



Kanton Zürich
Stadt Dietikon

KEEAS
raumkonzepte

Niderfeld

Vorschriften zum Gestaltungsplan

Dietikon

29. August 2023

Präambel

Der öffentliche Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung und Bebauung des Niederfelds.

Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeines	5
Art. 1	Zweck	5
Art. 2	Geltungsbereich und Bestandteile	5
Art. 3	Verhältnis zu anderen Rechtsgrundlagen	6
B	Allgemeine Bau- und Nutzungsvorschriften	6
Art. 4	Baubereiche, Teilbaubereiche und Bebauung	6
Art. 5	Pflichtbaulinien	7
C	Gebietsspezifische Bau- und Nutzungsvorschriften	7
	Mischgebiet (Baubereiche A bis F)	7
Art. 6	Nutzweise	7
Art. 7	Nutzungstransfer	7
Art. 8	Grundmasse	8
Art. 9	Unterniveau- und unterirdische Bauten	8
Art. 10	Bauweise	8
Art. 11	Erste Vollgeschosse und Hochparterres	9
Art. 12	Fassaden und Anordnung der Zugänge	9
Art. 13	Vorspringende Gebäudeteile	9
Art. 14	Innenhöfe	9
Art. 15	Spiel- und Ruheflächen	10
Art. 16	Private strassenseitige Vorzonen	10
	Wohngebiet (Baubereiche G bis O)	10
Art. 17	Nutzweise	10
Art. 18	Grundmasse	10
Art. 19	Bestehende Bauten	12
Art. 20	Unterniveau- und unterirdische Bauten	12
Art. 21	Bauweise	12
Art. 22	Erste Vollgeschosse und Hochparterres	12
Art. 23	Fassaden und Anordnung der Zugänge	12
Art. 24	Vorspringende Gebäudeteile	13
Art. 25	Freiräume	13
	Gebiet für öffentliche Nutzungen (Baubereiche Q und P)	14
Art. 26	Nutzweise	14
Art. 27	Grundmasse	14
Art. 28	Bauweise	14

Arbeitsgebiet (Baubereiche R bis V)	14
Art. 29 Nutzweise	14
Art. 30 Grundmasse	15
Art. 31 Bauweise	15
Art. 32 Erste Vollgeschosse und Fassaden	15
Art. 33 Strassenseitige Vorzonen	16
Parkgebiet	16
Art. 34 Nutzweise	16
Art. 35 Gestaltung	16
D Gebietsübergreifende Vorschriften	16
Durchwegung und Zufahrten	16
Art. 36 Öffentlich zugängliche Durchwegung	16
Art. 37 Zu- und Wegfahrten	17
Abstellplätze	17
Art. 38 Abstellplätze	17
Art. 39 Abstellplätze für Zweiräder und Spezialfahrzeuge	18
Art. 40 Mobilitätsmanagement	19
Umwelt und Energie	19
Art. 41 Ökologischer Ersatz	19
Art. 42 Begrünung und Bepflanzung	19
Art. 43 Vogelschutz	19
Art. 44 Lokalklima	20
Art. 45 Ausgestaltung Dachflächen	20
Art. 46 Lärm	20
Art. 47 Entwässerungskonzept, Schmutzwasser und Regenwassermanagement	21
Art. 48 Abfall	21
Art. 49 Energie	21
Art. 50 Hochwasserschutz	21
Art. 51 Störfallvorsorge	22
E Schlussbestimmungen	22
Art. 52 Genehmigung und Inkrafttreten	22

A Allgemeines

Art. 1

Zweck

- (1) Mit dem Gestaltungsplan Niderfeld wird in Erfüllung der Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 26d BO eine nachhaltige Entwicklung des Gebiets zu einem neuen Quartier Niderfeld sichergestellt.
- (2) Bauten, Anlagen und Freiraum sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.
- (3) Der Gestaltungsplan Niderfeld ermöglicht insbesondere:
 - 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.

Art. 2

Geltungsbereich und Bestandteile

- (1) Der Geltungsbereich ist im Situationsplan eingetragen.
- (2) Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Bestimmungen sowie dem dazugehörigen Situationsplan im Massstab 1:1000 und dem Plan «Situation massgebendes Terrain» im Massstab 1:1000 zusammen.
- (3) Der im Situationsplan dargestellte Informationsinhalt sowie der Bericht gemäss Art. 47 RPV haben orientierenden Charakter und sind keine Festlegungen.
- (4) Das der gesamten Planung Niderfeld zugrundeliegende Gestaltungsleitbild vom 29. August 2023 ist im Vollzug als Auslegungshilfe beizuziehen. Bezüglich der gestalterischen Qualität von Bauten, Anlagen und

des Freiraums ist im Baubewilligungsverfahren darzulegen, inwieweit die entsprechenden Grundsätze des Gestaltungsleitbilds berücksichtigt sind.

- (5) Neubauten und neubauähnliche Umbauten in den Baubereichen A bis G, P und Q sowie R bis T und U1.2 sind durch das Baukollegium zu begleiten.

Art. 3

Verhältnis zu anderen Rechtsgrundlagen

- (1) Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes festlegen, sind die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Dietikon sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend.
- (2) Der Gestaltungsplan basiert auf den IVHB-harmonisierten Begriffen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) in der Fassung vom 1. März 2017, der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) und der Besonderen Bauverordnung II (BBVII) in der jeweiligen Fassung ab dem 11. Mai 2016.

B Allgemeine Bau- und Nutzungsvorschriften

Art. 4

Baubereiche, Teilbaubereiche und Bebauung

- (1) In den im Plan bezeichneten Baubereichen G, H, J, K, L, M, N, O sind Wohnnutzungen, in den Baubereichen A, B, C, D, E, F sind Wohnnutzungen und höchstens mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig. Die Baubereiche R, S, T, U, V dienen der Arbeitsnutzung und die Baubereiche Q und P sind für öffentliche Nutzungen.
- (2) Gebäude sind in ihrem Volumen innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche und Teilbaubereiche zu platzieren, soweit nachfolgend nichts Anderes bestimmt ist. Die gesetzlichen Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge sowie Strassen-, Gebäude- und Grenzabstände kommen nicht zur Anwendung.
- (3) Als massgebendes Terrain gilt das interpolierte Terrain zwischen den im Plan «Situation massgebendes Terrain» festgelegten Höhenpunkten.
- (4) Aufschüttungen sind für die Überdeckung von Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten sowie die Modellierung der Freiräume in angemessenem Mass möglich.
- (5) Die Ausnützung wird durch die Anrechenbare Geschossfläche gemäss §255 PBG sowie §9 und 10 ABV (Misch-/Wohngebiet/öffentliche Nutzungen) resp. Baumasse (Arbeitsgebiet) bestimmt.
- (6) Attikageschosse gemäss 275 Abs. 4 PBG sind nicht zulässig.
- (7) Im Wohn- und Mischgebiet sind nur Flachdächer zulässig. Für Klein- und Anbauten gemäss §2a ABV sind auch andere Dachformen zulässig. Überdachungen von Dachterrassen sind im untergeordneten Mass zulässig.

- (8) Klein- und Anbauten gemäss §2a ABV sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

Art. 5

Pflichtbaulinien

- (1) Pflichtbaulinie 1: Gebäude sind mit sämtlichen Geschossen entlang der Pflichtbaulinie 1 zu erstellen. Davon ausgenommen sind die Geschosse ab dem 6. Vollgeschoss im Baubereich B1.1. Vorspringende Gebäudeteile sind nicht zulässig.
- (2) Pflichtbaulinie 2: Gebäude sind im Arbeitsgebiet mit mindestens zwei Vollgeschossen ansonsten mit mindestens drei Vollgeschossen entlang der Pflichtbaulinie 2 zu erstellen. Vorspringende Gebäudeteile über die Pflichtbaulinie 2 hinaus sind nicht zulässig. Das erste Vollgeschoss ist mit dem betroffenen Fassadenabschnitt wie folgt stützenfrei zurückversetzt

zu erstellen:

- entlang der Maiallee, dem Maientplatz und dem Dietoplatz um mind. 3 m
- in den Seitenstrassen mind. 5 m

C Gebietsspezifische Bau- und Nutzungsvorschriften

Mischgebiet (Baubereiche A bis F)

Art. 6

Nutzweise

- (1) Wohn- und Arbeitsnutzungen sind zulässig (maximal mässig störendes Gewerbe). Es ist ein Wohnanteil von mind. 50% und ein Gewerbeanteil von mind. 15% einzuhalten.
- (2) In den Baubereichen B bis F ist entlang der Bodacker- und Überlandstrasse Wohnnutzung in den ersten Vollgeschossen ausgeschlossen.
- (3) In den ersten Vollgeschossen der Baubereiche A, B1.1, B1.2, F1 und F3 sind zu den öffentlichen Plätzen (Maientplatz und Dietoplatz) mehrheitlich publikumsorientierte Nutzungen wie Gastronomie, Detailhandel oder publikumsorientierte Dienstleistungen anzusiedeln.

Art. 7

Nutzungstransfer

Zwischen den Grundstücken eines Baubereichs ist ein Transfer von bis zu 50% des gemäss Art. 6 Abs. (1) festgesetzten Mindest-Gewerbeanteils zulässig. Die publikumsorientierten ersten Vollgeschosse gemäss Art. 6 Abs. (1) sind nicht transferierbar.

Art. 8

Grundmasse

- (1) Die Baubereiche A bis F weisen in der Regel 5 Vollgeschosse, aber mindestens 2 und maximal 7 Vollgeschosse auf, hofseitige Gebäudeteile sind hiervon ausgenommen. Davon ausgenommen ist zudem der Teilbaubereich B1.1, welcher mindestens auf einem Teil der Fläche zwischen 12 und 17 Vollgeschosse aufzuweisen hat.

Die maximal zulässige Fassadenhöhe sowie anrechenbare Geschossfläche

(aGF) pro Teilbaubereich gilt gemäss folgender Tabelle:

Baubereich / Teilbaubereich	ES	Anrechenbare Geschoss- fläche (aGF)	Fassadenhöhe	Innenhöfe
		max. (in m ²)	max. (in m)	min. (in m ²)
A	III	10'120	24	600
B1.1	III	12'110	55	900
B1.2		4'660	24	
B2		8'450	24	700
C	III	20'850	24	2'000
D1	III	13'390	24	1'340
D2		6'580	24	660
E	III	19'150	24	1'800
F1	III	10'090	24	1'110
F2		5'150	24	570
F3		4'690	24	520

- (2) Zusätzlich zur aGF gemäss Art. 8 (1) kann aGF für die Erstellung von Erkern in den Seitenstrassen beansprucht werden.
- (3) Bei Neubauprojekten, welche die aGF nicht ausnützen, ist der Nachweis zu erbringen, dass durch spätere Erweiterungen mindestens 90% der maximalen aGF erreicht werden kann.

Art. 9

Unterniveau- und unterirdische Bauten

Mindestens 40% der Fläche der Innenhöfe bei A und C bis F sowie 20% der Fläche des Innenhofs bei B gemäss Art. 8 (1) dürfen nicht unterbaut werden.

Art. 10

Bauweise

- (1) Das erste und zweite Vollgeschoss sind mit Ausnahme der ebenerdigen Durchgänge in die Innenhöfe durchgehend geschlossen in Form einer Blockrandbebauung zu erstellen.
- (2) Die Gebäude sind in ihrer Höhe zu staffeln. Davon ausgenommen ist der Teilbaubereich B1.1.

- Art. 11 Erste Vollgeschosse und Hochparterres
- (1) Erste Vollgeschosse entlang von Überlandstrasse und Maiallee sowie zu den öffentlichen Plätzen (Maialplatz und Dietoplatz) weisen eine Mindestgeschosshöhe von 5 m (Oberkante Fussboden bis Oberkante Fussboden) auf.
 - (2) Hochparterres sind ausschliesslich in den Seitenstrassen und bis zu einer maximalen Höhe von 1.2 m zulässig.
- Art. 12 Fassaden und Anordnung der Zugänge
- (1) Fassaden sind zu gliedern und in ihrer Erscheinung und Volumetrie sowie durch das gestalterische Ausspielen konstruktiver Elemente abwechslungsreich auszugestalten.
 - (2) Haupteingänge sind nur strassenseitig zulässig.
 - (3) Zusätzlich zu den Haupteingängen ist von den Treppenhäusern ein Ausgang zum Innenhof zu erstellen.
 - (4) Ein ebenerdiger Durchgang von der Strasse in die Innenhöfe mit einer Mindestbreite von 3.5 m ist für die im Situationsplan festgesetzte öffentlich zugängliche Durchwegung zu erstellen und als offener Durchgang zu gestalten.
 - (5) Tiefgaragenzufahrten sind in die Gebäude zu integrieren. Mindestens ein Personenzugang pro Tiefgarage ist vom öffentlichen Raum oder dem Innenhof aus zugänglich anzuordnen.
- Art. 13 Vorspringende Gebäudeteile
- (1) Die Summe der Breite aller vorspringenden Gebäudeteile darf pro Geschoss maximal ein Drittel der Fassadenlänge betragen.
 - (2) Erker sind im ersten Vollgeschoss ausgeschlossen. Die Breite pro Erker darf maximal 4 m betragen. Die Erker haben einen Abstand von mindestens 4 m zu Gebäudeecken aufzuweisen.
 - (3) Balkone und Loggien sind in den Seitenstrassen im ersten Vollgeschoss stützenfrei zu erstellen.
- Art. 14 Innenhöfe
- (1) Der Innenhof dient als Freiraum der angrenzenden ersten Vollgeschosse sowie als gemeinschaftlicher Aufenthalts- und Begegnungsraum. Der Innenhof ist verkehrsfrei, grösstenteils sickerfähig sowie mit mindestens einem grosskronigen Baum oder einer Baumgruppe mit mindestens drei Bäumen von mittelgrossen Kronen auszugestalten. Ausstattungen sind zulässig, sofern sie dem Zweck des Innenhofs dienen.
 - (2) Die Mindestgrösse des zusammenhängenden Innenhofs entspricht der Summe pro Baubereich gemäss der Angabe in Art. 8 (1).
 - (3) Für die Innenhöfe in den Baubereichen A bis F ist jeweils ein Gesamtkonzept über den gesamten Hofbereich im Rahmen des ersten

Bauvorhabens des Baubereichs zu erarbeiten und mit dem Baugesuch einzureichen.

Art. 15

Spiel- und Ruheflächen

Pro Baubereich sind in den Baubereichen B bis F mind. 900 m² und im Baubereich A mind. 400 m² als möglichst zusammenhängende Spiel- und Ruheflächen zu erstellen.

Art. 16

Private strassenseitige Vorzonen

- (1) Private Vorzonen zwischen Fassade und angrenzendem öffentlichen Strassenraum dienen als Freiraum der angrenzenden ersten Vollgeschosse, Erschliessungsraum sowie gemeinschaftlicher Aufenthalts- und Begegnungsraum. Ausstattungen sind zulässig, sofern sie dem Zweck dienen.
- (2) Bepflanzung zur Abgrenzung von privaten Bereichen sowie Einfriedungen bis max. 80 cm sind ausschliesslich entlang der Seitenstrassen zulässig.
- (3) Die privaten Vorzonen entlang der Maientallee, der Überlandstrasse und der Bodackerstrasse sind urban und strassenraumbezogen zu gestalten. Versiegelungen sind nur in untergeordnetem Umfang zulässig.
- (4) Die privaten Vorzonen entlang der Seitenstrassen sind überwiegend bepflanzt und bis auf Haus-, Hof- und Tiefgaragenzugänge grundsätzlich unversiegelt zu gestalten.

Wohngebiet (Baubereiche G bis O)

Art. 17

Nutzweise

- (1) Wohn- und Arbeitsnutzungen sind zulässig (maximal nicht störendes Gewerbe). Es ist ein Wohnanteil von mind. 80% einzuhalten, davon ausgenommen ist der Baubereich O, in dem ein Wohnanteil von mind. 50% gilt.
- (2) Sexgewerbliche Nutzungen und Betriebe sowie Spielsalons und dergleichen sind nicht zulässig.

Art. 18

Grundmasse

- (1) Die Gebäude in den Baubereichen G bis N weisen eine maximale Anzahl Vollgeschosse gemäss nachfolgender Tabelle, mindestens aber 2 Vollgeschosse auf, wobei die Höhenbeschränkungen entlang des Parks gemäss Situationsplan gelten.
- (2) Die Gebäude im Baubereich O weisen zur Niderfeldstrasse über die gesamte Länge mindestens 4 Vollgeschosse und über den ganzen Baubereich maximal 5 Vollgeschosse auf. Abweichend davon sind in den Teilbaubereichen O1.1, O2.1 und O3.1 maximal 7 Vollgeschosse zulässig.

(3) Für den Baubereich N gilt eine maximale Gebäudelänge von 40 m. Davon abgewichen werden kann bei einem Zusammenbau von N1 und N10.

(4) Die maximal zulässige Fassadenhöhe sowie anrechenbare Geschossfläche (aGF) pro Teilbaubereich gilt gemäss folgender Tabelle:

Baubereich / Teilbaubereich	ES	Anrechenbare Geschossfläche (aGF)	Vollgeschosse	Fassadenhöhe
		max. (in m ²)	max.	max. (in m)
G1.1	II	3'770	9	30
G1.2		3'510	5	17
G1.3			4	15
G2		2'250	4	14
H1.1	II	3'400	5	17
H1.2			4	14
H2		2'100	4	14
H3		1'950	4	14
J1.1	II	6'850	5	17
J1.2			4	14
K1	II	3'700	4	14
K2.1		3'350	5	17
K2.2			4	14
K3.1		3'500	5	17
K3.2			4	14
K4		1'200	4	14
L1	II	1'000	4	14
L2		1'000	4	14
L3.1		3'230	5	17
L3.2			4	14
L4		1'200	4	14
L5		1'860	4	14
L6		1'210	4	14
L7.1		1'980	5	17
L7.2			4	14
M1	II	3'180	4	13
M2		1'350	4	13
M3.1		2'050	5	16
M3.2			4	13
M4		760	4	13
M5		760	4	13
N1	II	1'470	4	13
N2		850	4	13
N3		860	4	13
N4		860	4	13
N5		1'110	4	13
N6		520	4	13

N7		570	4	13
N8		620	4	13
N9		700	4	13
N10		2'320	4	13
O1.1	II	4'950	7	24
O1.2			5	18
O2.1		6'770	7	24
O2.2			5	18
O3.1		7'330	7	24
O3.2			5	18

(5) Bei Neubauprojekten, welche die aGF nicht ausnützen, ist der Nachweis zu erbringen, dass durch spätere Erweiterungen mindestens 90% der maximalen, anrechenbaren Geschossfläche erreicht werden kann.

Art. 19

Bestehende Bauten

- (1) Die bestehenden Bauten in den Baubereichen M und N geniessen Bestandsschutz.
- (2) Neubauten und neubauähnliche Umgestaltungen unterliegen den Gestaltungsplanvorschriften.

Art. 20

Unterniveau- und unterirdische Bauten

Ausserhalb der Baubereiche sind Unterniveau- und unterirdische Bauten zulässig, sofern sie nicht in Erscheinung treten, die Versickerung pro Baubereich gewährleistet ist und die Bepflanzung darüber grosszügige, zusammenhängende und mit für die Bepflanzung ausreichender Bedeckung ausgestattete Wurzelräume erstellt werden.

Art. 21

Bauweise

Der Baubereich O ist weitestgehend geschlossen zu erstellen. Zwischenräume zwischen Gebäuden sind so auszubilden, dass der Lärmschutz für die gegenüber liegenden empfindlicheren Nutzungen sichergestellt werden kann.

Art. 22

Erste Vollgeschosse und Hochparterres

- (1) In den Teilbaubereichen G1.1 und G1.3 weisen die ersten Vollgeschosse entlang der Maiallee sowie zum öffentlichen Platz (Dietoplatz) eine Mindestgeschosshöhe von 5 m (Oberkante Fussboden bis Oberkante Fussboden) auf.
- (2) In den Baubereichen M entlang der Gallenmattstrasse sowie im Baubereich N sind Hochparterres ausgeschlossen.

Art. 23

Fassaden und Anordnung der Zugänge

- (1) Fassaden sind zu gliedern, in ihrer Erscheinung und Volumetrie sowie das gestalterische Ausspielen konstruktiver Elemente abwechslungsreich auszugestalten.

- (2) Haupteingänge sind strassenseitig oder zu den im Situationsplan bezeichneten öffentlich zugänglichen Durchwegungen oder dem Gemeinschaftsplatz anzuordnen.
- (3) Tiefgaragen Zu- und Wegfahrten sind in die Gebäude zu integrieren. Mindestens ein Personenzugang pro Tiefgarage ist bei der öffentlich zugänglichen Durchwegung oder dem Gemeinschaftsplatz zu erstellen.

Art. 24

Vorspringende Gebäudeteile

- (1) Balkone sind über die ganze Fassadenlänge zulässig.
- (2) Erker sind im ersten Vollgeschoss ausgeschlossen. Die Breite pro Erker darf maximal 4 m betragen.

Art. 25

Freiräume

- (1) Private Vorzonen zwischen Fassade und angrenzendem öffentlichen Strassenraum dienen als Freiraum der angrenzenden ersten Vollgeschosse, Erschliessungsraum sowie gemeinschaftlicher Aufenthalts- und Begegnungsraum. Sie sind überwiegend bepflanzt und bis auf Haus-, Hof- und Tiefgaragenzugänge grundsätzlich unversiegelt zu gestalten sowie in ihrer Gestaltung auf die Gemeinschaftsplätze abzustimmen. Ausstattungen sind zulässig, sofern sie dem Zweck dienen.
- (2) Die Gemeinschaftsplätze dienen als Erschliessungsraum der umliegenden Gebäude sowie gemeinschaftlicher Aufenthalts- und Begegnungsraum. Sie sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen und schattenspendender Bepflanzung zu gestalten. Ausstattungen sind zulässig, sofern sie dem Zweck dienen.
- (3) Die im Situationsplan bezeichneten "Grünfinger" dienen als naturnah ausgestalteter, zum Park hinreichender Grün- sowie gemeinschaftlicher Aufenthalts- und Begegnungsraum. Sie sind mit Baum- oder Strauchgruppen zu bestücken. Ausstattungen sind zulässig, sofern sie dem Zweck dienen.
- (4) Für die Baubereiche G, H, J und M sind je mind. 150 m² und für die Baubereich K, L, N und O je mind. 300 m² Spiel- und Ruhefläche im Freiraum ausserhalb der Gemeinschaftsplätze zu erstellen. Im Baubereich O dürfen diese Flächen auch auf dem Dach erstellt werden.
- (5) Es ist für die Freiräume folgender Teilbaubereiche jeweils ein Gesamtkonzept im Rahmen des ersten betroffenen Bauvorhabens zu erarbeiten und mit dem Baugesuch einzureichen:
 - Teilbaubereiche G1.1 bis G2, H1.1 bis H3, J1.1 bis J1.3, M1 bis M4.2, N1 bis N10 und O1.1 bis O3.2
 - Baubereiche K und L jeweils über mindestens fünf Teilbaubereiche
- (6) Es ist pro Gemeinschaftsplatz durch die Miteigentümer im Rahmen des ersten Bauvorhabens eines angrenzenden Teilbaubereichs ein Gesamtkonzept zu erarbeiten und mit dem Baugesuch einzureichen.

Gebiet für öffentliche Nutzungen (Baubereiche Q und P)

Art. 26

Nutzweise

Die Baubereiche dienen in erster Linie öffentlichen Nutzungen.

Art. 27

Grundmasse

(1) Die maximal zulässige Fassadenhöhe sowie anrechenbare Geschossfläche (aGF) pro Baubereich gilt gemäss folgender Tabelle:

Baubereich	ES	Anrechenbare Geschossfläche (aGF)	Fassadenhöhe
		max. (in m ²)	max. (in m)
P	III	21'400	24
Q	III	19'990	24

(2) Der im Situationsplan bezeichnete Bereich Verbindung obere Vollgeschosse lässt oberirdische Verbindungen zwischen den Baubereichen P und Q zu, sofern diese ein Lichtraumprofil von 4.5 m ab Strassenniveau freihalten. Die Verkehrsflächen der oberirdischen Verbindung müssen nicht an die aGF der Baubereiche angerechnet werden.

(3) Der im Situationsplan bezeichnete Bereich Baubeschränkung erstes Vollgeschoss schliesst die Bebauung des ersten Vollgeschosses und in Erscheinung tretende Untergeschosse im entsprechenden Bereich aus.

Art. 28

Bauweise

Entlang der Überlandstrasse ist eine geschlossene Bebauung bzw. ein Lärmschutz vorzusehen. Zum Park sind Unterbrücke der Bebauung zulässig.

Arbeitsgebiet (Baubereiche R bis V)

Art. 29

Nutzweise

(1) Arbeitsnutzungen sind zulässig. In den Baubereichen R bis T und V sowie den Teilbaubereichen U1.1, U1.2 und U1.3 sind maximal mässig störende Gewerbe- und Industriebetriebe, Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Im Teilbaubereich U1.4 sind darüber hinaus stark störende Gewerbe-, Industrie-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie Logistiktutzungen zulässig.

(2) Mit dem MIV intensiv frequentierte Freizeitanlagen und Einrichtungen sind nicht zulässig.

(3) Spätestens zeitgleich mit der Bebauung des Teilbaubereichs U1.4 sind in den Teilbaubereichen U1.1, U1.2 und U1.3 arbeitsplatzintensive sowie publikumsorientierte Nutzungen zu erstellen.

(4) Zum Dietoplatz hin sind im ersten Vollgeschoss des Teilbaubereichs U1.2 publikumsorientierte Nutzungen wie Gastronomie, Detailhandel sowie publikumsorientierte Dienstleistungen anzusiedeln.

Art. 30

Grundmasse

(1) Die minimal und

(1) maximal zulässige Fassadenhöhe sowie Baumasse pro Baubereich gilt gemäss folgender Tabelle, unter Berücksichtigung der im Situationsplan bezeichneten Höhenbeschränkungen in den Baubereichen R und S:

Baubereich / Teilbaubereich	ES	Baumasse	Fassadenhöhe	
		max. (in m ³)	min. (in m)	max. (in m)
R1.1	III	28'570	24.0*	30.0
R1.2		42'250	8	21.5
S1.1	III	169'390	8	21.5
S1.2				25.0
T1	III	66'370	8	21.5
T2				21.5
T3				21.5
U1.1	III	667'960	13	21.5
U1.2			13	24.0
U1.3			13	21.5
U1.4	IV		-	25.0
V	III	38'300	8	21.5

* Mindestfassadenhöhe muss mindestens auf einem Teil des Teilbaubereichs erreicht werden.

- (2) Bei Neubauprojekten, welche die Baumasse nicht ausnützen, ist der Nachweis zu erbringen, dass durch spätere Erweiterungen mindestens 90% der maximal zulässigen Baumasse erreicht werden kann.
- (3) Übertragungen von Baumasse sind ausschliesslich zwischen den Baubereichen S und T zulässig, soweit die Baumasse in keinem Baubereich insgesamt um mehr als 10 % erhöht bzw. reduziert werden.
- (4) Der im Situationsplan bezeichnete Bereich Verbindung obere Vollgeschosse lässt oberirdische Verbindungen zwischen den Baubereichen R und S zu, sofern diese ein Lichtraumprofil von 4.5 m ab Strassenniveau freihalten. Die Verkehrsflächen der oberirdischen Verbindungen müssen nicht an die Baumasse der Baubereiche angerechnet werden.

Art. 31

Bauweise

Die Teilbaubereiche U1.1, U1.2 und U1.3 sind weitestgehend geschlossen zu erstellen. Zwischenräume zwischen den Gebäuden sind so auszubilden, dass der Lärmschutz zu den gegenüber angrenzenden empfindlicheren Nutzungen sichergestellt werden kann.

Art. 32

Erste Vollgeschosse und Fassaden

(1) Die ersten Vollgeschosse zum öffentlichen Platz (Dietoplatz) sowie entlang der Überlandstrasse weisen eine Mindestgeschosshöhe von 5 m

(Oberkante Fussboden bis Oberkante Fussboden) ab Strassenniveau auf.

(2) Im Teilbaubereich U1.3 sind die Fassaden zu strukturieren.

Art. 33

Strassenseitige Vorzonen

(1) Private Vorzonen zwischen Fassade und dem angrenzenden öffentlichen Strassenraum dienen als Freiraum der angrenzenden ersten Vollgeschosses, Erschliessungsraum sowie gemeinschaftlicher Aufenthalts- und Begegnungsraum. Ausstattungen sind zulässig, sofern sie dem Zweck dienen.

(2) Private Vorzonen sind strassenseitig naturnah und biodivers zu gestalten. Versiegelungen sind nur in untergeordnetem Umfang zulässig.

(3) Einfriedungen sind lediglich innerhalb des Baubereichs zulässig. Ausserhalb der Baubereiche sind Bepflanzungen zur Abgrenzung von privaten Bereichen zulässig.

Parkgebiet

Art. 34

Nutzweise

Im Park sind Bauten und Anlagen zulässig, die der Bewirtschaftung oder der unmittelbaren Bewerbung des Parks dienen. Bauten dürfen gesamthaft eine Bodenfläche von max. 1'000 m² überlagern.

Art. 35

Gestaltung

(1) Der Park ist als öffentlicher Raum zu gestalten. Eine öffentliche Durchwegung ist sicherzustellen.

(2) Der Park ist naturnah zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Der revitalisierte Teischlibach mit seiner Auenlandschaft sowie die ökologischen Ersatzmassnahmen sind in die Parkgestaltung zu integrieren.

D Gebietsübergreifende Vorschriften

Durchwegung und Zufahrten

Art. 36

Öffentlich zugängliche Durchwegung

An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind in Abstimmung auf die bauliche Entwicklung öffentlich zugängliche Durchwegungen zu erstellen. Sie sind dauernd für die Öffentlichkeit zugänglich zu halten und mittels Dienstbarkeit zu sichern. Auf die im Baubereich U im Plan eingezeichnete Durchwegung kann in begründeten Fällen verzichtet werden.

Art. 37

Zu- und Wegfahrten

- (1) In den Baubereichen B, C, D, E, F1 sowie G bis O sind die Tiefgaragenzu- und -wegfahrten an den im Situationsplan grob markierten Stellen zulässig.
- (2) In den Baubereichen A, D, F2/F3 und Q bis U sind die Zu- und Wegfahrten innerhalb der im Situationsplan gekennzeichneten Bereiche zu erstellen.
- (3) Für die Baubereiche R bis V sind pro Baubereich maximal zwei Tiefgaragenzu-/Wegfahrten zulässig.

Abstellplätze

Art. 38

Abstellplätze

- (1) Die zulässige Anzahl Abstellplätze (AP) ist gemäss nachfolgender Tabelle festgelegt.

Nutzung	Bewohnende / Beschäftigte		Besuchende / Kundschaft	
	Min.	Max.	Min.	Max.
Wohnen	1 AP/120 m ² x 30%	1 AP/120 m ² x 50%	Absatz (3)	Absatz (3)
Publikumsorientierte Betriebe	-	1 AP/80 m ² x 30%	1 AP/100 m ² x 20%	1 AP/100 m ² x 40%
Nicht publikumsorientierte Betriebe	-	1 AP/80 m ² x 30%	1 AP/300 m ² x 20%	1 AP/300 m ² x 40%
Industrielle, gewerbliche Fabrikation	-	1 AP/150 m ² x 30%	1 AP/750 m ² x 20%	1 AP/750 m ² x 40%
Lagerfläche	-	1 AP/500 m ² x 30%	-	-
Verkauf Lebensmittel	--	1 AP/150 m ² x 30%	1 AP/30 m ² x 20%	1 AP/30 m ² x 40%
Verkauf Nicht-Lebensmittel	-	1 AP/200 m ² x 30%	1 AP/70 m ² x 20%	1 AP/70 m ² x 40%
Gastbetrieb, Restaurant, Café	-	1 AP/120 m ² x 30%	-	1 AP/ 30 Sitzplätze
Schule	-	1 AP/Klassenzimmer x 30%	-	0.2 AP/Klassenzimmer x 30%
Sporthalle	-	-	-	1 AP/50 m ² x 30%
Tribüne	-	-	-	1 AP/ 10 Sitzplätze x 30%

Bezugsgrösse m² = massgebende Bruttogeschossfläche (mBGF)

- (2) In den Baubereichen A, B, E, F und G gilt für Wohnnutzungen der Minimalbedarf gleichzeitig als Maximum.
- (3) Abstellplätze für Besuchende sind mit 10% der maximalen Anzahl Abstellplätze für Wohnen zu beziffern, dabei beruht die Ermittlung auch für die Baubereiche A, B, E, F und G auf dem Maximum gemäss Abs. (1).

- (4) Eine Unterschreitung der Mindestanzahl Abstellplätze ist anhand eines Mobilitätsmanagements (vgl. Art. 40) möglich.
- (5) Überschreitungen der Maximalanzahl Abstellplätze sind nur für Kundenabstellplätze in den Baubereichen R bis V in begründeten Ausnahmefällen und nur in untergeordnetem Umfang mit einem Mobilitätsmanagement (vgl. Art. 40) möglich.
- (6) Für Spezialnutzungen kann anstelle einer maximalen Anzahl Abstellplätze eine Obergrenze der Verkehrsbelastung, insbesondere in den Spitzenstunden, vereinbart werden.
- (7) Die Abstellplätze können auf dem eigenen oder einem angrenzenden Baubereich erstellt werden. Davon ausgenommen sind Anlieferungen und Kundenabstellplätze in den Baubereichen R bis V, welche innerhalb des eigenen Grundstücks zu organisieren sind.
- (8) Sämtliche Abstellplätze, mit Ausnahme der Kundenabstellplätze in den Baubereichen R bis V, sind in Tiefgaragen unterirdisch zu erstellen.
- (9) Abstellplätze sind für Elektrofahrzeuge auszustatten, wobei sich der Bedarf nach SIA 2060 richtet.

Art. 39

Abstellplätze für Zweiräder und Spezialfahrzeuge

- (1) Für Velos und Spezialfahrzeuge sind für die Mindestanzahl zu erstellender Abstellplätze folgende Berechnungsgrundsätze anzuwenden:

Nutzung	Bedarf Veloabstellplätze	Besuchende und Kunden
Wohnen	1 AP pro Zimmer	enthalten
Arbeiten /Dienstleistung	1 AP pro 5 MA / pro 100 m ² GF	1 AP pro 10 MA / pro 400 m ² GF
Industrie und Gewerbe	1 AP pro 5 MA / pro 200 m ² GF	1 AP pro 20 MA / pro 1000 m ² GF
Verkaufsgeschäfte	1 AP pro 5 MA / pro 100 m ² GF	1 AP pro 5 Kunden / pro 30 m ² GF
Restaurant	1 AP pro 5 MA	1 AP pro 5 Sitzplätze
Schule	1 AP pro 5 MA und 1 AP pro 3 Schüler/-innen	
Nutzer Sporthalle	-	1 AP pro 2 gleichzeitige Besuchende
Zuschauende Sporthalle	-	1 AP pro 4 Besuchende

AP = Abstellplatz, MA = Mitarbeitende

- (2) Die Abstellplätze sind in guter Erreichbarkeit zu den Gebäudezugängen oder im Gebäude integriert zu erstellen. Insbesondere bei den Abstellplätzen im Untergeschoss ist auf eine gute Erreichbarkeit zu achten. Mind. 20 % der Stellplätze sind im Freiraum anzuordnen und gut in die Freiraumgestaltung zu integrieren. Bei der Anordnung, Ausgestaltung und Zugänglichkeit von Veloabstellplätzen sind die Raumbedürfnisse von Spezialvelos und Anhängern zu berücksichtigen. Es sind ausreichend Lademöglichkeiten für Elektrovelos vorzusehen.

- (3) Für Motorräder sind zusätzlich ca. 5 % der Anzahl Abstellplätze für Bewohnernde und Beschäftigte gemäss Art. 38 überwiegend in Tiefgaragen zu erstellen.

Art. 40

Mobilitätsmanagement

- (1) Grundlagen und Ziele für das Mobilitätsmanagement einzelner Bauvorhaben sind im Bericht «Erschliessung und Mobilitätskonzept Niderfeld» festgelegt.
- (2) Ein Mobilitätsmanagementkonzept ist bei Unterschreitung der Abstellplatzvorgaben im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vorzuweisen.
- (3) Im Mobilitätsmanagementkonzept ist mindestens zu behandeln, wie der vorgegebene Modalsplit erreicht wird, welche Massnahmen dies unterstützen und in welchen Abständen die Zielerreichung kontrolliert wird und wie das Vorgehen bei mangelhafter Zielerreichung aussieht.

Umwelt und Energie

Art. 41

Ökologischer Ersatz

- (1) Die ökologischen Ausgleichsflächen sind möglichst zusammenhängend innerhalb der Vorrangflächen zu realisieren. Sie sind in der Regel ohne Ober- und Unterboden direkt auf dem gewachsenen C-Horizont zu erstellen. Falls Schüttungen nötig sind, ist geeignetes, nährstoffarmes C-Material zu verwenden. Anschliessend sind die Ausgleichsflächen standortgerecht zu begrünen und zusätzlich seltene Arten auszusäen. Die Planung und Erstellung der ökologischen Ersatzflächen ist durch eine ausgewiesene ökologische Fachperson zu begleiten.
- (2) Für die Pflege der ökologischen Ersatzflächen ist ein Pflegeplan durch eine ausgewiesene ökologische Fachperson zu erarbeiten und der Fachstelle Naturschutz vor Baubeginn zur Genehmigung einzureichen.

Art. 42

Begrünung und Bepflanzung

- (1) Für die Begrünung und Bepflanzung sind vorwiegend einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Bäume sind bei Abgang zu ersetzen. Bei Bäumen und Sträuchern sind möglichst Wildformen zu pflanzen.
- (2) Bäume und Pflanzen entlang von öffentlichen Strassen und Plätzen sind von den geltenden Abstandsvorschriften befreit.

Art. 43

Vogelschutz

Alle Fassaden sind vogelfreundlich zu gestalten.

Art. 44

Lokalklima

Im Baubewilligungsverfahren sind Massnahmen am Gebäude und in den Freiräumen nachzuweisen, die zur Anpassung an den Klimawandel mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand umgesetzt werden können.

Art. 45

Ausgestaltung Dachflächen

- (1) Flachdächer sind extensiv oder intensiv mit vorwiegend einheimischen, standortgerechten Pflanzen zu begrünen und es können darauf Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie platziert oder Dachterrassen eingerichtet werden.
- (2) Zur Ermöglichung einer ökologisch wertvollen Vegetation und zur Verbesserung des Mikroklimas sind Dachflächen mit einem überhohen Substrataufbau zu begrünen. Dies gilt auch für Flächen, auf denen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie platziert werden.
- (3) Von den Anforderungen gemäss Abs. (2) ausgenommen sind begehbare Flächen von Dachterrassen.
- (4) Technisch bedingte Aufbauten für Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie sind zulässig. Weitere technische Aufbauten wie Liftüberfahrten, Dachausstiege, Oberlichtkörper sind in untergeordnetem Umfang zulässig.
- (5) Technisch bedingte Dachaufbauten müssen gegenüber der Fassade um mindestens ihre Eigenhöhe zurückspringen, konzentriert angeordnet und gut eingebettet sein. Davon ausgenommen sind Solaranlagen.

Art. 46

Lärm

- (1) Die entsprechenden Empfindlichkeitsstufen sind in den Art. 8 Art. 18 Art. 27 und Art. 30 festgesetzt.
- (2) In den Baubereichen A, D und F muss jeder lärmempfindliche Wohnraum über mindestens ein Fenster verfügen, bei welchem der Beurteilungspegel für Verkehrslärm den Wert von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht nicht übersteigt. Bei einem Drittel der lärmempfindlichen Wohnräume je Wohneinheit darf der Beurteilungspegel in der Nacht max. 53 dB betragen.
- (3) In den Baubereichen G, H, J, K, L und O den Wert von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht nicht übersteigt. muss jeder lärmempfindliche Wohnraum über mindestens ein Fenster verfügen, bei welchem der Beurteilungspegel für Verkehrslärm den Wert von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht nicht übersteigt. Bei einem Drittel der lärmempfindlichen Wohnräume je Wohneinheit darf der Beurteilungspegel in der Nacht max. 48 dB betragen.
- (4) In den Baubereichen Q und P müssen lärmempfindliche Schulzimmer über mindestens ein Fenster verfügen, bei welchem der Beurteilungspegel für Verkehrslärm den Wert von 55 dB(A) am Tag nicht übersteigt.
- (5) In den Teilbaubereichen U1.2 und U1.3 sind, sofern die Teilbaubereiche nicht in geschlossener Bauweise ausgeführt werden, gegenüber

der Wohnnutzung der Baubereiche F bis J Lärmschutzmassnahmen vorzusehen.

- (6) Für lärmempfindliche Betriebsräume in den Baubereichen A, D, E, F, R, S, T und V bei einem Beurteilungspegel hinsichtlich Verkehrslärm von grösser 65 dB(A) am Tag und in den Baubereichen P und Q bei einem Beurteilungspegel von grösser 60 dB(A) am Tag ist eine kontrollierte Lüftung vorzusehen.
- (7) Freistehende Lärmschutzmassnahmen sind nur als temporäre Lärmschutzmassnahmen aufgrund der Etappierung zulässig.

Art. 47

Entwässerungskonzept, Schmutzwasser und Regenwassermanagement

- (1) Die im Geltungsbereich anfallenden Abwässer sind gemäss dem Entwässerungskonzept (Quartierplan) abzuleiten.
- (2) Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.
- (3) Meteorwasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern.
- (4) Umschlagsplätze, die an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden, sind zu überdachen.

Art. 48

Abfall

Mit dem ersten Bauvorhaben jedes Baubereichs ist eine Sammelstelle für Abfälle an den im Plan schematisch gekennzeichneten Stellen als Unterfluranlage zu erstellen.

Art. 49

Energie

- (1) Der Energiebedarf für Raumheizung und Warmwasser ist durch Fernwärme zu decken, soweit er nicht durch arealinterne Abwärme gedeckt wird. Andere Energieträger sind zulässig, falls keine Fernwärme zur Verfügung steht, die Fernwärme nicht zu technisch und wirtschaftlich gleichwertigen Bedingungen wie aus konventionellen Anlagen bezogen werden kann oder wenn es sich um eine energieeffizientere Lösung handelt.
- (2) Neubauten müssen den energetischen Anforderungen der Stadt Dietikon gemäss den jeweils aktuellen energetischen Richtlinien bei Gestaltungsplanverfahren entsprechen.
- (3) Abweichungen von den Richtlinien sind möglich, sofern die ökologische Bilanz nachweislich besser oder mindestens gleichwertig ausfällt.
- (4) Trafostationen sind im Gebäude integriert zu erstellen.

Art. 50

Hochwasserschutz

Die Grundeigentümer sind verpflichtet, in den gefährdeten Bereichen eigenverantwortlich die erforderlichen Massnahmen zum Schutz vor Hochwasser zu treffen. Als Hochwasserschutzmassnahme gelten für Gebäudeöffnungen wie Eingänge und Lichtschächte die im Quartierplan Niederfeld bezeichneten Mindestkoten. Generell liegt die Hochwasserschutzkote auf 387 m ü.M., im Bereich Gallenmatt liegt sie auf 387.2 m ü.M.

Art. 51

Störfallvorsorge

Die Grundeigentümer haben Massnahmen zur Störfallvorsorge zu ergreifen.

E Schlussbestimmungen

Art. 52

Genehmigung und Inkrafttreten

- (1) Der vorliegende öffentliche Gestaltungsplan «Niderfeld» wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich.
- (2) Das Stadtplanungsamt publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.