



Gebiet Silber-Lerzen-Stierenmatt

Öffentlicher Gestaltungsplan SLS

Zwischenetappe

Vorschriften

Vom Gemeinderat festgesetzt am:

Namens des Gemeinderates
Der Präsident:

Der Sekretär:

Von der Baudirektion
genehmigt am:

BDV Nr. /

Für die Baudirektion:

Verfasser:

Ingenieur- und Vermessungsbüro
SENNHAUSER, WERNER & RAUCH AG
Schöneeggstrasse 30, 8953 Dietikon

Ausfertigung für:

Datum: Februar 2011

HAUPTKAPITEL		Seite
A	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	1
B	NUTZUNGS- UND BAUVORSCHRIFTEN	3
C	PRIVATE GESTALTUNGSPLAENE	6
D	VERKEHRSERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG	8
E	UMGEBUNG UND UMWELT	10
F	VERSORGUNG UND ENTSORGUNG	11
G	ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	12

Anhänge:

- Anhang 1:** Entwicklungsrichtlinie Öffentlicher Verkehr
- Anhang 2:** Entwicklungsrichtlinie Motorisierter Individualverkehr
- Anhang 3:** Entwicklungsrichtlinie Rad- und Fusswegverbindungen
- Anhang 4:** Entwicklungsrichtlinie Bebauung und Hochhäuser
- Anhang 5:** Entwicklungsrichtlinie Nutzung und Lärmempfindlichkeitsstufen
- Anhang 6:** Entwicklungsrichtlinie Freiraum, Bäume und Gewässer
- Anhang 7:** Entwicklungsrichtlinie Energieversorgung und Entsorgung

A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**Art. 1 Bestandteile**

Bestandteile ¹ Der öffentliche Gestaltungsplan „SLS“ besteht aus den nachfolgenden Vorschriften mit den Anhängen 1 – 7, dem Situationsplan 1:2'500 sowie dem Teilerschliessungsplan 1:2'500.

Art. 2 Geltungsbereich

Geltungsbereich ² Der Geltungsbereich (Perimeter) des öffentlichen Gestaltungsplanes „SLS“ ist im Situationsplan 1:2'500 festgehalten.

Art. 3 Zweck

Zwischenetappe ¹ Der vorliegende öffentliche Gestaltungsplan ist eine Zwischenetappe auf dem Weg der Umsetzung der Vision SLS. Sobald die übergeordnete Erschliessung des Gebietes durch die angestrebten Erschliessungsvorhaben (S-Bahn Station Silbern, Ausbau Autobahnanschluss samt Mutschellenstrasse) verbessert ist, soll dieser Gestaltungsplan revidiert und die zulässige Nutzung erhöht werden. Vorbehalten bleiben die nötigen Beschlüsse und deren Genehmigung.

Allgemein ² Der öffentliche Gestaltungsplan bezweckt:

- die zulässige Entwicklung des Gebietes zeitlich und mengenmässig auf die zur Verfügung stehenden Verkehrsinfrastrukturkapazitäten abzustimmen
- das Gestaltungsplangebiet in Etappen in ein hochwertiges Mischgebiet zu transformieren mit dem Ziel, die Vision SLS umzusetzen.
- die spätere Entwicklung im Sinne der Vision SLS offen zu halten
- eine Entwicklung des heutigen Industriegebietes zu einem modernen und prosperierenden Gebiet einzuleiten; dabei die zulässigen Nutzungen örtlich differenziert zu ordnen und partiell auch eine Wohnnutzung zuzulassen.
- städtebaulich klare und hochwertige Strukturen sowie architektonische gut gestaltete Gebäude und Überbauungen zu fördern
- den öffentlichen Raum aufzuwerten
- optimale Voraussetzungen für den öffentlichen Verkehr und den Langsamverkehr zu schaffen
- ressourcen- und energieschonende Infrastrukturen und Überbauungen zu fördern und das Abwasser umweltgerecht zu entsorgen

Art. 4 Verhältnis zum geltenden Recht

¹ Soweit in diesem Gestaltungsplan nichts Abweichendes bestimmt wird, gelten die jeweils gültigen Vorschriften der Bau- und Zonenordnung der Stadt Dietikon. Übergeordnetes kantonales Recht und Bundesrecht bleiben vorbehalten.

² Die Festlegungen im Gestaltungsplan gehen allfällig widersprechenden Baulinien vor.

³ Art. 22 bis 24 der Bau- und Zonenordnung gelten für das Gestaltungsplan-gebiet nicht.

Art. 5 Entwicklungsrichtlinien**Verbindlichkeit**

¹ Soweit die nachfolgenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, dienen die Entwicklungsrichtlinien im Anhang als Richtschnur für die Entwicklung:

- Entwicklungsrichtlinie Öffentlicher Verkehr (Anhang 1)
- Entwicklungsrichtlinie Motorisierter Individualverkehr (Anhang 2)
- Entwicklungsrichtlinie Rad- und Fusswegverbindungen (Anhang 3)
- Entwicklungsrichtlinie Bebauung und Hochhäuser (Anhang 4)
- Entwicklungsrichtlinie Nutzung und Empfindlichkeitsstufen (Anhang 5)
- Entwicklungsrichtlinie Freiraum, Bäume und Gewässer (Anhang 6)
- Entwicklungsrichtlinie Energieversorgung und Entsorgung (Anhang 7)

Abweichungen

² Von diesen Entwicklungsrichtlinien darf aus gewichtigen Gründen abgewichen werden. Eine Abweichung setzt voraus, dass insgesamt eine zumindest gleichwertige, städtebauliche, architektonische resp. gestalterische Lösung erreicht wird und diese auch in geeigneter Weise sichergestellt wird.

Art. 6 Gestaltung des öffentlichen Raumes**Definition**

¹ Als öffentlicher Raum gelten Strassen, Rad- und Fusswege samt dem angrenzenden, privaten Vorgartengebiet resp. bis zur entsprechenden Baubegrenzungslinie, sofern diese Räume öffentlich zugänglich sind.

Gestaltungsrichtlinien

² Der öffentliche Raum ist gut zu gestalten. Die Stadt kann dazu Gestaltungsrichtlinien erlassen.

Bushaltestellen

³ Insbesondere Bushaltestellen sind gut zu gestalten und optimal zugänglich zu machen.

B NUTZUNGS- UND BAUVORSCHRIFTEN

Art. 7 Grundmasse

Grundmasse ¹ Die nachfolgende Tabelle legt baufeldweise die zulässigen Grundmasse fest, wie zulässige Nutzungsarten, zulässige Baumassenziffer, zulässige Ausnützungsziffer, maximale Gebäudehöhe und die Lärm-Empfindlichkeitsstufen.

Lagerflächen sind an der Ausnützungsziffer nicht anrechenpflichtig.

Teilgebiet	Zulässige Nutzungsarten	Zulässige Baumassenziffer BMZ m ³ /m ²	Zulässige Ausnützungsziffer AZ %	max. Gebäudehöhe m	Lärm-Empfindlichkeitsstufen ES
B1-B3	I, D, G, SG, Vvi,	8	190	25	IV
C1+C2	I, D, G, SG, V,	8	190	25*	IV
C3	I, D, G	8	190	25*	IV
D1	I, D, G, SG, Vvi,	8	190	25	IV
D2+D3	I, D, G, V	8	190	25	IV
D4	I, D, G	8	190	25	III
E1	I, D, G, SG, Vvi,	8	190	25	IV
E2	I, D, G, V	8	190	25	IV
E3	I, D, G	8	190	25	IV
F1	I, D, G, Vvi,	8	160	25	IV
F2	I, D, G, V	8	160	25	IV
F3-F4	I, D, G	8	160	25	IV
F5	I, G	8	140	25	IV
G1-G3	I, D, G	8	160	25*	III
H1-H3	I, D, G	8	160	25	III
I1	I, G	8	140	25	IV
I2	I, G, D	8	140	25	IV
J1-J3	I, D, G	7	160	22	III
K1,K3	I, D, G	7	160	22	III
K2,K4	I, D, G	7	160	22	IV
L	I, D, G	8	160	22	III
M	I, D, G	8	160	22	III

* In einem 20 m breiten Streifen des Baubereiches, vom Baubereichsrand gegenüber dem Naturschutzgebiet aus gemessen, beträgt die Gebäudehöhe 21.5 m.

Bestandesgarantie ² Bestehende und bewilligte Nutzungen, die gemäss Abs. 1 nicht mehr zulässig sind, geniessen im Rahmen einer gleichartigen Nutzungsintensität Bestandesgarantie.

Art. 8 Definition Nutzungsarten

Definition ¹ Die gemäss Art. 7 zulässigen Nutzungsarten werden wie folgt definiert:

Industrie I Nutzung, die der hochwertigen und emissionsarmen industriell gefertigten Produktion sowie der Spedition (Gütergrossverteilung, Lagerhaltung, Transport) dient.

Verkauf V Nutzung, die dem Verkauf von Gütern dient und nicht speziell verkehrsinintensiv ist.

Verkauf verkehrsinintensiv Vvi Nutzung, die dem Verkauf von Gütern, die in der Regel mit dem Auto transportiert werden, dient.

Gewerbe G Nutzung, die der gewerblichen Produktion, dem Handel und dem Handwerk etc. dient.

Sex-Gewerbe SG Sexgewerbliche Betriebe sind nur in den bezeichneten Baufeldern zulässig, nicht aber in den Erdgeschossen.

Dienstleistung D Nutzung, die der Dienstleistung dient. Dazu werden auch Gastronomiebetriebe gezählt.

Wohnen W Nutzung, die dem Wohnen dient.

Art. 9 Verkaufsflächen

Erweiterung ¹ Die Verkaufsflächen dürfen pro Bereich folgende Masse nicht überschreiten:

Teilgebiet	Max. Verkaufsfläche M2	Bestehend (zur Info) M2
B	38'000	36'440
C1+C2	4'000	2'180
D1+E1	11'700	10'120
D2-D3	1'000	600
F1	5'000	4'650
F2	2'000	540

Spezielles ² Gilt das maximale Mass für mehrere Grundstücke, wird es entsprechend den Grundstücksflächen auf die einzelnen Grundstücke aufgeteilt.

- Art. 10** **Übertragung von Baumasse, Ausnützung, Verkaufsflächen**
- Innerhalb der Teilgebiete** ¹ Eine Übertragung von Baumasse, Ausnützung und Verkaufsflächen ist innerhalb der Teilgebiete zulässig.
- Über Teilgebiete hinaus** ² Über die Teilgebiete hinaus darf höchstens 1/3 der zulässigen Baumasse, Ausnützung oder Verkaufsfläche verlagert werden.
- Art. 11** **Gewachsener Boden und Erdgeschosskote**
- Gewachsener Boden** ¹ Als gewachsener Boden gilt das Gehwegniveau der an das Grundstück grenzenden Strassen.
- Erdgeschosskote** ² Die Festlegung der Erdgeschosskote ist auf das künftige Terrain des öffentlichen Raumes abzustimmen.
- Art. 12** **Gebäudehöhe**
- Gebäudehöhe** ¹ Die zulässige Gebäudehöhe ist mit nachstehender Ausnahme in Art. 7 festgelegt:
In einem 15 m breiten Streifen ab der Grundstücksgrenze des Naturschutzgebietes Antoniloch (Kat. Nr. 9996) beträgt die Gebäudehöhe maximal 10.5 m.
- ² Baubegrenzungslinien führen nicht zu einer Beschränkung der Gebäudehöhe im Sinne von § 278 ff. PBG.
- Art. 13** **Freifläche**
- Freifläche** ¹ Die minimale Freifläche beträgt 10%.
- Art. 14** **Grenzabstand**
- Grenzabstand** ¹ Der minimale Grenzabstand gegenüber Nachbargrundstücken beträgt 6 m.
- ² Für eingeschossige Gebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe von 7 m beträgt der minimale Grenzabstand 3.50 m.
- Näherbaurecht** ³ Die Gebäudehöhe führt nicht zu einer Vergrösserung des Grenzabstandes gemäss § 270 Abs. 2 PBG. Vorbehalten bleiben einwandfreie wohngyienische und feuerpolizeiliche Verhältnisse.
- Geschlossene Bauweise** ⁴ Die geschlossene Bauweise ist, wo der Nachbar zustimmt, erlaubt und die Bautiefe nicht begrenzt.
- Grenzbau** ⁵ Der rückwärtige und seitliche Grenzbau ist mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn und unter Wahrung der feuerpolizeilichen Bestimmungen zulässig.
- Zuschläge** ⁶ Es kommen keine Mehrlängen- oder Mehrhöhenzuschläge zur Anwendung.
- Art. 15** **Geschosse**
- Geschosszahl** ¹ Die Anzahl der Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Gebäudehöhe frei.

Anrechenbares Untergeschoss ² Ein anrechenbares Untergeschoss ist nur zulässig, wenn die sich darin befindenden Arbeitsräume an der Ausnützung angerechnet werden. Für reine Lagerräume gilt diese Pflicht zur Anrechnung nicht.

Dachgeschosse ³ Es ist maximal ein Dachgeschoss zulässig.

Art. 16 Baubegrenzungslinien

Baubegrenzungslinie ¹ Die im Situationsplan festgelegten Baubegrenzungslinien dürfen ober- und unterirdisch nicht mit Gebäuden oder Gebäudeteilen überstellt werden.

Besondere Gebäude ² Besondere Gebäude gemäss § 49 Abs. 3 PBG mit einer maximalen Fläche von 20 m² sind auch ausserhalb der Baubegrenzungslinien zulässig.

Art. 17 Gestaltung

Grundsatz ¹ Bauten, Anlagen und Freiräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und aussenräumlichen Umgebung gesamthaft und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung, Identität und Urbanität entsteht.

Art. 18 Dachform und Dachgestaltung

Dachform ¹ Es sind nur Flachdächer und Dächer mit einer Neigung von maximal 10 Grad alte Teilung zulässig.

Dachgestaltung ² Die Dächer sind im Sinne der fünften Fassade mit gleicher Sorgfalt zu gestalten wie die übrigen Fassaden.

³ Die Dächer sind extensiv zu begrünen.

⁴ Dachaufbauten, auch technisch bedingte, wie Liftüberfahrten, Lüftungsgeräte sind zu minimieren und wo sie sich nicht vermeiden lassen, sind sie gut zu gestalten.

⁵ Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie dürfen auch grossflächig angebracht werden.

C PRIVATE GESTALTUNGSPLAENE

Art. 19 Interesse an privaten Gestaltungsplänen

Grundsatz ¹ In den in Art. 20 bis 23 bezeichneten Gebieten hat die Öffentlichkeit ein Interesse, dass mit privaten Gestaltungsplänen entsprechend den Entwicklungsrichtlinien Ziele der Stadtentwicklung erreicht werden. Diese Gestaltungspläne sind freiwillig.

² Solche privaten Gestaltungspläne werden in der Regel mit einem Ausnützungsbonus gefördert. Eine Kumulation der Boni ist zulässig.

Art. 20**Private Gestaltungspläne für Hochhäuser****Voraussetzungen ;
Zulässigkeit resp.
Anforderungen**

¹ An den in Anhang 4 bezeichneten Standorten sind Hochhäuser auf der Basis von privaten Gestaltungsplänen zulässig, wenn sie folgende Voraussetzungen erfüllen:

- Der Mindestperimeter des Gestaltungsplanes hat das Hochhaus samt 2 Std. Schattenbereich und dazugehöriger Umgebung zu umfassen.
- Lage und Höhe der Hochhäuser müssen den Entwicklungsrichtlinien entsprechen
- Im 2 Std. Schattenbereich ist die Nutzung Wohnen auszuschliessen.
- Es gelten die Richtlinien für die Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten vom 10. August 2009
- Hochhäuser sind mit Hilfe von Studienaufträgen oder Konkurrenzverfahren zu entwickeln.

Ausnützungsbonus

² Ab der Hochhaushöhe von 25 m wird jedes zusätzliche Vollgeschoss nur noch zu 75% an der Ausnützung angerechnet.

Art. 21**Privater Gestaltungsplan Hagackerstrasse-West****Voraussetzungen
und Anforderungen**

¹ In dem im Situationsplan bezeichneten Gebiet besteht ein Interesse an einem privaten Gestaltungsplan, welcher den Bau der Hagackerstrasse-West resp. den Rückbau der Moosmattstrasse-West zu einem Rad- und Fussweg regelt. Er kann mit einem Gestaltungsplan für ein Hochhaus kombiniert werden.

Ausnützungsbonus

² Es gilt ein Ausnützungsbonus von 1/10.

Spezielles

³ Sofern ein solcher Gestaltungsplan nicht zu Stande kommt, behält sich die Stadt die Einleitung eines Teilquartierplanverfahrens vor.

Art. 22**Privater Gestaltungsplan Silberplatz****Voraussetzungen ;
Zulässigkeit resp.
Anforderungen**

¹ In dem im Situationsplan bezeichneten Gebiet besteht ein Interesse an einem privaten Gestaltungsplan, welcher die Realisierung eines Platzes samt entsprechender Platzausrüstung und -gestaltung gemäss Vision sichert.

Ausnützungsbonus

² Es gilt ein Ausnützungsbonus von 1/10.

Art. 23**Privater Gestaltungsplan Silberboulevard****Voraussetzungen ;
Zulässigkeit resp.
Anforderungen**

³ In dem im Situationsplan bezeichneten Gebiet besteht, sobald der Bau der S-Bahn Station Silbern gesichert ist, ein Interesse an einem privaten Gestaltungsplan, welcher eine Bebauung und den Bau des Silberboulevard gemäss Vision sichert.

Ausnützungsbonus ⁴ Es gilt ein Ausnützungsbonus von 1/5.

Art. 24 Private Gestaltungspläne Wohnen

**Voraussetzungen ;
Zulässigkeit** ¹ In dem im Situationsplan bezeichneten Gebiet ist die Nutzung Wohnen in Verbindung mit privaten Gestaltungsplänen zulässig.

Es wird keine Mindestfläche für solche Gestaltungspläne festgelegt.

Anforderungen ² Die privaten Gestaltungspläne haben sicher zu stellen, dass die geltenden Lärmgrenzwerte eingehalten werden. Der Wohnanteil beträgt min. 30%.

Ausnützungsbonus ³ Es gilt kein Ausnützungsbonus.

D VERKEHRERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

ERSCHLIESSUNG

Art. 25 Erschliessung

Allgemein ¹ Das Gebiet SLS ist gemäss den Festlegungen im Situationsplan, dem Verkehrskonzept (Anhänge 1-3) und dem Teilerschliessungsplan mit Strassen und Wegen für den Motorisierten Individualverkehr (MIV), den Öffentlichen Verkehr (ÖV) und den Langsamverkehr (LV) zu erschliessen.

Geleise ² Soweit bestehende Industriegeleise nicht mehr gebraucht werden, dürfen diese Anlagen von den Beteiligten unter Beachtung allfälliger Auflagen zurück gebaut werden.

Ettappierung ³ Eine Ettappierung der Erschliessung ist in Abstimmung mit der hochbaulichen Entwicklung zulässig.

Groberschliessung ⁴ Der Teilerschliessungsplan regelt die Groberschliessung. Die Kosten der dort vorgesehenen Massnahmen gehen zu Lasten der Stadt.

Feinerschliessung ⁵ Die Kosten aller anderen Erschliessungsmassnahmen gehen zu Lasten der Grundeigentümer.

Ein- und Ausfahrten ⁶ Ein- und Ausfahrten auf den Grundstücken sind in erster Linie auf die Erschliessungsstrassen auszurichten.

⁷ Ein- und Ausfahrten auf die Sammelstrasse sind gestattet, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet ist, Ein- und Ausfahrten zusammengelegt werden und die Verkehrskapazität der Sammelstrasse nicht wesentlich geschmälert wird. Diesbezüglich kann ein Fachgutachten verlangt werden.

Überbauung Ein- und Ausfahrten ⁸ Ein- und Ausfahrten dürfen überbaut werden. Die Durchfahrtsöffnung hat eine lichte Breite von mind. 10 m, mind. 5 m Höhe und max. 20 m Tiefe aufzuweisen.
Die Einschränkungen gelten nicht bei direkter Zufahrt in Parkieranlagen.

Art. 26 Rad- und Fusswege

- Lage und Dimensionierung, Anschlussbereich** ¹ Die im Situationsplan bezeichneten privaten, strassenunabhängig geführten Rad- und Fusswege sind grosszügig zu dimensionieren und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in Abstimmung mit der Überbauung in der genauen Lage zu situieren. Die Anschlussbereiche zeigen, dass der Anschluss des Weges an die öffentliche Strasse einen Spielraum besitzt. Die Auslegung des Spielraumes ist Sache der Baubewilligungsbehörde.
- Überbauung** ² Die Rad und Fusswege dürfen oberhalb des Lichtraumprofils überbaut sowie unterkellert werden. Die Gebäude-Durchgangsöffnung hat eine lichte Breite von mindestens 10 m, 5 m Höhe und maximal 20 m Tiefe einzuhalten.
- Etappierung** ³ Eine Etappierung einer solchen Verbindung zwischen zwei Anschlussbereichen ist zulässig, sofern die Fortsetzung des Weges plausibel nachgewiesen wird.
- Öffentliche Zugänglichkeit** ⁴ Solche Wege sind dauernd öffentlich zugänglich zu halten. Die Stadt ist für den betrieblichen Unterhalt (Trockenreinigung, Schneeräumung) zuständig.

PARKIERUNG

Art. 27 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

- Berechnung** ¹ Die Berechnung der minimal erforderlichen und maximal zulässigen Anzahl Fahrzeugabstellplätze erfolgt nach der "Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen", Baudirektion Kanton Zürich, vom Oktober 1997. Es gilt mit nachstehender Ausnahme die Güteklasse C.
- ² Die maximal zulässige Parkplatzzahl beträgt 110% der minimal erforderlichen Parkplatzzahl.
- Parkierung** ³ Die Parkierung hat möglichst zentral und in möglichst zusammenhängenden Tiefgaragen oder Parkhäusern zu erfolgen. Oberirdische Parkieranlagen sind nur gestattet, wenn die Parkierungslösung sonst zu unverhältnismässigen Kosten führt. Solche Parkplätze sind gut zu gestalten.
- Parkleitsystem** ⁴ Abstellanlagen für Motorfahrzeuge mit über 300 Parkplätzen sind mit einem Parkleitsystem auszurüsten.
- Mobilitätskonzept** ⁵ Für Betriebe ab 150 Arbeitsplätzen ist ein Mobilitätskonzept zu verlangen.

Art. 28 Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge

- Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge** ¹ Für Zweiradfahrzeuge sind sichere und gut zugängliche gedeckte Abstellplätze in der Nähe von Gebäudeeingängen anzubieten. Deren Anzahl und Ausstattung richten sich nach den jeweils gültigen einschlägigen Normen, zur Zeit sind dies die Schweizer Normen (SN) 640065 und 640066.

E UMGEBUNG UND UMWELT**UMGEBUNG****Art. 29 Sicherheit**

Sicherheit ¹ Bei der Anlegung und Gestaltung öffentlich zugänglicher Räume, insbesondere Parkieranlagen sowie Strassen, Plätzen und Wege, ist den Sicherheitsbedürfnissen der Benutzer Rechnung zu tragen.

Art. 30 Freiräume

Gestaltung ¹ Freiräume sind gemäss Entwicklungsrichtlinie (Anhang 6) anzuordnen, zu dimensionieren und gut auszurüsten und zu gestalten. Sie sind mit dem jeweilig angrenzenden Bauvorhaben innerhalb des Baufeldes gleichzeitig zu realisieren und bei Interesse der Stadt öffentlich zugänglich zu machen. Im Gegenzug übernimmt die Stadt den betrieblichen Unterhalt (Trockenreinigung, Schneeräumung).

Art. 31 Baumreihen und Baumgruppen

Baumreihen und Baumgruppen ¹ Baumreihen und Baumgruppen sind gemäss Entwicklungsrichtlinie (Anhang 6) anzuordnen und gut zu gestalten. Auch sie sind mit dem jeweils angrenzenden Bauvorhaben zu realisieren.

UMWELT**Art. 32 Empfindlichkeitsstufen und Lärmschutz**

Lärm Empfindlichkeitsstufen ES ¹ Die Lärm-Empfindlichkeitsstufen (ES) sind in Art. 7 festgelegt.

Grenzwert ² Das Gestaltungsplangebiet ist erschlossen. Es gilt der Immissionsgrenzwert.

Art. 33 Moorschutz

Moorschutz ¹ In den Baufeldern C, G, I und J ist gemäss übergeordnetem Recht der Nachweis beizubringen, dass Bauvorhaben die Moorhydrologie sowohl in der Bauphase wie auch im Betrieb nicht stören.

Art. 34 Gewässerraum

Gewässerraum ¹ Im Gewässerraum sind keine Bauten und Anlagen zulässig. Der Gewässerraum ist so zu gestalten und zu nutzen, dass er seine Funktion hinsichtlich Gewässerschutz und Ökologie erfüllen kann.

Art. 35 Hochwasserschutz

Hochwasserschutz ¹ In den Baufeldern J - M sind Hauseingänge und Lichtschächte auf einer Höhe anzuordnen, die einen ausreichenden Schutz vor Hochwasser bietet. Gemäss dem heutigem Kenntnisstand liegt die entsprechende Höhenkote auf 384.1 m. Tiefgaragenabfahrten sind mit geeigneten Massnahmen auf dasselbe Schutzziel auszurichten.

F VERSORGUNG UND ENTSORGUNG**VERSORGUNG****Art. 36 Energieversorgung**

Grundlage ¹ Als verbindliche Grundlage dient der Energieplan der Stadt Dietikon.

Erhöhte Anforderungen ² Neubauten resp. Teile von Neubauten haben den Minergie-Standard zu erreichen, soweit sie nicht der industriellen resp. gewerblichen Produktion dienen.

ENTSORGUNG**Art. 37 Entwässerung**

Grundsatz ¹ Das Gebiet SLS entwässert im Trennsystem. Nicht verschmutztes Abwasser (Regenwasser) ist innerhalb des Planungssperimeters primär zu versickern oder sekundär via Regenwasserleitungen in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten.

Platzentwässerung ² Regenwasser von Vorplätzen und Fussgängerwegen soll möglichst versickert werden.

Dachwasser ³ Das auf den Dächern anfallende Regenwasser ist auf dem Dach mit geeigneten Massnahmen zu retendieren.

Art. 38 Containerstandorte

Containerstandorte ¹ Containerstandorte sind mit der für die Abfuhr zuständigen Behörde zu koordinieren und gemäss den Gestaltungsrichtlinien für den öffentlichen Raum zu gestalten.

Art. 39 Abfall-Sammelstelle

Standort ¹ Im Gebiet SLS wird mit zunehmender Nutzungsdichte eine Abfall-Sammelstelle von der Stadt realisiert, deren Standort noch festzulegen ist.

G ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 40 Bestehende Gebäude

Um- und Ausbau ¹ Bestehende Gebäude, die dem Gestaltungsplan widersprechen, dürfen massvoll um- und ausgebaut und anderen Nutzungen zugeführt werden, soweit dadurch die Überbauung nach den Gestaltungsplanvorschriften nicht wesentlich benachteiligt oder beeinflusst wird.

Zwischennutzung ² Insbesondere dürfen bestehende Gebäude für Zwecke der Kultur, der Bildung und des Sports zwischengenutzt werden, wenn eine hinreichende Erschliessung gewährleistet ist.

Gebäudeabstandsunterschreitung ³ Die Baubehörde kann für Neubauten gegenüber bestehenden Gebäuden Gebäudeabstandsunterschreitungen zulassen, wenn auch für die Zeit bis zur Beseitigung des bestehenden Gebäudes einwandfreie feuerpolizeiliche und wohngyienische Verhältnisse gewährleistet sind.

Art. 41 Inkraftsetzung

Inkrafttreten ¹ Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der amtlichen Publikation der Genehmigung der Baudirektion in Kraft.

★★★★★

Dietikon, April 2010 / SWR / Projektleiter Heinz Schröder
Rev. Feb. 2011/Sr