

---

Graf Biscioni Architekten AG / SIA  
Gemeinde Dietlikon

# Privater Gestaltungsplan Grundhalde Vorschriften

Effretikon, 2. Oktober 2013

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Im Amtsblatt ausgeschrieben am:

Namens der Gemeindeversammlung  
Kurt Schreiber  
Präsident

Martin Keller  
Schreiber

Von der Baudirektion  
genehmigt am:

|         |
|---------|
| BDV NR. |
|---------|

Für die Baudirektion:

#### **Art. 1 Anwendbares Recht**

- <sup>1</sup> Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes festgelegt wird, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Dietlikon sowie die übergeordneten kantonalen und eidgenössischen Bestimmungen.

#### **Art. 2 Bestandteile / Geltungsbereich**

- <sup>1</sup> Bestandteile des Gestaltungsplanes sind diese Bauvorschriften und der Situationsplan Massstab 1:500.
- <sup>2</sup> Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan ausgewiesenen Perimeter.
- <sup>3</sup> Die dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Projektstudie vom 02.10.2013 dient als Richtprojekt. Das Richtprojekt ist für die Beurteilung von Baugesuchen wegleitend.

#### **Art. 3 Zweck**

- <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan Grundhalde regelt die Gestaltung und die Erschliessung innerhalb des Gestaltungsplangebiets. Er bezweckt für diesen wichtigen Standort die Sicherstellung einer ortsbaulich und architektonisch einwandfreien Überbauung sowie eine attraktive Freiraumgestaltung. Das Gebiet „Grund“ ist für eine qualitätsvolle Wohnüberbauung mit differenzierter baulicher Dichte und der Topographie angepasster Höhenstaffelung bestimmt.

#### **Art. 4 Gestaltung**

- <sup>1</sup> Die Überbauungen und Aussenräume sind im Sinne von Arealüberbauungen nach § 71 PBG besonders gut zu gestalten, zweckmässig auszustatten und auszurüsten.
- <sup>2</sup> Bei der Beurteilung sind insbesondere folgende Merkmale zu beachten: Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung; kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude; Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen; Wohnlichkeit und Wohnhygiene; Versorgungs- und Entsorgungslösung; Art und Grad der Ausrüstung. Zur Beurteilung der Qualitäten nach Art. 4 Abs. 1 und 2 kann die Baubehörde auf Kosten der Bauherrschaft einen externen Fachexperten beiziehen.

#### **Art. 5 Baubereiche**

- <sup>1</sup> Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der im Situationsplan definierten Baubereiche erstellt werden. Die Gebäudelänge ist auf maximal 45 m beschränkt. Vorschriften über Grundabstände und Mehrlängenzuschläge gemäss Art. 15 ff. BZO und § 260 PBG sind innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ausser Kraft.
- <sup>2</sup> Im Bereich für Gebäudevorsprünge sind auskragende Gebäudeteile wie Balkone erlaubt. Diese dürfen nicht über die ganze Fassadenlänge in der gesamten Tiefe in Erscheinung treten. Die Gebäudevorsprünge dürfen nicht orthogonal auf den Gebäudegrundriss ausgerichtet sein.
- <sup>3</sup> Eine nachträgliche dauerhafte Verglasung bzw. Schliessung von Balkonen und Witterungsbereichen ist nicht zugelassen. Die nachträgliche Erstellung von Pergolen, Sitzplatzüberdachungen und dergleichen ist ebenfalls ausgeschlossen.
- <sup>4</sup> Nicht anrechenbare Untergeschosse dürfen ausschliesslich in den Baubereichen sowie innerhalb der im Plan bezeichneten Mantellinie für Untergeschosse erstellt werden.

<sup>5</sup> Besondere Gebäude nach § 273 PBG dürfen im gesamten Gestaltungsplanperimeter gemäss BZO erstellt werden. Entsprechende Baueingaben erfordern jedoch ein Gesamtkonzept über den gesamten Gestaltungsplanperimeter, welchem von allen Grundeigentümern zugestimmt werden muss.

## Art. 6 Dichte / Gebäudehöhe / Geschosse

<sup>1</sup> Es sind die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Gesamtnutzflächen (GNF) zulässig und folgende Anzahl Gebäude sind zu erstellen.

| Baubereich   | max. GNF*                  | Anzahl Gebäude |
|--------------|----------------------------|----------------|
| A1           | 1'680 m <sup>2</sup>       | 1              |
| A2           | 920 m <sup>2</sup>         | 1              |
| B1           | 1'680 m <sup>2</sup>       | 1              |
| B2           | 920 m <sup>2</sup>         | 1              |
| C            | 1'900 m <sup>2</sup>       | 1              |
| D            | 1'900 m <sup>2</sup>       | 1              |
| <b>Summe</b> | <b>9'000 m<sup>2</sup></b> | <b>6</b>       |

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

<sup>2</sup> Gebäude dürfen die im Situationsplan bezeichnete Höhenkote nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind technisch bedingte Aufbauten wie Kamine, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, Liftüberbauten und dergleichen.

<sup>3</sup> Die Geschossigkeit orientiert sich an den bezeichneten Höhenkoten.

<sup>4</sup> Im jeweiligen obersten Geschoss sind attraktive Terrassen zu erstellen, die in ost-west Richtung einen Durchgang von mindestens 5 m freilassen.

## Art. 7 Dachgestaltung

<sup>1</sup> In allen Baubereichen sind bei Hauptgebäuden nur Flachdächer zugelassen.

<sup>2</sup> Flachdächer über Attikageschossen dürfen nicht als Terrassen genutzt werden.

<sup>3</sup> Ausser bei besonderen Gebäuden sind die Flachdächer extensiv zu begrünen. Sofern sie begehbar als Terrasse oder durch Energieerzeugungsanlagen genutzt werden, kann im jeweiligen Bereich darauf verzichtet werden.

## Art. 8 Nutzung

<sup>1</sup> Die Nutzungen sind gemäss Art. 19 BZO zulässig. Es ist Wohnraum von guter Qualität zu erstellen.

<sup>2</sup> Sexgewerbliche Nutzungen oder ähnliche Einrichtungen mit entsprechenden idealen Emissionen sind nicht zulässig.

## **Art. 9 Freiräume**

- <sup>1</sup> Die im Gestaltungsplan als öffentlicher Freiraum bezeichnete Fläche dient den Bewohnern der Überbauung sowie der Bevölkerung von Dietlikon als öffentliche Spielfläche. Die Fläche muss in Abstimmung auf das Gesamtkonzept besonders gut und für die Öffentlichkeit zugänglich gestaltet werden. Die Baubehörde kann im Baubewilligungsverfahren entsprechende Sicherungen für die Zugänglichkeit der Öffentlichkeit definieren.
- <sup>2</sup> Private Aussenräume, die den Erdgeschossnutzungen zugeordnet sind, dürfen nur in dem im Plan bezeichneten Bereich erstellt werden. Die Abgrenzung gegenüber gemeinschaftlichen Anlagen ist im Rahmen eines Gesamtkonzepts festzulegen.
- <sup>3</sup> Im bezeichneten Anordnungsbereich sind Pflanzgärten zulässig.
- <sup>4</sup> Der Bepflanzungsgürtel dient als Abgrenzung zu den Nachbargrundstücken. Es sind freiwachsende Hecken zu pflanzen.
- <sup>5</sup> Es sind mindestens 1'350 m<sup>2</sup> für Spiel- und Ruheflächen auszuscheiden. Die Pflanzgärten und der öffentliche Freiraum sind an die Spiel- und Ruheflächen anrechenbar.

## **Art. 10 Erschliessung**

- <sup>1</sup> An den im Gestaltungsplan bezeichneten Orten ist eine stufenfreie Fusswegverbindung zu erstellen. Für Hauszugänge ist eine Breite von mindestens 2.5 m erforderlich.
- <sup>2</sup> Die Weganschlüsse an das angrenzende Grundstück bzw. Bauland sind entsprechend vorzusehen.
- <sup>3</sup> Die Parkierung erfolgt mittels Tiefgarage. Die Zufahrt in die Tiefgarage muss vor dem Wendepunkt angeordnet werden und die Gestaltung gemäss Gesamtkonzept berücksichtigen.

## **Art. 11 Parkierung**

- <sup>1</sup> Für alle Baubereiche zusammen ist eine Parkierungsanlage zu erstellen. Bei einer Grundstücksunterteilung ist diese als Gemeinschaftsanlage nach §222 PBG zu realisieren.
- <sup>2</sup> Der Grenzbedarf an Abstellplätzen bemisst sich nach der gültigen Bau- und Zonenordnung. Der Minimalbedarf kann unter Nachweis eines Mobilitätskonzepts um bis zu 18 % unterschritten werden.
- <sup>3</sup> Besucherabstellplätze sind in dem im Gestaltungsplan bezeichneten Bereich zulässig. Wenn möglich, sind diese jedoch unterirdisch anzuordnen.
- <sup>4</sup> Je Wohneinheit sind mindestens 3 Abstellplätze für leichte Zweiräder (VP) zu erstellen. Mindestens ein Drittel davon ist oberirdisch und witterungsgeschützt anzuordnen und mit einer zweckmässigen Sicherung gegen Diebstahl zu versehen. Sie sind entlang der Fusswege in unmittelbarer Nähe zu den Hauseingängen anzuordnen.
- <sup>5</sup> Bei der Erstellung der Sammelgarage sind Abstellflächen für Mofas und Motorräder auszuscheiden. Die Zahl der erforderlichen Abstellplätze beträgt mindestens 15 % der realisierten Anzahl Abstellplätze für Personenwagen.

**Art. 12 Abfall**

<sup>1</sup> Kehrrichtsammelstellen sind ausreichend ausgestattet an gut zugänglicher Lage an der Grundstrasse anzuordnen. Die Sammelstellen sind witterungsgeschützt zu erstellen und müssen vom öffentlichen Freiraum untergeordnet in Erscheinung treten.

**Art. 13 Energie**

<sup>1</sup> Neubauten sind im Minergiestandard oder einem gleichwertigen bzw. besseren Gebäudestandard zu erstellen. Es ist ein Energiekonzept einzureichen, welches den Vorgaben des kommunalen Energieplanes entspricht und eine rationelle Energienutzung sicherstellt.

<sup>2</sup> Die notwendige Transformatorenstation ist in die Gebäude bzw. in das Untergeschoss gemäss den Vorgaben der Gemeindewerke zu integrieren.

**Art. 14 Etappierung**

<sup>1</sup> Die Überbauung des Grundstücks hat in maximal zwei Etappen zu erfolgen.

**Art. 15 Abweichungen**

<sup>1</sup> Geringfügige Abweichungen zu den Gestaltungsplanvorschriften können im Sinne von § 220 PBG bewilligt werden, wenn eine ortsbaulich und architektonisch bessere Lösung dies erfordert und keine nachbarschaftlichen oder öffentlichen Interessen entgegenstehen.

**Art. 16 Inkrafttreten**

<sup>1</sup> Der private Gestaltungsplan Grundhalde tritt am Tage nach der amtlichen Publikation der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.