der Bauausführung.

Vorbemerkung

Spezialbeschlüsse für neue einmalige Ausgaben ab drei Millionen Franken unterliegen gemäss Artikel 12 Ziffer 2 der Schulgemeindeordnung vom Juni 2006 der Urnenabstimmung. Solche Geschäfte werden in der Gemeindeversammlung vorberaten (Artikel 12 Absatz 2 Gemeindeordnung).

Weisung

1. Ausgangslage

Am 27. September 2009 haben die Stimmberechtigten von Dietlikon den Kredit für den Neubau einer Mehrfachsporthalle deutlich abgelehnt. Dadurch entstand für die Schulgemeinde das Problem, dass sie keinen Ersatz für die Turnhalle Dorf hat, welche im Zuge der Schulhauserweiterung Dorf abgebrochen werden musste. Deshalb hat die Schulpflege im Oktober 2009 eine Machbarkeitsstudie für den Neubau einer Einfachturnhalle in Auftrag gegeben.

Der Gemeindeversammlung vom 25. März 2010 wurden 2 Standort-Varianten zur Abstimmung vorgelegt. Die Gemeindeversammlung bewilligte den Projektierungskredit für die Variante „Erweiterung Sporthalle Hüenerweid“.

2. Projektbeschreibung „Erweiterung Sporthalle Hüenerweid“

a) Kurzbeschreibung

Durch das Anbauen einer Einfachturnhalle an die bestehende Mehrfachsporthalle bleibt sowohl der Hartplatz (roter Platz) als auch der Rasenplatz unverändert nutzbar und es können Infrastrukturen gemeinsam genutzt werden. So ist zum Beispiel die Mitbenutzung der Garderoben möglich.

Die neue Einfachturnhalle ist optimal nutzbar und von beiden Seiten gut belichtet. Die Erschliessungsflächen und somit das Neubauvolumen sind durch das Mitbenutzen der vorhandenen Strukturen geringer, wodurch Kosten eingespart werden können.

Durch den Anbau entfallen beim bestehenden Turnhallengebäude das Dach der Garderoben und die Südfassade als Aussenhülle.

b) Konstruktion

Das neue Gebäude steht auf den Garderoben und Technikräumen der bestehenden Sporthalle. Um die Lasten des neuen Gebäudes aufzunehmen ist es notwendig, im Bereich der neuen Lastabtragungsstellen Mikropfähle einzubauen.

Die Tragkonstruktion besteht hauptsächlich aus filigranen Stahlträgern. Die Aussenwände des Gebäudes bestehen aus einer hinterlüfteten Fassadenverkleidung aus Stahl. Das gesamte Flachdach des Gebäudes ist wärme gedämmt, mit einer Folie wasserdicht abgeklebt und als Gründach konzipiert.

Die Verglasungen auf der Nordseite gewährleisten eine blendfreie, natürliche Belichtung. Eine Beschattung auf der Südseite verhindert unerwünschte Blendwirkungen und eine Überhitzung im Sommer.

Die Innenräume werden weitgehend verputzt und mit einem Abrieb versehen. Die Innenwände der Turnhalle werden bis auf eine Höhe von 2.7 m mit MDF-Platten, 19 mm stark mit Akustik Perforation (Lochung) bündig und ballwurfsicher verkleidet. Die Turnhalle wird mit einem punktelastischen Sportboden ausgestattet.

c) Haustechnik

Die Wärmeversorgung erfolgt über einen Fernleitungsanschluss an die bestehende Heizungsanlage des Schulhauses. Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Bodenheizung.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt im Winter über neue kondensierende Gas-Wandheiztherme. Auf dem Dach der neuen Turnhalle wird eine Solaranlage (ca. 35 m²) als Ergänzung der bestehenden Solaranlage (Sporthalle) erstellt.

Auf eine Photovoltaikanlage (Solarstromanlage) wird bis auf weiteres verzichtet. Die Baukommission wird die Dachkonstruktion so verstärken, dass eine solche Anlage jederzeit installiert werden kann. Die Entwicklung für Photovoltaikanlagen wird in den nächsten 2 - 3 Jahren sehr grosse Fortschritte machen und soll, im Zusammenhang mit der anstehenden Gesamtanierung der bestehenden Sporthalle, neu überdacht werden.

3. Kosten

- a) Baukosten (BKP 1-stellig)
(Kostengenauigkeit +/- 10%, Kostenindex Basis: 1042.6 (Basis 1939))

BKP	Beschrieb	Kosten
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr. 545'000
2	Gebäude	Fr. 4'485'000
3	Betriebseinrichtung	Fr. 115'000
4	Umgebung	Fr. 143'000
5	Baunebenkosten	Fr. 147'000
6	Rückvergütungen	Fr. -50'000
7	Reserve	Fr. 150'000
9	Ausstattung	Fr. 15'000
Total inkl. 8% MwSt.		Fr. 5'550'000

- b) Folgekosten (gemäss § 36 ff. des Kreisschreibens über den Gemeindehaushalt)

Kapitalfolgekosten (Abschreibung und Verzinsung):

Mindestens 10% der Netto-Investitionen Fr. 555'000

Betriebliche Folgekosten (Sachaufwand):

2% der Brutto-Anlagekosten (ohne Land) Fr. 111'000

Personelle Folgekosten (20%-Stelle) Fr. 24'000

Total Folgekosten Fr. 690'000

4. Besondere Baukommission

Für die Realisierung dieses Bauvorhabens hat die Gemeindeversammlung am 14. Januar 2008 eine befristete Baukommission mit selbständigen Verwaltungsbefugnissen eingesetzt (Artikel 43 ff. Schulgemeindeordnung). Sie besteht aus zwei Mitgliedern der Schulpflege (Vorsitz) und fünf weiteren von der Schulpflege gewählten Mitgliedern.

Die besondere Baukommission plant und führt das Bauvorhaben selbständig aus. Sie ist insbesondere zuständig für:

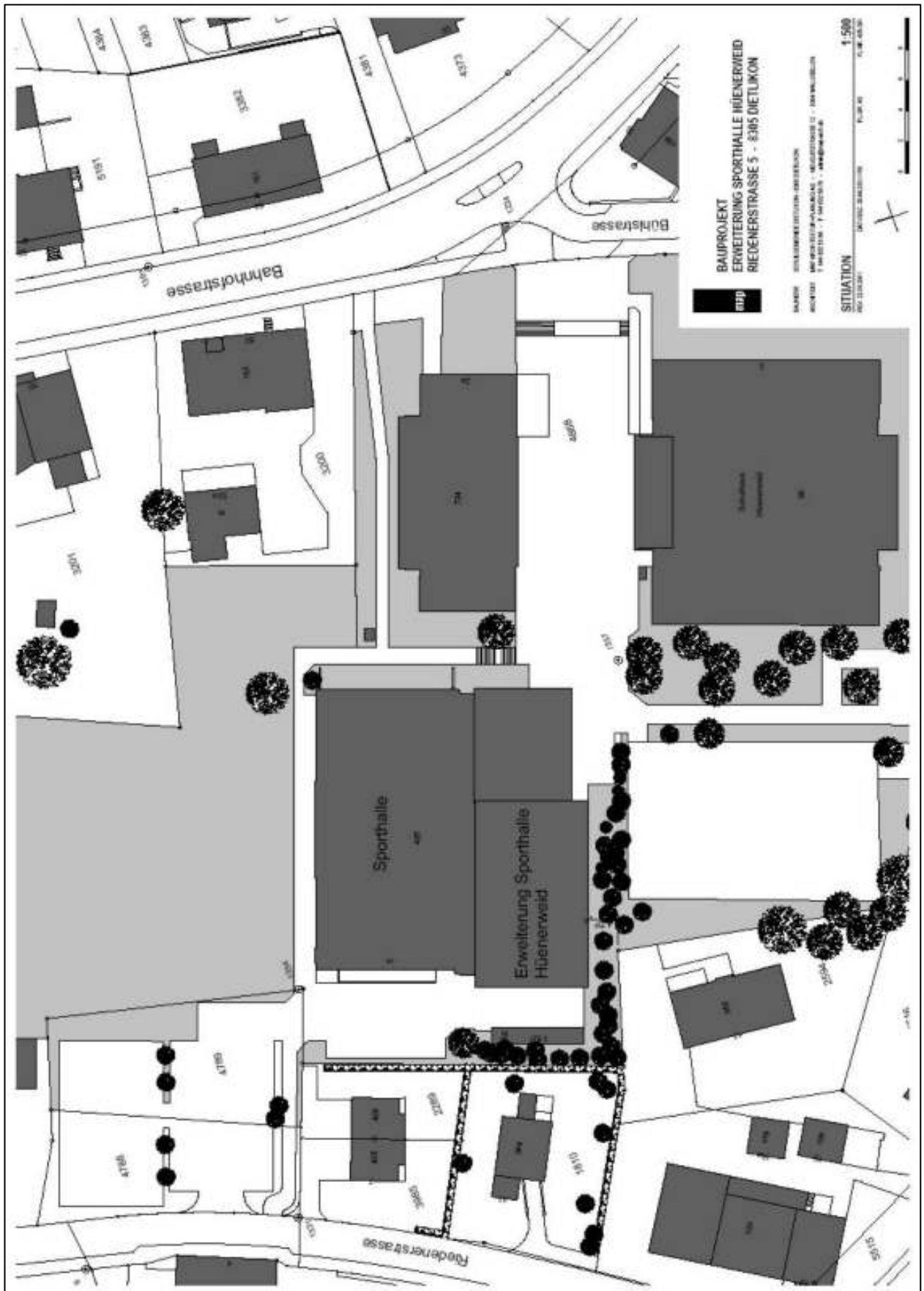
- das Unterzeichnen von Baueingaben und Nebenbewilligungen
- Die Vergabe von Arbeiten, unter Beachtung der Submissionsbestimmungen
- das Führen von Prozessen und den Abschluss von Vereinbarungen, welche im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben stehen.

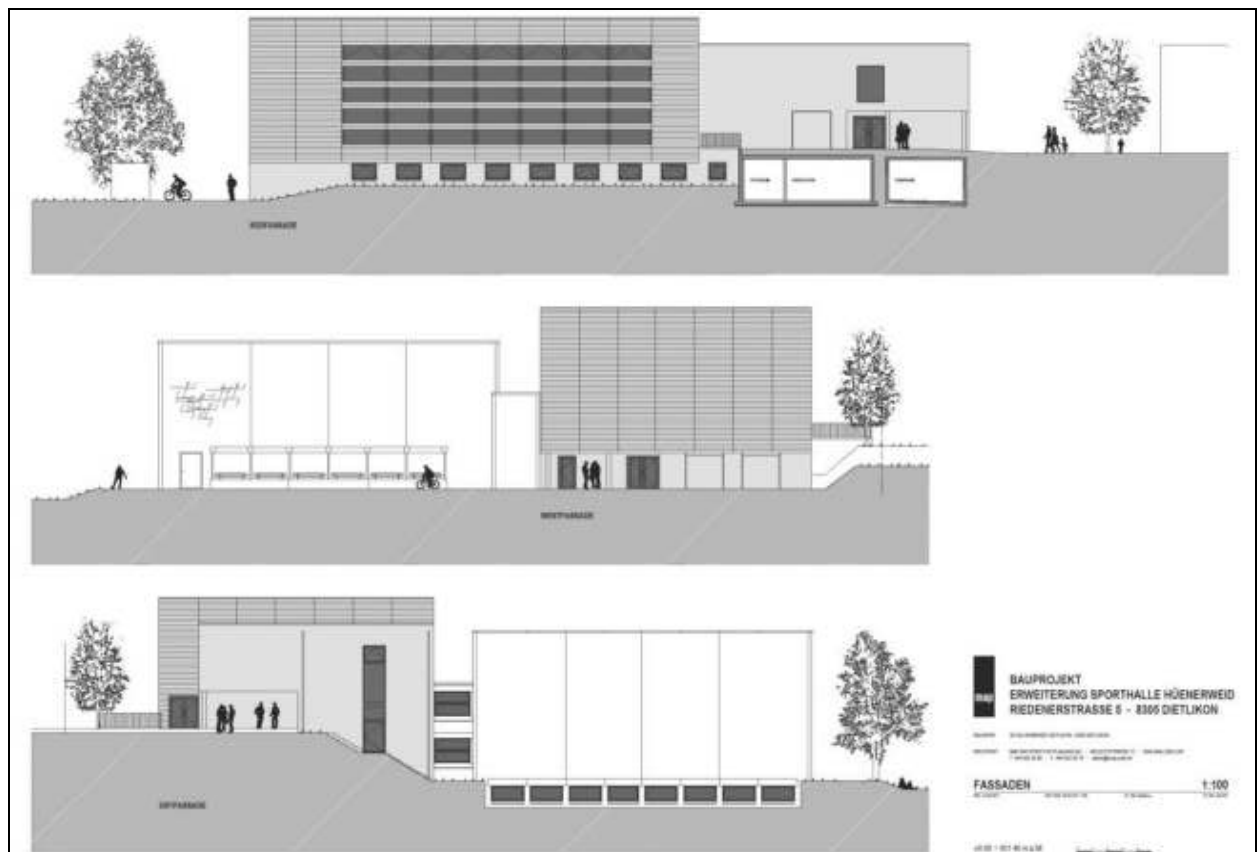
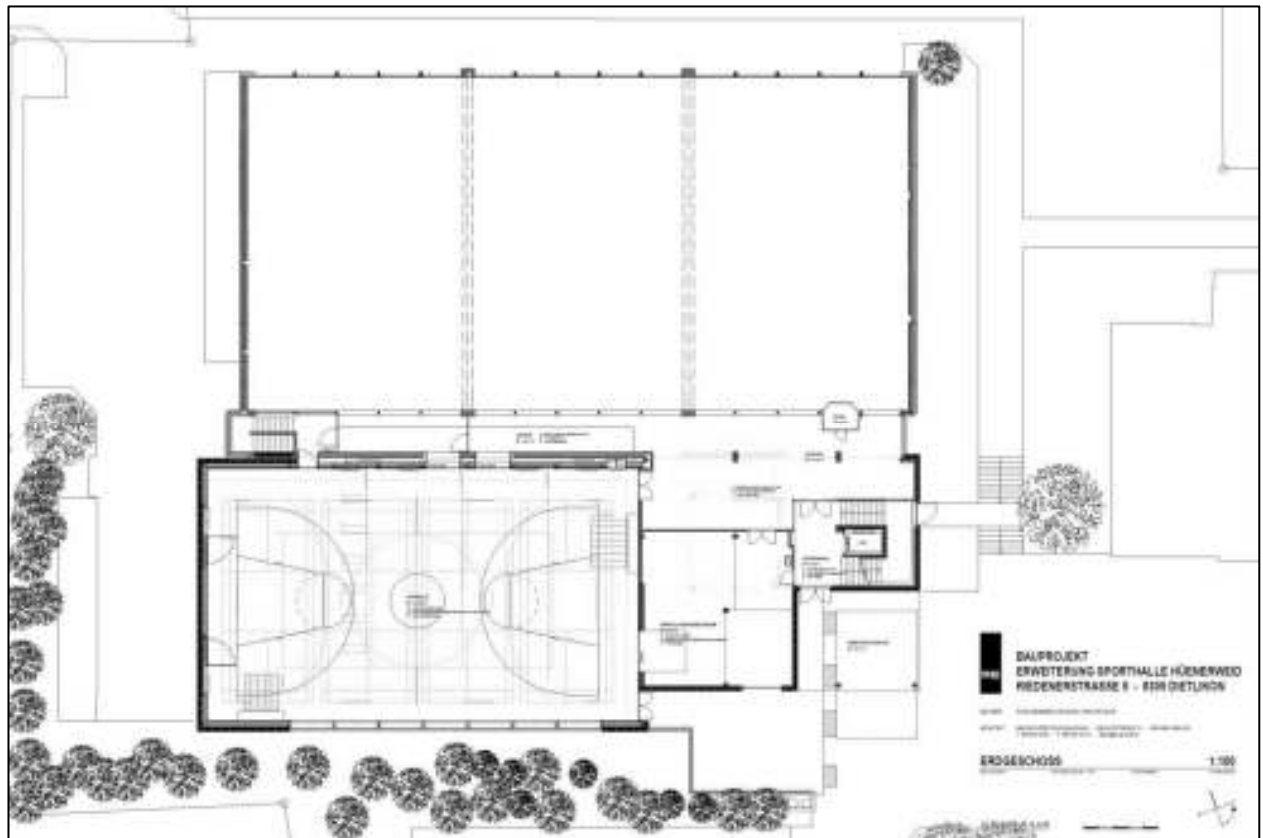
Sofern die Stimmberechtigten dem Objektkredit an der Urne zustimmen, wird die Baukommission anschliessend das Bauvorhaben realisieren. Dabei kann sie selbständig über die bewilligten Mittel verfügen.

5. Termine

Vorberatende Gemeindeversammlung
Baueingabe
Urnenabstimmung
Submission der Arbeiten
Baubeginn / Spatenstich
Bezug Neubau

22. September 2011
Sommer / Herbst 2011
27. November 2011
Winter 2011
Sommer 2012
Sommer 2013







2 Revision der Kernzonenvorschriften (Änderung der Bau- und Zonenordnung)

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeindeversammlung wird beantragt:

- 1 Die Änderung der Bau- und Zonenordnung, bestehend aus:
 - a) Kernzonenplan, Mst. 1:1000, dat. 12.07.2011
 - b) Teilzonenplanänderung, Mst. 1:1000, dat. 12.07.2011
 - c) Änderung der Bau- und Zonenordnung, dat. 12.07.2011
 - d) Bericht gemäss Art. 47 RPV, dat. 12.07.2011
 - e) Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen, dat. 12.07.2011wird im Sinne von § 88 des Planungs- und Baugesetzes und Artikel 18 der Gemeindeordnung festgesetzt.
- 2 Die Genehmigung im Sinne von § 2 lit. b des Planungs- und Baugesetzes bleibt vorbehalten.
- 3 Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige sich im regierungsrätlichen Genehmigungsverfahren oder als Folge von Rechtsmittelentscheiden ergebende Änderungen und/oder Abweichungen von der durch die Stimmberechtigten genehmigten und unter Ziffer 1 aufgeführten Fassung in eigener Kompetenz zu behandeln und in Kraft zu setzen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

Weisung

1. Ausgangslage

Der Zonenplan, die Bau- und Zonenordnung (BZO) sowie die weiteren, massgebenden Pläne wie Kernzonen-, Erschliessungs-, Waldabstandslinien- und der Güteklassenplan der Gemeinde Dietlikon wurden von der Gemeindeversammlung am 6. Juni 1994 festgesetzt (Änderungen am 23. März 1998). Nach nunmehr als 10-jähriger Anwendung hat sich gezeigt, dass insbesondere im Bereich der Kernzonenvorschriften Änderungen und/oder Ergänzungen nötig sind.

2. Planungsziele

Mit der Überarbeitung der Kernzonenplanung sollten folgende Ziele erreicht werden:

- die „richtige“ Strategie für die Dietliker Kernzone festlegen (Handlungsziel)
- bewährte und veraltete Vorschriften unterscheiden (durch Beurteilung des Bestehenden)
- die Systematik des Instrumentariums auf die Zielerreichung überprüfen, wobei ein Systemwechsel und allenfalls notwendige ergänzende Vorschriften möglich sind

- der Kernzonenplan soll – abgestimmt auf die neuen Vorschriften – unterstützend und (er)klärend wirken
- gezielt das Nötige und nicht das Mögliche regeln (Ausgewogenheit zwischen Regelungsdichte und Rechtssicherheit)

3. Planungsablauf

Gemäss Art. 44 der Gemeindeordnung berät die Baubehörde den Gemeinderat in Fragen der Nutzungsplanung. Den Planungsprozess führte deshalb die Baubehörde der Gemeinde Dietlikon. Aufgrund der Wahlen für die Legislaturperiode 2010 – 2014 ergab sich eine neue Zusammensetzung der Baubehörde. Die raumplanerische Beratung und Bearbeitung erfolgte durch das Planungsbüro PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich.

Die Bearbeitung erfolgt in drei Phasen:

Phase I:	Strategie / Handlungsziele für die Kernzone	Mai 2009 - Juli 2009
Phase II:	Erarbeitung Planungsinstrumente und Information	August 2009 - Februar 2010
Phase III:	Verfahren und Bereinigung	März 2010 - ca. Anfang 2012

4. Strategie für die Kernzone

In einer Klausurtagung der Baubehörde am 20. Juni 2009 wurde die Kernzone analysiert: u.a. Typologie, wichtigste Identifikationspunkte, Probleme, gute/weniger gute bauliche Lösungen. Wichtige Diskussionspunkte bildeten

- die sinnvolle / „richtige“ Abgrenzung der Kernzone (Perimeter);
- das Spannungsfeld zwischen Bewahren und zeitgemässer Entwicklung.

Als Ergebnis der Klausurtagung konnte zusammenfassend festgehalten werden, dass die durch die Baubehörde umrissenen Anforderungen an die Dietliker Kernzone weder durch ein Konservieren des Heutigen noch durch die grosszügige Freigabe der baulichen Möglichkeiten erfüllbar sind.

Daraus lässt sich folgende Strategie ableiten:

Erhalt + Erneuerung

- *durch restriktivere Vorschriften bei inventarisierten, potenziell schutzwürdigen Objekten sollen die Erhaltungsziele deutlicher erkenn- und fassbar werden (engerer Spielraum);*
- *für die übrigen Gebäude bzw. für potenzielle Neu- oder Ersatzbauten sind die Vorschriften auf eine verträgliche und zeitgemässe Erneuerung und Entwicklung der Kernzone auszurichten.*

5. Systematik des neuen Kernzonenregimes

Die Umsetzung der Strategie zur Kernzone bedingt Änderungen an der bisherigen Systematik der Vorschriften. Zudem wurde die Überarbeitung des „Kommunalen Inventars der natur- und kulturhistorischen Objekte“ aus dem Jahre 1984 erforderlich (u.a. überprüfen auf Vollständigkeit sowie ergänzen der fehlenden Objekt-Klassierung).

Als massgebliche Änderung ist die Unterteilung der Kernzone in **zwei** unterschiedliche Bereiche zu bezeichnen. Das „Engere Ortsbild“ umfasst jene Teile der bestehenden Bebauung, welche weitgehend erhalten bleiben sollen. Als „Übergangsbereich“ bezeichnet werden vorwiegend noch nicht bzw. neu bebaute Teilgebiete der Kernzone. Bauliche Veränderungen im „Übergangsbereich“ sollen einen engeren Bezug zum Ortsbild herstellen (harmonischer Ortsbildhintergrund), dürfen dabei aber durchaus eine neuzeitliche Architektursprache und zeitgemässe Bauweise aufweisen (Erneuerung und Erweiterung der Kernzone; vgl. „Bertea“-Gebäude). Die beiden Bereiche sind im Kernzonenplan dargestellt.

Diese Unterteilung führt zu einer neuen Systematik und Gliederung der Kernzonen-Vorschriften in der BZO. Die „Gemeinsamen Bestimmungen“ beziehen sich selbstredend auf die gesamte Kernzone. Diese bilden das „gemeinsame Fundament“ bzw. eine konsistente und einheitliche Basis, insbesondere für den Umgang mit bestehenden Bauten (inkl. Gestaltungsgrundsätze). Zu den beiden Bereichen „Engeres Ortsbild“ (erhöhter Beurteilungs-Massstab bzw. engerer Spielraum) und „Übergangsbereich“ (weiter gefasste Interventionen bzw. lockerere Gestaltungsregelungen) werden jeweils spezifische Bestimmungen formuliert.

Im überarbeiteten Kernzonenplan finden sich nur noch diejenigen Festlegungen, welche der Strategie als solches und der Systematik der BZO im Besonderen entsprechen. Daraus ergibt sich im Plan ein deutlicher Abbau der bisherigen Regelungsdichte. Ebenfalls werden redundante Festlegungen vermieden („Bezeichnete Gebäude“ vs. „Vorgegebene Baufuchten“).

6. Hauptsächliche Änderungen

Kernzonenplan

Im September 2009 wurde die Überarbeitung des kommunalen Inventars in Auftrag gegeben. Alle im Inventar als erhaltens- oder schützenswert beurteilten Gebäude werden im Kernzonenplan bezeichnet („Bezeichnete Gebäude“). Die Festsetzung des Inventars durch den Gemeinderat erfolgte mit Beschluss vom 25. Januar 2011.

Auf die bisherigen Festlegungen „Baubereiche für Hauptgebäude“ und „Baubereiche für besondere Gebäude, abstandsfreie Gebäude und Anbauten“ wird gänzlich verzichtet. In Art. 4b Abs. 2 BZOneu wird der minimale Abstand für oberirdische Gebäude gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen generell auf 2,00 m festgelegt.

Die bauliche Ausgestaltung der Kernzone wird nicht bis ins letzte Detail vorweggenommen; gute Lösungen sollen nicht verhindert werden. Die Kernzone gilt – unter Einhaltung der Gesamtheit der Vorschriften – insgesamt als „Baubereich“. Bei Bedarf können mit einer fachlich fundierten Beurteilung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Qualitätsanforderungen geprüft und eingefordert werden. Bei anspruchsvollen Bauvorhaben ist eine frühzeitige Kontaktaufnahme von Bauherr / Architekt mit der Baubehörde ausdrücklich erwünscht, was erlaubt, die Rahmenbedingungen und Anforderungen gemeinsam zu klären (Beratung).

Die als starr empfundene, bisherige konkrete Bezeichnung von Dachflächen, auf denen „Dachaufbauten nicht gestattet“ sind, wird mit der Formulierung „auf der für das Ortsbild weniger empfindlichen Dachfläche“ durch eine flexiblere Lösung ersetzt (Ermessens- und Beurteilungsspielraum).

Der „Optische Einflussbereich“ wird als wichtiges Element des bisherigen Kernzonenplans beibehalten, jedoch – unter Abstimmung mit dem neu geschaffenen „Übergangsbereich“ innerhalb der Kernzone selbst – konkreter und kleinräumiger abgegrenzt.

Zonenplan

Zur Stärkung der ohnehin sehr kleinflächigen Kernzone werden Bauten wie das reformierte Kirchgemeindehaus sowie für das Ortsbild wichtige Aussenräume in die Kernzone einbezogen (Dorfplatz und Strassenzüge).

Damit wird der erwünschte flächenmässige Zusammenschluss der bisher dreigeteilten Kernzone ermöglicht. Der Einbezug der „Bertea“-Bauten (im Sinne zeitgemässer Kernzonen-Ergänzungen) wäre zwar wünschenswert, ist aus politischer Sicht jedoch nicht opportun.

Diese Arrondierungen bedingen entsprechende Umzonungen aus der Zone für öffentliche Bauten (Oe) in die Kernzone und in einem Falle eine untergeordnete Einzonung aus der Reservezone (gemäss rechtskräftigem wie aufliegendem kantonalem Richtplan innerhalb des Anordnungsspielraums). Die Änderungen sind im Plan „Teilzonenplanänderung“ dargestellt.

7. Ablauf und Vorgehen

Die Revision der Kernzonenplanung wurde vom Gemeinderat erstmals am 23. März 2010 zuhanden der öffentlichen Auflage und der kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Die 1. Auflage erfolgte zwischen dem 1. April 2010 und dem 31. Mai 2010. Am 22. März 2010 fand zudem eine Informationsveranstaltung für die betroffenen Grundeigentümer statt. Das Amt für Raumentwicklung ARE (vormals ARV) beurteilte die Revisionsvorlage mit Vorprüfungsbericht vom 2. Juni 2010 als zweckmässig. Während den Einigungsverhandlungen mit den Einwendern hat sich gezeigt, dass eine Überarbeitung der Vorlage unausweichlich ist.

Am 28. Februar 2011 hat der Gemeinderat Dietlikon die aufgrund des Einwendungsverfahrens weitergehend revidierte Kernzonenplanung zur zweiten Auflage und kantonalen Vorprüfung verabschiedet (11. März bis 10. Mai 2011). Im Vorprüfungsbericht des ARE wird die Planung erneut als zweckmässig beurteilt.

Im Rahmen der zweiten Auflage nahmen die Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG), verschiedene Nachbargemeinden und die Ortspartei FDP Stellung. Aus Sicht der Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) entspricht die Planung dem regionalen Richtplan und dem Leitbild Glattal; die ZPG stellt keine Anträge. Die Nachbargemeinden sehen ihre Interessen durch das Vorhaben nicht tangiert und verzichten auf eine weitergehende Stellungnahme. Die Ortspartei FDP unterstützt die Vorlage und äussert lediglich Wünsche für die weitere Handhabung. Aus der Bevölkerung gingen drei Einwendungen ein (vgl. dazu Bericht zu den Einwendungen vom 17. Juni 2011).

8. Ergebnisse und Folgerung

Als Ergebnisse der Revision der Kernzonenplanung liegen vor:

Revidierter Kernzonenplan	grundeigentümergebunden
Teilzonenplanänderung (im Randbereich der Kernzone)	grundeigentümergebunden
Revidierte Bau- und Zonenordnung (BZO)	grundeigentümergebunden
a) mit Erläuterungen zur Revision	(erläuternd)
b) mit Kommentar (für die Anwendung in der Praxis)	(erläuternd)
Planungsbericht nach Art. 47 RPV	(erläuternd)

Mit der Revision der Kernzonenplanung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf Raum und Umwelt zu erwarten. Aus den überarbeiteten Planungsinstrumenten ergeben sich auch keine zusätzlichen Kapazitäten (Einwohner oder Arbeitsplätze).

Als förderlich werden sich insbesondere die klareren Festlegungen im Kernzonenplan und der BZO erweisen, da sie

- einen besseren Schutz des historisch wertvollen Ortsbildes und seiner Bauten;
- aber auch eine zeitgemässe Erneuerung der bestehenden Bausubstanz und massvolle bauliche Entwicklung im Dorfkern (Übergangsbereich)

ermöglichen.

Weitere Resultate:

- Klarere Regelungen zum „Optischen Einflussbereich“ gewährleisten eine einfachere Auslegung und Anwendung in der Praxis.
- Die revidierten Bestimmungen zum Abstellplatzbedarf ermöglichen einen geringeren Flächenverbrauch für Parkieranlagen im Dorfkern, was dazu beiträgt, dass das Ortsbild weniger beeinträchtigt wird.
- Die revidierten Bestimmungen zur Sonnenergienutzung tragen zu einem umweltfreundlicheren Umgang mit endlichen Ressourcen und zur Förderung von zukunftstauglichen Energieformen bei.

Die vollständigen Unterlagen können unter www.dietlikon.ch heruntergeladen oder bei der Gemeindeverwaltung (044 835 82 30 oder ruv@dietlikon.org) bestellt werden.

Erläuterungen	Geänderte Bau- und Zonenordnung 2011 (neu)
	2. Bauzonen
	2.1 Kernzone
	I. Gemeinsame Bestimmungen (neu)
<p><i>Ergänzung: Eine allgemeine Zweckbestimmung zur Kernzone hat bisher gefehlt.</i></p> <p><i>Ergänzung bzw. neue Systematik: Die bestehende Kernzone wird entsprechend der Zweckbestimmung unterteilt in einen Bereich "Engeres Ortsbild" und den "Übergangsbereich". Das "Engere Ortsbild" umfasst die historisch wertvollen Gebäude- und Siedlungsstrukturen (erhaltenswertes "Engeres Ortsbild"). Dem "Übergangsbereich" wird das direkt an das "Engere Ortsbild" angrenzende Gebiet zugeteilt. Er bildet den unmittelbaren Ortsbildhintergrund, der ohne Beeinträchtigung des "Engeren Ortsbildes" auch den Übergang zu den übrigen Wohngebieten gewährleisten soll.</i></p> <p><i>Entspricht dem bisherigen Art. 10 BZO (unverändert).</i></p> <p><i>Ersatz für bisherigen Art. 6 BZO.</i></p> <p><i>Auf die Bezeichnung von Baubereichen für Hauptgebäude und Besondere Gebäude wird fortan verzichtet. Vorbehältlich einer ausreichenden Verkehrssicherheit gilt generell ein (reduzierter) Abstand von 2 m gegenüber Strassen und Plätzen.</i></p> <p><i>Streichung des letzten Satzteils zur Aufföschung der möglichen Verwirrung bzgl. Abstand zu Strassen, Wegen und Plätzen sowie dem Grundabstand (gemäß Hinweis aus der kantonalen Vorprüfung).</i></p>	<p>Art. 4a (neu)</p> <p>1 Die Kernzone bezweckt die Erhaltung des Ortsbildes und der charakteristischen Umgebung, die gute Einordnung von Um-, Ersatz- und Neubauten in die gewachsene Siedlungsstruktur sowie die angepasste Erweiterung des Ortskerns in seiner räumlichen und baulichen Struktur.</p> <p>2 Im Kernzonenplan werden zwei Bereiche unterschieden:</p> <p>a) <u>Engeres Ortsbild</u> Dieses umfasst die historischen Teile der bestehenden Bebauung in der Kernzone, welche möglichst weitgehend erhalten bleiben sollen.</p> <p>b) <u>Übergangsbereich</u> Dieser umfasst die vorwiegend noch nicht oder neu bebauten Teile der Kernzone, wo Neubauten einen engeren Bezug zum Ortsbild aufweisen sollen (harmonischer Ortsbildhintergrund).</p> <p>Art. 4b (neu)</p> <p>1 In der Kernzone sind neben Wohnungen auch Büros, Ateliers, Praxen, Läden sowie mässig störende Gewerbebetriebe bis zu 30% des realisierten Volumens zulässig.</p> <p>2 Wo Verkehrsbaulinien fehlen und nicht nötig sind, haben ober- und unterirdische Gebäude gegenüber öffentlichen und privaten Strassen und Plätzen sowie gegenüber öffentlichen Wegen einen Abstand von 2.0 m einzuhalten. Vorbehalten bleibt die ausreichende Verkehrssicherheit. Im Weiteren gelten die Abstandsregelungen gemäss Art. 6 und 28 BZO.</p> <p>Zweck</p> <p>Engeres Ortsbild und Übergangsbereich</p> <p>Nutzweise</p> <p>Abstände</p>

<p>Erläuterungen</p>	<p>Geänderte Bau- und Zonenordnung 2011 (neu)</p>
<p>Ersatz für zweiten Satzteil des bisherigen Art. 5 Abs. 2 BZO.</p> <p>Ergänzung des bisherigen Art. 5 Abs. 2 BZO.</p> <p>Bei den 'bezeichneten' Gebäuden handelt es sich um Objekte, die im kommunalen Inventar der Natur- und Kulturhistorischen Objekte erfasst sind. Bei der Aufnahme eines Objektes in das Inventar handelt es sich nicht um eine Schutzmassnahme. Das Verfahren für eine allfällige Unterschutzstellung oder Entlassung aus dem Inventar richtet sich nach §§ 203 ff. PBG.</p> <p>Mit der Ergänzung wird dem eigentlichen Zweck der Kernzone gemäss § 50 PBG Rechnung getragen (...schutzwürdige Ortsbilder, wie Stadt- und Dorfkerne oder einzelne Gebäudegruppen, die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden sollen...)</p> <p>Entspricht ungefähr dem Wortlaut der bisherigen Art. 5 Abs. 2 und 5 BZO. Entgegen Art. 8 BZO_{neu} müssen bezeichnete Gebäude nach Abbruch zwingend ersetzt werden.</p> <p>Entspricht dem bisherigen Art. 5 Abs. 1 BZO (ergänzt).</p> <p>Die Volumenweiterungsmöglichkeit (10%), ist als Anreiz zu verstehen, welcher Umbauten und kleinere Erweiterungen gegenüber Abbrüchen bzw. gegenüber Ersatzbauten an Ort und Stelle oder gegenüber Neubauten gemäss Art. 6 BZO_{neu} begünstigen soll.</p>	<p>Unterschutzstellungen</p> <p>3 Über die Kernzonenvorschriften hinausgehende Einschränkungen der Baufreiheit auf Grund von Massnahmen des Natur- und Heimatschutzes im Sinne von §§ 203 ff. PBG bleiben vorbehalten.</p> <p>Art. 5</p> <p>1 Die im Kernzonenplan bezeichneten Gebäude sind möglichst zu erhalten.</p> <p>Interventionen</p> <p>2 Die bezeichneten Gebäude dürfen – unter Vorbehalt von Art. 4b Abs. 3 BZO – umgebaut, geringfügig erweitert oder ersetzt werden. Ersatzbauten haben das Ausmass des bestehenden oberirdischen Gebäudevolumens zu übernehmen. Standort, Stellung, Form und Erscheinung sind unabhängig von Abstandsvorschriften zu wahren. Ein Abbruch ist zulässig, wenn durch den gesicherten Ersatzbau eine mindast gleichwertige ortsbauliche Situation geschaffen wird. Offensichtlich nachträglich angebaute, nicht erhaltenswerte Gebäudeteile können entfernt werden.</p> <p>Abweichungen</p> <p>3 Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt.</p> <p>Übrige Gebäude</p> <p>4 Die übrigen bestehenden Bauten dürfen wieder aufgebaut, umgebaut oder durch Neubauten nach Art. 6 ersetzt werden. Bei Umbauten kann das Gebäudevolumen einmalig um bis zu 10% erweitert werden, soweit dies wohngygenische oder ortsbauliche Gründe erfordern und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.</p>

Erläuterungen	Geänderte Bau- und Zonenordnung 2011 (neu)															
Ehemals Art. 5 Abs. 1 und 4 BZO (sinngemäss kombiniert).	<p>5 Erweiterungen von bestehenden Bauten sowie Ersatzbauten unterliegen, unter Vorbehalt der Abparzellierung und von Art. 6 Abs. 1, keiner Ausnützungsbeschränkung.</p>															
<p>Bisheriger Art. 7 Abs. 1 BZO (unverändert).</p> <p>Bisheriger Art. 7 Abs. 2 BZO (unverändert).</p>	<p>Art. 6</p> <p>1 Sofern auf der gleichen Parzelle mit bestehenden Bauten bzw. Ersatzbauten neue Hauptgebäude errichtet werden, dürfen sie zusammen die Baumassenziffer von 2.0 m³/m² nicht überschreiten.</p> <p>2 Für Hauptgebäude gelten folgende Masse:</p> <table border="0" data-bbox="558 492 718 1030"> <tr> <td>Baumassenziffer</td> <td>max.</td> <td>2.0 m³/m²</td> </tr> <tr> <td>Vollgeschosszahl</td> <td>max.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Dachgeschosszahl</td> <td>max.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Grundabstand</td> <td>min.</td> <td>5.0 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td>max.</td> <td>7.5 m</td> </tr> </table>	Baumassenziffer	max.	2.0 m ³ /m ²	Vollgeschosszahl	max.	2	Dachgeschosszahl	max.	2	Grundabstand	min.	5.0 m	Gebäudehöhe	max.	7.5 m
Baumassenziffer	max.	2.0 m ³ /m ²														
Vollgeschosszahl	max.	2														
Dachgeschosszahl	max.	2														
Grundabstand	min.	5.0 m														
Gebäudehöhe	max.	7.5 m														
<p>Analog zu bisherigem Art. 8 Abs. 1 BZO (umformuliert).</p> <p>Im Sinne des bisherigen Art. 8 Abs. 4 BZO (umformuliert).</p> <p>Ergänzung.</p>	<p>Art. 7</p> <p>1 Bauliche Veränderungen an Bauten, Anlagen und Umschwung sowie Ausrenovationen gewährleisten eine gute Gesamtwirkung im Ortsbild. Bezüglich Stellung, Proportionen, Gestaltung (Fassade, Dach, Umgebung), Farbgebung und Materialisierung sowie architektonischer Qualität werden besonders hohe Anforderungen gestellt. Die Bewilligungsinstanzen können eine detaillierte Farb- und Materialkonzept verlangen.</p> <p>2 Hauptgebäude haben in der Regel Satteldächer mit unterschiedlicher Neigung aufzuweisen. Die Hauptfirstrichtung muss parallel zur Hauptfassade verlaufen. Für Besondere Gebäude sind auch Pult- und Schleppdächer zulässig.</p> <p>3 Als Bedachungsmaterial sind in der Regel Ziegel zu verwenden. Die Farbgebung ist der baulichen Umgebung anzupassen. Für Besondere Gebäude können auch andere Bedachungsmaterialien zur Anwendung kommen.</p>															

Erläuterungen	Geänderte Bau- und Zonenordnung 2011 (neu)
<p>In Anlehnung an bisherigen Art. 8 Abs. 5 und 6 BZO, wobei Dacheinschnitte in der Kernzone allgemein nicht zugelassen sind. Eine "Liberalisierung" der Vorschriften kann und soll nicht auf alle Bauelemente gleichermaßen ausgeweitet werden. Die Dächer gelten als wesentliches Qualitätsmerkmal der Dietliker Kernzone.</p>	<p>Dacheinschnitte und Quergiebel</p> <p>4 Dacheinschnitte sind nicht zugelassen. Quergiebel und Kreuzfirne, welche nicht den Vorschriften über Dachaufbauten unterstehen, sind auf der für das Ortsbild weniger empfindlichen Gebäudeseite gestattet.</p>
<p>In Anlehnung an den bisherigen Art. 8 Abs. 3 BZO. Die nachweislich gute Gestaltung gilt es in der Regel über ein Fachgutachten gemäss Art. 9 BZO_{neu} prüfen zu lassen.</p>	<p>Balkone</p> <p>5 Bei einer nachweislich guten Gestaltung und Einordnung sowie zurückhaltenden Erscheinung sind Balkone und Loggien zulässig.</p>
<p>Bisheriger Art. 8 Abs. 7 BZO (unverändert).</p>	<p>Kamine und technisch bedingte Aufbauten</p> <p>6 Kamine und technisch bedingte Aufbauten sind zurückhaltend zu gestalten. Sie sind in den Baugesuchsplänen auszuweisen.</p>
<p>Bisheriger Art. 8 Abs. 8 BZO (weitgehend unverändert).</p>	<p>Keller, Garagen</p> <p>7 Kellergeschosse und Garagen dürfen nur in Ausnahmefällen in voller Höhe in Erscheinung treten.</p>
<p>Bisheriger Art. 8 Abs. 9 BZO (weitgehend unverändert): Ergänzt um den Begriff "Vorplätze" sowie um die Möglichkeit, Abstellplätze zu untersagen.</p>	<p>Vorgärten und Einfriedungen</p> <p>8 Die traditionellen Vorplätze, Vorgärten und deren Einfriedungen an Strassen, Wegen und Plätzen sollen weitgehend erhalten bleiben bzw. wieder hergestellt werden. Sie sind bei Umbauten oder Neubauten möglichst zu übernehmen. Die Baubehörde kann die Umwandlung bestehender Vorplätze und Gärten in Fahrzeugabstellplätze untersagen.</p>
<p>Bisheriger Art. 8 Abs. 10 BZO (ergänzt).</p>	<p>Umgebungsplan</p> <p>9 Der mit dem Baugesuch einzureichende Umgebungsplan muss verbindliche Angaben über Bodenbeläge sowie Lage, Form und Materialisierung der Einfriedungen, über die Bepflanzung und die Terraingestaltung enthalten.</p>
<p>Ersetzt den bisherigen Art. 8 Abs. 11 BZO. Diese erhöhten Anforderungen bedingen, dass künftig (freiwillig) weniger Parkplätze erstellt werden können (vgl. Regelung in Art. 33a BZO_{neu}).</p>	<p>Parkplätze</p> <p>10 Fahrzeugabstellplätze, Garagen und deren Zufahrten sind sorgfältig in die Umgebung einzugliedern und dürfen nicht störend in Erscheinung treten.</p>
<p>Ergänzung.</p>	<p>Reklamen</p> <p>11 Werbeformen dürfen den Charakter von Bauten und Aussenräumen nicht beeinträchtigen. Es sind nur betriebseigene Reklamen in unaufdringlich wirkender Form gestattet.</p>
<p>Bisheriger Art. 7 Abs. 4 BZO (unverändert).</p>	<p>Brennbare Aussenwände</p> <p>12 Für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden ist die Vorschrift über die Abstandsverschärfung (§ 14 BBV II) nicht anwendbar.</p>

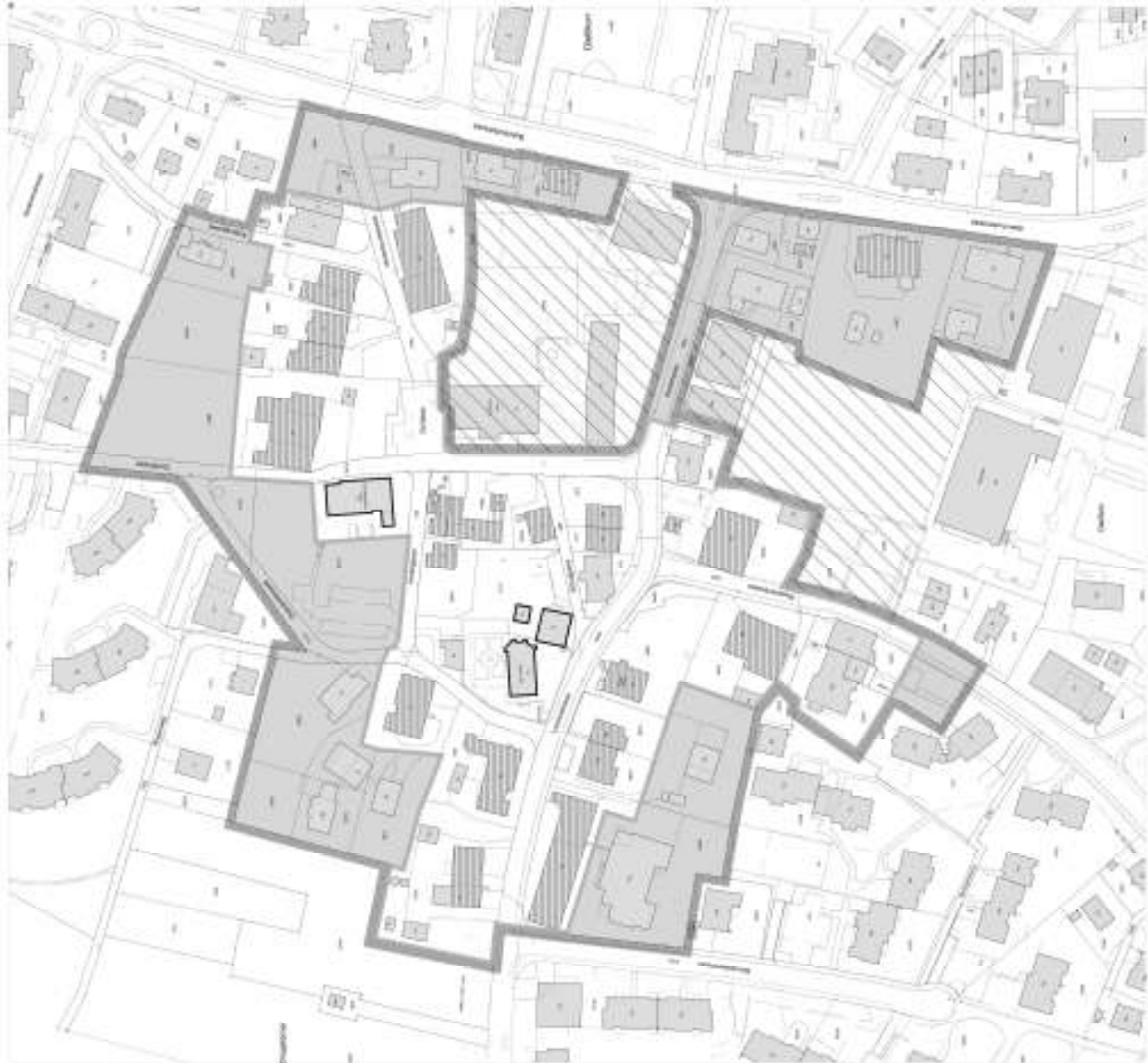
Erläuterungen	Geänderte Bau- und Zonenordnung 2011 (neu)
<p>Neu aufgrund Einwendungsverfahren.</p> <p>Mit dieser Regelung soll der Bauherrschaft ein erhöhter Projektierungs- und der Baubehörde ein weitergehender Ermessensspielraum eingeräumt werden. Sogenannte bessere Lösungen sollen in begründeten Fällen durch die Kernzonenvorschriften nicht verunmöglicht werden, d.h. es soll diesbezüglich kein zweifelhafter Rückgriff auf § 220 PBG notwendig sein (Ausnahmebewilligungen sind nur anzuwenden, wenn das Einhalten von Vorschriften unverhältnismässig erscheint > Härtefälle).</p>	<p>Besseres Ergebnis</p> <p>13 Sofern nachweislich wichtige Gründe vorliegen und gesamthaft ein besseres Ergebnis als nach der Regelbauweise erzielt wird sowie der Zonenzweck gewahrt bleibt, sind von den vorgehenden Gestaltungsgrundsätzen abweichende Anordnungen möglich. Solche Erleichterungen bedingen zwingend ein Fachgutachten gemäss Art. 9.</p>
<p>Ergänzung des bisherigen Art. 9 BZO.</p>	<p>Abbrüche</p> <p>Art. 8</p> <p>Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig. Eine Abbruchbewilligung gemäss § 309.1.c PBG wird nur erteilt, wenn das Bauprojekt für die Ersatzbaute rechtskräftig bewilligt und seine Ausführung hinreichend gesichert ist oder die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt.</p>
<p>Ergänzung:</p> <p>Mittel für Bewilligungsbehörde, um eine fachlich einwandfreie Beurteilung der Vorhaben zu gewährleisten (Gleichbehandlung). Festschreibung der bisherigen Praxis.</p> <p>Der Bauherrschaft steht es jeweils frei, im Sinne einer Vorbesprechung, nach Absprache mit dem Bauamt, eine fachliche Beratung mit einem von der Gemeinde definierten Experten zu beanspruchen. Die Gemeinde übernimmt die Kosten der ersten drei Stunden dieser Fachberatung.</p>	<p>Fachgutachten</p> <p>Art. 9</p> <p>Zur Beurteilung von Vorhaben in der Kernzone kann die Baubehörde ein Modell verlangen sowie ein externes Fachgutachten einholen.</p>
<p>Ergänzung bzw. neue Systematik:</p> <p>Nebst den "Gemeinsamen Bestimmungen" für die gesamte Kernzone gemäss Art. 4a - 9 BZO_{neu} wird der spezifische Spielraum im "Engeren Ortsbild" unter Art. 10 BZO_{neu} umschrieben.</p>	<p>II. Engeres Ortsbild (neu)</p> <p>Art. 10</p> <p>1 Zusätzlich zu Um-, Ersatz- und Neubauten sind lediglich untergeordnete An- und Aufbauten sowie Besondere Gebäude zulässig soweit eine besonders gute Gesamtwirkung im Ortsbild erreicht wird.</p>

Erläuterungen	Geänderte Bau- und Zonenordnung 2011 (neu)
<p><i>Ergänzung:</i> Im "Engeren Ortsbild" werden an die Dachgestaltung höhere Anforderungen gestellt als im "Übergangsbereich" (vgl. Art. 10a Abs. 3 BZO_{neu}). Der Dorkern Dietlikon zeichnet sich hauptsächlich durch die entlang der wichtigen Strassenzüge und Plätze aufgereihten, traditionellen Bauernhäuser mit ihren grossen, geschlossenen und unversehrten Dachflächen aus. Der typische Charakter des Dorkernes soll – entsprechend dem eigentlichen Zonenzweck – weitgehend erhalten werden.</p> <p><i>Ergänzung:</i> Glasziegel sind nur zur behelfsmässigen Belichtung einzusetzen (beschränkte Anzahl). Sie werden bei der Berechnung der Gesamfläche nicht mitgerechnet (vgl. Kommentar zum PBG, Fritzsche/Bösch 13-53). Mit dem Vorsehen einer Masszahl wird die Rechtssicherheit der betroffenen Grundeigentümer erhöht.</p> <p>Entsprechend bisherigem Art. 8 Abs. 5 BZO (detaillierter): Dachaufbauten sollen in Abstimmung auf die Hauptbaute, nach einheitlicher Gestaltung nur auf der für das Ortsbild weniger empfindlichen Dachseite realisiert werden können. Im Kernzonenplan wird zudem auf die bisherige Bezeichnung der für Dachaufbauten zulässigen Dachflächen verzichtet.</p> <p><i>Ergänzung:</i> Zur Erhöhung der Rechtssicherheit der betroffenen Grundeigentümer wird ein konkretes Maximalmass bzgl. Dachflächenfenster und Dachaufbauten in die Vorschriften aufgenommen.</p>	<p>Belichtung Dachgeschoss</p> <p>2 Die Belichtung des Dachraumes hat in erster Linie von der Giebelfassade her zu erfolgen und ist auf das für die Nutzung der Räume notwendige Mass zu begrenzen.</p> <p>Dachflächenfenster</p> <p>3 Zur Belichtung sind beidseitig vereinzelte, sorgfältig angeordnete, in die Dachfläche integrierte Dachflächenfenster von max. 0.90 m² (Lichtmass) sowie Glasziegel zulässig. Dachflächenfenster müssen die Form eines stehenden Rechteckes aufweisen. Die Gesamfläche aller Dachflächenfenster darf max. 2.5% der jeweiligen Dachfläche betragen.</p> <p>Dachaufbauten</p> <p>4 Auf der für das Ortsbild weniger empfindlichen Dachfläche sind einzelne Dachaufbauten im 1. Dachgeschoss möglich, wenn sie auf die Architektur und Erscheinung des Gebäudes abgestimmt und besonders gut gestaltet sind. Auf derselben Dachfläche sind nur gleiche Arten von Dachaufbauten gestattet.</p> <p>Ausmass</p> <p>5 Die zulässige Gesamfläche (Frontfläche) aller Dachaufbauten und Dachflächenfenster (gemessen in ihrer Projektion) beträgt max. 9% der Dachflächenansicht der jeweiligen Dachfläche.</p>
	<p>III. Übergangsbereich (neu)</p> <p>Art. 10a (neu)</p> <p>Baumöglichkeiten im Übergangsbereich</p> <p>1 Im Übergangsbereich sind Bauten, Anlagen und Umschwung so zu gestalten, dass sich in Bezug auf das engere Ortsbild eine ortsbaulich verträgliche Massstäblichkeit und ein harmonisches Umfeld ergeben.</p> <p>Neue Bauformen</p> <p>2 Bei einer nachweislich guten Gestaltung und Einordnung sowie zurückhaltenden Erscheinung können neuzeitliche, vom Ortstypischen abweichende Gebäudeformen oder Gestaltungselemente bewilligt werden.</p>

Erläuterungen	Geänderte Bau- und Zonenordnung 2011 (neu)
<p>was zeitgemässe und gute Lösungen fördert bzw. begünstigt. Die bisherigen Grundsätze werden jedoch nicht gesamthalt "über Bord geworfen". Ergänzend sind die Gestaltungsgrundsätze gemäss Art. 7 Abs. 1 BZO_{neu} zu erfüllen.</p> <p>Ergänzung: Im "Engeren Ortsbild" werden an die Dachgestaltung höhere Anforderungen gestellt als im "Übergangsbereich" (vgl. Art. 10 Abs. 2 BZO_{neu}).</p> <p>Ergänzung Glasziegel sind nur zur behelfsmässigen Belichtung einzusetzen (beschränkte Anzahl). Sie werden bei der Berechnung der Gesamfläche nicht mitgerechnet (vgl. Kommentar zum PBG, Fritzsche/Bösch 13-53). Mit dem Vorsehen einer Masszahl wird die Rechtssicherheit der betroffenen Grundeigentümer erhöht.</p> <p>Entsprechend bisherigem Art. 8 Abs. 5 BZO (detaillierter).</p> <p>Gut gestaltete, gleichartige Dachaufbauten sollen auf der für das Ortsbild weniger empfindlichen Dachseite realisiert werden können. Im Kernzonenplan wird zudem auf die bisherige Bezeichnung der für Dachaufbauten zulässigen Dachflächen verzichtet.</p> <p>Ergänzung Zur Erhöhung der Rechtssicherheit der betroffenen Grundeigentümer wird ein konkretes Maximalmass bzgl. Dachflächenfenster und Dachaufbauten in die Vorschriften aufgenommen.</p>	<p>Belichtung Dachgeschoss</p> <p>3 Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Glasziegel müssen sorgfältig angeordnet und auf ein für die Nutzung und die Belichtung der Räume notwendiges Mass begrenzt werden.</p> <p>Dachflächenfenster</p> <p>4 Zur ausreichenden Belichtung sind beidseitig vereinzelte, in die Dachfläche integrierte Dachflächenfenster von max. 0.90 m² (Lichtmass) zulässig. Die Gesamfläche aller Dachflächenfenster darf max. 2.5% der jeweiligen Dachfläche betragen.</p> <p>Dachaufbauten</p> <p>5 Dachaufbauten können bei guter architektonischer Gestaltung im 1. Dachgeschoss auf der für das Ortsbild weniger empfindlichen Dachfläche bewilligt werden. Auf derselben Dachfläche sind nur gleiche Arten von Dachaufbauten gestattet. Die Proportionen sind auf die Erscheinung des Gebäudes abzustimmen. Materialien und Farben müssen sich harmonisch in die Dachlandschaft einordnen.</p> <p>Ausmass</p> <p>6 Die zulässige Gesamtfläche (Frontfläche) aller Dachaufbauten und Dachflächenfenster (gemessen in ihrer Projektion) beträgt max. 10% der Dachflächenansicht der jeweiligen Dachfläche.</p>
<p>Ergänzung basierend auf dem bisherigen Art. 31 Abs. 1 BZO. Der bisherige Art. 31 Abs. 1 BZO zum "Optischen Einflussbereich" wurde nach dem engeren Wortlaut interpretiert werden könnte. Mit der Ergänzung wird diesem Umstand Rechnung getragen und zugleich die etablierte Praxis gefestigt.</p>	<p>4. Ergänzende Bauvorschriften</p> <p>Art. 30a (neu) In dem im Zonen- und Kernzonenplan dargestellten optischen Einflussbereich werden an Bauvorhaben bezüglich Stellung, Proportionen, Gestaltung und architektonischer Qualität besondere Anforderungen gestellt. Die Bestimmungen für Bauvorhaben im Übergangsbereich der Kernzone sind sinngemäss anwendbar. Insbesondere sind nur dem Dorfkern angepasste Dachformen zulässig.</p> <p>Optischer Einflussbereich der Kernzone</p>

Erläuterungen	Geänderte Bau- und Zonenordnung 2011 (neu)
<p>Bisheriger Art. 31 Abs. 2 BZO (unverändert).</p> <p>Bisheriger Art. 31 Abs. 3 BZO (unverändert).</p>	<p>Art. 31</p> <p>Dachgestaltung</p> <p>1 In den Wohnzonen sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte zusammen nur auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge zulässig.</p> <p>2 Ausser bei Besonderen Gebäuden sind grössere horizontale Dachflächen zu begrünen, sofern sie nicht begehbar ausgestaltet sind.</p>
<p>Entspricht bisherigem Art. 32 BZO (ergänzt). Gemäss Art. 18a RPG sind sorgfältig angeordnete Solaranlagen generell zu bewilligen. Dabei dürfen aber keine überkommunalen Schutzobjekte beeinträchtigt werden.</p> <p>Ergänzung: In der Kernzone ("Engeres Ortsbild" und "Übergangsbereich") gelten – im Vergleich zur übrigen Wohnzone – nichtigenweise erhöhte Gestaltungsanforderungen (Schutzgut). Wenn die Möglichkeit besteht, Alternativenergieanlagen auf besonderen Gebäuden anzuordnen, werden sie auf Hauptflächen nicht zugelassen.</p> <p>Ergänzung: Die Anlagen sollen in der Regel eine rechteckige Form aufweisen oder als Band angeordnet werden. Die Materialisierung ist im Baubewilligungsverfahren mit Mustern aufzuzeigen. Es wird empfohlen, einen Vorentscheid gemäss §323 PBG einzuholen. Weitere Gestaltungshinweise liefert die Richtlinie "Solaranlagen ausserhalb der Bauzone" der Baudirektion Kanton Zürich.</p>	<p>Art. 32</p> <p>Alternativenergie allgemein</p> <p>1 Alternativenergieanlagen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird. Das Überschreiten von Gebäude- und Firsthöhe ist in der Regel zulässig.</p> <p>Alternativenergie in der Kernzone</p> <p>2 In der Kernzone müssen Alternativenergieanlagen so angeordnet sein, dass nachweislich eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Sie sind auf der für das Ortsbild weniger empfindlichen Seite oder Dachfläche anzuordnen.</p> <p>Gestaltung thermischer Solaranlagen</p> <p>3 Thermische Solaranlagen in der Kernzone sind unauffällig in die Dach- oder Fassadenfläche einzuordnen. Dabei gelten mindestens folgende Richtlinien: – nicht reflektierende Kollektoren mit dunklem Absorber; – Einfassung der Kollektoren in der Farbe des Daches; – Kollektoren dachbündig in die Dachfläche integrieren; – Anlagen mit grossem Dachflächenanteil unter Einbezug der gesamten Dachfläche als zusammenhängende Fläche erstellen; – Anlagen mit kleinerem Dachflächenanteil als Band im unteren Trauf- oder oberen Dachbereich anordnen (ohne Unterbrechung oder Durchbissung der Trauf- oder Firstlinie).</p>

Erläuterungen	Geänderte Bau- und Zonenordnung 2011 (neu)
<p><i>Ergänzung:</i> Im Grundsatz sollen ortsungebundene Anlagen (Fotovoltaik) auf Hauptgebäuden nur ausnahmsweise zulässig sein, d.h. wenn weitergehende Anforderungen erfüllt werden (kumulativ). Die Anlage muss leistungseffizient sein, andernfalls ist von einer solchen in der Kernzone abzusehen (vgl. zwingende Vorgabe der Anordnung auf der für das Ortsbild weniger empfindlichen Seite gemäss Abs. 2). In der Fläche soll gesamthaft das zulässige Mass einer thermischen Anlage für die Warmwasserbereitung und zur angemessenen Heizungsunterstützung nicht überschritten werden (wichtige Flächenbeschränkung). Dabei sind bestehende Anlagen (z.B. auch thermische) anzurechnen. Umgekehrt gilt auch, dass wenn eine Fotovoltaikanlage das zulässige Gesamtmass allein ausschöpft, nachträglich keine thermischen Anlagen mehr bewilligungsfähig sind (jeweils entsprechende Auflage in Bewilligung aufnehmen). Die Solartechnologie steht in einer steten Entwicklung. Künftige, deutlich besser in die Dachfläche/die Dachgestaltung integrierbare Technologien sollen betreffend Flächenausmass entsprechend ihrer Qualität der Einordnung beurteilt werden können (prospektive Regelung).</p>	<p>Fotovoltaikanlagen</p> <p>4 Fotovoltaikanlagen sind auf Hauptgebäuden in der Kernzone nur zulässig, wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> – sie leistungseffizient angeordnet werden können; – bei der Verwendung herkömmlicher Module und unter Anrechnung allfällig vorhandener thermischer Kollektoren gesamthaft höchstens eine Anlagen-Fläche entsprechend einer grösseren thermischen Anlage zur angemessenen Heizungsunterstützung resultiert; – die Gestaltungsgrundsätze sinngemäss vorgehendem Abs. 3 eingehalten sind. <p>Grössere Gesamtflächen können bewilligt werden, wenn fortschrittliche Technologien die Anforderungen an eine gute Gesamtwirkung gemäss vorgehendem Abs. 2 nachweislich auch bei grossflächiger Anordnung erfüllen.</p>
<p><i>Ergänzung speziell für Kernzone:</i> Zwecks Schonung der Vorplätze und Vorgärten gemäss Art. 7 Abs. 8 u. 10 BZO_{neu} muss der massgebliche Abstellplatzbedarf in der Kernzone "flexibler" handhabbar sein (obere Grenze und zulässige Reduktion). Gemäss Wegleitung des Kantons Zürich sind zusätzliche Reduktionen bei Vorliegen spezieller Verhältnisse wie bauliche Umgebung und Freiräume oder schutzwürdige Ortsbilder usw. zulässig / sachgerecht.</p>	<p>Massgeblicher Abstellplatzbedarf in der Kernzone</p> <p>Art. 33a (neu) In der Kernzone gilt der nach Art. 33 errechnete, massgebliche Abstellplatzbedarf als maximal zulässige Parkplatzzahl. Dieser kann freiwillig oder auf Anordnung der Baubehörde bis auf 50% reduziert werden, wobei keine Ersatzabgabe entsprechend § 246 PBG zu leisten ist.</p>
<p>Fortschreibung.</p>	<p>5. Schlussbestimmungen</p> <p>Art. 38 Mit dem Inkrafttreten der Artikel vorliegender Bau- und Zonenordnung werden die entsprechenden Artikel der Bau- und Zonenordnung vom 23.03.1998 aufgehoben.</p>



Kernzonenplan

Offizielle Auflage vom 11. März 2011 bis 10. Mai 2011

Von der Gemischtenversammlung beschlossen am

Präsident der Gemischtenversammlung

Der Gemeindevorstand

Von der Bauabteilung genehmigt am

BON Nr.

Für die Baubestimmungen

Projekt		Gemeinde Dietlikon	
Kommunale Adresse	.....	Poststr. 6	8052 Dietlikon
Postleitzahl	.....	Strassenamt	8052 Dietlikon
Planungsnummer	.....	Planung	.....
Planungsdatum	.....	Planungsleiter	.....
Planungsstand	.....	Planungsbeauftragter	.....
Planungsart	.....	Planungsbeauftragter	.....
Planungsart	.....	Planungsbeauftragter	.....
Planungsart	.....	Planungsbeauftragter	.....

Gemischtingangshalt

- Gross-Kernzone
- Engerer Ortsteil
- Übergangsbereich
- Kleinteiliger Ortsteil
- optischer Einflussbereich

Informationsinhalt

- Gekennzeichnete Schutzobjekte
- Einflussschutz-Gebiete

