



Politische Gemeinde Dietlikon

BAU- UND ZONENORDNUNG

vom 30. Juni 2014 (Stand: 26. November 2021)



Die Gemeinde Dietlikon erlässt, gestützt auf § 45 ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (revidierte Fassung vom 1. Juni 2013) und unter Vorbehalt des vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

Genehmigung Baudirektion Kt. ZH vom 29. April 2015; in Kraft seit 9. Mai 2015 (ohne Art. 48)

Inhaltsverzeichnis

1	Zonenplan und Ergänzungspläne	5
2	Bauzonen	6
	2.1 Kernzonen	6
	2.2 Zentrumszonen	10
	2.3 Wohnzonen	11
	2.4 Industrie- und Gewerbebezonen	12
	2.5 Zone für öffentliche Bauten	13
3	Besondere Institute	13
	3.1 Gestaltungspläne	13
	3.2 Arealüberbauungen	15
	3.3 Sonderbauvorschriften	15
4	Ergänzende Bauvorschriften	18
5	Schlussbestimmungen	24
6	Ablauf Baubewilligungsverfahren	25
7	Visualisierung zu den wichtigsten Begriffen	26
8	Adressverzeichnis	31

Verwendete Abkürzungen

Abkürzungen von rechtskräftigen Gesetzen und Verordnungen	PBG	Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich vom 7. September 1975
	ABV	Allgemeine Bauverordnung vom 22. Juni 1977
	BBV I	Besondere Bauverordnung I vom 6. Mai 1981
	BBV II	Besondere Bauverordnung II vom 26. August 1981
	OV BRG	Organisationsverordnung des Baurekursgerichts vom 12. November 2010
	BWV	Bauverfahrensverordnung vom 3. Dezember 1997
	QPV	Quartierplanverordnung vom 18. Januar 1978
	StrAV	Strassenabstandsverordnung vom 19. April 1978
	VSiv	Verkehrssicherheitsverordnung vom 15. Juni 1983
	-	Normalien über die Anforderungen an Zugänge (Zugangsnormalien) vom 9. Dezember 1987
	NHV	Natur- und Heimatschutzverordnung vom 20. Juli 1977
	RSK	Reglement für die Sachverständigenkommission vom 31. August 1977 (in Fragen des Natur- und Heimatschutzes)
	WWG	Wasserwirtschaftsgesetz vom 2. Juni 1991
	-	Verordnung über den baulichen Brandschutz vom 18. August 1993
	USG	Umweltschutzgesetz vom 7. Oktober 1983
	LSV	Lärmschutzverordnung des Bundes vom 15. Dezember 1986
	EG ZGB	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch

Das Planungs- und Baugesetz sowie die zugehörigen Verordnungen können bei der Staatskanzlei, 8090 Zürich, oder unter www.zhlex.zh.ch bezogen werden.

Sonstige rechtliche Begriffsabkürzungen	ES	Empfindlichkeitsstufe
	PW	Planungswert
	IGW	Immissionsgrenzwert
	AW	Alarmwert
	GA	Grundabstand
	GGA	Grosser Grenzabstand
	KGA	Kleiner Grenzabstand
	MLZ	Mehrlängenzuschlag
	MHZ	Mehrhöhenzuschlag
	GH	Gebäudehöhe
	GL	Gebäudelänge
	AZ	Ausnutzungsziffer
	BMZ	Baummassenziffer
	BM	Oberirdische Baumasse
	GF	Massgebliche Grundfläche
	SBV	Sonderbauvorschriften
	GP	Gestaltungsplan
QP	Quartierplan	

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	W2L	1.1	II
2-geschossige Wohnzone, mittel	W2M	1.5	II
2-geschossige Wohnzone, dicht	W2D	1.9	II
3-geschossige Wohnzone	W3	2.3	II
4-geschossige Wohnzone	W4	2.8	II
Industriezone	I	10.0	III / IV
Gewerbezone	G	6.0	III
Zone für öffentliche Bauten	Oe	-	II / III
Freihaltezone***	F	-	-

* BZ = Baumassenziffer gemäss kantonalen Bestimmungen

** ES = Empfindlichkeitsstufe: Die differenzierte ES-Zuordnung und die gebietsweise Höhereinstufung gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV sind im Zonenplan ersichtlich.

*** Für Freihaltezone gelten die kantonalen Bestimmungen.

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 Waldabstandslinien Aegertwald und Hardwald gelten die Ergänzungspläne im Massstab 1:2'500.
- 4 Für die reduzierten Bedarfswerte bei der Berechnung der erforderlichen Personenwagenabstellplätze gilt der Plan über die ÖV-Güteklassen im Massstab 1:5'000.

Art. 3

Verhältnisse der Pläne

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

Art. 4

Verbindlichkeit der Pläne

- 1 Die in Art. 2 genannten rechtsverbindlichen Pläne liegen bei der dafür zuständigen Verwaltungsstelle (Bauamt) auf.
- 2 Die mit der Bauordnung abgegebenen Pläne dienen der Information und sind nicht rechtsverbindlich.

2 Bauzonen

2.1 Kernzonen

I. Gemeinsame Bestimmungen

Art. 5

- Zweck* 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.
- Engeres Ortsbild und Übergangsbereich* 2 Im Kernzonenplan werden zwei Bereiche unterschieden:
- a) Engeres Ortsbild
Dieses umfasst die historischen Teile der bestehenden Bebauung in der Kernzone, welche möglichst weitgehend erhalten bleiben sollen.
- b) Übergangsbereich
Dieser umfasst die vorwiegend noch nicht oder neu bebauten Teile der Kernzone, wo Neubauten einen engeren Bezug zum Ortsbild aufweisen sollen (harmonischer Ortsbildhintergrund).

Art. 6

- Nutzweise* 1 In der Kernzone sind neben Wohnungen auch Büros, Ateliers, Praxen, Läden sowie mässig störende Gewerbebetriebe bis zu 30% des realisierten Volumens zulässig.
- Abstände* 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.
- Unterschutzstellungen* 3 Über die Kernzonenvorschriften hinausgehende Einschränkungen der Baufreiheit auf Grund von Massnahmen des Natur- und Heimatschutzes im Sinne von § 203 ff. PBG bleiben vorbehalten.

Art. 7

- Bezeichnete Gebäude* 1 Die im Kernzonenplan bezeichneten Gebäude sind möglichst zu erhalten.
- Interventionen* 2 Die bezeichneten Gebäude dürfen – unter Vorbehalt von Art. 6 Abs. 3 BZO – umgebaut, geringfügig erweitert oder ersetzt werden. Ersatzbauten haben das Ausmass des bestehenden oberirdischen Gebädevolumens zu übernehmen. Standort, Stellung, Form und Erscheinung sind unabhängig von Abstandsvorschriften zu wahren. Ein Abbruch ist zulässig, wenn durch den gesicherten Ersatzbau eine mindest gleichwertige ortsbauliche Situation geschaffen wird. Offensichtlich nachträglich angebaute, nicht erhaltenswerte Gebäudeteile können entfernt werden.
- Abweichungen* 3 Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt.

Übrige Gebäude 4 Die übrigen bestehenden Bauten dürfen wieder aufgebaut, umgebaut oder durch Neubauten nach Art. 8 ersetzt werden. Bei Umbauten kann das Gebäudevolumen einmalig um bis zu 10% erweitert werden, soweit dies wohnehgienische oder ortsbauliche Gründe erfordern und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.

Erleichterungen 5 Erweiterungen von bestehenden Bauten sowie Ersatzbauten unterliegen, unter Vorbehalt der Abparzellierung und von Art. 8 Abs. 1, keiner Ausnützungsbeschränkung.

Art. 8

Neubauten: Massvorschriften

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 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

Art. 9

Allgemeine Gestaltungsgrundsätze

1 Bauliche Veränderungen an Bauten, Anlagen und Umschwung sowie Aussenrenovationen 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 Bewilligungsinstanz kann ein detailliertes Farb- und Materialkonzept verlangen.

Dachgestaltung

2 Hauptgebäude haben in der Regel Satteldächer mit ortsüblicher Neigung aufzuweisen. Die Hauptfirstrichtung muss parallel zur Hauptfassade verlaufen. Für Besondere Gebäude sind auch Pult- und Schleppdächer zulässig.

Bedachungsmaterialien

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.

Dacheinschnitte und Quergiebel

4 Dacheinschnitte sind nicht zugelassen. Quergiebel und Kreuzfirste, welche nicht den Vorschriften über Dachaufbauten unterstehen, sind auf der für das Ortsbild weniger empfindlichen Gebäudeseite gestattet.

Balkone

5 Bei einer nachweislich guten Gestaltung und Einordnung sowie zurückhaltenden Erscheinung sind Balkone und Loggien zulässig.

Kamine und technisch bedingte Aufbauten

6 Kamine und technisch bedingte Aufbauten sind zurückhaltend zu gestalten. Sie sind in den Baugesuchsplänen auszuweisen.

Keller, Garagen

7 Kellergeschosse und Garagen dürfen nur in Ausnahmefällen in voller Höhe in Erscheinung treten.

- | | |
|------------------------------------|--|
| <i>Vorgärten und Einfriedungen</i> | 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. |
| <i>Umgebungsplan</i> | 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. |
| <i>Parkplätze</i> | 10 Fahrzeugabstellplätze, Garagen und deren Zufahrten sind sorgfältig in die Umgebung einzugliedern und dürfen nicht störend in Erscheinung treten. |
| <i>Reklamen</i> | 11 Werbeformen dürfen den Charakter von Bauten und Aussenräumen nicht beeinträchtigen. Es sind nur betriebseigene Reklamen in unaufdringlich wirkender Form gestattet. |
| <i>Brennbare Aussenwände</i> | 12 Für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden ist die Vorschrift über die Abstandsverschärfung (§ 14 BBV II) nicht anwendbar. |
| <i>Besseres Ergebnis</i> | 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. 11. |

Art. 10

- | | |
|-----------------|--|
| <i>Abbrüche</i> | Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig. Eine Abbruchbewilligung gemäss § 309 Abs. 1 lit. 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. |
|-----------------|--|

Art. 11

- | | |
|----------------------|--|
| <i>Fachgutachten</i> | Zur Beurteilung von Vorhaben in der Kernzone kann die Baubehörde ein Modell verlangen sowie ein externes Fachgutachten einholen. |
|----------------------|--|

II. Engeres Ortsbild

Art. 12

- | | |
|---|---|
| <i>Baumöglichkeiten im engeren Ortsbild</i> | 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. |
| <i>Belichtung Dachgeschoss</i> | 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. |
| <i>Dachflächenfenster</i> | 3 Zur Belichtung sind beidseitig vereinzelt, sorgfältig angeordnete, in die Dachfläche integrierte Dachflächenfenster von max. 0.90 m ² (Lichtmass) sowie Glasziegel zulässig. Dachflächenfenster müssen die Form eines stehenden Rechteckes aufweisen. Die Gesamtfläche aller Dachflächenfenster darf max. 2.5% der jeweiligen Dachfläche betragen. |

- | | | |
|----------------------|---|---|
| <i>Dachaufbauten</i> | 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. |
| <i>Ausmass</i> | 5 | Die zulässige Gesamtfläche (Frontfläche) aller Dachaufbauten und Dachflächenfenster (gemessen in ihrer Projektion) beträgt max. 9% der Dachflächenansicht der jeweiligen Dachfläche. |

III. Übergangsbereich

Art. 13

- | | | |
|---|---|--|
| <i>Baumöglichkeiten im Übergangsbereich</i> | 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. |
| <i>Neue Bauformen</i> | 2 | Bei einer nachweislich guten Gestaltung und Einordnung sowie zurückhaltenden Erscheinung können neuzeitliche, vom Ortstypischen abweichende Gebäudeformen oder Gestaltungselemente bewilligt werden. |
| <i>Belichtung Dachgeschoss</i> | 3 | Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Glasziegel müssen sorgfältig angeordnet und auf ein für die Nutzung und die Belichtung der Räume notwendiges Mass begrenzt werden. |
| <i>Dachflächenfenster</i> | 4 | Zur ausreichenden Belichtung sind beidseitig vereinzelt, in die Dachfläche integrierte Dachflächenfenster von max. 0.90 m ² (Lichtmass) zulässig. Die Gesamtfläche aller Dachflächenfenster darf max. 2.5% der jeweiligen Dachfläche betragen. |
| <i>Dachaufbauten</i> | 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. |
| <i>Ausmass</i> | 6 | Die zulässige Gesamtfläche (Frontfläche) aller Dachaufbauten und Dachflächenfenster (gemessen in ihrer Projektion) beträgt max. 10% der Dachflächenansicht der jeweiligen Dachfläche. |

2.2 Zentrumszonen

Art. 14

Zweck und Ziele

Die Zentrumszone Z 3.1 ist bestimmt für:

- die Aufwertung und Stärkung des Geschäftszentrums in seiner kommunalen Bedeutung;
- eine Vielfalt von Handels- und Dienstleistungsangeboten und weiteren publikumsorientierten Nutzungen;
- eine angemessene und gestalterisch hochwertige Entwicklung unter Wahrung der Ortsbaulichen Strukturen;
- die attraktive Gestaltung des öffentlichen Raumes mit einer hohen Aufenthalts- und Begegnungsqualität.

Art. 15

Massvorschriften

Baumassenziffer	max.	3.1 m ³ / m ²
Vollgeschosszahl	max.	4
Vollgeschosszahl bei Arealüberbauungen	max.	5
Dachgeschosszahl	max.	2
Gebäudelänge	max.	50 m
Gebäudehöhe	max.	15.5 m
Firsthöhe	max.	7.0 m
Grenzabstand	min.	5.0 m

Art 16

Nutzweise

- 1 In der Zentrumszone (Z 3.1) sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden, Dienstleistungen und Einrichtungen zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben, insbesondere der kommunalen Versorgung, sowie höchstens mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.
- 2 Im Erdgeschoss entlang der Bahnhofstrasse ist die Wohnnutzung in der Regel nur auf den dem öffentlichen Raum abgewandten Seiten zulässig.

Art. 17

Stellung der Bauten

- 1 Das unterste Vollgeschoss ist höhenmässig auf das Strassen- bzw. Trottoirniveau auszurichten (Bahnhofstrasse).
- 2 Der Grenzbau für das 1. Untergeschoss und die ersten beiden Vollgeschosse ist auch ohne Zustimmung des Nachbarn zulässig, sofern die schutzwürdigen öffentlichen und nachbarlichen Interessen gewahrt blieben.

2.3 Wohnzonen

Art. 18

Grundmasse

		W2L	W2M	W2D	W3	W4
Baummassenziffer (m ³ /m ²)	max.	1.1*	1.5*	1.9*	2.3	2.8
Vollgeschosszahl	max.	2	2	2	3	4
Vollgeschosszahl bei Arealüberbauung	max.	-	-	3	4	5
Dachgeschosszahl	max.	1	1	1	1	1
Gebäudehöhe	max.	7.5 m	7.5 m	7.5 m	10.5 m	13.5 m
Firsthöhe	max.	5.0 m	5.0 m	5.0 m	7.0 m	7.0 m
Gebäuelänge	max.	25.0 m	35.0 m	45.0 m	45.0 m	50.0 m
kleiner Grenzabstand	min.	4.0 m	4.0 m	4.0 m	5.0 m	5.0 m
grosser Grenzabstand	min.	8.0 m	8.0 m	8.0 m	10.0 m	10.0 m

* In zweigeschossigen Wohnzonen erhöht sich die zulässige Baumassenziffer für in Hauptgebäude integrierte Garagen und Fahrzeugunterstände anteilmässig zum realisierten Bauvolumen um max. 0.2 m³/m², höchstens aber um 100 m³ und soweit das Bauvolumen über dem gewachsenen Terrain liegt.

Art. 19

Grosser und kleiner Grenzabstand

Der grosse Grenzabstand gilt vor der Hauptwohnseite, der kleine Grenzabstand für die übrigen Fassaden. Wenn die Grenzabstände strassenseitig liegen, so werden diese durch den Strassenabstand oder die Verkehrsbaulinie ersetzt.

Art. 20

Nutzweise

- 1 In den Wohnzonen sind auch Büros, Ateliers, Praxen, Kleinläden bis max. 250 m² Verkaufsfläche für die Quartiersversorgung sowie nicht störende Gewerbebetriebe bis zu 20% des realisierten Volumens zulässig.
- 2 In den Wohnzonen südöstlich der Bahnlinie ist ein Anteil an nicht störenden Betrieben gemäss Abs. 1 von bis zu 40% des realisierten Volumens zulässig.
- 3 Als nicht störend gelten Betriebe und Nutzungen, welche einerseits zur Ausstattung eines Wohnquartiers gehören oder welche andererseits die Wohnqualität der Quartiere nicht schmälern.
- 4 Sexgewerbliche Betriebe mit entsprechenden ideellen Emissionen sind nicht zulässig.

2.4 Industrie- und Gewerbebezonen

Art. 21

Grundmasse

		Industriezone I	Gewerbezone G
Baumassenziffer (m ³ /m ²)	max.	10.0*	6.0**
Gesamthöhe	max.	20 m	13 m
Grenzabstand gegen- über anderen Zonen	min.	6 m	6 m
Grenzabstand im Innern PBG der Zone	min.	gem. PBG	gem.

* Industriezone: Für Gebäude und Gebäudeteile mit regelgeschossbezogener, reiner Dienstleistungs- und Büronutzung sowie mit verkehrsintensiven 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 gilt anteilmässig eine reduzierte Baumassenziffer von max. 8 m³/m².

** Gewerbezone: Für Gebäude und Gebäudeteile mit Produktionsflächen, welche eine Bruttogeschosshöhe von mindestens 4.5 m aufweisen sowie für reine Lagerflächen ohne Verkaufsflächen darf die Baumassenziffer anteilmässig auf max. 8 m³/m² erhöht werden.

Art. 22

Nutzweise

- 1 In der Industrie- und Gewerbezone sind zulässig:
 - mässig störende Betriebe und Anlagen sowie Handels-, Dienstleistungsbetriebe und Hotels,
 - verkehrsintensive Nutzungen, anteilmässig kombinierbar:
 - a) 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 bis zu 500 m² pro Parzelle. Räumlich wirksame Zusammenfassungen von solchen Flächen auf einer oder mehreren Parzellen dürfen ebenfalls nicht grösser sein als 500 m². Entsprechende Flächen im Freien werden gleich behandelt wie Flächen im Gebäudeinnern, oder
 - b) Verkaufs- und Verkaufsnebennutzungen sowie Ausstellungsflächen bis 1'500 m² für vor Ort selbst produzierte Güter, sperrige Waren wie beispielsweise Automobile, Landmaschinen oder grosse Maschinen, reine Möbelgeschäfte, Baubedarf (Cheminée, Küchen- und Bäder, vorgefertigte Gebäudeteile usw.). Der Nutzungstransfer solcher Flächen ist bis zu einer Gesamtfläche von maximal 3'000 m² pro Parzelle zulässig.
- 2 In der Industriezone Aegert, südlich der Autobahn, sind auch stark störende Betriebe zulässig.
- 3 Für den Geltungsbereich des öffentlichen Gestaltungsplans „Zentrum Dietlikon Süd“ wird die Nutzweise, insbesondere bezüglich der Verkaufsflächen, im Rahmen des Gestaltungsplans geregelt.

2.5 Zone für öffentliche Bauten

Art. 23

Grundmasse und Nutzweise

- 1 Es gelten die kantonalen Bauvorschriften.
- 2 Im Gebiet "Schärenacher" sind Freizeitnutzungen wie Familiengärten oder ähnliche Infrastrukturen mit den dafür nötigen Bauten und Anlagen zulässig.
- 3 Das Gebiet "Friedhofareal" dient ausschliesslich der Nutzung als Friedhof mit den dafür nötigen Bauten und Anlagen.

3 Besondere Institute

3.1 Gestaltungspläne

Art. 24

Pflicht zum Gestaltungsplan

- 1 In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten darf nur auf Grund eines Gestaltungsplanes gebaut werden. Wo Zielsetzungen formuliert sind, ist diesen nachweislich Rechnung zu tragen.
- 2 Eine Gestaltungsplanpflicht besteht für die Gebiete "Faisswisen", "Eichelwisen", "Grund" und "Zentrum Dietlikon Süd".

Art. 25

Gestaltungsplanpflicht "Faisswisen"

- 1 Das Gebiet "Faisswisen" bildet zusammen mit dem Bahnhof den Kern der ÖV-Drehscheibe Dietlikon und zugleich den Übergang zum Zentrum "Ortsmitte".
- 2 Für die Überbauung des Gebietes gelten zusätzlich zu § 71 PBG folgende Zielsetzungen:
 - Schaffung einer gut gestalteten sowie benutzerfreundlichen ÖV-Drehscheibe mit einer für alle Verkehrsarten zweckmässig und flächensparenden Erschliessung und Parkierung für bisherige sowie neue Nutzungen.
 - Ansiedelung von zentrumsgerechten Nutzungen wie Büros, Ateliers, Praxen, Wohnungen, Läden, Dienstleistungen und Einrichtungen zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben, insbesondere der kommunalen Versorgung.
 - Benutzerfreundliche Gestaltung und Aufwertung des Strassenraumes sowie der Haltestellenbereiche unter Einbezug von Vorplätzen und Freiräumen.
 - Hochwertige Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie der Umgebung (Ausmass, Lage, Proportionen, Eignung für Aufenthalt und Begegnung, Hindernisfreiheit, Durchlässigkeit usw.).
 - Sicherstellung einer attraktiven und direkten Verbindung für den Langsamverkehr zwischen den unterschiedlichen ÖV-Plattformen.
 - Sicherstellung einer qualitätsvollen Lärmschutzarchitektur.
 - Platzsparende, dichte Bauweise.
 - Energiekonzept, welches den Vorgaben des kommunalen Energieplans entspricht und eine rationelle Energienutzung sicherstellt.

Art. 26

*Gestaltungsplanpflicht
"Eichelwisen"*

- 1 Die "Eichelwisen" ist für eine qualitätsvolle Wohnüberbauung mit Dienstleistungen in einer der Standort- und Erschliessungsgunst angemessenen baulichen Dichte bestimmt.
- 2 Für die Überbauung des Gebietes gelten zusätzlich zu § 71 PBG folgende Zielsetzungen:
 - Gute städtebauliche Gesamtlösung mit differenzierter baulicher Dichte, der Topographie angepasster Höhenstaffelung sowie qualitätsvollen Freiräumen.
 - Gut eingeordnete, flächensparende Erschliessung und Parkierung.
 - Sinnvolle Anordnung von unterschiedlichen Nutzungen unter Berücksichtigung der zentrumsnahen Lage und der hohen Erschliessungsgüte (nicht störendes Gewerbe).
 - Energiekonzept, welches den Vorgaben des kommunalen Energieplans entspricht und eine rationelle Energienutzung sicherstellt.
- 3 Eine Aufteilung in höchstens drei Teil-Gestaltungspläne ist möglich, sofern eine ortsbaulich zweckmässige Unterteilung des Gesamtperimeters erfolgt und im Rahmen des ersten Teil-Gestaltungsplanes die Erschliessung für das gesamte Gebiet aufgezeigt und sichergestellt wird. Allfällige weitere Schnittstellen sind zu bezeichnen und adäquat zu lösen. Der Gestaltungsplan ist nicht kombinierbar mit den Erleichterungen der Arealüberbauung gemäss Art. 28 ff. BZO.

Art. 27

*Gestaltungsplanpflicht
"Grund"*

- 1 Das Gebiet "Grund" ist für eine qualitätsvolle Wohnüberbauung mit differenzierter baulicher Dichte und der Topographie angepasster Höhenstaffelung bestimmt.
- 2 Teil-Gestaltungspläne sind möglich. Allfällige Schnittstellen sind zu bezeichnen und adäquat zu lösen.
- 3 Für die Überbauung des Gebietes gelten zusätzlich zu § 71 PBG folgende Zielsetzungen:
 - Gute städtebauliche Lösung mit hochwertigem Freiraumkonzept.
 - Gute Eingliederung der Bauten und Freiräume in die bestehenden Quartierstrukturen.
 - Zweckmässig und gut eingeordnete, flächensparende Erschliessung und Parkierung.
 - Energiekonzept, welches den Vorgaben des kommunalen Energieplans entspricht und eine rationelle Energienutzung sicherstellt.

3.2 Arealüberbauungen

Art. 28

Zulässigkeit

Arealüberbauungen sind in den folgenden Zonen zulässig:
W2D 1.9, W3 2.3, W4 2.8, Z 3.1

Art. 29

Arealfläche

Die Mindestarealfläche beträgt 4'000 m².

Art. 30

Massvorschriften

- 1 Die zonengemässe Baumassenziffer kann in den Zonen W2D 1.9, und W3 2.3 höchstens um 15% erhöht werden. In den Zonen W4 2.8 und Z 3.1 kann eine Erhöhung von höchstens 10% der zonengemässen Baumassenziffer gewährt werden.
- 2 Die zulässige Anzahl Vollgeschosse erhöht sich um ein Vollgeschoss, die zulässige Gebäudehöhe entsprechend um 3 m.
- 3 Die Gebäudeabstände innerhalb von Arealüberbauungen können soweit reduziert werden, als es Wohnhygiene und feuerpolizeiliche Vorschriften zulassen. Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten. Bei der Wohnzone W2D gelten bei Bauten mit drei Vollgeschossen die Abstandsvorschriften der Wohnzone W3 2.3.
- 4 Die Gebäudelänge ist frei.
- 5 Bei Arealen mit unterschiedlicher Zonenzugehörigkeit sind Ausnutzungsverschiebungen im Ausmass von einem Zehntel möglich. Zur Erhaltung von Altbauten, Bäumen und Gärten sind höhere Ausnutzungsverschiebungen zulässig.

Art. 31

Energie

Es ist ein Energiekonzept beizubringen, welches den Vorgaben des kommunalen Energieplans entspricht und eine rationelle Energienutzung sicherstellt.

➔ *HINWEIS:* Um die Beurteilung der Qualitätsmerkmale in Arealüberbauungen nach einem einheitlichen Massstab vornehmen zu können, hat die Baubehörde einen entsprechenden Leitfaden ausgearbeitet. Dieser kann unter www.dietlikon.ch heruntergeladen oder beim Bauamt bezogen werden.

3.3 Sonderbauvorschriften

Art. 32

*Sonderbauvorschriften
"Erleichterte Erneuerung"*

Geltungsbereich

- 1 Mit diesen Sonderbauvorschriften werden die Voraussetzungen für die Siedlungserneuerung und -aufwertung mit hoher Siedlungsqualität geschaffen.
- 2 Die im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiete können alternativ zur Bau- und Zonenordnung nach diesen Sonderbauvorschriften im Sinne von § 79 ff. PBG überbaut werden. Soweit die Sonderbauvorschriften nichts Besonderes regeln, gilt die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung.

- Gestaltungsplanpflicht* 3 Wird von den Sonderbauvorschriften Gebrauch gemacht, sind Gestaltungspläne aufzustellen, die jeweils eine planerisch und städtebaulich zweckmässige Bauzonenfläche zu umfassen haben. Solche Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bauordnung und dieser Sonderbauvorschriften nicht überschreiten, bedürfen lediglich der Zustimmung durch den Gemeinderat. Diese Sonderbauvorschriften sind nicht kombinierbar mit den Erleichterungen der Arealüberbauung gemäss Art. 28 ff. BZO.
- Mass der Bauten* 4 Das bestehende oberirdische Gebäudevolumen darf gesamthaft um max. 15% erweitert werden, sofern zugleich der überwiegende Anteil des bestehenden Wohnraums wirksam erneuert wird.
- Bauweise* 5 Es können Ersatzneubauten, Aufstockungen, Anbauten oder solitäre Ergänzungsbauten vorgesehen werden. Die zulässige Erhöhung der Gesamthöhe je Baute ergibt sich aus der bestehenden Gesamthöhe zuzüglich max. 6.5 m, wobei die höchste gebaute Gesamthöhe innerhalb des Gestaltungsplanperimeters nicht überschritten werden darf (keine Aufstockungen der höchsten Gebäude und kein Aufstocken über das Mass der höchsten Gebäude hinaus). Die Gebäudelänge ist frei, vorbehaltlich einer besonders guten Gestaltung.
- Hochhäuser* 6 Hochhäuser entsprechend § 282 PBG sind nur an Ort und Stelle zulässig, wo sie heute bereits bestehen.
- Abstände* 7 Für arealinterne Grenz- und Gebäudeabstände gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften, soweit diese aus wohnhygienischer Sicht statthaft sind. Gegenüber angrenzenden Grundstücken kommen für Neubauten in der Regel die zonengemässen Grenz- und Gebäudeabstände zur Anwendung. Ersatzneubauten und Aufstockungen können ungeachtet der Abstandsvorschriften am selben Ort erstellt werden.
- Nutzweise* 8 Die zulässige Nutzweise ergibt sich gemäss Art. 20 BZO.
- Gestaltung* 9 Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung haben eine erhöhte Qualität aufzuweisen. Es sind sinngemäss die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG zu erfüllen. Typische Gestaltungsmerkmale der bestehenden Überbauungen wie abgestufte Gebäudehöhen, Flachdächer ohne Attika oder Rücksprünge/Staffelungen und Anbauten sind zu erhalten oder in qualitätsvoller Weise weiterzuentwickeln. Zur Beurteilung der Bauvorhaben kann die Baubehörde ein Fachgutachten, eine Schattenstudie und ein Modell in Auftrag geben.
- Energie* 10 Es ist ein Energiekonzept beizubringen, welches den Vorgaben des kommunalen Energieplans entspricht und eine rationelle Energienutzung sicherstellt.

Art. 33

- Sonderbauvorschriften "Umstrukturierung"* 1 Mit diesen Sonderbauvorschriften werden die Voraussetzungen zur Umstrukturierung und baulichen Verdichtung mit hoher Siedlungsqualität geschaffen.
- Geltungsbereich* 2 Die im Zonenplan entsprechend bezeichneten Gebiete können alternativ zur Grundordnung nach folgenden Sonderbauvorschriften im Sinne von § 79 ff. PBG überbaut werden. Soweit die Sonderbauvorschriften nichts Besonderes regeln, gilt die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung.

- Gestaltungsplanpflicht* 3 Wird von den Sonderbauvorschriften Gebrauch gemacht, sind Gestaltungspläne aufzustellen, die jeweils eine planerisch und städtebaulich zweckmässige Bauzonenfläche von wenigstens 1'500 m² zu umfassen haben. Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bau- und Zonenordnung und dieser Sonderbauvorschriften nicht überschreiten, bedürfen lediglich der Zustimmung durch den Gemeinderat. Diese Sonderbauvorschriften sind nicht kombinierbar mit den Erleichterungen der Arealüberbauung gemäss Art. 28 ff. BZO.
- Mass der Bauten* 4 Es gelten die zonengemässen Bestimmungen der Wohnzone W4 gemäss Art. 18 BZO.
- Abstände* 5 Für arealinterne Grenz- und Gebäudeabstände gelten die kantonrechtlichen Vorschriften, soweit diese aus wohngyienischer Sicht statthaft sind. Gegenüber angrenzenden Grundstücken kommen in der Regel die zonengemässen Abstände zur Anwendung.
- Nutzweise* 6 Die zulässige Nutzweise ergibt sich aus Art. 20 Abs. 2 BZO.
- Gestaltung* 7 Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung haben eine erhöhte Qualität aufzuweisen. Es sind die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG zu erfüllen. Zur Beurteilung der Bauvorhaben kann die Baubehörde ein Fachgutachten, eine Schattenstudie und ein Modell in Auftrag geben.
- Energie* 8 Es ist ein Energiekonzept beizubringen, welches den Vorgaben des kommunalen Energieplans entspricht und eine rationelle Energienutzung sicherstellt.

Art. 34

- Sonderbauvorschriften "Dienstleistungs- und Büronutzung"* 1 Mit diesen Sonderbauvorschriften werden die Voraussetzungen für die konzentrierte Ansiedlung von arbeitsplatzintensiven Dienstleistungs- und Büronutzungen geschaffen.
- Geltungsbereich* 2 Die im Zonenplan entsprechend bezeichneten Gebiete können alternativ zur Grundordnung nach folgenden Sonderbauvorschriften im Sinne von § 79 ff. PBG überbaut werden. Soweit die Sonderbauvorschriften nichts Besonderes regeln, gilt die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung.
- Nutzungsmass* 3 Für Gebäude und Gebäudeteile mit regelgeschossbezogener, reiner Dienstleistungs- und Büronutzung kann die Baumassenziffer anteilmässig um 2.0 m³/m² erhöht werden, wenn nachfolgende Voraussetzung erfüllt ist:
- Mit dem Baugesuch ist ein verbindliches Mobilitätskonzept beizubringen, welches sicherstellt, dass keine Erhöhung der zonengemässen Verkehrserzeugung resultiert.

4 Ergänzende Bauvorschriften

- Art. 35**
- Untergeschosse*
- 1 In allen Zonen ist die gewerbliche Nutzung eines Untergeschosses zulässig.
 - 2 Untergeschosse, welche in Hanglagen natürlich in Erscheinung treten, sind auch für die Wohnnutzung zulässig.
 - 3 Abgrabungen und Aufschüttungen untergeordneter Natur sind zulässig, sofern sie sich gut in das natürliche Terrain einpassen und sorgfältig ausgeführt werden.
- Art. 36**
- Besondere Gebäude*
- Für die Berechnung der Baumassenziffer werden besondere Gebäude nicht angerechnet.
- Art. 37**
- Wintergärten und Verglasungen*
- 1 Verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, müssen nicht an die Baumassenziffer angerechnet werden.
 - 2 Ihre Fläche darf max. 10% der gemäss § 255 PBG anrechenbaren Geschossfläche betragen. Die Baubehörde kann eine anteilmässige Aufteilung oder Beschränkung je Wohneinheit verfügen.
 - 3 Erleichterungen für Wintergärten und Verglasungen sind nicht kombinierbar mit den Erleichterungen der Arealüberbauung gemäss Art. 28 ff. BZO.
- Art. 38**
- 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. 39**
- Gebäudehöhe*
- Die Bemessung der Gebäudehöhe aufgrund der Verkehrsbaulinien gemäss § 279 Abs. 2 PBG ist ausgeschlossen.
- Art. 40**
- Optischer Einflussbereich der Kernzone*
- 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.

Art. 41

Dachgestaltung

- 1 In den Wohnzonen sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte zusammen nur auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge zulässig.
- 2 Ausser bei Besonderen Gebäuden sind grössere Flachdächer extensiv zu begrünen, soweit sie nicht begehbar als Terrasse oder durch Energieerzeugungsanlagen genutzt werden.
- 3 Auf Flachdächern über Attikageschossen sind Terrassen, Dachgärten, Pergolas, Boxen und dergleichen nicht zulässig.

Art. 42

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.

Normbedarf

- 2 Bezogen auf die Nutzungsart sind folgende Normbedarfswerte massgebend, wobei Bruchteile über 0.5 jeweils aufzurunden sind:

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 m ² GNF, aber min. 0.5 PP / A	1 PP / 40 m ² GNF (2)
Nicht-Lebensmittel	1 PP / 100 m ² GNF, aber min. 0.5 PP / A	1 PP / 100 m ² 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 m ² GNF, aber min. 0.5 PP / A	1 PP / 50 m ² GNF (3)
publikumsorientiert	1 PP / 80 m ² GNF, aber min. 0.5 PP / A	1 PP / 100 m ² GNF (4)
nicht publikumsorientiert	1 PP / 80 m ² GNF, aber min. 0.5 PP / A	1 PP / 300 m ² GNF (5)
industrielle Fabrikation	1 PP / 150 m ² GNF, aber min. 0.5 PP / A	(1)
Spezialnutzungen		
Kino, Kultstätten, Saalbauten, Schulen, Krankenhäuser, Sportanlagen, Alters- und Pflegeheime, Alterssiedlungen usw.	(1)	(1)

- (1) Werden von Fall zu Fall bestimmt (aufgrund SN 641 400)
- (2) Güterumschlag separat
- (3) z. B. Schalterbetriebe (Anteile von Banken, Poststellen, etc.)
- (4) z. B. Praxen, Coiffeur, Reisebüro
- (5) z. B. reine Büroflächen

A = Arbeitsplatz

PP = Personenwagen-Abstellplatz (Parkplatz)

GNF = Gesamtnutzfläche, siehe Art. 47 BZO

Bemessung des Abstellplatzbedarfs 3 Die zulässige Bandbreite des massgeblichen Abstellplatzbedarfs für Personenwagen errechnet sich in Abhängigkeit der Erschliessungsqualität durch den öffentlichen Verkehr (Güteklassen) in Prozent des Normbedarfs gemäss Abs. 2. 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.

Plan über die Güteklassen 4 Für die Gebietszugehörigkeit der Grundstücke ist der Plan über die Güteklassen massgebend (gemäss Art. 2 Abs. 4 BZO).

Massgeblicher Bedarf Wohnnutzung 5 Bei der Wohnnutzung errechnet sich der massgebliche Bedarf an Personenwagenabstellplätzen folgendermassen:

	min.	max.
Güteklasse B	65%	-
Güteklasse C	80%	-
Güteklasse D	keine Reduktion	-
keine Güteklasse	keine Reduktion	-

Massgeblicher Bedarf Gewerbenutzung 6 Für gewerbliche Nutzungen errechnet sich der massgebliche Bedarf an Personenwagenabstellplätzen wie folgt:

	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 den Geltungsbereich des öffentlichen Gestaltungsplans „Zentrum Dietlikon Süd“ gelten bezüglich der Zahl der maximal zulässigen Fahrzeugabstellplätze die Ansätze der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs, soweit der Gestaltungsplan „Zentrum Dietlikon Süd“ keine anderweitige Regelung trifft.

Autoarme Nutzungen 7 Für Wohnnutzungen nach Abs. 5 kann bei speziellen Verhältnissen wie beispielsweise autofreien Wohnformen, gesichertem Car Sharing oder speziellen Nutzweisen eine angemessene und ersatzabgabefreie Reduktion des massgeblichen Bedarfs für den Anteil der Abstellplätze für Bewohner gemäss Abs. 2 bewilligt werden. Ausgenommen von dieser Reduktion sind Besucher-, Behinderten- und Kundenparkplätze. Für Fälle von regelmässigen Verkehrsstörungen oder anderen Übelständen ist die Möglichkeit einer späteren Erstellung von Bewohnerparkplätzen im Baugesuchverfahren grundbuchlich zu sichern.

- 8 Die Doppelnutzung von Personenwagenabstellplätzen ist anzustreben. Sie kann in der Bedarfsberechnung berücksichtigt werden, sofern sie vertraglich dauernd sichergestellt ist.
- 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 nur als Abstellplätze 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, die Abmessung und Ausgestaltung der Abstellplätze sind die einschlägigen Normen und Richtlinien bestimmend.

Art. 43

Massgeblicher Abstellplatzbedarf in der Kernzone

In der Kernzone gilt der nach Art. 42 errechnete, Normbedarf, soweit kein reduzierter massgeblicher Bedarf festgelegt ist, 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.

Art. 44

Abstellplätze für Zweiräder und Kinderwagen

- 1 Bei Mehrfamilienhäusern und publikumsorientierten Nutzungen wie Verkaufsgeschäften, Gaststätten oder entsprechenden privaten und öffentlichen Dienstleistungsbetrieben sind an zweckmässiger Stelle hinreichend grosse Abstellflächen bereitzustellen.
- 2 Die minimal erforderliche Zahl der Abstellplätze für leichte Zweiräder (Veloabstellplatz = VP) berechnet sich nach folgenden Bedarfswerten:

Nutzweise	Bewohner/innen oder Beschäftigte	Besucher/innen Kunden/innen Schüler/innen
Wohnen	1 VP / 50 m ² GNF	-
Verkaufsgeschäfte		
Lebensmittel, Güter tägl. Bedarf	1 VP / 500 m ² GNF	1 VP / 100 m ² GNF
Nicht-Lebensmittel	1 VP / 500 m ² GNF	1 VP / 500 m ² GNF
Gastbetriebe, Restaurants		
	1 VP / 10 Mitarbeitende	1 VP / 20 Sitzplätze
Büro, Dienstleistung, Verwaltung, Gewerbe, Industrie		
publikumsorientierte Dienstleistung*	1 VP / 400 m ² GNF	1 VP / 800 m ² GNF
nicht publikumsorientierte Dienstleistung, Gewerbe	1 VP / 400 m ² GNF	1 VP / 1000 m ² GNF
industrielle und gewerbliche Fabrikation	1 VP / 800 m ² GNF	-

- * z. B. Bank, öffentliche Verwaltung mit Schalterbetrieb, Reisebüro, Arzt, Zahnarzt, Therapie, Kopierzentrale, chemische Reinigung, Coiffeur usw.

GNF = Gesamtnutzfläche, siehe Art. 47 BZO

Für weitere spezielle Nutzungen (wie Schulen, Sporteinrichtungen, Freizeitangebote, ÖV-Haltestellen) wird der Bedarf unter Beachtung der einschlägigen SN-Norm fallweise bestimmt.

- 3 Bei kleinerem Bedarf an Veloabstellplätzen, beispielsweise bei flächenintensiven Betrieben mit unterdurchschnittlicher Anzahl an Beschäftigten oder speziellen Nutzungen (z.B. Altersheim), kann die Baubehörde auf Gesuch Abminderungen vom Minimalbedarf bewilligen.
- 4 Erforderliche Abstellplätze für leichte Zweiräder sind in der Regel auf dem Grundstück selber zu erstellen. Die Abstellplätze für leichte Zweiräder müssen gut zugänglich und in Eingangsnähe angeordnet werden.
- 5 Bei der Erstellung von Sammelgaragen sind Abstellflächen für Mofas und Motorräder auszuscheiden. Die Zahl der erforderlichen Abstellplätze beträgt mindestens 15% der realisierten Anzahl Abstellplätze für Personenwagen.
- 6 Für Kinderwagen, Velo-Anhänger usw. sind bei Mehrfamilienhäusern zusätzliche Abstellmöglichkeiten an geeigneter Lage, d. h. in der Regel bei den Hauseingängen bereitzustellen.

Art. 45

Spiel- und Ruheflächen

- 1 Bei Mehrfamilienhäusern ab drei Wohneinheiten sind im Freien geeignete und möglichst zusammenhängende Flächen im Umfang von mindestens 20% der zum Wohnen genutzten Gesamtnutzfläche zum Spielen, Ruhen und zur Freizeitgestaltung zu schaffen, dauernd ihrem Zweck zu erhalten und zu unterhalten sowie im Grundbuch anzumerken.
- 2 Bei Mehrfamilienhäusern mit weniger als sechs Wohneinheiten oder bei besonderer Zweckbestimmung der Gebäude (z.B. Alterswohnungen, Kleinstwohnungen) kann auf die Ausgestaltung als Spielplatz verzichtet werden.

Art. 46

Gebäudeumschwung

In der Wohnzone ist ein angemessener Anteil der Grundstücksfläche zu begrünen. Insbesondere der Übergang zum öffentlichen Raum, sowie der Siedlungsrand sind sorgfältig auszugestalten.

Art. 47

Gesamtnutzfläche

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, Sanitäräume sowie inneren Trennwände. Die Aussenmauer- sowie Brandmauerquerschnitte sind nicht anrechenbar.

<i>Mobilfunkanlagen</i>	<p>Art. 48¹</p> <ol style="list-style-type: none">1 Neue Mobilfunk-Antennenanlagen haben grundsätzlich der kommunalen Versorgung zu dienen. In der Industriezone I und der Gewerbezone G können überdies auch Anlagen für die überkommunale Versorgung erstellt werden.2 Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunk-Antennenanlagen sind gemäss folgenden Prioritäten zulässig:<ol style="list-style-type: none">1. Priorität: Industriezone I und Gewerbezone G2. Priorität: Zentrumszone und Zonen für öffentliche Bauten3. Priorität: Wohnzonen4. Priorität: alle anderen Bauzonen3 Die Betreiberin hat bei visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunk-Antennenanlagen den Nachweis zu erbringen, dass in den Zonen mit jeweils höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen.4 Baugesuche für visuelle als solche wahrnehmbare Mobilfunkantennen im Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten sind bezüglich der Einordnung von einer externen Fachperson zu begutachten.
<i>Erhebung einer Mehrwertabgabe</i>	<p>Art 48a²</p> <ol style="list-style-type: none">1 Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) erhoben.2 Die Freifläche nach § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m².3 Die Mehrwertabgabe beträgt 25 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.
<i>Erträge kommunaler Mehrwertausgleich</i>	<p>Art. 48b²</p> <p>Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.</p>
<i>Städtebauliche Verträge</i>	<p>Art. 48c²</p> <p>Anstelle einer Abgabe im Sinne von Art. 48a ist ein Ausgleich mittels städtebaulichem Vertrag zulässig (§ 19 Abs. 6 MAG).</p>

¹ Fassung gemäss Entscheid Baurekursgericht vom 10.9.2015; In Kraft seit 7.11.2015

² Fassung gemäss Genehmigung Baudirektion Kt. ZH vom 24.9.2021; In Kraft seit 26.11.2021

5 Schlussbestimmungen

Art. 49

*Aufhebung bisherigen
Rechts*

Mit dem Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung werden aufgehoben:

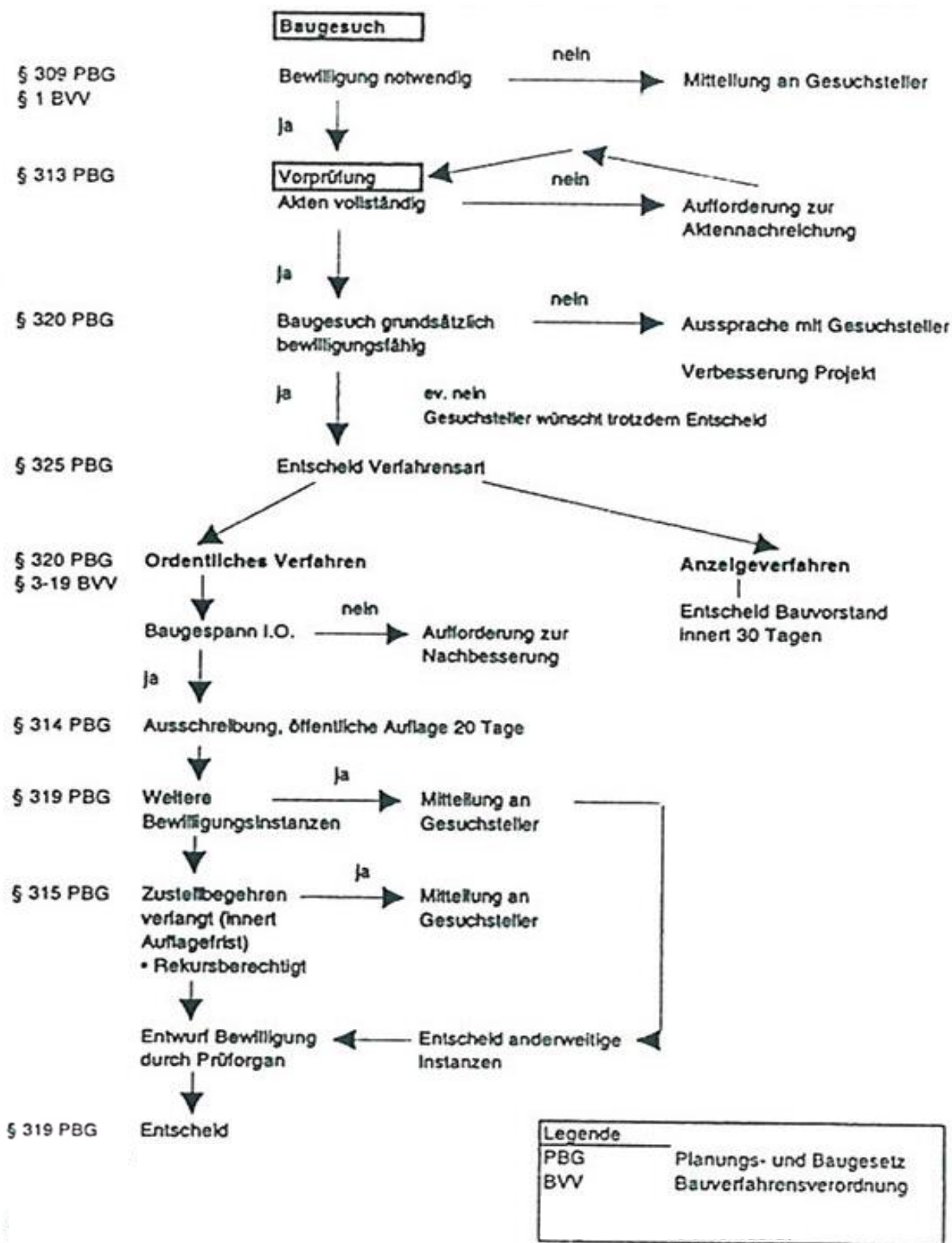
- Bau- und Zonenordnung vom 23. März 1998 mit Ergänzungen vom 22. September 2011.
- Der Zonenplan vom 23. März 1998.
- Gestaltungsplan "Post" vom 11. Juni 1986
- Gestaltungsplan "Aufwiesen A, B, C" vom 18. Juni 1998

Art. 50

Inkrafttreten

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

6 Ablauf Baubewilligungsverfahren

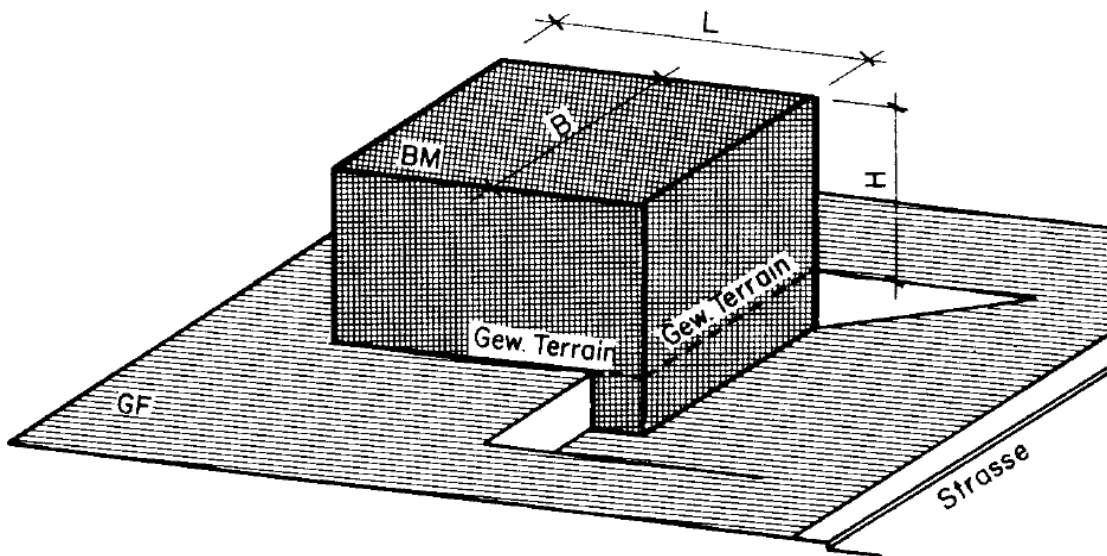


7 Visualisierung zu den wichtigsten Begriffen

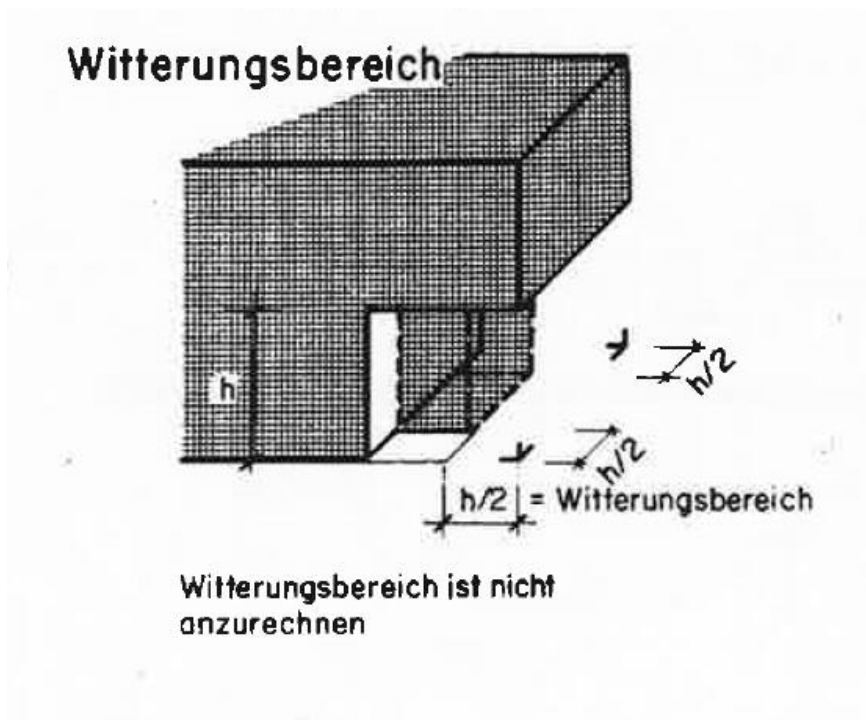
gemäss Anhang zur Allgemeinen Bauverordnung

Baumassenziffer

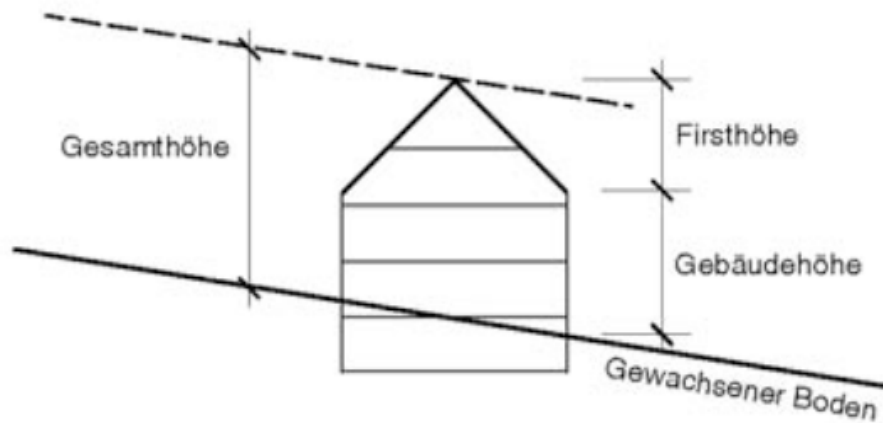
$$\text{Baumassenziffer} = \frac{\text{oberirdische Baumasse BM}}{\text{massgebliche Grundfläche GF}}$$



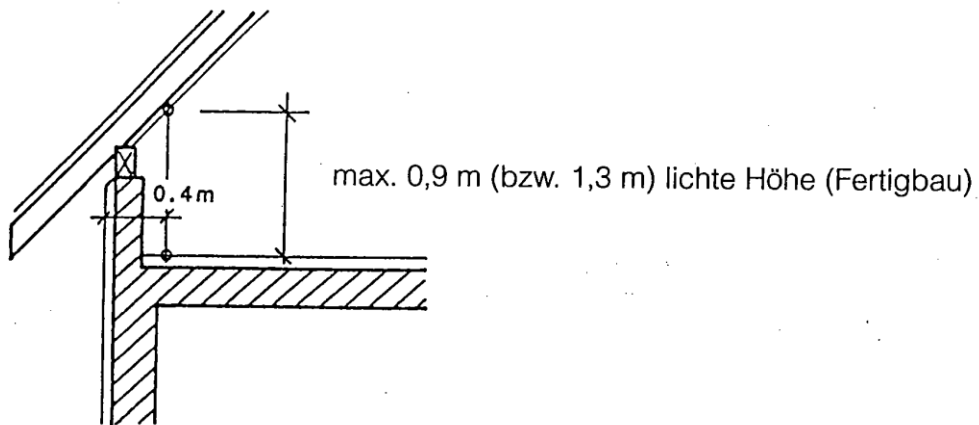
Witterungsbereich



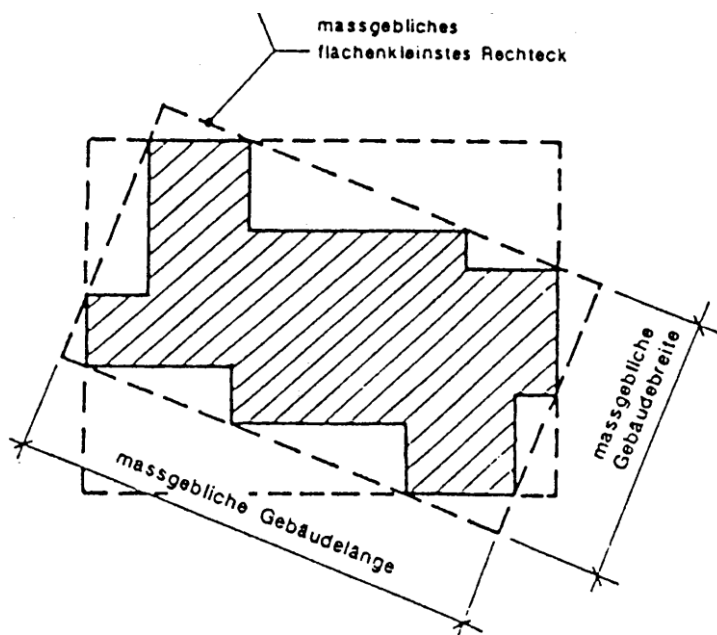
Gebäude- und Firshöhe



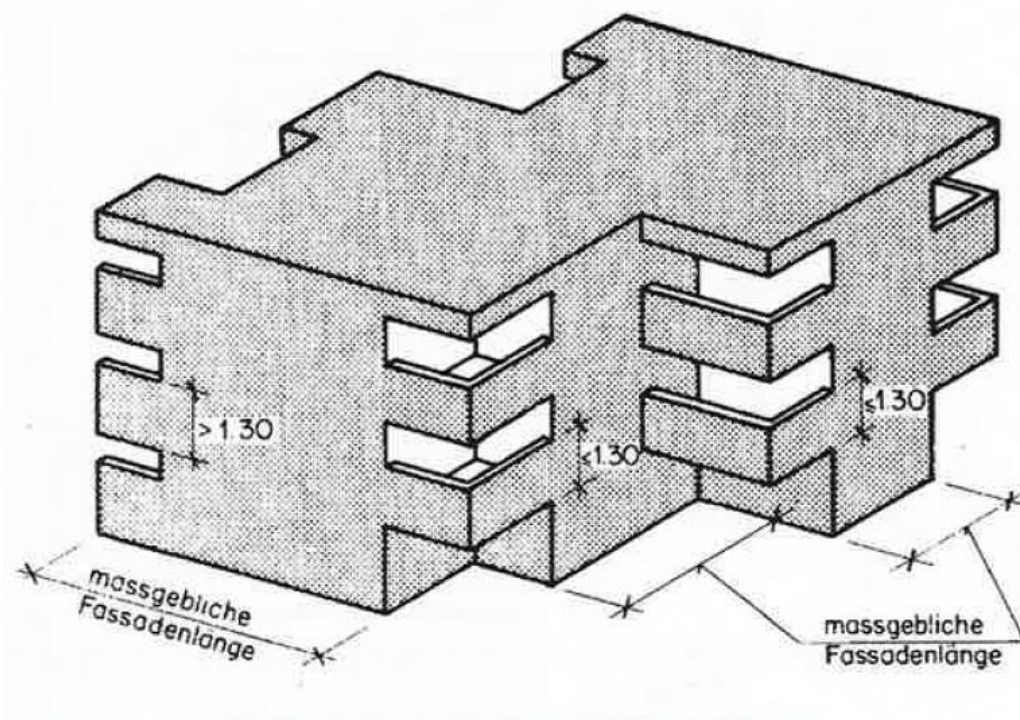
Kniestock



Gebäudelänge / Gebäudebreite

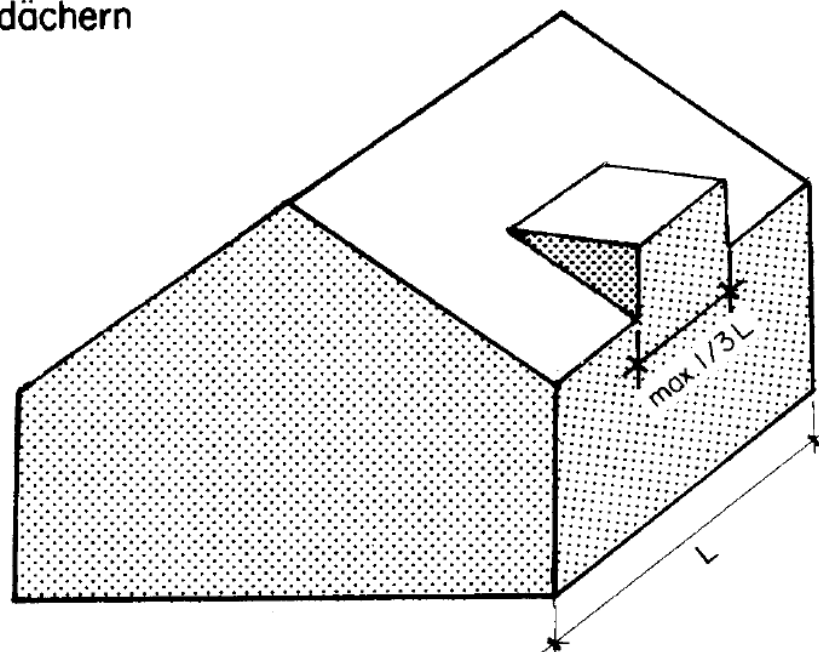


Fassadenlänge

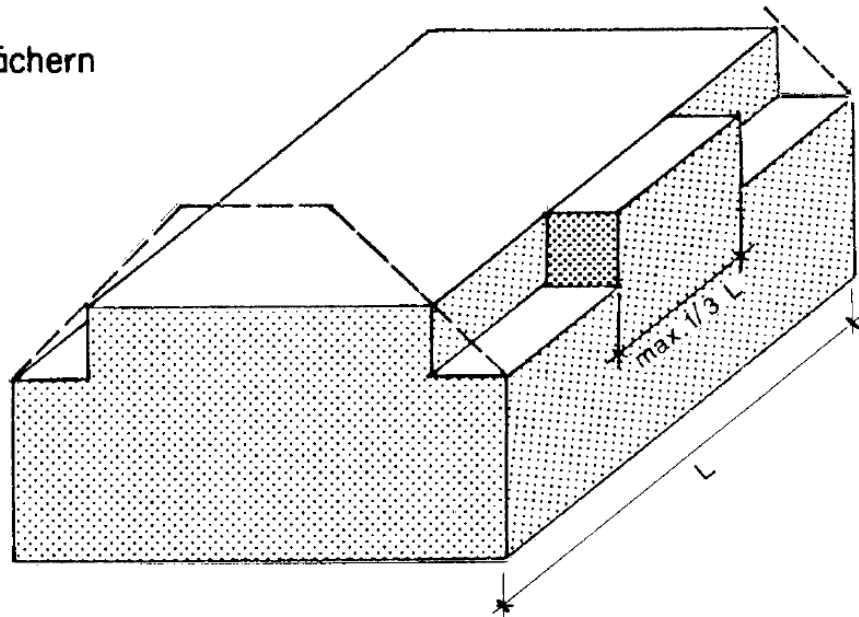


Dachaufbauten

bei Schrägdächern

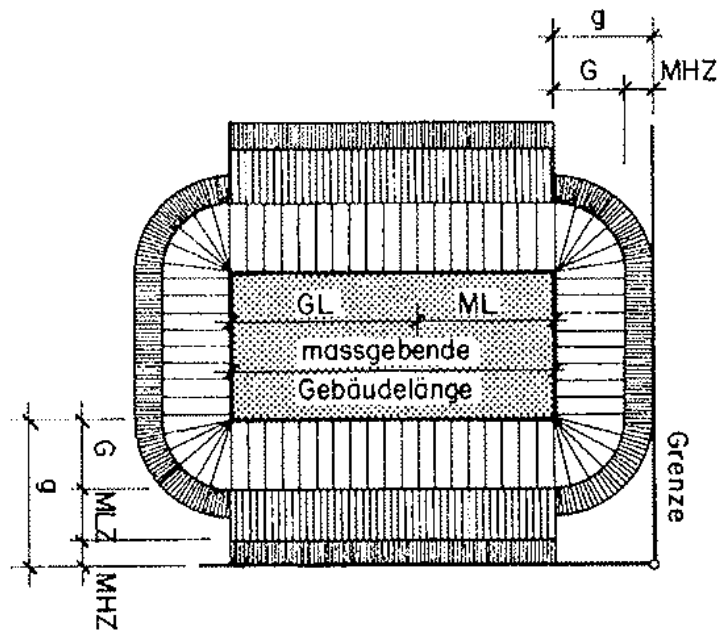


bei Flachdächern



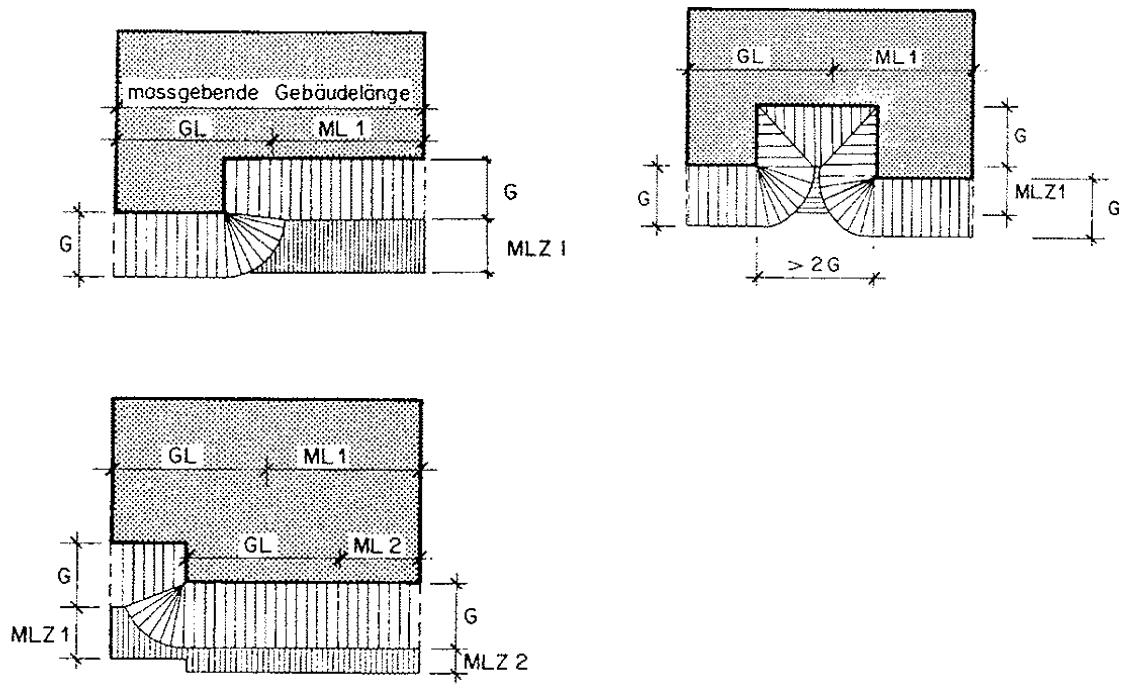
Abstände

- G = Grundabstand
- MLZ = Mehrlängenzuschlag
- MHZ = Mehrhöhenzuschlag
- g = erforderlicher Grenzabstand
- GL = Grundlänge gemäss Bauordnung
- ML = Mehrlänge
- MH = Mehrhöhe



Grenzabstand bei gestaffelten Fassaden

(Darstellung auf eine Fassade beschränkt)



8 Adressverzeichnis (Stand: Oktober 2021)

8.1 Gemeinde-Interne Fachstellen

Fachbereich	Zuständige Stelle / Adresse	Telefon / Fax / E-Mail
Bauamt <i>Bau- und planungsrechtliche Auskünfte</i>	Hofwiesenstrasse 32 8305 Dietlikon	Tel: 044 835 82 30 ruv@dietlikon.org
Unterhaltsdienst <i>Strassenaufbrüche, Strassenabschlüsse</i>	erreichbar: 06:30 – 07:30 / 11:30 – 12:00 Uhr	Tel: 044 835 83 10 unterhalt@dietlikon.org
Gemeindewerke <i>Kanalisation, Wasser, Elektrizität, TV</i>	Hofwiesenstrasse 32 8305 Dietlikon (Eingang Gemeindewerke)	Tel: 044 835 83 00 gemeindewerke@dietlikon.org
OE Sicherheit <i>Strassenpolizeiliche Abklärungen, Rambewilligungen</i>	Hofwiesenstrasse 32 8305 Dietlikon (Eingang Sicherheit / Polizei)	Tel: 044 835 82 10 sicherheit@dietlikon.org

8.2 Gemeinde-Externe Fachstellen

Fachbereich	Zuständige Stelle / Adresse	Telefon / Fax / E-Mail
Kommunale Feuerpolizei <i>Brandschutz, periodische Kontrollen</i>	Gossweiler Ingenieure AG Neuhofstrasse 34 8600 Dübendorf	Tel: 044 802 77 11 Fax: 044 802 77 00 info@gossweiler.com www.gossweiler.com
Gemeindeingenieur <i>Bestellung Katasterpläne, Schnurgerüste, Nachführungseometer</i>	Gossweiler Ingenieure AG Neuhofstrasse 34 8600 Dübendorf	Tel: 044 802 77 11 info@gossweiler.com www.gossweiler.com
Baulicher Zivilschutz <i>Kontrollen, Abnahmen</i>	Gossweiler Ingenieure AG Neuhofstrasse 34 8600 Dübendorf	Tel: 044 802 77 11 info@gossweiler.com www.gossweiler.com
Grundbuchamt Wallisellen <i>Bestellung Grundbuchauszug, grund- buchrechtliche Auskünfte</i>	Grindelstrasse 6 8304 Wallisellen	Tel: 044 859 26 26 Fax: 044 859 26 49 wallisellen@notariate.zh.ch www.notariate.zh.ch
Blitzschutzaufseher <i>Kontrollen, Abnahmen</i>		Tel: 044 869 33 40 spenglerei@wischniewski.ch
Aufzugsanlagen <i>Bewilligungen, Kontrollen, Abnahmen</i>	FAWi GmbH Fachinspektorat für Aufzugs- anlagen 8442 Hettlingen	Tel: 052 301 18 08 info.fawi@bluewin.ch

Gasversorgung	die werke versorgung wallisellen ag Industriestrasse 13 8304 Wallisellen	Tel: 044 839 60 60 kundendienst@diewerke.ch www.diewerke.ch
----------------------	---	---

Lebensmittelkontrolle <i>Lebensmittelinspektor</i>	Kantonales Labor Fehrenstrasse 15 Postfach 8032 Zürich	Tel: 043 244 71 00 info@kl.zh.ch www.kl.zh.ch
--	---	---

8.3 Kantonale Fachstellen

Fachbereich	Zuständige Stelle / Adresse	Telefon / Fax / E-Mail
Kantonale Feuerpolizei <i>Brandschutzexperte</i>	Gebäudeversicherung Kanton Zürich Thurgauerstrasse 56 8050 Zürich	Tel: 044 308 21 11 Fax: 044 303 11 20 info@gvz.ch www.gvz.ch
Kanton Zürich	Baudirektion Kanton Zürich Postfach 8090 Zürich	Tel: 043 259 28 00 info@bd.zh.ch
	Amt für Raumentwicklung (ARE)	Tel: 043 259 30 22 are@bd.zh.ch
	Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL)	Tel: 043 259 32 02 awel@bd.zh.ch
	Tiefbauamt (TbA)	Tel: 043 259 31 51 tba.strassen@bd.zh.ch
	Fachstelle Lärmschutz (FALS)	Tel: 043 259 55 11 fals@bd.zh.ch
	Amt für Wirtschaft und Arbeit (AWA)	Tel: 043 259 26 26 Fax: 043 259 51 04 awa@vd.zh.ch