

Gesamtrevision der Nutzungsplanung

## **BAU- UND ZONENORDNUNG**

Öffentliche Auflage / Kantonale Vorprüfung  
(Stand 26. August 2024)

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](http://www.skw.ch)

<p>Links: Gültige BO vom 19. März 1987 (Stand 18. April 2023) Änderungen der Teilrevision Mehrwertausgleich (1. April 2023) sind <b>grau</b> hinterlegt. Änderungen der Teilrevision Niderfeld (Stand Mai 2024) sind <b>orange</b> hinterlegt.</p>	<p>Mitte: Beantragte neue BO <b>rot</b> = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BO <b>durchgestrichen</b> = Verschiebung Text oder aufzuhebender Text</p>	<p>Rechts: <i>Bemerkungen / Anpassung / Hinweise</i> <i>Hinweis Anpassungsbedarf nach IVHB</i> <i>Hinweise aus Dokument BO-Anpassungsbedarf</i> <i>Allgemeine</i> <i>Hinweise/Bemerkungen/Erläuterungen</i></p>
--	--	---

**Auftraggeber**

Stadt Dietikon  
Beat Frischknecht, Marlen Patt, Markus Zannantonio

**Bearbeitung**

SUTER • VON KÄNEL • WILD  
Olaf Wolter, Tobias Thaler, Claudia Pfister, Katrin Hiestand

<b>Gültige Fassung</b>	<b>Neue Fassung</b>	<b>Bemerkungen / Anpassung / Hinweise</b>
------------------------	---------------------	---

## INHALTSVERZEICHNIS

### 1. Zoneneinteilung

	Artikel	Seite
Zonen	1	4
Anordnungen innerhalb Bauzonen	2	5
Zonenplan	3	5

### 2. Bauzonen

#### A. Kernzonen

Einordnung	4	6
Abbruch	15	8
Bautypen	5	6
Anbauten	7	7
Übrige Bauten	6	6
Dächer	8	7
Dachaufbauten	9	7
Fassaden	10	8
Bemusterung	11	8
Fenster	12	8
Aussenantennen	28	16
Besondere Nutzungsanordnungen	13	8
Umgebungsgestaltung	14	8

## INHALTSVERZEICHNIS

### 1.Zoneneinteilung

	Artikel	Seite
Zonen	1	8
Massgebende Grundlagen	2	10
<del>Anordnungen innerhalb Bauzonen</del>	<del>2</del>	<del>5</del>
<del>Zonenplan</del>	<del>3</del>	<del>5</del>

### 2. Bauzonen

#### A. Kernzonen

<del>Einordnung</del> Zweck und Anforderungen	3	12
<del>Abbruch</del> Rückbauten, Renovationen und Veränderungen	4	12
<del>Bautypen</del> Um- und Ersatzbauten	5	12
Anbauten und Erweiterungsbauten	6	13
<del>Übrige Bauten</del> Neubauten	7	14
Dächer	8	15
Dachaufbauten	9	15
Fassadengestaltung	10	17
<del>Bemusterung</del>	<del>11</del>	<del>8</del>
<del>Fenster</del>	<del>12</del>	<del>8</del>
<del>Aussenantennen</del> Technische An- und Aufbauten	11	18
<del>Besondere Nutzungsanordnungen</del>	<del>13</del>	<del>8</del>
<del>Umgebungsgestaltung</del>		
Freiraumgestaltung und Bepflanzung	12	18
Reklamen	13	19
Baukollegium	14	19

Gültige Fassung			Neue Fassung		Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
			Artikel	Seite	
<b>B. Quartiererhaltungszone</b>			<b>B. Quartiererhaltungszone</b>		
Nutzweise	15 c	9	<del>Nutzweise Zweck</del>	15	20
			Strukturmerkmale	16	20
Ersatzbauten, Erweiterung	15 a	9	<del>Ersatzbauten, Erweiterung</del> Um- und Ersatzbauten	17	21
Neubauten	15 b	9	Neubauten	18	22
			Freiraumgestaltung und Bepflanzung	19	22
			Abweichungen	20	23
Besondere Gebäude	15 d	9	<del>Besondere Gebäude</del>	<del>15 d</del>	<del>9</del>
<b>C. Zentrumszone</b>			<b>C. Zentrumszonen</b>		
Massvorschriften	16	9	<del>Massvorschriften</del> Grundmasse	21	24
			Bau- und Nutzweise	22	26
Ausnützungsbonus	17	10	<del>Ausnützungsbonus</del>	<del>17</del>	<del>10</del>
<b>D. Wohnzonen</b>			<b>D. Wohnzonen</b>		
Grundmasse	18	10	Grundmasse	23	28
Reduktion Wohnanteil	18 a	11	<del>Reduktion Wohnanteil</del>	<del>18 a</del>	<del>11</del>
Bauweise	21	12	Bau- und Nutzweise	24	29
Mehrlängenzuschlag	19	11	<del>Mehrlängenzuschlag</del>	<del>19</del>	<del>11</del>
Nutzweise Allgemein	20	11	<del>Nutzweise Allgemein</del>	<del>20</del>	<del>11</del>
Wohnzonen ohne Gewerbeerleichterung	20 a	11	<del>Wohnzonen ohne Gewerbeerleichterung</del>	<del>20 a</del>	<del>11</del>
Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung	20 b	12	<del>Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung</del>	<del>20 b</del>	<del>12</del>
Terrassenhäuser	21 a	12	Terrassenhäuser	25	31
			<b>E. Wohnzonen mit Gewerbeerleichterungen</b>		
			Grundmasse	26	32
			<del>Wohnzone mit Gewerbeerleichterung</del>		
			Bau- und Nutzweise	27	33

Gültige Fassung		Neue Fassung		Bemerkungen / Anpassung / Hinweise	
	Artikel	Seite		Artikel	Seite
<b>E. Industriezone</b>			<b>F. Industrie- und Gewerbebezonen</b>		
Grundmasse	22	12	Grundmasse	28	34
Bauweise, Bautiefe	23	13	Bauweise, <del>Bautiefe</del>	29	35
Grenzbau	23 a	13	<del>Grenzbau</del>	<del>23 a</del>	<del>13</del>
Nutzweise	24	13	Nutzweise	30	35
<b>F. Zone für öffentliche Bauten</b>			<b>G. Zone für öffentliche Bauten</b>		
Massvorschriften	25	13	Massvorschriften	31	36
<b>G. Erholungszonen</b>			<b>H. Erholungszonen</b>		
Erholungszone Sport ES	25 a	13	Erholungszone Sportanlagen ES	32	36
Erholungszone Familiengärten EG	25 b	13	Erholungszone Familiengärten EG	33	36
Erholungszone Park EP	25 c	14	Erholungszone Park EP	34	37
			<b>I. Freihaltezonen</b>		
			Freihaltezonen	35	37
<b>4. Ergänzende Bauvorschriften</b>			<b>4.3. Ergänzende Bauvorschriften</b>		
Abstandsvorschriften	29	17	Abstandsvorschriften	36	38
			Fassadenhöhe	37	39
			Wohnungsgrössen	38	39
			Sexgewerbliche Nutzungen	39	40
Dachgestaltung	30	18	Dachgestaltung	40	40
Flachdächer	30 a	18	<del>Flachdächer</del>	<del>30 a</del>	<del>18</del>
Abgrabungen	30 b	18	<del>Abgrabungen</del> Terrainveränderungen	41	41
Aufschüttungen	30 b	18	<del>Aufschüttungen</del>	<del>30 b</del>	<del>18</del>
Abstellplätze für Motorfahrzeuge	31	18	<del>Abstellplätze für Motorfahrzeuge</del>	31	18
Abstellplätze für Fahrräder, Mofas und Kinderwagen <sup>32</sup>	31	19	<del>Abstellplätze für Fahrräder, Mofas und Kinderwagen<sup>32</sup></del>	<del>31</del>	<del>19</del>

Gültige Fassung		Neue Fassung		Bemerkungen / Anpassung / Hinweise	
	Artikel	Seite		Artikel	Seite
			Freiraumgestaltung	42	42
			Baumschutz	43	43
			Baumpflanzung	44	43
Spiel- und Ruheflächen	33	20	Spiel- und Ruheflächen	45	44
Kehricht, Altglas, Altpapier, Kompostierung	32 a	19	<del>Kehricht, Altglas, Altpapier, Kompostierung</del>		
			Siedlungsabfälle	46	44
Ausfahrten	34	20	<del>Ausfahrten</del>	<del>34</del>	<del>20</del>
Aussenantennen	28	17	<del>Aussenantennen</del>	<del>28</del>	<del>17</del>
<b>3. Weitere Festlegungen</b>			<b>3.4. Weitere Festlegungen</b>		
Arealüberbauung	26	14	Arealüberbauungen	47	46
Gestaltungsplanpflicht Poststrasse	26 a	14	Gestaltungsplanpflicht	48	48
Gestaltungsplanpflicht Mühlehalden	26 b	15	<del>Gestaltungsplanpflicht Poststrasse</del>	<del>26 a</del>	<del>14</del>
Gestaltungsplanpflicht Brunau	26 c	15	<del>Gestaltungsplanpflicht Mühlehalden</del>	<del>26 b</del>	<del>15</del>
Gestaltungsplanpflicht Grabacher Niderfeld	26 d	15	<del>Gestaltungsplanpflicht Brunau</del>	<del>26 c</del>	<del>15</del>
<del>Gestaltungsplanpflicht Chrüz</del>	<del>26 e</del>	<del>16</del>	<del>Gestaltungsplanpflicht Niderfeld</del>	<del>26 d</del>	<del>15</del>
<del>Gestaltungsplanpflicht Bodacher/Eigi</del>	<del>26 f</del>	<del>16</del>			
Gestaltungsplanpflicht Bahnhofareal	26 g	17	<del>Gestaltungsplanpflicht Bahnhofareal</del>	<del>26 g</del>	<del>17</del>
			Sonderbauvorschriften Stadtboulevard	49	54
Kommunaler Mehrwertausgleich	26 h	18	Kommunaler Mehrwertausgleich	50	55
<b>5. Schlussbestimmungen</b>			<b>5. Schlussbestimmungen</b>		
Aufhebung bisherigen Rechts	35	20	Aufhebung bisherigen Rechts	51	56
Inkrafttreten	36	20	Inkrafttreten	52	56
<b>Sachregister</b>		21	<b>Sachregister</b>		57

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Die Stadt Dietikon erlässt, gestützt auf die einschlägigen Bestimmungen des kant. Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht ( Planungs- und Baugesetz) vom 7. September 1975 und unter Vorbehalt vorgehendem eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.</p>	<p><b>EINLEITUNG</b></p> <p>Die Stadt Dietikon erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG, Fassung vom 1. November 2019) <del>die einschlägigen Bestimmungen des kant. Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht ( Planungs- und Baugesetz) vom 7. September 1975</del> und unter Vorbehalt vorgehendem eidgenössischen und kantonalen Recht, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.</p>	<p><i>Gemäss Dokument Anpassungsbedarf BO, Nr. 1</i></p>
<h2>1. ZONENEINTEILUNG</h2>	<h2>1. ZONENEINTEILUNG</h2>	<p><i>Ergänzung: Die Lärmschutzverordnung (LSV) setzt Belastungsgrenzwerte nach Empfindlichkeitsstufen (ES) in Bezug zur zulässigen Nutzungsweise fest. Die ES korrespondieren mit den Nutzungszonen von BO und PBG. Inhaltlich wird mit dieser Revision keine Veränderung vorgenommen. Das generelle Zuordnungsprinzip ist in Art. 43 LSV festgelegt.</i></p>
<h3>Art. 1<sup>1</sup> Zonen</h3>	<h3>Art. 1 Zonen</h3>	<p><i>Gemäss Dokument Anpassungsbedarf BO, Nr. 15</i></p>
<p><i>Zonen</i></p>	<p><i>Zonen</i></p>	<p><i>Anpassung: neue Zentrumszone Z4, neue Zonenbezeichnungen (alte Z4 wird zur Z5 und alte Z5 zur Z6)</i></p>
<p>Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen oder regionalen Nutzungszonen oder Wald zugewiesen ist.</p>	<p>Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen oder regionalen Nutzungszonen oder Wald zugewiesen ist, <b>und den folgenden Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet.</b></p>	<p><i>Gemäss Dokument Anpassungsbedarf BO, Nr. 15</i></p>
<h4>1. Bauzonen</h4>	<h4>Bauzonen</h4>	<p><i>Gemäss Dokument Anpassungsbedarf BO, Nr. 15</i></p>
<p>Kernzonen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- innere Kernzone K2</li> <li>- äussere Kernzone K3</li> </ul> <p>Quartiererhaltungszone QZ</p> <p>Zentrumszone</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- innere Zentrumszone Z5</li> <li>- äussere Zentrumszone Z4</li> </ul>	<p><b>A. Kernzonen</b> ES</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- innere Kernzone K2 III</li> <li>- äussere Kernzone K3 III</li> </ul> <p><b>B. Quartiererhaltungszone</b> QZ II</p> <p><b>C. Zentrumszonen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Zentrumszone 4</b> Z4 III</li> <li>- <del>äussere</del> Zentrumszone <b>5 4</b> Z5 III</li> <li>- <del>innere</del> Zentrumszone <b>6 5</b> Z6 III</li> </ul>	<p><i>Gemäss Dokument Anpassungsbedarf BO, Nr. 15</i></p>

Gültige Fassung		Neue Fassung		Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Wohnzonen		<b>D. Wohnzonen</b>		
- eingeschossige Wohnzone <sup>5</sup>	W1/18	- eingeschossige Wohnzone <sup>5</sup>	W1/18 II	
- zweigeschossige Wohnzone	W2/25	- zweigeschossige Wohnzone	W2/25 II	
- zweigeschossige Wohnzone	W2/30	- zweigeschossige Wohnzone	W2/30 II	
- zweigeschossige Wohnzone	W2/45	- zweigeschossige Wohnzone	W2/45 <sup>60</sup> II	
- dreigeschossige Wohnzone	W3/65	- dreigeschossige Wohnzone	W3/65 II	Anpassung: Erhöhung AZ aufgrund Nutzungsbeschränkung im UG auf 50%
- viergeschossige Wohnzone	W4/80	- viergeschossige Wohnzone	W4/80 II	
- zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG2/45	<b>E. Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung</b>		
- dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG3/65	- <del>zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung</del>	<del>WG2/45</del>	Streichung: Aufhebung der Zone, da einziges Gebiet umgezont wurde
- viergeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG4/80	- dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG3/65 III	
Industriezone	I	- viergeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG4/80 III	
Zone für öffentliche Bauten	Oe	<b>F. Industrie- und Gewerbebezonen</b>		
		- Industrie- und Gewerbezone 1	IG1a/b IV	Anpassung: Aufteilung in spezifische Industriezonen
		- Industrie- und Gewerbezone 2	IG2a/b IV	
		<b>G. Zone für öffentliche Bauten</b>	Oe II/III/IV*	
<b>2. Erholungszone</b>		<b>H. Erholungszone</b>		Ergänzung: Differenzierte Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen für die Erholungszone.
Erholungszone Sport	ES	- Erholungszone Sportanlagen	ES III	
Erholungszone Familiengärten	EG	- Erholungszone Familiengärten	EG II	
Erholungszone Park <sup>4</sup>	EP	- Erholungszone Park	EP I	
<b>3. Freihaltezone*</b>	<b>F</b>	<b>J. Freihaltezone</b>	<del>F</del>	Anpassung: Präzisierung der Zweckbestimmungen
		- Freihaltezone Aussicht+Natur	FA -	
<b>4. Reservezone*</b>	<b>R</b>	<b>I. Reservezone</b>	R	
				Streichung: PBG-Regelungen müssen nicht wiederholt werden.
				Ergänzung: Hinweis für besseren Nachvollzug
* Die zulässigen Nutzungen der Freihalte- und Reservezone sind durch das PBG abschliessend geregelt. (§§40 und 62, bzw. 65).		<del>* Die zulässigen Nutzungen der Freihalte- und Reservezone sind durch das PBG abschliessend geregelt. (§§40 und 62, bzw. 65).</del>		
		* Die spezifische ES-Zuteilung ist im Zonenplan festgelegt.		

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**Art. 2<sup>1</sup> Anordnungen innerhalb der Bauzonen**

Innerhalb der Zonen werden mit räumlich begrenztem Anwendungsbereich folgende Anordnungen festgesetzt:

- Zulassung von mässig störendem Gewerbe in den Wohnzonen
- Waldabstandslinien
- Gewässerabstandslinien
- Aussichtsschutz
- Gestaltungsplanpflicht
- Lärmempfindlichkeitsstufen.

**Art. 3<sup>1</sup> Zonenplan**

Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der allgemeine Zonenplan 1:5000 massgebend, für die Kernzonen gilt der Kernzonenplan 1:1000, für die Wald- und Gewässerabstandslinien die entsprechenden Pläne 1:2500.

Die Kernzonen- und die Wald- und Gewässerabstandslinienpläne gehen dem allgemeinen Zonenplan 1:5000 vor.

**Art. 2 Massgebende Grundlagen**

Folgende Pläne und Verordnungen sind massgebend:

- Der Zonenplan im Massstab 1:5000
- Die Ergänzungspläne im Massstab 1:2500 für die Waldabstandslinien und die Gewässerabstandslinien
- Die Ergänzungspläne im Massstab 1:500 für die Quartiererhaltungszonen
- Der Kernzonenplan im Massstab 1:1000
- Die Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung)

~~**Art. 2 Anordnungen innerhalb der Bauzonen**~~

~~Innerhalb der Zonen werden mit räumlich begrenztem Anwendungsbereich folgende Anordnungen festgesetzt:~~

- ~~— Zulassung von mässig störendem Gewerbe in den Wohnzonen~~
- ~~— Waldabstandslinien~~
- ~~— Gewässerabstandslinien~~
- ~~— Aussichtsschutz~~
- ~~— Gestaltungsplanpflicht~~
- ~~- Lärmempfindlichkeitsstufen.~~

~~**Art. 3<sup>1</sup> Zonenplan**~~

~~Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der allgemeine Zonenplan 1:5000 massgebend, für die Kernzonen gilt der Kernzonenplan 1:1000, für die Wald- und Gewässerabstandslinien die entsprechenden Pläne 1:2500.~~

~~Die Kernzonen- und die Wald- und Gewässerabstandslinienpläne gehen dem allgemeinen Zonenplan 1:5000 vor.~~

*Neu (Redaktionelle Anpassung)*

*Zusammenfassung bisheriger Art. 2 und 3 (gemäss Dokument Anpassungsbedarf BO, Nr. 1)*

*Ergänzung:*

*Neu bestehen Ergänzungspläne für die Quartiererhaltungszonen Mülihalden, Bertastrasse/Poststrasse und Jakobstrasse*

*Anpassung:*

*Bisherige Art. 31 und 32 werden durch die Parkplatzverordnung ersetzt.*

*Redaktionelle Anpassung:*

*neu in Art.1 und 2*

*Redaktionelle Anpassung:*

*neu in Art.1 und 2*

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Die zonenkonformen Lärmempfindlichkeitsstufen sind in der Legende des Zonenplanes bezeichnet. Für die Zuordnung gilt der Zonenplan 1:5000. Die Wirkung der Lärmempfindlichkeitsstufen richtet sich nach der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV).</p>	<p><del>Die zonenkonformen Lärmempfindlichkeitsstufen sind in der Legende des Zonenplanes bezeichnet. Für die Zuordnung gilt der Zonenplan 1:5000. Die Wirkung der Lärmempfindlichkeitsstufen richtet sich nach der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV).</del></p>	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<h2>2. BAUZONEN</h2> <h3>A. Kernzonen</h3> <h4>Art. 4 Einordnung</h4> <p>Die Gebäude haben sich hinsichtlich Stellung, Abmessung, Dachneigung, Materialwahl und Massstäblichkeit in das Ortsbild einzufügen.</p>	<h2>2. BAUZONEN</h2> <h3>A. Kernzonen</h3> <h4>Art. 3 Einordnung Zweck und Anforderungen</h4> <p><del>Die Gebäude haben sich hinsichtlich Stellung, Abmessung, Dachneigung, Materialwahl und Massstäblichkeit in das Ortsbild einzufügen.</del></p> <p><sup>1</sup> Die Kernzonenvorschriften bezwecken die Erhaltung und Erneuerung des wertvollen Ortsbildes sowie der damit zusammenhängenden Freiräume.</p> <p><sup>2</sup> Um-, Ersatz- und Neubauten haben mit ihrer ortsbaulichen Situierung, ihrer architektonischen Gestaltung und Materialisierung sowie ihrer Ausstattung und Ausrüstung zu einer guten Gesamtwirkung des Orts- und Strassenbildes beizutragen.</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung: In § 238 PBG ist Einordnung bereits geregelt, deshalb wird ein breiter gefasster Zielartikel zu den gestalterischen Anforderungen in den Kernzonen eingeführt.</i></p>
<h4>Art. 15<sup>1</sup> Abbruch</h4> <p>Der Abbruch von Bauten, Bauteilen oder Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist zulässig, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaues gesichert ist.</p>	<h4>Art. 4 Abbruch Rückbauten, Renovationen und Veränderungen</h4> <p><sup>1</sup> Der <del>Abbruch-Rückbau</del> von Bauten, Bauteilen oder Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist <del>zulässig</del> <b>zulässig bewilligungspflichtig</b>. Er <del>kann bewilligt werden</del>, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaues gesichert ist.</p> <p><sup>2</sup> Gebäuderenovationen, Veränderungen an Fassaden und Dach, Änderungen von Materialien und Farbgebung, Änderungen an baulichen Elementen der Freiraumgestaltung sowie das Anbringen von Aussenantennen und Reklameanlagen sind frühzeitig mit der Baubehörde abzuklären.</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung und neue Artikelreihenfolge</i></p> <p><i>Abs. 1: Redaktionelle Anpassung</i></p> <p><i>Abs. 2 Ergänzung: Solche Bauvorhaben sind häufig besonders heikel, da eine mögliche Bewilligungspflicht nicht erkannt wird und die Auswirkungen auf das Ortsbild unterschätzt werden. Daher wird eine Kontaktpflicht eingeführt.</i></p>
<h4>Art. 5 Bautypen</h4> <p>Bautyp A: Die Bauten vom Typ A (im Kernzonenplan rot bezeichnet) dürfen nur unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils und</p>	<h4>Art. 5 Bautypen Um- und Ersatzbauten</h4> <p><sup>1</sup> Die im Kernzonenplan rot bezeichneten Bauten vom Typ A sind prägend oder strukturbildend für das Ortsbild und dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung, der bestehenden Ausmasse, der Dachform und der wesentlichen Fassadenelemente umgebaut, umgenutzt oder ersetzt werden. <del>Die Bauten vom Typ A (im</del></p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p> <p><i>Abs. 1 Anpassung: Neue Formulierung und Präzisierung des Begriffs «Erscheinungsbild».</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.</p> <p>Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit oder der Wohnhygiene liegt.</p> <p>Bautyp B:</p> <p>Die Bauten vom Typ B (im Kernzonenplan gelb bezeichnet) dürfen wie Bauten Typ A umgebaut oder ersetzt werden. Statt dessen können sie aber auch durch zonengemässe Neubauten ersetzt oder zu solchen umgebaut werden.</p>	<p><del>Kernzonenplan rot bezeichnet) dürfen nur unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils und Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.</del></p> <p>Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies <del>zur Verbesserung des Ortsbildes beiträgt oder andere überwiegende öffentliche Interessen wie insbesondere die Verkehrssicherheit oder der Gewässerraum dies erfordern.</del> <del>im Interesse des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit oder der Wohnhygiene liegt.</del></p> <p><sup>2</sup> Die <del>im Kernzonenplan gelb bezeichneten</del> Bauten vom Typ B (<del>im Kernzonenplan gelb bezeichnet</del>) dürfen <del>wie Bauten Typ A nach den Vorschriften von Abs. 1 umgebaut, umgenutzt oder an bisheriger Lage ersetzt werden. Wird nicht nach den Vorschriften von Abs. 1 gebaut, gelten die Vorschriften für Neubauten. Statt dessen können sie aber auch durch zonengemässe ersetzt oder zu solchen umgebaut werden.</del></p> <p><sup>3</sup> Für die übrigen bestehenden Bauten gelten unter Vorbehalt von § 357 PBG die Vorschriften für Neubauten.</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung: Nebst Verkehrssicherheit und Wohnhygiene können auch weitere öffentliche Interessen wie der Gewässerraum, der Immissionschutz, die Feuerpolizei, etc. als Gründe für Abweichungen massgebend sein. Neu wird namentlich der Gewässerraum aufgeführt. Mit dem Begriff «insbesondere» wird indes angezeigt, dass weitere Gründe massgebend sein können.</i></p> <p><i>Abs. 2: Präzisierung der Vorschriften für Bautyp B (Gemäss Dokument Anpassungsbedarf BO, Nr. 19) Bei Bauten vom Typ B besteht eine Wahlmöglichkeit: Bauen nach den Vorgaben von Abs. 1 oder Ersatz durch Neubauten.</i></p> <p><i>Abs. 3: Neu Klarstellung zum Umgang mit Bestandesbauten, die weder als Typ A noch als Typ B klassifiziert sind.</i></p>
<p><b>Art. 7 Anbauten</b></p> <p>Anbauten an bestehende Gebäude vom Typ A und B sind nur zulässig, wenn sie den Charakter des Hauptgebäudes nicht nachteilig verändern.</p>	<p><b>Art. 6 Anbauten und Erweiterungsbauten</b></p> <p>Anbauten <del>und Erweiterungsbauten</del> an bestehende <del>Gebäude</del> Bauten vom Typ A und B <del>sind nur zulässig</del> können bewilligt werden, wenn sie den Charakter des Hauptgebäudes <del>verbessern.</del> <del>nicht nachteilig verändern.</del></p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung Präzisierung, da Anbauten gemäss IVHB definiert sind und keine Hauptnutzflächen umfassen dürfen. Ein Anbau für Wohnzwecke bildet einen Erweiterungsbau. Eine Erweiterung soll neu nur möglich sein, wenn das Ortsbild bzw. das Gebäude dadurch aufgewertet wird.</i></p>

Gültige Fassung			Neue Fassung			Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<b>Art. 6<sup>1</sup>    Übrige Bauten</b>			<b>Art. 7    <del>Übrige Bauten</del> Neubauten</b>			<i>Redaktionelle Anpassung</i>
Für die übrigen Bauten gelten folgende Grundmasse:			<sup>1</sup> Für <del>die übrigen Bauten</del> Neubauten gelten folgende Grundmasse:			<i>Redaktionelle Anpassung</i>
		K2		K2	K3	
Vollgeschosse, max.		2	Vollgeschosse, max.	2	3	
Dachgeschosse, max.		2	Dachgeschosse, max.	<del>2</del>	<del>2</del>	
Gebäudehöhe, max.	m	7.5	Gebäude Fassadenhöhe, max.	m	7.5	10.0
Gebäuelänge, max.	m	30	Gebäuelänge, max.	m	30	35
Gebäudebreite, max.	m	14	<del>Gebäudebreite, max.</del>	<del>m</del>	<del>14</del>	<del>14</del>
Grenzabstand, min.	m	4	<del>Grenzabstand, min.</del>	<del>m</del>	<del>4</del>	<del>5</del>
Gegenüber Strassen gilt bei fehlenden Baulinien ein Strassenabstand von 4 m in der Zone K2 und 6 m in der Zone K3.			<sup>2</sup> Gegenüber <b>kommunalen</b> Strassen gilt bei fehlenden Baulinien ein Strassenabstand von <del>3.5 m</del> <b>4 m in der Zone K2 und 6 m in der Zone K3</b> .			
Für besondere Gebäude gemäss § 49 Abs. 3 PBG beträgt die Überbauungsziffer 5 %.			<sup>3</sup> Hauptgebäude haben mit mindestens 2 Vollgeschossen in Erscheinung zu treten.			
Die geschlossene Bauweise ist im Rahmen der zulässigen Gebäuelänge gestattet.			<sup>4</sup> Für <del>besondere Gebäude</del> Klein- und Anbauten beträgt die Überbauungsziffer 5 %. Bei Grundstücken mit einer <b>anrechenbaren</b> Fläche in den Kernzonen von unter 600 m <sup>2</sup> darf die maximale Grundfläche von Klein- und Anbauten gesamthaft 30 m <sup>2</sup> betragen.			
			<del>Die geschlossene Bauweise ist im Rahmen der zulässigen Gebäuelänge gestattet.</del>			
						<i>Abs. 1:</i> <i>Aus gestalterischen Gründen wird die Anzahl der Dachgeschosse auf eines beschränkt. Ein zweites nutzbares Dachgeschoss erfordert grosse Aufwendungen bezüglich Belichtung und führt zu einer unruhigen Dachlandschaft.</i>
						<i>Gemäss IVHB (Fassaden- statt Gebäudehöhe).</i>
						<i>Streichung Gebäudebreite:</i> <i>Aufgrund der Schrägdachpflicht (Art. 8 Abs. 1), der ortsüblichen Dachneigung und der max. giebelseitigen Fassadenhöhe von 7 m gemäss § 280 Abs. 1 PBG ist die Gebäudebreite ohnehin beschränkt.</i>
						<i>Der Grenzabstand wird im Sinne der inneren Verdichtung gestrichen. Es gelten die kantonalen Mindestabstände (3.5 m).</i>
						<i>Abs. 2:</i> <i>Die kommunalen Strassenabstände werden im Sinne des Ortsbildschutzes reduziert.</i>
						<i>Abs. 3:</i> <i>Neue Bestimmung, um unerwünschte eingeschossige Bauten (z.B. Bungalows) in den Kernzonen zu verhindern.</i>
						<i>Abs. 4:</i> <i>Anpassung aufgrund IVHB (Klein- und Anbauten statt besondere Gebäude).</i> <i>Gemäss § 2a ABV dürfen Klein- und Anbauten eine max. Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> aufweisen. Für kleinere Grundstücke wird eine max. Grundfläche von max. 30 m<sup>2</sup> festgelegt.</i>

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**Art. 8<sup>1</sup> Dächer**

Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 40° bis 50° alter Teilung (entspricht 44g bis 56g neuer Teilung) zulässig, wobei im unteren Teil des Daches konstruktiv bedingte Reduktionen der Dachneigung (Aufschieblinge) gestattet sind.

Das Dach ist entsprechend der herkömmlichen Bauweise allseitig vorspringend auszugestalten. In der Regel haben Dachvorsprünge traufseits mind. 80 cm und giebelseits mind. 50 cm zu betragen. Trauf- und Ortsgesimse sind schlank zu gestalten.

Die Dächer sind einheitlich und ganzflächig mit Ziegeln erdfarbener Tönung zu decken.

Für kleinere An- und Nebenbauten kann von dieser Regelung abgewichen werden, sofern das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Solaranlagen sind gestattet, soweit sie sich gut in das Dach einfügen.

**Art. 9<sup>1</sup> Dachaufbauten**

Einzelne Dachaufbauten sind zulässig in der Form von Giebellukarnen oder Schleppegauben, wobei folgende Richtwerte zu beachten sind:

**Art. 8 Dächer**

~~<sup>1</sup> Es sind nur ~~Sattel~~Schrägdächer mit der in der Umgebung üblichen Neigung und Dachform zulässig. Als Bedachungsmaterial sind unglasierte Tonziegel zu verwenden. Wo dies für das Ortsbild wesentlich ist und dem Gebäudecharakter entspricht, können Biber-schwanzziegel verlangt werden. ~~mit beidseitig gleicher Neigung von 40° bis 50° alter Teilung (entspricht 44g bis 56g neuer Teilung) zulässig, wobei im unteren Teil des Daches konstruktiv bedingte Reduktionen der Dachneigung (Aufschieblinge) gestattet sind.~~~~

~~<sup>2</sup> Dächer sind allseitig deutlich vorspringend zu gestalten. ~~Das Dach ist entsprechend der herkömmlichen Bauweise allseitig vorspringend auszugestalten. In der Regel haben Dachvorsprünge traufseits mind. 80 cm und giebelseits mind. 50 cm zu betragen.~~ Trauf- und Ortsgesimse sind ~~schmal auszuführen schlank zu gestalten.~~~~

~~Die Dächer sind einheitlich und ganzflächig mit Ziegeln erdfarbener Tönung zu decken.~~

~~<sup>3</sup> Für ~~kleinere An- und Nebenbauten~~ Klein- und Anbauten kann von ~~dieser~~ den Regelungen gemäss Abs. 1 und 2 abgewichen werden, sofern diese Abweichungen für das Ortsbild verträglich sind ~~das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.~~~~

~~Solaranlagen sind gestattet, soweit sie sich gut in das Dach einfügen.~~

**Art. 9 Dachaufbauten**

~~<sup>1</sup> Einzelne Dachaufbauten sind in der Form von Giebellukarnen oder Schleppegauben zulässig. ~~Bei altrechtlichen Bauten sind Dachaufbauten nur im ersten Dachgeschoss zulässig, wobei folgende Richtwerte zu beachten sind:~~~~

*Streichung:  
Bestimmung bzgl. geschlossene Bauweise ist überflüssig.*

*Abs. 1:  
Ergänzung: Die Dachneigungen und Dachformen (Satteldächer, Walmdächer etc.) sowie die Materialisierung sollen sich am historischen Bestand orientieren. Glasierte Ziegel sind in den Kernzonen untypisch und wirken störend.*

*Streichung: Bestimmungen bzgl. Neigungswinkel wird weglassen, da diese nicht angewendet wird.*

*Abs. 2:  
Verzicht auf genaue Abmessungen für Dachvorsprünge. Bestimmung zu Ziegeln neu in Absatz 1 geregelt.*

*Abs. 3:  
Anpassung aufgrund IVHB (Klein- und Anbauten statt Nebenbauten.*

*Streichung:  
PV-Anlagen sind bundesrechtlich geregelt, daher gestrichen.*

*Abs. 1:  
Ergänzung:  
Die Beschränkung der Dachaufbauten auf das erste DG ist für die übrigen bestehenden Gebäude gemäss Art. 5 Abs. 3 nBO relevant*

Gültige Fassung			Neue Fassung			Bemerkungen / Anpassung / Hinweise		
Giebellukarnen:	max. Frontfläche	5.0 m <sup>2</sup>	<del>Giebellukarnen:</del>	<del>max. Frontfläche</del>	<del>5.0 m<sup>2</sup></del>	<i>und erfolgt aus gestalterischen Überlegungen. Neubauten dürfen sowieso nur ein DG haben.</i>		
	max. Frontbreite	2.5 m		<del>max. Frontbreite</del>	<del>2.5 m</del>			
Schleppgauben:	max. Frontfläche	3.0 m <sup>2</sup>	<del>Schleppgauben:</del>	<del>max. Frontfläche</del>	<del>3.0 m<sup>2</sup></del>	<i>Auf die Festlegung von maximalen Frontflächen und Frontbreiten wird verzichtet. Diese sind projektspezifisch und bezogen auf die individuelle gute Einordnung festzulegen.</i>		
	max. Frontbreite	1.0 m		<del>max. Frontbreite</del>	<del>1.0 m</del>	<i>Abs. 2:</i>		
Die gesamte Breite aller Dachaufbauten, Dacheinschnitte und liegenden Dachfenster darf maximal 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen.			<sup>2</sup> Die gesamte Breite aller Dachaufbauten, <del>Dacheinschnitte und liegenden Dachfenster</del> darf maximal 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen. <del>Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.</del>			<i>DFF werden nicht mehr zur Breite der Dachaufbauten hinzugezählt und daher gestrichen (gemäss Dokument Anpassungsbedarf BO, Nr. 8)</i>		
Dacheinschnitte sind nur in der Zone K3 zulässig. Sie dürfen eine Höhe von maximal 2.40 m ab Fussboden und eine Breite von maximal 3.00 m aufweisen.			<del>Dacheinschnitte sind nur in der Zone K3 zulässig. Sie dürfen eine Höhe von maximal 2.40 m ab Fussboden und eine Breite von maximal 3.00 m aufweisen.</del>			<i>Streichung:</i>		
Einzelne Dachflächenfenster oder Glasziegel bis maximal 0.7 m <sup>2</sup> Glasfläche sowie Ochsenaugen sind zulässig.			<sup>3</sup> Einzelne <del>gut angeordnete</del> Dachflächenfenster oder Glasziegel bis maximal 0.7 m <sup>2</sup> Glaslichtfläche <del>sowie Ochsenaugen</del> sind zulässig. <del>Die Dachflächenfenster sind in die Dachfläche einzulassen.</del>			<i>Dacheinschnitte sind in den Kernzonen gestalterisch problematisch und werden daher neu ausgeschlossen.</i>		
Die Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf das Dach und das Gebäude abgestimmt sein.			<del>Die Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf das Dach und das Gebäude abgestimmt sein.</del>			<i>Abs. 3:</i>		
Die Trauflinie des Hauptdaches darf durch die Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.			<del>Die Trauflinie des Hauptdaches darf durch die Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.</del>			<i>Diese ergänzenden Vorgaben gewährleisten eine bessere gestalterische Einordnung von DFF in die Dachfläche. Eine Glaslichtfläche von 0.7 m<sup>2</sup> entspricht einem DFF mit den Standardmassen 78x140 cm.</i>		
Bei zwei Geschossen im Dachraum dürfen Dacheinschnitte und Dachaufbauten nicht breiter sein als ein Drittel der betreffenden Fassadenlängen. Zudem sind einzelne liegende Dachfenster zulässig.			<del>Bei zwei Geschossen im Dachraum dürfen Dacheinschnitte und Dachaufbauten nicht breiter sein als ein Drittel der betreffenden Fassadenlängen. Zudem sind einzelne liegende Dachfenster zulässig.</del>			<i>Im Sinne einer guten Einordnung der Gebäude ins Ortsbild, müssen Dachaufbauten sowieso auf das Gebäude abgestimmt sein. Die Bestimmung bzgl. Farbe und Material wird daher gestrichen.</i>		
						<i>Streichung:</i>		
						<i>Dachaufbauten dürfen die Trauflinie ohnehin nicht unterbrechen, da diese sonst nicht als Dachaufbauten gelten. Entsprechend ist die Vorschrift unnötig und wird gestrichen.</i>		
						<i>Bestimmung bzgl. zwei Geschosse im Dachraum wird gestrichen, da gemäss Abs. 1 Dachaufbauten einzig im ersten Dachgeschoss zugelassen werden.</i>		

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>Art. 10 Fassaden</b></p> <p>Die Fassaden sind in Material und Farbe dem Ortsbild anzupassen. Die Fassaden sind zu verputzen. Verkleidungen mit Holz, Ziegelmaterial oder ähnlichen Materialien sind zugelassen. Auffällige, grelle Materialien sind unzulässig.</p>	<p><b>Art. 10 Fassadengestaltung</b></p> <p><sup>1</sup> Für die Fassaden sind in der Regel Verputz, Ziegel oder Holz als Materialien zu verwenden. Die Gestaltung und Farbwahl ist dem Ortsbild anzupassen. Bei Bestandesbauten ist die Gliederung der Gebäude gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur beizubehalten.</p> <p><del>Die Fassaden sind in Material und Farbe dem Ortsbild anzupassen. Die Fassaden sind zu verputzen. Verkleidungen mit Holz, Ziegelmaterial oder ähnlichen Materialien sind zugelassen. Auffällige, grelle Materialien sind unzulässig.</del></p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung, Zusammenfassung der Art. 10 und 12 aBO</i></p> <p><i>Abs. 1: Redaktionelle Anpassung</i></p> <p><i>Ergänzung: Zweiteilung Ökonomie- und Wohngebäude soll weiterhin ablesbar bleiben, entsprechend wird neu die Pflicht zur Beibehaltung der ursprünglichen Nutzungsstruktur eingeführt.</i></p>
<p><b>Art. 12 Fenster</b></p> <p>Die Fenster haben die Form eines stehenden Rechteckes aufzuweisen und sind mit Sprossen zu unterteilen. Fensterbänder sind in der herkömmlichen Art durch Mittelpfosten zu gliedern.</p> <p>Giebelseitig sind in den Dachgeschossen andere Formen zulässig.</p>	<p><b>Art. 12 — Fenster</b></p> <p><sup>2</sup> Grösse, Proportionen und Verteilung der Fenster haben in einem ausgewogenen Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen und müssen in ihrer Gesamtwirkung dem Gebäudecharakter und den ortstypischen Elementen der näheren baulichen Umgebung entsprechen. Dies gilt auch für Balkone, Lauben und Schaufenster.</p> <p><del>Die Fenster haben die Form eines stehenden Rechteckes aufzuweisen und sind mit Sprossen zu unterteilen. Fensterbänder sind in der herkömmlichen Art durch Mittelpfosten zu gliedern. Giebelseitig sind in den Dachgeschossen andere Formen zulässig.</del></p> <p><sup>3</sup> Einfassungen der Fenster sind in der Regel in Holz, Stein oder Kunststein auszuführen. Sie haben in der Regel Fensterläden aus Holz und nach aussen plastisch in Erscheinung tretende Sprossen aufzuweisen. Verspiegelte oder getönte Gläser sind unzulässig.</p> <p><sup>4</sup> Bei Neubauten und Umnutzungen ehemaliger Ökonomiebauten sind auch andere Fensterformen zulässig, sofern diese sich gut in das Ortsbild einfügen. Auf Fensterläden und Sprossen kann verzichtet werden.</p>	<p><i>Abs. 2: Anpassung: Die neue, offenere Formulierung zur Befensterung vergrössert den Gestaltungsspielraum.</i></p> <p><i>Neu: Auch Balkone und dergleichen sollen wie die Fenster dem Charakter des Gebäudes und der Umgebung entsprechen.</i></p> <p><i>Abs. 3: Neu werden die grundsätzlichen gestalterischen Anforderungen von Fenstern zur Sicherung des Ortsbildes vorgeschrieben.</i></p> <p><i>Abs. 4: Im Sinne moderner Bauweisen und grösserem Spielraum sollen bei Neubauten und ehem. Ökonomiebauten auch andere Gestaltungsmöglichkeiten von Fenstern möglich sein.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>Art. 28<sup>1</sup> Aussenantennen</b></p> <p>In der Kernzone ist die Errichtung von Aussenantennen nicht gestattet, sofern der Empfang von Programmen, wie er mit durchschnittlichem Antennenaufwand möglich wäre, unter zumutbaren Bedingungen, z. B. per Kabel, gewährleistet bleibt.</p>	<p><b>Art. 11 Aussenantennen Technische An- und Aufbauten</b></p> <p>Nach aussen stark in Erscheinung tretende technische An- und Aufbauten sind auf den Dächern und an den Fassaden nicht zulässig.</p> <p><del>In der Kernzone ist die Errichtung von Aussenantennen nicht gestattet, sofern der Empfang von Programmen, wie er mit durchschnittlichem Antennenaufwand möglich wäre, unter zumutbaren Bedingungen, z. B. per Kabel, gewährleistet bleibt.</del></p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung und neue Artikelreihenfolge</i></p> <p><i>Neu genereller Artikel zu technischen Aufbauten an Fassaden und auf Dächern. Damit können auch Kühlanlagen, Lüftungsrohre, Solaranlagen etc. geregelt werden.</i></p>
<p><b>Art. 11 Bemusterung</b></p> <p>Die zur Verwendung vorgesehenen Materialien sind vor Bauausführung zu bemustern.</p>	<p><b>Art. 11—Bemusterung</b></p> <p><del>Die zur Verwendung vorgesehenen Materialien sind vor Bauausführung zu bemustern.</del></p>	<p><i>Streichung:</i> <i>Dies ist Gegenstand der Baubewilligung.</i></p>
<p><b>Art. 13<sup>1</sup> Besondere Nutzungsanordnungen</b></p> <p>In Gebäuden und Gebäudegruppen müssen mindestens 2/3 der anrechenbaren Geschossfläche für das Wohnen genutzt werden. Mässig störende Gewerbebetriebe sind erlaubt.</p>	<p><b>Art. 13<sup>1</sup>—Besondere Nutzungsanordnungen</b></p> <p><del>In Gebäuden und Gebäudegruppen müssen mindestens 2/3 der anrechenbaren Geschossfläche für das Wohnen genutzt werden. Mässig störende Gewerbebetriebe sind erlaubt.</del></p>	<p><i>Streichung:</i> <i>Verzicht auf die Festlegung von Nutzungsanteilen in den Kernzonen.</i></p>
<p><b>Art. 14 Umgebungsgestaltung</b></p> <p>Die Umgebung ist so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird, die sich gut in das Ortsbild einfügt.</p>	<p><b>Art. 12 Umgebungsgestaltung Freiraumgestaltung und Bepflanzung</b></p> <p><sup>1</sup> Die kernzonentypische Freiraumgestaltung mitsamt ihren baulichen Bestandteilen (z.B. Mauern, Einfriedungen, Treppen, usw.) ist zu erhalten und bei Neubauten weitgehend zu übernehmen.</p> <p><del>Die Umgebung ist so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird, die sich gut in das Ortsbild einfügt.</del></p> <p><sup>2</sup> Bauten und Anlagen sind insbesondere durch geeignete Grundrisskonzeption, Stellung und Staffelung so den topografischen Verhältnissen anzupassen, dass Terrainveränderungen auf ein Minimum beschränkt werden.</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p> <p><i>Abs. 1:</i> <i>Präzisierung der Freiraumgestaltung im Sinne der ohnehin in der Kernzone erforderlichen guten Gesamtwirkung.</i></p> <p><i>Abs. 2 bis 4:</i> <i>Ergänzung spezifischer Anforderungen an die Freiraumgestaltung.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Reklamen dürfen den Charakter der Bauten und der Umgebung nicht beeinträchtigen.</p>	<p><sup>3</sup> Garagen, Autoabstellplätze und Zufahrten sind unauffällig ins Ortsbild einzugliedern. Eine Schmälerung der Vorgärten zu ihrer Erstellung ist nicht zulässig. Rampen zu Tiefgaragen sind ins Hauptgebäude zu integrieren oder einzuhausen.</p> <p><sup>4</sup> Die Vorzonen zum öffentlichen Raum sind so auszugestalten, dass ein harmonisches Gesamtbild entsteht.</p> <p><b>Art. 13 Reklamen</b></p> <p><sup>1</sup> <del>Reklamen dürfen den Charakter der Bauten und der Umgebung nicht beeinträchtigen.</del> Reklamen müssen zum Charakter der Bauten passen und haben sich gut in die Umgebung einzuordnen.</p> <p><sup>2</sup> <del>Fremdreklamen und direktleuchtende Leuchtreklamen sind nicht gestattet.</del></p>	<p><i>Neu eigener Artikel</i></p> <p><i>Abs. 1: Redaktionelle Anpassung: Neu wird eine positive statt eine negative Formulierung gewählt.</i></p> <p><i>Abs. 2: Direktleuchtende Reklamen wirken störend und werden neu explizit ausgeschlossen. Hinterleuchtete Reklamen bleiben zulässig.</i></p>
<p><b>Art. 14 a<sup>6</sup> Kernzonenkommission</b></p> <p>Bei Projekten mit zeitgemässer Architektur, welche von einer durch den Stadtrat gewählten Kernzonenkommission als besonders gut beurteilt worden sind und die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, werden Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen in gestalterischen Belangen zugelassen.</p> <p>Durch solche Abweichungen darf das zonengemässe Nutzungsmass nicht erhöht werden. Dies ist durch ein Vergleichsprojekt zu belegen. Die in Abs. 1 genannten Abweichungen beziehen sich nicht auf Grenz- und Gebäudeabstände.</p>	<p><b>Art. 14 Kernzonenkommission Baukollegium</b></p> <p><sup>1</sup> <del>Bei Projekten mit zeitgemässer Architektur Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen können zugelassen werden, wenn sie vom Baukollegium welche von einer durch den Stadtrat gewählten Kernzonenkommission als besonders gut beurteilt worden sind und das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, werden Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen in gestalterischen Belangen zugelassen.</del></p> <p><sup>2</sup> <del>Durch solche Abweichungen darf das zonengemässe Nutzungsmass nicht erhöht werden. Dies ist durch ein Vergleichsprojekt zu belegen.</del> Die in Abs. 1 genannten Abweichungen beziehen sich nicht auf <del>Grenz- und Gebäudeabstände.</del></p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Grenzabstände</li><li>b) die maximal zulässige Anzahl Geschosse</li><li>c) die maximal zulässige Fassadenhöhe</li></ul>	<p><i>Abs. 1: Änderung: Jede zulässige Abweichungen muss durch das Baukollegium genehmigt werden (nicht nur "gestalterische" Belange).</i></p> <p><i>Abs. 2: Redaktionelle Anpassung</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>B. Quartiererhaltungszone<sup>2</sup></b></p> <p><b>Art. 15 c<sup>2</sup> Nutzweise</b></p> <p>Es gelten die gleichen Nutzungsbestimmungen wie für Wohnzonen. Der Wohnanteil beträgt min. 80 %.</p>	<p><b>B. Quartiererhaltungszone<sup>2</sup></b></p> <p><b>Art. 15 Nutzweise Zweck</b></p> <p><sup>1</sup> Die Quartiererhaltungszone "Mülihalden", "Bertastrasse/Poststrasse" und "Jakobstrasse" bezwecken die Wahrung des jeweiligen Quartiercharakters mit der baulichen und freiräumlichen Struktur sowie die Erhaltung, zeitgemässe Erneuerung und massvolle Weiterentwicklung der bestehenden Bebauung.</p> <p><sup>2</sup> <del>Es gelten die gleichen Nutzungsbestimmungen wie für Wohnzonen. Der Wohnanteil beträgt min. 80 %.</del> In der QEZ beträgt der Wohnanteil min. 80%.</p> <p><sup>3</sup> Es gilt eine min. Grünflächenziffer von 45 %.</p> <p><b>Art. 16 Strukturmerkmale</b></p> <p><sup>1</sup> Die Quartiere zeichnen sich namentlich durch folgende Merkmale aus:</p> <p>a. "Mülihalden": Offene Bebauungsstruktur mit kleineren Einzelbauten und in der Regel klarer Adressbildung zur Strasse sowie vielfältigen und gut durchgrüntem Freiräumen</p> <p>b. "Bertastrasse/Poststrasse": Gartenstadtsiedlung in offener Bauweise mit schlichten, handwerklich detaillierten Häusern im Heimatstil und gut durchgrüntem Freiräumen</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p> <p><i>Abs. 1: Ziel der QEZ sind die Wahrung der ortsbaulichen Strukturen, nicht der Substanzschutz der einzelnen Gebäude.</i></p> <p><i>Abs. 2: Redaktionelle Anpassung</i></p> <p><i>Abs. 3: Neu Grünflächenziffer: Im Sinne der Förderung der Biodiversität und Siedlungsdurchgrünung wird neu die Grünflächenziffer eingeführt (Gemäss Dokument Anpassungsbedarf BO, Nr. 12)</i></p> <p><i>Generell: Sofern bestehende und künftige Anordnungen in Verträgen, Verfügungen oder Bewilligungen, welche die Denkmalpflege und damit vor allem den Substanzschutz betreffen, ein höheres Schutzniveau bieten als Vorschriften der Quartiererhaltungszone, so gehen sie diesen vor.</i></p> <p><i>Neu</i></p> <p><i>Abs. 1: Die Strukturmerkmale bezeichnen die aus ortsbildschützerischer Sicht erhaltenswerten Qualitäten.</i></p> <p><i>Mülihalden: Gemäss Analyse Quartiererhaltungszone)</i></p> <p><i>Bertastrasse/Poststrasse: Gemäss Gestaltungshandbuch vom 21.9.2020.</i></p> <p><i>Jakobstrasse: Gemäss Gestaltungshandbuch vom 8.9.2020.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>Art. 15 a<sup>2</sup> Ersatzbauten, Erweiterung</b></p> <p>Bei Ersatzbauten und Umbauten ist das bisherige Gebäudevolumen beizubehalten.</p> <p>Für Anbauten, Aussenisolationen, Dachsanierungen, Dachaufbauten oder Windfanganbauten usw. ist eine Volumen- oder Grundflächenvergrösserung von max. 15 % zulässig.</p>	<p>c. "Jakobstrasse": Einheitlich geplante Gartenstadtsiedlung in offener Bauweise mit schlichten, handwerklich detaillierten Häusern im Heimatstil und gut durchgrüntem Freiräumen</p> <p><sup>2</sup> Die massgebenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen (strukturbildende Gebäude, Firstrichtungen, Vorbereiche) sind in den Ergänzungsplänen bezeichnet. Die Baubehörde kann untergeordnete Abweichungen von diesen Strukturmerkmalen bewilligen. Grössere Abweichungen können gestützt auf Art. 20 bewilligt werden.</p> <p><b>Art. 17 <del>Ersatzbauten, Erweiterung</del> Um- und Ersatzbauten</b></p> <p><sup>1</sup> Die in den Quartiererhaltungszonenplänen bezeichneten strukturbildenden Gebäude dürfen unter Beibehaltung der Stellung, der bestehenden Abmessungen, der Dachform und der Firstrichtung umgebaut oder ersetzt werden. <del>Bei Ersatzbauten und Umbauten ist das bisherige Gebäudevolumen beizubehalten.</del></p> <p><sup>2</sup> Für ergänzende Gebäudeteile gilt der Grundsatz, dass der strukturbildende Baukörper stets als Hauptbaukörper wahrnehmbar sein muss. Ergänzende Gebäudeteile haben sowohl bezüglich Volumetrie als auch Materialisierung und Detaillierung einen untergeordneten Charakter aufzuweisen.</p> <p><sup>3</sup> Strukturbildende Gebäude und ergänzende Gebäudeteile dürfen zusammen die folgende Überbauungsziffer nicht überschreiten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Mühlhalden: 0.25</li><li>- Bertastrasse/Poststrasse: 0.27</li><li>- Jakobstrasse: 0.22</li></ul> <p>Wo keine strukturbildende Gebäude bezeichnet sind, gilt jeweils dieselbe Überbauungsziffer.</p> <p><del>Für Anbauten, Aussenisolationen, Dachsanierungen, Dachaufbauten oder Windfanganbauten usw. ist eine Volumen- oder Grundflächenvergrösserung von max. 15 % zulässig.</del></p>	<p><i>Abs. 2: Umgang mit Abweichungen.</i></p> <p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p> <p><i>Abs. 1: Präzisierung von Ersatz- und Umbauten. Die für die Quartierstruktur massgebenden Gebäude werden als "strukturbildende Gebäude" bezeichnet. Es handelt sich dabei in der Regel um den Hauptbaukörper, d.h. ohne bauliche Ergänzungen.</i></p> <p><i>Abs. 2: Ergänzung bzgl. Umgang mit den an das Hauptgebäude angebauten Gebäudeteile. Ergänzende Gebäudeteile weisen Hauptnutzflächen nach SIA 416 auf. Sie bilden Teil des Hauptgebäudes oder stellen vorspringende Gebäudeteile im Sinne der IVHB dar. Anbauten weisen nur Nebennutzflächen auf.</i></p> <p><i>Abs. 3: Um die offene Bebauungsstruktur zu erhalten, wird neu eine quartierspezifische Überbauungsziffer festgelegt. In der QEZ Mühlhalden wird diese ÜZ aktuell auf ca. 75 % aller Grundstücke eingehalten. Auf Grundstücken, wo die Überbauungsziffer aktuell überschritten wird, gilt die Besitzstandsgarantie gemäss § 357 PBG.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>Art. 15 b<sup>2</sup> Neubauten</b></p> <p>Für unbebaute oder unternutzte Grundstücke wird das massgebliche Gebäudevolumen nach Massgabe des Nutzungsmasses der benachbarten quartiertypischen Gebäude im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Das zulässige Volumen muss sich bezüglich seiner Proportionen gut in das Gesamtbild einfügen.</p>	<p><sup>4</sup> Für Klein- und Anbauten gilt eine zusätzliche Überbauungsziffer von 0.06, mindestens aber eine Grundfläche von 20 m<sup>2</sup>. Die Überbauungsziffer für strukturbildende Gebäude und ergänzende Gebäudeteile darf auch für Klein- und Anbauten in Anspruch genommen werden.</p> <p><b>Art. 18 Neubauten</b></p> <p>Neubauten haben sich in Massstab, Stellung und kubischer Gestaltung rücksichtsvoll in die bestehenden quartiertypischen Strukturen einzuordnen. Die Geschossigkeit richtet sich nach dem Bestand. Es sind nur Schrägdächer mit der im Quartier üblichen Neigung und Dachform zulässig.</p> <p><del>Für unbebaute oder unternutzte Grundstücke wird das massgebliche Gebäudevolumen nach Massgabe des Nutzungsmasses der benachbarten quartiertypischen Gebäude im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Das zulässige Volumen muss sich bezüglich seiner Proportionen gut in das Gesamtbild einfügen.</del></p> <p><b>Art. 19 Freiraumgestaltung und Bepflanzung</b></p> <p><sup>1</sup> Die quartiertypische Freiraumgestaltung mitsamt ihren baulichen Bestandteilen (z.B. Mauern, Einfriedungen, Treppen, usw.) sowie der Bepflanzung ist zu erhalten und bei Neu- und Umbauten weitgehend zu übernehmen. Garagen, Autoabstellplätze und Zufahrten sind unauffällig in das Quartierbild einzugliedern. Eine Schmälerung der Vorgärten zu ihrer Erstellung ist nicht zulässig.</p> <p><sup>2</sup> Die bezeichneten Vorbereiche sind besonders sorgfältig zu gestalten. Es ist auf ein gutes Zusammenwirken der Vorbereiche mit den zum Vorbereich orientierten Gebäudefassaden und dem Strassenraum zu achten. Ergänzende Gebäudeteile sowie Klein- und Anbauten sind in den Vorbereichen nicht zulässig.</p>	<p><i>Abs. 4: Bonus für Klein- und Anbauten</i></p> <p><i>Anpassung: Präzisierung der Einordnung von Neubauten ins Quartierbild. Die quartiertypischen Strukturen werden durch die strukturbildenden Gebäude und die quartiertypische Umgebungsgestaltung gebildet. Die Geschossigkeit richtet sich nach dem Bestand (mehrheitlich zwei Vollgeschosse).</i></p> <p><i>Neu</i></p> <p><i>Abs. 1: Neuer Absatz zur Sicherung der für den Quartiercharakter wichtigen Freiraumstrukturen (Formulierung weitgehend übernommen von Art. 12 zur Freiraumgestaltung in Kernzonen)</i></p> <p><i>Abs. 2: Besondere Bezeichnung der quartiertypischen Vorgartenbereiche zwischen Gebäude und Strasse. Gebäudefassaden müssen mit den bezeichneten Vorbereichen entsprechend interagieren. Insbesondere ist eine ausreichende Befensterung erforderlich.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>Art. 15 d<sup>2</sup> Besondere Gebäude</b></p> <p>Für besondere Gebäude gemäss § 49 Abs. 3 PBG beträgt die grösste Höhe 2.50 m und bei Schrägdächern 3.50 m. Die Grundfläche beträgt max. 20 m<sup>2</sup>. Gebäude dieser Art dürfen auf die Grenze gebaut werden. Der Zusammenbau zweier Gebäude an der Grundstücksgrenze ist gestattet.</p>	<p><b>Art. 20 Abweichungen</b></p> <p><sup>1</sup> Abweichungen von den Gestaltungsvorschriften sowie den Festlegungen in den Quartiererhaltungszonenplänen können zugelassen werden, wenn sie vom Baukollegium als besonders gut beurteilt worden sind und das Quartierbild qualitativ weiterentwickeln.</p> <p><sup>2</sup> Solche Abweichungen sind rechtzeitig vor der Baueingabe zu besprechen und mit der Baueingabe schriftlich zu begründen.</p> <p><del><b>Art. 15 d<sup>2</sup> — Besondere Gebäude</b></del></p> <p><del>Für besondere Gebäude gemäss § 49 Abs. 3 PBG beträgt die grösste Höhe 2.50 m und bei Schrägdächern 3.50 m. Die Grundfläche beträgt max. 20 m<sup>2</sup>. Gebäude dieser Art dürfen auf die Grenze gebaut werden. Der Zusammenbau zweier Gebäude an der Grundstücksgrenze ist gestattet.</del></p>	<p><i>Neu</i></p> <p><i>Abs. 1: Analog zur Kernzone werden die Bedingungen für möglichen Abweichungen von den Vorschriften der QEZ formuliert.</i></p> <p><i>Abs. 2: Abweichungen sind zur Verhinderung von langwierigen Bewilligungsverfahren frühzeitig mit der Stadt vorzubesprechen.</i></p> <p><i>Ersatz durch Art. 36 Abs. 2 (Anpassung aufgrund IVHB)</i></p>

Gültige Fassung			Neue Fassung				Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<b>C. Zentrumszonen<sup>1</sup></b>			<b>C. Zentrumszonen<sup>1</sup></b>				<i>Neu:</i> Zur Umsetzung des Stadtboulevards wird neu eine Z4 eingeführt.
<b>Art. 16<sup>1</sup> Massvorschriften</b>			<b>Art. 21 <del>Massvorschriften</del> Grundmasse</b>				
Es gelten die folgenden Grundmasse:			Es gelten die folgenden Grundmasse:				
	Z5	Z4		Z4	Z4-Z5	Z5-Z6	
Vollgeschosse, max.	5	4	Vollgeschosse, max.	4	4-5	5-6	<i>Geschosse:</i>
Dachgeschosse*, max.	2	1	<del>Dach- oder Attikageschoss,</del> max.	1	1	2-1	<i>Genereller Verzicht auf anrechenbare Untergeschosse, dafür Erhöhung der Anzahl VG sowie der Ausnützung. Die bestehende Z4 wird dadurch zur Z5 bzw. die bestehende Z5 zur Z6.</i>
Untergeschosse*, max.	1	1	<del>Untergeschosse*</del>		1	1	<i>Begründung: Bisher waren Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume im anrechenbaren Untergeschoss als Folge der Privilegierung nach § 255 Abs. 2 PBG nicht (oder allenfalls nur teilweise) auf die Ausnützungsziffer anrechenbar. Dies macht die Erstellung von nur wenig in den Boden ragenden anrechenbaren Untergeschossen attraktiv, welche indes wie ein weiteres Vollgeschoss in Erscheinung treten. Diese Praxis soll – wie bereits in der Stadt Zürich erfolgt – abgelöst werden, indem ein zusätzliches Vollgeschoss ermöglicht wird und entsprechend die Ausnützungsziffer für das zusätzliche Vollgeschoss um 30 Prozentpunkte angehoben wird. Im Endeffekt ergibt sich nur eine unwesentliche Erhöhung der Baudichte. Dafür können abgesenkte Erdgeschosse mit wannenartig eingestanzten Sitzplätzen und Gärten vermieden werden.</i>
							<i>Anpassung Attikageschosse:</i> <i>Generell Beschränkung auf 1 Attikageschoss (siehe Dokument Anpassungsbedarf BO, Nr. 20).</i>

Gültige Fassung				Neue Fassung				Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Ausnützungsziffer, max. <i>mit Bonus gemäss Artikel 17</i>	%	140	100	Ausnützungsziffer, max.	%	100	<del>130-160</del> <del>170</del> 200	<i>Ausnützung: Integration der Bonusregelungen gemäss Art. 17 aBO in die Grund-AZ. Mit den Bonusregelungen konnte bisher in der Z5 eine AZ von 130 % und in der Z6 eine AZ von 170 % erstellt werden. AZ im Vergleich mit anderen Städten: Opfikon: Z4 und Z5 130 %, Uster Z3: 100 %, Z5: 150 %, Schlieren: Z5 110 %, Kloten: Z4: 120 %, Stadt Zürich Z5 200 %.</i>
	%	170	130					
				Grünflächenziffer, min.	%	20	15 15	<i>Neu Grünflächenziffer: Im Sinne der Förderung der Biodiversität und Siedlungsdurchgrünung wird neu die Grünflächenziffer eingeführt (Gemäss Dokument Anpassungsbedarf BO, Nr. 12)</i>
Wohnanteil, min.	%	20	30	Wohnanteil, min.	%	50	<del>30</del> 50 <del>20</del> 50	<i>Anpassung Wohnanteil: Im Sinne einer guten Nutzungsdurchmischung wird der minimale Wohnanteil erhöht.</i>
				Gewerbeanteil, min.	%	20	20 20	<i>Neu Gewerbeanteil: Gemäss Vorgabe des regionalen Richtplans Limmattal wird ein minimaler Gewerbeanteil von 20 % eingeführt. Siehe hierzu Kap. 7.4 des Erläuternden Berichts..</i>
Gebäudehöhe, max.	m	21.5	17.5	GebäudeFassadenhöhe, max.	m	15	<del>17.5</del> 19 <del>21.5</del> 23	<i>Anpassung Fassadenhöhe: Gemäss IVHB (Fassaden- statt Gebäudehöhe). Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um 3.3 m (§ 280 Abs. 2 PBG). Für Gebäude mit Attikageschoss bzw. begehbarem Flachdach gilt die Sonderregelung von Art. 40 Abs. 4 nBO. In Z5 und Z6 wird die Fassadenhöhe aufgrund des Wechsels vom anrechenbaren UG zum Vollgeschoss und der Pflicht des überhohen EG um 1.50 m erhöht.</i>
				Gebäuelänge, max.	m	60	- -	<i>Gebäuelänge: Die Gebäuelänge in der Z4 ist identisch mit derjenigen in der W4.</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>* Die Anrechenbarkeit ergibt sich nach § 276 PBG</p>	<p><del>* Die Anrechenbarkeit ergibt sich nach § 276 PBG</del></p>	
<p>Es gelten die kantonalrechtlichen Mindestabstände. Die geschlossene Bebauung ist bis auf eine Tiefe von 20 m erlaubt.</p>	<p><b>Art. 22 Bau- und Nutzweise</b></p> <p><del>Es gelten die kantonalrechtlichen Mindestabstände.</del></p> <p><sup>1</sup> Die geschlossene <del>Bebauung</del> Überbauung ist <del>bis auf eine Tiefe von 20 m</del> erlaubt.</p> <p><sup>2</sup> Es sind nur Flachdächer zugelassen. Für Klein- und Anbauten sind auch andere Dachformen zulässig.</p> <p><sup>3</sup> Der Nachweis des Wohn- und Gewerbeanteils muss innerhalb desselben Strassengevierts erfolgen. Die Verlegung der Anteile ist im Grundbuch anzumerken.</p> <p><sup>4</sup> Im Bereich der Verkehrsbaulinien entlang der Bern-, Zürcher-, Badener- und Überlandstrasse sind die Fassadenfluchten mit einer Fassadenhöhe von mindestens 11m auf einer Anstosslänge von mindestens 70 % auf die Verkehrsbaulinie zu setzen. Vorspringende Gebäudeteile dürfen nicht über die Baulinien hinausragen. Das erste Vollgeschoss (Erdgeschoss) ist offen und deren Vorzonen strassenraumorientiert zu gestalten sowie die Gebäudezugänge zum Stadtboulevard hin auszurichten.</p>	<p><i>Neu</i></p> <p><i>Streichung:</i> <i>Wenn nichts geregelt wird, gelten die kantonalen Bestimmungen bzgl. Abstände, daher die Streichung.</i></p> <p><i>Abs 1 Anpassung:</i> <i>Die geschlossene Überbauung wird neu im Sinne der Verdichtung auf ganzer Tiefe zugelassen.</i> <i>Der Grenzbau richtet sich nach § 287 PBG und ist in diesem Rahmen ohne Zustimmung des Nachbarn zulässig.</i></p> <p><i>Abs. 2 Neu:</i> <i>Aufgrund gestalterischer Aspekte und Anzahl Vollgeschosse werden in den Zentrumszonen nur noch Flachdächer zugelassen. Daher auch Streichung der Anzahl Dachgeschosse in Art. 21 Abs. 1 nBO.</i></p> <p><i>Abs. 3 Neu:</i> <i>Mit der Bestimmung wird die Möglichkeit gegeben, dass die Minimalanteile innerhalb eines Strassengevierts frei transferiert werden können, da die Einhaltung pro Gebäude nicht zweckmässig ist.</i></p> <p><i>Abs. 4 Neu:</i> <i>Bestimmung zur Umsetzung des Leitbilds Stadtboulevard in der BO.</i> <i>Für die erforderliche Definition des Strassenraums sind mindestens 3 Vollgeschosse (ca. 11m Fassadenhöhe) an die Baulinien zu bauen.</i> <i>Als Grundlage für die Umsetzung und den Vollzug des EG dient das Merkblatt «Leitbild Stadtboulevard, Dossier Erdgeschoss».</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
	<p><sup>5</sup> In den Zentrumszonen Z5 und Z6 sowie in der Zentrumszone Z4 entlang der Bern-, Zürcher-, Zentral-, Badener- und Überlandstrasse in der ersten Bautiefe hat das erste Vollgeschoss (Erdgeschoss) eine Geschosshöhe (OK fertig Boden bis OK fertig Boden) von mindestens 5.0 m aufzuweisen. Die Höhenlage des ersten Vollgeschosses (Erdgeschoss) ist so anzusetzen, dass dessen OK fertig Boden von der Strasse stufenlos (Absatz max. 2.5cm, Rampe max. 3%). erreicht werden kann und an keiner Stelle mehr als 1.0 m über oder unter dem gestalteten Terrain liegt.</p> <p><sup>6</sup> Galeriegeschosse im ersten Vollgeschoss (Erdgeschoss) sind 2.5m (Lichtmass zwischen Aussenfassade und Galerie) strassenseitig zurückzusetzen, ausgenommen einzelne Zugänge und Zufahrten.</p> <p><sup>7</sup> Werden Galeriegeschosse gemäss Absatz 6 erstellt, erhöht sich die maximale Anzahl Vollgeschosse gemäss Absatz 1 um ein Vollgeschoss.</p>	<p><i>Abs. 5 Neu: Regelung zur Geschosshöhe und zur Höhenlage des Erdgeschosses im Sinne des Stadtboulevards und der Zentrumsfunktion. Damit soll sichergestellt werden, dass das Erdgeschoss ebenerdig an das Terrain und insbesondere an das Strassenniveau anschliesst.</i></p> <p><i>Abs. 6-7 Neu: Galeriegeschosse sind in der Regel statisch unabhängig zu konstruieren, um nachträglich die Erstellung eines Ladengeschosses zu ermöglichen.</i></p>
<p><b>Art. 17<sup>1</sup> Ausnützungsbonus</b></p> <p>Sofern folgende Nutzungsverpflichtungen eingegangen werden, ist die max. Ausnützungsziffer wie folgt erhöht:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Falls das Erdgeschoss dauernd mit Läden, Gaststätten oder anderen Betrieben mit Publikumsverkehr ausgestattet ist, beträgt die max. Ausnützungsziffer für die Zone Z5 160 % und für die Zone Z4 120 %.</li><li>b) Falls der Wohnanteil mind. 35 % in der Zone Z5 resp. mind. 40 % in der Zone Z4 beträgt, ist die max. Ausnützungsziffer 150 % in der Zone Z5 und 110 % in der Zone Z4.</li><li>c) Falls die Nutzungen sowohl gemäss lit. a) als auch gemäss lit. b) eingehalten werden, beträgt die max. Ausnützungsziffer 170 % in der Zone Z5 und 130 % in der Zone Z4.</li></ul> <p>Die eingegangenen Nutzungsverpflichtungen sind im Grundbuch anzumerken.</p>	<p><b>Art. 17 — Ausnützungsbonus</b></p> <p><del>Sofern folgende Nutzungsverpflichtungen eingegangen werden, ist die max. Ausnützungsziffer wie folgt erhöht:</del></p> <ul style="list-style-type: none"><li><del>a) Sofern dasjenige Geschoss, das ebenerdig Bezug zum Strassenniveau aufweist, dauernd mit Läden, Gaststätten oder anderen gewerblichen Nutzungen ausgestattet ist, beträgt die maximale Ausnützungsziffer für die Zone Z5 150 % und für die Zone Z6 195 %.</del></li><li><del>b) Falls der Wohnanteil mind. 35 % in der Zone Z5 resp. mind. 40 % in der Zone Z4 beträgt, ist die max. Ausnützungsziffer 150 % in der Zone Z5 und 110 % in der Zone Z4.</del></li><li><del>c) Falls die Nutzungen sowohl gemäss lit. a) als auch gemäss lit. b) eingehalten werden, beträgt die max. Ausnützungsziffer 170 % in der Zone Z5 und 130 % in der Zone Z4.</del></li></ul> <p><del>Die eingegangenen Nutzungsverpflichtungen sind im Grundbuch anzumerken.</del></p>	<p><i>Streichung</i></p> <p><i>Die Boni werden gestrichen und in die erhöhte Grundnutzung der Z5 und Z6 integriert. Im Gegenzug gilt neu ein genereller Gewerbeanteil von 20 % (Art. 21 Abs. 1 nBO) bzw. die Pflicht zum überhohen Erdgeschoss entlang Zürcher-, Badener- und Überlandstrasse (Art. 21 Abs. 5 nBO).</i></p>

<b>Gültige Fassung</b>	<b>Neue Fassung</b>	<b>Bemerkungen / Anpassung / Hinweise</b>
Nutzungsverlagerungen sind innerhalb desselben Strassen- geviertes gestattet.	<del>Nutzungsverlagerungen sind innerhalb desselben Strassen- geviertes gestattet.</del>	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
-----------------	--------------	------------------------------------

### D. Wohnzonen<sup>1</sup>

#### Art. 18<sup>5</sup> Grundmasse

Es gelten die folgenden Grundmasse:

		W1	W2	W2	W2	W3	W4
		18	25	30	45	65	80
Ausnutzungsziffer, max.	%	18	25	30	45	65	80
Vollgeschosse, max.		1	2	2	2	3	4
Dachgeschosse*, max.	1***	1	1	1	1	1	2
Untergeschosse**, max.	1***	-	-	1	-	-	-
Gebäudelänge, max.	m	20	25	25	40	60	60
Gebäudelänge, min.	m	12	-	-	-	-	-
Gebäudehöhe, max.	m	4.5	7.0	7.5	7.5	10.5	13.5
Grenzabstand (Grundabstand), min.	m	5	5	5	5	5	6
Grenzabstand (inkl. Mehrlängenzuschlag), max.	m	10	10	10	11	12	13
Firsthöhe, max.	m	4	4	5	5	6	7
Wohnanteil, min.	%				80	80	80

### D. Wohnzonen<sup>1</sup>

#### Art. 23 Grundmasse

Es gelten die folgenden Grundmasse:

		W1	W2	W2	W2	W3	W4
		/18	/25	/30	/45 60	/65	/80
Ausnutzungsziffer, max.	%	18	25	30	45 60	65	80
Grünflächenziffer, min.	%	50	45	45	40	35	30
Vollgeschosse, max.		1	2	2	2	3	4
Dach-/Attikageschosse, max.		4	1	1	1	1	2
anrechenbares Untergeschosse, max.*		4	1	1	1	1	1
Dach-/Attika-oder anrechenbares Untergeschoss, max.*		1					
Gebäudelänge, max.	m	20	25	25	40	60	60
Gebäudelänge, min.	m	12					
Gebäudehöhe	m	4.5	7.0	7.5	7.5	10.5	13.5
Fassadenhöhe, max.	m						14.0
Grenzabstand (Grundabstand), min.	m	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	6.0
Wohnanteil, min.	%	80	80	80	80	80	80

*Anpassung Ausnutzungsziffer: Erhöhung AZ der W2/45 aufgrund Nutzungsbeschränkung im UG (gemäss Fussnote\*) auf 60%*

*Neu Grünflächenziffer: Im Sinne der Förderung der Biodiversität und Siedlungsdurchgrünung wird neu die Grünflächenziffer eingeführt (Gemäss Dokument Anpassungsbedarf BO, Nr. 12)*

*Anpassung Dachgeschosse: Beschränkung auf max. 1 DG bzw. 1 Attikageschoss (gemäss Dokument Anpassungsbedarf BO, Nr. 20)*

*Anpassung Untergeschosse: Untergeschosse werden in allen Wohnzonen erlaubt. Die Fläche von anrechenbaren Räumen ist indes auf 50 % beschränkt, siehe Fussnote \*. (gemäss Anpassungsbedarf BO, Nr. 4).*

*Streichung minimale GL: Die minimale Gebäudelänge in W1 wird aufgehoben (gemäss Dokument Anpassungsbedarf BO, Nr. 22)*

*Anpassung Fassadenhöhe: Gemäss IVHB (Fassaden- statt Gebäudehöhe).*

*Ergänzung Wohnanteil: Einführung von Mindestwohnanteilen in allen Wohnzonen (gemäss Dokument Anpassungsbedarf BO, Nr. 24)*

*Streichung GA MLZ: Der MLZ wird nicht mehr angewendet.*

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
-----------------	--------------	------------------------------------

<del>Grenzabstand (inkl. Mehr- längenzuschlag), max.</del>	<del>m</del>	<del>10</del>	<del>10</del>	<del>10</del>	<del>11</del>	<del>12</del>	<del>13</del>
<del>Firsthöhe, max.</del>	<del>m</del>	<del>4</del>	<del>4</del>	<del>4</del>	<del>5</del>	<del>6</del>	<del>7</del>

\* Die Anrechenbarkeit ergibt sich nach § 276 PBG.  
 \*\* Zulässig sind nur Untergeschosse, welche mehrheitlich unter dem gewachsenen Terrain liegen. Die Anrechenbarkeit ergibt sich nach § 276 PBG.  
 \*\*\* Zulässig ist entweder ein Untergeschoss oder ein Dachgeschoss.  
 Nutzungsverlagerungen sind innerhalb des gleichen Strassengeviertes gestattet.

**Art. 18 a<sup>2</sup> Reduktion Wohnanteil**

Sofern die Einhaltung von Immissionsgrenzwerten der Lärmschutzverordnung nicht zumutbar ist, kann der Wohnanteil im Baubewilligungsverfahren reduziert werden.

**Art. 21<sup>5</sup> Bauweise**

In der Zone W1/18 sind nur freistehende Bauten erlaubt, in allen anderen Zonen ist die geschlossene Bauweise bis zur zonen-gemässen Gebäudelänge zulässig.

~~\* Die Anrechenbarkeit ergibt sich nach § 276 PBG.  
 \*\* Zulässig sind nur Untergeschosse, welche mehrheitlich unter dem gewachsenen Terrain liegen. Die Anrechenbarkeit ergibt sich nach § 276 PBG.  
 \*\*\* Zulässig ist entweder ein Untergeschoss oder ein Dachgeschoss.  
 \* Die anrechenbaren Räume im Untergeschoss dürfen maximal 50 % der Fläche betragen, die sich bei gleichmässiger Verteilung der gesamten zulässigen Ausnützung auf die zulässige Vollgeschosszahl ergibt.  
 Nutzungsverlagerungen sind innerhalb des gleichen Strassengeviertes gestattet.~~

~~**Art. 18 a<sup>2</sup> Reduktion Wohnanteil**~~

~~Sofern die Einhaltung von Immissionsgrenzwerten der Lärmschutzverordnung nicht zumutbar ist, kann der Wohnanteil im Baubewilligungsverfahren reduziert werden.~~

**Art. 24 Bau- und Nutzweise**

<sup>1</sup> ~~In der Zone W1/18 sind nur freistehende Bauten erlaubt, in allen anderen Wohnzonen ist~~ Die geschlossene Bauweise ist bis zur zonen-gemässen Gebäudelänge zulässig, ~~sofern ein Grenzbaurecht vorliegt.~~

*Streichung Firsthöhe:  
Keine Definition der giebelseitigen Fassadenhöhe, da § 280 PBG max. +7m bei Schrägdächern bzw. +3.3m für Attikageschoss zulässt.*

*Weglassen, da in PBG geregelt.  
 Anpassung Untergeschoss:  
 Siehe Definition in § 275 Abs. 3 PBG  
 Untergeschosse werden bis auf die Zonen W3 und W4 in allen Wohnzonen zugelassen. Die Nutzung wird indes auf 50 % der Vollgeschossfläche beschränkt.  
 Nutzungsverlagerung:  
 Verschiebung in Artikel Bau- und Nutzweise*

*Streichung  
 in Lärmschutzverordnung bereits geregelt.*

*Redaktionelle Anpassung  
 Streichung:  
 Verzicht auf die Festlegung zu freistehenden Bauten in der W1/18. Die Festlegung einer maximalen Gebäudelänge genügt (siehe Dokument Anpassungsbedarf BO, Nr. 22)  
 Abs. 1 Neu:  
 Hinweis bzgl. notwendigem Grenzbaurecht*

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise								
<p><b>Art. 19<sup>5</sup> Mehrlängenzuschlag</b></p> <p>Ist eine Fassade länger als 15.0 m, so ist der Grundabstand um <math>\frac{1}{4}</math> der Mehrlänge, höchstens aber auf den maximalen Grenzabstand gemäss Art. 18 zu erhöhen. Diese Regelung gilt nicht für dauernd gewerblich genutzte Erdgeschosse sowie die darunter liegenden Untergeschosse in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung.</p> <p>Wird der zonengemässe Gebäudeabstand durch eine nachbarliche Vereinbarung im Sinne von § 270 Abs. 3 PBG unterschritten, wird der Mehrlängenzuschlag unter Beachtung des maximalen Grenzabstandes gemäss Art. 18 aus der Summe der massgeblichen Fassadenlängen nach folgender Berechnungsmethode ermittelt:</p> <table border="1" data-bbox="168 798 884 861"> <tr> <td>=</td> <td><math>\frac{L - 15 \text{ m}}{4}</math></td> <td>x</td> <td><math>\frac{\text{gsoll} - \text{geff}}{\text{gsoll} - 4 \text{ m}}</math></td> </tr> </table> <p>MLZ = Mehrlängenzuschlag L = Summe der Gebäudelängen geff = Effektiver Gebäudeabstand gsoll = Vorgeschriebener Gebäudeabstand</p> <p>Der aus Abs. 1 resultierende Mehrlängenzuschlag darf nicht unterschritten werden</p>	=	$\frac{L - 15 \text{ m}}{4}$	x	$\frac{\text{gsoll} - \text{geff}}{\text{gsoll} - 4 \text{ m}}$	<p><sup>2</sup> Nutzungsverlagerungen sind innerhalb des gleichen Strassen-geviertes gestattet.</p> <p><b>Art. 19 Mehrlängenzuschlag</b></p> <p><del><sup>4</sup> Ist eine Fassade länger als 15.0 m, so ist der Grundabstand um <math>\frac{1}{4}</math> der Mehrlänge, höchstens aber um auf den maximalen Grenzabstand gemäss Art. 18 zu erhöhen. Diese Regelung gilt nicht für dauernd gewerblich genutzte Erdgeschosse sowie die darunter liegenden Untergeschosse in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung.</del></p> <p><del>Wird der zonengemässe Gebäudeabstand durch eine nachbarliche Vereinbarung im Sinne von § 270 Abs. 3 PBG unterschritten, wird der Mehrlängenzuschlag unter Beachtung des maximalen Grenzabstandes gemäss Art. 18 aus der Summe der massgeblichen Fassadenlängen nach folgender Berechnungsmethode ermittelt:</del></p> <table border="1" data-bbox="884 798 1624 861"> <tr> <td>=</td> <td><math>\frac{L - 15 \text{ m}}{4}</math></td> <td>x</td> <td><math>\frac{\text{gsoll} - \text{geff}}{\text{gsoll} - 4 \text{ m}}</math></td> </tr> </table> <p><del>MLZ = Mehrlängenzuschlag L = Summe der Gebäudelängen geff = Effektiver Gebäudeabstand gsoll = Vorgeschriebener Gebäudeabstand</del></p> <p><del>Der aus Abs. 1 resultierende Mehrlängenzuschlag darf nicht unterschritten werden</del></p>	=	$\frac{L - 15 \text{ m}}{4}$	x	$\frac{\text{gsoll} - \text{geff}}{\text{gsoll} - 4 \text{ m}}$	<p>Abs. 2: Übernahme von Art. 18 aBO Grundmasse</p> <p>Der MLZ wird im Sinne der Verdichtung gestrichen.</p>
=	$\frac{L - 15 \text{ m}}{4}$	x	$\frac{\text{gsoll} - \text{geff}}{\text{gsoll} - 4 \text{ m}}$							
=	$\frac{L - 15 \text{ m}}{4}$	x	$\frac{\text{gsoll} - \text{geff}}{\text{gsoll} - 4 \text{ m}}$							
<p><b>Art. 20<sup>1</sup> Nutzweise Allgemein</b></p> <p>In allen Wohnzonen sind neben Wohnungen nur Betriebe und andere Nutzungen zulässig, sofern diese</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>ihrem Wesen nach</li> <li>von der Funktion her</li> <li>in der Massstäblichkeit der baulichen Erscheinung</li> <li>von den Auswirkungen auf die Nutzungsordnung und die Umwelt</li> </ol>	<p><b>Art. 20<sup>1</sup> Nutzweise Allgemein</b></p> <p><del>In allen Wohnzonen sind neben Wohnungen nur Betriebe und andere Nutzungen zulässig, sofern diese</del></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><del>ihrem Wesen nach</del></li> <li><del>von der Funktion her</del></li> <li><del>in der Massstäblichkeit der baulichen Erscheinung</del></li> <li><del>von den Auswirkungen auf die Nutzungsordnung und die Umwelt</del></li> </ol>	<p>Streichung</p> <p>Übergeordnet geregelt (Bundesrecht)</p>								

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>in die entsprechende Zone passen und nur beschränkte Emissionen aufweisen.</p>	<p><del>in die entsprechende Zone passen und nur beschränkte Emissionen aufweisen.</del></p>	
<p><b>Art. 20 a<sup>2</sup> Wohnzonen ohne Gewerbeerleichterung</b></p>	<p><del><b>Art. 20 a<sup>2</sup> Wohnzonen ohne Gewerbeerleichterung</b></del></p>	<p><i>Streichung</i></p>
<p>In den Wohnzonen ohne Gewerbeerleichterung sind lediglich nicht störende Betriebe und Nutzungen im Sinne von Art. 20 BO gestattet.</p>	<p><del>In den Wohnzonen ohne Gewerbeerleichterung sind lediglich nicht störende Betriebe und Nutzungen im Sinne von Art. 20 BO gestattet.</del></p>	<p><i>Übergeordnet geregelt (§ 52 PBG)</i></p>
<p><b>Art. 21 a<sup>2</sup> Terrassenhäuser</b></p>	<p><b>Art. 25 Terrassenhäuser</b></p>	
<p>In der Zone W2/30 gelten im Gebiet mit einer Gestaltungsplanpflicht für Terrassenhäuser folgende Vorschriften:                  Die Ausnützungsziffer beträgt 45 %. Die Vollgeschosszahl ist nicht beschränkt. Dach- und Untergeschosse sind unzulässig. Jedes Geschoss ist um mindestens das Anderthalbfache der Geschosshöhe des darunterliegenden Geschosses hangwärts zu versetzen.</p>	<p>In der Zone W2/30 gelten im <del>bezeichneten</del> Gebiet <del>mit einer Gestaltungsplanpflicht für Terrassenhäuser</del> folgende Vorschriften:                  Die Ausnützungsziffer beträgt 45 %. Die Vollgeschosszahl ist nicht beschränkt. Dach- und Untergeschosse sind unzulässig. Jedes Geschoss ist um mindestens das Anderthalbfache der Geschosshöhe des darunterliegenden Geschosses hangwärts zu versetzen.</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung:                  Die Bestimmung ist weiterhin erforderlich, da nicht im entsprechenden GP geregelt. Sie wird im Zonenplan im bezeichneten Gebiet als Überlagerung (Nutzung einschränkend) dargestellt.</i></p>

Gültige Fassung		Neue Fassung			Bemerkungen / Anpassung / Hinweise			
		<b>E. Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung</b>						
		<b>Art. 26 Grundmasse</b>						
		Es gelten die folgenden Grundmasse:						
		WG2 45 <sup>3</sup>	WG3 65	WG4 80	<del>WG2 45</del>	WG3 /65	WG4 /80	<i>Die Bestimmungen zu den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung werden in ein eigenen Abschnitt ausgliedert.</i>
Ausnützungsziffer, max.	%	45	65	80	<del>45</del>	65	80	<i>Streichung: Aufhebung der WG2/45, da einziges Gebiet umgezont wurde (Zonenplan-Änderung Nr. 4.7)</i>
Vollgeschosse, max.		2	3	4	<del>2</del>	3	4	<i>Neu Grünflächenziffer: Im Sinne der Förderung der Biodiversität und Siedlungsdurchgrünung wird neu die Grünflächenziffer eingeführt (Gemäss Dokument Anpassungsbedarf BO, Nr. 12)</i>
Dachgeschosse*, max.		1	1	2	<del>1</del>	1	<del>2</del>	
Untergeschosse**, max.		1	1	1	<del>1</del>	1	1	<i>Anpassung Dachgeschosse: Beschränkung auf max. 1 DG bzw. 1 Attikageschoss (gemäss Dokument Anpassungsbedarf BO, Nr. 20)</i>
Gebäudelänge, max.	m	40	60	60	<del>40</del>	60	60	<i>Anpassung Untergeschoss: Siehe Definition in § 275 Abs. 3 PBG Untergeschosse werden in allen Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung zugelassen. Die Nutzung wird im Gegensatz zu den reinen Wohnzonen nicht beschränkt. Das Mass der Abgrabungen ist gemäss Art. 41 nBO beschränkt.</i>
Gebäudelänge, min.	m	-	-	-	<del>-</del>	-	-	
Gebäudehöhe, max.	m	7.5	10.5	13.5	<del>7.5</del>	11.5	<del>10.5</del> 15.0 <del>13.5</del>	<i>Anpassung Fassadenhöhe: Gemäss IVHB (Fassaden- statt Gebäudehöhe). Die Fassadenhöhen werden im Vergleich zu den Wohnzonen generell um einen Meter erhöht, um eine gewerbliche Nutzung im EG zu ermöglichen.</i>
Grenzabstand (Grundabstand), min.	m	5	5	6	<del>5</del>	5	6	<i>Streichung GA MLZ: Der MLZ wird nicht mehr angewendet.</i>
Grenzabstand (inkl. Mehrlängenzuschlag), max.	m	10	11	12	<del>10</del>	11	<del>12</del>	
Firsthöhe, max.	m	5	6	7	<del>5</del>	6	7	
Wohnanteil, min.	%					25	25	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>* Die Anrechenbarkeit ergibt sich nach § 276 PBG.</p> <p>** Zulässig sind nur Untergeschosse, welche mehrheitlich unter dem gewachsenen Terrain liegen. Die Anrechenbarkeit ergibt sich nach § 276 PBG.</p> <p>Nutzungsverlagerungen sind innerhalb des gleichen Strassengeviertes gestattet.</p>	<p><del>* Die Anrechenbarkeit ergibt sich nach § 276 PBG.</del></p> <p><del>** Zulässig sind nur Untergeschosse, welche mehrheitlich unter dem gewachsenen Terrain liegen. Die Anrechenbarkeit ergibt sich nach § 276 PBG.</del></p> <p><del>Nutzungsverlagerungen sind innerhalb des gleichen Strassengeviertes gestattet.</del></p>	<p><i>Streichung Firsthöhe: Keine Definition der giebelseitigen Fassadenhöhe, da § 280 PBG max. +7m bei Schrägdächern bzw. +3.3m für Attikageschoss zulässt.</i></p> <p><i>Weglassen, da in PBG geregelt.</i></p> <p><i>Nutzungsverlagerung: Verschiebung in Artikel Bau- und Nutzweise</i></p>
<p><b>Art. 20 b<sup>2</sup> Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung</b></p> <p>In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung sind mässig störende Betriebe und Nutzungen im Sinne von Art. 20 BO zulässig.</p> <p>Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile im Erdgeschoss sowie die darunter liegenden Untergeschosse beträgt der Grenzabstand 3.5 m.</p>	<p><b>Art. 27 Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung Bau- und Nutzweise</b></p> <p><sup>1</sup> In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung sind mässig störende Betriebe und Nutzungen <del>im Sinne von Art. 20 BO</del> zulässig.</p> <p><sup>2</sup> Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile im <b>ersten Vollgeschosses</b> (Erdgeschoss) sowie die darunter liegenden Untergeschosse beträgt der Grenzabstand 3.50 m.</p> <p><sup>3</sup> <del>Nutzungsverlagerungen sind innerhalb des gleichen Strassengeviertes gestattet.</del></p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p> <p><i>Abs. 1 und 2: Redaktionelle Anpassung</i></p> <p><i>Abs. 3: Übernahme von Art. 18 aBO Grundmasse</i></p>

Gültige Fassung		Neue Fassung		Bemerkungen / Anpassung / Hinweise	
<b>E. Industriezone<sup>1</sup></b>		<b>F. Industrie- und Gewerbezone<sup>1</sup></b>			
<b>Art. 22<sup>1</sup> Grundmasse</b>		<b>Art. 28 Grundmasse</b>			
Es gelten folgende Grundmasse:		<sup>1</sup> Es gelten folgende Grundmasse:			
Baumassenziffer, max.	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	8	Baumassenziffer, max.	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	8
			Grünflächenziffer, min.	%	10
Freiflächenziffer, min.	%	5	<del>Freiflächenziffer, min.</del>	<del>%</del>	<del>5</del>
Grenzabstand, min.	m	3.5	Grenzabstand, min.	m	3.5
Gebäudehöhe, max.	m	21.5	Gebäudehöhe	m	21.5
			Fassadenhöhe, max.		
			<del>Gesamthöhe max.</del>	<del>m</del>	<del>25.0</del>
Vollgeschosse, max.		5	<del>Vollgeschosse, max.</del>		<del>5</del>
Dachgeschosse*, max.			<del>Dachgeschosse*, max.</del>		
- bei Schrägdächern		2	<del>- bei Schrägdächern</del>		<del>2</del>
- bei Flachdächern		1	<del>- bei Flachdächern</del>		<del>1</del>
Untergeschosse*, max.		1	<del>Untergeschosse*, max.</del>		<del>1</del>
* Die Anrechenbarkeit ergibt sich nach § 276 PBG.		* Die Anrechenbarkeit ergibt sich nach § 276 PBG.			
In einem 15 m breiten Streifen ab der Grundstücksgrenze des Naturschutzgebietes Antoniloch beträgt die Gebäudehöhe max. 10.5 m.		In einem 15 m breiten Streifen ab der Grundstücksgrenze des Naturschutzgebietes Antoniloch beträgt die Gebäudehöhe max. 10.5 m.			
Zwischen der Hagackerstrasse und der Binzstrasse beträgt der Grenzabstand zur Zonengrenze min. 15 m.		Zwischen der Hagackerstrasse und der Binzstrasse beträgt der Grenzabstand zur Zonengrenze min. 15 m.			
				<p><i>Neu:</i> Einführung der Zone IG2 für das Areal SLS. Die Ausnutzungsziffer und Verkaufsflächen vom GP SLS werden nicht in BO überführt.</p> <p><i>Neu Grünflächenziffer:</i> Im Sinne der Förderung der Biodiversität und Siedlungsdurchgrünung wird neu die Grünflächenziffer eingeführt (Gemäss Dokument Anpassungsbedarf BO, Nr. 12)</p> <p><i>Streichung Freiflächenziffer:</i> Ersatz Freiflächenziffer durch Grünflächenziffer gemäss IVHB.</p> <p><i>Anpassung Fassadenhöhe:</i> Gemäss IVHB (Fassaden- statt Gebäudehöhe). Keine Definition der giebelseitigen Fassadenhöhe, da § 280 PBG max. +7m bei Schrägdächern bzw. +3.3m für Attikageschoss zulässt.</p> <p><i>Streichung Geschossezahlen, da in Industriezonen nicht zweckmässig</i></p> <p><i>Weglassen, da im PBG geregelt.</i></p> <p><i>Streichung Naturschutzgebiet:</i> Es gilt die kantonale Verordnung zum Schutz der Limmataltläufe in Dietikon, Geroldswil und Oetwil a. d. L. (Naturschutzgebiete mit überkommunaler Bedeutung) vom 24. April 2017, geändert mit BRGE I Nrn. 0067–0071/2018 vom 1. Juni 2018 (Ziffer 4.3 Lemmata 7, 8, 9 und 11)</p>	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>Art. 23 Bauweise, Bautiefe</b> Die geschlossene Bauweise ist erlaubt, die Bautiefe nicht begrenzt.</p>	<p><b>Art. 29 Bauweise, <del>Bautiefe</del></b> <sup>1</sup> Die geschlossene Bauweise ist erlaubt. <sup>2</sup> <del>Die Bautiefe ist nicht begrenzt.</del></p>	<p><i>Abs. 2: Redaktionelle Anpassung</i></p>
<p><b>Art. 23 a<sup>2</sup> Grenzbau</b> Der rückwärtige und seitliche Grenzbau ist mit Zustimmung des Nachbarn zulässig.</p>	<p><b><del>Art. 23 a<sup>2</sup> Grenzbau</del></b> <sup>3</sup> Der rückwärtige und seitliche Grenzbau ist mit Zustimmung des Nachbarn zulässig.</p>	<p><i>Streichung bzw. Integration in Art. 29 Bauweise</i></p>
<p><b>Art. 24<sup>1</sup> Nutzweise</b> In der Industriezone sind stark störende Betriebe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Betriebe, die einen überdurchschnittlichen Verkehr auslösen, sind zulässig, sofern sich die Mehrbelastung für die umliegenden Gebiete als zumutbar erweist. Diesbezüglich kann ein Fachgutachten verlangt werden.</p>	<p><b>Art. 30 Nutzweise</b> <sup>1</sup> <del>In der Industriezone</del> Es sind stark störende Betriebe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. <del>Betriebe, die einen überdurchschnittlichen Verkehr auslösen, sind zulässig, sofern sich die Mehrbelastung für die umliegenden Gebiete als zumutbar erweist. Diesbezüglich kann ein Fachgutachten verlangt werden.</del> <sup>2</sup> In der Industrie- und Gewerbezone IG2<sub>b</sub> sind stark verkehrserzeugende Nutzungen zulässig.</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p> <p><i>Streichung: Neu sinngemäss in Abs. 3 integriert</i></p> <p><i>Abs. 2: Neu: Gebiete für stark verkehrserzeugende Nutzungen werden aufgrund ihrer starken räumlichen Auswirkungen und zur überkommunalen Koordination festgelegt. Verkehrsintensive Einrichtungen resp. stark verkehrserzeugende Nutzungen sind in Pt. 4.5.1 lit a) des kantonalen Richtplanes definiert. Sie umfassen Einzelobjekte und Anlagen mit räumlich oder erschliessungstechnisch zusammenhängenden Gebäuden, die wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung haben und an mindestens 100 Tagen pro Jahr mehr als 3000 Fahrten (Summe Zu-/ Wegfahrten) von Personenwagen erzeugen.</i></p>
	<p><sup>3</sup> Bei Bauvorhaben, welche einen massgeblichen Bedarf von insgesamt (Beschäftigte und Kundschaft) mehr als 20 Personenwagenabstellplätzen ausweisen, ist ein Mobilitätskonzept gemäss Art. 8 der Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung) zu erstellen.</p>	<p><i>Abs. 3 Neu: Absicherung, damit Funktionsfähigkeit des Verkehrsnetzes bei der Erstellung grösserer Parkieranlagen gewährleistet wird.</i></p>

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**F. Zone für öffentliche Bauten<sup>1</sup>**

**Art. 25 Massvorschriften**

In der Zone Oe gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften. Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden angrenzenden Zone einzuhalten.

**G. Erholungszonen<sup>2</sup>**

**Art. 25 a<sup>2</sup> Erholungszone Sport ES**

Es sind nur Bauten erlaubt, die im direkten Zusammenhang mit der jeweiligen Sportanlage stehen.

Es gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften. Zulässig sind max. 2 Vollgeschosse. Gegenüber Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden angrenzenden Zone einzuhalten.

Wohnnutzungen sind nur für standortgebundene Betriebsangehörige erlaubt, sofern sie für den Unterhalt und die Sicherheit der Anlage notwendig sind. Sie sind in jedem Falle auf ein Minimum zu beschränken.

Im Fondli beträgt die Überbauungsziffer max. 12 %.

**Art. 25 b<sup>2</sup> Erholungszone Familiengärten EG**

Zulässig sind lediglich besondere Gebäude in Form von Gartenhäusern und für jede gesamte Anlage ein Gemeinschaftsbau mit Sanitärräumen und einem kleinen Gemeinschaftsraum.

Es gelten die kantonalrechtlichen Abstandsvorschriften für Familiengartenhäuser.

**G. Zone für öffentliche Bauten<sup>4</sup>**

**Art. 31 Massvorschriften**

In der Zone Oe gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften. Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die ~~GrenzGrund-~~ und Gebäudeabstände der betreffenden angrenzenden Zone einzuhalten. ~~Es gilt eine minimale Grünflächenziffer von 10 %.~~

**H. Erholungszonen<sup>2</sup>**

**Art. 32 Erholungszone Sportanlagen ES**

<sup>1</sup> Es sind nur Bauten ~~und Anlagen~~ erlaubt, die ~~im direkten Zusammenhang mit der jeweiligen Sportanlage stehen der Bewirtschaftung oder der unmittelbaren Bewerbung der Zone dienen.~~

<sup>2</sup> Es gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften. Zulässig sind max. 2 Vollgeschosse. Gegenüber Nachbargrundstücken sind die ~~GrenzGrund-~~ und Gebäudeabstände der betreffenden angrenzenden Zone einzuhalten.

<sup>3</sup> Wohnnutzungen sind nur für standortgebundene Betriebsangehörige erlaubt, sofern sie für den Unterhalt und die Sicherheit der Anlage notwendig sind. Sie sind in jedem Falle auf ein Minimum zu beschränken.

~~Im Fondli beträgt die Überbauungsziffer max. 12 %.~~

**Art. 33 Erholungszone Familiengärten EG**

<sup>1</sup> Zulässig sind lediglich ~~besondere Gebäude~~ Kleinbauten in Form von Gartenhäusern ~~sowie und~~ für jede gesamte Anlage ein Gemeinschaftsbau mit Sanitärräumen und einem kleinen Gemeinschaftsraum.

<sup>2</sup> Es gelten die kantonalrechtlichen Abstandsvorschriften für Familiengartenhäuser.

*Redaktionelle Anpassung*

*Neu Grünflächenziffer:*

*Im Sinne der Förderung der Biodiversität und Siedlungsdurchgrünung wird neu die Grünflächenziffer eingeführt (Gemäss Dokument Anpassungsbedarf BO, Nr. 12)*

*Redaktionelle Anpassung*

*Abs. 1:*

*Redaktionelle Anpassung. Die Formulierung orientiert sich am Zonenzweck der Freihaltezone gemäss § 40 PBG. «Bewerbung» hat die Nutzung der unüberbauten Bodenfläche zum Gegenstand.*

*Abs. 2:*

*Redaktionelle Anpassung.*

*Streichung:*

*Bereits im rechtskräftigen GP geregelt*

*Abs. 1:*

*Neue Definition MVHB (Kleinbauten statt besondere Gebäude)*

*Abs. 2:*

*Siehe § 18 BBV II.*

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Die max. Gebäudegrundfläche beträgt für den Gemeinschaftsbau max. 25 m<sup>2</sup> und für Gartenhäuser max. 10 m<sup>2</sup>. Die Gebäudehöhe beträgt max. 2.50 m. Die Dachfläche der gedeckten Sitzplätze darf max. 10 m<sup>2</sup> betragen. Seitlich muss mindestens die Hälfte der Abwicklung offen sein.</p>	<p><sup>3</sup> Die max. Gebäudegrundfläche beträgt für den Gemeinschaftsbau max. 25 m<sup>2</sup> und für Gartenhäuser max. 10 m<sup>2</sup>. Die <del>Gebäude</del> <del>Fassadenhöhe</del> beträgt max. 2.50 m. Die Dachfläche <del>der von</del> gedeckten Sitzplätzen darf max. 10 m<sup>2</sup> betragen. Seitlich muss mindestens die Hälfte der Abwicklung offen sein.</p>	<p><i>Abs. 3: Anpassung Fassadenhöhe gemäss IVHB (Fassadenhöhe statt Gebäudehöhe)</i></p>
<p><b>Art. 25 c<sup>4</sup> Erholungszone Park EP</b></p>	<p><b>Art. 34 Erholungszone Park EP</b></p>	
<p>Die Erholungszone Park (EP) im Niderfeld soll bezüglich Erholungsfunktion und Gestaltung eine hohe Qualität aufweisen. Die Gesamtanlage muss multifunktional nutzbar sein. Der überwiegende Teil der Fläche muss für die Öffentlichkeit dauernd zugänglich sein.</p>	<p><sup>1</sup> Die Erholungszone Park (EP) <del>im Niderfeld</del> soll bezüglich Erholungsfunktion und Gestaltung eine hohe Qualität aufweisen. Die Gesamtanlage muss multifunktional nutzbar sein. Der überwiegende Teil der Fläche muss für die Öffentlichkeit dauernd zugänglich sein. <del>Erlaubt sind nur Bauten, welche der Zweckbestimmung und Nutzung dieser Erholungszone dienen.</del></p>	<p><i>Abs. 1: Die Erholungszone Park soll mit der Teilrevision Niderfeld abgelöst werden. Es werden zusätzliche Erholungszonen (Nötzliwiese, Allmend Glanzenberg, Grunschen, etc.) ausgeschieden.</i></p>
<p>Erlaubt sind nur Bauten, welche der Zweckbestimmung und Nutzung dieser Erholungszone dienen.</p>	<p><sup>2</sup> Es sind nur Bauten und Anlagen erlaubt, die der Bewirtschaftung oder der unmittelbaren Bewerbung der Zone dienen.</p>	<p><i>Abs. 2 Streichung: Die Überbauung wird im GP Niderfeld geregelt.</i></p>
<p>Es gilt eine Überbauungsziffer von 8%.</p>	<p><del>Es gilt eine Überbauungsziffer von 8%.</del></p>	<p><i>Anlagen, die dem Zonenzweck entsprechen, sind zulässig. Eine spezielle Erwähnung ist nicht erforderlich.</i></p>
<p>Wohnnutzungen sind unzulässig.</p>	<p><del>Wohnnutzungen sind unzulässig.</del></p>	
<p>Anlagen, die den Erholungszonen Sport (ES) und Familiengärten (EG) entsprechen, können zugelassen werden, sofern sie den jeweiligen Bestimmungen gemäss Art. 25a oder b entsprechen.</p>	<p><del>Anlagen, die den Erholungszonen Sport (ES) und Familiengärten (EG) entsprechen, können zugelassen werden, sofern sie den jeweiligen Bestimmungen gemäss Art. 25a oder b entsprechen.</del></p>	
<p></p>	<p><b>I. Freihaltezonen</b></p>	<p><i>Neu</i></p>
<p></p>	<p><b>Art. 35 Freihaltezonen</b></p>	<p><i>Neu</i></p>
<p></p>	<p><sup>1</sup> Für die entsprechend gekennzeichneten Bereiche der Freihaltezone gilt die Zweckbestimmung Aussicht und Natur (FA).</p>	<p><i>Abs. 1: Präzisierung der Zweckbestimmungen der Freihaltezonen.</i></p>
<p></p>	<p><sup>2</sup> Es sind nur Bauten und Anlagen erlaubt, die der Bewirtschaftung oder der unmittelbaren Bewerbung der Zone dienen.</p>	<p><i>Abs. 2: Die Formulierung orientiert sich am Zonenzweck der Freihaltezone gemäss § 40 PBG.</i></p>

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

## 4. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

### Art. 29<sup>1</sup> Abstandsvorsch.

a)

#### b) Herabsetzung des Grenzabstandes

Die Grundabstände dürfen in allen Zonen je weggelassenes Vollgeschoss um 1.0 m herabgesetzt werden. Vorbehalten bleibt der kantonalrechtliche Mindestabstand.

#### c) Anmerkung

Bei Näherbaurechten gemäss § 270 Abs. 3 PBG hat der Nachbar im Baubewilligungsverfahren seine schriftliche Zustimmung zu erklären und die Pflicht, den gemäss § 270 Abs. 3 PBG erforderlichen Grenzabstand einzuhalten, als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung zulasten seines Grundstückes im Grundbuch anmerken zu lassen.

#### d) Besondere Gebäude

Für besondere Gebäude gemäss § 49 Abs. 3 PBG gilt ein Grenzabstand von 3.5 m resp. ein solcher von mindestens 1 m, sofern das Gebäude eine Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Der Grenzbau ist mit Zustimmung des Nachbarn zulässig.

## 4. 3. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

### Art. 36 Abstandsvorschriften

<sup>1</sup> Der kantonale Mehrhöhenzuschlag gemäss § 270 Abs. 2 PBG findet in den Kernzonen und den Quartiererhaltungszonen keine Anwendung.

#### ~~a) Herabsetzung des Grenzabstandes~~

~~Die Grundabstände dürfen in allen Zonen je weggelassenes Vollgeschoss um 1.0 m herabgesetzt werden. Vorbehalten bleibt der kantonalrechtliche Mindestabstand.~~

#### ~~b) Anmerkung~~

~~<sup>2</sup> Bei Näherbaurechten gemäss § 270 Abs. 3 PBG hat der Nachbar im Baubewilligungsverfahren seine schriftliche Zustimmung zu erklären und die Pflicht, den gemäss § 270 Abs. 3 PBG erforderlichen Grenzabstand einzuhalten, als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung zulasten seines Grundstückes im Grundbuch anmerken zu lassen.~~

#### ~~c) Besondere Gebäude~~

~~<sup>2</sup> Für Klein- und Anbauten besondere Gebäude gemäss § 49 Abs. 3 PBG gilt ein Grenzabstand von 3.50 m. Sofern die Grundfläche weniger als 20 m<sup>2</sup> beträgt, gilt ein reduzierter Abstand von 1.0 m, resp. ein solcher von mindestens 1 m, sofern das Gebäude eine Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Der Grenzbau ist mit Zustimmung des Nachbarn zulässig.~~

*Abs. 1, neu:*

*Der kantonale Mehrhöhenzuschlag wird gestützt auf § 50 Abs. 3 bzw. § 50a Abs. 2 in den Kernzonen und den Quartiererhaltungszonen ausgeschlossen.*

*Streichung:*

*Die Bestimmung führt zu Problemen bei späteren Aufstockungen und begünstigt Bauformen, welche viel Fläche beanspruchen. Sie widerspricht damit den Zielsetzungen der Innenentwicklung.*

*Streichung:*

*Für den gemäss § 5 lit. I BVV erforderlichen Nachweis der Näherbaurechtsvereinbarung genügt eine einfache, schriftliche abgefasste Erklärung des belasteten Grundeigentümers. Eine Anmerkung im Grundbuch erübrigt sich. Es ist unzulässig, eine solche zu verlangen, da es hierfür an der entsprechenden rechtlichen Grundlage fehlt (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 1099)*

*Abs. 2:*

*Neue Definition IVHB (Klein- und Anbauten statt besondere Gebäude)*

*Streichung:*

*Der Grenzbau ist mit Näherbaurecht des*

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>e) Strassenabstand</b></p> <p>Der Strassenabstand beträgt für unterirdische Gebäude 3.50 m.</p>	<p><del><b>d) Strassenabstand</b></del></p> <p><sup>3</sup> Der Strassenabstand beträgt für unterirdische Gebäude Bauten 3.50 m.</p> <p><b>Art. 37 Fassadenhöhe</b></p> <p>Die Fassadenhöhe aufgrund der Verkehrsbaulinien gemäss § 280 Abs. 3 PBG findet keine Anwendung.</p> <p><b>Art. 38 Wohnungsgrössen</b></p> <p>Der Anteil an Kleinwohnungen mit zwei oder weniger Zimmern darf 50 % der zu Wohnzwecken genutzten Geschossfläche nicht überschreiten. Nicht unter diese Beschränkung fallen Einrichtungen für studentisches Wohnen, Alterswohnen und betreutes Wohnen, sofern ein entsprechendes Betriebskonzept vorliegt.</p>	<p><i>Nachbarn ohnehin möglich, weshalb die Bestimmung nicht notwendig ist.</i></p> <p><i>Neue Definition IVHB: Neu werden unterirdische Bauten und Unterniveaubauten unterschieden. Die Reduktion des Strassenabstands wird einzig für unterirdischen Bauten gewährt. Unterniveaubauten unterstehen des üblichen Abstandsvorschriften.</i></p> <p><i>Neu</i></p> <p><i>Klarstellung, dass § 280 Abs. 3 PBG keine Anwendung findet.</i></p> <p><i>Neu</i></p> <p><i>Gestützt auf § 49a Abs. 3 Satz 1 PBG können in der BO für ganze Zonen gebietsweise oder für einzelne Geschosse die Nutzung zu Wohnzwecken oder gewerblichen Zwecken zugelassen, vorgeschrieben oder beschränkt werden. Dies gibt auch weiteren Anordnungen die rechtliche Grundlage (siehe Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, S. 986).</i></p> <p><i>Mit der Vorschrift soll die Umwandlung von Altbauten in billig vermietbare Kleinwohnungen verhindert werden, da dies bezüglich Bevölkerungsdurchmischung als problematisch angesehen wird.</i></p> <p><i>Günstiger Wohnungsbau mit kleinen Wohneinheiten, z.B. für Studenten oder alleinstehende Senioren, soll hingegen nicht verunmöglicht werden.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>Art. 30<sup>1</sup> Dachgestaltung</b></p> <p>Die Dachfläche hat in einem gestalterisch guten Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen.</p> <p>Dacheinschnitte, Dachaufbauten und liegende Dachfenster müssen sich konstruktiv und in Form und Material gut in das Hauptdach einpassen und sind einfach zu gestalten. Sie sind bezüglich Belüftung und Belichtung auf das Notwendigste zu beschränken.</p> <p>Dacheinschnitte und Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht breiter sein als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge. Zudem sind einzelne, liegende Dachfenster zulässig. Die Dachbelichtungen sind zweckmässig anzuordnen.</p> <p><b>Art. 30 a<sup>2</sup> Flachdächer</b></p> <p>Flachdächer sind zu begrünen, sofern dies keine übermässige Nutzungseinschränkung verursacht.</p>	<p><b>Art. 39 Sexgewerbliche Nutzungen</b></p> <p><sup>1</sup> Sexgewerbliche Nutzungen (Salonprostitution) sind einzig in den Industrie- und Gewerbebezonen IG1b und IG2 zulässig.</p> <p><sup>2</sup> Als Salonprostitution gilt jede Gewerbeinheit, in der die Räume sexgewerblich genutzt werden.</p> <p><b>Art. 40 Dachgestaltung</b></p> <p><del>Die Dachfläche hat in einem gestalterisch guten Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen.</del></p> <p><sup>1</sup> Dacheinschnitte, Dachaufbauten, <del>technische Aufbauten</del> und <del>liegende</del> Dachfenster sind so zu gestalten und anzuordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. <del>liegende Dachfenster müssen sich konstruktiv und in Form und Material gut in das Hauptdach einpassen und sind einfach zu gestalten. Sie sind bezüglich Belüftung und Belichtung auf das Notwendigste zu beschränken.</del></p> <p><sup>2</sup> Dacheinschnitte und Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht breiter sein als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge. <del>Zudem sind einzelne, liegende Dachfenster zulässig. Die Dachbelichtungen sind zweckmässig anzuordnen.</del></p> <p><b>Art. 30 a<sup>2</sup> Flachdächer</b></p> <p><del>Flachdächer sind zu begrünen, sofern dies keine übermässige Nutzungseinschränkung verursacht.</del></p> <p><sup>3</sup> Flachdächer sind gemäss anerkannten Grundsätzen ökologisch wertvoll zu begrünen. Es ist gestattet, die Dachfläche mit Gartenwegen, Sitzplätzen usw. auszustatten. Mit derartigen Ausstattungen dürfen maximal 50% der begrünbaren Dachfläche überstellt werden.</p>	<p><i>Neu</i></p> <p><i>Definition sexgewerblicher Nutzungen.</i></p> <p><i>Streichung: wird mit Gesamtwirkung in Abs. 1 verlangt</i></p> <p><i>Abs. 1: Die Vorschriften zur Dachgestaltung werden neu allgemeiner formuliert.</i></p> <p><i>Abs. 2: Streichung, da bereits in Abs. 1 mit Gesamtwirkung geregelt.</i></p> <p><i>Abs. 3: Formulierung in Anlehnung an Art. 11 Abs. 1 BO Stadt Zürich. Siehe auch Bericht nach Art. 47 RPV.</i></p> <p><i>Solaranlagen und Dachbegrünung schliessen sich nicht aus, weshalb solche Flächen begrünt werden müssen. Für als Dachterrasse genutzte Flächen gibt es hingegen keine Pflicht zur Begrünung, sofern diese nicht mehr als 50% der Dachfläche einnehmen.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Flachdächer sind zu begrünen, sofern dies keine übermässige Nutzungseinschränkung verursacht.</p>	<p><sup>4</sup> Wird bei Gebäuden mit Attikageschossen bzw. begehbarem Flachdach eine Brüstung nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern in der Fassadenflucht angeordnet, darf die Fassadenhöhe im Bereich dieser Brüstungen um das Mass der Brüstung, im Maximum jedoch um 1.10 m erhöht werden.</p>	<p><i>Abs. 4:</i> <i>Für Gebäude mit Attikageschoss bzw. begehbarem Flachdach wird für fassadenbündige Brüstungen die Fassadenhöhe um max. 1.1 m erhöht, da die Brüstung mitgerechnet werden muss.</i></p>
<p><b>Art. 30 b<sup>5</sup> Abgrabungen</b></p> <p>In flachem Gelände sind Abgrabungen unzulässig. In geneigtem Gelände sind nur bei anrechenbaren Untergeschossen Abgrabungen erlaubt, sofern das Mass der zulässigen Gebäudehöhe ab dem gestalteten Terrain eingehalten bleibt und die Abgrabungen seitlich höchstens <math>\frac{3}{4}</math> der zugehörigen Fassadenlänge umfassen.</p> <p>Zulässig sind in allen Fällen Abgrabungen für Gebäudeteile und Anlagen gemäss § 293 Abs. 2 PBG.</p>	<p><b>Art. 41 Abgrabungen Terrainveränderungen</b></p> <p><sup>1</sup> Terrainveränderungen, insbesondere Aufschüttungen, Stützmauern und Abgrabungen, sind zurückhaltend einzusetzen. Sie sind ansprechend zu gestalten und harmonisch in den natürlichen Terrainverlauf einzupassen.</p> <p><sup>2</sup> Abgrabungen sind vereinzelt bis zu 1.5 m Tiefe zulässig, sofern ab dem gestalteten Terrain die Fassadenhöhe eingehalten wird. Nicht davon betroffen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenzugänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen bis zu einer Breite von gesamthaft 10.0 m der Länge der projizierten Fassadenlinie.</p> <p><sup>3</sup> Die Abgrabungen dürfen dabei nur soweit gehen, dass sie höchstens die Hälfte der Länge der projizierten Fassadenlinie, einschliesslich bis zum Terrain reichender vorspringender und rückspringender Gebäudeteile, betreffen. Abgrabungen von weniger als 30 cm Tiefe werden nicht angerechnet.</p> <p><del>In flachem Gelände sind Abgrabungen unzulässig. In geneigtem Gelände sind nur bei anrechenbaren Untergeschossen Abgrabungen erlaubt, sofern das Mass der zulässigen Gebäudehöhe ab dem gestalteten Terrain eingehalten bleibt und die Abgrabungen seitlich höchstens <math>\frac{3}{4}</math> der zugehörigen Fassadenlänge umfassen.</del></p> <p><del>Zulässig sind in allen Fällen Abgrabungen für Gebäudeteile und Anlagen gemäss § 293 Abs. 2 PBG.</del></p> <p><sup>2</sup> <del>Aufschüttungen sind zu minimieren und mit einer möglichst naturnah gestalteten Böschung auszuführen.</del></p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p> <p><i>Abs. 1:</i> <i>Neue für alle Zonen geltende Regelung zur Umgebungsgestaltung.</i></p> <p><i>Abs. 2 und 3:</i> <i>Neue Regelung zu Abgrabungen gemäss Dokument Anpassungsbedarf BO, Nr. 7</i></p> <p><i>Streichung:</i> <i>Bisherige Bestimmung wird mit den Absätze 1-3 ersetzt und präzisiert.</i></p> <p><i>Ersatz durch generelle Bestimmung zu Terrainveränderungen in Abs. 1.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<b>Art. 31<sup>1</sup> Abstellplätze für Motorfahrzeuge</b>	<p><b>Art. 31<sup>1</sup> — Abstellplätze für Motorfahrzeuge</b></p> <p><b>Art. 42 Freiraumgestaltung</b></p> <p><sup>1</sup> Geeignete Teile des Gebäudeumschwungs, insbesondere die anrechenbaren Grünflächen, sind gemäss §238a PBG als ökologisch wertvolle Grünfläche zu gestalten. Dabei sind folgende Anforderungen zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a die Flächen sind mittels Neupflanzungen und Ansaaten standortgerecht zu begrünen</li><li>b bestehende Bäume und Sträucher sind möglichst zu erhalten oder gleichwertig zu ersetzen</li><li>c die Versiegelung von nicht mit Gebäude überstellten Grundstücksflächen ist möglichst gering zu halten</li><li>d das nicht verschmutzte Meteorwasser ist möglichst zu versickern</li></ul> <p><sup>2</sup> Bei der Ausgestaltung und dem Betrieb von Beleuchtungen im Freiraum sind Massnahmen zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen vorzusehen.</p> <p><sup>3</sup> In Wohnzonen und Quartiererhaltungszonen sind Vorbereiche zwischen Strassen und Gebäuden auf zwei Dritteln der Anstosslänge an den öffentlichen Grund auf einer Tiefe von mindestens 1.00 m zu begrünen und bepflanzen. Abweichungen sind bei besonderen Verhältnissen zulässig, sofern ein Umgebungs- und Bepflanzungskonzept eingereicht wird, das darlegt, mit welchen Massnahmen eine gleichwertige Qualität bezüglich Umgebung und Bepflanzung erzielt wird.</p> <p><sup>4</sup> Ein Ersatz von anrechenbaren Grünflächen gemäss §257 Abs. 2 PBG ist möglich, wenn das Projekt zusätzliche Begrünungsmassnahmen vorsieht, mit welchen eine gleichwertige Qualität bezüglich Ökologie und Stadtklima erreicht wird. Solche Massnahmen sind in den Plänen entsprechend zu bezeichnen.</p>	<p><i>Streichung:</i> <i>In neuer Parkplatzverordnung geregelt (Gem. Dokument Anpassungsbedarf BO, Nr. 27).</i></p> <p><i>Neu</i></p> <p><i>Abs. 1-2:</i> <i>Diese Bestimmungen stützen sich auf § 238a PBG-Revision «Klima», welche im Kantonsrat verabschiedet wurde.</i></p> <p><i>Abs. 3:</i> <i>Gemäss Dokument Anpassungsbedarf BO, Nr. 3. Gilt nur in Wohnzonen und Quartiererhaltungszonen.</i></p> <p><i>Abs. 4:</i> <i>Möglichkeit für Abweichungen von der GFZ gemäss PBG-Revision «Klima» Voraussetzungen/Kriterien für solche Ersatzmassnahmen sind in der neuen Richtlinie «Grünflächenziffer» der Stadt Dietikon ersichtlich.</i></p>

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**Art. 43 Baumschutz**

<sup>1</sup> Die Beseitigung von Hochstammobstbäumen ab 0.60 m und Bäumen ab 1.00 m Stammumfang (gemessen in 1.00 m Höhe ab gewachsenem Boden) sowie der gleichmässige Rückschnitt des Kronen- und Wurzelbereichs bis 30% sind in Bauzonen bewilligungspflichtig, stärkere Rückschnitte sind nicht zulässig. Nicht bewilligungspflichtig sind Pflegemassnahmen am Baum und Gehölzbestand.

<sup>2</sup> Die Bewilligung ist zu erteilen, wenn an der Erhaltung des Baums kein überwiegendes öffentliches Interesse besteht, insbesondere wenn:

- a) der Baum die physiologische Altersgrenze nach Art und Standort erreicht hat;
- b) der Baum im Sinne einer Pflegemassnahme zugunsten eines wertvollen Baumbestandes entfernt werden muss;
- c) der Baum die Sicherheit von Menschen oder Sachen gefährdet und keine andere zumutbare Möglichkeit der Gefahrenabwehr gegeben ist;
- d) oder der Baum die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert.

<sup>3</sup> Werden bewilligungspflichtige Bäume gemäss Absatz 1 beseitigt, so kann eine angemessene Ersatzpflanzung verlangt werden. Die Beseitigung oder wesentliche Änderung der Ersatzpflanzung untersteht, unabhängig vom Stammumfang, der Bewilligungspflicht.

**Art. 44 Baumpflanzung**

<sup>1</sup> Pro 500 m<sup>2</sup> nicht zur Grünflächenziffer zählenden Grundstücksfläche bei den Zentrumszonen, der Zone für öffentliche Bauten sowie den Industrie- und Gewerbebezonen und pro 200 m<sup>2</sup> nicht zur Grünflächenziffer zählenden Grundstücksfläche bei den Wohnzonen und Quartiererhaltungszonen ist mindestens ein Baum zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

<sup>2</sup> Ist eine Baumpflanzung nicht möglich, ist mit dem Umgebungsplan nachzuweisen, mit welchen Massnahmen eine mindestens

*Neu*

*Einführung von Baumschutz im Sinne der Biodiversität und Stadtklima. Basierend auf § 76 PBG-Revision «Klima»*

*Neu*

*Abs. 1:  
Einführung einer Pflicht zur Baumpflanzung im Sinne der Biodiversität und Stadtklima.*

*Abs. 2:*

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>Art. 33 Spiel- und Ruheflächen</b></p> <p>Spielflächen müssen bei Mehrfamilienhäusern mind. Folgenden Anteil der gesamten Bruttowohnfläche umfassen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Regelüberbauung: mind. 10 %</li><li>- Arealüberbauung: mind. 20 %</li></ul> <p>Die Spielflächen sind abseits vom Verkehr an besonnter Lage anzulegen.</p>	<p>ebenso hohe Qualität bezüglich Ökologie und Stadtklima erreicht werden kann.</p> <p><b>Art. 45 Spiel- und Ruheflächen</b></p> <p><sup>1</sup> Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit 4 oder mehr Wohnungen sind attraktive, für die Erholung und den Aufenthalt dienende Spiel- und Ruheflächen für alle Altersstufen im Umfang von mindestens 10 % der Bruttogeschossfläche auszuscheiden. Je nach Nutzungszweck der Gebäude sind diese Flächen in angemessenem Umfang als allgemein nutzbare Spiel- und Ruheflächen respektive Grünflächen auszugestalten, entsprechend auszustatten und dauernd ihrem Zweck zu erhalten.</p> <p><sup>2</sup> Bei Überbauungen ab 20 Wohneinheiten ist ein Konzept zur Freiraumgestaltung einzureichen.</p> <p><sup>3</sup> Spiel- und Ruheflächen nach Abs. 1 können auch auf Dächern und in Innenhöfen angeordnet werden.</p> <p><del>Spielflächen müssen bei Mehrfamilienhäusern mind. Folgenden Anteil der gesamten Bruttowohnfläche umfassen:</del></p> <ul style="list-style-type: none"><li><del>- Regelüberbauung: mind. 10 %</del></li><li><del>- Arealüberbauung: mind. 20 %</del></li></ul> <p><del>Die Spielflächen sind abseits vom Verkehr an besonnter Lage anzulegen.</del></p>	<p><i>Möglichkeit für Ersatzmassnahmen Voraussetzungen/Kriterien für solche Ersatzmassnahmen sind in der neuen Richtlinie «Baumschutz und Baumpflanzung» der Stadt Dietikon ersichtlich.</i></p> <p><i>Abs. 1 und 2: Neue, präzierte Vorgaben für gut nutzbare und qualitativ hochwertige Spiel- und Ruhe- flächen. Die Ausgestaltung der Freiflächen richtet sich nach dem Nutzungszweck der Überbauung (Nebst Wohnnutzung auch Büros, etc.). Für die Festlegung von Freiräumen bei reinen Industrie- und Gewerbenutzungen bestehen derzeit noch keine gesetzlichen Grundlagen. (siehe Dokument Anpassungsbedarf BO Nr. 10.)</i></p> <p><i>Abs. 3: Spiel- und Ruheflächen können auf Dächern oder in Innenhöfen angeordnet werden.</i></p> <p><i>Streichung: Arealüberbauungen werden in Art. 47 abgehandelt.</i></p> <p><i>Eine Anordnung von Spiel- und Ruheflächen an besonnten Lagen sind aufgrund heisser werdender Sommer nicht mehr sinnvoll.</i></p> <p><i>Generell sind «attraktive Flächen» gemäss Abs. 1 zu schaffen. Die Anordnung hat diesem Grundsatz zu entsprechen.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<b>Art. 32 a<sup>2</sup> Kehrrecht, Altglas, Altpapier, Kompostierung</b>  Die Plätze für die Entsorgung und die Kompostierung sind im Umgebungsplan vorzusehen.	<b>Art. 46 <del>Kehrrecht, Altglas, Altpapier, Kompostierung Siedlungsabfälle</del></b>  <del><sup>1</sup> Im Umgebungsplan sind geeignete Plätze für die abzuführenden Siedlungsabfälle vorzusehen. Die Plätze für die Entsorgung und die Kompostierung sind im Umgebungsplan vorzusehen.</del>  <del><sup>2</sup> Oberirdische Containerstellplätze sind mit einem Sichtschutz zur Strasse zu erstellen.</del>	<i>Redaktionelle Anpassung</i>  <i>Abs. 1: Die Abfallverordnung enthält keine Aussagen zu Plätzen für abzuführende Siedlungsabfälle. Neuformulierung und Präzisierung.</i>  <i>Abs. 2: Neu zur Sicherung einer guten Strassenraumgestaltung gegenüber dem öffentlichen Raum.</i>
<b>Art. 34 Ausfahrten</b>  Ausfahrten dürfen ausserhalb des Geltungsbereiches der Verkehrssicherheitsverordnung höchstens eine Neigung von 12 % bei Sammelgaragen, bzw. 15 % bei Einzelgaragen aufweisen. Allfällige zukünftige Strassenausbauprojekte sind zu berücksichtigen.	<b>Art. 34 Ausfahrten</b>  <del>Ausfahrten dürfen ausserhalb des Geltungsbereiches der Verkehrsicherheitsverordnung höchstens eine Neigung von 12 % bei Sammelgaragen, bzw. 15 % bei Einzelgaragen aufweisen. Allfällige zukünftige Strassenausbauprojekte sind zu berücksichtigen.</del>	<i>Streichung: Nicht mehr erforderlich.</i>
<b>Art. 27<sup>1</sup> Aussichtsschutz</b>  Mauern, Hecken und Einfriedungen aller Art dürfen im bezeichneten Gebiet gemäss Zonenplan eine Höhe von 1.0 m nicht übersteigen.	<b>Art. 27<sup>1</sup> —Aussichtsschutz</b>  <del><sup>1</sup>Mauern, Hecken und Einfriedungen aller Art dürfen im bezeichneten Gebiet gemäss Zonenplan eine Höhe von 1.0 m nicht übersteigen.</del>	<i>Streichung: Diese Bestimmung ist sehr restriktiv. Zudem ist der Geltungsbereich unklar, da die entsprechenden Gebiete nicht definiert sind.</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
-----------------	--------------	------------------------------------

### 3. WEITERE FESTLEGUNGEN

#### Art. 26<sup>5</sup> Arealüberbauung

Arealüberbauungen sind ausser in den Kernzonen, der Wohnzone W1/18 und in der Industriezone in allen anderen Zonen zulässig. Die Arealfläche muss folgende Bauzonenflächen umfassen:

**a) Arealfläche**

- ein- und zweigeschossige Zonen, Zentrumszone min. 3000 m<sup>2</sup>
- übrige Zonen min. 5000 m<sup>2</sup>

**b) Massvorschriften**

### 3. 4. WEITERE FESTLEGUNGEN

#### Art. 47 Arealüberbauungen

~~Arealüberbauungen sind ausser in den Kernzonen, der Wohnzone W1/18 und in der Industriezone in allen anderen Zonen zulässig. Die Arealfläche muss folgende Bauzonenflächen umfassen:~~

<sup>1</sup> Arealüberbauungen sind in den Wohnzonen (ausgenommen in den Wohnzonen W1/18 und W2/25) und den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung zulässig.

<sup>2</sup> Die Arealfläche muss mindestens 3'000 m<sup>2</sup> Bauzonenfläche umfassen.

~~a) Arealfläche~~

- ~~- ein- und zweigeschossige Zonen, Zentrumszone min. 3000 m<sup>2</sup>~~  
~~- übrige Zonen min. 5000 m<sup>2</sup>~~

~~b) Massvorschriften~~

<sup>3</sup> Die Ausnützungsziffer, die Anzahl der Vollgeschosse, die Fassadenhöhe sowie die zulässige Gebäudelänge dürfen wie folgt erhöht werden:

	AZ max. %	FH, max.	GH Attika, max.	GH SD, max.	VG max.	GLmax.
W2/30	40					40
W2/60	65	10.5 m	<del>14.0 m</del>	<del>16.5 m</del>	3	60
W3/65, WG3/65	85	16.5 m	<del>20.0 m</del>	-	5	frei
W4/80, WG4/80	105	19.5 m	<del>23.0 m</del>	-	6	frei

*Redaktionelle Anpassung*

*Anpassung (Abs. 1):  
 Neu wird zum Schutz der kleinteiligen Siedlungsstruktur mit geringer Dichte in der W2/25 keine Arealüberbauungen mehr zugelassen. Dies gilt auch für die Zentrumszonen Z5 und Z6, da ansonsten sehr hohe Höhen pauschal zugelassen würden. (Gemäss Dokument Anpassungsbedarf BO, Nr. 6.)*

*Abs. 2:  
 Die Mindestarealflächen werden für alle Zonen vereinheitlicht.*

*Abs. 3:  
 Die Bonusregelungen werden massvoll ausgebaut, um das Instrument der Arealüberbauung zu attraktivieren. Die AZ wird um bis zu 25 % im Vergleich zur Grundziffer angehoben.*

*Erhöhung AZ um 10 Prozentpunkte,  
 Erhöhung um 1 VG, Erhöhung Fassaden- und Gesamthöhe um 3.0 m, d.h. um 1 VG  
 Erhöhung um 2 VG, Erhöhung Fassaden- und Gesamthöhe um 6.0 m, d.h. um 2 VG  
 Erhöhung um 2 VG, Erhöhung Fassaden- und Gesamthöhe um 6.0 m, d.h. um 2 VG*

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Die Ausnützungsziffer ist gegenüber der Regelüberbauung um 1/10 erhöht.</p> <p>Für arealinterne Grenz- und Gebäudeabstände gelten die kantonalrechtlichen Mindestvorschriften. Die zonengemässe Beschränkung der Gebäudelänge gilt nicht, die Bautiefe ist freigegeben und das Zusammenbauen mehrerer Häuser gestattet.</p> <p>In den drei- und mehrgeschossigen Zonen sind zwei zusätzliche Vollgeschosse zulässig, während in der Zone W2/45 ein zusätzliches Vollgeschoss erlaubt ist.</p> <p><b>c) Ausnützungsverschiebungen</b></p> <p>Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf durch Ausnützungsverschiebungen die Mehrausnutzung in keinem Zonenteil 1/5 der zonengemässen Ausnutzung bei Regelüberbauung übersteigen.</p>	<p><del>Die Ausnützungsziffer ist gegenüber der Regelüberbauung um 1/10 erhöht. In den drei- und mehrgeschossigen Zonen sind zwei zusätzliche Vollgeschosse zulässig, während in der Zone W2/45 ein zusätzliches Vollgeschoss erlaubt ist.</del></p> <p><sup>4</sup> Für arealinterne Grenz- und Gebäudeabstände gelten die kantonalrechtlichen Mindestvorschriften. <del>Die zonengemässe Beschränkung der Gebäudelänge gilt nicht, die Bautiefe ist freigegeben und das Zusammenbauen mehrerer Häuser gestattet.</del></p> <p><sup>5</sup> In den Zonen W3/65, WG3/65, W4/80 und WG4/80 sind im Rahmen von Arealüberbauungen nur Flachdächer zulässig.</p> <p><sup>6</sup> Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf durch Ausnützungsverschiebungen die Mehrausnutzung in keinem Zonenteil 1/5 der zonengemässen Ausnutzung bei Regelüberbauung übersteigen.</p> <p><sup>7</sup> Neben den Anforderungen von § 71 PBG haben Arealüberbauungen die folgenden Anforderungen zu erfüllen:</p> <p>a) <i>Verfahren:</i> Es ist ein städtebauliches Konzept mit Variantenstudium zu erarbeiten. Bei Überbauungen ab 5000 m<sup>2</sup> Bauzonenfläche muss ein Konkurrenzverfahren oder alternativ ein begleitetes Workshopverfahren durchgeführt werden, wobei die Stadt das Anrecht auf Vertretung im Beurteilungsgremium hat.</p> <p>b) <i>Freiraum:</i> Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungskonzept einzureichen. Die Schaffung von attraktiven Spiel- und Erholungs- sowie Biodiversitätsflächen ist nachzuweisen. Es sind Spiel- und Ruheflächen gemäss Art. 46 von 20 % der Bruttogeschossflächen vorzusehen.</p> <p>c) <i>Energie:</i> Es gelten die Richtlinien der Stadt Dietikon zu den energetischen Anforderung bei Gestaltungsplanverfahren und Gebäudestandards für städtische Neu- und Umbauten.</p>	<p><i>Streichung:</i> <i>Integration in obenstehende Tabelle.</i></p> <p><i>Abs. 4:</i> <i>Streichung, da Integration in Tabelle</i></p> <p><i>Abs. 5:</i> <i>Aufgrund der erhöhten Fassadenhöhen würden mit Schrägdächern massive Volumen entstehen. Für die Sicherung einer guten Einordnung werden Schrägdächer untersagt.</i></p> <p><i>Abs. 6:</i> <i>von bisherigem Absatz c)</i> <i>Ausnützungsverschiebung übernommen</i></p> <p><i>Abs. 7:</i> <i>Die Anforderungen von § 71 PBG müssen in jedem Fall eingehalten werden. In Abs. 7 werden weitere Anforderungen aufgeführt.</i></p> <p><i>Neu:</i> <i>Zur Qualitätssicherung der Mehrausnutzung von Arealüberbauungen ist ein Konzept mit Variantenstudium notwendig. Bei Grossarealen ist aufgrund dessen städtischen Bedeutung ein Konkurrenzverfahren durchzuführen.</i></p> <p><i>Neu:</i> <i>Für Arealüberbauungen bestehen bzgl. Freiraum erhöhte Anforderungen (gegenüber einem Bau nach Regelbauweise).</i></p> <p><i>Neu:</i> <i>Für Arealüberbauungen bestehen bzgl. Energiestandard erhöhte Anforderungen (gegenüber einem Bau nach Regelbauweise).</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
	<p>d) <i>Mobilität:</i> Es ist ein Mobilitätskonzept gemäss Art. 9 der Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung) zu erstellen.</p> <p>e) <i>Lokalklima:</i> Die Bauten und Anlagen sowie Freiräume sind so zu gestalten, dass eine übermässige Erwärmung der Umgebung möglichst vermieden werden kann. Mit dem Baugesuch muss aufgezeigt werden, welche Auswirkungen die geplanten Neubauten und Veränderungen im Freiraum auf das Lokalklima haben und mit welchen kompensatorischen Massnahmen zur Hitzeminderung beigetragen wird.</p> <p><b>Art. 48 Gestaltungsplanpflicht</b></p> <p><sup>1</sup> Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete ist ein Gestaltungsplan zu erstellen. Die qualitativen Anforderungen an einen Gestaltungsplan entsprechen mindestens denjenigen an die Arealüberbauung gemäss Art. 47 Abs. 7 und bezwecken die Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen und hitzemindernden Bebauung und Freiraumgestaltung. Für die einzelnen Gestaltungsplanpflichtgebiete gelten weiter folgende Anforderungen:</p>	<p><i>Neu:</i> Im Mobilitätskonzept sind Massnahmen aufzuzeigen, die den verursachten Verkehr mit den Strassenkapazitäten sowie mit dem öffentlichen Verkehr, den Fuss- und Veloverkehr abstimmen.</p> <p><i>Neu:</i> Im Sinne eines verbesserten Stadtklimas bestehen erhöhte Anforderungen (gegenüber einem Bau nach Regelbauweise).</p> <p><i>Neu:</i> Gestaltungspläne haben mindestens die gleiche Qualität wie Arealüberbauungen aufzuweisen (Gemäss Dokument Anpassungsbedarf BO, Nr. 17).</p>
<p><b>Art. 26 a<sup>2</sup> Gestaltungsplanpflicht Poststrasse</b></p> <p>Im speziell gekennzeichneten Gebiet gilt eine Gestaltungsplanpflicht, sofern mehr als 2 Vollgeschosse oder eine Gebäudelänge von mehr als 20 m projektiert werden.</p> <p>Mit dem Gestaltungsplan soll eine differenzierte bauliche Verdichtung ermöglicht werden.</p>	<p><del><b>Art. 26 a<sup>2</sup> Gestaltungsplanpflicht Poststrasse</b></del></p> <p><del><sup>2</sup> Im speziell gekennzeichneten Gebiet gilt eine Gestaltungsplanpflicht, sofern mehr als 2 Vollgeschosse oder eine Gebäudelänge von mehr als 20 m projektiert werden.</del></p> <p><del>Mit dem Gestaltungsplan soll eine differenzierte bauliche Verdichtung ermöglicht werden.</del></p>	<p><i>Streichung</i></p> <p><i>Das Gestaltungsplanpflichtgebiet wird in eine Quartiererhaltungszone umgezont. Die GP-Pflicht entfällt.</i></p>
<p><b>Art. 26 b<sup>2</sup> Gestaltungsplanpflicht Mühlehalden</b></p> <p>Im speziell gekennzeichneten Gebiet gilt für Neubauten eine Gestaltungsplanpflicht. Mit dem Gestaltungsplan soll eine</p>	<p><del><b>Art. 26 b<sup>2</sup> Gestaltungsplanpflicht Mühlehalden</b></del></p> <p><del><sup>2</sup> Im speziell gekennzeichneten Gebiet gilt für Neubauten eine Gestaltungsplanpflicht. Mit dem Gestaltungsplan soll eine</del></p>	<p><i>Streichung</i></p> <p><i>Der Gestaltungsplan Mühlehalden besteht (2013) und GP-Pflicht erübrigt sich damit</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>besonders gute Lösung bezüglich der Hangeingliederung von Neubauten und der Verkehrserschliessung ermöglicht werden.</p> <p><b>Art. 26 c<sup>3</sup> Gestaltungsplanpflicht Brunau</b></p> <p>Im speziell gekennzeichneten Gebiet gilt eine Gestaltungsplanpflicht.</p> <p>Mit dem Gestaltungsplan ist der Nachweis der angemessenen Uferfreihaltung mit Grünflächen und der Einhaltung der massgebenden Lärmgrenzwerte beizubringen.</p>	<p><del>besonders gute Lösung bezüglich der Hangeingliederung von Neubauten und der Verkehrserschliessung ermöglicht werden.</del></p> <p><b>Art. 26 c<sup>3</sup> – Gestaltungsplanpflicht Brunau</b></p> <p><del><sup>4</sup> Im speziell gekennzeichneten Gebiet gilt eine Gestaltungsplanpflicht. Mit dem Gestaltungsplan ist der Nachweis der angemessenen Uferfreihaltung mit Grünflächen und der Einhaltung der massgebenden Lärmgrenzwerte beizubringen. Brunau: Der Gestaltungsplan bezweckt eine angemessene Freihaltung der Ufer mit Grünflächen.</del></p>	<p>(Gemäss Dokument Anpassungsbedarf BO, Nr. 23).</p> <p>Streichung</p> <p>Der Gestaltungsplan Limmatblick besteht (2009) und GP-Pflicht erübrigt sich damit.</p>
<p><b>Art. 26d Gestaltungsplanpflicht Niederfeld</b></p> <p>Im speziell gekennzeichneten Gebiet Niederfeld gilt eine Gestaltungsplanpflicht.</p> <p>Der Gestaltungsplan Niederfeld bezweckt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Entwicklung des Gebiets Niederfeld zu einem Zentrum von regionaler Bedeutung</li> <li>• die Umsetzung eines qualitativ hochwertigen städtebaulichen Konzepts</li> <li>• die Schaffung öffentlicher Freiräume mit besonders guter Gestaltung und mit hoher Aufenthaltsqualität</li> <li>• die Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen und hitzemindernden Bebauung und Freiraumgestaltung</li> <li>• die Sicherung einer hohen Biodiversität</li> <li>• ein attraktives, vielfältiges Wohnungsangebot</li> <li>• die Erhöhung der Dichte gestützt auf das Gestaltungsleitbild</li> <li>• eine für die Umstrukturierung angemessene Rücksichtnahme der Neubauten auf die bestehende Bebauung Gallenmatt</li> <li>• die Sicherstellung einer grosszügigen, öffentlichen Parkanlage für die Naherholung wie auch den Naturschutz</li> <li>• die Umsetzung von Massnahmen zur Verminderung der Treibhausgase und zur Anpassung an den Klimawandel</li> </ul>	<p><b>Art. 26d – Gestaltungsplanpflicht Niederfeld</b></p> <p><del>Im speziell gekennzeichneten Gebiet Niederfeld gilt eine Gestaltungsplanpflicht.</del></p> <p><sup>2</sup> Niederfeld: Der Gestaltungsplan bezweckt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Entwicklung des Gebiets Niederfeld zu einem Zentrum von regionaler Bedeutung</li> <li>• die Umsetzung eines qualitativ hochwertigen städtebaulichen Konzepts</li> <li>• die Schaffung öffentlicher Freiräume mit besonders guter Gestaltung und mit hoher Aufenthaltsqualität</li> <li>• die Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen und hitzemindernden Bebauung und Freiraumgestaltung</li> <li>• die Sicherung einer hohen Biodiversität</li> <li>• ein attraktives, vielfältiges Wohnungsangebot</li> <li>• die Erhöhung der Dichte gestützt auf das Gestaltungsleitbild</li> <li>• eine für die Umstrukturierung angemessene Rücksichtnahme der Neubauten auf die bestehende Bebauung Gallenmatt</li> <li>• die Sicherstellung einer grosszügigen, öffentlichen Parkanlage für die Naherholung wie auch den Naturschutz</li> <li>• die Umsetzung von Massnahmen zur Verminderung der Treibhausgase und zur Anpassung an den Klimawandel</li> </ul>	<p>Redaktionelle Anpassung</p> <p>Streichung</p> <p>Redaktionelle Anpassung</p> <p>Fassung gemäss Teilrevision Niederfeld, Stand 6.5.2024</p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<ul style="list-style-type: none"><li>die unabhängige Realisierbarkeit auf den einzelnen Grundstücken</li></ul> <p>Verkehrsintensive Einrichtungen sind nicht gestattet.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>die unabhängige Realisierbarkeit auf den einzelnen Grundstücken</li></ul> <p><del>Verkehrsintensive Einrichtungen sind nicht gestattet.</del></p>	<p><i>Streichung: Übergeordnet geregelt bzw. ausgeschlossen</i></p>
<p><b>Art. 26e – Gestaltungsplanpflicht Gebiet Chrüz</b></p> <p>Im speziell gekennzeichneten Gebiet Chrüz gilt eine Gestaltungsplanpflicht. Als Grundlage für den Gestaltungsplan soll ein geeignetes Konkurrenzverfahren durchgeführt werden. Der Gestaltungsplan Chrüz bezweckt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>die Freihaltung von ca. 1,1 ha hochwertigem Grünraum zur Erweiterung der Erholungszone</li><li>die Sicherstellung des Hochwasserschutzes und die hochwertige Bachraumgestaltung des Teischlibaches in einem Gewässerbereich von mindestens 19 m Breite</li><li>die Eingliederung eines optimalen Trasses für die Limmattalbahn und des Teischlibaches</li><li>die Sicherstellung einer hochwertigen Bebauung und Aussenraumgestaltung</li><li>die Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung</li><li>die Minimierung der Störfallrisikoexposition</li></ul> <p>Gewerbebetriebe müssen sich sowohl nutzungsmässig als auch optisch gut ins Wohnquartier einfügen.</p> <p>Publikumsintensive Einrichtungen sind nicht gestattet.</p>		<p><i>Aufhebung (Ersatz durch GP-Pflicht Niederfeld)</i></p>
<p><b>Art. 26f – Gestaltungsplanpflicht Bodacher/Eigi</b></p> <p>Im speziell gekennzeichneten Gebiet Bodacher/Eigi gilt eine Gestaltungsplanpflicht. Der Gestaltungsplan Bodacher/Eigi bezweckt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>die Freihaltung von ca. 2,9ha hochwertigem Grünraum zur Erweiterung der Erholungszone</li><li>die Sicherstellung einer hochwertigen Bebauung und Aussenraumgestaltung</li></ul>		<p><i>Aufhebung (Ersatz durch GP-Pflicht Niederfeld)</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<ul style="list-style-type: none"><li>• die Ausscheidung von Teilarealen für publikumsintensive Einrichtungen soweit dies die Strassenkapazität zulässt und die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr mindestens der Güteklasse B entspricht.</li><li>• die Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung</li><li>• die Minimierung der Störfallrisikoexposition.</li></ul> <p><b>Art. 26 g<sup>6</sup> Gestaltungsplanpflicht Bahnhofareal</b></p> <p>Im speziell gekennzeichneten Gebiet Bahnhofareal gilt eine Gestaltungsplanpflicht. Der Gestaltungsplan Bahnhofareal bezweckt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– die Sicherung der P+R Parkplätze, des öffentlichen Rad- und Gehwegs sowie der öffentlichen Veloabstellplätze beim Bahnhof Dietikon;</li><li>– die Sicherstellung einer hochwertigen Bebauung und Aussenraumgestaltung;</li><li>– den Nachweis zur Einhaltung der Grenzwerte der Lärmschutzverordnung;</li><li>– den Nachweis zur Einhaltung der Anlagegrenzwerte der NIS-Verordnung;</li><li>– die Minimierung der Störfallrisikoexposition;</li><li>– die Sicherstellung des Hochwasserschutzes.</li></ul>	<p><b>Art. 26 g<sup>6</sup> — Gestaltungsplanpflicht Bahnhofareal</b></p> <p><sup>3</sup> Im speziell gekennzeichneten Gebiet Bahnhofareal gilt eine Gestaltungsplanpflicht. Der Gestaltungsplan Bahnhofareal bezweckt:</p> <p>Bahnhofareal: Der Gestaltungsplan bezweckt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• die Sicherstellung einer hochwertigen Bebauung und Aussenraumgestaltung;</li><li>• die Schaffung einer hohen Bau- und Nutzerdichte sowie von Voraussetzungen für eine vielfältige Nutzungsstruktur</li><li>• die Setzung eines städtebaulichen Akzentes gemäss Hochhauskonzept</li><li>• die Sicherung und den Ausbau der P+R Parkplätze, des öffentlichen Rad- und Gehwegs sowie der zentralen, öffentlichen Veloabstellplätzeanlage beim Bahnhof Dietikon</li><li>• eine qualitativ hochwertige Anbindung zum Bahnhofplatz und zum Bushof</li></ul> <p><del>– den Nachweis zur Einhaltung der Grenzwerte der Lärmschutzverordnung;</del></p> <p><del>– den Nachweis zur Einhaltung der Anlagegrenzwerte der NIS-Verordnung;</del></p> <p><del>– die Minimierung der Störfallrisikoexposition;</del></p> <p><del>– die Sicherstellung des Hochwasserschutzes.</del></p> <p><sup>4</sup> Stadtzentrum: Der Gestaltungsplan bezweckt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• die Aufwertung des Stadtzentrums in seiner lokalen und kantonalen Bedeutung</li></ul>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p> <p><i>Ergänzung aufgrund der neusten Erkenntnisse (Gemäss Dokument Anpassungsbedarf BO, Nr. 2)</i></p> <p><i>Streichung (letzte Aufzählungspunkte): Diese Nachweise sind gesetzlich ohnehin vorgeschrieben.</i></p> <p><i>Neu: Zur Sicherung der hohen Anforderungen an das Stadtzentrum mit seiner lokalen, regionalen und kantonalen Wichtigkeit sind neu Gestaltungspläne notwendig.</i></p>

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

- die Schaffung einer hohen Bau- und Nutzerdichte sowie von Voraussetzungen für eine vielfältige Nutzungsstruktur
- die Einhaltung der städtebaulichen Prinzipien und der Gestaltungsgrundsätze des Leitbilds Stadtboulevard
- eine besonders gute Integration der Gebäude und Freiräume als Scharnierfunktion zwischen Bahnhof und Zentralstrasse
- die räumliche Fassung und Stärkung der Verbindungsachse Bahnhofplatz/Kirchplatz
- eine hohe Aufenthaltsqualität und Öffentlichkeitsgrad im Freiraum und in den Erdgeschossen mit Bezug zum öffentlichem Raum
- die Sicherung einer flächensparenden und siedlungsverträglichen Erschliessung mit attraktiven Fuss- und Radverbindungen unter Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Mobilitätszielsetzungen.

<sup>5</sup> Bahnhofstrasse Nord und Süd: Die Gestaltungspläne bezwecken:

- die Aufwertung des Stadtzentrums in seiner lokalen und kantonalen Bedeutung
- die Schaffung einer hohen Bau- und Nutzerdichte sowie von Voraussetzungen für eine vielfältige Nutzungsstruktur
- die Einhaltung der städtebaulichen Prinzipien und der Gestaltungsgrundsätze des Leitbilds Stadtboulevard
- eine hohe Aufenthaltsqualität und Öffentlichkeitsgrad im Freiraum und in den Erdgeschossen mit Bezug zum öffentlichen Raum
- die Sicherung einer flächensparenden und siedlungsverträglichen Erschliessung mit attraktiven Fuss- und Radverbindungen unter Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Mobilitätszielsetzungen

<sup>6</sup> Altberg: Der Gestaltungsplan bezweckt:

- die Schaffung einer hohen Bau- und Nutzerdichte sowie von Voraussetzungen für eine vielfältige Nutzungsstruktur

*Neu:*

*Zur Sicherung der hohen Anforderungen an das Stadtzentrum mit seiner lokalen, regionalen und kantonalen Wichtigkeit sind neu Gestaltungspläne notwendig.*

*Neu:*

*Das Quartier Altberg ist einerseits ein zentral gelegenes kantonales Zentrumsgebiet direkt am Bahnhof und andererseits ein wichtiges Scharniergebiet zwischen Stadtzentrum und Limmatfeld. Eine qualitativ hohe Entwicklung*

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• eine besonders gute Integration der Gebäude und Freiräume als Scharnierfunktion zwischen Bahnhof, Limmatfeld und Limmat</li> <li>• die räumliche Fassung und Stärkung des Bahnhofs und der Überlandstrasse</li> <li>• die Sicherung einer flächensparenden und siedlungsverträglichen Erschliessung mit attraktiven Fuss- und Radverbindungen unter Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Mobilitätszielsetzungen</li> </ul> <p><sup>7</sup> Florastrasse: Der Gestaltungsplan bezweckt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ein besonders guter städtebaulicher Übergang zwischen Zentrumszone und Kernzone</li> </ul> <p><sup>8</sup> Steinacker: Der Gestaltungsplan bezweckt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Setzung eines städtebaulichen Akzentes gemäss Hochhauskonzept</li> </ul> <p><sup>9</sup> Silberplatz: Der Gestaltungsplan bezweckt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• eine hochwertige Gestaltung des Silberplatzes im Zusammenhang mit den Hochhäusern samt entsprechender Platzausrüstung und Begrünung sowie als Drehscheibe des öffentlichen Verkehrs.</li> </ul> <p><sup>10</sup> Kanalstrasse und Allmendstrasse: Der Gestaltungsplan bezweckt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Schaffung einer hohen Bau- und Nutzerdichte sowie von Voraussetzungen für eine vielfältige Nutzungsstruktur</li> <li>• eine besonders gute Integration der Gebäude und Freiräume als Scharnierfunktion zwischen Limmatfeld, Industriegebiet und Limmat bzw. Antoniloch</li> <li>• die Sicherstellung einer attraktiven Durchgängigkeit für den Fuss- und Veloverkehr</li> </ul>	<p><i>mit sorgfältiger Etappierung ist entscheiden für die Zukunft von Dietikon. Entsprechend wird das Gebiet mit GP-Pflicht überlagert.</i></p> <p><i>Neu: Zur Sicherung eines verträglichen Übergangs vom historischen Kern zum Stadtzentrum.</i></p> <p><i>Neu: Zur Sicherung des vorgesehenen höheren Hauses an der Ecke Oberdorf-/Bremgartnerstrasse gemäss Hochhauskonzept.</i></p> <p><i>Neu: 3 Hochhäuser im Umfeld des Antonilochs können aufgrund der Höhenbeschränkungen des Naturschutzes nicht realisiert werden. Das auf der Shedhalle Pestalozzi entfällt evtl. aufgrund der Vorgaben des Heimatschutzes. Es bleiben noch 4 Hochhäuser entlang des westlichen Teils der Silberstrasse.</i></p> <p><i>Neue Gestaltungsplanpflicht.: Das kantonale Zentrumsgebiet ist mit seiner Lage nahe Naturschutzgebiet und Bahngleise sowie zwischen Limmatfeld und Industriegebiet Silber ein wichtiges Umstrukturierungsgebiet und städtebaulich anspruchsvoll, weshalb eine GP-Pflicht für das Gebiet eingeführt wird.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
	<p><sup>11</sup> Wigarten: Der Gestaltungsplan bezweckt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>eine besonders gute städtebauliche Einordnung unter Berücksichtigung der inventarisierten Gebäude und der erhaltenswerten quartiertypischen Strukturen der Quartiererhaltungszone Mülihalden.</li> </ul>	<p><i>Neue Gestaltungsplanpflicht für unüberbautes Gebiet in der QEZ Mülihalden</i></p>
	<p><b>Art. 49 Sonderbauvorschriften Stadtboulevard</b></p> <p><sup>1</sup> Die Sonderbauvorschriften Stadtboulevard gelten für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete und bezwecken die Umsetzung des Leitbilds Stadtboulevard vom 4. Juli 2016, insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>die Aufwertung der städtebaulichen Achse Badener-, Zentral-, Zürcherstrasse zum urbanen Rückgrat und Lebensader der Stadt</li> <li>die Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen und klimatisch wirksamen Bebauung und Freiraumgestaltung</li> <li>die Schaffung einer hohen Bau- und Nutzerdichte sowie Voraussetzungen für eine vielfältige Nutzungsstruktur</li> <li>die Sicherung einer flächensparenden und siedlungsverträglichen Erschliessung mit attraktiven Fuss- und Radverbindungen unter Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Mobilitätszielsetzungen</li> <li>die Sicherung einer hohen Aufenthaltsqualität und Öffentlichkeitsgrad in den Erdgeschossen und deren Vorbereichen mit Bezug zum Stadtboulevard</li> </ul> <p><sup>2</sup> Die Sonderbauvorschriften können beansprucht werden, sofern folgende Anforderungen erfüllt sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Einhaltung der Anforderungen gemäss § 71 PBG sowie der Anforderungen für Arealüberbauungen gemäss Art. 47 Abs. 7.</li> <li>Entlang der Zürcher-, Zentral- und Badenerstrasse sind in der ersten Raumtiefe des ersten Vollgeschosses (Erdgeschosses) publikumsorientierte Nutzungen zu realisieren. Alternativ kann auch Atelierwohnen zugelassen werden.</li> </ul> <p><sup>3</sup> Folgende Erleichterungen können beansprucht werden:</p>	<p><i>Neu</i></p> <p><i>Für die Umsetzung des Leitbilds Stadtboulevard werden neu Sonderbauvorschriften (SBV) eingeführt. Dadurch wird unter erhöhten Anforderungen höhere Höhen und Dichten zugelassen.</i></p> <p><i>Arealüberbauungen sind in diesen Gebieten (Z4) nicht möglich, damit das Delta zwischen Regelbauweise und SBV gross ist und ein entsprechender Anreiz zur Bebauung nach SBV geschaffen wird. Mit einem Gestaltungsplan kann von den SBV abgewichen werden.</i></p> <p><i>Atelierwohnen: Kombination Wohnen und Arbeiten</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>Art. 26h      Kommunalen Mehrwertausgleich</b></p> <p><sup>1</sup> Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.</p> <p><sup>2</sup> Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m<sup>2</sup>.</p> <p><sup>3</sup> Die Mehrwertabgabe beträgt 40 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.</p> <p><sup>4</sup> Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Es gilt eine maximale Fassadenhöhe von 25 m.</li><li>• Der kommunale Mehrhöhenzuschlag findet keine Anwendung.</li><li>• Die Ausnützungsziffer erhöht sich pro zusätzlichem Vollgeschoss um 25 %. Eine Übertragung der Mehrausnutzung auf andere Parzellen oder Parzellenteile ist nicht zulässig.</li><li>• Der Grenzbau für Untergeschosse sowie das erste Vollgeschoss (Erdgeschoss) sind auch ohne Zustimmung des Nachbarn zulässig.</li><li>• Die Gebäudelänge ist frei.</li></ul> <p><b>Art. 50      Kommunalen Mehrwertausgleich</b></p> <p><sup>1</sup> Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.</p> <p><sup>2</sup> Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m<sup>2</sup>.</p> <p><sup>3</sup> Die Mehrwertabgabe beträgt 40 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.</p> <p><sup>4</sup> Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.</p>	<p><i>Gemäss Dokument Anpassungsbedarf BO, Nr. 11</i></p>

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

## 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. 36 Inkrafttreten

Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Vom Regierungsart des Kantons Zürich mit Beschluss Nr. 197 vom 27. Januar 1988 genehmigt.

- 1 Fassung gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 28. März 1996, genehmigt vom Regierungsrat am 21. August 1996
- 2 Eingefügt durch Gemeinderatsbeschluss vom 28. März 1996, genehmigt vom Regierungsrat am 21. August 1996
- 3 Eingefügt durch Gemeinderatsbeschluss vom 5. April 2001, genehmigt durch die Baudirektion am 28. Juni 2001
- 4 Eingefügt durch Gemeinderatsbeschluss vom 13. Dezember 2007, genehmigt durch die Baudirektion am 4. Februar 2010
- 5 Eingefügt durch Gemeinderatsbeschluss vom 11. Dezember 2008, genehmigt durch die Baudirektion am 4. Februar 2010
- 6 Eingefügt durch Gemeinderatsbeschluss vom 5. September 2013, genehmigt durch die Baudirektion am 30. Januar 2014

## 5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### Art. 51 Aufhebung bisherigen Rechts

Mit dem Inkrafttreten der Bau- und Zonenordnung werden aufgehoben:

- Bauordnung vom 19. März 1987

~~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. 52 Inkrafttreten

Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Vom Regierungsrat des Kantons Zürich mit Beschluss Nr. xxx vom xx. xxxx 202x genehmigt.

- ~~1 Fassung gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 28. März 1996, genehmigt vom Regierungsrat am 21. August 1996~~
- ~~2 Eingefügt durch Gemeinderatsbeschluss vom 28. März 1996, genehmigt vom Regierungsrat am 21. August 1996~~
- ~~3 Eingefügt durch Gemeinderatsbeschluss vom 5. April 2001, genehmigt durch die Baudirektion am 28. Juni 2001~~
- ~~4 Eingefügt durch Gemeinderatsbeschluss vom 13. Dezember 2007, genehmigt durch die Baudirektion am 4. Februar 2010~~
- ~~5 Eingefügt durch Gemeinderatsbeschluss vom 11. Dezember 2008, genehmigt durch die Baudirektion am 4. Februar 2010~~
- ~~6 Eingefügt durch Gemeinderatsbeschluss vom 5. September 2013, genehmigt durch die Baudirektion am 30. Januar 2014~~

*Redaktionelle Anpassung*

*Redaktionelle Anpassung*

<b>Gültige Fassung</b>	<b>Neue Fassung</b>	<b>Bemerkungen / Anpassung / Hinweise</b>
7 Eingefügt durch Gemeinderatsbeschluss vom 3. Februar 2022, genehmigt durch die Baudirektion am 18. April 2023	<del>7 Eingefügt durch Gemeinderatsbeschluss vom 3. Februar 2022, genehmigt durch die Baudirektion am 18. April 2023</del>	