



Referenz-Nr.: ARE 16-1932

Kontakt: Claude Benz, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 56, www.are.zh.ch

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung, Nutzungsplanänderung «Dietlimoos-Moos» – Genehmigung (Ergänzung)

Gemeinde **Adliswil**

- Massgebende - Zonenplanänderung Dietlimoos-Moos (Mst. 1:2'000) vom 15. Mai 2015
Unterlagen - Ergänzung Bau- und Zonenordnung (Art. 25 – Zentrumszonen)
- Sonderbauvorschriften Dietlimoos-Moos (Plan Mst. 1:2'000 und Vorschriften) vom 15. Mai 2015
 - Erschliessungsplan Dietlimoos-Moos (Mst. 1:2'000) vom 15. Mai 2015 inkl. Erläuterungsbericht
 - Bericht nach Art. 47 RPV vom 15. Mai 2015
 - Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen vom 15. Mai 2015
 - Zonenplanänderung Dietlimoos-Moos Mst. 1:2'000 und Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 3. Februar 2016
 - Bericht nach Art. 47 RPV vom 8. März 2016

Sachverhalt

Festsetzung Der Grosse Gemeinderat Adliswil setzte mit Beschluss vom 4. März 2015 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung (Nutzungsplanänderung Dietlimoos-Moos) fest. Am 26. Oktober 2015 erfolgte seitens der Baudirektion mit Verfügung Nr. 1040/2015 eine Teilgenehmigung der Planung. Es wurde lediglich die Ausscheidung der neuen Zone für öffentliche Bauten genehmigt, die restlichen Vorlageteile wurden infolge der ungewissen Umsetzung der Kulturlandinitiative einstweilen von der Genehmigung ausgenommen. Der Festsetzungsbeschluss des Grossen Gemeinderats Adliswil und die Teilgenehmigung der Baudirektion wurden am 5. November 2015 in der Zürichsee-Zeitung und am 6. November 2015 im kantonalen Amtsblatt mit einer Rechtsmittelbelehrung publiziert. Mit Schreiben vom 19. November 2015 hat das Elektrizitätswerk der Stadt Zürich (EWZ) gegen den Festsetzungsbeschluss und die Teilgenehmigung der Nutzungsplanänderung Dietlimoos-Moos Rekurs erhoben. Der Rekurs wurde damit begründet, dass gemäss Art. 16 der Verordnung zum Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) Bauzonen nur dort ausgeschieden werden dürfen, wo die Anlagengrenzwerte für Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) eingehalten sind. Dieser Sachverhalt sei bei der Einzonung entlang der bestehenden 150 kV-Hochspannungsfreileitung «Samstagern-Zürich» nicht berücksichtigt worden. Der Rekurs wurde seitens des Amts für Raumentwicklung als berechtigt eingeschätzt, worauf die Stadt Adliswil eine Ergänzung der Planung in die Wege leitete. Das Rekursverfahren wurde in diesem Zusammenhang sistiert.

Der Grosse Gemeinderat hat im Rahmen des Festsetzungsbeschlusses vom 4. März 2015 den Stadtrat ermächtigt, Anpassungen an der Nutzungsplanänderung Dietlimoos-Moos in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen aus dem Genehmigungsverfahren oder allfälligen Rechtsmittelverfahren als zwingend erweisen. Die nachgereichte Ergänzung der Bau- und Zonenordnung (BZO) und des Zonenplans wurde infolge des Rekurses der EWZ erarbeitet. Der Stadtrat Adliswil setzte die Ergänzung der Nutzungsplanänderung Dietlimoos-Moos mit einer Abstandsvorschrift für empfindliche Nutzungen gemäss Art. 3 Abs. 3 NISV mit Beschluss vom 16. Februar 2016 fest. Mit Datum vom 23. März 2016 erfolgte seitens der Baudirektion für die ergänzende Vorlage eine Teilgenehmigung. Analog zur ursprünglichen Vorlage wurde der Immissionsbereich NIS ausserhalb der neuen Zone für öffentliche Bauten im Gebiet Dietlimoos-Moos einstweilen von der Genehmigung ausgenommen. Das EWZ hat schliesslich aufgrund der Ergänzung hinsichtlich NIS den Rekurs gegen die ursprüngliche Genehmigung der Einzonung zurückgezogen.

An der Urnenabstimmung vom 27. November 2016 haben die Stimmberechtigten des Kantons Zürich die Umsetzungsvorlage zur Kulturlandinitiative abgelehnt. Die Weisung vom 12. Juli 2012 (mit Änderung vom 24. Januar 2013) der Baudirektion hinsichtlich allfälliger Einzonungsbegehren wurden per 1. Januar 2017 aufgehoben. Infolge dieser Ausgangslage ersucht die Stadt Adliswil mit Schreiben vom 13. Dezember 2016 um Genehmigung der bisher von den Genehmigungen ausgenommenen Teile der eingereichten Vorlagen.

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Mit dem Entwicklungskonzept Sunnau-Lebern 1996 und dem darauf basierenden kommunalen Richtplan 1998 wurden die Grundzüge der räumlichen Entwicklung für das Gebiet Adliswil Nord vom Gemeinderat festgesetzt. Entsprechend diesem Realisierungskonzept ist die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung (inkl. Sonderbauvorschriften) der letzte planerische Umsetzungsschritt im grossräumigen Entwicklungsgebiet Sunnau-Lebern. Mit der beantragten Zonenplanänderung soll die Reservezone Dietlimoos-Moos eingezont werden (ca. 9.9 ha). Mit der Planung sollen zudem die mit der vorgesehenen Neuordnung im Gebiet Dietlimoos-Moos notwendigen Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsanlagen ausgewiesen werden.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage

Die vorliegende Revision der kommunalen Nutzungsplanung umfasst eine Änderung des Zonenplans, eine Ergänzung der Bau- und Zonenordnung, den Erlass von Sonderbauvorschriften über das gesamte Gebiet Dietlimoos-Moos sowie den Erschliessungsplan Dietlimoos-Moos. Mittels einer privatrechtlichen Vereinbarung werden die Grundeigentümer verpflichtet, nach den Sonderbauvorschriften zu bauen.

Zudem ist eine Ergänzung des Zonenplans und der BZO hinsichtlich der nichtionisierenden Strahlung vorgesehen. Durch eine die Grundzonierung überlagernde Festlegung wird ein Streifen in der Einzonungsfläche (Abstandsbereich von 24.5 m ab der Achse der betroffenen Hochspannungsleitung) ausgewiesen, in dem empfindliche Nutzungen gemäss

Art. 3 Abs. 3 NISV nicht zulässig sind. Durch diese Massnahme wird Art. 16 NISV umgesetzt, wonach Bauzonen nur dort ausgeschrieben werden dürfen, wo die Anlagegrenzwerte nach Anhang 1 NISV von bestehenden und raumplanungsrechtlich festgesetzten geplanten Anlagen eingehalten sind oder mit planerischen oder baulichen Massnahmen eingehalten werden können.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften

Die heutige Reservezone wird in vier Teilbereiche unterteilt. Im Westen entlang der Zürichstrasse werden ca. 1.7 ha als Zentrumszone Quartier bezeichnet. Hier soll mit einer dichten Bebauung und gemischter Nutzung die Entstehung eines Quartierzentrums begünstigt und die Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs für das Entwicklungsgebiet Sunnau-Moos (40.8 ha) geschaffen werden. Diese Zonenausscheidung bedingt eine Ergänzung in der kommunalen Bau- und Zonenordnung mit der neuen Zone ZQ.

Rund 5.4 ha der Reservezone werden der Wohnzone mit Gewerbe (WG) zugeteilt. Gemäss dem städtebaulichen Konzept werden die Nutzungsanteile im Rahmen der Sonderbauvorschriften differenziert.

Im Süden werden rund 0.8 ha der dreigeschossigen Wohnzone (W3) zugeteilt und im Südosten eine 2 ha grosse neue Zone für öffentliche Bauten bezeichnet ist (bereits genehmigt mit Baudirektionsverfügungen BDV Nrn. 1040/2015 bzw. 0359/ 2016). In diesem Bereich soll die Erweiterung der bestehenden Oberstufenanlagen der Zurich International School (ZIS) mit Dreifach-Turnhalle sowie eine Primarschule der Stadt Adliswil mit gemeinsamen Nebeneinrichtungen entstehen.

Im Erschliessungsplan werden der Anschluss an die Zürichstrasse, eine Sammelstrasse, die Anordnung der notwendigen Doppelkanalisation und die Lage von Fuss- und Radwegen definiert. Im dazugehörigen Erläuterungsbericht werden die Dimensionierung der Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsanlagen sowie die Brutto-Kosten aller Anlagen aufgezeigt.

Die Sonderbauvorschriften und der dazugehörige Plan bezwecken die Schaffung eines attraktiven, gut erreichbaren Quartierzentrums, die Erstellung von Gewerbebetrieben mit einer optimalen Erschliessung sowie die Errichtung von ortsbaulich und architektonisch gut gestalteten Wohnüberbauungen mit hohem Gebrauchswert und Wohnhygiene. Zudem werden für den öffentlichen Strassenraum und den Quartierhain Massnahmen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und des ökologischen Werts definiert. Gemäss den Unterlagen der Vorlage haben sich die Grundeigentümer in einer privatrechtlichen Vereinbarung zum Bau nach den Sonderbauvorschriften verpflichtet.

Ergebnis der Vorprüfung

Den mit Vorprüfungen des Amts für Raumentwicklung vom 23. Februar 2012 und 11. Juni 2012 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde teilweise nicht vollständig entsprochen. Zu folgendem Punkt ist eine Anmerkung notwendig:

- **Verbindliche Regelung der Umweltschutzgesetzgebung (Planungswerte)**
Sowohl in der ersten als auch in der zweiten Vorprüfung wurde hinsichtlich Lärm gefordert, dass die notwendigen Massnahmen für die Einhaltung der Planungswerte verbindlich geregelt werden müssen. In der ersten Vorprüfung wurde festgehalten, dass

für die Regelung der Lärmschutzbestimmungen ein Gestaltungsplan erforderlich sei, da die Sonderbauvorschriften nicht verpflichtend sind und daher bezüglich des Lärmschutzes nicht ausreichen. Gemäss der zweiten Vorprüfung sollten die Anforderungen der Umweltschutzgesetzgebung mittels eines Grundbucheintrags gesichert werden. Zum damaligen Zeitpunkt war das Amt für Raumentwicklung der Ansicht, dass diese Variante der Regelung auch zugelassen werden kann. Seit der zweiten kantonalen Vorprüfung vom 11. Juni 2012 konnte auf kantonaler Ebene die Erkenntnis gewonnen werden, dass die vertragliche und grundbuchliche Sicherung der Planungswerte öffentlich-rechtlich nicht in jedem Fall durchsetzbar und daher grundsätzlich davon abzusehen ist. Infolge von § 89 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) ist die Baudirektion aber an den Vorprüfungsbericht gebunden.

In der zweiten Vorprüfung wurde im Übrigen verlangt, dass der Grundbucheintrag vor der Genehmigung erfolgen muss und die entsprechenden Grundbuchauszüge den Genehmigungsunterlagen beizulegen seien. Es liegt nun ein Grundbuchauszug des Grundstücks Kat.-Nr. 1895 vor, welcher eine Baubeschränkung mit der Nr. SP 3788 ausweist. Diese Baubeschränkung regelt für 20 Grundstücke, dass die jeweiligen Eigentümer der beteiligten Grundstücke gegenseitig verpflichtet sind, ihre Grundstücke nach den «Sonderbauvorschriften Dietlimoos-Moos» und dem «Erschliessungsplan Dietlimoos-Moos» zu bebauen. In diesem Sinn ist die Stadt Adliswil den Forderungen aus der zweiten kantonalen Vorprüfung vom 11. Juni 2012 sowie den weiteren Anmerkungen in der teilweisen Nichtgenehmigung vom 26. Oktober 2015 (BDV Nr. 1040/2015) nachgekommen.

Änderung von
Planungsgrundlagen
nach Vorprüfung

Im Erschliessungsplan Dietlimoos-Moos ist ein regionaler Reitweg enthalten, welcher auf derselben Achse wie ein Fuss- und Radweg verläuft. Im Erläuterungsbericht zum Erschliessungsplan wird dazu ausgeführt, dass diesbezüglich mit einem Kostenbeitrag des Kantons zu rechnen sei, weil der Reitweg über einen Richtplaneintrag verfügt. Diese Aussage basiert auf dem aktuell noch geltenden regionalen Richtplan. Mit Beschluss vom 24. November 2016 hat die Delegiertenversammlung der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg den überarbeiteten regionalen Richtplan zuhanden der Festsetzung durch den Regierungsrat verabschiedet. In der überarbeiteten Version fallen alle Reitwege (und somit auch derjenige in Adliswil) weg. Auch wenn die Festsetzung des regionalen Richtplans Zimmerberg durch die Regierung noch nicht erfolgt ist, kann davon ausgegangen werden, dass sich bezüglich der Reitwege keine Änderungen mehr ergeben. Somit ist es möglich, dass zukünftig die richtplanerische Legitimation für den Reitweg und der damit verbundenen Kostenbeteiligung des Kantons wegfallen.

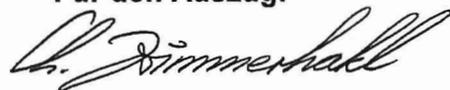
C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis hinsichtlich der bisher von den Genehmigungen (BDV Nrn. 1040/2015 bzw. 0359/2016) ausgenommenen Teile als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Stadt Adliswil ist als Planungsträgerin durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht den betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Stadt Adliswil zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Einzonungen der Zentrumszone Quartier ZQ, der Wohnzone mit Gewerbe WG und der dreigeschossigen Wohnzone W3 (alle bisher Reservezone) im Gebiet Dietlimoos-Moos und die Ergänzung der Bau- und Zonenordnung (Art. 25 BZO, Zentrumszone ZQ), die der Grosse Gemeinderat Adliswil mit Beschluss vom 4. März 2015 festgesetzt hat, werden unter Berücksichtigung von Dispositiv IV genehmigt.
- II. Die Sonderbauvorschriften Dietlimoos-Moos (inkl. des dazugehörigen Plans), die der Grosse Gemeinderat Adliswil mit Beschluss vom 4. März 2015 festgesetzt hat, werden genehmigt.
- III. Der Erschliessungsplan Dietlimoos-Moos, den der Grosse Gemeinderat Adliswil mit Beschluss vom 4. März 2015 festgesetzt hat, wird nachträglich genehmigt.
- IV. Der Immissionsbereich NIS im Bereich der neuen Wohnzone mit Gewerbe WG im Gebiet Dietlimoos-Moos, welchen der Stadtrat Adliswil mit Beschluss vom 16. Februar 2016 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- V. Die Stadt Adliswil wird eingeladen
 - Dispositiv I, II, III und IV sowie die kommunalen Beschlüsse samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht, der Fachstelle Bodenschutz des Amts für Landschaft und Natur sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
 - nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen
- VI. Mitteilung an
 - ✓ - Stadt Adliswil (unter Beilage von vier Dossiers)
 - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Landschaft und Natur, Fachstelle Bodenschutz
 - Frick & Partner, Feldweg 25, Postfach 520, 8134 Adliswil (Nachführungsstelle)

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



VERSENDET AM 16. FEB. 2017

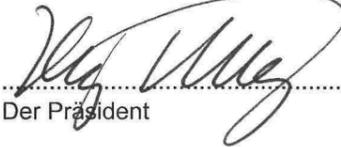
Teilrevision Nutzungsplanung 2014
SONDERBAUVORSCHRIFTEN DIETLIMOOS-MOOS
 Originalmassstab 1:2'000

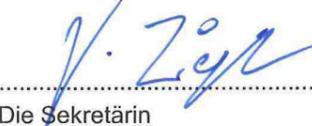
Öffentliche Auflage vom 11.11.11 bis 10.01.12

Vom Stadtrat verabschiedet zuhanden Gemeinderat am 23. September 2014

Von dem Gemeinderat festgesetzt am 4. März 2015

Namens des Gemeinderates


 Der Präsident


 Die Sekretärin

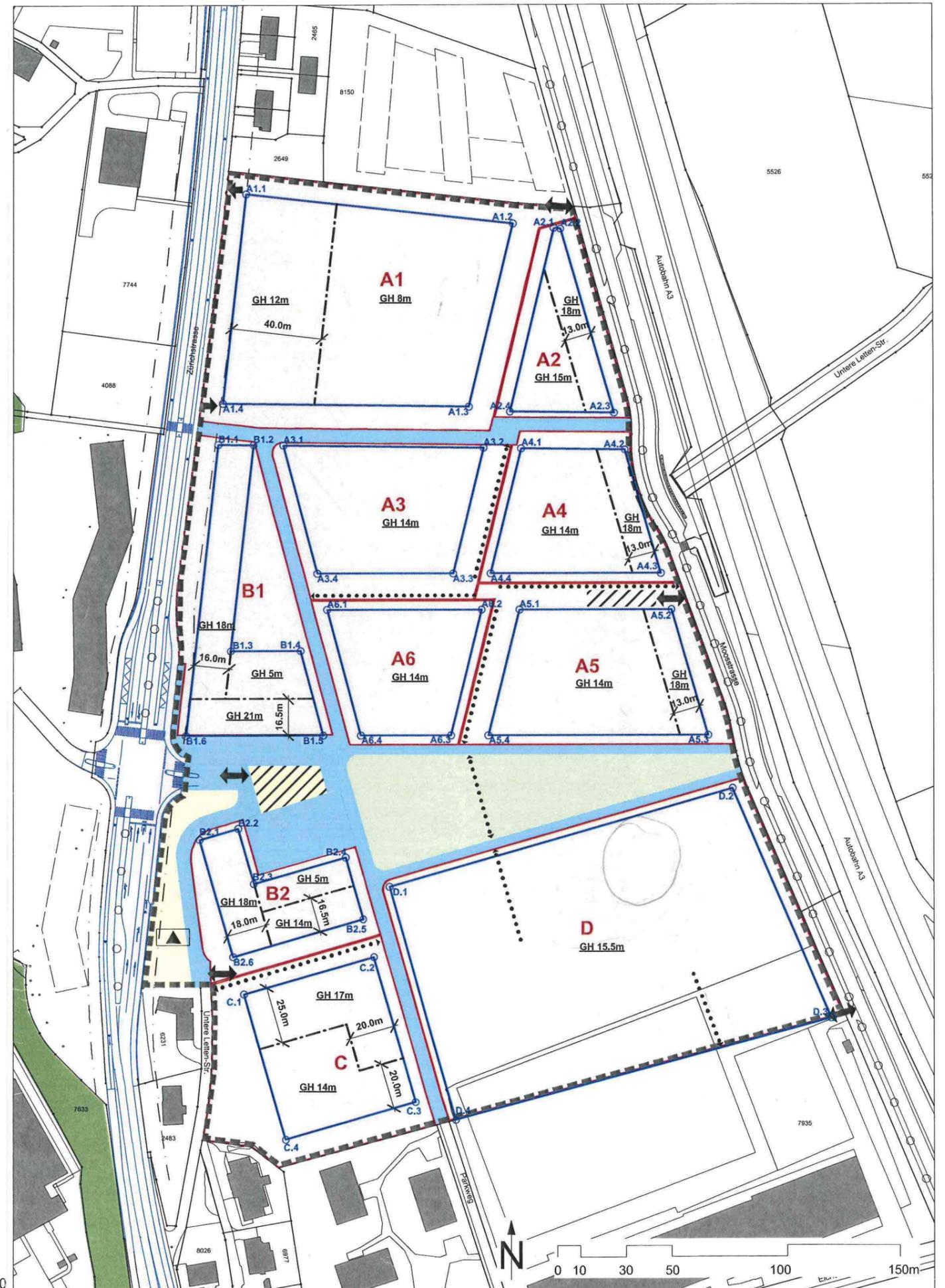
Von der Baudirektion
 genehmigt am 15. Feb. 2017

BDV Nr. 1932/16

Für die Baudirektion 

Festsetzung

	Geltungsbereich	Art. 1		Arealerschliessung für Motorfahrzeuge (Ein- und Ausfahrt / nur Einbahn)	Art. 23
	Baufeld	Art. 2, 4, 9, 15, 18		Hauptzufahrt Einstellgaragen	Art. 23
	Flächen für Quartierserschliessung	Art. 2		Fusswegverbindung	Art. 23
	Quartierhain	Art. 2, 12	Information		
	Mantellinien	Art. 6, 11, 16, 19		Vorprojekt Zürichstrasse, 17. März 2011 (voraussichtlich Frühjahr 2015 Bauprojekt vorliegend)	
	GH = zulässige Gesamthöhe in m	Art. 6, 11, 16, 19		Verkehrsbaulinie Zürichstrasse	
	Begrenzungslinie für zulässige Gesamthöhe			Teilrevision Nutzungsplanung 2014, Einzonung	
	Bauten und Anlagen der Quartierinfrastruktur	Art. 7		Wald	
	Wertstoff - Nebensammelstelle	Art. 7			





Teilrevision Nutzungsplanung 2014

Sonderbauvorschriften Dietlimoos-Moos

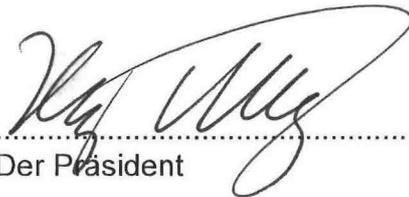
Vorschriften mit zugehörigem Plan, Erläuterungen

Öffentliche Auflage vom 11.11.11 bis 10.01.12

Vom Stadtrat verabschiedet zuhanden Gemeinderat am 23. September 2014

Von dem Gemeinderat festgesetzt am 4. März 2015

Namens des Gemeinderates


.....
Der Präsident


.....
Die Sekretärin

Von der Baudirektion
genehmigt am 15. Feb. 2017.....

BDV Nr. 1932/16.....

Für die Baudirektion 
.....

Erläuterungen

zu Art. 1 *Die optimale Erschliessung soll flächensparend eine gute Erreichbarkeit gewährleisten und möglichst geringe Emissionen durch den Ziel- und Quellverkehr verursachen*

zu Art. 2 *Die Ausnützung des Teilgebietes Quartierhain wurde auf die Baufelder A2 bis A6 übertragen.*

Der Gemeinderat von Adliswil erlässt für das Gebiet Dietlimoos-Moos, gestützt auf §§ 79-82 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (LS 700.1) sowie unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, die folgenden Sonderbauvorschriften:

A. Allgemeine Bestimmungen

1 Die Sonderbauvorschriften Dietlimoos-Moos gelten für den im zugehörigen Plan 1:2'000 bezeichneten Perimeter.

Art. 1
Geltungsbereich und Zweck

2 Die Bestimmungen zur Zentrumszone Quartier ZQ bezwecken die Schaffung eines attraktiven, gut erreichbaren Quartierzentrums für die benachbarten Quartiere Lebern Süd, Dietlimoos, Moos, Grüt und Sunnau.

3 Die Bestimmungen für die Wohnzone WG bezwecken sowohl die Erstellung von Gewerbebetrieben mit einer optimalen Erschliessung und flankierenden Massnahmen zur Rücksichtnahme auf die angrenzenden Wohngebiete als auch die Errichtung von ortsbaulich und architektonisch gut gestalteten Wohnüberbauungen mit hohem Gebrauchswert und einwandfreier Wohnhygiene.

4 Die Bestimmungen für die Wohnzone W3 bezwecken die Errichtung von ortsbaulich und architektonisch gut gestalteten Wohnüberbauungen mit hohem Gebrauchswert und einwandfreier Wohnhygiene.

5 Die Zone für öffentliche Bauten Oe ist für ein Schulzentrum bestimmt. Die Sonderbauvorschriften treffen die für den Lärmschutz und die Erschliessung erforderlichen Anordnungen.

6 Zudem werden für den öffentlichen Strassenraum und den Quartierhain Massnahmen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und des ökologischen Wertes definiert.

7 Bei Erfüllung der gestellten Anforderungen gelten die nachfolgenden, besonderen Nutzungsbestimmungen; sie gehen den Vorschriften der Bau- und Zonenordnung vor.

1 Das Gebiet Dietlimoos-Moos ist unterteilt in die Baufelder für Wohnen und Gewerbe, zwei Baufelder für die Zentrumszone Quartier, ein Baufeld für öffentliche Bauten sowie in Flächen für die Quartiererschliessung und den Quartierhain als öffentlich nutzbare Freifläche.

Art. 2
Baufelder und Verkehrsflächen

2 Für die Gestaltung der Quartiererschliessung ist das Generelle Projekt Infrastruktur Dietlimoos-Moos vom 3. Oktober 2011 (revidiert am 11. April 2012 und 12. August 2014) richtungsweisend.

Erläuterungen

Das Kapitel B bezieht sich auf die Baufelder B1 und B2

zu Art. 4
Abs. 2 *In den Baufeldern B1 und B2 darf die zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF) für den Verkauf von Gütern des täglichen Bedarfs je max. 1'200 m² betragen. Zudem wird auch die aGF pro Betrieb auf max. 1'200 m² beschränkt.*

zu Art. 6
Abs. 2 *Als geschlossen gilt eine Überbauung, bei der Gebäude einseitig oder mehrseitig zusammen gebaut sind.*
Abs. 3 *Die Gesamthöhe entspricht der Gebäudehöhe, da infolge Flachdachvorschrift keine zusätzliche Firsthöhe angerechnet werden kann.
Technisch bedingte Bauteile (z.B. Kamine, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie) dürfen die Gesamthöhe überragen.*

B. Sonderbauvorschriften Zentrumszone Quartier

Für die Zentrumszone Quartier werden die folgenden Ziele angestrebt:

Art. 3

- Eine gute formale und funktionale Ausgestaltung der Bauten und Anlagen mit hoher Aufenthaltsqualität
- Eine Mischnutzung von Wohnen, Arbeiten und Versorgung mit gegenseitiger Rücksichtnahme und Gewährung einer optimalen Wohnqualität
- Eine störungsarme und sichere Verkehrserschliessung
- Eine ökologisch wertvolle Gestaltung der Strassen- und Freiräume
- Der sparsame und umweltschonende Einsatz von Energie

Ziele

1 Auf den Baufeldern B1 und B2 sind Wohnungen sowie nicht und mässig störende Betriebe zulässig. Der minimale Gewerbeanteil beträgt

Art. 4

Baufeld B1: 40 %

Baufeld B2: 65 %

Baufelder und Nutzweise

der anrechenbaren Geschossfläche gemäss Art. 5.

2 Die zulässige anrechenbare Geschossfläche für den Verkauf von Gütern des täglichen Bedarfes beträgt pro Betrieb und Baufeld max. 1'200 m².

3 Verkaufsgeschäfte sind auf max. 20% der zulässigen anrechenbaren Geschossflächen zulässig.

4 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

1 Die maximal zulässigen Geschossflächen betragen:

Art. 5

Baufeld B1: 12'300 m²

Baufeld B2: 6'500 m²

Nutzungsmass

2 Als Geschossflächen anrechenbar sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Voll-, Dach- und Untergeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitarräume samt innerer Trennwände.

1 Die Hauptgebäude sind innerhalb der im Plan 1:2'000 bezeichneten Mantellinien zu erstellen.

Art. 6

Bauweise und Gebäudehöhe

2 Innerhalb der Mantellinien sind die Gebäudelängen frei. Die geschlossene Bauweise ist erlaubt.

3 Die maximal zulässige Gebäudehöhe, respektive die Gesamthöhe ist im Plan 1:2'000 bezeichnet. Innerhalb dieser Höhe ist die Geschosszahl frei.

4 Flachdächer sind vorgeschrieben.

Erläuterungen

zu Art. 7 *Zur Sammlung und Entsorgung des Hauskehrichts sind dezentrale Unterflur-Sammelstellen vorzusehen.*

Das Kapitel C behandelt die Baufelder A1 bis A6 sowie den Quartierhain

zu Art. 9
Abs. 2 *Rechtsgrundlage § 52 Abs. 3 PBG*

1 An die Gestaltung des Quartierzentrums mit dem Erschliessungsbereich mit Bushaltestelle, dem Quartierplatz sowie dem Freiraum entlang der Zürichstrasse werden hohe gestalterische und funktionale Anforderungen gestellt.

*Art. 7
Siedlungsökologie und
Gestaltung*

2 Die Umgebungs- und Freiraumgestaltung hat differenziert, d.h. mit Bereichen unterschiedlicher Aufenthaltsqualität und für unterschiedliche Generationen zu erfolgen.

3 Die Flächen für Bauten und Anlagen der Quartierinfrastruktur sind im Plan bezeichnet; insbesondere für eine quartierbezogene Wertstoff-Nebensammelstelle mit zugehörigen Abstellplätzen sowie eine eingehaute Einfahrt für die angrenzenden Tiefgaragen. Kombiniert mit dieser Einhausung sind quartierbezogene Nutzungen bis max. 100 m² aGF zulässig.

4 Auf dem Baufeld 1 sind in Abstimmung mit dem Baumgestaltungskonzept Zürichstrasse Baumpflanzungen durchzuführen.

5 Die Einstellgarage auf dem Baufeld 1 ist für eine Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen und Gestaltung mit extensiven Bereichen in Kombination mit Retentionsflächen angemessen zu überdecken.

C. Sonderbauvorschriften Wohnzone mit Gewerbe

In der Wohnzone mit Gewerbe WG werden die folgenden Ziele angestrebt:

*Art. 8
Ziele*

- Eine gute formale und funktionale Ausgestaltung der Bauten und Anlagen
- Eine Mischnutzung von Wohnen und Arbeiten mit gegenseitiger Rücksichtnahme und Gewährung einer optimalen Wohnqualität
- Eine störungsarme und sichere Verkehrserschliessung
- Ein bedarfsgerechtes Angebot an wohnungsbezogenen und gemeinschaftlichen Aussenflächen mit hoher Aufenthaltsqualität
- Eine ökologisch wertvolle Gestaltung der Strassen- und Freiräume
- Der sparsame und umweltschonende Einsatz von Energie

1 Die Wohnzone mit Gewerbe WG ist in die Baufelder A1 bis A6 unterteilt.

*Art. 9
Baufelder und Nutzweise*

2 Betriebe und Verkaufsgeschäfte, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen (z.B. Verkaufsgeschäfte für Güter des täglichen Bedarfs), sind nicht zulässig.

3 Auf dem Baufeld A1 ist mässig störendes Gewerbe inkl. Fahrzeugverkauf zugelassen, es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Die Verkaufsfläche für Fahrzeuge / Neuwagen und Occassions kann bis 4'000 m² messen. Wohnungen sind nur für standortgebundene Betriebsangehörige gestattet.

Erläuterungen

zu Art. 11

Abs. 3 Die Gesamthöhe entspricht der Gebäudehöhe, da infolge Flachdachvorschrift keine zusätzliche Firsthöhe angerechnet werden kann.

Technisch bedingte Bauteile (z.B. Kamine, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie) dürfen die Gesamthöhe überragen.

Abs. 4 Damit sollen geschlossen wirkende, abweisende Fassaden von Untergeschossen verhindert werden.

4 Auf dem Baufeld A2 sind Wohnungen sowie nicht und mässig störende Betriebe zulässig. Der minimale Gewerbeanteil beträgt 65% der anrechenbaren Geschossfläche. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

5 Auf den Baufeldern A4 und A5 sind Wohnungen sowie nicht und mässig störende Betriebe zulässig. Der minimale Gewerbeanteil beträgt 10% der anrechenbaren Geschossfläche. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

6 Auf den Baufeldern A3 und A6 sind Wohnungen sowie nicht störende Betriebe bis max. 10% der anrechenbaren Geschossflächen zulässig. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

1 Die maximal zulässigen anrechenbaren Geschossflächen betragen:

Baufeld A1:	9'400	m ²
Baufeld A2:	4'500	m ²
Baufeld A3:	7'700	m ²
Baufeld A4:	7'000	m ²
Baufeld A5:	8'800	m ²
Baufeld A6:	6'000	m ²

*Art. 10
Nutzungsmass*

2 Als Geschossflächen anrechenbar sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Voll-, Dach- und Untergeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt innerer Trennwände.

1 Die Hauptgebäude sind inklusiv Untergeschosse innerhalb der im Plan 1:2'000 bezeichneten Mantellinien zu erstellen. Davon ausgenommen sind unterirdische, auf das notwendige Mass zu beschränkende Verbindungsrampen für Einstellgaragen.

*Art. 11
Bauweise und Gebäudehöhe*

2 Innerhalb der Mantellinien ist die Gebäudelänge frei. Die geschlossene Bauweise ist erlaubt.

3 Die maximal zulässige Gebäudehöhe, respektive die Gesamthöhe ist im Plan 1:2'000 bezeichnet. Innerhalb dieser Höhe ist die Geschoszahl frei.

4 In Untergeschossen, deren Oberkante mehr als 1.50 m über dem gestalteten Terrain liegt, sind Hauptnutzungen oder auf die Quartierbevölkerung ausgerichtete Nebennutzungen wie Gebäudezugänge, Gemeinschafts- und Veloräume oder Ateliers anzuordnen.

5 Die Mantellinien ersetzen die Bestimmungen von Strassenabständen.

6 Flachdächer sind vorgeschrieben.

Erläuterungen

zu Art. 12
Abs. 3 *Im Quartierhain besteht für den gesamten Gültigkeitsbereich analog einer Erholungszone ein einfaches Lärmschutzbedürfnis. Die Messweise des Planungswertes, massgebend sind 60 dB am Tag, erfolgt auf einer Höhe von 1.50 m über dem Boden. Der Planungswert wird eingehalten, daher werden keine baulichen Massnahmen vorgeschrieben.*

zu Art. 13 *Spiel- und Ruheflächen* § 248 PBG
Bei der Ausgestaltung von Kinderspielplätzen und Freizeitanlagen sind die qualitativen Anforderungen einschlägiger Normen und Richtlinien (z. B. der Pro Juventute) zu beachten.

*Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV)
vom 16. Januar 1991 (Stand am 1. Juli 2008)*

*Art. 15 Ökologischer Ausgleich
1 Der ökologische Ausgleich (Art. 18b Abs. 2 NHG) bezweckt insbesondere eine möglichst naturnahe und schonende Bodennutzung zu erreichen, Natur in den Siedlungsraum einzubinden und das Landschaftsbild zu beleben.*

1 Der im Plan bezeichnete Quartierhain ist als gemeinschaftliche Grün- und Freifläche zu gestalten und als solche dauernd zu erhalten. Sie dient der Erholung und trägt zum ökologischen Ausgleich bei.

*Art. 12
Quartierhain*

2 Bauliche Massnahmen setzen ein von der Baubehörde genehmigtes, gesamträumliches Nutzungs- und Gestaltungskonzept voraus. Dessen Eingabe hat mit dem ersten Baugesuch auf einem der Baufelder A2 bis A6 zu erfolgen.

3 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

4 Es sind nur Bauten und Anlagen für gemeinschaftliche Freizeitaktivitäten und Erholung zulässig. Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche beträgt 120 m². Die Gebäudehöhe ist auf 4 m, bei Schrägdächern auf 5 m beschränkt. Der Abstand gegenüber den angrenzenden Verkehrsanlagen beträgt mindestens 5 m.

5 Die Anlage ist spätestens zusammen mit der ersten Überbauung auf den Baufeldern A3 bis A6 zu realisieren.

1 Auf dem Baufeld A1 sind in Abstimmung mit dem Baumgestaltungskonzept Zürichstrasse im Rahmen der Umgebungsarbeiten Baumpflanzungen vorzunehmen. Gegenüber den angrenzenden Baufeldern sind geeignete Massnahmen betreffend Umgebungsgestaltung (Einsehbarkeit) und Lärmschutz zu treffen.

*Art. 13
Siedlungsökologie und
Gestaltung*

2 Die Flächen zwischen Mantellinie und Baufeldgrenze der Baufelder A2 bis A6 übernehmen hauptsächlich Funktionen als Bewegungsraum und ökologische Ausgleichsflächen. Die Versiegelung z.B. für Fusswegverbindungen, Hauszugänge, Spiel- oder Sitzplätze etc., darf maximal 1/3 dieser Flächen betragen. Die Bepflanzung hat mit standortgerechten Gehölzen zu erfolgen. Bei der Gestaltung sind extensive Bereiche in Kombination mit Retentionsflächen vorzusehen. Pro Baufeld ist mindestens eine Spielfläche zu realisieren.

3 Die Wohnhöfe der Baufelder A3 bis A6 übernehmen hauptsächlich Funktion als Erholungsflächen und sind entsprechend mit Bereichen unterschiedlicher Aufenthaltsqualität zu gestalten. Die Einstellgaragen sind für eine entsprechende Bepflanzung angemessen zu überdecken. Pro Baufeld ist mindestens eine gut einsehbare Spielfläche für Kleinkinder zu realisieren.

Erläuterungen

zu Art. 16

Abs. 3

Die Gesamthöhe entspricht der Gebäudehöhe, da infolge Flachdachvorschrift keine zusätzliche Firsthöhe angerechnet werden kann.

Technisch bedingte Bauteile (z.B. Kamine, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie) dürfen die Gesamthöhe überragen.

D. Sonderbauvorschriften Wohnzone

Für die Wohnzone W3 werden die folgenden Ziele angestrebt:

- Eine gute formale und funktionale Ausgestaltung der Bauten und Anlagen
- Eine optimale Wohnqualität
- Eine störungsarme und sichere Verkehrserschliessung
- Ein bedarfsgerechtes Angebot an wohnungsbezogenen und gemeinschaftlichen Aussenflächen mit hoher Aufenthaltsqualität
- Eine ökologisch wertvolle Gestaltung der Strassen- und Freiräume
- Der sparsame und umweltschonende Einsatz von Energie

*Art. 14
Ziele*

1 In der Wohnzone W3 ist das Baufeld C bezeichnet.

2 Es sind Wohnungen sowie nicht störende Betriebe bis max. 10% der anrechenbaren Geschossflächen zulässig. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

3 Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche beträgt 7'100 m².

4 Als Geschossflächen anrechenbar sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Voll-, Dach- und Untergeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt innerer Trennwände.

*Art. 15
Nutzweise und Nutzungsmass*

1 Die Hauptgebäude sind inklusiv Untergeschosse innerhalb der im Plan 1:2'000 bezeichneten Mantellinien zu erstellen. Davon ausgenommen sind unterirdische, auf das notwendige Mass zu beschränkende Verbindungsrampen für Einstellgaragen.

2 Innerhalb der Mantellinien ist die Gebäudelänge frei. Geschlossene Bauweise ist erlaubt.

3 Die maximal zulässige Gebäudehöhe, respektive die Gesamthöhe ist im Plan 1:2'000 bezeichnet. Innerhalb dieser Höhe ist die Geschoszahl frei.

4 Flachdächer sind vorgeschrieben.

*Art. 16
Bauweise und Gebäudehöhe*

Erläuterungen

zu Art. 19 *Die Gesamthöhe entspricht der Gebäudehöhe, da infolge Flachdachvorschrift keine zusätzliche Firsthöhe angerechnet werden kann.
Technisch bedingte Bauteile (z.B. Kamine, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie) dürfen die Gesamthöhe überragen.*

Die Flächen zwischen Mantellinie und Baufeldgrenze übernehmen hauptsächlich Funktionen als Bewegungsraum und ökologische Ausgleichflächen. Die Versiegelung dieser Bereiche z.B. für Fusswegverbindungen, Hauszugänge, Spiel- oder Sitzplätze etc., darf maximal 15% betragen. Die Flächen sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und mit unterschiedlichen Aufenthaltsqualitäten z.B. extensive Bereichen in Kombination mit Retentionsflächen zu gestalten.

Es sind mindestens ein gut von den Wohnungen einsehbarer Spielplatz für Kleinkinder und eine zusätzliche Spielfläche vorzusehen.

*Art. 17
Siedlungsökologie und
Gestaltung*

E. Sonderbauvorschriften Zone für öffentliche Bauten

1 Die Sonderbauvorschriften Zone für öffentliche Bauten gewährleisten eine mit den übrigen Baufeldern abgestimmte Erschliessung sowie die Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung für die vorgesehenen Schulbauten.

*Art. 18
Ziel und Wirkung*

2 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

3 In der Zone für öffentliche Bauten ist das Baufeld D bezeichnet.

1 Die Gebäude sind innerhalb der im Plan 1:2'000 bezeichneten Mantellinien zu erstellen.

*Art. 19
Grundmasse*

2 Die maximal zulässige Gebäudehöhe, respektive die Gesamthöhe darf höchstens 15,5 m betragen.

Mit der Eingabe von Bauprojekten sind die vorgesehenen, ökologischen Kompensationsmassnahmen, wie z.B. Ausscheidung von Retentionsflächen, Neupflanzung von standortgerechten Bäumen und Gehölzen, Minimierung der unterbauten und versiegelten Flächen darzulegen.

*Art. 20
Siedlungsökologie und
Gestaltung*

F. Ergänzende Sonderbauvorschriften

1 Die folgenden Grundlagen der Arealentwicklung Dietlimoos-Moos dienen der Baubehörde als Richtlinie bei der Beurteilung von Baugesuchen:

*Art. 21
Beurteilungsrichtlinien und
Fachberatung*

- Masterplan, Theo Hotz AG vom 16. März 2012
- Generelles Projekt Infrastruktur, ARGE Buchmann Partner, Frick & Partner und PLANAR vom 3. Oktober 2011 (rev. 30. August 2014)
 - Verkehrsanlagen
 - Ver- und Entsorgungsanlagen
 - Konzept Siedlungsökologie und Freiraum

Erläuterungen

zu Art. 23
Abs. 2 *Das Autohaus wird 2-3 Mal wöchentlich durch Autotransporter beliefert, deren Ausfahrt auf die Zürichstrasse unter Bedingungen zugelassen ist (vgl. Schreiben Volkswirtschaftsdirektion, Amt für Verkehr, vom 3. April 2012).*

zu Art. 24 § 273 PBG
Wo die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt, dürfen Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt, in einem Abstand von 3,5 m von anderen Gebäuden errichtet werden.

- Landschaftsentwicklungskonzept Adliswil, 2014
- Baumgestaltungskonzept Zürichstrasse, 4. Oktober 2011

2 Die Umsetzung der Vorschriften Siedlungsökologie und Freiraumgestaltung ist zu gewährleisten.

1 Für Bauprojekte, welche auf einem Projektwettbewerb oder Studienauftrag in Anlehnung an SIA-Ordnung 142/143 basieren, kann gemäss Art. 5 Abs. 1, Art. 10 Abs. 1 und Art. 15 Abs. 3 die zulässige anrechenbare Geschossfläche um maximal 5% erhöht werden. Die Konkurrenzverfahren haben mindestens ein Baufeld zu umfassen.

*Art. 22
Konkurrenzverfahren*

2 Die Vorbereitung und Durchführung der Konkurrenzverfahren hat in Zusammenarbeit mit der Baukommission der Stadt Adliswil zu erfolgen, um bereits im frühen Zeitpunkt die erhöhten Anforderungen an die Bauprojekte einzubringen.

1 Die Arealerschliessung für Motorfahrzeuge hat an den im Plan 1:2'000 bezeichneten Lagen zu erfolgen.

*Art. 23
Arealerschliessung*

2 Für das Baufeld A1 sind die Ein- und Ausfahrt von der Zürichstrasse ausschliesslich dem Kundenverkehr vorbehalten. Die Erschliessung für die Anlieferung hat grundsätzlich rückwärtig von der Moosstrasse zu erfolgen, mit Ausnahme der Ausfahrt durch Autotransporter 2-3 Mal wöchentlich auf die Zürichstrasse.

3 Die Hauptzufahrten zu den Einstellgaragen haben innerhalb der im Plan 1:2'000 bezeichneten Bereiche zu erfolgen. Eingeschossige Einhausungen der Zufahrten sind zulässig, wenn sie sich gut in die Umgebungsgestaltung einpassen.

4 Die im Plan 1:2'000 bezeichneten Wegverbindungen sind als allgemein begehbare Fusswege anzulegen, rechtlich zu sichern und dauernd freizuhalten.

5 Die Wohnbaufelder sind für die Quartierbevölkerung durchlässig und barrierefrei zu gestalten.

Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind auf den Baufeldern A2 bis A6 und C bis max. 3% der anrechenbaren Grundfläche zulässig.

*Art. 24
Besondere Gebäude*

Erläuterungen

zu Art. 25 *Den Nutzungszonen werden entsprechend ihrer Lärmempfindlichkeit Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43LSV zugeordnet. Es gelten folgende Belastungsgrenzwerte:*

	ES II		ES III	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
– <i>Planungswerte L in dB (A); für neue Anlagen und unerschlossene Bauzonen</i>	55	45	60	50
– <i>Immissionsgrenzwerte L in dB (A); für Neubauten und wesentliche Umbauten von Gebäuden sowie die Sanierung und Erweiterung bestehender Anlagen</i>	60	50	65	55
– <i>Alarmwerte L in dB (A); für Schallschutzmassnahmen an bestehenden Gebäuden</i>	70	65	70	65

zu Art. 26

zu Abs. 1

Darüberhinaus anfallendes Meteorwasser muss jeweils auf den Baufeldern mittels Retentionsanlagen zwischengespeichert werden.

Massgebend für den Nachweis der Meteorwasser-Abflusswerte ist die 10-jährige-Regenintensität für Zürich.

Mit dem Baugesuch ist ein hydrologisches Gutachten beizubringen, worin die maximal zulässigen Meteorabflusswerte sichergestellt sind.

zu Abs. 3

§ 295 Abs. 2 PBG

Wenn eine öffentliche Fernwärmeversorgung lokale Abwärme oder erneuerbare Energien nutzt und die Wärme zu technisch und wirtschaftlich gleichwertigen Bedingungen wie aus konventionellen Anlagen anbietet, kann der Staat oder die Gemeinde Grundeigentümer verpflichten, ihr Gebäude innert angemessener Frist an das Leitungsnetz anzuschliessen und Durchleitungsrechte zu gewähren.

zu Abs. 5

Dies gilt sowohl für Autoabstellanlagen als auch für Veloeinstellräume

1 Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass im Baufeld A1 die absehbaren Betriebsemissionen (Werkstätten, Ziel- und Quellverkehr auf dem Betriebsareal, etc.) nicht zu einer Überschreitung der Planungswerte gemäss LSV bei benachbarten, bestehenden oder geplanten Gebäuden führen.

Art. 25
Lärmschutz

2 Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass mindestens folgende Pegelreduktionen zwischen der jeweiligen Lärmquelle (Strassenachse) und den Lüftungsfenstern von lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden:

Quelle	Nutzung	ES II	ES III	massg. Emission
Autobahn A3	Wohnen	43 dB	38 dB	Nacht
	Schule	39 dB	--	Tag
	Gewerbe	34 dB	29 dB	Tag
Zürichstrasse	Wohnen	28 dB	23 dB	Nacht
	Schule	25 dB	--	Tag
	Gewerbe	20 dB	15 dB	Tag

3 Bei gewerblicher Nutzung oder für Schulräume ist alternativ zur Pegelreduktion eine kontrollierte Lüftung zulässig, welche von den Anforderungen zur Einhaltung der Pegelminderung befreit.

1 Die Dächer aller Hauptgebäude sind als Bestandteil des Retentionsystems zu begrünen. Die maximal zulässigen Meteorwasserabflusswerte betragen für die Baufelder:

Art. 26
Energie und Nachhaltigkeit

A1	42.8 l/s	A2	9.8 l/s
A3	18.5 l/s	A4	13.3 l/s
A5	21.9 l/s	A6	12.3 l/s
B1	19.2 l/s	B2	15.3 l/s
C	22.4 l/s	D	57.6 l/s

2 Wohnbauten sind nach dem MINERGIE-P-Standard oder MINERGIE-ECO-Standard zu zertifizieren; die übrigen beheizten Gebäude nach dem MINERGIE-Standard.

3 Wird der vorgegebene Standard nicht zertifiziert, hat die Gebäudehülle die Zielwerte von sia 380/1 zu erfüllen und mindestens 75% der Wärmemenge für Heizung und Warmwasser sind mit Abwärme oder erneuerbaren Energien zu erzeugen.

4 Für beheizte Gebäude besteht eine bedingte Anschlussverpflichtung nach § 295 Abs. 2 PBG an den Quartier-Nahwärmeverbund.

5 Die Parkieranlagen sind mit baulichen Vorkehrungen für die Realisierung von individuell abrechenbaren, elektrischen Ladestationen für Fahrzeuge zu versehen.

Erläuterungen

zu Art. 27

zu Abs. 1 *Es ist auch eine angemessene Anzahl an Abstellplätzen für Schwere Motorräder bereitzustellen. Dabei zählen 2 Motorrad-Abstellplätze als 1 Personenwagen-Abstellplatz.*

zu Abs. 4 *Die Baukommission der Stadt Adliswil verlangt bei der Bereitstellung oberirdischer Parkplätze hohe Sicherheit und gute Gestaltung.*

1 Die Zahl der erforderlichen und zulässigen Abstellplätze für Personwagen wird gemäss der Klasse 2 der Verordnung über Fahrzeugabstellplätze der Stadt Adliswil bestimmt.

*Art. 27
Fahrzeugabstellplätze*

2 Für Besucher und Kunden gelten die Mittelwerte der Klasse 2 als maximal zulässige Zahl der Abstellplätze.

3 Im Baufeld A1 erfolgt die Bestimmung der Zahl der erforderlichen und zulässigen Abstellplätze nach einem separaten Nachweis unter Berücksichtigung von sowohl betrieblichen als auch gestalterischen Anforderungen. Mit einem Bepflanzungskonzept ist die gute Gestaltung und Einordnung der oberirdischen Abstellplätze nachzuweisen. Die Abstellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen soweit die Funktionalität und Umweltvorschriften dies zulassen.

4 In den Baufeldern A2 bis A6 sind die Abstellplätze für Bewohner und Beschäftigte pro Baufeld in unterirdischen, gut zugänglichen und übersichtlichen Sammelgaragen anzuordnen. Oberirdisch dürfen nur Abstellplätze für Besucher, Kunden, Güterumschlag, für Behinderte und für gemeinschaftliche Fahrzeuge (z.B. Mobility Car Sharing) vorgesehen werden.

5 Die Anzahl erforderlicher Zweirad-Abstellplätze richtet sich nach der Verordnung über Fahrzeugabstellplätze der Stadt Adliswil. Die Veloabstellplätze sind in gut zugänglicher Lage vorzusehen. Für Besucher und Kunden sind die Abstellplätze mit direktem räumlichen Bezug zum Zielort anzuordnen.

Die Sonderbauvorschriften treten mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.

*Art. 28
Inkrafttreten*

Bauten und baurechtliche Planungen

Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

■ Nutzungsplanänderung Dietlimoos-Moos Inkraftsetzung

Adliswil. Der Grosse Gemeinderat Adliswil hat am 04.03.2015 beschlossen:

1. Die Zonenplanänderung Dietlimoos-Moos (Plan 1:2'000) wird festgesetzt.
2. Die Ergänzung der Bau- und Zonenordnung wird festgesetzt.
3. Der Erschliessungsplan (Objektliste und Plan 1:2'000) wird festgesetzt.
4. Es werden die Sonderbauvorschriften Dietlimoos-Moos erlassen.
5. Der Planungsbericht zur Nutzungsplanänderung (bestehend aus Zonenplanänderung, Ergänzung Bau- und Zonenordnung, Erschliessungsplan und Sonderbauvorschriften) nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV), der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen nach § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) und die Erläuterungen im Bericht zum Erschliessungsplan werden zur Kenntnis genommen.

Die Baudirektion des Kantons Zürich hat am 15. Februar 2017 verfügt:

1. Die Einzonungen der Zentrumszone Quartier ZQ, der Wohnzone mit Gewerbe WG und der dreigeschossigen Wohnzone W3 (alle bisher Reservezone) im Gebiet Dietlimoos-Moos und die Ergänzung der Bau- und Zonenordnung (Art. 25 BZO, Zentrumszone ZQ), die der Grosse Gemeinderat Adliswil mit Beschluss vom 4. März 2015 festgesetzt hat, werden unter Berücksichtigung von Punkt 4 genehmigt.
2. Die Sonderbauvorschriften Dietlimoos-Moos (inkl. des dazugehörigen Plans), die der Grosse Gemeinderat Adliswil mit Beschluss vom 4. März 2015 festgesetzt hat, werden genehmigt.
3. Der Erschliessungsplan Dietlimoos-Moos, den der Grosse Gemeinderat Adliswil mit Beschluss vom 4. März 2015 festgesetzt hat, wird nachträglich genehmigt.
4. Der Immissionsbereich NIS im Bereich der neuen Wohnzone mit Gewerbe WG im Gebiet Dietlimoos-Moos, welchen der Stadtrat Adliswil mit Beschluss vom 16. Februar 2016 festgesetzt hat, wird genehmigt.

Die kantonale Verfügung Nr. 1932/16 sowie der kommunale Festsetzungsbeschluss wurden am 3. März 2017 im Amtsbblatt und am 2. März 2017 in der Zürichsee-Zeitung mit Rechtsmittelbelehrung publiziert. Die Rechtskraftbescheinigungen liegen vor.

Die Nutzungsplanänderung Dietlimoos-Moos tritt per 21. April 2017 in Kraft.

Es besteht keine Einsichtnahme.

Stadt Adliswil
Sekretariat
Bau und Planung

00193341