



Hochbauabteilung

Bauordnung

vom 19. März 1987

(Stand 30. Januar 2014)

Inhaltsverzeichnis	Artikel	Seite
1. Zoneneinteilung		
Zonen	1	4
Anordnungen innerhalb der Bauzonen	2	5
Zonenplan	3	5
2. Bauzonen		
A. Kernzonen		
Einordnung	4	5
Bautypen	5	5
Übrige Bauten	6	6
Anbauten	7	6
Dächer	8	6
Dachaufbauten	9	7
Fassaden	10	7
Bemusterung	11	7
Fenster	12	8
Besondere Nutzungsanordnungen	13	8
Umgebungsgestaltung	14	8
Abbruch	15	8
B. Quartiererhaltungszone		
Ersatzbauten, Erweiterung	15 a	8
Neubauten	15 b	8
Nutzweise	15 c	8
Besondere Gebäude	15 d	9
C. Zentrumszone		
Massvorschriften	16	9
Ausnützungsbonus	17	9
D. Wohnzonen		
Grundmasse	18	10
Reduktion Wohnanteil	18 a	10
Mehrlängenzuschlag	19	10
Nutzweise Allgemein	20	11
Wohnzonen ohne Gewerbeerleichterung	20 a	11
Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung	20 b	11
Bauweise	21	11
Terrassenhäuser	21 a	12

	Artikel	Seite
E. Industriezone		
Grundmasse	22	12
Bauweise, Bautiefe	23	12
Grenzbau	23 a	12
Nutzweise	24	12
F. Zone für öffentliche Bauten		
Massvorschriften	25	13
G. Erholungszonen		
Erholungszone Sport ES	25 a	13
Erholungszone Familiengärten EG	25 b	13
Erholungszone Park EP	25 c	13
3. Weitere Festlegungen		
Arealüberbauung	26	14
Gestaltungsplanpflicht Poststrasse	26 a	14
Gestaltungsplanpflicht Mühlehalden	26 b	14
Gestaltungsplanpflicht Brunau.....	26 c	14
Gestaltungsplanpflicht Grabacher.....	26 d	15
Gestaltungsplanpflicht Chrüz	26 e	15
Gestaltungsplanpflicht Bodacher / Eigi	26 f	16
Aussichtsschutz	27	16
Aussenantennen.....	28	16
4. Ergänzende Bauvorschriften		
Abstandsvorschriften	29	16
Dachgestaltung	30	17
Flachdächer	30 a	17
Abgrabungen	30 b	17
Aufschüttungen	30 b	17
Abstellplätze für Motorfahrzeuge	31	17
Abstellplätze für Fahrräder, Mofas und Kinderwagen	32	18
Kehricht, Altglas, Altpapier, Kompostierung	32 a	18
Spiel- und Ruheflächen	33	19
Ausfahrten	34	19
5. Schlussbestimmungen		
Aufhebung bisherigen Rechts	35	19
Inkrafttreten	36	19
Sachregister		20

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 vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.

1. ZONENEINTEILUNG

Art. 1¹

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen oder regionalen Nutzungszonen oder Wald zugewiesen ist:

Zonen

1. Bauzonen

Kernzonen

- innere Kernzone K2
- äussere Kernzone K3

Quartiererhaltungszone QZ

Zentrumszonen

- innere Zentrumzone Z5
- äussere Zentrumzone Z4

Wohnzonen

- Eingeschossige Wohnzone⁵ W1/18
- Zweigeschossige Wohnzone W2/25
- Zweigeschossige Wohnzone W2/30
- Zweigeschossige Wohnzone W2/45
- Dreigeschossige Wohnzone W3/65
- Viergeschossige Wohnzone W4/80
- Zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung³ WG2/45
- Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3/65
- Viergeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG4/80

Industriezone I

Zone für öffentliche Bauten Oe

2. Erholungszonen

Erholungszone Sport ES

Erholungszone Familiengärten EG

Erholungszone Park⁴ EP

3. Freihaltezone*

F

4. Reservezone*

R

* Die zulässigen Nutzungen der Freihalte- und Reservezone sind durch das PBG abschliessend geregelt (§§ 40 und 62, bzw. 65).

Art. 2¹

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

Anordnungen innerhalb der Bauzonen

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

Art. 3¹

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.

Zonenplan

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

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).

2. BAUZONEN

A. Kernzonen

Art. 4

Die Gebäude haben sich hinsichtlich Stellung, Abmessung, Dachneigung, Materialwahl und Massstäblichkeit in das Ortsbild einzufügen.

Einordnung

Art. 5

Bautyp A:

Die Bauten vom Typ A (im Kernzonenplan rot bezeichnet) dürfen nur unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils und Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

Bautypen



Hochbauabteilung

Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit oder der Wohnhygiene liegt.

Bautyp B:

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.

Art. 6¹

Für die übrigen Bauten gelten folgende Grundmasse:

Übrige Bauten

		K2	K3
Vollgeschosse, max.		2	3
Dachgeschosse, max.		2	2
Gebäudehöhe, max.	m	7.5	10
Gebäuelänge, max.	m	30	35
Gebäudebreite, max.	m	14	14
Grenzabstand, min.	m	4	5

Gegenüber Strassen gilt bei fehlenden Baulinien ein Strassenabstand von 4 m in der Zone K2 und 6 m in der Zone K3.

Für besondere Gebäude gemäss § 49 Abs. 3 PBG beträgt die Überbauungsziffer 5 %.

Die geschlossene Bauweise ist im Rahmen der zulässigen Gebäuelänge gestattet.

Art. 7

Anbauten

Anbauten an bestehende Gebäude vom Typ A und B sind nur zulässig, wenn sie den Charakter des Hauptgebäudes nicht nachteilig verändern.

Art. 8¹

Dächer

Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 40° bis 50° alter Teilung (entspricht 449 bis 569 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. 9¹

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

Dachaufbauten

Giebellukarnen:	max. Frontfläche	5 m ²
	max. Frontbreite	2.5 m
Schleppgauben:	max. Frontfläche	3 m ²
	max. Fronthöhe	1.0 m

Die gesamte Breite aller Dachaufbauten, Dacheinschnitte und liegenden Dachfenster darf maximal $\frac{1}{3}$ der betreffenden Fassadenlänge betragen.

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.

Einzelne Dachflächenfenster oder Glasziegel bis maximal 0.7 m² Glasfläche sowie Ochsenaugen sind zulässig.

Die Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf das Dach und das Gebäude abgestimmt sein.

Die Trauflinie des Hauptdaches darf durch die Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.

Bei zwei Geschossen im Dachraum dürfen Dacheinschnitte und Dachaufbauten nicht breiter sein als ein Drittel der betreffenden Fassadenlängen. Zudem sind einzelne liegende Dachfenster zulässig.

Art. 10

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.

Fassaden

Art. 11

Die zur Verwendung vorgesehenen Materialien sind vor Bauausführung zu bemustern.

Bemusterung

Art. 12

Fenster

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.

Art. 13¹

*Besondere
Nutzungs-
anordnungen*

In Gebäuden und Gebäudegruppen müssen mindestens $\frac{2}{3}$ der anrechenbaren Geschossfläche für das Wohnen genutzt werden.

Mässig störende Gewerbebetriebe sind erlaubt.

Art. 14

Umgebungsgestaltung

Die Umgebung ist so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird, die sich gut in das Ortsbild einfügt.

Reklamen dürfen den Charakter der Bauten und der Umgebung nicht beeinträchtigen.

Art. 14 a⁶

Kernzonenkommission

Bei Projekten mit zeitgemässer Architektur, welche von einer durch den Stadtrat gewählten Kernzonenkommission als besonders gut beurteilt worden sind und die das Ortsbild qualitätsvoll weiterentwickeln, werden Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen in gestalterischen Belangen zugelassen.

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.

Art. 15¹

Abbruch

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.

B. Quartiererhaltungszone²

Art. 15 a²

*Ersatzbauten,
Erweiterung*

Bei Ersatzbauten und Umbauten ist das bisherige Gebäudevolumen beizubehalten.

Für Anbauten, Aussenisolationen, Dachsanierungen, Dachaufbauten oder Windfanganbauten usw. ist eine Volumen- oder Grundflächenvergrösserung von max. 15 % zulässig.

Art. 15 b²

Für unbebaute oder unternutzte Grundstücke wird das massgebliche Gebäudevolumen nach Massgabe des Nutzungsmasses der benachbarten quartier-typischen Gebäude im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Das zulässige Volumen muss sich bezüglich seiner Proportionen gut in das Gesamtbild einfügen.

Neubauten

Art. 15 c²

Es gelten die gleichen Nutzungsbestimmungen wie für Wohnzonen. Der Wohnanteil beträgt min. 80 %.

Nutzweise

Art. 15 d²

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 m². Gebäude dieser Art dürfen auf die Grenze gebaut werden. Der Zusammenbau zweier Gebäude an der Grundstücksgrenze ist gestattet.

Besondere Gebäude

C. Zentrumszonen¹

Art. 16¹

Es gelten folgende Grundmasse:

Massvorschriften

		Z5	Z4
Vollgeschosse, max.		5	4
Dachgeschosse*, max.		2	1
Untergeschosse*, max.		1	1
Ausnutzungsziffer, max.	%	140	100
Wohnanteil, min.	%	20	30
Gebäudehöhe, max.	m	21.5	17.5

* Die Anrechenbarkeit ergibt sich nach § 276 PBG

Es gelten die kantonalrechtlichen Mindestabstände.

Die geschlossene Bebauung ist bis auf eine Tiefe von 20 m erlaubt.

Art. 17¹

Sofern folgende Nutzungsverpflichtungen eingegangen werden, ist die max. Ausnutzungsziffer wie folgt erhöht:

Ausnutzungsbonus

- Falls das Erdgeschoss dauernd mit Läden, Gaststätten oder anderen Betrieben mit Publikumsverkehr ausgestattet ist, beträgt die max. Ausnutzungsziffer für die Zone Z5 160 % und für die Zone Z4 120 %.

■ Hochbauabteilung

- 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.
- 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.

Die eingegangenen Nutzungsverpflichtungen sind im Grundbuch anzumerken.

Nutzungsverlagerungen sind innerhalb desselben Strassengeviertes gestattet.

D. Wohnzonen¹

Art. 18⁵

Es gelten folgende Grundmasse:

Grundmasse

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

* 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 a²

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

Reduktion Wohnanteil

Art. 19⁵

Ist eine Fassade länger als 15.0 m, so ist der Grundabstand um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge, höchstens aber auf den maximalen Grenzabstand gemäss Art. 18 zu erhöhen. Diese Regelung gilt nicht für dauernd gewerblich genutzte Erdge-

Mehrlängenzuschlag

schosse sowie die darunter liegenden Untergeschosse in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung.

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:

$$= \frac{L - 15 \text{ m}}{4} \times \frac{gsoll - geff}{gsoll - 4 \text{ m}}$$

- MLZ = Mehrlängenzuschlag
L = Summe der Gebäudelängen
geff = Effektiver Gebäudeabstand
gsoll = Vorgeschriebener Gebäudeabstand

Der aus Abs. 1 resultierende Mehrlängenzuschlag darf nicht unterschritten werden

Art. 20¹

In allen Wohnzonen sind neben Wohnungen nur Betriebe und andere Nutzungen zulässig, sofern diese

- ihrem Wesen nach
- von der Funktion her
- in der Massstäblichkeit der baulichen Erscheinung
- von den Auswirkungen auf die Nutzungsordnung und die Umwelt in die entsprechende Zone passen und nur beschränkte Emissionen aufweisen.

*Nutzweise
Allgemein*

Art. 20 a²

In den Wohnzonen ohne Gewerbeerleichterung sind lediglich nicht störende Betriebe und Nutzungen im Sinne von Art. 20 BO gestattet.

*Wohnzonen
ohne Gewerbe-
erleichterung*

Art. 20 b²

In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung sind mässig störende Betriebe und Nutzungen im Sinne von Art. 20 BO zulässig.

*Wohnzonen
mit Gewerbe-
erleichterung*

Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile im Erdgeschoss sowie die darunter liegenden Untergeschosse beträgt der Grenzabstand 3.5 m.

Art. 21⁵

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

Art. 21 a²

In der Zone W2/30 gelten im Gebiet mit einer Gestaltungsplanpflicht für Terrassenhäuser folgende Vorschriften:

Terrassenhäuser

Die Ausnutzungsziffer 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.

E. Industriezone¹

Art. 22¹

Es gelten folgende Grundmasse:

Grundmasse

Baumassenziffer, max.	m ³ /m ²	8
Freiflächenziffer, min.	%	5
Grenzabstand, min.	m	3.5
Gebäudehöhe, max.	m	21.5
Vollgeschosse, max.		5
Dachgeschosse*, max.		
- bei Schrägdächern		2
- bei Flachdächern		1
Untergeschosse*, max.		1

* Die Anrechenbarkeit ergibt sich nach § 276 PBG.

In einem 15 m breiten Streifen ab der Grundstücksgrenze des Naturschutzgebietes Antonloch beträgt die Gebäudehöhe max. 10.5 m.

Zwischen der Hagackerstrasse und der Binzstrasse beträgt der Grenzabstand zur Zonengrenze min. 15 m.

*Bauweise,
Bautiefe*

Art. 23

Die geschlossene Bauweise ist erlaubt, die Bautiefe nicht begrenzt.

Art. 23 a²

Der rückwärtige und seitliche Grenzbau ist mit Zustimmung des Nachbarn zulässig.

Grenzbau

Art. 24¹

Nutzweise

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.

F. Zone für öffentliche Bauten¹

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. Erholungszonen²

Art. 25 a²

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 b²

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

Erholungszone Familiengärten EG

Es gelten die kantonalrechtlichen Abstandsvorschriften für Familiengartenhäuser.

Die max. Gebäudegrundfläche beträgt für den Gemeinschaftsbau max. 25 m² und für Gartenhäuser max. 10 m². Die Gebäudehöhe beträgt max. 2.50 m. Die Dachfläche der gedeckten Sitzplätze darf max. 10 m² betragen. Seitlich muss mindestens die Hälfte der Abwicklung offen sein.

Art. 25 c⁴

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

Erholungszone Park EP

Fläche muss für die Öffentlichkeit dauernd zugänglich sein.

Erlaubt sind nur Bauten, welche der Zweckbestimmung und Nutzung dieser Erholungszone dienen.

Es gilt eine Überbauungsziffer von 8%.

Wohnnutzungen sind unzulässig.

Anlagen, die den Erholungszonen Sport (ES) und Familiengärten (EG) entsprechen, können zugelassen werden, sofern sie den jeweiligen Bestimmungen gemäss Art. 25a oder b entsprechen.

3. WEITERE FESTLEGUNGEN

Art. 26⁵

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:

Arealüberbauung

- ein- und zweigeschossige Zonen, Zentrumszone min. 3000 m²
- übrige Zonen min. 5000 m²

a) *Arealfläche*

Die Ausnützungsziffer ist gegenüber der Regelüberbauung um $\frac{1}{10}$ erhöht.

b) *Mass- vorschriften*

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.

In den drei- und mehrgeschossigen Zonen sind zwei zusätzliche Vollgeschosse zulässig, während in der Zone W2/45 ein zusätzliches Vollgeschoss erlaubt ist.

Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf durch Ausnützungverschiebungen die Mehrausnützung in keinem Zonenteil $\frac{1}{5}$ der zonengemässen Ausnützung bei Regelüberbauung übersteigen.

c) *Ausnützungsverschiebungen*

Art. 26 a²

Im speziell gekennzeichneten Gebiet gilt eine Gestaltungsplanpflicht, sofern mehr als 2 Vollgeschosse oder eine Gebäudelänge von mehr als 20 m projektiert werden.

*Gestaltungsplanpflicht
Poststrasse*

Mit dem Gestaltungsplan soll eine differenzierte bauliche Verdichtung ermöglicht werden.

Art. 26 b²

Im speziell gekennzeichneten Gebiet gilt für Neubauten eine Gestaltungsplanpflicht.

*Gestaltungsplanpflicht
Mühlealden*

Mit dem Gestaltungsplan soll eine besonders gute Lösung bezüglich der Hanggliederung von Neubauten und der Verkehrserschliessung ermöglicht werden.

Art. 26 c³

*Gestaltungsplanpflicht
Brunau*

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.

Art. 26 d

Im speziell gekennzeichneten Gebiet Grabacher gilt eine Gestaltungsplanpflicht. Als Grundlage für den Gestaltungsplan soll ein geeignetes Konkurrenzverfahren durchgeführt werden.

*Gestaltungsplanpflicht
Grabacher*

Der Gestaltungsplan Grabacher bezweckt:

- die Freihaltung von ca. 1.2ha hochwertigem Grünraum zur Erweiterung der Erholungszone, wobei Grundstücksteile, die bebaut und vollständig zonenkonform genutzt sind, von einer Nutzungsumlagerung befreit werden, sofern sie die Mehrausnutzung nicht nutzen können
- die Sicherstellung des Hochwasserschutzes und die hochwertige Bachraumgestaltung des Teischlibachs in einem Gewässerbereich von mindestens 19m Breite
- die Eingliederung eines optimalen Trasses für die Limmattalbahn und des Teischlibaches
- die Sicherstellung einer hochwertigen Bebauung und eines bewohnerfreundlichen Wohnumfeldes
- eine hohe Rücksichtnahme der Neubauten auf die bestehende Bebauung Gallenmatt
- die Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung
- die Minimierung der Störfallrisikoexposition.

Art. 26 e⁴

Im speziell gekennzeichneten Gebiet Chrüz gilt eine Gestaltungsplanpflicht. Als Grundlage für den Gestaltungsplan soll ein geeignetes Konkurrenzverfahren durchgeführt werden.

*Gestaltungsplanpflicht
Chrüz*

Der Gestaltungsplan Chrüz bezweckt:

- die Freihaltung von ca. 1.1ha hochwertigem Grünraum zur Erweiterung der Erholungszone
- die Sicherstellung des Hochwasserschutzes und die hochwertige Bachraumgestaltung des Teischlibachs in einem Gewässerbereich von mindestens 19m Breite
- die Eingliederung eines optimalen Trasses für die Limmattalbahn und des Teischlibaches
- die Sicherstellung einer hochwertigen Bebauung und Aussenraumgestaltung

- die Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung
- die Minimierung der Störfallrisikoexposition.

Gewerbebetriebe müssen sich sowohl nutzungsmässig als auch optisch gut in das Wohnquartier einfügen.

Publikumsintensive Einrichtungen sind nicht gestattet.

Art. 26 f⁴

*Gestaltungsplanpflicht
Bodacher / Eigi*

Im speziell gekennzeichneten Gebiet Bodacher / Eigi gilt eine Gestaltungsplanpflicht.

Der Gestaltungsplan Bodacher / Eigi bezweckt:

- die Freihaltung von ca. 2,9ha hochwertigem Grünraum zur Erweiterung der Erholungszone
- die Sicherstellung einer hochwertigen Bebauung und Aussenraumgestaltung
- die Ausscheidung von Teilarealen für publikumsintensive Einrichtungen soweit dies die Strassenkapazität zulässt und die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr mindestens der Güteklasse B entspricht
- die Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung
- die Minimierung der Störfallrisikoexposition.

Art. 27¹

Aussichtsschutz

Mauern, Hecken und Einfriedungen aller Art dürfen im bezeichneten Gebiet gemäss Zonenplan eine Höhe von 1.0 m nicht übersteigen.

Art. 28¹

Aussenantennen

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.

4. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 29¹

Abstandsvorsch.

a) *Herabsetzung
des Grenzab-
standes*

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

b) *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.

c) *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 m² nicht überschreitet. Der Grenzabstand ist mit Zustimmung des Nachbarn zulässig.

d) *Strassenabstand*

Der Strassenabstand beträgt für unterirdische Gebäude 3.50 m.

Art. 30¹

Die Dachfläche hat in einem gestalterisch guten Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen.

Dachgestaltung

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.

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.

Art. 30 a²

Flachdächer sind zu begrünen, sofern dies keine übermässige Nutzungseinschränkung verursacht.

Flachdächer

Art. 30 b⁵

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 $\frac{3}{4}$ der zugehörigen Fassadenlänge umfassen.

Abgrabungen

Zulässig sind in allen Fällen Abgrabungen für Gebäudeteile und Anlagen gemäss § 293 Abs. 2 PBG.

Aufschüttungen sind zu minimieren und mit einer möglichst naturnah gestalteten Böschung auszuführen.

Aufschüttungen

Art. 31¹

Die Pflichtparkplatzzahl hängt ab von der Güteklasse der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr. Die Bestimmung der Güteklassen erfolgt aufgrund der Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfes der Baudirektion.

Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Für nachfolgend genannte anrechenbare Geschossfläche (GF) ist je ein Personenwagenabstellplatz zu schaffen. Zur anrechenbaren Geschossfläche zählen auch Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume in Dach- und Untergeschossen.

a) *Anzahl*

Nutzung	1 Abstellplatz pro ... m ² GF		
	Güteklasse B	Güteklasse C	Güteklasse D
Wohnen	90	80	80
Dienstleistungen			
- publikumsintensiv	65	45	30
- publikumsorientiert	90	60	40
- nicht publikumsorientiert	120	80	50
Lebensmittelläden	65	45	30
Übrige Läden	120	80	50
Industrie, Gewerbe	250	170	130



Hochbauabteilung

Bei Industrie- und Gewerbebauten sind pro Arbeitsplatz mindestens folgende Parkplatzzahlen einzuhalten:

Güteklasse B: 0.2 PP/A

Güteklasse C: 0.3 PP/A

Güteklasse D: 0.4 PP/A

Bruchteile von Abstellplätzen sind aufzurunden. Ein LW-Abstellplatz entspricht drei PW-Abstellplätzen.

b) *Besondere Verhältnisse*

Bei besonderen Verhältnissen, namentlich bei Hotels und Gaststätten, bestimmt sich die Zahl der Abstellplätze nach den Bedürfnissen im Einzelfall. Insbesondere haben Industrie- und Gewerbebetriebe genügend Abstellflächen für die der Aufrechterhaltung des Betriebes dienenden Lastwagen zu schaffen.

c) *Besucherparkplätze*

Bei Wohnbauten ist zusätzlich zu den erforderlichen Abstellplätzen bei Mehrfamilienhäusern pro 6 Wohnungen je 1 Besucherparkplatz zu erstellen und zu bezeichnen, mindestens jedoch ein Abstellplatz. Bei den übrigen Nutzungen sind die Besucherparkplätze nach den konkreten Bedürfnissen zu bezeichnen.

Art. 32¹

Wo mit dem regelmässigen Abstellen von zahlreichen Fahrrädern und Mofas zu rechnen ist, wie z. B. bei Läden, Fabriken, Schulhäusern, Sportanlagen und dergleichen, sind dafür besondere, auf die Personenwagen-Abstellplätze nicht anrechenbare Abstellmöglichkeiten in genügender Zahl zu schaffen.

Abstellplätze für Fahrräder, Mofas und Kinderwagen

a) bei Publikumsverkehr

b) *bei Mehrfamilienhäusern*

Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges gut zugängliche Abstellräume für Fahrräder, Mofas und Kinderwagen zu schaffen. Die Anzahl bestimmt sich wie folgt:

<i>Fahrräder/Mofas</i>	Abstellplätze pro Wohnung
1- bis 2-Zimmer-Wohnung	1
3-Zimmer-Wohnung	2
Wohnung mit mehr als 3 Zimmern	3

c) *Kinderwagen*

Pro 3 Wohnungen mit 3 und mehr Zimmern ist ein Abstellplatz zu schaffen. Es ist mindestens 1 Abstellplatz pro Mehrfamilienhaus zu erstellen und Bruchteile von Abstellplätzen sind aufzurunden.

Art. 32 a²

Die Plätze für die Entsorgung und die Kompostierung sind im Umgebungsplan vorzusehen.

Kehricht, Altglas, Altpapier, Kompostierung

Art. 33

Spielflächen müssen bei Mehrfamilienhäusern mind. Folgenden Anteil der gesamten Bruttowohnfläche umfassen:

*Spiel- und
Ruheflächen*

- Regelüberbauung: mind. 10 %
- Arealüberbauung: mind. 20 %

Die Spielflächen sind abseits vom Verkehr an besonnter Lage anzulegen.

Art. 34

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.

Ausfahrten

5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 35

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

*Aufhebung bisherigen
Rechts*

Art. 36

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

Inkrafttreten

Vom Regierungsrat 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

Sachregister	Artikel
Abbruch	15
Abgrabungen	30 a
Abmessung	4
Abstellplätze für Fahrräder, Mofas, Kinderwagen	32
Abstellplätze für Lastwagen	31
Abstellplätze für Motorfahrzeuge	31
Altglas	32 a
Altpapier	32 a
Anbauten	7
Anordnungen innerhalb der Bauzonen	2
Arealfläche	26
Arealüberbauungen	26, 33
Aufschieblinge	8
Aufschüttungen	30 b
Ausfahrten	34
Ausnützungsbonus	17
Ausnutzungsverschiebungen	26
Ausnutzungsziffer	16, 18, 26
Aussenantennen	28
Aussichtsschutz	2, 27
Bauliche Verdichtung	26 a
Baumassenziffer	22
Bautiefe	23, 26
Bautyp A	5
Bautyp B	5
Bauweise	21
Bauzonen	1
Bemusterung	11
Besondere Gebäude	15 d, 29
Besucherparkplätze	31
Betriebe mit überdurchschnittlichem Verkehr	24
Bisheriges Recht	35
Bodacher / Eigi	26 f
Chrüz	26 e
Dachaufbauten	9, 30

Dacheinschnitte	9, 30
Dachflächenfenster	9, 30
Dachgeschosse	6, 16, 18, 22
Dachgestaltung	30
Dachneigung	4, 8
Dachvorsprünge	8
Dienstleistungsbetriebe	24, 31
Einfriedungen	27
Einzelgaragen	34
Entsorgung	32 a
Erdgeschosse	19
Erholungszone Familiengärten	25 b
Erholungszone Park	25 c
Erholungszone Sport	25 a
Erholungszonen	1
Ersatzbau	15, 15 a
Erscheinungsbild	5
Erweiterung	15 a
Fabriken	32
Fachgutachten	24
Farbe	9, 10
Fassaden	10
Fenster	12
Fensterbänder	12
Firsthöhe	18
Flachdächer	30 a
Freiflächenziffer	22
Freihaltezone	1
Freistehende Bauten	21
Gartenhäuser	25 b
Gaststätten	17, 31
Gebäudeabstand	19, 25, 26
Gebäudebreite	6
Gebäudegrundfläche	25 b
Gebäudehöhe	6, 16, 18, 22, 25 b

Gebäudelänge	6, 18, 26, 26 a
Gebäudeprofil	5
Gemeinschaftsbau	25 b
Geschlossene Bauweise	6, 16, 21, 23
Gestaltungsplanpflicht	2, 21 a, 26 a, 26 b, 26 d, 26 e, 26 f
Gewässerabstandslinien	2
Gewässerabstandslinienplan	3
Gewerbebetriebe	13
Gewerbeerleichterung	1, 19, 20 a, 20 b
Gewerblich genutzte Gebäudeteile	20 b
Giebellukarnen	9
Glasziegel	9
Grabacher	26 d
Grenzabstand	6, 18, 22, 25, 26, 29
Grenzbau	23 a, 29
Grundbuch	17, 29
Güteklassen	31
Handelsbetriebe	24
Hangeingliederung	27 a
Hecken	27
Holz	10
Hotels	31
Immissionsgrenzwerte	18 a
Industrie- und Gewerbebauten	31
Industriezone	1, 22
Inkrafttreten	36
Kantonalrechtliche Massvorschriften	25, 25 a, 25 b
Kantonalrechtlicher Mindestabstand	29
Kehricht	32 a
Kernzonen	1, 4, 28
Kernzonenplan	3
Kompostierung	32 a
Läden	17, 31, 32
Lärmempfindlichkeitsstufen	2, 3
Mässig störende Betriebe	2, 20 b

Masstäblichkeit	4
Material	4, 9, 10, 11
Mauern	27
Mehrfamilienhäuser	32, 33
Mehrlängenzuschlag	19
Mittelpfosten	12
Mühlehalden	27 a
Näherbaurecht	29
Naturschutzgebiet Antoniloch	22
Neubauten	5, 15 b
Nicht störende Betriebe	20 a
Nutzungsverlagerungen	17, 18
Nutzungsverpflichtungen	17
Nutzweise	15 c, 20, 24, 25 a
Ochsenaugen	9
Öffentlicher Verkehr	31
Ortsbild	4, 5, 8, 10, 14, 15
Ortsgesimse	8
Poststrasse	26 a
Publikumsverkehr	17, 31, 32
Quartiererhaltungszone	1, 15 a
Quartiertypische Gebäude	15 b
Regelüberbauung	33
Reklamen	14
Reservezone	1
Sammelgaragen	34
Satteldächer	8
Schleppgauben	9
Schulhäuser	32
Solaranlagen	8
Spielflächen	33
Sportanlagen	25 a, 32
Sprossen	12
Stark störende Betriebe	24
Stellung der Gebäude	4

Strassenabstand	6, 29
Terrassenhäuser	21 a
Traufgesimse	8
Trauflinie	9
Überbauungsziffer	6, 25 a
Umgebungsgestaltung	14, 15
Untergeschosse	16, 18, 19, 20 b, 22
Unterschutzstellung	5
Verkehrerschliessung	27 a
Verkehrssicherheit	5
Vollgeschosse	6, 16, 18, 22, 25 a, 26, 26 a
Waldabstandslinien	2
Waldabstandslinienplan	3
Wohnanteil	15 c, 16, 17, 18, 18 a
Wohngebäude	31
Wohnhygiene	5
Wohnnutzung	13
Wohnzonen	1, 18
Zentrumszonen	1, 16
Ziegel	8
Ziegelmaterial	10
Zone für öffentliche Bauten	1, 25
Zoneneinteilung	1
Zonenplan	3