

raum, umwelt + verkehr

Hofwiesenstrasse 32, 8305 Dietlikon
Telefon 044 835 82 30
ruv@dietlikon.org

Grünflächenziffer

Was ist die Grünflächenziffer?

Die Grünflächenziffer (GFZ) gibt an, wie gross der Anteil Ihres Grundstücks ist, der als Grünfläche bestehen bleiben muss.

Mit der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Dietlikon wird für alle Wohnzonen und die Gewerbezonen G 6.5 und G 10.5 erstmals eine Grünflächenziffer definiert.

Was ist der Sinn und Zweck der Grünflächenziffer?

Die Grünflächenziffer erfüllt mehrere wichtige Zwecke:

- Versickerung von Regenwasser
- Verbesserung des Mikroklimas (Kühlung im Sommer)
- Förderung von Pflanzen und Tieren (Biodiversität)
- Erhalt von Freiräumen und Wohnqualität
- Begrenzung der Bodenversiegelung

Wo ist die Grünflächenziffer geregelt?

Die Grünflächenziffer ist in § 257 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) geregelt:

- Abs. 1 "Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche."
- Abs. 2 "Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen."

Was als natürliche oder als bepflanzte Bodenfläche gilt, wird in § 12 der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) konkretisiert:

- Abs. 1 "Als natürliche Bodenfläche gelten Flächen, die einen natürlichen Bodenaufbau und natürliche Versickerungseigenschaften aufweisen."
- Abs. 2 "Als bepflanzte Bodenfläche gelten Flächen mit einer hinreichenden Humusschicht, die eine dauerhafte Bepflanzung ermöglicht und die nicht regelmässig austrocknet."

Die Grünflächenziffer bestimmt den unüberbaubaren Anteil des Grundstücks, der unversiegelt zu erhalten ist und erfüllt damit siedlungsgestalterische und – in beschränktem Umfang – ökologische Funktionen. Die Definition der Grünflächenziffer orientiert sich in erster Linie an der visuellen Wahrnehmung. Unversiegelte Flächen im Sinne von § 257 Abs. 2 PBG sind nicht unbedingt naturnah; sie können auch über unterirdischen Bauten sowie Unterniveaubauten liegen. Es ist also möglich, dass eine Unterniveaubaute dank einer genügend mächtigen und bepflanzten Überdeckung als Grünfläche im Sinne der Grünflächenziffer gilt. Flächen, die an die Grünflächenziffer angerechnet werden sollen, dürfen nicht versiegelt sein. Auch teilversiegelte Flächen wie Rasengittersteine oder Kiesflächen sind an die Grünflächenziffer nicht anrechenbar.

Voraussetzung für die Erfüllung des Kriteriums "natürlich" oder zumindest "bepflanzt" ist entweder ein natürlicher Bodenaufbau, der einen intakten Stoffhaushalt sowie die Versickerung von Meteorwasser ermöglicht, oder eine genügend starke Überdeckung mit Humus, die eine tatsächliche Bepflanzung zulässt, die nicht andauernd auszutrocknen droht. Keine Bepflanzungen im Sinne der Definition sind demnach übliche Dachbegrünungen. Auch Pflanzentröge sind nicht an die Grünfläche anrechenbar; es handelt sich dabei nicht um natürliche Bodenflächen. Hingegen gilt ein Steingarten mit überwiegender Bepflanzung und durchlässigem Bodenaufbau als «natürlich», nicht aber eine Terrasse oder ein Sitzplatz mit Steinplatten. Auch Gartenflächen, die mit normalen Steinplattenwegen erschlossen sind, können vollumfänglich zur Grünfläche gerechnet werden. Keine anrechenbaren Grünflächen sind bspw. Containerabstellflächen und Autoabstellflächen mit Rasengittersteinen, weil § 257 Abs. 2 PBG Abstellflächen ausdrücklich ausschliesst und dies unabhängig vom Versiegelungsgrad der Fläche.

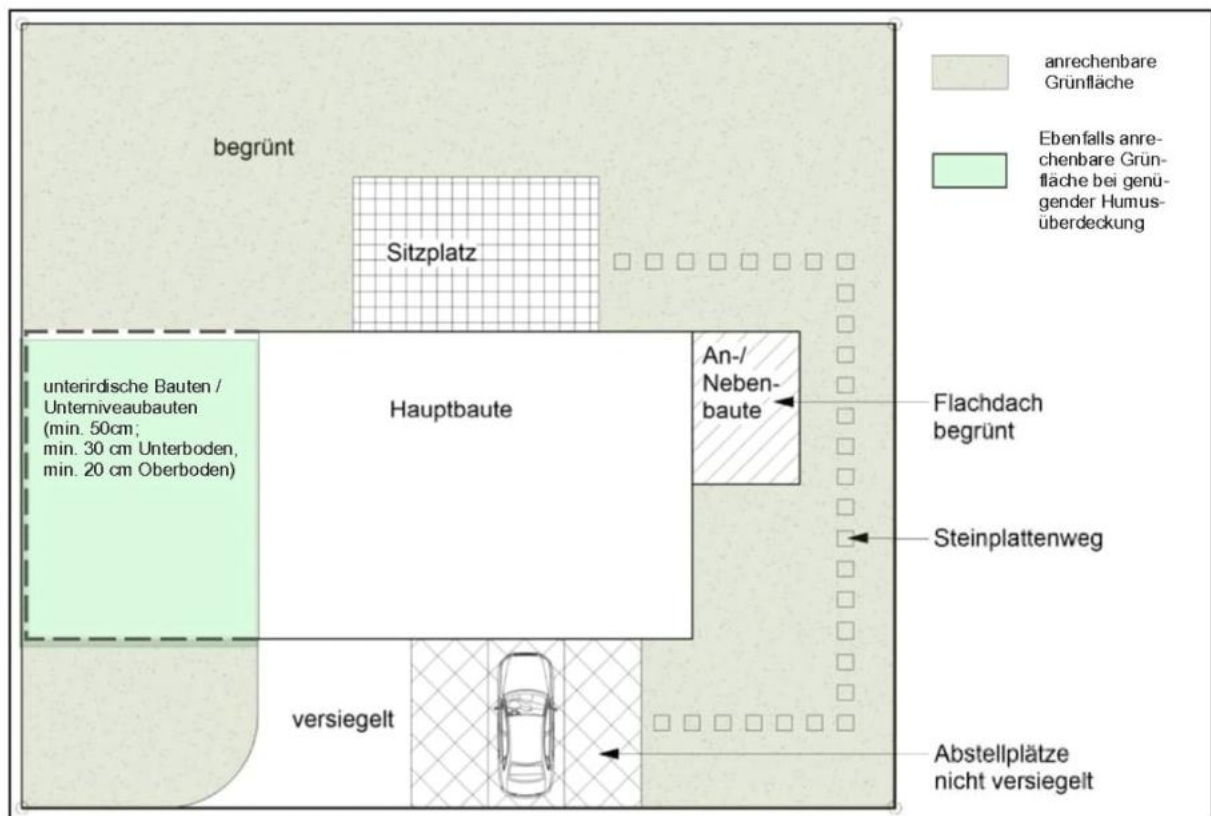


Abb. 1: Visualisierung zur Anwendung der Grünflächenziffer

Was bedeutet das für Ihr Bauprojekt?

Wenn Sie neu bauen oder umbauen:

- Sie müssen genügend Grünfläche erhalten oder schaffen
- Die GFZ wird im Baubewilligungsverfahren geprüft

Bei Unterschreitung kann das Projekt nicht bewilligt werden oder muss angepasst werden

Haben Sie Fragen?

Die Abteilung Raum, Umwelt + Verkehr beantwortet sie Ihnen gerne.

Die Grünflächenziffer stellt sicher, dass ein Teil Ihres Grundstücks begrünt bleibt – für Umwelt, Klima und Lebensqualität in Dietlikon.