

Teilrevision Nutzungsplanung Niderfeld

BAUORDNUNG

Öffentliche Auflage

Festsetzung durch den Gemeinderat am
Namens des Gemeinderates:

Der Präsident:

Die Sekretärin:

Genehmigung durch die Baudirektion am
Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

<p>Links: Gültige BO vom 19. März 1987 (Stand 30. Januar 2014)</p>	<p>Mitte: Beantragte neue BO rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BO durchgestrichen = Verschiebung Text oder aufzuhebender Text</p>	<p>Rechts: <i>Bemerkungen / Anpassung / Hinweise</i></p>
--	--	--

Auftraggeber

Stadt Dietikon
Severin Lüthy, Marlen Patt, Markus Zannantonio

Bearbeitung

SUTER · VON KÄNEL · WILD
Claudia Pfister, Natascha Puga, Reto Wild

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
1. ZONENEINTEILUNG	1. ZONENEINTEILUNG	
Art. 2 Anordnungen innerhalb der Bauzonen	Art. 2 Anordnungen innerhalb der Bauzonen	
Art. 3 Zonenplan	Art. 3 Zonenplan	<p><i>Parallel zur Revision der BZO wird der Gewässerraum festgelegt und eine Erholungszone Park ausgeschieden, womit der Gewässerabstandslinienplan nicht mehr erforderlich ist.</i></p> <p><i>Der Zonenplan inkl. den Lärmempfindlichkeitsstufen wird auf das neue Konzept angepasst.</i></p>
2. BAUZONEN	2. BAUZONEN	<p><i>Die Zonenarten und -bestimmungen bleiben unverändert.</i></p> <p><i>Vorschriften, die nicht im Einklang mit dem Konzept sind, werden im Gestaltungsplan ausbedungen respektive spezifisch formuliert (u.a. Art. 19 "Mehrlängenzuschlag", Art. 20a "Wohnzonen ohne Gewerbeerleichterung", Art. 24 Nutzweise Industriezone", Art. 25 "Massvorschriften Zone öffentliche Bauten, Art. 29ff "ergänzende Bauvorschriften").</i></p> <p><i>Im Gestaltungsplan werden die Flächen für die Sportanlagen zum neuen Schulhaus und die Flächen für die Kindergärten neu der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>3. WEITERE FESTLEGUNGEN</p> <p>Art. 26d Gestaltungsplanpflicht Grabacher</p> <p>Im speziell gekennzeichneten Gebiet Grabacher gilt eine Gestaltungsplanpflicht. Als Grundlage für den Gestaltungsplan soll ein geeignetes Konkurrenzverfahren durchgeführt werden.</p> <p>Der Gestaltungsplan Grabacher bezweckt:</p> <ul style="list-style-type: none">• die Freihaltung von ca. 1,2 ha hochwertigem Grünraum zur Erweiterung der Erholungszone, wobei Grundstücksteile, die bebaut und vollständig zonenkonform genutzt sind, von einer Nutzungsumlagerung befreit werden, sofern sie die Mehrausnutzung nicht nutzen können.• die Sicherstellung des Hochwasserschutzes und die hochwertige Bachraumgestaltung des Teischlibaches in einem Gewässerbereich von mindestens 19 m Breite• die Eingliederung eines optimalen Trasses für die Limmattalbahn und des Teischlibaches• die Sicherstellung einer hochwertigen Bebauung und eines bewohnerfreundlichen Wohnumfeldes• eine hohe Rücksichtnahme der Neubauten auf die bestehende Bebauung Gallenmatt• die Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung• die Minimierung der Störfallrisikoexposition	<p>3. WEITERE FESTLEGUNGEN</p> <p>Art. 26d Gestaltungsplanpflicht Niderfeld</p> <p>Im speziell gekennzeichneten Gebiet Niderfeld gilt eine Gestaltungsplanpflicht.</p> <p>Der Gestaltungsplan Niderfeld ermöglicht insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none">• die Entwicklung des Gebiets Niderfeld zu einem Zentrum von regionaler Bedeutung• die Umsetzung eines qualitativ hochwertigen städtebaulichen Konzepts• die Schaffung öffentlicher Freiräume mit besonders guter Gestaltung und mit hoher Aufenthaltsqualität• die Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen und hitzemindernden Bebauung und Freiraumgestaltung• die Sicherung einer hohen Biodiversität• ein attraktives, vielfältiges Wohnungsangebot• die Erhöhung der Dichte gestützt auf das Gestaltungsleitbild• eine für die Umstrukturierung angemessene Rücksichtnahme der Neubauten auf die bestehende Bebauung Gallenmatt• die Sicherstellung einer grosszügigen, öffentlichen Parkanlage für die Naherholung wie auch den Naturschutz• die Umsetzung von Massnahmen zur Verminderung der Treibhausgase und zur Anpassung an den Klimawandel• die unabhängige Realisierbarkeit auf den einzelnen Grundstücken	<p><i>Es wird nur ein öffentlicher Gestaltungsplan erstellt. Die drei ursprünglichen Gestaltungsplanpflichtgebiete werden zusammengefasst. Die inhaltliche Abhängigkeit betreffend Erschliessung, Grundstückszuteilung im Quartierplan, Park und Limmattalbahn sind so gross, dass ein etappenweises Vorgehen mit drei unabhängigen Gestaltungsplänen nicht möglich ist.</i></p> <p><i>Die mit dem Gestaltungsplan Niderfeld zu behandelnden Themen reduzieren sich, da die einzelnen Themen im Quartierplan geregelt werden. Neu aufgenommen wird das Thema "Klimawandel" und Biodiversität.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Art. 26e Gestaltungsplanpflicht Gebiet Chrüz</p> <p>Im speziell gekennzeichneten Gebiet Chrüz gilt eine Gestaltungsplanpflicht. Als Grundlage für den Gestaltungsplan soll ein geeignetes Konkurrenzverfahren durchgeführt werden.</p> <p>Der Gestaltungsplan Chrüz bezweckt:</p> <ul style="list-style-type: none">• die Freihaltung von ca. 1,1 ha hochwertigem Grünraum zur Erweiterung der Erholungszone• die Sicherstellung des Hochwasserschutzes und die hochwertige Bachraumgestaltung des Teischlibaches in einem Gewässerbereich von mindestens 19 m Breite• die Eingliederung eines optimalen Trasses für die Limmattalbahn und des Teischlibaches• die Sicherstellung einer hochwertigen Bebauung und Aussenraumgestaltung• die Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung• die Minimierung der Störfallrisikoexposition <p>Gewerbebetriebe müssen sich sowohl nutzungsmässig als auch optisch gut ins Wohnquartier einfügen.</p> <p>Publikumsintensive Einrichtungen sind nicht gestattet.</p>	<p>Verkehr-intensive Einrichtungen sind nicht gestattet.</p> <p>Art. 26e — Gestaltungsplanpflicht Gebiet Chrüz</p> <p>Aufhebung (Ersatz durch neuen Art. 26d BO)</p>	<p>Der Begriff "Publikumsintensive Einrichtungen" wird gemäss kantonalem Richtplan durch den Begriff "Verkehr-intensive Einrichtungen" ersetzt.</p>

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 26f Gestaltungsplanpflicht Bodacher/Eigi

Im speziell gekennzeichneten Gebiet Bodacher/Eigi gilt eine Gestaltungsplanpflicht.

Der Gestaltungsplan Bodacher/Eigi bezweckt:

- die Freihaltung von ca. 2.9ha hochwertigem Grünraum zur Erweiterung der Erholungszone
- die Sicherstellung einer hochwertigen Bebauung und Aussenraumgestaltung
- die Ausscheidung von Teilarealen für publikumsintensive Einrichtungen soweit dies die Strassenkapazität zulässt und die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr mindestens der Güteklasse B entspricht.
- die Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung
- die Minimierung der Störfallrisikoexposition.

5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 35 Aufhebung bisherigen Rechts

Mit dem Inkrafttreten der Bau- und Zonenordnung werden aufgehoben:

- Bauordnung vom 11. September 1969
- Teilbauordnung für die Landhauszone "Im Berg" vom 5. Oktober 1967
- VO über die Erstellung von privaten Fahrzeug-Abstellplätzen und -Einstellräumen vom 26. November 1974

~~**Art. 26f—Gestaltungsplanpflicht Bodacher/Eigi**~~

~~Aufhebung (Ersatz durch neuen Art. 26d BO)~~

5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 35 Aufhebung bisherigen Rechts

Mit dem Inkrafttreten der Bau- und Zonenordnung werden aufgehoben:

- Bauordnung vom 11. September 1969
- Teilbauordnung für die Landhauszone "Im Berg" vom 5. Oktober 1967
- VO über die Erstellung von privaten Fahrzeug-Abstellplätzen und -Einstellräumen vom 26. November 1974

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Art. 36 Inkrafttreten</p> <p>Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.</p> <p>Vom Regierungsrat des Kantons Zürich mit Beschluss Nr. 197 vom 27. Januar 1988 genehmigt.</p> <p>.....</p>	<p>Der Gewässerabstandslinienplan Teischlibach vom 13. Dezember 2007 (Genehmigung vom 4. Februar 2010) wird aufgehoben.</p> <p>Der öffentliche Gestaltungsplan "Bodacher/Maienweg" vom 18. April 1996 (Genehmigung vom 18. September 1996) wird aufgehoben (Ablösung durch öffentlichen Gestaltungsplan Niderfeld).</p> <p>Art. 36 Inkrafttreten</p> <p>Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.</p> <p>Vom Regierungsrat des Kantons Zürich mit Beschluss Nr. 197 vom 27. Januar 1988 genehmigt.</p> <p>.....</p> <p>⁸ Eingefügt durch Gemeinderatsbeschluss vom xx. xxxxx 202x, genehmigt durch die Baudirektion am xx. xxxxx 202x</p> <p>Der Stadtrat legt den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Teilrevision Niderfeld fest.</p>	<p>Durch die Festlegung des Gewässerraums wird der Gewässerabstandslinienplan unnötig.</p> <p>Der rechtskräftige Gestaltungsplan entspricht nicht dem städtebaulichen Konzept und wird abgelöst durch den Gestaltungsplan Niderfeld.</p> <p>Die Teilrevision, der Gestaltungsplan und der Quartierplan sind untereinander koordiniert und bedingen sich gegenseitig. Deshalb ist es zwingend, dass sie gleichzeitig in Kraft treten.</p>