

**Kanton Zürich
Gemeinde Dietlikon**



Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung

Bau- und Zonenordnung

**Antrag an die Gemeindeversammlung
18. Juli 2008**

Die Gemeinde Dietlikon erlässt, gestützt auf § 45 ff des kantonalen Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz) vom 7. September 1975 (revidierte Fassung vom 1. September 1991, in Kraft seit 1. Februar 1992) und unter Vorbehalt des vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

1. ZONENPLAN UND ERGÄNZUNGSPLÄNE

Art. 1

Zonen Das Gemeindegebiet ist in folgende Zonen eingeteilt, sofern es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist:

	Zone:	BZ*:	ES**:
- Kernzone	K	2.0	III
- Zentrumszone	Z	3.1	III
- 2-geschossige Wohnzone, locker	W2 L	1.1	II
- 2-geschossige Wohnzone, mittel	W2 M	1.5	II
- 2-geschossige Wohnzone, dicht	W2 D	1.9	II
- 3-geschossige Wohnzone	W3	2.3	II
- Industriezone	I	10.0	III
- Gewerbezone	G	6.0	III
- Zone für öffentliche Bauten	Oe		II/III
- Freihaltezone	F		
- Reservezone	R		

* Baumassenziffer

** Empfindlichkeitsstufe

Art. 2

Massgebende Pläne 1 Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1 : 5'000 massgebend.

2 Für die Kernzone gilt der Kernzonenplan im Massstab 1 : 1'000.

3 Für die Erschliessung des Gebietes Grund ist der Erschliessungsplan im Massstab 1 : 5'000 massgebend.

Art. 1

Zonen Das Gemeindegebiet ist in folgende Zonen eingeteilt, sofern es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist:

	Zone:	BZ*:	ES**:
- Kernzone	K	2.0	III
- Zentrumszone	Z	3.1	III
- 2-geschossige Wohnzone, locker	W2 L	1.1	II
- 2-geschossige Wohnzone, mittel	W2 M	1.5	II
- 2-geschossige Wohnzone, dicht	W2 D	1.9	II
- 3-geschossige Wohnzone	W3	2.3	II
- Industriezone	I	8.0/10.0***	III
- Gewerbezone	G	6.0	III
- Zone für öffentliche Bauten	Oe		II/III
- Freihaltezone	F		
- Reservezone	R		

* Baumassenziffer

** Empfindlichkeitsstufe

*** Siehe Artikel 20, Absatz 2

Art. 2

Massgebende Grundlagen 1 Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1 : 5'000 **sowie der Datensatz der Amtlichen Vermessung** massgebend.

2 unverändert

3 unverändert

4 **Für die Erschliessung des Gebietes Dietlikon Süd ist der Teilerschliessungsplan im Massstab 1 : 5'000 massgebend.**

4 Für die Waldabstandslinien Aegertwald und Hardwald gelten die Ergänzungspläne im Massstab 1 : 2'500.

5 Für die reduzierten Bedarfswerte bei der Berechnung der erforderlichen Personenwagenabstellplätze gilt der Plan über die Güteklassen.

Art. 3

Verbindlichkeit
der Pläne

1 Die in Art. 2 genannten rechtsverbindlichen Pläne liegen in der Gemeinderatskanzlei auf.

2 Die mit der Bauordnung abgegebenen Pläne sind nicht rechtsverbindlich.

Art. 4

Verhältnisse der
Pläne

Der Kernzonenplan und die Waldabstandslinienpläne gehen, soweit sie Anordnungen und Abgrenzungen treffen, dem Zonenplan vor.

2. BAUZONEN

2.1 KERNZONE

Art. 5

Bestehende
Bauten: Umbau
oder Ersatz

1 Die bestehenden Gebäude dürfen wieder aufgebaut werden.

2 Die "bezeichneten Gebäude" dürfen nur unter Beibehaltung des bisherigen nungsbildes umgebaut oder wieder aufgebaut werden. Vorbehalten bleiben Unt

3 Wo im Kernzonenplan vorgeschriebene Baufluchten eingezeichnet sind, müssen die Gebäude auf diese Baufluchten gestellt werden.

4 Ersatzbauten unterliegen, unter Vorbehalt der Abparzellierung und von Art. 7.1, keiner Ausnützungsbeschränkung.

5 Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der hygienischen Verhältnisse, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt.

6 Für Erweiterungen von bestehenden Bauten sowie für Ersatzbauten gelten die Vorschriften für Neubauten.

5 Für die Waldabstandslinien Aegertwald und Hardwald gelten die Ergänzungspläne im Massstab 1 : 2'500 **sowie der Datensatz der Amtlichen Vermessung.** (bisher Absatz 4)

6 unverändert, bisher Absatz 5

Art. 6

Neubauten:
Hauptgebäude 1 Neue Hauptgebäude sind nur gestattet, wo der Kernzonenplan Gebäude bezeichnet oder Baubereiche für Hauptgebäude ausscheidet.

Besondere Gebäude, abstandsfreie Gebäude und Anbauten 2 Besondere Gebäude, abstandsfreie Gebäude gemäss § 269 PBG und Anbauten sind in den im Kernzonenplan speziell ausgeschiedenen Baubereichen sowie in den Baubereichen für Hauptgebäude zulässig. Für die besonderen Gebäude gelten im weiteren die Vorschriften von Art. 28 dieser Bauordnung.

Art. 7

Masse für Neubauten 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.

2 Für neue Hauptgebäude gelten folgende Masse:

Baumassenziffer	max. 2.0 m ³ /m ²
Vollgeschosszahl	max. 2
Dachgeschosszahl	max. 2
Grundabstand	min. 5.0 m
Gebäudehöhe	max. 7.5 m

3 In den Baubereichen für Hauptgebäude und den Baubereichen für besondere Gebäude, für abstandsfreie Gebäude gemäss § 269 PBG und für Anbauten sind die Abstände zu Strassen, Wegen und Plätzen gemäss PBG nicht einzuhalten; es darf direkt bis auf die Baubereichsgrenze gebaut werden.

4 Für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden ist die Vorschrift über die Abstandsverschärfung (§ 14 BBV II) nicht anwendbar.

Art. 8

Erscheinung der Bauten 1 Neu- und Umbauten sowie Aussenrenovationen haben sich in Grösse, kubischer Gestaltung, Fassade, Material, Farbe sowie Dachform, -neigung, -vorsprünge und -rinnen dem traditionellen Dorfbild gut anzupassen.

Fassaden 2 Riegelfassaden sind wenn immer möglich zu erhalten bzw. sichtbar zu machen.

Balkone 3 Bei Gebäuden, die an einer innerhalb der Kernzone verlaufenden Strasse liegen, sind Balkone bei guter architektonischer Gestaltung nur an den der Strassenseite abgewandten Fassaden zulässig.

- Dächer 4 Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit Ziegeleindeckung zulässig. Die Hauptfirstrichtung muss parallel zur Hauptfassade verlaufen. Zudem dürfen bei grösseren zusammenhängenden Bauten die Dachrinnen keine durchgehende Linie bilden.
- Dachaufbauten und -einschnitte, Dachflächenfenster 5 Dachaufbauten und Dacheinschnitte können bei guter architektonischer Gestaltung im 1. Dachgeschoss auf der der Strassenseite abgewandten Dachfläche bewilligt werden. Zur Belichtung sind beidseitig vereinzelt, in die Dachfläche integrierte Dachfenster bis zu einer Grösse von max. 0.5 m² Glasfläche zugelassen.
- Dachaufbauten und -einschnitte nicht zulässig 6 Auf den im Kernzonenplan speziell bezeichneten Dachflächen sind keine Dachaufbauten und -einschnitte zulässig.
- Kamine und technisch bedingte Aufbauten 7 Kamine und technisch bedingte Aufbauten sind zurückhaltend zu gestalten. Sie sind in den Baugesuchsplänen auszuweisen.
- Keller, Garagen 8 Kellergeschosse und Garagen sollen nur in Ausnahmefällen in voller Höhe in Erscheinung treten.
- Vorgärten und Einfriedungen 9 Die traditionellen Vorgärten und deren Einfriedungen an Strassen, Wegen und Plätzen sollen weitgehend erhalten bleiben bzw. wieder hergestellt werden.
- Umgebungsplan 10 Der mit dem Baugesuch einzureichende Umgebungsplan muss Angaben über Bodenbeläge, über Lage, Form und Materialisierung der Einfriedungen, über die Bepflanzung usw. enthalten.
- Parkplätze 11 Parkplätze sind nach Möglichkeit in Hinterhöfe zu verlegen und dürfen nicht störend in Erscheinung treten.
- Abbrüche **Art. 9**
Eine Abbruchbewilligung gemäss § 309.1.c PBG wird nur erteilt, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Neubaus in geeigneter Weise gesichert ist.
- Nutzweise **Art. 10**
In der Kernzone sind neben Wohnungen auch Büros, Ateliers, Praxen, Läden sowie mässig störende Gewerbebetriebe bis zu 30% des realisierten Volumens zulässig.

2.2 ZENTRUMSZONE

Art. 11

Massvorschriften	Baumassenziffer	max.	3.1 m ³ /m ²
	Vollgeschosszahl	max.	4
	Dachgeschosszahl	max.	2
	Gebäuelänge	max.	45 m
	Gebäudehöhe	max.	15.5 m
	Firsthöhe	max.	7 m
	grosser Grundabstand	min.	10 m
	kleiner Grundabstand	min.	5 m

Art. 12

- Grosser und kleiner Grundabstand
- 1 Der grosse Grundabstand gilt für die von der Strasse, dem Platz oder Weg abgekehrte, rückwärtige Gebäudeseite.
 - 2 Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.
 - 3 Für dauernd gewerblich genutzte Erd- und Untergeschosse gilt allseitig der kleine Grundabstand.

Art. 13

Mehrlängenzuschlag

Bei Fassaden von mehr als 18 m Länge sind die betreffenden Grundabstände um 1/5 der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m heraufzusetzen.

Art. 14

Nutzweise

In der Zentrumszone sind neben Wohnungen auch Büros, Ateliers, Praxen, Läden sowie mässig störende Gewerbebetriebe bis zu 40% des realisierten Volumens zulässig.

2.3 WOHNZONEN

Art. 15

Grundmasse		W2 L	W2 M	W2 D	W3
		1.1	1.5	1.9	2.3
Baumassenziffer (m ³ /m ²)	max.	1.1	1.5	1.9	2.3
Vollgeschosszahl	max.	2	2	2	3
Dachgeschosszahl	max.	1	1	1	1
Gebäudehöhe	max.	7.5 m	7.5 m	7.5 m	10.5 m
Firsthöhe	max.	5 m	5 m	5 m	7 m
Gebäuelänge	max.	25 m	35 m	45 m	45 m
kl. Grundabstand	min.	4 m	4 m	4 m	5 m
gr. Grundabstand	min.	8 m	8 m	8 m	10 m

Art. 16

Grosser und kleiner Grundabstand ¹ Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten gegen Süden gerichtete Hauptfassade.

² Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Seiten.

Art. 17

Herabsetzung des Grenzabstandes Der Grenzabstand darf je weggelassenes Vollgeschoss um 1 m bis auf das kantonalrechtliche Mindestmass herabgesetzt werden.

Art. 18

Mehrlängenzuschlag Bei Fassaden von mehr als 18 m Länge sind die betreffenden Grundabstände um 1/3 der Mehrlänge, jedoch höchstens um 6 m heraufzusetzen.

Art. 19

Nutzweise In den Wohnzonen sind auch Büros, Ateliers, Praxen, Läden sowie nicht störende Gewerbebetriebe bis zu 20% des realisierten Volumens zulässig.

2.4 INDUSTRIE- UND GEWERBEZONEN

Art. 20

Grundmasse		Industrie- zone I	Gewerbe- zone G
Baumassenziffer	max.	10.0 m ³ /m ²	6.0 m ³ /m ²
Freiflächenziffer		5 %	5 %
Gesamthöhe bis First	max.	20 m	13 m
Grenzabstand ge- genüber anderen Zonen	min.	6 m	6 m
Grenzabstand im Innern der Zone	min.	gem. PBG	gem. PBG

Art. 21

- Nutzweise
- ¹ In den Industrie- und Gewerbezonnen sind mässig störende Betriebe und Anlagen sowie Handels- und Dienstleistungsgewerbe zulässig.
- ² Grossläden gemäss § 4 sowie Einkaufszentren und Grosszentren gemäss § 5 der Besonderen Bauverordnung II zum PBG sind nur in dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet zwischen der Autobahn A1 und der Neuen Winterthurer-Strasse zulässig.

2.4 INDUSTRIE- UND GEWERBEZONEN

Art. 20

¹ In den Industrie- und Gewerbezonnen gelten folgende Grundmasse:

Grundmasse		Industrie- zone I	Gewerbe- zone G
Baumassenziffer	max.	8.0 m³/m²	6.0 m ³ /m ²
Freiflächenziffer	mind.	5 %	5 %
Gesamthöhe bis First	max.	20 m	13 m
Grenzabstand gegenüber anderen Zonen	mind.	6.0 m	6.0 m
Grenzabstand im Innern der Zone	mind.	gem. PBG	gem. PBG

² Für Gebäude und Gebäudeteile mit Produktionsflächen, welche eine Bruttogeschosshöhe (O.K. Boden bis O.K. Decke) von mind. 4.5 m aufweisen, sowie für reine Lagerflächen ohne Verkaufsflächen darf die Baumassenziffer anteilmässig auf maximal 10m³/m² erhöht werden.

Art. 21

- Nutzweise
- ¹ In den Industrie- und Gewerbezonnen sind mässig störende Betriebe und Anlagen sowie Handels- und Dienstleistungsgewerbe zulässig.
- ² Folgende Nutzweisen sind ausgeschlossen:
- Verkehrsintensive Nutzungen, wie Verkaufsflächen des Detailhandels und von Betrieben der Gütergrossverteilung, dem Publikum geöffnete Flächen von Kultur-, Freizeit- und Unterhaltungsbetrieben sowie andere Flächen mit vergleichbarer Verkehrserzeugung, mit einer Grösse von mehr als 500 m² pro Parzelle. Zusammenfassungen von solchen Flächen auf einer oder mehreren Parzellen dürfen ebenfalls nicht grösser als 500 m² sein. Flächen im Freien werden gleich behandelt wie Flächen im Gebäudeinnern.**
- ³ Für den Verkauf von selbst vor Ort produzierten Gütern oder sperrigen Waren, wie z.B. Automobilen oder grossen Maschinen, können mittels eines Gestaltungsplanes, dem die Zustimmung des Gemeinderates genügt, die Verkaufsflächen auf max. 1000 m² erhöht werden. Für die Zustimmung zum Gestaltungsplan ist der Nachweis zu erbringen, dass dadurch kein grosses Verkehrsaufkommen resultiert. Im Weiteren ist mit Nebenregelungen sicherzustellen, dass nach Aufgabe des betreffenden Betriebes bzw. der Betriebsart die Verkaufsfläche wieder auf das ursprüngliche, vor dem Gestaltungsplan zulässige oder bewilligte Mass reduziert wird.

2.5 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN

Art. 22

Grundmasse Es gelten die kantonalen Bauvorschriften.

3. BESONDERE INSTITUTE

3.1 AREALÜBERBAUUNGEN

Art. 23

Zulässigkeit Arealüberbauungen sind in den folgenden Zonen zulässig:
Z 3.1, W2 M 1.5, W2 D 1.9, W3 2.3.

Art. 24

Arealfläche Die Mindestarealfläche beträgt: 4000 m²

Art. 25

Massvorschriften ¹ Die zonengemässe Baumassenziffer kann in den Zonen W2M 1.5, W2D 1.9 und W3 2.3 höchstens um 15 % erhöht werden. In der Zentrumszone Z 3.1 kann eine Erhöhung von höchstens 10% der zonengemässen Baumassenziffer gewährt werden.

² Innerhalb der Hülle, die sich aufgrund der zonengemässen Gebäude- und Firshöhe ergibt, ist die Zahl der Voll- und Dachgeschosse frei.

³ Bei Arealen mit unterschiedlicher Zonenzugehörigkeit sind Ausnützungsverschiebungen im Ausmass von einem Zehntel möglich. Zur Erhaltung von Altbauten, Bäumen und Gärten sind höhere Ausnützungsverschiebungen zulässig.

4. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 26

Näherbaurecht Das Näherbaurecht im Sinne von § 270.3 PBG und die Verpflichtung zur Einhaltung des vereinbarten Gebäudeabstandes ist im Grundbuch anzumerken.

Art. 27

- Untergeschosse
- ¹ In allen Zonen ist die gewerbliche Nutzung eines Untergeschosses zulässig.
 - ² Untergeschosse, welche in Hanglagen natürlich in Erscheinung treten, sind auch für Wohnnutzungen zulässig.
 - ³ Abgrabungen untergeordneter Natur sind zulässig, sofern sie sich gut in das natürliche Terrain einpassen.

Art. 28

- Besondere Gebäude
- ¹ Besondere Gebäude, wie zum Beispiel Gartenhäuser, Schöpfe, Garagen sowie überdeckte Gartensitzplätze, dürfen den kantonalen Grenzabstand von 3.5m unterschreiten und bis an die Grenze gestellt werden. Die Gebäudegrundfläche darf in diesem Fall höchstens 40 m² oder, sofern dieses Mass überschritten wird, nicht mehr als 5% der Grundstücksfläche betragen. Die nachbarliche Zustimmung ist dabei erforderlich. Für die Mess- und Berechnungsweise gelten die kantonalen Bestimmungen über die Überbauungsziffer.
 - ² Für die Berechnung der Baumassenziffer werden besondere Gebäude nicht angerechnet.

Art. 29

Geschlossene Überbauung Die geschlossene Überbauung von Hauptgebäuden ist, wo die Bauordnung nichts anderes bestimmt, und wo der Nachbar zustimmt, bei gleichzeitiger Erstellung der Hauptgebäude bis zur Gesamtlänge der zonengemässen Gebäudelänge zulässig.

Art. 30

Gebäudehöhe Die Bemessung der Gebäudehöhe aufgrund der Verkehrsbaulinien gemäss § 279 Abs. 2 PBG ist ausgeschlossen.

Art. 31

- Dachgestaltung
- 1 In dem im Kernzonenplan dargestellten optischen Einflussbereich sind nur dem Dorfkern angepasste Dachformen zulässig.
 - 2 In den Wohnzonen sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte zusammen nur auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge zulässig.
 - 3 Ausser bei besonderen Gebäuden sind grössere horizontale Dachflächen zu begrünen, sofern sie nicht begehbar ausgestaltet sind.

Art. 32

- Alternativenergie
- Alternativenergieanlagen dürfen bei guter Gestaltung die Gebäude- und Firshöhen überschreiten sowie die Abstände unterschreiten.

Art. 33

- Abstellplätze für
Personenwagen
- 1 Die Zahl der vorgeschriebenen und zugelassenen Abstellplätze für Personenwagen richtet sich nach
 - der Nutzweise des Baugrundstückes (Normbedarf)
 - und
 - dem Grad der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr.

² Bezogen auf die Nutzungsart sind folgende Normbedarfswerte massgebend:

Nutzungsart	Abstellplätze für	
	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher und Kunden
Wohnen		
Wohnungen und Einfamilienhäuser	1.5 PP/Wohnung	1 PP/4 Wohnungen
Verkaufsgeschäfte		
Lebensmittel	1 PP/100 m2 GNF, aber mind. 0.5 PP/A	1 PP/40 m2 GNF (2)
Nicht-Lebensmittel	1 PP/100 m2 GNF, aber mind. 0.5 PP/A	1 PP/100 m2 GNF (2)
Gastbetriebe		
Restaurant, Café	1 PP/40 Sitzplätze	1 PP/4 Sitzplätze
Hotel	1 PP/7 Zimmer	1 PP/2 Zimmer
Dienstleistungen, Gewerbe, Industrie		
publikumsintensiv	1 PP/80 m2 GNF, aber mind. 0.5 PP/A	1 PP/50 m2 GNF (3)
publikumsorientiert	1 PP/80 m2 GNF, aber mind. 0.5 PP/A	1 PP/100 m2 GNF (4)
nicht publikumsorientiert	1 PP/80 m2 GNF, aber mind. 0.5 PP/A	1 PP/300 m2 GNF (5)
industrielle Fabrikation	1 PP/150 m2 GNF, aber mind. 0.5 PP/A	(1)
Spezialnutzungen		
Kino, Kultstätten, Saalbauten, Schulen, Krankenhäuser, Sport- anlagen, Alters- und Pflegehei- me, Alterssiedlungen usw.	(1)	(1)

Anmerkungen siehe nächste Seite

- (1) Werden von Fall zu Fall bestimmt (aufgrund SN 641 400)
 (2) Güterumschlag separat
 (3) z.B. Schalterbetriebe (Anteile von Banken, Poststellen, ...)
 (4) z.B. Praxen, Coiffeur, Reisebüro
 (5) z.B. reine Büroflächen
 A = Arbeitsplatz
 GNF = Gesamtnutzfläche, siehe Art. 37
 PP = Personenwagen-Abstellplatz (Parkplatz)
 Bruchteile über 0.5 sind aufzurunden

3 Bei den Wohnnutzungen ist der errechnete Normbedarf massgebend. Dieser darf nicht reduziert werden.

4 Für gewerbliche Nutzungen errechnet sich der massgebliche Bedarf an Personenwagenabstellplätzen entsprechend der Erschliessungsqualität durch den öffentlichen Verkehr (Gütekategorie) in % des Normbedarfs. Der Mindestwert legt die Zahl der minimal erforderlichen Abstellplätze fest; der Höchstwert die Zahl der maximal zulässigen Abstellplätze. Im Rahmen dieser Minimal- und Maximalvorschrift kann der Bauherr die zu erstellende Abstellplatzzahl frei bestimmen.

5 Für die Gebietszugehörigkeit der Grundstücke ist der Plan über die Güteklassen massgebend. Der Gemeinderat kann den Plan über die Güteklassen anpassen, wenn eine erhebliche Veränderung des öffentlichen Verkehrsangebotes dies als zweckmässig erscheinen lässt.

6 Je nach Güteklasse eines Grundstückes gelten folgende Mindest- und Höchstwerte (massgeblicher Bedarf):

Benützerkategorie	Beschäftigte		Besucher/Kunden	
	min.	max.	min.	max.
Güteklasse B	35 %	50 %	60 %	*
Güteklasse C	50 %	75 %	60 %	*
Güteklasse D	70 %	100 %	70 %	*
keine Güteklasse	100 %	120 %	100 %	*

* Für Besucher und Kunden gelten keine Maximalwerte

7 Im Grenzbereich der Güteklassen wird die massgebliche Klassenzugehörigkeit von Fall zu Fall bestimmt. Der Entscheid ist in der Baubewilligung zu begründen.

8 Die Doppelnutzung von Personenwagenabstellplätzen ist anzustreben. Sie kann in der Bedarfsrechnung berücksichtigt werden, sofern sie vertraglich dauernd sichergestellt werden kann.

9 Die Abstellplätze für Besucher und Kunden sind für diese zu reservieren und besonders zu bezeichnen. Sind solche Abstellplätze im Gebäudeinnern oder in Tiefgaragen angeordnet, ist im Freien eine gut sichtbare Beschilderung anzubringen. Die Zugänge sind benutzerfreundlich zu gestalten.

¹⁰ Garagenvorplätze dürfen als Abstellplätze nur angerechnet werden, wenn sie nicht als Zufahrt für Dritt- und Sammelgaragen dienen.

¹¹ Werden aufgrund von besonderen lokalen oder betrieblichen Verhältnissen nicht alle erforderlichen Abstellplätze von Anfang an benötigt, kann bei hinreichender Sicherstellung eine etappenweise Realisierung bewilligt werden.

¹² Für die Anordnung und die Abmessung der Abstellplätze gelten die einschlägigen Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute VSS als Richtlinie. Die baurechtliche Bewilligung kann zur weitmöglichen Erhaltung des natürlichen Wasserkreislaufes bei Parkplätzen im Freien eine durchlässige Oberfläche vorschreiben.

Art. 34

Abstellplätze für
Zweiräder und
Kinderwagen

¹ Bei Mehrfamilienhäusern und anderen Gebäuden mit entsprechendem Bedarf sind genügend grosse Abstellflächen bereitzustellen.

² Pro Wohnung sind wenigstens 2 Veloabstellplätze notwendig. Für Verkaufsgeschäfte, Dienstleistungen, Gewerbe und Industrie ist je nach Art und Nutzung ein Veloabstellplatz pro 100 - 500 m² Gesamtnutzfläche (GNF) erforderlich.

³ Wo die Verhältnisse und die Kosten es zulassen, sind Abstellflächen für Fahrräder in geschlossenen Räumen unterzubringen oder wenigstens zu überdachen.

⁴ Bei der Erstellung von Sammelgaragen sind Abstellflächen für Mofas und Motorräder auszuscheiden.

⁵ Für Kinderwagen sind an geeigneter Lage, d.h. in der Regel bei den Hauseingängen, Abstellflächen bereitzustellen.

Art. 35

Spiel- und
Ruheflächen

Bei Mehrfamilienhäusern sind im Freien geeignete Flächen im Umfang von mindestens 20 % der zum Wohnen genutzten Gesamtnutzfläche zweckmässig zum Spielen, Ruhen und zur Freizeitgestaltung zu schaffen, dauernd ihrem Zweck zu erhalten und im Grundbuch anzumerken.

Art. 36

Gebäudeum-
schwung

Für die Begrünung des Gebäudeumschwungs sind einheimische, standortgemässe Pflanzenarten zu verwenden.

Gesamtnutz-
fläche

Art. 37

Für die Gesamtnutzfläche anrechenbar sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hiefür verwendbaren Flächen in den Voll-, Dach- und Untergeschossen, unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen, Sanitärräume sowie inneren Trennwände. Die Aussenmauer- sowie Brandmauerquerschnitte sind nicht anrechenbar.

5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Aufhebung bis-
herigen Rechts

Art. 38

Mit dem Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung werden aufgehoben:

Bauordnung und Zonenplan vom 29. Oktober 1984 mit Ergänzungen vom 24. Oktober 1985 und 8. Dezember 1986.

Inkrafttreten

Art. 39

Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Inkrafttreten

Art. 39

Die Revision der Bau- und Zonenordnung tritt nur zusammen mit dem öffentlichen Gestaltungsplan "Zentrum Dietlikon Süd" und dem Teilerschliessungsplan "Dietlikon Süd" in Kraft. Die drei Erlasse werden vom Gemeinderat gleichzeitig in Kraft gesetzt, sobald sie durch die zuständige kantonale Behörde genehmigt und allfällige Rechtsmittel letztinstanzlich erledigt sind.