



Kanton Zürich  
Gemeinde Dietlikon

Fassung für Verabschiedung durch Gemeinderat z.Hd. Gemeindeversammlung

# Bau- und Zonenordnung – synoptische Darstellung

Gemäss § 45 PBG

---

Öffentliche Auflage vom 12. Juni 2025 bis 11. August 2025

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am Datum...

Namens der Gemeindeversammlung

\_\_\_\_\_  
Die Gemeindepräsidentin

\_\_\_\_\_  
Der Gemeindeschreiber

Von der Baudirektion genehmigt am:

ARE Nr.:

Für die Baudirektion  
  
\_\_\_\_\_

**Lesehilfe zur Synopse:**

Standardtext:	Bestehende Textpassagen
Roter Text:	Neuer Text, Änderungen und Ergänzungen
Roter Text gestrichen:	<del>Streichungen am bestehenden Text</del>
Grauer Text	Text verschoben
Blau kursiv:	<i>Erläuterungen zu den Änderungen und Ergänzungen</i>

**Bearbeitung**

PLANAR AG für Raumentwicklung  
Gutstrasse 73, 8055 Zürich  
Tel 044 421 38 38  
www.planar.ch, info@planar.ch

Marsilio Passaglia  
Fanny Pietzner  
Christian Lüdi  
Stefan Schneider

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Zonen und Ergänzungspläne</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Bauzonen</b>	<b>6</b>
2.1	Kernzonen	6
	I. Gemeinsame Bestimmungen	6
	II. Engeres Ortsbild	13
	III. Übergangsbereich	15
2.2	Zentrumszonen	17
2.3	Wohnzonen	20
2.3	Wohnzonen	20
2.4	Industrie- und Gewerbezone	22
2.5	Zone für öffentliche Bauten	24
<b>3</b>	<b>Besondere Institute</b>	<b>24</b>
3.1	Gestaltungspläne	24
3.2	Arealüberbauung	31
3.3	Sonderbauvorschriften	33
<b>4</b>	<b>Ergänzende Bauvorschriften</b>	<b>38</b>
<b>5</b>	<b>Schlussbestimmungen</b>	<b>47</b>

# 1 Zonen und Ergänzungspläne

## Art. 1 Zonen

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

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

	Zone:	BZ*:	ES**		Zone:	BMZ*:	ES**:
Kernzone	K	2.0	III	Kernzone	K	2.0	III
Zentrumszone	Z	3.1	III	Zentrumszone	Z 3.1	3.1	III
				<b>Zentrumszone</b>	<b>Z 4.0</b>	<b>4.0</b>	<b>III</b>
2-geschossige Wohnzone, locker	W2L	1.1	II	2-geschossige Wohnzone, locker	W2L	1.1	II
2-geschossige Wohnzone, mittel	W2M	1.5	II	2-geschossige Wohnzone, mittel	W2M	1.5	II
2-geschossige Wohnzone, dicht	W2D	1.9	II	2-geschossige Wohnzone, dicht	W2D	1.9	II
3-geschossige Wohnzone	W3	2.3	II	3-geschossige Wohnzone	W3	2.3	II
				<b>3-geschossige Wohnzone, dicht</b>	<b>W3D</b>	<b>2.6</b>	<b>III</b>
4-geschossige Wohnzone	W4	2.8	II	4-geschossige Wohnzone	W4	2.8	II
Industriezone	I	10.0	III / IV	Industriezone	I	10.0	III / IV
Gewerbezone	G	6.0	III	Gewerbezone	G 6.0	6.0	III
				<b>Gewerbezone</b>	<b>G 6.5</b>	<b>6.5</b>	<b>III</b>
				<b>Gewerbezone</b>	<b>G 10.5</b>	<b>10.5</b>	<b>III</b>
Zone für öffentliche Bauten	Oe	-	II / III	Zone für öffentliche Bauten	Oe	-	II / III
Freihaltezone***	F	-	-	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 Freihaltezonen gelten die kantonalen Bestimmungen

\* BMZ = Baumassenziffer gemäss kantonalen Bestimmungen

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

\*\*\* Für Freihaltezonen gelten die kantonalen Bestimmungen

BZO <sub>alt</sub> 30. Juni 2014	BZO <sub>neu</sub> ENTWURF	Erläuterungen
<b>Art. 2 Massgebende Pläne</b>		
<sup>3</sup> Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5'000 massgebend.	<sup>1</sup> Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5'000 massgebend.	
<sup>2</sup> Für die Kernzone gilt der Kernzonenplan im Massstab 1:1'000.	<sup>2</sup> Für die Kernzone gilt der Kernzonenplan im Massstab 1:1'000.	
<sup>3</sup> Für die Waldabstandslinien Aegertwald und Hardwald gelten die Ergänzungspläne im Massstab 1:2'500.	<sup>3</sup> Für die Waldabstandslinien Aegertwald und Hardwald gelten die Ergänzungspläne im Massstab 1:2'500.	
<sup>4</sup> Für die reduzierten Bedarfswerte bei der Berechnung der erforderlichen Personenwagenabstellplätze gilt der Plan über die ÖV-Güteklassen im Massstab 1:5'000.	<sup>4</sup> Für die reduzierten Bedarfswerte bei der Berechnung der erforderlichen Personenwagenabstellplätze gilt der Plan über die ÖV-Güteklassen im Massstab 1:5'000.	
	<sup>5</sup> Der räumliche Geltungsbereich der unterschiedlichen Typen von Sonderbauvorschriften ist im Ergänzungsplan Sonderbauvorschriften ersichtlich.	<i>Keine Anpassung an den Vorschriften und an deren räumlichen Geltungsperimetern, der neue Plan ist nur aufgrund der zwischenzeitlich in Kraft getretenen Verordnung über die Darstellung der Nutzungsplanungen erforderlich.</i>
	<sup>6</sup> Der räumliche Geltungsbereich der Baumschutzgebiete gemäss Art. 46 und der Gebiete mit Pflicht zur Pflanzung von neuen Bäumen gemäss Art. 47 ist im Ergänzungsplan Bäume und Begrünung mit Pflicht zur Pflanzung von neuen Bäumen ersichtlich.	
	<sup>7</sup> Im Bereich der Zentrumszone Z 4.0 Zentrum Mitte Dietlikon legt der Ergänzungsplan Zentrumszone Z 4.0 Zentrum Mitte Dietlikon den gebietsspezifischen Gewerbeanteil, die Bereiche mit publikumsorientierten Nutzungen im ersten Vollgeschoss, den Freihaltebereich sowie die städtebaulich wichtigen Fassaden fest.	

BZO <sub>alt</sub> 30. Juni 2014	BZO <sub>neu</sub> ENTWURF	Erläuterungen
<b>Art. 3 Verhältnisse der Pläne</b>		
Der Kernzonenplan und die Waldabstandslinienpläne gehen, soweit sie Anordnungen und Abgrenzungen treffen, dem Zonenplan vor.	Der Kernzonenplan, die Waldabstandslinienpläne <b>und die Ergänzungspläne</b> <b>Zentrumszone Z 4.0 Zentrum Mitte Dietlikon, Sonderbauvorschriften sowie Bäume und Begrünung</b> gehen, soweit sie Anordnungen und Abgrenzungen treffen, dem Zonenplan vor.	
<b>Art. 4 Verbindlichkeit der Pläne</b>		
<sup>1</sup> Die in Art. 2 genannten rechtsverbindlichen Pläne liegen bei der dafür zuständigen Verwaltungsstelle (Bauamt) auf.	<sup>1</sup> Die in Art. 2 genannten rechtsverbindlichen Pläne liegen bei der dafür zuständigen Verwaltungsstelle (Bauamt) auf.	
<sup>2</sup> Die mit der Bauordnung abgegebenen Pläne dienen der Information und sind nicht rechtsverbindlich.	<sup>2</sup> Die mit der Bauordnung abgegebenen Pläne dienen der Information und sind nicht rechtsverbindlich.	
<b>2 Bauzonen</b>		
<b>2.1 Kernzonen</b>		
<b>I. Gemeinsame Bestimmungen</b>		
<b>Art. 5</b>		
<i>Zweck</i>		
<sup>1</sup> 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.	<sup>1</sup> Die Kernzone bezweckt die Erhaltung <b>von Einheit und Eigenart</b> des <b>gewachsenen</b> Ortsbildes und der charakteristischen Umgebung, <b>die gute Einordnung von die zeitgemässe Weiterentwicklung durch gut gestaltete und gut eingeordnete</b> Um-, Ersatz- und Neubauten <b>und deren Umgebung</b> in die gewachsene Siedlungsstruktur-sowie die	<i>Die Begriffe «Einheit» und «Eigenart» präzisieren, was unter Ortsbild im weitesten Sinne verstanden wird, nämlich, die Einheit des Ortskernes mit Bauten und Freiräumen sowie dessen spezifische Identität. Systemwechsel: die altrechtlichen Bestimmungen fokussieren stark auf eine Orientierung am baulichen</i>

BZO <sub>alt</sub> 30. Juni 2014	BZO <sub>neu</sub> ENTWURF	Erläuterungen
	<p><del>angepasste</del> <b>qualitätsvolle</b> Erweiterung des Ortskerns in seiner räumlichen und baulichen Struktur.</p>	<p><i>Bestand, auch für Neubauten (historisierend). Von Gesetzes wegen ist es nicht zwingend, dass bauliche Erneuerungen dem vorherrschenden Baustil entsprechen müssen. Künftig sollen – neben altherkömmlichen Bauten – auch zeitgenössisch und modern gestaltete Gebäude zulässig sein.</i></p>
<i>Engeres Ortsbild und Übergangsbereich</i>		
<p><sup>2</sup> 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><sup>2</sup> Im Kernzonenplan werden zwei Bereiche unterschieden:</p> <p>a) <u>Engeres Ortsbild</u> Dieses umfasst <del>die historischen Teile</del> <b>den historischen Teil</b> der bestehenden Bebauung <del>in der Kernzone</del>, welcher <b>durch Umnutzung</b> möglichst weitgehend erhalten <b>bleiben</b> sowie <b>angemessen baulich weiterentwickelt werden sollen</b>.</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><i>Gemäss den Leitsätzen 2050 der Gemeinde Dietlikon « ... sollen die gewachsenen Strukturen in der Kernzone als Identifikationselemente erhalten, gepflegt und in rücksichtsvoller und zeitgemässer Weise ergänzt werden. »</i></p> <p><i>Dementsprechend sollen Umnutzungen sowie angemessene bauliche Entwicklungen im Engeren Ortsbild ermöglicht werden, um den Ortskern in seiner Funktion als identitätsstiftendes Gebiet zu stärken.</i></p>
<b>Art. 6</b>		
<i>Nutzweise</i>		
<p><sup>1</sup> In der Kernzone sind neben Wohnungen auch Büros, Ateliers, Praxen, Läden sowie mässig störende Gewerbebetriebe bis zu 30% des realisierten Volumens zulässig.</p>	<p><sup>1</sup> In der Kernzone sind neben Wohnungen auch Büros, Ateliers, Praxen, Läden sowie mässig störende Gewerbebetriebe bis zu 30% des realisierten Volumens zulässig.</p>	
<i>Abstände</i>		
<p><sup>2</sup> Wo Verkehrsbaulinien fehlen und nicht nötig sind, haben ober- und unterirdische Gebäude gegenüber öffentlichen</p>	<p><sup>2</sup> Wo Verkehrsbaulinien fehlen <del>und nicht nötig sind</del>, haben <del>ober- und unterirdische Gebäude</del> <b>Hauptgebäude</b>,</p>	<p><i>Im Bereich der Kernzonen sind keine Verkehrsbaulinien festgesetzt. – Begriffsanpassung aufgrund IVHB</i></p>

BZO <sub>alt</sub> 30. Juni 2014	BZO <sub>neu</sub> ENTWURF	Erläuterungen
<p>und privaten Strassen und Plätzen sowie gegenüber öffentlichen Wegen einen Abstand von 2.0 m einzuhalten. Vorbehalten bleibt die ausreichende Verkehrssicherheit.</p>	<p><b>unterirdische Bauten und Unterniveaubauten</b> gegenüber öffentlichen und privaten Strassen und Plätzen sowie gegenüber öffentlichen Wegen einen Abstand von 2.0 m einzuhalten. Vorbehalten bleibt die ausreichende Verkehrssicherheit.</p>	
<i>Unterschutzstellungen</i>		
<p><sup>3</sup> 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><sup>3</sup> Über die Kernzonenvorschriften hinausgehende Einschränkungen der Baufreiheit auf Grund von Massnahmen des Natur- und Heimatschutzes im Sinne von § 203 ff. PBG bleiben vorbehalten.</p>	
<b>Art. 7</b>		
<i>Bezeichnete Gebäude</i>		
<p><sup>1</sup> Die im Kernzonenplan bezeichneten Gebäude sind möglichst zu erhalten.</p>	<p><sup>1</sup> Die im Kernzonenplan bezeichneten Gebäude sind möglichst zu erhalten.</p>	
<i>Interventionen</i>		
<p><sup>2</sup> 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 Gebäudevolumens 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.</p>	<p><sup>2</sup> 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 Gebäudevolumens <b>der Hauptgebäude</b> 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 <b>und nicht zweckmässig nutzbare Anbauten</b> können entfernt werden.</p>	<p><i>Für das Ortsbild von Bedeutung sind die Hauptgebäude ohne Anbauten.</i></p> <p><i>Bei Um- und Ersatzbauten muss die Möglichkeit bestehen, Verbesserungen gegenüber der heutigen Situation zu erreichen z.B. eine weitergehende Belichtung bei der Umnutzung von Scheunen oder der Verzicht auf nicht zweckmässig nutzbare Anbauten.</i></p>

BZO <sub>alt</sub> 30. Juni 2014	BZO <sub>neu</sub> ENTWURF	Erläuterungen
<i>Abweichungen</i>		
<sup>3</sup> Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt.	<del>Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt</del>	<i>Abs. verschoben zu Art. 9 Abs. 13</i>
<i>Übrige Gebäude</i>		
<sup>4</sup> 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 wohngyienische oder ortsbauliche Gründe erfordern und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.	<sup>3</sup> 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 wohngyienische oder ortsbauliche Gründe erfordern und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.	
<i>Erleichterungen</i>		
<sup>5</sup> Erweiterungen von bestehenden Bauten sowie Ersatzbauten unterliegen, unter Vorbehalt der Abparzellierung und von Art. 8 Abs. 1, keiner Ausnützungsbeschränkung.	<sup>4</sup> Erweiterungen von bestehenden Bauten sowie Ersatzbauten unterliegen, unter Vorbehalt der Abparzellierung und von Art. 8 Abs. 1, keiner Ausnützungsbeschränkung.	
<b>Art. 8 Neubauten: Massvorschriften</b>		
<sup>1</sup> Sofern auf der gleichen Parzelle mit bestehenden Bauten bzw. Ersatzbauten neue Hauptgebäude errichtet werden, dürfen sie zusammen die Baumassenziffer von 2.0 m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup> nicht überschreiten.	<sup>1</sup> Sofern auf der gleichen Parzelle mit bestehenden Bauten bzw. Ersatzbauten neue Hauptgebäude errichtet werden, dürfen sie zusammen die Baumassenziffer von 2.0 m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup> nicht überschreiten.	
<sup>2</sup> Für Hauptgebäude gelten folgende Masse: Baumassenziffer      max.    2.0 m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup> Vollgeschosszahl      max.    2 Dachgeschosszahl      max.    2 Grundabstand          min.    5.0 m Gebäudehöhe            max.    7.5 m	<sup>2</sup> Für Hauptgebäude gelten folgende Masse: Baumassenziffer      max.    2.0 m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup> Vollgeschosszahl      max.    2 Dachgeschosszahl      max.    2 Grundabstand          min.    5.0 m <del>Gebäudehöhe</del> <b>Fassadenhöhe</b> max.    7.5 m	

BZO <sub>alt</sub> 30. Juni 2014	BZO <sub>neu</sub> ENTWURF	Erläuterungen
<b>Art. 9</b>		
<i>Allgemeine Gestaltungsgrundsätze</i>		
<p><sup>1</sup> 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.</p>	<p><sup>1</sup> 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.</p>	
<i>Dachgestaltung</i>		
<p><sup>2</sup> 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.</p>	<p><sup>2</sup> Hauptgebäude haben in der Regel Satteldächer mit ortsüblicher Neigung aufzuweisen. Die Hauptfirstrichtung muss parallel zur Hauptfassade verlaufen. Für <del>Besondere Gebäude</del> <b>Klein- und Anbauten</b> sind auch Pult- und Schleppdächer zulässig.</p>	
<i>Bedachungsmaterialien</i>		
<p><sup>3</sup> 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>	<p><sup>3</sup> Als Bedachungsmaterial sind in der Regel Ziegel zu verwenden. Die Farbgebung ist der baulichen Umgebung anzupassen. Für <del>besondere Gebäude</del> <b>Klein- und Anbauten</b> können auch andere Bedachungsmaterialien zur Anwendung kommen.</p>	
<i>Dacheinschnitte und Quergiebel</i>		
<p><sup>4</sup> Dacheinschnitte sind nicht zugelassen. Quergiebel und Kreuzfirste, welche nicht den Vorschriften über</p>	<p><sup>4</sup> Dacheinschnitte sind nicht zugelassen. Quergiebel und Kreuzfirste, welche nicht den Vorschriften über</p>	

BZO <sub>alt</sub> 30. Juni 2014	BZO <sub>neu</sub> ENTWURF	Erläuterungen
Dachaufbauten unterstehen, sind auf der für das Ortsbild weniger empfindlichen Gebäudeseite gestattet.	Dachaufbauten unterstehen, sind auf der für das Ortsbild weniger empfindlichen Gebäudeseite gestattet.	
<i>Balkone</i>		
5 Bei einer nachweislich guten Gestaltung und Einordnung sowie zurückhaltenden Erscheinung sind Balkone und Loggien zulässig.	5 Bei einer nachweislich guten Gestaltung und Einordnung sowie zurückhaltenden Erscheinung sind Balkone und Loggien zulässig.	
<i>Kamine und technisch bedingte Aufbauten</i>		
6 Kamine und technisch bedingte Aufbauten sind zurückhaltend zu gestalten. Sie sind in den Baugesuchsplänen auszuweisen.	6 Kamine und technisch bedingte Aufbauten sind zurückhaltend zu gestalten. Sie sind in den Baugesuchsplänen auszuweisen.	
<i>Keller, Garagen</i>		
7 Kellergeschosse und Garagen dürfen nur in Ausnahmefällen in voller Höhe in Erscheinung treten.	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.	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.	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.	

BZO <sub>alt</sub> 30. Juni 2014	BZO <sub>neu</sub> ENTWURF	Erläuterungen
<i>Parkplätze</i>		
<p><sup>10</sup> Fahrzeugabstellplätze, Garagen und deren Zufahrten sind sorgfältig in die Umgebung einzugliedern und dürfen nicht störend in Erscheinung treten.</p>	<p><sup>10</sup> Fahrzeugabstellplätze, Garagen und deren Zufahrten sind sorgfältig in die Umgebung einzugliedern und dürfen nicht störend in Erscheinung treten.</p>	
<i>Reklamen</i>		
<p><sup>11</sup> Werbeformen dürfen den Charakter von Bauten und Aussenräumen nicht beeinträchtigen. Es sind nur betriebseigene Reklamen in unaufdringlich wirkender Form gestattet.</p>	<p><sup>11</sup> Werbeformen dürfen den Charakter von Bauten und Aussenräumen nicht beeinträchtigen. Es sind nur betriebseigene Reklamen in unaufdringlich wirkender Form gestattet.</p>	<p><i>Gemäss § 309 lit. m) PBG ist für Reklameanlagen eine baurechtliche Bewilligung erforderlich. § 1 lit. f) BVV präzisiert das dahingehend, das nicht leuchtende Eigenreklamen auf privatem Grund bis zu einer Fläche von ½ m2 je Betrieb keiner baurechtlichen Bewilligung bedürfen.</i></p>
<i>Brennbare Aussenwände</i>		
<p><sup>12</sup> Für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden ist die Vorschrift über die Abstandsverschärfung (§ 14 BBV II) nicht anwendbar.</p>	<p><sup>12</sup> Für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden ist die Vorschrift über die Abstandsverschärfung (§ 14 BBV II) nicht anwendbar.</p>	
<i>Besseres Ergebnis</i>	<i>Besseres Ergebnis Abweichungen</i>	
	<p><sup>13</sup> Geringfügige Abweichungen <b>von den Kernzonenbestimmungen</b> können bewilligt oder angeordnet werden, wenn diese im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegen <b>oder dies für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich ist.</b></p>	<p><i>Umnützungen sowie eine angemessene bauliche Entwicklung im Engeren Ortsbild sollen ermöglicht werden, um den Ortskern in seiner Funktion als identitätsstiftendes Gebiet zu stärken.</i></p>
<p><sup>13</sup> 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</p>	<p><sup>14</sup> <del>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</del></p>	<p><i>Die neue Regelung erlaubt mehr Flexibilität bei Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen. Die Qualitätssicherung kann dennoch durch die Einholung eines Gutachtens einer externen, neutralen und qualifizierten Fachperson erreicht werden.</i></p>

BZO <sub>alt</sub> 30. Juni 2014	BZO <sub>neu</sub> ENTWURF	Erläuterungen
Anordnungen möglich. Solche Erleichterungen bedingen zwingend ein Fachgutachten gemäss Art. 11.	<del>zwingend ein Fachgutachten gemäss Art. 11.</del> Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen können zugelassen werden, sofern das Projekt eine hochwertige architektonische Gestaltung aufweist und das Ortsbild qualitativ weiterentwickelt. Die Baubehörde holt ein Fachgutachten gemäss Art. 11 ein.	
<b>Art. 10 Abbrüche</b>		
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.	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.	
<b>Art. 11 Fachgutachten</b>		
Zur Beurteilung von Vorhaben in der Kernzone kann die Baubehörde ein Modell verlangen sowie ein externes Fachgutachten einholen.	Zur Beurteilung von Vorhaben in der Kernzone, insbesondere für die Beurteilung von Ersatzneubauten, kann die Baubehörde ein Modell verlangen sowie ein Gutachten einer externen, neutralen und qualifizierten Fachperson <del>externes Fachgutachten</del> einholen.	<i>Ersatzneubauten können grosse Auswirkungen auf das Ortsbild haben. Es wird daher präzisiert, dass für Ersatzneubauten in der Regel ein Gutachten eingeholt und ein Modell verlangt werden kann.</i>
<b>II. Engeres Ortsbild</b>		
<b>Art. 12</b>		
<i>Baumöglichkeiten im engeren Ortsbild</i>		
<sup>1</sup> Zusätzlich zu Um-, Ersatz- und Neubauten sind lediglich untergeordnete An- und Aufbauten sowie besondere	<sup>1</sup> Zusätzlich zu Um-, Ersatz- und Neubauten sind lediglich untergeordnete Klein-, An- und Aufbauten <del>sowie besondere</del>	<i>Begriffsanpassung aufgrund IVHB</i>

BZO <sub>alt</sub> 30. Juni 2014	BZO <sub>neu</sub> ENTWURF	Erläuterungen
Gebäude zulässig, soweit eine besonders gute Gesamtwirkung im Ortsbild erreicht wird.	<b>Gebäude</b> zulässig, soweit eine besonders gute Gesamtwirkung im Ortsbild erreicht wird.	
<i>Belichtung Dachgeschoss</i>		
<sup>2</sup> 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.	<sup>2</sup> 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>		
<sup>3</sup> Zur Belichtung sind beidseitig vereinzelte, sorgfältig angeordnete, in die Dachfläche integrierte Dachflächenfenster von max. 0.90 m <sup>2</sup> (Lichtmass) sowie Glasziegel zulässig. Dachflächenfenster müssen die Form eines stehenden Rechteckes aufweisen. Die Gesamtfläche aller Dachflächenfenster darf max. 2.5% der jeweiligen Dachfläche betragen.	<sup>3</sup> Zur Belichtung sind beidseitig vereinzelte, sorgfältig angeordnete, in die Dachfläche integrierte Dachflächenfenster von max. 0.90 m <sup>2</sup> (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>		
<sup>4</sup> 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.	<sup>4</sup> 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>		
<sup>5</sup> Die zulässige Gesamtfläche (Frontfläche) aller Dachaufbauten und Dachflächenfenster (gemessen in ihrer Projektion) beträgt max. 9% der Dachflächenansicht der jeweiligen Dachfläche.	<sup>5</sup> Die zulässige Gesamtfläche (Frontfläche) aller Dachaufbauten und Dachflächenfenster (gemessen in ihrer Projektion) beträgt max. 9% der Dachflächenansicht der jeweiligen Dachfläche.	

### III. Übergangsbereich

#### Art. 13

##### *Baumöglichkeiten im Übergangsbereich*

<sup>1</sup> 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.

<sup>1</sup> 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.

##### *Neue Bauformen*

<sup>2</sup> Bei einer nachweislich guten Gestaltung und Einordnung sowie zurückhaltenden Erscheinung können neuzeitliche, vom Ortstypischen abweichende Gebäudeformen oder Gestaltungselemente bewilligt werden.

<sup>2</sup> Bei einer nachweislich guten Gestaltung und Einordnung sowie zurückhaltenden Erscheinung können neuzeitliche, vom Ortstypischen abweichende Gebäudeformen oder Gestaltungselemente bewilligt werden. **Zur Beurteilung holt die Gemeindebehörde ein Gutachten einer externen, neutralen und qualifizierten Fachperson ein.**

*Neue Bauformen sind nur im Übergangsbereich (und nicht im engeren Ortsbild) zulässig. In jedem Fall holt die Baubehörde ein Gutachten ein. Diese Massnahme dient der Qualitätssicherung.*

##### *Belichtung Dachgeschoss*

<sup>3</sup> Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Glasziegel müssen sorgfältig angeordnet und auf ein für die Nutzung und die Belichtung der Räume notwendiges Mass begrenzt werden.

<sup>3</sup> Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Glasziegel müssen sorgfältig angeordnet und auf ein für die Nutzung und die Belichtung der Räume notwendiges Mass begrenzt werden.

##### *Dachflächenfenster*

<sup>4</sup> Zur ausreichenden Belichtung sind beidseitig vereinzelte, in die Dachfläche integrierte Dachflächenfenster von max. 0.90 m<sup>2</sup> (Lichtmass) zulässig. Die Gesamtfläche aller Dachflächenfenster darf max. 2.5% der jeweiligen Dachfläche betragen.

<sup>4</sup> Zur ausreichenden Belichtung sind beidseitig vereinzelte, in die Dachfläche integrierte Dachflächenfenster von max. 0.90 m<sup>2</sup> (Lichtmass) zulässig. Die Gesamtfläche aller Dachflächenfenster darf max. 2.5% der jeweiligen Dachfläche betragen.

BZO <sub>alt</sub> 30. Juni 2014	BZO <sub>neu</sub> ENTWURF	Erläuterungen
<i>Dachaufbauten</i>		
<p><sup>5</sup> 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><sup>5</sup> 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>	
<i>Ausmass</i>		
<p><sup>6</sup> Die zulässige Gesamtfläche (Frontfläche) aller Dachaufbauten und Dachflächenfenster (gemessen in ihrer Projektion) beträgt max. 10% der Dachflächenansicht der jeweiligen Dachfläche.</p>	<p><sup>6</sup> Die zulässige Gesamtfläche (Frontfläche) aller Dachaufbauten und Dachflächenfenster (gemessen in ihrer Projektion) beträgt max. 10% der Dachflächenansicht der jeweiligen Dachfläche.</p>	

BZO <sub>alt</sub> 30. Juni 2014		BZO <sub>neu</sub> ENTWURF		Erläuterungen			
<b>2.2 Zentrumszonen</b>							
<b>Art. 14 Zweck und Ziele</b>							
Die Zentrumszone Z 3.1 ist bestimmt für:		<sup>1</sup> Die <del>Zentrumszone Z 3.1</del> Zentrumszonen sind bestimmt für:					
– die Aufwertung und Stärkung des Geschäftszentrums in seiner kommunalen Bedeutung;		– die Aufwertung und Stärkung des Geschäftszentrums in seiner kommunalen Bedeutung;					
–		– <del>das zentrumsnahe Wohnen;</del>					
– eine Vielfalt von Handels- und Dienstleistungsangeboten und weiteren publikumsorientierten Nutzungen;		– <del>vielfältige Dienstleistungs- und Gewerbeflächen;</del>					
– eine angemessene und gestalterisch hochwertige Entwicklung unter Wahrung der Ortsbaulichen Strukturen;		– <del>eine Vielfalt von Handels- und Dienstleistungsangeboten und weiteren publikumsorientierten Nutzungen;</del>		<i>Der Aufzählungspunkt kann aufgehoben werden. Unter Art. 16 wird detailliert formuliert, welche Nutzungen zulässig sind.</i>			
– die attraktive Gestaltung des öffentlichen Raumes mit einer hohen Aufenthalts- und Begegnungsqualität.		– <del>eine angemessene und gestalterisch hochwertige Entwicklung unter Wahrung der Ortsbaulichen Strukturen;</del>					
		– die attraktive Gestaltung des öffentlichen Raumes mit einer hohen Aufenthalts- und Begegnungsqualität.					
		<sup>2</sup> Die Zentrumszone Z 3.1 ist bestimmt für den Fortbestand und die attraktive Erneuerung und Entwicklung eines durchmischten Ortszentrums.		<i>Neue Zweck-Formulierung für das bestehende Ortszentrum.</i>			
		<sup>3</sup> Die Zentrumszone Z 4.0 ist bestimmt für eine dichte Überbauung und Entwicklung eines attraktiven Bahnhofquartiers mit einer guten Durchmischung von Wohnnutzungen sowie hochwertigen Dienstleistungs- und Gewerbeflächen.		<i>Für die Z 4.0 wird eine überlagernde Gestaltungsplanpflicht festgelegt (vgl. Art. 25)</i>			
<b>Art. 15 Massvorschriften</b>		<b>Art. 15 Massvorschriften und Nutzweise</b>					
Baumassenziffer	max.	3.1 m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	Z 3.1	Z 4.0	<i>Neu werden</i>		
Vollgeschosszahl	max.	4	Baumassenziffer in m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> max.	3.1	4.0	– die Gebäudehöhe durch Fassadenhöhe ersetzt	
Vollgeschosszahl			Vollgeschosszahl	max.	4	5	– die Firsthöhe aufgehoben und durch die giebelseitige Fassadenhöhe ersetzt
bei Arealüberbebauungen	max.	5	Vollgeschosszahl				
			bei Arealüberbebauungen	max.	5		

BZO <sub>alt</sub> 30. Juni 2014			BZO <sub>neu</sub> ENTWURF			Erläuterungen	
Dachgeschosszahl	max.	2	Dachgeschosszahl	max.	2	1	– die Grundmasse für die Z 4.0 formuliert.
Gebäudelänge	max.	50 m	Gebäudelänge in m	max.	50	75	
Gebäudehöhe	max.	15.5 m	<del>Gebäudehöhe</del>				
Firsthöhe	max.	7.0 m	Fassadenhöhe in m	max.	15.5	17.5	Erhöhung für Attikageschosse auf den fassadenbündigen Seiten um 3.3 m aus § 280 Abs. 2 PBG übernommen.
			<del>Firsthöhe</del>	<del>max.</del>	<del>7.0 m</del>		
			Giebelseitige Fassadenhöhe Schrägdach in m	max.	22.5	21.0	
Grenzabstand	min.	5.0 m	Giebelseitige Fassadenhöhe Flachdach in m	max.	18.8	20.8	Fussnote a) bezieht sich auf die überlagernde Festlegung (Schraffur) im Zonenplan mit der Bezeichnung «Nutzungsmass einschränkend»
			Grenzabstand in m	min.	5.0	5.0 m	
			a) Im bezeichneten Gebiet Z 4.0: Fassadenhöhe 14.0 m.				
<b>Art. 16 Nutzweise</b>			<b>Art. 16 Nutzweise</b>				
<sup>1</sup> 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.			<sup>1</sup> In <del>der Zentrumszone (Z 3.1)</del> den Zentrumszonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden, Dienstleistungen, publikumsorientierte Nutzungen und Einrichtungen zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben, insbesondere der kommunalen Versorgung, sowie höchstens mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.				
<sup>2</sup> Im Erdgeschoss entlang der Bahnhofstrasse ist die Wohnnutzung in der Regel nur auf den dem öffentlichen Raum abgewandten Seiten zulässig.			<sup>2</sup> Im Erdgeschoss entlang der Bahnhofstrasse ist die Wohnnutzung in der Regel nur auf den dem öffentlichen Raum abgewandten Seiten zulässig.				
<b>Art. 17 Stellung der Bauten</b>			<b>Art. 17 16 Stellung der Bauten</b>				
<sup>1</sup> Das unterste Vollgeschoss ist höhenmässig auf das Strassen- bzw. Trottoirniveau auszurichten (Bahnhofstrasse).			<sup>1</sup> Das unterste Vollgeschoss ist höhenmässig auf das Strassen-, Platz- bzw. Trottoirniveau auszurichten- <del>(Bahnhofstrasse)</del> .				
<sup>2</sup> Der Grenzbau für das 1. Untergeschoss und die ersten beiden Vollgeschosse ist auch ohne Zustimmung des			<sup>2</sup> In der Zone Z 3.1 ist der <del>Der</del> Grenzbau für das 1. Untergeschoss und die ersten beiden Vollgeschosse <del>ist</del> auch ohne				

BZO <sub>alt</sub> 30. Juni 2014	BZO <sub>neu</sub> ENTWURF	Erläuterungen
Nachbarn zulässig, sofern die schutzwürdigen öffentlichen und nachbarlichen Interessen gewahrt blieben.	Zustimmung des Nachbarn zulässig, sofern die schutzwürdigen öffentlichen und nachbarlichen Interessen gewahrt blieben.	
	<sup>3</sup> In der Zone Z 4.0 ist der zustimmungsfreie Grenzbau zulässig, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder wenn gleichzeitig gebaut wird.	<i>Wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird, ist das Profil durch den Nachbarn vorgegeben. Für weitergehende Beanspruchungen ist Zustimmung des Nachbarn erforderlich. Die zustimmungsfreie Bautiefe beim Grenzbau beträgt in Zentrumszone 20 m ab Verkehrsbaulinie bzw. ab Strassenabstand (§ 287 PBG).</i>
<b>Art. 17 Ergänzungsplan Zentrumszone Z 4.0</b>		
	<sup>1</sup> Der im Ergänzungsplan bezeichnete Gewerbeanteil von 17% ist einzuhalten.	
	<sup>2</sup> Die publikumsorientierten Nutzungen im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) müssen eine Bruttogeschosshöhe von mindestens 4.0 m aufweisen. Sie müssen stufenlos erreicht werden können. In den zum neuen Bahnhofplatz Ost zugewandten Räumen in den 1. Vollgeschossen ist die Wohnnutzung unzulässig.	
	<sup>3</sup> Der im Ergänzungsplan bezeichnete Freihaltebereich dient der Erschliessung, der Haltestelle der Glattalbahn und der Umgebungsgestaltung. Er ist von in der Zentrumszone zonenkonformen Bauten für die Wohn- und Arbeitsnutzung freizuhalten. Zulässig sind betriebsbedingt notwendige Bauten des öffentlichen Verkehrs sowie Bauten im Zusammenhang mit der Bahnhofplatzgestaltung.	
	<sup>4</sup> An den im Ergänzungsplan bezeichneten wichtigen Fassaden gilt eine Anbaupflicht. Die Fassadenlinien von	

BZO<sub>alt</sub> 30. Juni 2014BZO<sub>neu</sub> ENTWURF

Erläuterungen

Neubauten haben auf einer Anstosslänge von mindestens 70% der im Ergänzungsplan bezeichneten Linien zu entsprechen.

## 2.3 Wohnzonen

## 2.3 Wohnzonen

## Art. 18 Grundmasse

		W2L	W2M	W2D	W3	W4
Baumassenziffer (m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup> )	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.	7.5m	7.5m	7.5m	10.5m	13.5m
Firsthöhe	max.	5.0m	5.0m	5.0m	7.0m	7.0m
Gebäuelänge	max.	25.5m	35.0m	45.0m	45.0m	50.0m
Kleiner Grenzabstand	min.	4.0m	4.0m	4.0m	5.0m	5.0m
Grosser Grenzabstand	min.	8.0m	8.0m	8.0m	10.0m	10.0m

		W2L	W2M	W2D	W3	W3D	W4
Baumassenziffer (m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup> )	max.	1.1*	1.5*	1.9*	2.3	2.6	2.8
Grünflächenziffer		40%	35%	30%	30%	30%	35%
Vollgeschosszahl	max.	2	2	2	3	3	4
Vollgeschosszahl bei Arealüberbauung	max.	-	-	3	4	4	5
Dachgeschosszahl	max.	1	1	1	±2	2	±2
Gebäudehöhe Fassadenhöhe	max.	7.5m	7.5m	7.5m	10.5m	10.5m	13.5m
Firsthöhe	max.	5.0m	5.0m	5.0m	7.0m	7.0m	7.0m
Giebelseitige Fassadenhöhe Schrägdach		12.5m	12.5m	12.5m	17.5m	17.5m	20.5m
Giebelseitige Fassadenhöhe Flachdach	max.	10.8m	10.8m	10.8m	13.8m	13.8m	16.8m
Gebäuelänge	max.	25.5m	35.0m	45.0m	45.0m	45.0m	50.0m
Kleiner Grenzabstand	min.	4.0m	4.0m	4.0m	5.0m	5.0m	5.0m
Grosser Grenzabstand	min.	8.0m	8.0m	8.0m	10.0m	10.0m	10.0m

Neu werden

- eine Grünflächenziffer eingeführt
- die Gebäudehöhe durch Fassadenhöhe ersetzt
- die Firsthöhe aufgehoben und durch die giebelseitig Fassadenhöhe ersetzt
- In den Wohnzonen W3 und W4 wird die bessere Nutzung der Dachgeschosse ermöglicht, indem neu 2 Dachgeschosse zulässig sind. Hintergrund ist die altrechtliche Firsthöhe von 7 Metern. Analog werden für die neue W3D ebenfalls 2 Dachgeschosse zugelassen.

Es wird eine neue dichtere Zone W3D eingeführt und die Grundmasse formuliert.

Erhöhung für Attikageschosse auf den fassadenbündigen Seiten um 3.3 m aus § 280 Abs. 2 PBG übernommen.

BZO <sub>alt</sub> 30. Juni 2014	BZO <sub>neu</sub> ENTWURF	Erläuterungen
<p>* In zweigeschossigen Wohnzonen erhöht sich die zulässige Baumassenziffer für in Hauptgebäude integrierte Garagen und Fahrzeugunterstände anteilmässig zum realisierten Bauvolumen um max. 0.2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, höchstens aber um 100 m<sup>3</sup> und soweit das Bauvolumen über dem gewachsenen Terrain liegt.</p>	<p>* In zweigeschossigen Wohnzonen erhöht sich die zulässige Baumassenziffer für in Hauptgebäude integrierte Garagen und Fahrzeugunterstände <del>anteilmässig zum realisierten Bauvolumen</del> um max. 0.2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, höchstens aber um 100 m<sup>3</sup> <del>und soweit das Bauvolumen über dem gewachsenen Terrain liegt.</del></p>	<p><i>Die Einschränkung «... anteilmässig zum realisierten Bauvolumen ...» ist unverhältnismässig, da sich ohnehin maximal 2 Abstellplätze realisieren lassen, und kann daher gestrichen werden.</i></p> <p><i>Die Einschränkung «... und soweit das Bauvolumen über dem gewachsenen Terrain liegt ...» kann ebenfalls als hohe Regelungsdichte bezeichnet werden. Wird der Teilsatz weggelassen, ist für die Berechnung der Baumasse der oberirdisch umbaute Raum massgebend, was Abgrabungen einschliesst.</i></p>
<p><b>Art. 19 Grosser und kleiner Grenzabstand</b></p>		
<p>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.</p>	<p>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.</p>	
<p><b>Art. 20 Nutzweise</b></p>		
<p><sup>1</sup> In den Wohnzonen sind auch Büros, Ateliers, Praxen, Kleinläden bis max. 250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für die Quartierversorgung sowie nicht störende Gewerbebetriebe bis zu 20% des realisierten Volumens zulässig.</p>	<p><sup>1</sup> In den Wohnzonen sind auch Büros, Ateliers, Praxen, Kleinläden bis max. 250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für die Quartierversorgung sowie nicht störende Gewerbebetriebe bis zu 20% des realisierten Volumens zulässig.</p>	
	<p><sup>2</sup> <del>In den Wohnzonen W3D und W4 im Gebiet Eichelwiesen ist ein Mindestanteil an Gewerbenutzungen von 17% einzuhalten.</del></p>	
<p><sup>2</sup> In den Wohnzonen südöstlich der Bahnlinie ist ein Anteil an nicht störenden Betrieben gemäss Abs. 1 von bis zu 40% des realisierten Volumens zulässig.</p>	<p><sup>3</sup> In den Wohnzonen südöstlich der Bahnlinie ist ein Anteil an nicht störenden Betrieben gemäss Abs. 1 von bis zu 40% des realisierten Volumens zulässig.</p>	

BZO <sub>alt</sub> 30. Juni 2014	BZO <sub>neu</sub> ENTWURF	Erläuterungen
----------------------------------	----------------------------	---------------

<sup>3</sup> Als nicht störend gelten Betriebe und Nutzungen, welche einerseits zur Ausstattung eines Wohnquartiers gehören oder welche andererseits die Wohnqualität der Quartiere nicht schmälern.

<sup>4</sup> Als nicht störend gelten Betriebe und Nutzungen, welche einerseits zur Ausstattung eines Wohnquartiers gehören oder welche andererseits die Wohnqualität der Quartiere nicht schmälern.

<sup>4</sup> Sexgewerbliche Betriebe mit entsprechenden ideellen Emissionen sind nicht zulässig.

<sup>5</sup> Sexgewerbliche Betriebe mit entsprechenden ideellen Emissionen sind nicht zulässig.

## 2.4 Industrie- und Gewerbezone

### Art. 21 Grundmasse

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

		I 10.0	G 6.0	G 6.5	G 10.5
Baumassenziffer (m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup> )	max.	10.0*	6.0**	6.5**	10.5
Grünflächenziffer	min.			25%	15%
Gesamthöhe	max.	20m	13m	16m	25m
Grenzabstand gegen-über anderen Zonen	min.	6m	6m	6m	6m
Grenzabstand im Innern der Zone	min.	gem. PBG	gem. PBG	gem. PBG	gem. PBG

\* Industriezone: Für Gebäude und Gebäudeteile mit regelgeschossbezogener, reiner Dienstleistungs- und Büronutzung sowie mit verkehrsintensiven Nutzungen wie Verkaufsf lächen 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 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

\* Industriezone: Für Gebäude und Gebäudeteile mit regelgeschossbezogener, reiner Dienstleistungs- und Büronutzung sowie mit verkehrsintensiven Nutzungen wie Verkaufsf lächen 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 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

\*\* Gewerbezone: Für Gebäude und Gebäudeteile mit Produktionsflächen, welche eine Bruttogeschosshöhe von

\*\* Gewerbezone: Für Gebäude und Gebäudeteile mit Produktionsflächen, welche eine Bruttogeschosshöhe von

BZO <sub>alt</sub> 30. Juni 2014	BZO <sub>neu</sub> ENTWURF	Erläuterungen
<p>mindestens 4.5 m aufweisen sowie für reine Lagerflächen ohne Verkaufsflächen darf die Baumassenziffer anteilmässig auf max. 8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> erhöht werden.</p>	<p>mindestens 4.5 m aufweisen sowie für reine Lagerflächen ohne Verkaufsflächen darf die Baumassenziffer anteilmässig auf max. 8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> erhöht werden.</p>	
<p><b>Art. 22 Nutzweise</b></p>		
<p><sup>1</sup> In der Industrie- und Gewerbezone sind zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– mässig störende Betriebe und Anlagen sowie Handels-, Dienstleistungsbetriebe und Hotels,</li> <li>– verkehrsintensive Nutzungen, anteilmässig kombinierbar:</li> </ul> <p>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 m<sup>2</sup> pro Parzelle. Räumlich wirksame Zusammenfassungen von solchen Flächen auf einer oder mehreren Parzellen dürfen ebenfalls nicht grösser sein als 500 m<sup>2</sup>. Entsprechende Flächen im Freien werden gleich behandelt wie Flächen im Gebäudeinnern, oder</p> <p>b) Verkaufs- und Verkaufsnebennutzungen sowie Ausstellungsflächen bis 1'500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> pro Parzelle zulässig.</p>	<p><sup>1</sup> In der Industrie- und Gewerbezone sind zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– mässig störende Betriebe und Anlagen sowie Handels-, Dienstleistungsbetriebe und Hotels,</li> <li>– verkehrsintensive Nutzungen, anteilmässig kombinierbar:</li> </ul> <p>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 m<sup>2</sup> pro Parzelle. Räumlich wirksame Zusammenfassungen von solchen Flächen auf einer oder mehreren Parzellen dürfen ebenfalls nicht grösser sein als 500 m<sup>2</sup>. Entsprechende Flächen im Freien werden gleich behandelt wie Flächen im Gebäudeinnern, oder</p> <p>b) Verkaufs- und Verkaufsnebennutzungen sowie Ausstellungsflächen bis 1'500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> pro Parzelle zulässig.</p>	
<p><sup>2</sup> In der Industriezone Aegert, südlich der Autobahn, sind auch stark störende Betriebe zulässig.</p>	<p><sup>2</sup> In der Industriezone Aegert, südlich der Autobahn, sind auch stark störende Betriebe zulässig.</p>	

BZO <sub>alt</sub> 30. Juni 2014	BZO <sub>neu</sub> ENTWURF	Erläuterungen
<p><sup>3</sup> Für den Geltungsbereich des öffentlichen Gestaltungsplans „Zentrum Dietlikon Süd“ wird die Nutzweise, insbesondere bezüglich der Verkaufsflächen, im Rahmen des Gestaltungsplans geregelt.</p>	<p><del>Für den Geltungsbereich des öffentlichen Gestaltungsplans „Zentrum Dietlikon Süd“ wird die Nutzweise, insbesondere bezüglich der Verkaufsflächen, im Rahmen des Gestaltungsplans geregelt.</del></p>	<p><i>Die Regelung ist überflüssig, da Gestaltungspläne die Grundnutzung ohnehin immer übersteuern.</i></p>

## 2.5 Zone für öffentliche Bauten

### Art. 23 Grundmasse und Nutzweise

<p><sup>1</sup> Es gelten die kantonalen Bauvorschriften.</p>	<p><sup>1</sup> Es gelten die kantonalen Bauvorschriften.</p>	
<p><sup>2</sup> Im Gebiet "Schärenacher" sind Freizeitnutzungen wie Familiengärten oder ähnliche Infrastrukturen mit den dafür nötigen Bauten und Anlagen zulässig.</p>	<p><sup>2</sup> Im Gebiet "<del>Schärenacher</del> Klimm" sind Freizeitnutzungen wie Familiengärten oder ähnliche Infrastrukturen mit den dafür nötigen Bauten und Anlagen zulässig.</p>	<p><i>Heute gängige Bezeichnung des Gebiets gemäss den Daten der amtlichen Vermessung (AV).</i></p>
<p><sup>3</sup> Das Gebiet "Friedhofareal" dient ausschliesslich der Nutzung als Friedhof mit den dafür nötigen Bauten und Anlagen.</p>	<p><sup>3</sup> Das Gebiet "Friedhofareal" dient ausschliesslich der Nutzung als Friedhof mit den dafür nötigen Bauten und Anlagen.</p>	

## 3 Besondere Institute

### 3.1 Gestaltungspläne

#### Art. 24 Pflicht zum Gestaltungsplan

<p><sup>1</sup> 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.</p>	<p><sup>1</sup> 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.</p>	
	<p><sup>2</sup> <del>Es ist ein Energiekonzept einzureichen, welches den Vorgaben des kommunalen Energieplans entspricht und die</del></p>	<p><i>Versoben (Art. 26 Abs. 2 BZO<sub>alt</sub>)</i></p>

BZO <sub>alt</sub> 30. Juni 2014	BZO <sub>neu</sub> ENTWURF	Erläuterungen
	Anforderungen des jeweils gültigen Leitfadens "Energiekonzept; Leitfaden für Arealüberbauungen, Sonderbauvorschriften und Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht" der Gemeinde Dietlikon berücksichtigt.	Die Berücksichtigung des Leitfadens "Energiekonzept; Leitfaden für Arealüberbauungen, Sonderbauvorschriften und Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht" wurde hinzugefügt. Die rationelle Energienutzung muss entsprechend nicht mehr explizit aufgeführt werden.
2 Eine Gestaltungsplanpflicht besteht für die Gebiete "Faisswisen", "Eichelwisen", "Grund" und "Zentrum Dietlikon Süd".	3 Eine Gestaltungsplanpflicht besteht für die Gebiete <del>"Faisswisen"</del> "Zentrum Mitte Dietlikon", "Eichelwiesen", "Grund", "Bleiki" und "Zentrum Dietlikon Süd".	
<b>Art. 25 Gestaltungspflicht "Faisswisen"</b>	<del><b>Art. 25 Gestaltungspflicht "Faisswisen"</b></del>	GP-Pflicht «Faisswisen» wird aufgrund geänderter Rahmenbedingungen aufgehoben.
1 Das Gebiet "Faisswisen" bildet zusammen mit dem Bahnhof den Kern der ÖV-Drehscheibe Dietlikon und zugleich den Übergang zum Zentrum "Ortsmitte".	<del>Das Gebiet "Faisswisen" bildet zusammen mit dem Bahnhof den Kern der ÖV-Drehscheibe Dietlikon und zugleich den Übergang zum Zentrum "Ortsmitte".</del>	
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.	<del>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.</del>	

BZO <sub>alt</sub> 30. Juni 2014	BZO <sub>neu</sub> ENTWURF	Erläuterungen
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Hochwertige Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie der Umgebung (Ausmass, Lage, Proportionen, Eignung für Aufenthalt und Begegnung, Hindernisfreiheit, Durchlässigkeit usw.).</li> <li>– Sicherstellung einer attraktiven und direkten Verbindung für den Langsamverkehr zwischen den unterschiedlichen ÖV-Plattformen.</li> <li>– Sicherstellung einer qualitätsvollen Lärmschutzarchitektur.</li> <li>– Platzsparende, dichte Bauweise.</li> <li>– Energiekonzept, welches den Vorgaben des kommunalen Energieplans entspricht und eine rationelle Energienutzung sicherstellt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><del>– Hochwertige Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie der Umgebung (Ausmass, Lage, Proportionen, Eignung für Aufenthalt und Begegnung, Hindernisfreiheit, Durchlässigkeit usw.).</del></li> <li><del>– Sicherstellung einer attraktiven und direkten Verbindung für den Langsamverkehr zwischen den unterschiedlichen ÖV-Plattformen.</del></li> <li><del>– Sicherstellung einer qualitätsvollen Lärmschutzarchitektur.</del></li> <li><del>– Platzsparende, dichte Bauweise.</del></li> <li><del>– Energiekonzept, welches den Vorgaben des kommunalen Energieplans entspricht und eine rationelle Energienutzung sicherstellt.</del></li> </ul>	
<b>Art. 25 Gestaltungsplanpflicht «Zentrum Mitte Dietlikon»</b>		
	<p><sup>1</sup> Im Gebiet "Zentrum Mitte Dietlikon" ist eine zentrumsbildende Entwicklung mit hoher baulicher Dichte und vielfältig nutzbaren Platz-, Grün und Strassenräumen anzustreben, welche die Funktion eines benutzerfreundlichen Umsteigeortes für den öffentlichen Verkehr erfüllt. Siedlung und Verkehr sind im Zusammenhang mit den Infrastrukturumbauten aufeinander abzustimmen.</p>	<p><i>Das Gebiet östlich des Bahnhofes erfährt über einen längeren Zeitraum und in Verbindung mit Infrastrukturbauten des öffentlichen Verkehrs eine Umstrukturierung.</i></p>
	<p><sup>2</sup> Im Gebiet ist ein Anteil von 15% preisgünstigem Wohnraum für Mehrausnutzungen gegenüber der Bau- und Zonenordnung vom 30. Juni 2014 zu realisieren.</p>	
	<p><sup>3</sup> Für die Überbauung des Gebietes gelten zusätzlich zu § 71 PBG folgende Zielsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Differenzierte bauliche Entwicklung mit hoher baulicher Dichte</li> </ul>	<p><i>Wesentliche Elemente sind eine nachhaltige Bodennutzung, eine flächensparende Erschliessung bzw. Organisation aller Verkehrsträger sowie die Entwicklung und Gestaltung eines belebten und durchmischten</i></p>

BZO <sub>alt</sub> 30. Juni 2014	BZO <sub>neu</sub> ENTWURF	Erläuterungen
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– flächensparende Erschliessung bzw. Organisation aller Verkehrsträger</li> <li>– hochwertig gestaltete und vielfältig nutzbare Platz-, Grün- und Strassenräume</li> <li>– städtebaulich sorgfältig gestaltete Übergänge im Süden der Zentrumszone Z 4.0 unter Berücksichtigung der Topografie</li> <li>– eine gute Wohnqualität hinsichtlich Lärm und eine akustisch angenehme Gestaltung der öffentlichen Aussenbereiche</li> </ul>	<p><i>Bahnhofgebietes mit Mehrwerten für die Beschäftigten, die Bewohner und die Passanten.</i></p>
	<p><sup>4</sup> Die Pflicht kann durch private Gestaltungspläne erfüllt werden.</p>	<p><i>Die Gestaltungsplan-Pflicht können die betroffenen Grundeigentümer mit einem privaten Gestaltungsplan erfüllen.</i></p>
	<p><sup>5</sup> Gestaltungspläne für Teilflächen der Gestaltungsplanpflicht sind für städtebaulich und verkehrlich zweckmässig abgegrenzte Gebiete unter Berücksichtigung der Vorgaben des Zielbildes "Bahnhofplatz Ost und Umgebung, Dietlikon", zulässig, sofern nachgewiesen wird, dass das übrige Gebiet nicht in seiner Entwicklung beeinträchtigt wird.</p>	<p><i>Gestaltungspläne für Teilflächen des Gebietes mit Gestaltungsplanpflicht sind unter der Voraussetzung zulässig, dass sich Gebiete zweckmässig abgrenzen lassen. Die Vorgabe wird im Planungsbericht beispielhaft illustriert.</i></p> <p><i>Weichen Gestaltungspläne über das Mass der Arealbauweise von der Grundordnung ab, sind sie durch die Gemeindeversammlung festzusetzen.</i></p> <p><i>Die Planung, Beurteilung und Umsetzung von Bauvorhaben im Gebiet «Zentrum Mitte Dietlikon» hat die Vorgaben aus dem Zielbild «Bahnhofplatz Ost und Umgebung, Dietlikon» zu berücksichtigen. Dieses kann unter <a href="http://www.dietlikon.ch">www.dietlikon.ch</a> heruntergeladen oder beim Bauamt bezogen werden.</i></p>

BZO <sub>alt</sub> 30. Juni 2014	BZO <sub>neu</sub> ENTWURF	Erläuterungen
<b>Art. 26 Gestaltungsplanpflicht "Eichelwiese"</b>	<b>Art. 26 Gestaltungsplanpflicht "Eichelwiese"</b>	
<p><sup>1</sup> Die "Eichelwiese" ist für eine qualitätsvolle Wohnüberbauung mit Dienstleistungen in einer der Standort- und Erschliessungsgunst angemessenen baulichen Dichte bestimmt.</p>	<p><sup>1</sup> Die "Eichelwiese" ist für eine qualitätsvolle Wohnüberbauung mit Dienstleistungen und einer qualitätsvollen Umgebungsgestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität in einer der Standort- und Erschliessungsgunst angemessenen baulichen Dichte bestimmt. Dabei soll ein angemessener Übergang zwischen der niedrigen baulichen Dichte im Süden und der hohen baulichen Dichte im Norden hergestellt werden und gleichzeitig auch auf die Topografie Rücksicht genommen werden.</p>	<p><i>Das Gebiet Eichelwiese an der Brunnenwiesenstrasse ist gut erschlossen und eignet sich für eine differenzierte Innenentwicklung unter Berücksichtigung angrenzender gewachsener Strukturen. Die Bestimmungen werden in Bezug auf die Einordnung, die Freiraumqualitäten und Nutzungsvorgaben präzisiert.</i></p>
	<p><sup>2</sup> Im Gebiet ist ein Anteil von 15% preisgünstigem Wohnraum für Mehrausnutzungen gegenüber der Bau- und Zonenordnung vom 30. Juni 2014 zu realisieren.</p>	
<p><sup>2</sup> Für die Überbauung des Gebietes gelten zusätzlich zu § 71 PBG folgende Zielsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Gute städtebauliche Gesamtlösung mit differenzierter baulicher Dichte, der Topographie angepasster Höhenstaffelung sowie qualitätsvollen Freiräumen.</li> <li>– Gut eingeordnete, flächensparende Erschliessung und Parkierung.</li> </ul>	<p><sup>3</sup> Für die Überbauung des Gebietes gelten zusätzlich zu § 71 PBG folgende Zielsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Gute städtebauliche Gesamtlösung mit differenzierter baulicher Dichte, der Topographie angepasster Höhenstaffelung, in Bezug auf die angrenzenden Wohnquartiere und das Zentrum, sowie qualitätsvollen Freiräumen.</li> <li>– Differenzierte Setzung der Baukörper an ortsbaulich relevanten Anknüpfungspunkten, in Verbindung mit einer guten Gestaltung der Gebäudevorbereiche.</li> <li>– Hohe Durchlässigkeit für Fussgänger auf durchgrüntem Freiraumachsen.</li> <li>– Gut eingeordnete, flächensparende Erschliessung und Parkierung ab Brunnenwiesenstrasse.</li> </ul>	

BZO <sub>alt</sub> 30. Juni 2014	BZO <sub>neu</sub> ENTWURF	Erläuterungen
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Sinnvolle Anordnung von unterschiedlichen Nutzungen unter Berücksichtigung der zentrumsnahen Lage und der hohen Erschliessungsgüte (nicht störendes Gewerbe).</li> <li>– Energiekonzept, welches den Vorgaben des kommunalen Energieplans entspricht und eine rationelle Energienutzung sicherstellt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— <del>Sinnvolle Anordnung von unterschiedlichen Nutzungen unter Berücksichtigung der zentrumsnahen Lage und der hohen Erschliessungsgüte (nicht störendes Gewerbe).</del></li> <li>— <del>Energiekonzept, welches den Vorgaben des kommunalen Energieplans entspricht und eine rationelle Energienutzung sicherstellt.</del></li> </ul>	
<p><sup>3</sup> 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.</p>	<p><sup>4</sup> <del>Eine Aufteilung in höchstens drei Teil-Gestaltungspläne ist möglich, sofern eine ortsbaulich zweckmässige Unterteilung des Gesamtperimeters erfolgt und</del> Gestaltungspläne über Teilflächen der Gestaltungsplanpflicht sind für städtebaulich und verkehrlich sinnvoll abgegrenzte Gebiete zulässig, sofern nachgewiesen wird, dass das übrige Gebiet in seiner Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. <del>Im Rahmen des ersten Teil-Gestaltungsplanes ist die Erschliessung für das gesamte Gebiet</del> <del>aufgezeigt</del> aufzuzeigen und <del>sicherstellt wird</del> sicherzustellen. Allfällige weitere Schnittstellen sind zu bezeichnen und adäquat zu lösen. <del>Der Gestaltungsplan ist nicht kombinierbar mit den Erleichterungen der Arealüberbauung gemäss Art. 28 ff. BZO.</del></p>	<p><i>Das Festlegen einer Anzahl an Teil-Gestaltungsplänen ist gemäss dem ARE aus rechtlichen Gründen nicht zulässig. Die Bestimmung wird daher angepasst. Neu wird keine maximale Anzahl an Gestaltungsplänen mehr vorgegeben.</i></p>
<b>Art. 27 Gestaltungspflicht "Grund"</b>		
<p><sup>1</sup> Das Gebiet "Grund" ist für eine qualitätvolle Wohnüberbauung mit differenzierter baulicher Dichte und der Topographie angepasster Höhenstaffelung bestimmt.</p>	<p><sup>1</sup> Das Gebiet "Grund" ist für eine qualitätvolle Wohnüberbauung mit differenzierter baulicher Dichte und der <del>Topographie</del> <b>Topografie</b> angepasster Höhenstaffelung bestimmt.</p>	
<p><sup>2</sup> Teil-Gestaltungspläne sind möglich. Allfällige Schnittstellen sind zu bezeichnen und adäquat zu lösen.</p>	<p><sup>2</sup> Teil-Gestaltungspläne sind möglich. Allfällige Schnittstellen sind zu bezeichnen und adäquat zu lösen.</p>	

BZO <sub>alt</sub> 30. Juni 2014	BZO <sub>neu</sub> ENTWURF	Erläuterungen
<p><sup>3</sup> Für die Überbauung des Gebietes gelten zusätzlich zu § 71 PBG folgende Zielsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Gute städtebauliche Lösung mit hochwertigem Freiraumkonzept.</li> <li>– Gute Eingliederung der Bauten und Freiräume in die bestehenden Quartierstrukturen.</li> <li>– Zweckmässig und gut eingeordnete, flächensparende Erschliessung und Parkierung.</li> <li>– Energiekonzept, welches den Vorgaben des kommunalen Energieplans entspricht und eine rationelle Energienutzung sicherstellt.</li> </ul>	<p><sup>3</sup> Für die Überbauung des Gebietes gelten zusätzlich zu § 71 PBG folgende Zielsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Gute städtebauliche Lösung mit hochwertigem Freiraumkonzept.</li> <li>– Gute Eingliederung der Bauten und Freiräume in die bestehenden Quartierstrukturen.</li> <li>– Zweckmässig und gut eingeordnete, flächensparende Erschliessung und Parkierung.</li> <li>– <del>Energiekonzept, welches den Vorgaben des kommunalen Energieplans entspricht und eine rationelle Energienutzung sicherstellt.</del></li> </ul>	<p><i>Ein Energiekonzept wird bereits in Art. 24 Abs. 2 BZO verlangt, die Bestimmung zum Energiekonzept in diesem Absatz ist daher obsolet und wird gestrichen.</i></p>
<b>Art. 28 Gestaltungsplanpflicht "Bleiki"</b>		
<p><sup>1</sup> Das Gebiet "Bleiki" ist für eine qualitätsvolle gewerbliche Überbauung mit einer der Standortgunst angemessenen erhöhten baulichen Dichte und Nutzungsdichte bestimmt.</p>		
<p><sup>2</sup> Für die Überbauung des Gebiets gelten zusätzlich zu § 71 PBG folgende Zielsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Schaffung eines attraktiven Arbeitsplatzgebiets mit einem hohen Nutzwert für Beschäftigte und Besucher*innen.</li> <li>– Steigerung der Aufenthaltsqualität für Beschäftigte, Anwohnende und Besucher*innen.</li> <li>– Erhöhung des Grünflächenanteils gegenüber heute und qualitative Aufwertung der Grünflächen.</li> <li>– Verbesserte verkehrliche An- und Einbindung in das übergeordnete Strassen- und Wegnetz, insbesondere für den Fuss- und Veloverkehr bei gleichzeitigem Erhalt der guten MIV-Anbindung und der Parkierungsmöglichkeiten auf dem Areal.</li> </ul>		

BZO <sub>alt</sub> 30. Juni 2014	BZO <sub>neu</sub> ENTWURF	Erläuterungen
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Verbesserte Einbindung des Arbeitsplatzgebietes in das Umfeld. Rücksichtnahme auf angrenzende landschaftliche Strukturen, Bebauungen und Nutzungen.</li> <li>– Sorgsamer Umgang mit vorhandenen natürlichen und baulichen Ressourcen.</li> <li>– Weiterentwicklung und Stärkung der bestehenden Arealidentität.</li> <li>– Gewährleistung des Hochwasserschutzes</li> </ul>	
<b>3.2 Arealüberbauung</b>		
<b>Art. 28 Zulässigkeit</b>	<b>Art. 29 Zulässigkeit</b>	
Arealüberbauungen sind in den folgenden Zonen zulässig: W2D 1.9, W3 2.3, W4 2.8, Z 3.1	Arealüberbauungen sind in den folgenden Zonen zulässig: W2D 1.9, W3 2.3, W4 2.8, Z 3.1	
<b>Art. 29 Arealfläche</b>	<b>Art. 30 Arealfläche</b>	
Die Mindestarealfläche beträgt 4'000 m <sup>2</sup> .	Die Mindestarealfläche beträgt 4'000 m <sup>2</sup> .	
<b>Art. 30 Massvorschriften</b>	<b>Art. 31 Massvorschriften</b>	
<sup>1</sup> 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.	<sup>1</sup> 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.	
<sup>2</sup> Die zulässige Anzahl Vollgeschosse erhöht sich um ein Vollgeschoss, die zulässige Gebäudehöhe entsprechend um 3 m.	<sup>2</sup> Die zulässige Anzahl Vollgeschosse erhöht sich um ein Vollgeschoss, die zulässige <del>Gebäudehöhe</del> Fassadehöhe und die giebelseitige Fassadehöhe entsprechend um 3 m.	<i>Begriff Gebäudehöhe durch Fassadenhöhe ersetzt (Anpassung IVHB)</i>
<sup>3</sup> Die Gebäudeabstände innerhalb von Arealüberbauungen können soweit reduziert werden, als es Wohnhygiene und	<sup>3</sup> Die Gebäudeabstände innerhalb von Arealüberbauungen können soweit reduziert werden, als es Wohnhygiene und	

BZO <sub>alt</sub> 30. Juni 2014	BZO <sub>neu</sub> ENTWURF	Erläuterungen
<p>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.</p>	<p>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.</p>	
<p><sup>4</sup> Die Gebäudelänge ist frei.</p>	<p><sup>4</sup> Die Gebäudelänge ist frei.</p>	
<p><sup>5</sup> Bei Arealen mit unterschiedlicher Zonenzugehörigkeit sind Ausnützungsverschiebungen im Ausmass von einem Zehntel möglich. Zur Erhaltung von Altbauten, Bäumen und Gärten sind höhere Ausnützungsverschiebungen zulässig.</p>	<p><sup>5</sup> Bei Arealen mit unterschiedlicher Zonenzugehörigkeit sind Ausnützungsverschiebungen im Ausmass von einem Zehntel möglich. Zur Erhaltung von Altbauten, Bäumen und Gärten sind höhere Ausnützungsverschiebungen zulässig.</p>	
<p><b>Art. 31 Energie</b></p>	<p><b>Art. 32 Energie</b></p>	
<p>Es ist ein Energiekonzept beizubringen, welches den Vorgaben des kommunalen Energieplans entspricht und eine rationelle Energienutzung sicherstellt.</p>	<p><del>Es ist ein Energiekonzept beizubringen, welches den Vorgaben des kommunalen Energieplans entspricht und eine rationelle Energienutzung sicherstellt.</del></p> <p>Es ist ein Energiekonzept einzureichen, welches den Vorgaben des kommunalen Energieplans entspricht und die Anforderungen des jeweils gültigen Leitfadens "Energiekonzept; Leitfaden für Arealüberbauungen, Sonderbauvorschriften und Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht" der Gemeinde Dietlikon berücksichtigt.</p>	
<p>→ 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 <a href="http://www.dietlikon.ch">www.dietlikon.ch</a> heruntergeladen oder beim Bauamt bezogen werden.</p>	<p><del>→ 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 <a href="http://www.dietlikon.ch">www.dietlikon.ch</a> heruntergeladen oder beim Bauamt bezogen werden.</del></p>	

### 3.3 Sonderbauvorschriften

#### Art. 32

#### Art. 33

##### *Sonderbauvorschriften "Erleichterte Erneuerung"*

<sup>1</sup> Mit diesen Sonderbauvorschriften werden die Voraussetzungen für die Siedlungserneuerung und -aufwertung mit hoher Siedlungsqualität geschaffen.

<sup>1</sup> Mit diesen Sonderbauvorschriften werden die Voraussetzungen für die Siedlungserneuerung und -aufwertung mit hoher Siedlungsqualität geschaffen.

##### *Geltungsbereich*

<sup>2</sup> 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.

<sup>2</sup> 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*

<sup>3</sup> 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.

<sup>3</sup> 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. ~~29~~ 28 ff. BZO.

##### *Mass der Bauten*

BZO <sub>alt</sub> 30. Juni 2014	BZO <sub>neu</sub> ENTWURF	Erläuterungen
<p><sup>4</sup> Das bestehende oberirdische Gebäudevolumen darf gesamthaft um max. 15% erweitert werden, sofern zugleich der überwiegende Anteil des bestehenden Wohnraums wirksam erneuert wird.</p>	<p><sup>4</sup> Das bestehende oberirdische Gebäudevolumen darf gesamthaft um max. 15% erweitert werden, sofern zugleich der überwiegende Anteil des bestehenden Wohnraums wirksam erneuert wird.</p>	
<i>Bauweise</i>		
<p><sup>5</sup> 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.</p>	<p><sup>5</sup> 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.</p>	
<i>Hochhäuser</i>		
<p><sup>6</sup> Hochhäuser entsprechend § 282 PBG sind nur an Ort und Stelle zulässig, wo sie heute bereits bestehen.</p>	<p><sup>6</sup> Hochhäuser entsprechend § 282 PBG sind nur an Ort und Stelle zulässig, wo sie heute bereits bestehen.</p>	
<i>Abstände</i>		
<p><sup>7</sup> 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.</p>	<p><sup>7</sup> 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.</p>	

BZO <sub>alt</sub> 30. Juni 2014	BZO <sub>neu</sub> ENTWURF	Erläuterungen
<i>Nutzweise</i>		
<p><sup>8</sup> Die zulässige Nutzweise ergibt sich gemäss Art. 20 BZO.</p>	<p><sup>8</sup> Die zulässige Nutzweise ergibt sich gemäss Art. 20 BZO.</p>	
<i>Gestaltung</i>		
<p><sup>9</sup> 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.</p>	<p><sup>9</sup> 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.</p>	
<i>Energie</i>		
<p><sup>10</sup> Es ist ein Energiekonzept beizubringen, welches den Vorgaben des kommunalen Energieplans entspricht und eine rationelle Energienutzung sicherstellt.</p>	<p><sup>10</sup> <del>Es ist ein Energiekonzept beizubringen, welches den Vorgaben des kommunalen Energieplans entspricht und eine rationelle Energienutzung sicherstellt.</del> Es ist ein Energiekonzept einzureichen, welches den Vorgaben des kommunalen Energieplans entspricht und die Anforderungen des jeweils gültigen Leitfadens "Energiekonzept; Leitfaden für Arealüberbauungen, Sonderbauvorschriften und Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht" der Gemeinde Dietlikon berücksichtigt.</p>	
<b>Art. 33</b>	<b>Art. 34</b>	
<i>Sonderbauvorschriften "Umstrukturierung"</i>		

BZO <sub>alt</sub> 30. Juni 2014	BZO <sub>neu</sub> ENTWURF	Erläuterungen
<p><sup>1</sup> Mit diesen Sonderbauvorschriften werden die Voraussetzungen zur Umstrukturierung und baulichen Verdichtung mit hoher Siedlungsqualität geschaffen.</p>	<p><sup>1</sup> Mit diesen Sonderbauvorschriften werden die Voraussetzungen zur Umstrukturierung und baulichen Verdichtung mit hoher Siedlungsqualität geschaffen.</p>	
<i>Geltungsbereich</i>		
<p><sup>2</sup> 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.</p>	<p><sup>2</sup> 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.</p>	
<i>Gestaltungsplanpflicht</i>		
<p><sup>3</sup> Wird von den Sonderbauvorschriften Gebrauch gemacht, sind Gestaltungspläne aufzustellen, die jeweils eine planerisch und städtebaulich zweckmässige Bauzonenfläche von wenigstens 1'500 m<sup>2</sup> 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.</p>	<p><sup>3</sup> Wird von den Sonderbauvorschriften Gebrauch gemacht, sind Gestaltungspläne aufzustellen, die jeweils eine planerisch und städtebaulich zweckmässige Bauzonenfläche von wenigstens 1'500 m<sup>2</sup> 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. <del>28</del> 29 ff. BZO.</p>	
<i>Mass der Bauten</i>		
<p><sup>4</sup> Es gelten die zonengemässen Bestimmungen der Wohnzone W4 gemäss Art. 18 BZO.</p>	<p><sup>4</sup> Es gelten die zonengemässen Bestimmungen der Wohnzone W4 gemäss Art. 18 BZO.</p>	
<i>Abstände</i>		

BZO <sub>alt</sub> 30. Juni 2014	BZO <sub>neu</sub> ENTWURF	Erläuterungen
<p><sup>5</sup> Für arealinterne Grenz- und Gebäudeabstände gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften, soweit diese aus wohnhygienischer Sicht statthaft sind. Gegenüber angrenzenden Grundstücken kommen in der Regel die zonengemässen Abstände zur Anwendung.</p>	<p><sup>5</sup> Für arealinterne Grenz- und Gebäudeabstände gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften, soweit diese aus wohnhygienischer Sicht statthaft sind. Gegenüber angrenzenden Grundstücken kommen in der Regel die zonengemässen Abstände zur Anwendung.</p>	
<i>Nutzweise</i>		
<p><sup>6</sup> Die zulässige Nutzweise ergibt sich aus Art. 20 Abs. 2 BZO.</p>	<p><sup>6</sup> Die zulässige Nutzweise ergibt sich aus Art. 20 Abs. 2 BZO.</p>	
<i>Gestaltung</i>		
<p><sup>7</sup> 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.</p>	<p><sup>7</sup> 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.</p>	
<i>Energie</i>		
<p><sup>8</sup> Es ist ein Energiekonzept beizubringen, welches den Vorgaben des kommunalen Energieplans entspricht und eine rationale Energienutzung sicherstellt.</p>	<p><sup>8</sup> <del>Es ist ein Energiekonzept beizubringen, welches den Vorgaben des kommunalen Energieplans entspricht und eine rationale Energienutzung sicherstellt.</del> Es ist ein Energiekonzept einzureichen, welches den Vorgaben des kommunalen Energieplans entspricht und die Anforderungen des jeweils gültigen Leitfadens "Energiekonzept; Leitfaden für Arealüberbauungen, Sonderbauvorschriften und Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht" der Gemeinde Dietlikon berücksichtigt.</p>	
<p><b>Art. 34</b></p>	<p><b>Art. 35</b></p>	
<i>Sonderbauvorschriften "Dienstleistungs- und Büronutzung"</i>		

BZO <sub>alt</sub> 30. Juni 2014	BZO <sub>neu</sub> ENTWURF	Erläuterungen
<p><sup>1</sup> Mit diesen Sonderbauvorschriften werden die Voraussetzungen für die konzentrierte Ansiedlung von arbeitsplatzintensiven Dienstleistungs- und Büronutzungen geschaffen.</p>	<p><sup>1</sup> Mit diesen Sonderbauvorschriften werden die Voraussetzungen für die konzentrierte Ansiedlung von arbeitsplatzintensiven Dienstleistungs- und Büronutzungen geschaffen.</p>	
<i>Geltungsbereich</i>		
<p><sup>2</sup> 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.</p>	<p><sup>2</sup> 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.</p>	
<i>Nutzungsmass</i>		
<p><sup>3</sup> Für Gebäude und Gebäudeteile mit regelgeschossbezogener, reiner Dienstleistungs- und Büronutzung kann die Bau-massenziffer anteilmässig um 2.0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> erhöht werden, wenn nachfolgende Voraussetzung erfüllt ist:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Mit dem Baugesuch ist ein verbindliches Mobilitätskonzept beizubringen, welches sicherstellt, dass keine Erhöhung der zonengemässen Verkehrserzeugung resultiert.</li> </ul>	<p><sup>3</sup> Für Gebäude und Gebäudeteile mit regelgeschossbezogener, reiner Dienstleistungs- und Büronutzung kann die Bau-massenziffer anteilmässig um 2.0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> erhöht werden, wenn nachfolgende Voraussetzung erfüllt ist:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Mit dem Baugesuch ist ein verbindliches Mobilitätskonzept beizubringen, welches sicherstellt, dass keine Erhöhung der zonengemässen Verkehrserzeugung resultiert.</li> </ul>	

## 4 Ergänzende Bauvorschriften

### Art. 35 Untergeschosse

<sup>1</sup> In allen Zonen ist die gewerbliche Nutzung eines Untergeschosses zulässig.

### Art. 36 Untergeschosse

<sup>1</sup> **Zusätzlich zur festgelegten Vollgeschosszahl ist in ~~in~~ allen Zonen ~~ist~~ die gewerbliche Nutzung eines Untergeschosses zulässig.**

*Art. 35 BZO<sub>alt</sub> wurde mit der Revision 1997 eingefügt. Die ursprünglich nur in der Industrie verwendete BMZ trifft keine Unterscheidung der inneren Struktur / Nutzung des Gebäudes. Sie regelt die maximal kubische Ausdehnung von Gebäuden. Für die BMZ anrechenbar sind alle Gebäudeteile, die über dem gewachsenen*

BZO <sub>alt</sub> 30. Juni 2014	BZO <sub>neu</sub> ENTWURF	Erläuterungen
		<p><i>Boden liegen. Untergeschosse, die erst durch Abgrabungen nutzbar gemacht werden, werden von der BMZ nicht erfasst.</i></p> <p><i>Abs. 1 lässt gewerbliche Nutzungen im kompletten UG zu, ohne Abgrabungen zu limitieren.</i></p>
<p><sup>2</sup> Untergeschosse, welche in Hanglagen natürlich in Erscheinung treten, sind auch für die Wohnnutzung zulässig.</p>	<p><sup>2</sup> Untergeschosse, welche in Hanglagen natürlich in Erscheinung treten, sind <b>zusätzlich zur festgelegten Vollgeschosszahl</b> auch für die Wohnnutzung zulässig.</p>	<p><i>Wohnnutzungen im Untergeschoss sind nur in Hanglagen zulässig.</i></p> <p><i>Die Nutzung des Untergeschosses soll in Verbindung mit einer Präzisierung der Abgrabungsbestimmungen freigegeben werden.</i></p>
<b>Art. 37 Terrainveränderungen</b>		
<p><sup>3</sup> Abgrabungen und Aufschüttungen untergeordneter Natur sind zulässig, sofern sie sich gut in das natürliche Terrain einpassen und sorgfältig ausgeführt werden.</p>	<p><sup>1</sup> Abgrabungen und Aufschüttungen <del>untergeordneter Natur</del> sind zulässig, sofern sie sich gut in <del>das den</del> natürlichen Terrain<b>verlauf</b> einpassen und sorgfältig ausgeführt werden.</p>	<p><i>Die Bestimmung wurde mit der Revision 1997 eingefügt.</i></p> <p><i>Um übermässige Abgrabungen, für die Nutzung der Unterschosse einzugrenzen, werden die Abgrabungsregelungen präzisiert.</i></p>
	<p><sup>2</sup> In Hanglagen (Falllinie der Fassadenlinie mind. 10%) dürfen Abgrabungen und Aufschüttungen maximal 1.5m gegenüber dem massgebenden Terrain betragen.</p>	
	<p><sup>3</sup> In übrigen Lagen sind lediglich Abgrabungen und Aufschüttungen untergeordneter Natur zulässig.</p>	
	<p><sup>4</sup> Ausgenommen sind Abgrabungen für technisch bedingte Anpassungen für Haus- und Kellerzugänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen. Diese sind nach Möglichkeit zusammenzufassen.</p>	
<b>Art. 38 Freilegung von Untergeschossen</b>		

BZO <sub>alt</sub> 30. Juni 2014	BZO <sub>neu</sub> ENTWURF	Erläuterungen
	Abgrabungen dürfen gesamthaft nicht grösser sein als die Hälfte der von der Fassadenlinie umschlossenen Fläche.	
<b>Art. 36 Besondere Gebäude</b>	<b>Art. 39 <del>Besondere Gebäude Klein- und Anbauten</del></b>	
Für die Berechnung der Baumassenziffer werden besondere Gebäude nicht angerechnet.	<sup>1</sup> Für die Berechnung der Baumassenziffer werden <del>besondere Gebäude An- und Kleinbauten</del> nicht angerechnet.	<i>Mit der Anpassung der BZO an die Vorgaben der IVHB sind Klein- und Anbauten neu auf 50 m<sup>2</sup> Grundfläche begrenzt. Die Anzahl solcher Bauten ist nicht beschränkt.</i>
	<sup>2</sup> In den Wohnzonen gilt für An- und Kleinbauten eine gesonderte Baumassenziffer von 0.2 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> .	<i>In den Wohnzonen gilt für An- und Kleinbauten eine gesonderte Baumassenziffer von 0.2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.</i>
<b>Art. 37 Wintergärten und Verglasungen</b>	<b>Art. 40 Wintergärten und Verglasungen</b>	
<sup>1</sup> Verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, müssen nicht an die Baumassenziffer angerechnet werden.	<del>Verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, müssen nicht an die Baumassenziffer angerechnet werden.</del>	<i>Diese Änderung bezweckt die Anpassung an die neue Vorgabe von § 11 der Allgemeinen Bauverordnung (ABV).</i>
<sup>2</sup> Ihre Fläche darf max. 10% der gemäss § 255 PBG anrechenbaren Geschossfläche betragen. Die Baubehörde kann eine anteilmässige Aufteilung oder Beschränkung je Wohneinheit verfügen.	<sup>1</sup> <del>Ihre Fläche darf max. 10% der gemäss § 255 PBG anrechenbaren Geschossfläche betragen.</del> Die Baubehörde kann für dem Energiesparen dienende Bauteile wie verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen, eine anteilmässige Aufteilung oder Beschränkung je Wohneinheit verfügen.	<i>Diese Änderung bezweckt die Anpassung an die neue Vorgabe von § 11 der Allgemeinen Bauverordnung (ABV). Die ABV legt einen Bonus von 20% der zonen gemässen Grundziffer für Volumen, die dem Energiesparen dienen, fest. Art. 37 Abs. 2 BZO<sub>alt</sub> widerspricht dieser neuen Bestimmung und wird aufgehoben.</i>
<sup>3</sup> Erleichterungen für Wintergärten und Verglasungen sind nicht kombinierbar mit den Erleichterungen der Arealüberbauung gemäss Art. 28 ff. BZO.	<sup>2</sup> <del>Erleichterungen für Wintergärten und Verglasungen sind nicht kombinierbar mit den Erleichterungen der Arealüberbauung gemäss Art. 28 ff. BZO.</del> Bei Arealüberbauungen mit einer Erhöhung der zonen gemässen Baumassenziffer um 10% bzw. 15% ist für Wintergärten usw. lediglich ein Bonus von 10% zulässig.	<i>Mit dieser Bestimmung wird der Umfang der Abweichungen von der zonen gemässen Baumassenziffer bei Arealentwicklungen eingeschränkt.</i>

BZO <sub>alt</sub> 30. Juni 2014	BZO <sub>neu</sub> ENTWURF	Erläuterungen
	<p><b>Art. 41 Bonus für Familienwohnungen</b></p> <p>Im Rahmen des gemeinnützigen Wohnungsbaus darf die zonengemässe Baumassenziffer in den Wohnzonen W3, W3D, W4, Z 3.1 und Z 4.0 um einen Zehntel erhöht werden, wenn ein Anteil von mindestens einem Viertel Familienwohnungen im Sinne von § 49a Abs. 3 PBG erstellt wird.</p>	<p><i>Als Familienwohnungen im Sinne von § 49a Abs. 3 PBG gelten Wohnungen mit vier und mehr Zimmern.</i></p>
<p><b>Art. 38 Geschlossene Überbauung</b></p> <p>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.</p>	<p><b>Art. 42 Geschlossene Überbauung</b></p> <p><sup>1</sup> Die geschlossene Überbauung ist in allen Bauzonen <del>von Hauptgebäuden ist, wo die Bauordnung nichts anderes bestimmt, und wo der Nachbar zustimmt, bei gleichzeitiger Erstellung der Hauptgebäude</del> bis zur <del>Gesamtlänge der zonengemässen</del> maximal zulässigen Gebäudelänge <del>zulässig</del> gestattet.</p> <p><sup>2</sup> Der Grenzbau ist zulässig, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird, wenn gleichzeitig gebaut wird oder mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn.</p>	
<p><b>Art. 39 Gebäudehöhe</b></p> <p>Die Bemessung der Gebäudehöhe aufgrund der Verkehrsbaulinien gemäss § 279 Abs. 2 PBG ist ausgeschlossen.</p>	<p><b>Art. 43 <del>Gebäudehöhe</del> Fassadenhöhe</b></p> <p>Die Bemessung der <del>Gebäudehöhe</del> Fassadenhöhe aufgrund der Verkehrsbaulinien gemäss § 279 Abs. 2 PBG ist ausgeschlossen.</p>	
<p><b>Art. 40 Optischer Einflussbereich der Kernzone</b></p> <p>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</p>	<p><b>Art. 44 Optischer Einflussbereich der Kernzone</b></p> <p>In dem im <del>Zonen- und</del> 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</p>	

BZO <sub>alt</sub> 30. Juni 2014	BZO <sub>neu</sub> ENTWURF	Erläuterungen
anwendbar. Insbesondere sind nur dem Dorfkern angepasste Dachformen zulässig.	anwendbar. Insbesondere sind nur dem Dorfkern angepasste Dachformen zulässig.	
<b>Art. 41 Dachgestaltung</b>	<b>Art. 45 Dachgestaltung</b>	
<sup>1</sup> In den Wohnzonen sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte zusammen nur auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge zulässig.	<del>In den Wohnzonen sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte zusammen nur auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge zulässig.</del>	<i>Übernahme der Regelung von § 292 PBG – Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind neu auf der Hälfte der betreffenden Fassadenlänge zulässig. Die Bestimmung kann gestrichen werden.</i>
	<sup>1</sup> Im zweiten Dachgeschoss sind weder Dachaufbauten noch Dacheinschnitte zulässig.	
<sup>2</sup> Ausser bei Besonderen Gebäuden sind grössere Flachdächer extensiv zu begrünen, soweit sie nicht begehbar als Terrasse oder durch Energieerzeugungsanlagen genutzt werden.	<sup>2</sup> Ausser bei <del>Besonderen Gebäuden</del> Klein- und Anbauten sind Flachdächer <del>ab einer Fläche von 20 m<sup>2</sup></del> extensiv zu begrünen, soweit sie nicht begehbar als Terrasse <del>oder durch Energieerzeugungsanlagen</del> genutzt werden.	
<sup>3</sup> Auf Flachdächern über Attikageschossen sind Terrassen, Dachgärten, Pergolas, Boxen und dergleichen nicht zulässig.	<sup>3</sup> Auf Flachdächern über Attikageschossen sind Terrassen, Dachgärten, Pergolas, Boxen und dergleichen nicht zulässig.	
	<b>Art. 46 Bäume und Begrünung im Siedlungsgebiet</b>	
<sup>1</sup> Bäume in den im Ergänzungsplan "Bäume und Begrünung" bezeichneten Gebieten ab einem Stammumfang von 100 cm sind zu erhalten.	<sup>1</sup> <del>Bäume in den im Ergänzungsplan "Bäume und Begrünung" bezeichneten Gebieten ab einem Stammumfang von 100 cm sind zu erhalten.</del>	
<sup>2</sup> Innerhalb der im Ergänzungsplan Bäume und Begrünung bezeichneten Baumschutzgebiete ist das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 100 cm, gemessen einen Meter über dem massgebenden Terrain, bewilligungspflichtig. In den Baumschutzgebieten sind Massnahmen, welche die bewilligungspflichtigen Bäume und Baumgruppen negativ beeinflussen, zu unterlassen.	<sup>2</sup> <del>Innerhalb der im Ergänzungsplan Bäume und Begrünung bezeichneten Baumschutzgebiete ist das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 100 cm, gemessen einen Meter über dem massgebenden Terrain, bewilligungspflichtig. In den Baumschutzgebieten sind Massnahmen, welche die bewilligungspflichtigen Bäume und Baumgruppen negativ beeinflussen, zu unterlassen.</del>	<i>Die Fällung eines Baums, für welchen gemäss den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung eine Erhaltungspflicht besteht, bedarf einer Bau- bzw. Fällbewilligung (§ 309 Abs. 1 lit. n PBG). Massgebliches Verfahren ist das Anzeigeverfahren (§ 14 lit. q BVV).</i>

BZO <sub>alt</sub> 30. Juni 2014	BZO <sub>neu</sub> ENTWURF	Erläuterungen
	<p><sup>3</sup> Die Bewilligung ist zu erteilen, wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. ein gewichtiges öffentliches Interesse der Baumerhaltung entgegensteht, oder</li> <li>b. der Baum die physiologische Altersgrenze nach Art und Standort erreicht hat, oder</li> <li>c. der Baum im Sinne einer Pflegemassnahme zugunsten eines wertvollen Baumbestandes entfernt werden muss, oder</li> <li>d. der Baum die Sicherheit von Menschen oder Sachen gefährdet und keine andere zumutbare Möglichkeit der Gefahrenabwehr gegeben ist, oder</li> <li>e. der Baum Wohn- oder Arbeitsräume wesentlich beeinträchtigt (z.B. durch Schattenwurf oder Feuchtigkeit), oder</li> <li>f. der Baum die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert, oder</li> <li>g. der Baum die Nutzung von Erdwärme verhindert oder beeinträchtigt und</li> <li>h. wenn eine nach Standort und Baumart angemessene einheimische Ersatzpflanzung gewährleistet werden kann.</li> </ul>	<p><i>In Anlehnung an die Musterbestimmung des Kantons, ergänzt mit Buchstaben e und g</i></p>
	<p><sup>4</sup> Die Beseitigung der Ersatzpflanzung bedarf, unabhängig vom Stammumfang, einer Bewilligung.</p>	
	<p><b>Art. 47 Neupflanzung von Bäumen</b></p>	
	<p>Innerhalb der im Ergänzungsplan "Bäume und Begrünung" bezeichneten Baumschutzgebiete sind bei Neubauten oder Umbauten mit wesentlichen Veränderung der Umgebung pro 500</p>	<p><i>Die Ersatzpflanzung muss mit einheimischen Bäumen und Büschen erfolgen. Damit soll die Biodiversität gefördert werden. Dieses Anliegen wurde im Rahmen</i></p>

BZO <sub>alt</sub> 30. Juni 2014	BZO <sub>neu</sub> ENTWURF	Erläuterungen
	<p><i>m<sup>2</sup> anrechenbare Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer Baum oder ein hochwachsender einheimischer Busch zu pflanzen. Diese sind zu erhalten und fachgerecht zu unterhalten. Massnahmen, welche die Bäume und Baumgruppen negativ beeinflussen, sind zu unterlassen.</i></p>	<p><i>einer Einwendung an die Gemeinde herangetragen und wird nun umgesetzt.</i></p>

*Hinweis: Die bisher in den Art. 42 bis 44 BZO<sub>alt</sub> enthaltenen Regelungen zu den Abstellplätzen für Personenwagen sowie für Zweiräder und Kinderwagen werden neu in eine gesonderte Parkplatzverordnung verschoben. In der gesonderten Parkplatzverordnung wird zudem dem Gemeinderat die Kompetenz erteilt, die Beteiligung an Gemeinschaftsanlagen, die Leistung von Ersatzabgaben, den Ersatzabgabefonds und die Parkraumplanung zu regeln.*

BZO <sub>alt</sub> 30. Juni 2014	BZO <sub>neu</sub> ENTWURF	Erläuterungen
<b>Art. 45 Spiel- und Ruheflächen</b>	<b>Art. 48 Spiel- und Ruheflächen</b>	
<p><sup>1</sup> 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.</p>	<p><sup>1</sup> 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.</p>	
<p><sup>2</sup> 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.</p>	<p><sup>2</sup> 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.</p>	
<b>Art. 46 Gebäudeumschwung</b>	<b>Art. 46 Gebäudeumschwung</b>	
<p>In der Wohnzone ist ein angemessener Anteil der Grundstücksfläche zu begrünen. Insbesondere der Übergang zum</p>	<p><del>In der Wohnzone ist ein angemessener Anteil der Grundstücksfläche zu begrünen. Insbesondere der Übergang zum</del></p>	<p><i>Die Begrünung von Grundstücken ist neu übergeordnet in § 238a PBG geregelt.</i></p>

BZO <sub>alt</sub> 30. Juni 2014	BZO <sub>neu</sub> ENTWURF	Erläuterungen
öffentlichen Raum, sowie der Siedlungsrand sind sorgfältig auszugestalten.	<del>öffentlichen Raum, sowie der Siedlungsrand sind sorgfältig auszugestalten.</del>	
	<b>Art. 49 Siedlungsrand</b>	
	Für eine befriedigende Einordnung haben Bauten am Siedlungsrand eine diskrete Materialisierung und Farbgestaltung aufzuweisen. Der Siedlungsrand ist mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen zu bepflanzen und zu unterhalten, sodass ein ökologischer Mehrwert entsteht. In der Regel sind keine durchgehenden Mauern und hohen Einfriedungen gestattet.	<i>Neuer Artikel für den Siedlungsrand. Die Bestimmung zum Siedlungsrand von Art. 46 BZO<sub>alt</sub> wird präzisiert und ergänzt.</i>
<b>Art. 47 Gesamtnutzfläche</b>	<b>Art. 50 Gesamtnutzfläche</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.	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.	
<b>Art. 48 Mobilfunkanlagen</b>	<b>Art. 51 Mobilfunkanlagen</b>	
<sup>1</sup> 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.	<sup>1</sup> Neue Mobilfunk-Antennenanlagen haben grundsätzlich der kommunalen Versorgung zu dienen. In der Industriezone I und <del>der Gewerbezone G</del> den Gewerbezone n können überdies auch Anlagen für die überkommunale Versorgung erstellt werden.	
<sup>2</sup> Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunk-Antennenanlagen sind gemäss folgenden Prioritäten zulässig: 1. Priorität: Industriezone I und Gewerbezone G	<sup>2</sup> Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunk-Antennenanlagen sind gemäss folgenden Prioritäten zulässig: 1. Priorität: Industriezone I und Gewerbezone n G	

BZO <sub>alt</sub> 30. Juni 2014	BZO <sub>neu</sub> ENTWURF	Erläuterungen
2. Priorität: Zentrumszone und Zonen für öffentliche Bauten 3. Priorität: Wohnzonen 4. Priorität: alle anderen Bauzonen	2. Priorität: Zentrumszonen und Zonen für öffentliche Bauten 3. Priorität: Wohnzonen 4. Priorität: alle anderen Bauzonen	
<sup>3</sup> 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.	<sup>3</sup> 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.	
<sup>4</sup> Baugesuche für visuelle als solche wahrnehmbare Mobilfunkantennen im Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten sind bezüglich der Einordnung von einer externen Fachperson zu begutachten.	<sup>4</sup> Baugesuche für visuelle als solche wahrnehmbare Mobilfunkantennen im Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten sind bezüglich der Einordnung von einer externen Fachperson zu begutachten.	
<b>Art. 48a Erhebung einer Mehrwertabgabe</b>	<b>Art. 52 Erhebung einer Mehrwertabgabe</b>	
<sup>1</sup> Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) erhoben.	<sup>1</sup> Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) erhoben.	
<sup>2</sup> Die Freifläche nach § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m <sup>2</sup> .	<sup>2</sup> Die Freifläche nach § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m <sup>2</sup> .	
<sup>3</sup> Die Mehrwertabgabe beträgt 25% des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.	<sup>3</sup> Die Mehrwertabgabe beträgt 25% des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.	
<b>Art. 48b Erträge kommunaler Mehrwertausgleich</b>	<b>Art. 53 Erträge kommunaler Mehrwertausgleich</b>	
Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.	Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.	

BZO <sub>alt</sub> 30. Juni 2014	BZO <sub>neu</sub> ENTWURF	Erläuterungen
<b>Art. 48c Städtebauliche Verträge</b>	<b>Art. 54 Städtebauliche Verträge</b>	
Anstelle einer Abgabe im Sinne von Art. 48a ist ein Ausgleich mittels städtebaulichem Vertrag zulässig (§ 19 Abs. 6 MAG).	Anstelle einer Abgabe im Sinne von Art. <del>52 48a</del> ist ein Ausgleich mittels städtebaulichem Vertrag zulässig (§ 19 Abs. 6 MAG).	
	<b>Art. 55 Naturgefahren</b>	
	Bei Änderung oder Erlass von Sondernutzungsplänen und bei der Beurteilung von Bauvorhaben ist bezüglich der Hochwassergefährdung die kantonale Naturgefahrenkarte zu beachten. Neuere Erkenntnisse sind zu berücksichtigen, wenn sie sich wesentlich auf die Hochwassergefährdung auswirken.	
	<b>Art. 56 Übertragung von Gewerbeanteilen</b>	
	Innerhalb der Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht "Zentrum Mitte Dietlikon" und "Eichelwiesen" sowie zwischen diesen beiden Gebieten können Gewerbeanteile zwischen einzelnen Grundstücken übertragen werden. Übertragungen sind vor Baufreigabe im Grundbuch anmerken zu lassen.	<i>Diese Bestimmung erlaubt eine flexible Übertragung von Gewerbeanteilen zwischen Grundstücken, sofern die Eigentümerschaften der belasteten und begünstigten Parzellen zustimmen.</i>
<b>5 Schlussbestimmungen</b>		
<b>Art. 49 Aufhebung bisherigen Rechts</b>	<b><del>Art. 49 Aufhebung bisherigen Rechts</del></b>	
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.	<del>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.</del>	

BZO <sub>alt</sub> 30. Juni 2014	BZO <sub>neu</sub> ENTWURF	Erläuterungen
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Gestaltungsplan "Post" vom 11. Juni 1986</li> <li>– Gestaltungsplan "Aufwiesen A, B, C" vom 18. Juni 1998</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><del>— Gestaltungsplan "Post" vom 11. Juni 1986</del></li> <li>– <del>Gestaltungsplan "Aufwiesen A, B, C" vom 18. Juni 1998</del></li> </ul>	
<b>Art. 50 Inkrafttreten</b>	<b>Art. 50 57 Inkrafttreten</b>	
<p>Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.</p>	<p><del>Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.</del> Diese Bau- und Zonenordnung wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.</p>	<p><i>Musterbestimmung Kanton</i></p>