

# Bauordnung



der Politischen Gemeinde Dielsdorf

vom 6. Dezember 2017



<b>I. Zonenordnung</b>	<b>4</b>
Art. 1    Zonen. . . . .	4
Art. 2    Zonenplan . . . . .	4
<b>II. Bauzonen</b>	<b>5</b>
<b>2.1 Kernzone. . . . .</b>	<b>5</b>
Art. 3    Ziel und Zweck. . . . .	5
Art. 4    Nutzweise . . . . .	5
Art. 5    Grundmasse . . . . .	5
Art. 6    Einordnung und Gestaltung. . . . .	5
Art. 7    Ersatz- und Umbauten. . . . .	5
Art. 8    Umgebungsgestaltung . . . . .	6
Art. 9    Dachform und -neigung. . . . .	6
Art. 10   Bedachungsmaterial . . . . .	6
Art. 11   Dachaufbauten, Dachfenster und Dacheinschnitte . . . . .	6
Art. 12   Fassaden. . . . .	7
Art. 13   Fenster. . . . .	7
Art. 14   Kamine. . . . .	7
Art. 15   Reklameanlagen . . . . .	7
Art. 16   Zusätzliche Bewilligungspflicht . . . . .	7
<b>2.2. Zentrumszonen. . . . .</b>	<b>7</b>
Art. 17   Ziel und Zweck. . . . .	7
Art. 18   Nutzweise . . . . .	7
Art. 19   Grundmasse . . . . .	8
Art. 20   Ersatz- und Umbauten. . . . .	8
Art. 21   Dachform. . . . .	8
Art. 22   Bauweise. . . . .	9
<b>2.3. Wohnzonen . . . . .</b>	<b>9</b>
Art. 23   Nutzweise . . . . .	9
Art. 24   Grundmasse . . . . .	9
Art. 25   Abweichungen von Grundmassen . . . . .	10
Art. 26   Mehrlängenzuschlag . . . . .	10
Art. 27   Dachform und -neigung. . . . .	10
Art. 28   Bauweise. . . . .	10
Art. 29   Abgrabungen. . . . .	10
<b>2.4. Industriezone . . . . .</b>	<b>11</b>
Art. 30   Nutzweise . . . . .	11
Art. 31   Grundmasse . . . . .	11

<b>2.5. Zone für öffentliche Bauten.</b>	<b>12</b>
Art. 32    Bauvorschriften	12
Art. 33    Zone OE im Burghof	12
<b>2.6. Erholungszonen</b>	<b>12</b>
Art. 34    Nutzweise	12
<b>III. Arealüberbauung</b>	<b>13</b>
Art. 35    Arealüberbauung	13
Art. 36    Messvorschriften	13
<b>IV. Gestaltungspläne</b>	<b>14</b>
Art. 37    Pflicht zum Gestaltungsplan	14
Art. 38    Anforderungen für Gestaltungspläne	14
Art. 39    A - Wehntalerstrasse	14
Art. 40    B - Zentrumspark	15
Art. 41    C - Geerenstrasse	15
Art. 42    D - Zentrum Bahnhofstrasse	15
Art. 43    E - Schulstrasse	15
<b>V. Ergänzende Bauvorschriften</b>	<b>16</b>
Art. 44    Grosser und kleiner Grundabstand	16
Art. 45    Unterirdische Bauten an Strassen ohne Baulinien	16
Art. 46    Strassenabstand bei fehlenden Baulinien	16
Art. 47    Besondere Gebäude	16
Art. 48    Abgrabungen und Aufschüttungen	16
Art. 49    Flachdächer	16
Art. 50    Zweirädrige Fahrzeuge, Kinderwagen	16
Art. 51    Spiel- und Ruheflächen	17
Art. 52    Energieerzeugungsanlagen	17
<b>5.1 Autoabstellplätze</b>	<b>17</b>
Art. 53    Normbedarf	17
Art. 54    Reduktion	17
Art. 55    Obergrenze	17
Art. 56    Besondere Verhältnisse	18
<b>VI. Schlussbestimmungen</b>	<b>18</b>
Art. 57    Inkrafttreten	18

# I. Zonenordnung

## Art. 1 Zonen

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

### a) Bauzonen

Zonen	Bezeichnung	ES
Kernzone	K	III
Zentrumszone 3-geschossig, AZ 60%	Z3	III
Zentrumszone 4-geschossig, AZ 80%	Z4	III
Wohnzone 2-geschossig, AZ 40%	W2	II
Wohnzone 2/3-geschossig, AZ 40%	W2/3	II
Wohnzone 3/4-geschossig, AZ 60%	W3/4	II
Wohn- und Gewerbezone 2/3-geschossig, AZ 40%	WG2/3	III
Wohn- und Gewerbezone 3/4-geschossig, AZ 60%	WG3/4	III
Industriezone 1, BZ 8	I1	IV
Industriezone 2, BZ 5	I2	IV
Zone für öffentliche Bauten	OE	II

### b) Freihalte- und Erholungszone

Erholungszone 1	E1
Erholungszone 2	E2
Erholungszone 3	E3

## Art. 2 Zonenplan

Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan Mst. 1:5'000 massgebend. Der mit der Bauordnung abgegebene verkleinerte Zonenplan ist nicht rechtsverbindlich.

## II. Bauzonen

### 2.1. Kernzone

#### Art. 3 Ziel und Zweck

Die Kernzonenvorschriften bezwecken den Erhalt von Einheit und Eigenart des gewachsenen Ortskernes und dessen Umgebung. Sie ermöglichen die Weiterentwicklung des Dorfkerns und regeln die Einordnung von Um- und Neubauten.

#### Art. 4 Nutzweise

In der Kernzone sind Wohnnutzungen sowie nicht und mässig störende Betriebe zulässig.

#### Art. 5 Grundmasse

Es gelten folgende Bauvorschriften:

Vollgeschosse	max. 2
anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshöhe	max. 2
anrechenbares Untergeschoss	max. 1
Gebäudelänge	max. 30 m
Gebäudehöhe	max. 7.5 m
kleiner Grundabstand	min. 3.5 m
grosser Grundabstand	min. 7 m

#### Art. 6 Einordnung und Gestaltung

<sup>1</sup> Umbauten und Renovationen sowie Neu- und Anbauten aller Art haben sich durch ihre Ausmasse, Form und Massstäblichkeit gut in die herkömmliche charakteristische Bausubstanz einzuordnen und damit die Erscheinung des Ortsbildes zu wahren. Die Hauptfirstrichtung auf Neubauten ist auf den Altbestand auszurichten.

<sup>2</sup> Bei Projekten, welche von einem Fachgutachten als besonders gut beurteilt werden und die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen zugelassen werden.

#### Art. 7 Ersatz- und Umbauten

<sup>1</sup> Gebäude dürfen zur Erhaltung charakteristischer Baugruppen und Bauten in der Kernzone unter Beibehaltung des Gebäudeprofils und ihrer bisherigen Erscheinung (Lage, Gebäudekubus, Dachform und Firstrichtung, Gestaltung der Fassade usw.) ohne Berücksichtigung der Vorschriften für Neubauten ersetzt oder umgebaut werden.

<sup>2</sup> Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, des Schutzes vor Naturgefahren oder des Ortsbildschutzes liegt.

## **Art. 8 Umgebungsgestaltung**

- <sup>1</sup> In den Kernzonen ist bei der Umgebungsgestaltung eine gute Gesamtwirkung sicherzustellen. Gärten, Vorplätze und Einfriedungen sind ortsüblich und optisch offen zu gestalten.
- <sup>2</sup> Es sind möglichst geringe Eingriffe in die Umgebung und den gewachsenen Boden vorzunehmen. Traditionelle Elemente wie Vorgärten, ortsübliche Bepflanzung, Bäume, Brunnen und dergleichen sind möglichst zu erhalten.
- <sup>3</sup> Aus- und Einfahrten zu Tiefgaragen haben möglichst unauffällig in Erscheinung zu treten. Sie sind nach Möglichkeit in ein Gebäude zu integrieren.

## **Art. 9 Dachform und -neigung**

- <sup>1</sup> Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 40° bis 50° alter Teilung (a.T.) zulässig, wobei im unteren Teil des Daches konstruktiv bedingte Reduktionen der Dachneigung (Aufschieblinge) gestattet sind. Die Dachform und -neigung soll mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch in Einklang stehen.
- <sup>2</sup> Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. Trauf- und Ortgesimse sind ortsüblich auszuführen.
- <sup>3</sup> Für besondere Gebäude im Sinne des § 273 PBG sind auch andere Dachformen und Neigungen gestattet.

## **Art. 10 Bedachungsmaterial**

Für Dächer sind Tonziegel in herkömmlicher Form und Farbe zu verwenden.

## **Art. 11 Dachaufbauten, Dachfenster und Dacheinschnitte**

- <sup>1</sup> Dachaufbauten sind nur als Giebellukarnen, Schleppgauben oder Ochsenaugen und nur im ersten Dachgeschoss zulässig.
- <sup>2</sup> Die Front und die seitlichen Wände der Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf Dach und Gebäude abgestimmt werden.
- <sup>3</sup> Für Giebellukarnen und Schleppgauben ist dasselbe Bedachungsmaterial zu verwenden wie für das Hauptdach.
- <sup>4</sup> Die Fronthöhe der Schleppgauben ist auf 80 cm und die Frontfläche der Giebellukarnen ohne Giebelfeld auf 2.1 m<sup>2</sup> beschränkt. Die Summe aller Frontflächen darf 1/8 der Dachflächenansicht über dem jeweiligen Gebäudeteil nicht überschreiten.
- <sup>5</sup> Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden.
- <sup>6</sup> Die Zahl der Dachflächenfenster ist möglichst gering zu halten. Sie haben sich in Material und Farbe in die Dachfläche einzupassen und sollen hochrechteckig sein. Die Glasfläche darf pro Fenster 0,50 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.
- <sup>7</sup> Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

## **Art. 12 Fassaden**

Für die Fassaden sind Materialien und Farben zu verwenden, die sich den herkömmlichen anpassen. Türen, Tore und Fensterläden sind in Holz zu fertigen.

## **Art. 13 Fenster**

Fenster haben die Form eines stehenden Rechteckes aufzuweisen. Die Fenster sind in der Regel mit Sprossen zu unterteilen. Rollläden sind nicht gestattet.

## **Art. 14 Kamine**

Kamine sind in der herkömmlichen Form zu gestalten.

## **Art. 15 Reklameanlagen**

Freistehende Reklamen, Fremd- und Leuchtreklamen sind unzulässig.

## **Art. 16 Zusätzliche Bewilligungspflicht**

Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie die Umgestaltung von Gärten und das Entfernen von Bäumen sind zusätzlich bewilligungspflichtig. Der Abbruch darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung der Ersatzbaute gesichert ist.

## **2.2. Zentrumszonen**

### **Art. 17 Ziel und Zweck**

- <sup>1</sup> Die Zentrumszonen Z3 und Z4 sind bestimmt für eine dichte Überbauung und Weiterentwicklung des Ortszentrums. Sie dienen neben dem Wohnen auch der Ansiedlung von nicht oder mässig störenden Handels- und Dienstleistungsbetrieben.
- <sup>2</sup> In der Zentrumszone Z3 sind vorhandene, ortsprägende Bauten angemessen zu berücksichtigen.
- <sup>3</sup> Als Grundlage für die Erarbeitung und Beurteilung von Gestaltungsplänen und Baugesuchen gilt der behördenverbindliche „Kommunale Teilrichtplan Siedlung / Zentrum“. Dieser enthält Aussagen zu der Bebauung, der Nutzung, des Freiraumes und dem Verkehr.

### **Art. 18 Nutzweise**

- <sup>1</sup> In den zur Bahnhof- und Wehntalerstrasse ausgerichteten Erdgeschossen sind in der Regel Nutzungen mit zentrumsbildender, publikumsorientierter Funktion vorzusehen, insbesondere Detailhandel, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Gastgewerbe. Es sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.
- <sup>2</sup> Entlang der Bahnhof- und Wehntalerstrasse im Bereich Z4 sind strassenseitige Wohnnutzungen im Erdgeschoss nicht zulässig.

## Art. 19 Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

		Z3	Z4
Ausnutzungsziffer	max.	60 %	80 %
Vollgeschosse	max.	3	4
anrechenbare Dachgeschosse	max.	1	1
anrechenbares Untergeschoss <sup>1</sup>	max.	1	1
Gebäuelänge	max.	30 m	50 m
kleiner Grundabstand	min.	5 m	5 m
grosser Grundabstand	min.	7 m	7 m
Gebäudehöhe		11.4 m	14.7 m
Firsthöhe		6.0 m	6.0 m

<sup>1</sup> *Ausbau zu Wohn- und Arbeitsräumen im 1. Untergeschoss zulässig, soweit eine Belichtung der Räume vom natürlichen Geländegefälle her möglich ist. Abgrabungen sind nur in kleinem Umfang zulässig.*

## Art. 20 Ersatz- und Umbauten

- <sup>1</sup> Gebäude dürfen zur Erhaltung charakteristischer Baugruppen und Bauten in der Zentrumszone Z3 unter Beibehaltung des Gebäudeprofils und ihrer bisherigen Erscheinung (Lage, Gebäudekubus, Dachform und Firstrichtung, Gestaltung der Fassade usw.) ohne Berücksichtigung der Vorschriften für Neubauten ersetzt oder umgebaut werden.
- <sup>2</sup> Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, des Schutzes vor Naturgefahren oder des Ortsbildschutzes liegt.

## Art. 21 Dachform

- <sup>1</sup> In der Zone Z3 sind Satteldächer mit der in der Umgebung üblichen Neigung zu erstellen. Andere Dachformen sind nur zugelassen, wenn dadurch die Nachbarbauten sowie das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigt werden.
- <sup>2</sup> In den Zentrumszonen Z4 sind Satteldächer und Flachdächer zugelassen.
- <sup>3</sup> Für besondere Bauten gemäss § 273 PBG sind andere Dachformen gestattet.

## Art. 22 Bauweise

- <sup>1</sup> Die geschlossene Bauweise ist zulässig.
- <sup>2</sup> Die strassenseitige Fassade ist mit einem ausgeprägten Sockelgeschoss auszugestalten, welches auf Strassenniveau liegt. Es ist eine ortsübliche Gliederung der Fassade zu realisieren.
- <sup>3</sup> Das Erdgeschoss ist strassenseitig so zu dimensionieren (lichte Raumhöhe), dass gewerbliche/publikumsorientierte Nutzungen möglich sind. Dabei kann die Gebäudehöhe nach Art. 19 auf max. 12,10 m (Z3) bzw. max. 15,40 m (Z4) angehoben werden.

## 2.3. Wohnzonen

### Art. 23 Nutzweise

- <sup>1</sup> Die Zonen W2, W2/3 und W3/4 dienen der Wohnnutzung, nicht störende Betriebe sind zulässig.
- <sup>2</sup> Die WG2/3 und WG3/4 Zonen dienen der Wohn- und Gewerbenutzung und es sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

### Art. 24 Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

		W2	W2/3	W3/4	WG2/3	WG3/4
Ausnützung	max.	40 %	40 %	60 %	40 %	60 %
Vollgeschosse		2	2	3	2	3
anrechenbare Dachgeschosse	max.	1	1	1	1	1
anrechenbare Untergeschosse	max.	0	1	1	1	1
kleiner Grundabstand	min.	5 m	5 m	6 m	4 m	6 m
grosser Grundabstand	min.	10 m	10 m	12 m	8 m	12 m
Gebäudelänge	max.	25 m	30 m	40 m	30 m	40 m
Gebäudehöhe		7.5 m	8.1 m	11.4 m	8.1 m	11.4 m
Firsthöhe			5.0 m	6.0 m	5.0 m	6.0 m

## **Art. 25 Abweichungen von Grundmassen**

- <sup>1</sup> In der Zone W2 kann auf ein anrechenbares Dachgeschoss verzichtet und anstelle dessen ein anrechenbares Untergeschoss erstellt werden.
- <sup>2</sup> Die zulässige Ausnützungsziffer erhöht sich in der Zone W2/3 und WG2/3 auf 60 %, sofern ein drittes Vollgeschoss errichtet und auf das anrechenbare Dach- und Untergeschoss verzichtet wird. Dabei erhöht sich die Gebäudehöhe auf 11.4 m und es sind nur noch Flachdächer zulässig.
- <sup>3</sup> Die zulässige Ausnützungsziffer erhöht sich in der Zone W3/4 und WG3/4 auf 80 %, sofern ein viertes Vollgeschoss errichtet und auf das anrechenbare Dach- und Untergeschoss verzichtet wird. Dabei erhöht sich die Gebäudehöhe auf 14.7 m und es sind nur noch Flachdächer zulässig.
- <sup>4</sup> Sind in einem Gebäude der Zone WG2/3 und WG3/4 wenigstens 30 % der Bruttogeschossfläche dauernd anders als zu Wohnzwecken genutzt, so erhöht sich die Ausnützungsziffer um 5 %.

## **Art. 26 Mehrlängenzuschlag**

- <sup>1</sup> Bei Fassaden von mehr als 16 m Länge sind die betreffenden Grundabstände um  $\frac{1}{4}$  der Mehrlänge, jedoch höchstens um 8 m heraufzusetzen.
- <sup>2</sup> Beträgt der Gebäudeabstand bei benachbarten Hauptgebäuden weniger als 7 m, werden die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen zusammengerechnet.

## **Art. 27 Dachform und -neigung**

- <sup>1</sup> In allen Wohnzonen sind auf Hauptbauten Satteldächer und Flachdächer zugelassen.
- <sup>2</sup> In der Zone W2 darf die Dachneigung 35° (a.T.) nicht überschreiten.

## **Art. 28 Bauweise**

In allen Zonen ist die geschlossene Bauweise zulässig.

## **Art. 29 Abgrabungen**

Im anrechenbaren UG ist der Ausbau zu Wohn- und Arbeitsräumen möglich, soweit sich eine genügende Belichtung der Räume vom natürlichen Geländegefälle her ergibt. Abgrabungen sind nur in kleinem Umfang zulässig.

## 2.4. Industriezone

### Art. 30 Nutzweise

- <sup>1</sup> Die Industriezone dient der Industrie und dem Gewerbe. Es sind Bauten und Anlagen für industrielle und gewerbliche Betriebe der Produktion sowie Dienstleistungsbetriebe für die Industrie und das Gewerbe gestattet.
- <sup>2</sup> Verkehrserzeugende Nutzungen wie Verkaufsflächen des Detailhandels und des Fachhandels, dem Publikum geöffnete Flächen von Kultur-, Freizeit- und Unterhaltungsbetrieben sowie andere Flächen mit vergleichbarer Verkehrserzeugung mit einer Grösse von mehr als 500 m<sup>2</sup> sind nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zugelassen. Entsprechende Flächen im Freien werden gleich behandelt wie Flächen im Gebäudeinnern.

### Art. 31 Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

		I1	I2
Baumassenziffer	max.	8 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Freiflächenziffer		15 %	15 %
Grenzabstand	min.	5 m	5 m
Gebäudeabstand	min.	7 m	7 m
Grösste Höhe (Gebäude- bzw. Firsthöhe)			
– gegenüber Wohnzone (in Zonenplan besonders bezeichnet)	max.	15 m	
– im restlichen Zonengebiet	max.	20 m	12 m

## **2.5. Zone für öffentliche Bauten**

### **Art. 32 Bauvorschriften**

In der Zone OE gelten die kantonalrechtlichen Messvorschriften. Gegenüber Grundstücken an der Zonengrenze sind die Grenz- und Gebäudeabstände der angrenzenden Zone einzuhalten.

### **Art. 33 Zone OE im Burghof**

Für die Zone öffentlicher Bauten im Burghof gelten die Vorschriften der Zone W2 bezüglich Ausnützung, Geschosszahl und Gebäudeabmessungen.

## **2.6. Erholungszonen**

### **Art. 34 Nutzweise**

- <sup>1</sup> In der Zone E1 sind Bauten und Anlagen gestattet, die unmittelbar mit dem Sportbetrieb zu tun haben. Es gelten die kantonalrechtlichen Mindestvorschriften.
- <sup>2</sup> In der Zone E2 (Familiengartenareal) sind besondere Gebäude im Sinne von PBG § 273 bis zu einer max. Grundfläche von 8 m<sup>2</sup> gestattet bei mindestens 80 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.
- <sup>3</sup> Die Zone E3 in der Schwändi ist eine Erholungszone für Pferdesport mit Gestaltungsplanpflicht.

### Art. 35 Arealüberbauung

<sup>1</sup> Arealüberbauungen nach § 71 PBG sind in den Zonen W2/3, W3/4, WG2/3, WG3/4, Z3 und Z4 zulässig.

<sup>2</sup> Die Arealfläche muss die folgende Bauzonenfläche umfassen:

In der Zone W2/3, WG2/3, Z3	mind.	3'000 m <sup>2</sup>
In den Zonen W3/4, WG3/4, Z4	mind.	5'000 m <sup>2</sup>

### Art. 36 Messvorschriften

<sup>1</sup> Die Ausnutzungsziffer darf gegenüber der Regelbauweise um max.  $\frac{1}{10}$  erhöht werden.

<sup>2</sup> Die Gebäudelänge nach Bau- und Zonenordnung darf überschritten werden.

<sup>3</sup> Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse darf um ein Geschoss erhöht werden, sofern die ortsbauliche Situation dies zulässt. Damit erhöht sich die zulässige Gebäudehöhe um 3.30 m, jedoch erhöhen sich die Grenzabstände gemäss § 260 PBG.

### Art. 37 Pflicht zum Gestaltungsplan

- 1 Für die im Zonenplan bezeichneten Bereiche ist ein Gestaltungsplan aufzustellen. Wo in der BZO und dem „Kommunaler Teilrichtplan Siedlung / Zentrum“ Zielsetzungen und Richtlinien formuliert sind, ist diesen nachweislich Rechnung zu tragen.
- 2 Die Pflicht kann durch private Gestaltungspläne erfüllt werden.
- 3 Ist aufgrund einer Bebauungs- und Erschliessungsstudie eine zweckmässige Unterteilung möglich und wird das übrige Gebiet in seiner Entwicklung nicht beeinträchtigt, können Teil-Gestaltungspläne aufgestellt werden.
- 4 Eine Gestaltungsplan-Pflicht nach § 83 ff PBG besteht für folgende Gebiete:
  - A - Wehntalerstrasse
  - B - Zentrumspark
  - C - Geerenstrasse
  - D - Zentrum Bahnhofstrasse
  - E - Schulstrasse

### Art. 38 Anforderungen für Gestaltungspläne

Die Gestaltungspläne müssen nebst den Anforderungen nach § 71 PBG mindestens den Umgang mit folgenden Sachinhalten aufzeigen:

- Die Anordnung der zweckmässigen Nutzungsverteilung (publikumsorientierte Nutzung, Gewerbe, Wohnen etc.)
- Erschliessung mit Strassen und Anschluss an das übergeordnete Fuss- und Radwegnetz
- Umgebungsgestaltung sowie Übergänge vom öffentlichen zum privaten Raum
- ortsbaulich verträgliche Lärmschutzmassnahmen
- eine ökologische Bauweise und umweltschonende Produktion von Wärme und Warmwasser
- Unterirdische Anordnung der Pflichtparkplätze für Bewohner und Mitarbeiter
- Schutzwürdigkeit und -fähigkeit der inventarisierten Kultur-Objekte

### Art. 39 A - Wehntalerstrasse

- 1 Weiterentwicklung und Stärkung der publikumsorientierten Nutzungen entlang der Wehntalerstrasse.
- 2 Neu-, Um- und Ersatzbauten und deren Umgebungsgestaltung in der ersten Bautiefe müssen klaren Bezug zur Wehntalerstrasse aufweisen und zu einem gut gestalteten Strassenraum mit attraktiven öffentlichen Freiräumen beitragen.
- 3 Die Nutzung und Bebauung in der zweiten Bautiefe ist auf die angrenzende Zone für öffentliche Bauten abzustimmen.

#### **Art. 40 B - Zentrumspark**

- <sup>1</sup> Mit publikumsorientierten Nutzungen entlang der Bahnhofstrasse ist der Zentrumscharakter zu stärken.
- <sup>2</sup> Das unterste Vollgeschoss bzw. die Gebäudehauptzugänge sind höhenmässig auf das Strassenniveau auszurichten.
- <sup>3</sup> Im Bereich des Bahnhofwegs wird ein öffentlich zugänglicher Park angestrebt, der sorgfältig auf den parkähnlichen Baumbestand abgestimmt ist.

#### **Art. 41 C - Geerenstrasse**

- <sup>1</sup> Im Anschluss an die Bahnhofstrasse ist mit publikumsorientierten Nutzungen die Platzsituation im Kreuzungsbereich von Bahnhofstrasse und Geerenstrasse zu stärken.
- <sup>2</sup> Die Nutzung und Bebauung in der zweiten Bautiefe ist auf die angrenzende Zone für öffentliche Bauten abzustimmen.

#### **Art. 42 D - Zentrum Bahnhofstrasse**

- <sup>1</sup> Mit publikumsorientierten Nutzungen entlang der Bahnhofstrasse ist der Zentrumscharakter zu stärken.
- <sup>2</sup> Das unterste Vollgeschoss bzw. die Gebäudehauptzugänge sind höhenmässig auf das Strassenniveau auszurichten.

#### **Art. 43 E - Schulstrasse**

- <sup>1</sup> Für den Bereich zwischen Bahnhof- und Schulstrasse ist ein gemeinsames Erschliessungskonzept festzulegen, das die innere Entwicklung mit zentrumsgerechten Nutzungen ermöglicht.
- <sup>2</sup> Die Stellung der Bauten soll auf die Strassenräume und auf die Platzsituation im Kreuzungsbereich von Bahnhofstrasse und Geerenstrasse abgestimmt werden.
- <sup>3</sup> Bauten sind auf den typischen Charakter im oberen Teil der Bahnhofstrasse, mit Vor- und Rücksprüngen zum Strassenraum abzustimmen.
- <sup>4</sup> Ortsbaulich muss zwischen den zentrumsbildenden Bauten mit hoher baulicher Dichte und dem Übergang zum nordöstlich gelegenen, historischen Ortskern vermittelt werden.

### **Art. 44 Grosser und kleiner Grundabstand**

Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren, am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.

### **Art. 45 Unterirdische Bauten an Strassen ohne Baulinien**

In Ergänzung von PBG § 265 gilt für unterirdische Bauten und Gebäudeteile ein Mindestabstand von 3.50 m.

### **Art. 46 Strassenabstand bei fehlenden Baulinien**

- <sup>1</sup> Wo Verkehrsbaulinien fehlen und nicht nötig sind, haben unterirdische und besondere Gebäude gegenüber öffentlichen und privaten Strassen und Plätzen sowie gegenüber öffentlichen Wegen einen Abstand von 3.5 m einzuhalten.
- <sup>2</sup> In den Zentrumszonen und der Kernzone dürfen Gebäude unter Vorbehalt der guten Einordnung und der Verkehrssicherheit den kantonalen Mindestabstand für Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege unterschreiten.

### **Art. 47 Besondere Gebäude**

Besondere Gebäude bis zu 50 m<sup>2</sup> Grundfläche, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt, dürfen ohne nachbarliche Zustimmung bis 1.75 m an die Grenze gestellt werden.

### **Art. 48 Abgrabungen und Aufschüttungen**

- <sup>1</sup> Schüttungen und Stützmauern haben sich gut ins Gelände einzupassen. Bei Abgrabungen und Aufschüttungen hat die Anböschung möglichst im Verhältnis 2:3 (Höhe: Breite) zu erfolgen.
- <sup>2</sup> In der Regel müssen höhere Stützbauwerke mit Abstufungen terrassiert erstellt werden.

### **Art. 49 Flachdächer**

Bei Neubauten oder erheblichen Umbauten sind nichtbegehbare Flachdächer oder Flachdachteile ab einer Grösse von 50 m<sup>2</sup> ökologisch wertvoll zu begrünen. Die Pflicht besteht, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.

### **Art. 50 Zweirädrige Fahrzeuge, Kinderwagen**

- <sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern sind genügend grosse, gut zugängliche Abstellflächen in der Nähe des Hauseinganges für zweirädrige Fahrzeuge und Kinderwagen bereitzustellen.

- <sup>2</sup> Die notwendige Anzahl der Abstellplätze und -flächen richtet sich nach der aktuellen VSS-Norm. In Sonderfällen entscheidet der Gemeinderat.

### **Art. 51 Spiel- und Ruheflächen**

Bei Mehrfamilienhäusern mit 6 und mehr Wohnungen sind in geeigneter Lage zweckmässig ausgestaltete Spielflächen in der Grösse von mindestens 20 % der Bruttogeschossfläche anzulegen und dauernd zu unterhalten oder, wo nach der Zweckbestimmung der Gebäude ein Bedürfnis besteht, als Ruheflächen auszugestalten.

### **Art. 52 Energieerzeugungsanlagen**

Es sind thermische Kollektoren und Photovoltaikanlagen gestattet. Es muss jedoch im Sinne von PBG § 238 eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht werden.

## **5.1. Autoabstellplätze**

### **Art. 53 Normbedarf**

- <sup>1</sup> Für Motorfahrzeuge sind pro 80 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF), mindestens aber pro Wohnung eine Einheit Ein- oder Abstellplätze zu erstellen. Zusätzlich sind 10 % der Anzahl Abstellplätze als Besucherplätze zu erstellen. Bruchteile unter der Hälfte werden abgerundet.
- <sup>2</sup> Für andere Nutzungen bestimmt sich die Anzahl der Ein- und Abstellplätze nach der aktuellen VSS-Norm.
- <sup>3</sup> Kommerziell betriebene Parkieranlagen, die nicht durch die bauliche Nutzung des Grundstücks oder der näheren Umgebung begründet sind, sind nicht zulässig.

### **Art. 54 Reduktion**

- <sup>1</sup> Im Reduktionsgebiet mit guter Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel kann der Baupflichtige die Anzahl Parkplätze für Bewohner, Beschäftigte, Besucher und Kunden auf bis zu 70 % gegenüber dem Normbedarf herabsetzen.
- <sup>2</sup> Das Reduktionsgebiet erstreckt sich über die Zentrumzonen, die Kernzone sowie die übrigen Bauzonen mit einer ÖV-Güteklasse A-C.

### **Art. 55 Obergrenze**

- <sup>1</sup> Die Zahl der zulässigen Autoabstellplätze für Bewohner, Beschäftigte, Kunden und Besucher darf im Reduktionsgebiet gemäss Art. 54 maximal 100 % des Normbedarfs gemäss Art. 53 betragen.
- <sup>2</sup> Davon ausgenommen sind zusätzliche Parkplätze, die aufgrund einer Parkraumplanung der Gemeinde erstellt werden sollen.
- <sup>3</sup> In der Kernzone kann die Erstellung von oberirdischen Garagen oder die Herrichtung von Abstellplätzen auf dem Baugrundstück verweigert werden, wenn Interessen des Ortsbildschutzes oder des Verkehrs dies erfordern.

## **Art. 56 Besondere Verhältnisse**

- <sup>1</sup> Sind aufgrund von besonderen Gegebenheiten im konkreten Einzelfall mehr Motorfahrzeuge zu erwarten oder kann schlüssig nachgewiesen werden, dass weniger Abstellplätze erforderlich sind, so können Abweichungen gegenüber der Berechnungsweise von Art. 53 bis 55 bewilligt werden.
- <sup>2</sup> Kann oder darf ein Grundeigentümer die Pflicht zur Erstellung der Autoabstellplätze nicht erfüllen, kann er verpflichtet werden, sich im Umfang der fehlenden Plätze gemäss § 245 PBG an einer Gemeinschaftsanlage zu beteiligen oder gemäss § 246 ff PBG eine Ersatzabgabe zu entrichten.

## **VI Schlussbestimmungen**

### **Art. 57 Inkrafttreten**

Die Bau- und Zonenordnung tritt am Tag der öffentlichen Bekanntmachung der Rechtskraft der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.

Die vorstehende Bauordnung der Politischen Gemeinde Dielsdorf wurde durch die Gemeindeversammlung am 6. Dezember 2017 erlassen.

### **Namens der Politischen Gemeinde Dielsdorf:**

Der Gemeindepräsident: Andreas Denz  
Der Gemeindegeschreiber: Marco Renggli

Von der Baudirektion des Kantons Zürich am 2. Mai 2018 mit Beschluss Nr. 0006/18 genehmigt. In Kraft getreten per 13. Juli 2018.

**Gemeinde Dielsdorf** | Mühlestrasse 4 | 8157 Dielsdorf

Tel. 044 854 71 71 | Fax 044 854 71 75 | [gemeinde@dielsdorf.ch](mailto:gemeinde@dielsdorf.ch) | [www.dielsdorf.ch](http://www.dielsdorf.ch)