



Revision kommunale Nutzungsplanung – Genehmigung

Gemeinde **Dielsdorf**

- Massgebende - Bau- und Zonenordnung vom 18. Dezember 2017
Unterlagen - Zonenplan 1:5000 vom 18. Dezember 2017
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV vom 18. Dezember 2017
- Bericht zu den nichtberücksichtigten Einwendungen vom 18. Dezember 2017

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Die Gemeinde Dielsdorf beabsichtigt mit der Revision die Nutzungsplanung den aktuellen Rahmenbedingungen und Bedürfnissen anzupassen. Die Revision orientiert sich an den übergeordneten Vorgaben sowie am kommunalen Raumordnungskonzept und einer eigens erarbeiteten Zentrumsplanung.

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Dielsdorf setzte mit Beschluss vom 6. Dezember 2017 eine Revision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Dielsdorf vom 28. März 2018 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 22. Dezember 2017 ersucht die Gemeinde Dielsdorf um Genehmigung der Vorlage.

Gleichzeitig wurde ein kommunaler Teilrichtplan Siedlung/Zentrum festgesetzt, der mit separater Verfügung genehmigt wird.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Die Anpassungen am Zonenplan beziehen sich mit Ausnahme der Einzonung von zwei Strassen, die der Erschliessung der Bauzone dienen, auf bereits bestehende Bauzonen.

Zur Stärkung des bestehenden Zentrums wird die Zentrumszone vergrössert und für verschiedene Teilbereiche werden Gestaltungsplanpflichten festgelegt, deren Zielsetzungen in der Bauordnung erläutert werden. Weiterhin werden Anpassungen bei den Wohn- und Gewerbezone und Wohnzonen vorgenommen, die eine moderate Verdichtung erlauben. Die Industriezone wird strukturiert indem Einkaufs- und Freizeitnutzungen auf die Flächen beschränkt werden, die bereits durch solche Nutzungen belegt sind.



Die Bauvorschriften für die Kernzone, Zentrumszone und Wohnzone werden teilweise angepasst.

An der Gemeindeversammlung vom 6. Dezember 2017 wurde ein wesentliches Element der Planung, die Umzonung des Areals Neuwisen von der Industriezone in eine Mischzone mit hohem Wohnanteil, aus der Vorlage gestrichen. Damit verbleibt das Areal wie bisher in der Industriezone.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 2. Februar 2017 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde weitgehend entsprochen.

Am 1. August 2016 ist die Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP; LS 701.12) in Kraft getreten. Im Rahmen der Vorprüfung wurde festgestellt, dass die Vorgaben weitgehend, aber noch nicht vollständig, umgesetzt wurden. Bei der Genehmigungsprüfung wurde festgestellt, dass der Zonenplan in folgenden Punkten nicht VDNP-konform umgesetzt worden ist:

- Farbgebung der Industriezone 2
- Farbgebung Wald
- Liniendarstellung Abstandslinien
- Signatur Überlagernde Festlegung «Betriebsart erleichternd»
- Fehlende Beschriftung bei der Zonenbezeichnung mit der Nutzungsziffer gemäss §§ 255, 256 oder 258 PBG

Da im Erläuterungsbericht die Zonenplanänderungen vollständig und nachvollziehbar für die Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung transparent gemacht worden sind, konnte die Meinungsbildung zu den Zonenplananpassungen stattfinden.

Der Gemeinderat wird eingeladen, den Zonenplan zusammen mit der zuständigen Katasterbearbeitungsorganisation im Sinne der Erwägungen VDNP-konform anzupassen. Die Anpassung bedarf keiner erneuten Genehmigung.

Es wird festgestellt, dass mit der vorliegenden Revision der Bau- und Zonenordnung auf die Umsetzung der Anforderungen gemäss dem mit Vorlage 5059/2014 (Harmonisierung der Baubegriffe; Änderung des PBG vom 1. März 2017) verzichtet wurde.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde Dielsdorf ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde Dielsdorf zusammen mit dem geprüften Akt samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.



Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung Dielsdorf mit Beschluss vom 6. Dezember 2017 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Dielsdorf wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht, und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
 - den Zonenplan in Absprache mit der Katasterbearbeitungsorganisation im Sinne der Erwägungen nachzuführen;
 - nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.
- III. Mitteilung an
 - Gemeinde Dielsdorf (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, Postfach 210, 8157 Dielsdorf (Katasterbearbeiterorganisation [KBO])

VERSENDET AM - 2. MAI 2018

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Kanton Zürich Gemeinde Dielsdorf

Zonenplan 1:5'000

Revision der Nutzungsplanung

Druckdatum: 18.12.2017

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 06.12.2017

Namens der Gemeindeversammlung,

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am: **02. Mai 2018**

BDV Nr. 0006/18

Für die Baudirektion:



INGENIEUR-
VERMESSUNGS- UND
PLANUNGSBÜRO



Auftrags Nr.: 25.0827

Format: 75/105

Ausgabe	Erstellt	Geprüft	Freigabe	Datum
Erstausgabe	PaM	LD	BM	21.08.2017
Revision	PaM	LD	BM	18.12.2017
Revision				

Müller Ingenieure AG
Geerenstrasse 6
Postfach 210
8157 Dielsdorf
Tel. 043 / 422 10 00
Fax 043 / 422 10 10
info@mueller-ing.ch



Revision der Nutzungsplanung

Druckdatum: 18.12.2017

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 06.12.2017

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindegrossrat

Der Gemeindegrossrat

Von der Bauverwaltung genehmigt am:

BDV Nr.:

Für die Bauverwaltung:



INGENIEUR-
VERMESSUNGS- UND
PLANUNGSBURO

Müller Ingenieure AG
Gemeindegasse 6
Postfach 210
8157 Dielsdorf
Tel. 043 / 422 10 00
Fax 043 / 422 10 10
info@mueller-ing.ch

Auftrags Nr.: 25.0827

Format: 75/105

Ausgabe	Erstellt	Geprüft	Freigegeben	Datum
Erstausgabe	PaM	LD	BM	21.08.2017
Revision	PaM	LD	BM	18.12.2017
Revision				

W:\kommunales\dielsdorf\dielsdorf\zonenplan\zonenplan_1:5000\zonenplan_1:5000.dwg

Festlegungen

- K Kernzone
- Z3 Zentrumszone 3-geschossig, AZ 60%
- Z4 Zentrumszone 4-geschossig, AZ 80%
- W2 Wohnzone 2-geschossig, AZ 40%
- W2/3 Wohnzone 2/3-geschossig, AZ 40%
- W3/4 Wohnzone 3/4-geschossig, AZ 60%
- WG2/3 Wohn- und Gewerbezone 2/3-geschossig, AZ 40%
- WG3/4 Wohn- und Gewerbezone 3/4-geschossig, AZ 60%
- I1 Industriezone 1, BZ 8
- I2 Industriezone 2, BZ 5
- Oe Zone für öffentliche Bauten
- E Erholungszone
- F Freihaltezone Kommunal
- F kan Freihaltezone Kantonal
- L Landwirtschaftszone

ES

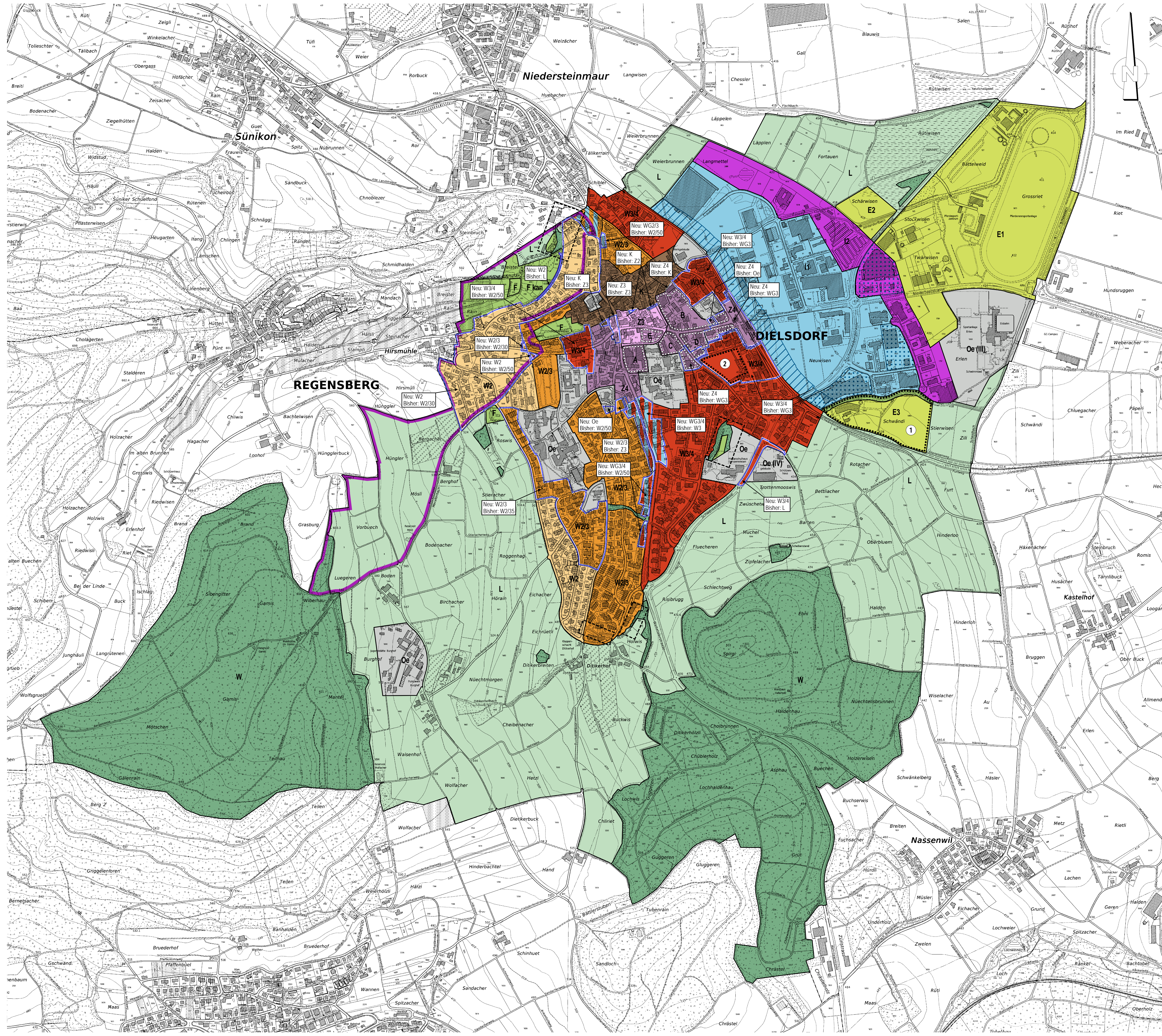
- III
- III
- II
- II
- III
- III
- IV
- IV
- II (Abweichungen gemäss Plan)

Überlagerte Festlegungen

- Verkehrserzeugende Nutzungen zulässig (Art. 30 BZO)
- Reduzierte Gebäudehöhe (Art. 31 BZO)
- Gestaltungsplanpflicht (Art. 37 ff BZO)

Informationsinhalte

- Wald
- Wald- bzw. Gewässerabstandslinien (siehe Spezialpläne)
- Schutzzone Regensberg
- Gestaltungsplan rechtskräftig
- Gestaltungplan Schwändi
- Gestaltungplan Schäfer Areal





Gemeinde Dielsdorf

Bauordnung – synoptische Darstellung

Revision der Nutzungsplanung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 06.12.2017

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindegemeinderat:

Von der Baudirektion genehmigt am: **02. Mai 2018**

BDV Nr. 0006/18

Für die Baudirektion:

MÜLLER
INGENIEURE AG



Auftrags Nr. 25.0827

Ausgabe	Erstellt	Geprüft	Freigabe	Datum
Erstausgabe	LD	BM	BM	12.09.2017
Revision	LD	BM	BM	18.12.2017
Revision				

INGENIEUR-
VERMESSUNG- UND
PLANUNGSBÜRO

Müller Ingenieure AG
Dipl. Ing. ETH/SIA
Geerenstrasse 6
Postfach 210
8157 Dielsdorf
Tel. 043 422 10 00
info@mueller-ing.ch

Inhalt

Revision der Bau- und Zonenordnung.....	4
Planungshistorie.....	4
1. Zonenordnung.....	5
Art. 1 Zonen	5
Art. 2 Zonenplan	6
2. Bauzonen.....	6
2.1 KERNZONE.....	6
Art. 3 Ziel und Zweck	6
Art. 4 Nutzweise	6
Art. 5 Grundmasse	6
Art. 6 Einordnung und Gestaltung	7
Art. 7 Ersatz- und Umbauten	7
Art. 8 Umgebungsgestaltung	7
Art. 9 Dachform und –neigung	8
Art. 10 Bedachungsmaterial	8
Art. 11 Dachaufbauten und Dachfenster und Dacheinschnitte	8
Art. 12 Fassaden	9
Art. 13 Fenster	9
Art. 14 Kamine	9
Art. 15 Reklameanlagen	9
Art. 16 Zusätzliche Bewilligungspflicht	9
2.2 ZENTRUMSZONEN	9
Art. 17 Ziel und Zweck	9
Art. 18 Nutzweise	10
Art. 19 Grundmasse	10
Art. 20 Ersatz- und Umbauten	11
Art. 21 Dachform	11
Art. 22 Bauweise	12
2.3 WOHNZONEN.....	12
Art. 23 Nutzweise	12
Art. 24 Grundmasse	13
Art. 25 Abweichungen von Grundmassen	14
Art. 26 Mehrlängenzuschlag	14
Art. 27 Dachform und –neigung	15
Art. 28 Bauweise	15
Art. 29 Abgrabungen	15
2.4 INDUSTRIEZONE	15
Art. 30 Nutzweise	15
Art. 31 Grundmasse	16
2.5 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN	17
Art. 32 Bauvorschriften	17
Art. 33 Zone OE im Burghof	17
2.6 ERHOLUNGSZONEN.....	17
Art. 34 Nutzweise	17

3. Arealüberbauung	17
Art. 35 Arealüberbauung	17
Art. 36 Messvorschriften	17
4. Gestaltungspläne	18
Art. 37 Pflicht zum Gestaltungsplan	18
Art. 38 Anforderungen für Gestaltungspläne	19
Art. 39 A - Wehntalerstrasse	19
Art. 40 B - Zentrumspark	19
Art. 41 C - Geerenstrasse	20
Art. 42 D - Zentrum Bahnhofstrasse	20
Art. 43 E - Schulstrasse	20
5. Ergänzende Bauvorschriften	21
Art. 44 Grosser und kleiner Grundabstand	21
Art. 45 Unterirdische Bauten an Strassen ohne Baulinien	21
Art. 46 Strassenabstand bei fehlenden Baulinien	22
Art. 47 Besondere Gebäude	22
Art. 48 Abgrabungen und Aufschüttungen	22
Art. 49 Flachdächer	23
Art. 50 Zweirädrige Fahrzeuge, Kinderwagen	23
Art. 51 Spiel- und Ruheflächen	23
Art. 52 Energieerzeugungsanlagen	23
5.1 Autoabstellplätze	24
Art. 53 Normbedarf	24
Art. 54 Reduktion	24
Art. 55 Obergrenze	25
Art. 56 Besondere Verhältnisse	25
6. Schlussbestimmungen	26
Art. 57 Inkrafttreten	26

Revision der Bau- und Zonenordnung	Rechtsgültige Bau- und Zonenordnung 2009
<p>Darstellung</p> <p>Text, schwarz Formulierung rechtsgültige Bau- und Zonenordnung</p> <p>Text, rot Änderung rechtskräftige Bau- und Zonenordnung</p> <p>Text, rot, gestrichen Aufhebung rechtskräftige Bau- und Zonenordnung</p> <p>Text, schwarz, kursiv Erläuterungen Planungsbericht, Anmerkungen, Hinweise</p>	<p>Darstellung</p> <p>Text, schwarz Formulierung rechtsgültige Bau- und Zonenordnung</p>
<p>Planungshistorie</p> <p>Bau- und Zonenordnung</p> <p>Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 06.12.2017 16. März 1994</p> <p>Vom Regierungsrat am xx.xx.xxxx 24. August 1994 mit Beschluss Nr. xxxx 2550 genehmigt</p> <p>1. Revision</p> <p>Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss am 9. Juni 1999</p> <p>2. Revision</p> <p>Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss am 13. Juni 2001</p> <p>3. Revision</p> <p>Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss am 15. September 2006</p> <p>4. Revision</p> <p>Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss am 16. Juli 2010</p> <p>Alle Pläne und Vorschriften finden Sie auch auf der Homepage der Gemeinde Dielsdorf, www.dielsdorf.ch.</p> <p><i>Erläuterungen Planungsbericht: Es handelt sich hierbei um einen rein informellen Inhalt. Da es sich um eine Gesamtrevision handelt, gilt die neue Bau- und Zonenordnung wieder als Erstausgabe. Somit wird die Planungshistorie der letzten BZO mit den 4 Revisionen nicht mehr dargestellt.</i></p>	<p>Bau- und Zonenordnung</p> <p>Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 16. März 1994</p> <p>Vom Regierungsrat am 24. August 1994 mit Beschluss Nr. 2550 genehmigt</p> <p>1. Revision</p> <p>Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss am 9. Juni 1999</p> <p>2. Revision</p> <p>Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss am 13. Juni 2001</p> <p>3. Revision</p> <p>Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss am 15. September 2006</p> <p>4. Revision</p> <p>Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss am 16. Juli 2010</p>

1. Zonenordnung	1. Zonenordnung																																																																			
Art. 1 Zonen	Art. 1 Zone																																																																			
Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen oder Wald zugewiesen ist:	Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen oder Wald zugewiesen ist:																																																																			
a) Bauzonen	a) Bauzonen																																																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Zonen</th> <th>Bezeichnung</th> <th>ES</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kernzone</td> <td>K2 K</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Zentrumszone 3-geschossig, AZ 60 % (zweigeschossig)</td> <td>Z2 Z3</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Zentrumszone 4-geschossig, AZ 80 % (dreigeschossig)</td> <td>Z3 Z4</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone (zweigeschossig, Ausnützung 30%)</td> <td>W2/30</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone 2-geschossig, AZ 40 % (zweigeschossig, Ausnützung 35%)</td> <td>W2/35 W2</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone 2/3-geschossig, AZ 40 % (zweigeschossig, Ausnützung 50%)</td> <td>W2/50 W2/3</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone 3/4-geschossig, AZ 60 % (dreigeschossig)</td> <td>W3 W3/4</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>Wohn- und Gewerbezone 2/3-geschossig, AZ 40 % (zweigeschossig, Ausnützung 35%)</td> <td>WG2 WG2/3</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Wohn- und Gewerbezone 3/4-geschossig, AZ 60 % (dreigeschossig, Ausnützung 50%)</td> <td>WG3 WG3/4</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Industriezone 1, BZ 8</td> <td>I1</td> <td>IV</td> </tr> <tr> <td>Industriezone 2, BZ 5</td> <td>I2</td> <td>IV</td> </tr> <tr> <td>Zone für öffentliche Bauten</td> <td>OE</td> <td>II</td> </tr> </tbody> </table>	Zonen	Bezeichnung	ES	Kernzone	K2 K	III	Zentrumszone 3-geschossig, AZ 60 % (zweigeschossig)	Z2 Z3	III	Zentrumszone 4-geschossig, AZ 80 % (dreigeschossig)	Z3 Z4	III	Wohnzone (zweigeschossig, Ausnützung 30%)	W2/30	II	Wohnzone 2-geschossig, AZ 40 % (zweigeschossig, Ausnützung 35%)	W2/35 W2	II	Wohnzone 2/3-geschossig, AZ 40 % (zweigeschossig, Ausnützung 50%)	W2/50 W2/3	II	Wohnzone 3/4-geschossig, AZ 60 % (dreigeschossig)	W3 W3/4	II	Wohn- und Gewerbezone 2/3-geschossig, AZ 40 % (zweigeschossig, Ausnützung 35%)	WG2 WG2/3	III	Wohn- und Gewerbezone 3/4-geschossig, AZ 60 % (dreigeschossig, Ausnützung 50%)	WG3 WG3/4	III	Industriezone 1, BZ 8	I1	IV	Industriezone 2, BZ 5	I2	IV	Zone für öffentliche Bauten	OE	II	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>Kernzone</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Kernzone (zweigeschossig)</td> <td>K2</td> </tr> <tr> <td>Zentrumszone (zweigeschossig)</td> <td>Z2</td> </tr> <tr> <td>Zentrumszone (dreigeschossig)</td> <td>Z3</td> </tr> <tr> <td>Wohnzonen</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Wohnzone (zweigeschossig, Ausnützung 30%)</td> <td>W2/30</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone (zweigeschossig, Ausnützung 35%)</td> <td>W2/35</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone (zweigeschossig, Ausnützung 50%)</td> <td>W2/50</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone (dreigeschossig)</td> <td>W3</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone mit Gewerbebeileichterung (zweigeschossig)</td> <td>WG2</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone mit Gewerbebeileichterung (dreigeschossig)</td> <td>WG3</td> </tr> <tr> <td>Industriezone 1</td> <td>I1</td> </tr> <tr> <td>Industriezone 2</td> <td>I2</td> </tr> <tr> <td>Zone für öffentliche Bauten</td> <td>OE</td> </tr> </tbody> </table>	Kernzone		Kernzone (zweigeschossig)	K2	Zentrumszone (zweigeschossig)	Z2	Zentrumszone (dreigeschossig)	Z3	Wohnzonen		Wohnzone (zweigeschossig, Ausnützung 30%)	W2/30	Wohnzone (zweigeschossig, Ausnützung 35%)	W2/35	Wohnzone (zweigeschossig, Ausnützung 50%)	W2/50	Wohnzone (dreigeschossig)	W3	Wohnzone mit Gewerbebeileichterung (zweigeschossig)	WG2	Wohnzone mit Gewerbebeileichterung (dreigeschossig)	WG3	Industriezone 1	I1	Industriezone 2	I2	Zone für öffentliche Bauten	OE
Zonen	Bezeichnung	ES																																																																		
Kernzone	K2 K	III																																																																		
Zentrumszone 3-geschossig, AZ 60 % (zweigeschossig)	Z2 Z3	III																																																																		
Zentrumszone 4-geschossig, AZ 80 % (dreigeschossig)	Z3 Z4	III																																																																		
Wohnzone (zweigeschossig, Ausnützung 30%)	W2/30	II																																																																		
Wohnzone 2-geschossig, AZ 40 % (zweigeschossig, Ausnützung 35%)	W2/35 W2	II																																																																		
Wohnzone 2/3-geschossig, AZ 40 % (zweigeschossig, Ausnützung 50%)	W2/50 W2/3	II																																																																		
Wohnzone 3/4-geschossig, AZ 60 % (dreigeschossig)	W3 W3/4	II																																																																		
Wohn- und Gewerbezone 2/3-geschossig, AZ 40 % (zweigeschossig, Ausnützung 35%)	WG2 WG2/3	III																																																																		
Wohn- und Gewerbezone 3/4-geschossig, AZ 60 % (dreigeschossig, Ausnützung 50%)	WG3 WG3/4	III																																																																		
Industriezone 1, BZ 8	I1	IV																																																																		
Industriezone 2, BZ 5	I2	IV																																																																		
Zone für öffentliche Bauten	OE	II																																																																		
Kernzone																																																																				
Kernzone (zweigeschossig)	K2																																																																			
Zentrumszone (zweigeschossig)	Z2																																																																			
Zentrumszone (dreigeschossig)	Z3																																																																			
Wohnzonen																																																																				
Wohnzone (zweigeschossig, Ausnützung 30%)	W2/30																																																																			
Wohnzone (zweigeschossig, Ausnützung 35%)	W2/35																																																																			
Wohnzone (zweigeschossig, Ausnützung 50%)	W2/50																																																																			
Wohnzone (dreigeschossig)	W3																																																																			
Wohnzone mit Gewerbebeileichterung (zweigeschossig)	WG2																																																																			
Wohnzone mit Gewerbebeileichterung (dreigeschossig)	WG3																																																																			
Industriezone 1	I1																																																																			
Industriezone 2	I2																																																																			
Zone für öffentliche Bauten	OE																																																																			
b) Freihalte- und Erholungszone	b) Freihalte- und Erholungszone																																																																			
<table border="1"> <tbody> <tr> <td>→ Erholungszone 1</td> <td>E1</td> </tr> <tr> <td>→ Erholungszone 2</td> <td>E2</td> </tr> <tr> <td>→ Erholungszone 3</td> <td>E3</td> </tr> </tbody> </table>	→ Erholungszone 1	E1	→ Erholungszone 2	E2	→ Erholungszone 3	E3	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>→ Erholungszone 1</td> <td>E1</td> </tr> <tr> <td>→ Erholungszone 2</td> <td>E2</td> </tr> </tbody> </table>	→ Erholungszone 1	E1	→ Erholungszone 2	E2																																																									
→ Erholungszone 1	E1																																																																			
→ Erholungszone 2	E2																																																																			
→ Erholungszone 3	E3																																																																			
→ Erholungszone 1	E1																																																																			
→ Erholungszone 2	E2																																																																			
<p>Erläuterungen Planungsbericht: Die Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen erfolgt neu direkt bei der „Zoneneinteilung“ anstelle eines separaten Artikels. Es handelt sich um eine formelle Änderung, die Zuordnung je Zone bleibt unverändert. Die Wohnzone W2/30 wird ersatzlos gestrichen, da sie eine sehr geringe Dichte aufweist und mit</p>																																																																				

<p><i>der neuen W2 zusammengeführt wird.</i></p>																																	
<p>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.</p>	<p>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.</p>																																
<p>2. Bauzonen</p>	<p>2. Bauzonen</p>																																
<p>2.1 KERNZONE</p>	<p>KERNZONE</p>																																
<p>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. <i>Erläuterung: Im Sinne einer besseren Lesbarkeit und einem einheitlichen Aufbau der Themen, wurde einleitend der Artikel "Ziel und Zweck" eingefügt.</i></p>																																	
<p>Art. 4 Nutzweise In der Kernzone sind Wohnnutzungen sowie nicht und mässig störende Betriebe zulässig. <i>Erläuterung: Neu wird jeweils die Nutzweise der jeweiligen Zonenarten separat aufgeführt. In der Kernzone wird zudem die Definition der zulässigen Betriebe aus den Grundmassen übernommen und hier aufgeführt.</i></p>																																	
<p>Art. 5 Bauvorschriften Grundmasse Es gelten folgende Bauvorschriften:</p> <table border="0"> <tr> <td>– Vollgeschosse</td> <td>max. 2</td> </tr> <tr> <td>– anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshöhe</td> <td>max. 2</td> </tr> <tr> <td>– anrechenbares Untergeschoss</td> <td>max. 1</td> </tr> <tr> <td>– Gebäudelänge</td> <td>max. 30 m</td> </tr> <tr> <td>– Gebäudehöhe</td> <td>max. 7.5 m</td> </tr> <tr> <td>– kleiner Grundabstand</td> <td>min. 3.5 m</td> </tr> <tr> <td>– grosser Grundabstand</td> <td>min. 7 m</td> </tr> <tr> <td>– zulässige Betriebe</td> <td>mässig störend</td> </tr> </table> <p><i>Erläuterung: Die Definition der zulässigen Betriebe wird gestrichen und neu separat in Art. 4 aufgeführt.</i></p>	– 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	– zulässige Betriebe	mässig störend	<p>Art. 4 Bauvorschriften Es gelten folgende Bauvorschriften:</p> <table border="0"> <tr> <td>Vollgeschosse</td> <td>max. 2</td> </tr> <tr> <td>anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshöhe</td> <td>max. 2</td> </tr> <tr> <td>anrechenbares Untergeschoss</td> <td>max. 1</td> </tr> <tr> <td>Gebäudelänge</td> <td>max. 30 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td>max. 7.5 m</td> </tr> <tr> <td>kleiner Grundabstand</td> <td>min. 3.5 m</td> </tr> <tr> <td>grosser Grundabstand</td> <td>min. 7 m</td> </tr> <tr> <td>zulässige Betriebe</td> <td>mässig störend</td> </tr> </table>	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	zulässige Betriebe	mässig störend
– 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																																
– zulässige Betriebe	mässig störend																																
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																																
zulässige Betriebe	mässig störend																																

<p>Art. 6 Stellung und Form der Bauten Einordnung und Gestaltung</p> <p>¹ 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.</p> <p>² Bei Projekten, welche von einem Fachgutachten als besonders gut beurteilt werden und die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen zugelassen werden.</p> <p><i>Erläuterung: Der Artikel wird umbenannt in „Einordnung und Gestaltung“, da es im Allgemeinen um die Einordnung und Gestaltung geht. Es werden ebenfalls Abweichungen von den Grundmassen definiert, jedoch unter anderen Bedingungen wie in Art. 7 Ersatz- und Umbauten.</i></p>	<p>Art. 5 Stellung und Form der Bauten</p> <p>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.</p>
<p>Art. 7 Erhaltung charakteristischer Bauten und Baugruppen Ersatz- und Umbauten</p> <p>Zur Erhaltung charakteristischer Baugruppen und Bauten der Kernzone sind geringere Grund- und Gebäudeabstände und Abweichungen von der Geschosshöhe zulässig, wenn die bestehenden Gebäude im bisherigen Gebäudeprofil (Lage, Grundriss, kubische Gestaltung) und in bisheriger Erscheinung (Fassaden- und Dachgestaltung) belassen bzw. wieder hergestellt werden.</p> <p>¹ 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.</p> <p>² Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, des Schutzes vor Naturgefahren oder des Ortsbildschutzes liegt.</p> <p><i>Erläuterung: Der Artikel wird zu „Ersatz- und Umbauten“ umbenannt da dies der Grundsatz des Artikels ist. Absatz 1 wird inhaltlich belassen jedoch klarer und verständlicher formuliert. Weiter werden geringfügige Abweichungen aufgrund von Wohnhygiene, Verkehrssicherheit, Schutz vor Naturgefahren oder Ortsbildschutz erlaubt.</i></p>	<p>Art. 3 Erhaltung charakteristischer Bauten und Baugruppen</p> <p>Zur Erhaltung charakteristischer Baugruppen und Bauten der Kernzone sind geringere Grund- und Gebäudeabstände und Abweichungen von der Geschosshöhe zulässig, wenn die bestehenden Gebäude im bisherigen Gebäudeprofil (Lage, Grundriss, kubische Gestaltung) und in bisheriger Erscheinung (Fassaden- und Dachgestaltung) belassen bzw. wieder hergestellt werden.</p>
<p>Art. 8 Umgebungsgestaltung</p> <p>¹ In den Kernzonen ist bei der Umgebungsgestaltung eine gute Gesamtwirkung sicherzustellen. Gärten, Vorplätze und Einfriedungen sind ortsüblich und optisch offen zu gestalten.</p> <p>² 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.</p> <p>³ Aus- und Einfahrten zu Tiefgaragen haben möglichst unauffällig in Erscheinung zu treten. Sie</p>	

<p>sind nach Möglichkeit in ein Gebäude zu integrieren.</p> <p><i>Erläuterung: Die bestehende Zonenordnung weist keine genaueren Vorschriften zur Umgebungsgestaltung auf. Da dies jedoch ein zentrales Element für die Erscheinung des Dorfkernes ist, wird dies durch einen neuen Artikel aufgenommen. Insbesondere durch die neuen Motorfahrzeugbestimmungen ist auch der Umgang mit möglichen Tiefgaragen in der Kernzone zu regeln.</i></p>	
<p>Art. 9 Dachform und –neigung</p> <p>¹ Es 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.</p> <p>² Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. Trauf- und Ortgesimse sind ortsüblich zonenüblich auszuführen.</p> <p>³ Für besondere Gebäude im Sinne des § 273 PBG sind mit Ausnahme von Flachdächern auch andere Dachformen und Neigungen gestattet.</p> <p><i>Erläuterung: Die Änderungen in Artikel 9 Abs. 1 dienen der besseren Verständlichkeit und einer genaueren Bezeichnung. Auf den besonderen Gebäuden sind zudem neu auch Flachdächer zugelassen.</i></p>	<p>Art. 6 Dachform und –neigung</p> <p>Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 40° bis 50° alter Teilung 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. Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. Trauf- und Ortgesimse sind zonenüblich auszuführen. Für besondere Gebäude im Sinne des § 273 PBG sind mit Ausnahme von Flachdächern auch andere Dachformen und Neigungen gestattet.</p>
<p>Art. 10 Bedachungsmaterial</p> <p>Für Dächer sind Tonziegel in herkömmlicher Form und Farbe zu verwenden.</p>	<p>Art. 7 Bedachungsmaterial</p> <p>Für Dächer sind Tonziegel in herkömmlicher Form und Farbe zu verwenden.</p>
<p>Art. 11 Dachaufbauten und Dachfenster und Dacheinschnitte</p> <p>¹ Dachaufbauten sind nur als Giebellukarnen, Schleppegauben oder Ochsenaugen und nur im ersten Dachgeschoss zulässig.</p> <p>² Die Front und die seitlichen Wände der Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf Dach und Gebäude abgestimmt werden.</p> <p>³ Für Giebellukarnen und Schleppegauben ist dasselbe Bedachungsmaterial zu verwenden wie für das Hauptdach.</p> <p>⁴ Die Fronthöhe der Schleppegauben ist auf 80 cm und die Frontfläche der Giebellukarnen ohne Giebelfeld auf 2.1 m² beschränkt. Die Summe aller Frontflächen darf 1/8 der Dachflächenansicht über dem jeweiligen Gebäudeteil nicht überschreiten.</p> <p>⁵ Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden.</p> <p>⁶ 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</p>	<p>Art. 8 Dachaufbauten und Dachfenster und Dacheinschnitte</p> <p>Dachaufbauten sind nur als Giebellukarnen, Schleppegauben oder Ochsenaugen und nur im ersten Dachgeschoss zulässig.</p> <p>Die Front und die seitlichen Wände der Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf Dach und Gebäude abgestimmt werden.</p> <p>Für Giebellukarnen und Schleppegauben ist dasselbe Bedachungsmaterial zu verwenden wie für das Hauptdach.</p> <p>Die Fronthöhe der Schleppegauben ist auf 80 cm und die Frontfläche der Giebellukarnen ohne Giebelfeld auf 2.1 m² beschränkt. Die Summe aller Frontflächen darf 1/8 der Dachflächenansicht über dem jeweiligen Gebäudeteil nicht überschreiten. Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden.</p> <p>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</p>

<p>Fenster 0,50 m² nicht übersteigen.</p> <p>7 Im ersten Dachgeschoss sind neben Dachaufbauten keine Dachflächenfenster zulässig. Dach-einschnitte sind nicht gestattet.</p> <p><i>Erläuterung: Im Sinne der Innentwicklung soll es möglich sein, dass Dachgeschosse zu Wohn- und Arbeitszwecke genutzt werden können. Daher soll die Vorschrift in Abs. 7 soweit gelockert werden, dass es nicht mehr verboten ist Dachflächenfenster neben Dachaufbauten im ersten Dachgeschoss zu erstellen. Weiterhin ist in Abs. 6 geregelt, dass die Zahl der Dachflächenfenster möglichst gering zu halten ist.</i></p>	<p>Fenster 0,50 m² nicht übersteigen.</p> <p>Im ersten Dachgeschoss sind neben Dachaufbauten keine Dachflächenfenster zulässig. Dachein-schnitte sind nicht gestattet.</p>
<p>Art. 12 Fassaden</p> <p>Für die Fassaden sind Materialien und Farben zu verwenden, die sich den herkömmlichen an-passen. Türen, Tore und Fensterläden sind in Holz zu fertigen.</p>	<p>Art. 9 Fassaden</p> <p>Für die Fassaden sind Materialien und Farben zu verwenden, die sich den herkömmlichen an-passen. Türen, Tore und Fensterläden sind in Holz zu fertigen.</p>
<p>Art. 13 Fenster</p> <p>Fenster haben die Form eines stehenden Rechteckes aufzuweisen. Die Fenster sind in der Regel mit Sprossen zu unterteilen. Rollläden sind nicht gestattet.</p> <p><i>Erläuterung: Die Unterteilung der Fenster mit Sprossen soll etwas gelockert werden, da mit einer zeitgemässen, modernen Architektur ohne Sprossen ebenfalls eine gute Einordnung erreicht werden kann.</i></p>	<p>Art. 10 Fenster</p> <p>Fenster haben die Form eines stehenden Rechteckes aufzuweisen. Die Fenster sind mit Spro-sen zu unterteilen. Rollläden sind nicht gestattet.</p>
<p>Art. 14 Kamine</p> <p>Kamine sind in der herkömmlichen Form zu gestalten.</p>	<p>Art. 11 Kamine</p> <p>Kamine sind in der herkömmlichen Form zu gestalten.</p>
<p>Art. 15 Reklameanlagen</p> <p>Freistehende Reklamen, Fremd- und Leuchtreklamen sind unzulässig.</p>	<p>Art. 12 Reklameanlagen</p> <p>Freistehende Reklamen, Fremd- und Leuchtreklamen sind unzulässig.</p>
<p>Art. 16 Abbrüche Zusätzliche Bewilligungspflicht</p> <p>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 Er-satzbaute gesichert ist.</p> <p><i>Erläuterung: Der Artikel wird zur besseren Verständlichkeit dem eigentlichen Sinn entsprechend umbenannt und minimal angepasst.</i></p>	<p>Art. 13 Abbrüche</p> <p>Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie die Umgestaltung von Gärten und das Entfernen von Bäumen sind bewilligungspflichtig. Der Abbruch darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung der Ersatzbaute gesi-chert ist.</p>
<p>2.2 ZENTRUMSZONEN</p>	<p>ZENTRUMSZONEN</p>
<p>Art. 17 Ziel und Zweck</p> <p>¹ Die Zentrumszonen Z3 und Z4 sind bestimmt für eine dichte Überbauung und Weiterentwick-lung des Ortszentrums. Sie dienen neben dem Wohnen auch der Ansiedlung von nicht oder</p>	

<p>mässig störenden Handels- und Dienstleistungsbetrieben.</p> <p>² In der Zentrumszone Z3 sind vorhandene, ortsprägende Bauten angemessen zu berücksichtigen.</p> <p>³ 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.</p> <p><i>Erläuterung: Einleitend werden ebenfalls zu den Zentrumszonen Ziel und Zweck erläutert. Da der Zentrumszone eine spezielle Aufgabe zukommt, werden hier die Absichten genauer definiert. Des Weiteren ist eine auf den behördenanweisenden „Kommunale Teilrichtplan Siedlung / Zentrum“ verwiesen, welcher weitere Anweisungen betreffend das Zentrum Dielsdorf beinhaltet.</i></p>																																																													
<p>Art. 18 Nutzweise</p> <p>¹ In den zur Bahnhofs- und Wehntalerstrasse ausgerichteten Erdgeschoss sind in der Regel Nutzungen mit zentrumsbildender, publikumsorientierter Funktion vorzusehen, insbesondere Detailhandel, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Gastgewerbe. Es sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.</p> <p>² Entlang der Bahnhofs- und Wehntalerstrasse im Bereich Z4 sind strassenseitige Wohnnutzungen im Erdgeschoss nicht zulässig.</p> <p><i>Erläuterung: Ebenfalls kommt der Nutzweise in den Zentrumszonen eine wichtige Bedeutung zu. Hier wird insbesondere die Erdgeschossnutzung genauer definiert, da diese massgebend für die Zentrumsentwicklung ist. In der Zentrumszone Z4 wird zudem explizit die Wohnnutzung im Erdgeschoss untersagt, da diese nicht im Sinne der Zentrumszone ist.</i></p>																																																													
<p>Art. 19 Grundmasse</p> <p>¹ Es gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="1" data-bbox="134 1034 1099 1402"> <thead> <tr> <th></th> <th></th> <th>Z3</th> <th>Z4</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ausnutzungsziffer</td> <td>max.</td> <td>60%</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td>Vollgeschosse</td> <td>max.</td> <td>2 3</td> <td>3 4</td> </tr> <tr> <td>anrechenbare Dachgeschosse</td> <td>max.</td> <td>2 1</td> <td>2 1</td> </tr> <tr> <td>anrechenbares Untergeschoss ¹</td> <td>max.</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Gebäudelänge</td> <td>max.</td> <td>30 m</td> <td>40 m 50 m</td> </tr> <tr> <td>kleiner Grundabstand</td> <td>min.</td> <td>5 m</td> <td>5 m</td> </tr> </tbody> </table>			Z3	Z4	Ausnutzungsziffer	max.	60%	80%	Vollgeschosse	max.	2 3	3 4	anrechenbare Dachgeschosse	max.	2 1	2 1	anrechenbares Untergeschoss ¹	max.	1	1	Gebäudelänge	max.	30 m	40 m 50 m	kleiner Grundabstand	min.	5 m	5 m	<p>Art. 14 Grundmasse</p> <table border="1" data-bbox="1099 995 2045 1369"> <thead> <tr> <th></th> <th></th> <th>Z2</th> <th>Z3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vollgeschosse</td> <td>max.</td> <td>2</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>anrechenbare Dachgeschosse</td> <td>max.</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>anrechenbares Untergeschoss ¹</td> <td>max.</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Gebäudelänge</td> <td>max.</td> <td>30 m</td> <td>40 m</td> </tr> <tr> <td>kleiner Grundabstand</td> <td>min.</td> <td>5 m</td> <td>5 m</td> </tr> <tr> <td>grosser Grundabstand</td> <td>min.</td> <td>10 m</td> <td>10 m</td> </tr> <tr> <td>Ausnutzungsziffer</td> <td></td> <td>keine</td> <td>keine</td> </tr> </tbody> </table>			Z2	Z3	Vollgeschosse	max.	2	3	anrechenbare Dachgeschosse	max.	2	2	anrechenbares Untergeschoss ¹	max.	1	1	Gebäudelänge	max.	30 m	40 m	kleiner Grundabstand	min.	5 m	5 m	grosser Grundabstand	min.	10 m	10 m	Ausnutzungsziffer		keine	keine
		Z3	Z4																																																										
Ausnutzungsziffer	max.	60%	80%																																																										
Vollgeschosse	max.	2 3	3 4																																																										
anrechenbare Dachgeschosse	max.	2 1	2 1																																																										
anrechenbares Untergeschoss ¹	max.	1	1																																																										
Gebäudelänge	max.	30 m	40 m 50 m																																																										
kleiner Grundabstand	min.	5 m	5 m																																																										
		Z2	Z3																																																										
Vollgeschosse	max.	2	3																																																										
anrechenbare Dachgeschosse	max.	2	2																																																										
anrechenbares Untergeschoss ¹	max.	1	1																																																										
Gebäudelänge	max.	30 m	40 m																																																										
kleiner Grundabstand	min.	5 m	5 m																																																										
grosser Grundabstand	min.	10 m	10 m																																																										
Ausnutzungsziffer		keine	keine																																																										

grosser Grundabstand	min.	10 7 m	10 7 m	Gebäudehöhe	8.1 m	11.4 m
Ausnutzungsziffer		keine	keine	zulässige Gewerbebetriebe	mässig störend	
Gebäudehöhe		8.1 m 11.4 m	11.4 m 14.7 m	¹ Ausbau zu Wohn- und Arbeitsräumen im 1. Untergeschoss bis maximal 50 % der nach § 255 PBG zulässigen Geschossfläche möglich, soweit eine Belichtung der Räume vom natürlichen Geländegefälle her möglich ist. Abgrabungen sind nur in kleinem Umfang zulässig.		
Firsthöhe		6.0 m	6.0 m			
zulässige Gewerbebetriebe		mässig störend				
¹ Ausbau zu Wohn- und Arbeitsräumen im 1. Untergeschoss zulässig, bis maximal 50 % der nach § 255 PBG zulässigen Geschossfläche möglich , soweit eine Belichtung der Räume vom natürlichen Geländegefälle her möglich ist. Abgrabungen sind nur in kleinem Umfang zulässig. <i>Erläuterung: Die beiden Zentrumszonen werden den neuen Entwicklungszielen gemäss Zentrumsplanung angepasst. Es ist nun jeweils ein Vollgeschoss mehr zulässig, jedoch nur noch ein anrechenbares Dachgeschoss. Dadurch müssen auch Gebäudehöhe sowie Gebäudelänge angepasst werden. Neu ist auch, dass eine Ausnutzungsziffer die Nutzung einschränkt. Der grosse Grenzabstand wird gekürzt, da man gemäss „Kommunaler Teilrichtplan Siedlung / Zentrum“ eine dichtere Bebauung anstrebt. Die zulässigen Gewerbebetriebe werden neu über den Artikel 18 „Nutzweisen“ definiert.</i>						
Art. 20 Ersatz- und Umbauten ¹ 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. ² Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, des Schutzes vor Naturgefahren oder des Ortsbildschutzes liegt. <i>Erläuterung: Da in der neuen Zentrumzone Z3 Gebäude stehen, welche von Ihrer Struktur und Erscheinung wertvoll sind, sind dort Ersatz- und Umbauten analog der Kernzone zugelassen. Weiter werden geringfügige Abweichungen aufgrund von Wohnhygiene, Verkehrssicherheit, Schutz vor Naturgefahren oder Ortsbildschutz erlaubt.</i>						
Art. 21 Dachform In der Zone Z2 sind Satteldächer mit der in der Kernzone üblichen Neigung zu erstellen. ¹ 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				Art. 15 Dachform In der Zone Z2 sind Satteldächer mit der in der Kernzone üblichen Neigung zu erstellen. 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		

<p>Strassenbild nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>² In den Zentrumszonen Z4 sind Satteldächer und Flachdächer zugelassen.</p> <p>³ Für besondere Bauten gemäss § 273 PBG sind andere Dachformen gestattet.</p> <p><i>Erläuterung: Die Vorschriften der Dachform werden weitestgehend übernommen. In der Z4 jedoch sollen künftig auch Flachdächer zugelassen sein um einen zeitgemässen Charakter zu erhalten. Der zweite Absatz ist ebenfalls neu, da er sich nicht mehr auf die ehemalige Z3 bezieht sondern auf die neue Z3, welche früher die Z2 war.</i></p>	<p>Strassenbild nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Für besondere Bauten gemäss § 273 PBG sind andere Dachformen gestattet.</p>
<p>Art. 22 Bauweise</p> <p>¹ Die geschlossene Bauweise ist zulässig.</p> <p>² Die strassenseitige Fassade ist mit einem ausgeprägten Sockelgeschoss auszugestalten, welches auf Strassenniveau liegt. Es ist eine ortsübliche Gliederung der Fassade zu realisieren.</p> <p>³ 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.</p> <p><i>Erläuterung: Da in den Zentrumszonen eine dichtere Bebauung gewünscht ist, ist die geschlossene Bauweise, soweit es die maximale Gebäudelänge zulässt, erlaubt. Zudem werden weitere Bestimmungen betreffend dem Erdgeschoss formuliert, um möglichst publikumsorientierte Nutzungen anzusiedeln. Damit die Erdgeschosse für gewerbliche / publikumsorientierte Nutzungen zu dimensionieren sind, kann die Gebäudehöhe mit der entsprechend benötigten Mehrhöhe im Erdgeschoss angehoben werden.</i></p>	
<p>2.3 WOHNZONEN</p>	<p>WOHNZONEN</p>
<p>Art. 23 Nutzweise</p> <p>¹ Die Zonen W2, W2/3 und W3/4 dienen der Wohnnutzung, nicht störende Betriebe sind zulässig.</p> <p>² Die WG2/3 und WG3/4 Zonen dienen der Wohn- und Gewerbenutzung und es sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.</p> <p><i>Erläuterung: Der neue Artikel soll die zulässige Nutzung für die Wohnzonen definieren.</i></p>	

Art. 24 Grundmasse							Art. 16 Bauvorschriften									
Es gelten folgende Grundmasse:							Es gelten folgende Grundmasse:									
		W2/30	W2/35	W2/50	W3/4	WG2/3	WG3/4			W2/30	W2/35	W2/50	W3	WG2	WG3	
				W2/3												
Ausnützung	max.	30%	35% 40%	50% 40%	60%	30% 40%	65% 60%	Ausnützung	max.	30%	35%	50%	60%	30%	65%	
Vollgeschosse		2	2	2	3	2	3	Vollgeschosse		2	2	2	3	2	3	
anrechenbare Dachgeschosse	max.	2	2 1	2 1	2 1	2 1	2 1	anrechenbare Dachgeschosse	max.	2	2	2	2	2	2	
anrechenbare Untergeschosse	max.	0	1 0	1	1	1	1	anrechenbare Untergeschosse	max.	0	1	1	1	1	1	
kleiner Grundabstand	min.	4 m	5 m	5 m	6 m	4 m	6 m	kleiner Grundabstand	min.	4 m	5 m	5 m	6 m	4 m	6 m	
grosser Grundabstand	min.	8 m	10 m	10 m	12 m	8 m	12 m	grosser Grundabstand	min.	8 m	10 m	10 m	12 m	8 m	12 m	
Gebäudelänge	max.	20 m	25 m	30 m	40 m	20 m 30 m	40 m	Gebäudelänge	max.	20 m	25 m	30 m	40 m	20 m	40 m	
Gebäudehöhe		7,5 m	7.5 m	8.1 m	11.4 m	8.1 m	11.4 m	Gebäudehöhe		7.5 m	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	zulässige Gewerbebetriebe		nicht störend			mässig störend			
zulässige Gewerbebetriebe		nicht störend				mässig störend										

¹ ~~In der Zone W2/30 muss die Summe der beiden seitlichen Grenzabstände mindestens der halben Grundstücksbreite entsprechen.~~

Erläuterung: Die zweigeschossige Wohnzone W2/30 wird aufgehoben und der neuen W2 zugewiesen, welche eine höhere Ausnützung, aber nur ein anrechenbares Dachgeschoss hat. Die bisherigen Wohnzonen W2/35, W2/50, W3, WG2 und WG3 werden umbenannt und bezüglich ihren Grundmassen angepasst.

In jeder Zone wird das zweite anrechenbare Dachgeschoss gestrichen und zudem eine Firsthöhe von unter 7.0 m eingeführt. Dadurch soll verhindert werden, dass Gebäudekörper ungewöhnlich breit ausfallen, da man besseren Wohnraum in den Dachgeschossen generieren kann.

<p>Art. 25 Abweichungen von Grundmassen</p> <p>¹ In der Zone W2 kann auf ein anrechenbares Dachgeschoss verzichtet und anstelle dessen ein anrechenbares Untergeschoss erstellt werden.</p> <p>² Die zulässige Ausnutzungsziffer 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.</p> <p>³ Die zulässige Ausnutzungsziffer 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.</p> <p>⁴ 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 Ausnutzungsziffer um 5 % auf 70%.</p> <p><i>Erläuterung:</i></p> <p>1. Dielsdorf befindet sich grösstenteils an einer Hangneigung. Insbesondere betrifft dies die W2-Zone am Siedlungsrand. Damit auf die örtliche Gegebenheit und die privaten Bedürfnisse Rücksicht genommen werden kann, besteht die Möglichkeit, zwischen einem anrechenbaren Dach- oder Untergeschoss zu wählen.</p> <p>2. Durch eine höhere Ausnutzung und einem weiteren Vollgeschoss soll der Anreiz geschaffen werden, dichter zu bauen und somit einen urbanen Charakter zu entwickeln. Dafür werden in Abs. 2 und 3 Abweichungen geregelt, welche dies ermöglichen.</p> <p>3. Abs. 4 wurde aus der bestehenden Bau- und Zonenordnung übernommen und auf die neuen Zonen angepasst. Dadurch wird ein zusätzlicher Anreiz geschaffen, in den dafür vorgesehenen Zonen eine gewerbliche Nutzung anzuordnen.</p>	<p>Art. 16 Bauvorschriften</p> <p>...</p> <p>Sind in einem Gebäude der Zone WG3 wenigstens 30 % der Bruttogeschossfläche dauernd anders als zu Wohnzwecken genutzt, so erhöht sich die Ausnutzungsziffer auf 70 %.</p> <p>...</p>
<p>Art. 26 Mehrlängenzuschlag</p> <p>¹ In den Wohnzonen sind bei Bauten Bei Fassaden von mehr als 16 m Länge und 12 m Breite sind die betreffenden Grundabstände um ¼ der Mehrlänge, jedoch höchstens um 8 m heraufzusetzen.</p> <p>² Beträgt der Gebäudeabstand bei benachbarten Hauptgebäuden weniger als 7 m, werden die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen zusammengerechnet.</p> <p><i>Erläuterung: Da es sich bei diesem Artikel ausschliesslich um den Mehrlängenzuschlag in Wohnzonen handelt, ist dieser hierhin verschoben worden. Neu wird von der Fassadenlänge und nicht der Gebäudelänge gesprochen. Die Gebäudelänge ist die Länge des flächenkleinsten Rechteckes, welches auf den Erdboden projiziert wird. Dies ist jedoch nicht das massgebende Mass für den Mehrlängenzuschlag, sondern die Fassadenlänge.</i></p>	<p>Art. 29 Mehrlängenzuschlag</p> <p>In den Wohnzonen sind bei Bauten von mehr als 16 m Länge und 12 m Breite die betreffenden Grundabstände um ¼ der Mehrlänge, jedoch höchstens um 8 m heraufzusetzen.</p> <p>Beträgt der Gebäudeabstand bei benachbarten Hauptgebäuden weniger als 7 m, werden die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen zusammengerechnet.</p>

<p>Art. 27 Dachform und –neigung</p> <p>¹ In allen Wohnzonen sind auf Hauptbauten Satteldächer und Flachdächer zugelassen.</p> <p>² In den Zonen W2/30 und W2/35 sind bei Hauptbauten keine Flachdächer erlaubt. In der Zone W2/30 darf die Dachneigung 35° (a.T.) nicht überschreiten.</p> <p><i>Erläuterung: Die Dachformen werden neu auf Satteldächer und Flachdächer beschränkt. Dadurch soll die ruhige Dachlandschaft in der Gemeinde erhalten bleiben. Auch an den Siedlungsrändern (W2/30 respektive W2) soll zukünftig ein Flachdach realisierbar sein. Wird jedoch ein Satteldach in der W2 erstellt ist weiterhin eine Dachneigung von max. 35° (a.T) zu erstellen.</i></p>	<p>Art. 17 Wohnzonen W2/30 und W2/35</p> <p>In den Zonen W2/30 und W2/35 sind bei Hauptbauten keine Flachdächer erlaubt. In der Zone W2/30 darf die Dachneigung 35° (a.T.) nicht überschreiten.</p>
<p>Art. 28 Bauweise</p> <p>In allen Zonen ist die geschlossene Bauweise zulässig. in der Zone W2/30 jedoch nur der Zusammenbau von max. 2 EFH.</p> <p><i>Erläuterung: Die geschlossene Bauweise soll im ganzen Siedlungsgebiet zulässig sein. Durch Art. 24 „Grundmasse“ werden bereits Einschränkungen in der max. Gesamtlänge eines Gebäudes gemacht, dadurch wird die Möglichkeit der geschlossenen Bauweise genügend definiert und eingeschränkt.</i></p>	<p>Art. 16 Bauvorschriften</p> <p>...</p> <p>In allen Zonen ist die geschlossene Bauweise zulässig, in der Zone W2/30 jedoch nur der Zusammenbau von max. 2 EFH.</p>
<p>Art. 29 Abgrabungen</p> <p>Im anrechenbaren UG ist der Ausbau zu Wohn- und Arbeitsräumen bis maximal 50% der nach § 255 PBG zulässigen Geschossfläche möglich, soweit sich eine genügende Belichtung der Räume vom natürlichen Geländegefälle her ergibt. Abgrabungen sind nur in kleinem Umfang zulässig.</p> <p><i>Erläuterung: Folgende Bestimmungen werden aus Art. 16 Abs. 3 der bestehenden BZO übernommen. Die Beschränkung von bis maximal 50% der zulässigen Geschossfläche wird gestrichen. Der Ausbau zu Wohn- und Arbeitsräumen ist nur möglich, soweit eine genügende Belichtung der Räume vom natürlichen Gelände erfolgt. Denn der Grundsatz des Artikels ist es Abgrabungen zu verhindern, so dass die Gebäude im Vergleich zur Umgebung nicht zu hoch in Erscheinung treten.</i></p>	<p>Art. 16 Bauvorschriften</p> <p>...</p> <p>Im anrechenbaren UG ist der Ausbau zu Wohn- und Arbeitsräumen bis maximal 50 % der nach § 255 PBG zulässigen Geschossfläche möglich, soweit sich eine genügende Belichtung der Räume vom natürlichen Geländegefälle her ergibt. Abgrabungen sind nur in kleinem Umfang zulässig.</p> <p>...</p>
<p>2.4 INDUSTRIEZONE</p>	<p>INDUSTRIEZONE</p>
<p>Art. 30 Handels- und Dienstleistungsgewerbe Nutzweise</p> <p>¹ 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.</p> <p>² 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 m² sind nur</p>	<p>Art. 19 Handels- und Dienstleistungsgewerbe</p> <p>Handels- und Dienstleistungsgewerbe sind zugelassen.</p>

in den dafür ausgewiesenen Flächen zugelassen. Entsprechende Flächen im Freien werden gleich behandelt wie Flächen im Gebäudeinnern.

~~Handels- und Dienstleistungsgewerbe sind zugelassen.~~

Erläuterung: In Abs. 1 werden die Nutzungen welche im ausgewiesenen Gebiet zugelassen sein sollen definiert. Abs. 2 soll auf die Flächen hinweisen, in welchen bereits heute stark verkehrserzeugende Nutzungen (Ziel- und Quellverkehr) vorhanden ist. Diese Nutzungen will man nun auf die heute vorhandenen Flächen beschränken, da diese sehr viel Verkehr erzeugen. Diese Nutzungen müssen nur in der Industriezonen geregelt werden. In Wohnzonen sind sie grundsätzlich nicht zulässig und in den Zentrumszonen sowie Wohn- und Gewerbebezonen sollen entsprechende Nutzungen möglich sein.

Art. 31 Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

		I1	I2
Baumassenziffer	max.	8 m ³ /m ²	4 m³/m² 5 m ³ /m ²
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.	12 15 m	
- im restlichen Zonengebiet	max.	20 m	12 m

Erläuterung: In der Industriezone I2 wird die Baumassenziffer von 4 m³/m² auf 5 m³/m² erhöht. Durch die höhere Baumassenziffer werden mehr Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen, zudem besteht dadurch eine kleinere Differenz zwischen den möglichen Volumen der I1 und I2. Das Mass der Freiflächenziffer wurde bei der Revision überprüft. Die Höhe der FZ ist soweit sinnvoll, da man dadurch aktiv die Ökologie und Erholungsflächen fördern kann. Würde man die Ziffer herabsetzen, besteht die Gefahr, dass diese mit Grünflächen erreicht werden kann, welche kein Mehrwert für das Industriegebiet mitbringt (Abstandsgrün etc.).

Art. 18 Grundmasse

		I1	I2
Baumassenziffer	max.	8 m ³ /m ²	4 m ³ /m ²
Freiflächenziffer		15 %	15 %
Grenzabstand	min.	5 m	5 m
Gebäudeabstand	min.	7 m	7 m
Grösste Höhe (Gebäude- bzw. Firsthöhe)			
gegenüber Wohnzone W3 (in Zonenplan besonders bezeichnet)	max.	12 m	
im restlichen Zonengebiet	max.	20 m	12 m

2.5 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN	ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN
Art. 32 Bauvorschriften ¹ In der Zone OE gelten die kantonalrechtlichen Messvorschriften. Gegenüber Grundstücken an der Zonengrenze sind die Grenz- und Gebäudeabstände der angrenzenden Zone einzuhalten.	Art. 20 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 ¹ Für die Zone öffentlicher Bauten im Burghof gelten die Vorschriften der Zone W2/ 35 bezüglich Ausnützung, Geschosszahl und Gebäudeabmessungen. <i>Erläuterung: Anpassung auf den neuen Zonennamen.</i>	Art. 21 Zone OE im Burghof Für die Zone öffentlicher Bauten im Burghof gelten die Vorschriften der Zone W2/35 bezüglich Ausnützung, Geschosszahl und Gebäudeabmessungen.
2.6 ERHOLUNGSZONEN	ERHOLUNGSZONEN
Art. 34 Nutzweise ¹ In der Zone E1 sind Bauten und Anlagen gestattet, die unmittelbar mit dem Sportbetrieb zu tun haben. Es gelten die kantonalrechtlichen Mindestvorschriften. ² In der Zone E2 (Familiengartenareal) sind besondere Gebäude im Sinne von PBG § 273 bis zu einer max. Grundfläche von 8 m ² gestattet bei mindestens 80 m ² Grundstückfläche. ³ Die Zone E3 in der Schwändi ist eine Erholungszone für Pferdesport mit Gestaltungsplanpflicht. <i>Erläuterung: Formelle Anpassung der Gliederung zur besseren Lesbarkeit.</i>	Art. 22 Nutzweise In der Zone E1 sind Bauten und Anlagen gestattet, die unmittelbar mit dem Sportbetrieb zu tun haben. Es gelten die kantonalrechtlichen Mindestvorschriften. In der Zone E2 (Familiengartenareal) sind besondere Gebäude im Sinne von PBG § 273 bis zu einer max. Grundfläche von 8 m ² gestattet bei mindestens 80 m ² Grundstückfläche. Die Zone E3 in der Schwändi ist eine Erholungszone für Pferdesport mit Gestaltungsplanpflicht.
3. Arealüberbauung	3. Arealüberbauung
Art. 35 Zulässigkeit Arealfläche Arealüberbauung ¹ Arealüberbauungen nach § 71 PBG sind in den Zonen W2/3, W3/4, WG2/3, WG3/4, Z3 und Z4 W2/35, W2/50, W3 und WG3 zulässig. ² Die Arealfläche muss die folgende Bauzonenfläche umfassen: In der Zone W2/3, WG2/3, Z3 W2/35 mind. 3'000 m ² In den Zonen W3/4, WG3/4, Z4 W2/50, W3, WG3 mind. 5'000 m ² <i>Erläuterung: Der Artikel wird auf die neuen Zonennamen abgeändert und mit den Zentrumszonen ergänzt. Dies wird möglich, da den Zentrumszonen neu auch eine Nutzungsziffer zugewiesen ist.</i>	Art. 23 Zulässigkeit Arealfläche Arealüberbauungen sind in den Zonen W2/35, W/50, W3 und WG3 zulässig. Die Arealfläche muss die folgende Bauzonenfläche umfassen: In der Zone W2/35 mind. 3'000 m ² In den Zonen W2/50, W3, WG3 mind. 5'000 m ²
Art. 36 Messvorschriften ¹ Die Ausnützungsziffer darf gegenüber der Regelbauweise um max. 1/10 erhöht werden. Für	Art. 24 Messvorschriften Die Ausnützungsziffer darf gegenüber der Regelbauweise um max. 1/10 erhöht werden. Für

<p>arealinterne Grund- und Gebäudeabstände gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften.</p> <p>² Die Gebäudelänge nach Bau- und Zonenordnung darf überschritten werden.</p> <p>³ 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.</p> <p><i>Erläuterung: Die Messvorschriften für Arealüberbauungen werden mit weiteren Bestimmungen ergänzt, welche Anreize schaffen sollen. Damit die erhöhte Ausnutzungsziffer auch genutzt werden kann und eine dichtere Bebauung entsteht, dürfen die Gebäudelängen überschritten werden. Zudem soll die Möglichkeit geschaffen werden, ein zusätzliches Vollgeschoss zu realisieren, dies unter der Berücksichtigung von § 260 PBG (Erhöhung des Grenzabstandes). Zu beachten ist, dass im Zentrum der „Kommunaler Teilrichtplan Siedlung / Zentrum“ Richtmasse für die Anzahl Vollgeschosse vorgibt und die Erscheinung der Geschosse gegenüber den Strassen regelt.</i></p>	<p>arealinterne Grund- und Gebäudeabstände gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften.</p>
<p>4. Gestaltungspläne</p>	
<p>Art. 37 Pflicht zum Gestaltungsplan</p> <p>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.</p> <p>² Die Pflicht kann durch private Gestaltungspläne erfüllt werden.</p> <p>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.</p> <p>⁴ Eine Gestaltungsplan-Pflicht nach § 83 ff PBG besteht für folgende Gebiete:</p> <ul style="list-style-type: none">– A - Wehtalerstrasse– B - Zentrumspark– C - Geerenstrasse– D - Zentrum Bahnhofsstrasse– E - Schulstrasse <p><i>Erläuterung: Im Gemeindegebiet werden neu Gestaltungsplanpflichten auferlegt. Der folgende Artikel beschreibt somit die Pflicht zum Gestaltungsplan und definiert allgemeine Grundsätze. Des Weiteren werden alle gestaltungsplanpflichtigen Gebiete aufgelistet. Sie resultieren aus der Zentrumsplanung. In allen gestaltungsplanpflichtigen Gebieten soll dadurch eine hohe Qualität und abgestimmte Entwicklung realisiert werden. Jedes bewilligungspflichtige Bauvorhaben innerhalb eines Gestaltungsplanpflichtgebiets löst die Gestaltungsplanpflicht aus und verhindert somit Fehlinvestitionen.</i></p>	

<p>Art. 38 Anforderungen für Gestaltungspläne</p> <p>¹ Die Gestaltungspläne müssen nebst den Anforderungen nach § 71 PBG mindestens den Umgang mit folgenden Sachinhalten aufzeigen:</p> <ul style="list-style-type: none">– 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 <p><i>Erläuterung: Als Basis für die Beurteilung von Gestaltungsplänen gilt § 71 PBG. Der vorliegende Artikel ist eine Konkretisierung und keine Erweiterung dieser Vorschrift. Gemäss § 71 PBG sind Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut zu gestalten sowie zweckmässig auszustatten und auszurüsten. Zudem werden diverse Beurteilungskriterien aufgezählt.</i></p>	
<p>Art. 39 A - Wehntalerstrasse</p> <p>¹ Weiterentwicklung und Stärkung der publikumsorientierten Nutzungen entlang der Wehntalerstrasse.</p> <p>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.</p> <p>³ Die Nutzung und Bebauung in der zweiten Bautiefe ist auf die angrenzende Zone für öffentliche Bauten abzustimmen.</p> <p><i>Erläuterung: Der Artikel umschreibt die eigentümerverbindlichen Anforderungen für das betroffene Gebiet. Der Teilrichtplan regelt ergänzend die behördenverbindlichen konzeptionellen Details.</i></p>	
<p>Art. 40 B - Zentrumspark</p> <p>¹ Mit publikumsorientierten Nutzungen entlang der Bahnhofstrasse ist der Zentrumscharakter zu stärken.</p>	

<p>² Das unterste Vollgeschoss bzw. die Gebäudehauptzugänge sind höhenmässig auf das Strassenniveau auszurichten.</p> <p>³ Im Bereich des Bahnhofwegs wird ein öffentlich zugänglicher Park angestrebt, der sorgfältig auf den parkähnlichen Baumbestand abgestimmt ist.</p> <p><i>Erläuterung: Der Artikel umschreibt die eigentümergebundenen Anforderungen für das betroffene Gebiet. Der Teilrichtplan regelt ergänzend die behördengebundenen konzeptionellen Details.</i></p>	
<p>Art. 41 C - Geerenstrasse</p> <p>¹ Im Anschluss an die Bahnhofstrasse ist mit publikumsorientierten Nutzungen die Platzsituation im Kreuzungsbereich von Bahnhofstrasse und Geerenstrasse zu stärken.</p> <p>² Die Nutzung und Bebauung in der zweiten Bautiefe ist auf die angrenzende Zone für öffentliche Bauten abzustimmen.</p> <p><i>Erläuterung: Der Artikel umschreibt die eigentümergebundenen Anforderungen für das betroffene Gebiet. Der Teilrichtplan regelt ergänzend die behördengebundenen konzeptionellen Details.</i></p>	
<p>Art. 42 D - Zentrum Bahnhofstrasse</p> <p>¹ Mit publikumsorientierten Nutzungen entlang der Bahnhofstrasse ist der Zentrumscharakter zu stärken.</p> <p>² Das unterste Vollgeschoss bzw. die Gebäudehauptzugänge sind höhenmässig auf das Strassenniveau auszurichten.</p> <p><i>Erläuterung: Der Artikel umschreibt die eigentümergebundenen Anforderungen für das betroffene Gebiet. Der Teilrichtplan regelt ergänzend die behördengebundenen konzeptionellen Details.</i></p>	
<p>Art. 43 E - Schulstrasse</p> <p>¹ Für den Bereich zwischen Bahnhof- und Schulstrasse ist ein gemeinsames Erschliessungskonzept festzulegen, das die innere Entwicklung mit zentrumsgerichteten Nutzungen ermöglicht.</p> <p>² Die Stellung der Bauten soll auf die Strassenräume und auf die Platzsituation im Kreuzungsbereich von Bahnhofstrasse und Geerenstrasse abgestimmt werden.</p> <p>³ Bauten sind auf den typischen Charakter im oberen Teil der Bahnhofstrasse, mit Vor- und Rücksprüngen zum Strassenraum abzustimmen.</p> <p>⁴ Ortsbaulich muss zwischen den zentrumsbildenden Bauten mit hoher baulicher Dichte und</p>	

<p>dem Übergang zum nordöstlich gelegenen, historischen Ortskern vermittelt werden.</p> <p><i>Erläuterung: Der Artikel umschreibt die eigentümerverbindlichen Anforderungen für das betroffene Gebiet. Der Teilrichtplan regelt ergänzend die behördenverbindlichen konzeptionellen Details.</i></p>																							
<p><i>Erläuterung: Die Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen erfolgt neu direkt in Art. 1 „Zonen“ anstelle einem separaten Artikel. Es handelt sich um eine formelle Änderung, die Zuordnung je Zone bleibt unverändert.</i></p>	<p>4. Empfindlichkeitsstufen</p> <p>Art. 25 Zuordnung</p> <p>Für die Bauzonen gelten folgende Empfindlichkeitsstufen (ES):</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>Zonen</td> <td style="text-align: right;">ES</td> </tr> <tr> <td>Kernzone</td> <td style="text-align: right;">III</td> </tr> <tr> <td>Zentrumszone</td> <td style="text-align: right;">III</td> </tr> <tr> <td>Wohnzonen W2 und W3</td> <td style="text-align: right;">II</td> </tr> <tr> <td>Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung</td> <td style="text-align: right;">III</td> </tr> <tr> <td>Industriezone 1 und 2</td> <td style="text-align: right;">IV</td> </tr> <tr> <td> Abweichung Bereiche "Gebäude- + Firsthöhe 12 m"</td> <td style="text-align: right;">III</td> </tr> <tr> <td>Zone für öffentliche Bauten</td> <td style="text-align: right;">II</td> </tr> <tr> <td> - Abweichung beim Erlenpark</td> <td style="text-align: right;">III</td> </tr> <tr> <td> - Abweichung Bereich "Nassenwilerstrasse"</td> <td style="text-align: right;">IV</td> </tr> <tr> <td>Erholungszonen</td> <td style="text-align: right;">III</td> </tr> </table>	Zonen	ES	Kernzone	III	Zentrumszone	III	Wohnzonen W2 und W3	II	Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung	III	Industriezone 1 und 2	IV	Abweichung Bereiche "Gebäude- + Firsthöhe 12 m"	III	Zone für öffentliche Bauten	II	- Abweichung beim Erlenpark	III	- Abweichung Bereich "Nassenwilerstrasse"	IV	Erholungszonen	III
Zonen	ES																						
Kernzone	III																						
Zentrumszone	III																						
Wohnzonen W2 und W3	II																						
Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung	III																						
Industriezone 1 und 2	IV																						
Abweichung Bereiche "Gebäude- + Firsthöhe 12 m"	III																						
Zone für öffentliche Bauten	II																						
- Abweichung beim Erlenpark	III																						
- Abweichung Bereich "Nassenwilerstrasse"	IV																						
Erholungszonen	III																						
<p>5. Ergänzende Bauvorschriften</p>	<p>5. Ergänzende Bauvorschriften</p>																						
<p>Art. 26 Bauweise</p> <p>In der Zone W2/30 ist nur der Zusammenbau von max. zwei EFH zulässig, in allen übrigen Bauzonen ist die geschlossene Bauweise bis zur max. Gebäudelänge erlaubt.</p> <p><i>Erläuterung: Die geschlossene Bauweise soll im ganzen Siedlungsgebiet zulässig sein. Durch Art. 24 „Grundmasse“ werden bereits Einschränkungen in der max. Gesamtlänge eines Gebäudes gemacht, dadurch wird die Möglichkeit der geschlossenen Bauweise genügend definiert.</i></p>	<p>Art. 26 Bauweise</p> <p>In der Zone W2/30 ist nur der Zusammenbau von max. zwei EFH zulässig, in allen übrigen Bauzonen ist die geschlossene Bauweise bis zur max. Gebäudelänge erlaubt.</p>																						
<p>Art. 44 Grosser und kleiner Grundabstand</p> <p>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.</p>	<p>Art. 27 Grosser und kleiner Grundabstand</p> <p>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.</p>																						
<p>Art. 45 Unterirdische Bauten an Strassen ohne Baulinien</p> <p>In Ergänzung von PBG § 265 gilt für unterirdische Bauten und Gebäudeteile ein Mindestabstand</p>	<p>Art. 28 Unterirdische Bauten an Strassen ohne Baulinien</p> <p>In Ergänzung von PBG § 265 gilt für unterirdische Bauten und Gebäudeteile ein Mindestabstand</p>																						

<p>von 3.50 m.</p> <p><i>Erläuterung: Da es im Artikel ausschliesslich um Bauten in der Wohnzone handelt, wird dieser Artikel zu den Bestimmungen der Wohnzonen verschoben.</i></p>	<p>von 3.50 m.</p> <p>Art. 29 Mehrlängenzuschlag</p> <p>In den Wohnzonen sind bei Bauten von mehr als 16 m Länge und 12 m Breite die betreffenden Grundabstände um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge, jedoch höchstens um 8 m heraufzusetzen.</p> <p>Beträgt der Gebäudeabstand bei benachbarten Hauptgebäuden weniger als 7 m, werden die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen zusammengerechnet.</p>
<p>Art. 46 Strassenabstand bei fehlenden Baulinien</p> <p>¹ 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.</p> <p>² 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.</p> <p><i>Erläuterung: Gemäss §265 PBG kann die Bau- und Zonenordnung Strassenabstände bei fehlenden Baulinien definieren. Grundsätzlich gilt für oberirdische Gebäude ein Abstand von 6 m gegenüber Strassen und Plätze und 3.5 m gegenüber Wege. Zusätzlich wird für unterirdische Gebäude und besondere Gebäude näher an der Strasse (kommunale und kantonale) erlaubt. Dies unter Vorbehalt der Verkehrssicherheit und etwaigen Baulinien. In Zentrums- und Kernzonen kann zudem der kantonale Mindestabstand unterschritten werden. So sind wo zweckmässig unter Vorbehalt des Erhalts von Einheit und Eigenart der gewachsenen Strukturen und dessen Umgebung sowie der Verkehrssicherheit möglich, Neubauten näher an Strassen und Wege zu erstellen.</i></p>	
<p>Art. 47 Besondere Gebäude</p> <p>Besondere Gebäude bis zu 50 m² 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.</p> <p>Die Summe der Flächen der besonderen Gebäude, soweit sie im kleinen Grundabstand von Hauptbauten stehen, darf zehn Prozent der Grundstückfläche nicht übersteigen.</p> <p><i>Erläuterung: Die Einschränkung über die Summe der Flächen der besonderen Gebäude wird gestrichen, da diese sich lediglich auf besonderen Gebäude bezieht, welche im kleinen Grundabstand von Hauptbauten stehen.</i></p>	<p>Art. 30 Besondere Gebäude</p> <p>Besondere Gebäude bis zu 50 m² 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.</p> <p>Die Summe der Flächen der besonderen Gebäude, soweit sie im kleinen Grundabstand von Hauptbauten stehen, darf zehn Prozent der Grundstückfläche nicht übersteigen.</p>
<p>Art. 48 Abgrabungen und Aufschüttungen</p> <p>¹ 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.</p>	

<p>2 In der Regel müssen höhere Stützbauwerke mit Abstufungen terrassiert erstellt werden.</p> <p><i>Erläuterung: Da die Gemeinde grösstenteils ein markantes Gefälle aufweist, werden des Öfteren Aufschüttungen und Abgrabungen nötig. Bisher wurden dazu jedoch keine Vorschriften erlassen. Der neue Artikel soll nun übermässige Eingriffe in das gewachsene Terrain verhindern, deshalb werden das Verhältnis von Böschungen und das Vorgehen bei Stützbauwerken definiert. Dadurch wird verhindert, dass diese nicht zu stark ausfallen und somit ein unschönes Bild der Umgebung abgegeben wird und das Risiko von Rutschungen / Instabilität verringert wird.</i></p>	
<p>Art. 49 Flachdächer</p> <p>Bei Neubauten oder erheblichen Umbauten sind nichtbegehbare Flachdächer oder Flachdachteile ab einer Grösse von 50 m² ökologisch wertvoll zu begrünen. Die Pflicht besteht, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.</p> <p><i>Erläuterung: Zum einen wird durch das Begrünen von Flachdächer einen ökologischen Beitrag geleistet, zum anderen ergibt sich so eine bessere Erscheinung und ruhigere Dachlandschaft. Zudem kann eine solche Flachdachbegrünung auch als Dachwasserretention dienen.</i></p>	
<p>Art. 50 Zweirädrige Fahrzeuge, Kinderwagen</p> <p>¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind genügend grosse, gut zugängliche Abstellflächen in der Nähe des Hauseinganges für zweirädrige Fahrzeuge und Kinderwagen bereitzustellen.</p> <p>² Die notwendige Anzahl der Abstellplätze und –flächen richtet sich nach der aktuellen VSS-Norm. In Sonderfällen entscheidet der Gemeinderat.</p> <p><i>Erläuterung: Es wird in Abs. 1 explizit auf die Nähe zum Hauseingang hingewiesen, somit wird eine höhere Qualität von solchen Abstellflächen eingefordert. Die Anzahl und Grösse der Abstellplätze für zweirädrige Fahrzeuge und Kinderwagen bei Mehrfamilienhäuser wird neu über die Berechnung der VSS-Norm definiert.</i></p>	<p>Art. 32 Zweirädrige Fahrzeuge, Kinderwagen</p> <p>Bei Mehrfamilienhäusern sind genügend grosse, gut zugängliche Abstellflächen für zweirädrige Fahrzeuge und Kinderwagen bereitzustellen.</p>
<p>Art. 51 Spiel- und Ruheflächen</p> <p>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.</p>	<p>Art. 33 Spiel- und Ruheflächen</p> <p>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.</p>
<p>Art. 52 Energieerzeugungsanlagen</p> <p>Es sind thermische Kollektoren und Photovoltaikanlagen gestattet. Es muss jedoch im Sinne von PBG § 238 eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht werden.</p>	<p>Art. 34 Energieerzeugungsanlagen</p> <p>Es sind thermische Kollektoren und Photovoltaikanlagen gestattet. Es muss jedoch im Sinne von PBG § 238 eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht werden.</p>

<p>5.1 Autoabstellplätze</p> <p><i>Erläuterung: Da für das Thema Motorfahrzeuge diverse Neuerungen hinzukommen, ist es Vorteilhaft, diese unter einem separatem Titel zu sammeln.</i></p>	
<p>Art. 53 Normbedarf Motorfahrzeuge</p> <p>Für Motorfahrzeuge sind pro Gebäude folgende Ein- oder Abstellplätze zu erstellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> — pro 80 m² Fläche für Wohnen, mindestens aber pro Wohnung — eine Einheit — pro 40 m² gewerblich genutzte Fläche — eine Einheit <p>zusätzlich sind 10 % der Anzahl Abstellplätze als Besucherparkplätze zu erstellen</p> <p>¹ Für Motorfahrzeuge sind pro 80 m² 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.</p> <p>² Für andere Nutzungen bestimmt sich die Anzahl der Ein- und Abstellplätze nach der aktuellen VSS-Norm. den einschlägigen Normen des VSS.</p> <p>³ Kommerziell betriebene Parkierungsanlagen, die nicht durch die bauliche Nutzung des Grundstücks oder der näheren Umgebung begründet sind, sind nicht zulässig.</p> <p><i>Erläuterung: Der Artikel wird von der bisherigen Bau- und Zonenordnung übernommen und neu angeordnet. Neu wird nur noch die Berechnung für die Wohnnutzung in der BZO geregelt, alle anderen Nutzungen berechnen sich nach der VSS Norm 640281. Dies, weil die VSS Norm detailliert diverse Nutzungen umfasst. Ergänzt wird der Artikel mit dem Verbot von kommerziell betriebenen Parkierungsanlagen, welche in der Umgebung des Zürcher Flughafens immer öfters betrieben werden. Da die direkt umliegenden Gemeinden von Kloten bereits dieses Verbot aufgenommen haben, ist mit einer Ausdehnung dieses Geschäftes zu rechnen. Aus diesem Grund wird auch Dielsdorf die Massnahmen dagegen treffen. Ein öffentliches Parkhaus im Zentrum für das Zentrum bleibt jedoch möglich.</i></p>	<p>Art. 31 Motorfahrzeuge</p> <p>Für Motorfahrzeuge sind pro Gebäude folgende Ein- oder Abstellplätze zu erstellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - pro 80 m² Fläche für Wohnen, mindestens aber pro Wohnung eine Einheit - pro 40 m² gewerblich genutzte Fläche eine Einheit <p>zusätzlich sind 10 % der Anzahl Abstellplätze als Besucherparkplätze zu erstellen</p> <p>Für andere Bauten und Anlagen bestimmt sich die Anzahl der Ein- und Abstellplätze nach den einschlägigen Normen des VSS.</p>
<p>Art. 54 Reduktion</p> <p>¹ 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.</p> <p>² Das Reduktionsgebiet erstreckt sich über die Zentrumzonen, die Kernzone sowie die übrigen Bauzonen mit einer ÖV-Gütekategorie A-C.</p> <p><i>Erläuterung: Durch eine gute Erschliessung des öffentlichen Verkehrs soll eine Reduktion von</i></p>	

<p><i>Parkplätzen möglich sein. Dadurch leistet die Gemeinde einen wertvollen Beitrag zur Minderung von Ziel- und Quellverkehr sowie zur Luftreinhaltung. Damit auf einen zusätzlichen Plan im Anhang verzichtet werden kann, welcher das Reduktionsgebiet darstellt, wird dieses anhand von Zonen und ÖV-Güteklasse definiert. Durch die Definition über die ÖV-Güteklasse bleibt die Bestimmung flexibel und passt sich den ändernden Gegebenheiten an.</i></p>	
<p>Art. 55 Obergrenze</p> <p>¹ 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.</p> <p>² Davon ausgenommen sind zusätzliche Parkplätze, die aufgrund einer Parkraumplanung der Gemeinde erstellt werden sollen.</p> <p>³ 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.</p> <p><i>Erläuterung: Aus dem gleichen Grund wie der Reduktionsmöglichkeit werden auch Obergrenzen geschaffen. In der Kernzone kann zudem das Interesse von Ortsbildschutz oder des Verkehrs dazu führen, dass keine oberirdischen Garagen oder Abstellplätze errichtet werden dürfen. Den dadurch werden oftmals Vorgärten geopfert und es wird Wohnqualität eingebüsst.</i></p>	
<p>Art. 56 Besondere Verhältnisse</p> <p>¹ 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.</p> <p>² 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.</p> <p><i>Erläuterung: Durch folgenden Artikel soll ein Handlungsspielraum gelassen werden, bei dem man im Einzelfall auf die besonderen Verhältnisse Rücksicht nehmen kann. Zudem wird auf die Möglichkeit der Ersatzabgaben verwiesen. Die Grundlagen zur Schaffung von Gemeinschaftsanlagen und dem Erheben von Ersatzabgaben werden bereits abschliessend im PBG geregelt.</i></p>	

6. Schlussbestimmungen	6. Schlussbestimmungen
<p>Art. 57 Inkrafttreten</p> <p>Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung Rechtskraft der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.</p>	<p>Art. 36 Inkrafttreten</p> <p>Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.</p>
<p>Von der Gemeindeversammlung am 06. Dezember 2017 2. Dez. 2009 festgesetzt,</p> <p>Namens der Gemeindeversammlung: Der Gemeindepräsident: A. Denz P. Tobler Der Gemeindeschreiber: M. Renggli</p> <p>Vom Von der Baudirektion Regierungsrat mit Beschluss Nr. 70/2010 am 16. Juli 2010 genehmigt</p>	<p>Von der Gemeindeversammlung am 2. Dez. 2009 festgesetzt,</p> <p>Namens der Gemeindeversammlung: Der Gemeindepräsident: P. Tobler Der Gemeindeschreiber: M. Renggli</p> <p>Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 70/2010 am 16. Juli 2010 genehmigt</p>



Gemeinde Dielsdorf

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Revision der Bau- und Zonenordnung



Auftrags Nr. 25.0827

Ausgabe	Erstellt	Geprüft	Freigabe	Datum
Erstausgabe	LD	BM	BM	12.09.2017
Revision	LD	BM	BM	18.12.2017
Revision				

INGENIEUR-
VERMESSUNGS- UND
PLANUNGSBÜRO

Müller Ingenieure AG
Dipl. Ing. ETH/SIA
Geerenstrasse 6
Postfach 210
8157 Dielsdorf
Tel. 043 422 10 00
info@mueller-ing.ch

Inhalt

1	Ausgangslage	4
1.1	Anlass und Gegenstand der Planung	4
1.2	Planungsgebiet	4
1.3	Ziele	4
1.4	Planungsinstrumente	4
1.5	Organisation (des Planungsträgers)	5
2	Planungsgrundlagen	6
2.1	Stufe Bund	6
2.2	Stufe Kanton	7
2.3	Stufe Gemeinde	11
3	Demografie und Kapazität	14
3.1	Bevölkerungsentwicklung	14
3.2	Bauzonenentwicklung	15
3.3	Ausbaugrad	16
4	Strategie	18
4.1	Analyse Gemeinde-ROK	18
4.2	Quartieranalyse (Statistisches Amt Kanton Zürich)	21
4.3	Strategie	23
4.4	Konzept	26
5	Änderungen Zonenplan	29
5.1	Einzonungen	29
5.2	Umzonungen	30
5.3	Überlagerte Festlegungen	33
5.4	Diverses	33
6	Änderungen Bau- und Zonenordnung	35
6.1	Kernzone	35
6.2	Zentrumszonen	35
6.3	Wohnzonen	35
6.4	Industriezonen	35
6.5	Arealüberbauungen	36
6.6	Gestaltungspläne	36
6.7	Ergänzende Vorschriften	36
6.8	Autoabstellplätze	36
7	Nachweise (Einhaltung übergeordnetes Recht)	37
7.1	Allgemeines	37

7.2 Siedlung	38
7.3 Erschliessung	43
7.4 Natur und Landschaft	44
7.5 Wasser und Boden	44
8 Mitwirkung.....	46
8.1 Bevölkerung.....	46
8.2 Anhörung.....	47
8.3 Kantonale Fachstellen	47
9 Verfahren.....	48
Anhang 1.....	49

1 Ausgangslage

1.1 Anlass und Gegenstand der Planung

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Dielsdorf wurden 1994 genehmigt und seither vier Mal (1999, 2001, 2006 und 2010) teilweise revidiert. Die Konzeption der Planung reicht somit schon viele Jahre zurück. Mit einer Lebensdauer von ca. 15 Jahren gemäss Art. 15 des Raumplanungsgesetzes (RPG) hat die Nutzungsplanung ihr vorgesehenes Alter erreicht und muss grundsätzlich überarbeitet werden. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat entschieden, die Bau- und Zonenordnung den aktuellen Bedürfnissen anzupassen.

1.2 Planungsgebiet



Abb. Ausschnitt Orthofoto, <https://maps.zh.ch>, Februar 2015

— Gemeindegrenze

1.3 Ziele

Mit der vorliegenden Planung werden folgende Ziele verfolgt:

- Die Nutzungsplanung soll aktualisiert und auf die neuen Rahmenbedingungen angepasst werden.
- Überprüfung der jetzigen baulichen Situation im Vergleich mit der heutigen Bau- und Zonenordnung und dem Sollzustand.

1.4 Planungsinstrumente

Die Revisionsvorlage der Nutzungsplanung umfasst folgende Bestandteile:

- Bau- und Zonenordnung
- Zonenplan 1`5000
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV (erläuternd)

1.5 Organisation (des Planungsträgers)

Für eine effiziente Bearbeitung wurde eine enge Zusammenarbeit von Bau- und Werkkommission/Planungsgruppe, Verwaltung und der Müller Ingenieure AG angestrebt.

Die Müller Ingenieure AG bearbeitet die einzelnen Arbeitsschritte und koordiniert gemeinsam mit der Verwaltung den gesamten Prozess. Die Planungsgruppe vertritt durch inhaltliche und formelle Begleitung die Bevölkerung. Die Planungsgruppe besteht aus acht Mitgliedern, zusammengesetzt aus Vertretern des Gemeinderates, Verwaltung, Gewerbeverein, Bevölkerung und begleitendes sowie bearbeitendes Planungsbüro sowie zusätzliche Fachspezialisten. Jede Arbeitsphase (Strategie, Konzept, etc.) wird mit einem Beschluss durch den Gemeinderat abgeschlossen. Der Gemeinderat hat zudem die Aufgabe, die Bevölkerung über Inhalt und Stand der Planung zu informieren.

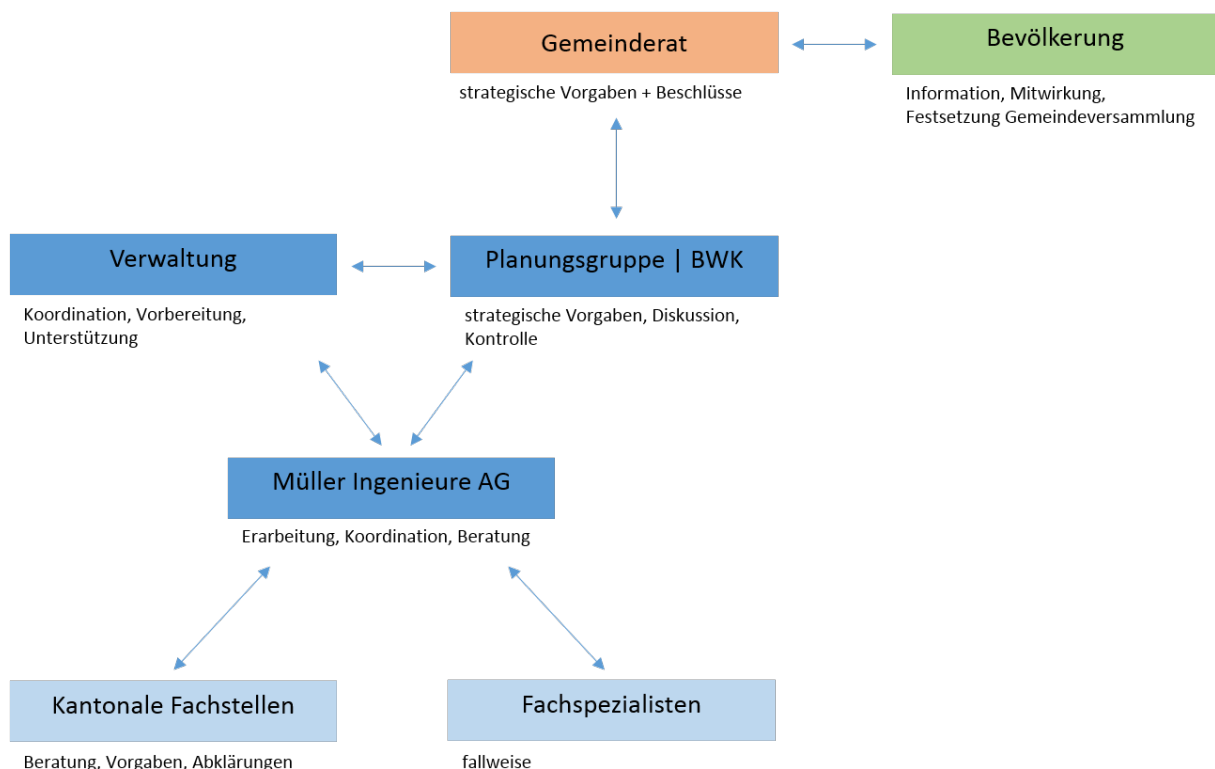


Abb. Organisationsstruktur für die Erarbeitung der Revision der Bau- und Zonenordnung, eigene Darstellung

2 Planungsgrundlagen

2.1 Stufe Bund

Konzepte und Sachpläne des Bundes

- Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt (SIL): Die Gemeinden und der Kanton haben dafür zu sorgen, dass die Hindernisbegrenzung in Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt wird. Das Gebiet mit Hindernisbeschränkung soll Bauzonen verhindern, welche bei einer späteren Überbauung zur Durchstossung einer der massgebenden Hindernisbegrenzungsfläche führen würden.
- Sachplan geologische Tiefenlager: Planungssperimeter für schwach- und mittelradioaktive Abfälle (SMA) und für hochradioaktive Abfälle (HAA). Die Kantone haben dafür zu sorgen, dass durch erteilte Bewilligungen und Konzessionen jegliche Gefährdung der geologischen Standortgebiete ausgeschlossen wird. Bauten mit einem Abstand von 50 Meter zur Oberfläche müssen gemeldet werden.

Folgende Sachpläne des Bundes wurden betrachtet, haben jedoch keinen Einfluss auf das Planungsgebiet:

- *Landschaftskonzept Schweiz (LKS)*
- *Nationales Sportanlagenkonzept (NASAK)*
- *Infrastruktur Strasse (SIN)*
- *Infrastruktur Schiene (SIS)*
- *Infrastruktur Schifffahrt (SIF)*
- *Übertragungsleitungen (SÜL)*
- *Militär (SPM)*

Inventare

- Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN): Das Lägerengebiet (Objektnr. 1011) tangiert westlich das Gemeindegebiet Dielsdorf. Die Kantone sind zu dessen Berücksichtigung verpflichtet, welches aber keine direkte Schutzwirkung vorsieht.

Grundlagen auf der Stufe Bund, welche das Planungsgebiet nicht betreffen:

- *Inventar der Trockenwiesen und Weiden (TWW)*
- *Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)*
- *Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)*

2.2 Stufe Kanton

Kantonaler Richtplan

Raumordnungskonzept (ROK)

Der Kanton Zürich verfolgt drei übergeordnete Ziele für eine nachhaltige Raumplanung:

- Haushälterische Nutzung des Bodens durch Siedlungsentwicklung nach innen
- Kurze Wege und emissionsarmer, ressourceneffizienter Verkehrsmiteinsatz
- Schonung und aktive Förderung der Lebensräume sowie der freien Landschaft

Gemäss ROK darf noch 20% des Bevölkerungswachstums im Kanton im ländlichem Raum erfolgen (Handlungsraum Landschaft unter Druck, Kulturlandschaft und Naturlandschaft). Die Gemeinde Dielsdorf befindet sich im Handlungsraum Landschaft unter Druck, das kantonale Raumordnungskonzept macht dazu folgende Aussagen:

- Potenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs aktivieren
- Bauzonenverbrauch verringern
- Attraktive Ortszentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten
- Zersiedlung eindämmen und Übergänge zur offenen Landschaft so gestalten, dass sich die Siedlungen gut in die Umgebung einfügen
- Landschaftliche Qualitäten erhalten und wiederherstellen
- Eingriffe in die Landschaft auf ihre Notwendigkeit prüfen sowie vermehrt koordinieren und planen
- Landwirtschaftliche Produktionsflächen sichern
- Auf eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität verzichten

Siedlung

Die Bauzonen der Gemeinde liegen gemäss Richtplan im Siedlungsgebiet. Zur Gesamtstrategie Siedlung wurden folgende Ziele definiert:

- Mit dem Boden haushälterisch umgehen (die Siedlungsentwicklung auf die bestehenden Infrastrukturen ausrichten)
- Siedlungen nach innen entwickeln (Der Bedarf an Wohn- und Arbeitsflächen ist vorrangig durch bauliche Erneuerung und Entwicklung innerhalb des Siedlungsgebiets an guter Lage zu decken)
- Zentrumsgebiete und Bahnhofbereiche stärken (In Zentrumsgebieten sowie in Bahnhofbereichen ist eine überdurchschnittlich dichte Nutzung anzustreben)
- Siedlungsqualität erhöhen
- Gewerbe stärken (Planungsträger aller Stufen sind dafür besorgt, dass lokal verankerte und regional tätige Betriebe im Kanton bleiben)

Landschaft

Unter dem Begriff Landschaft sind die offene Landschaft und der Wald als Ergänzung zum Siedlungsgebiet zu verstehen. Zur Gesamtstrategie Landschaft wurden folgende Ziele definiert:

- Produktionsgrundlagen sichern
- Landschaft insgesamt erhalten und aufwerten
- Ausserhalb der Bauzonen nur landschaftsverträglich bauen
- Besonders wertvolle Landschaftsteile schützen und vernetzen
- Erholungsnutzung landschaftsverträglich gestalten und Erlebbarkeit der Landschaft stärken

In der Gemeinde Dielsdorf wurden zudem folgende Themen eingetragen:

- Auf dem Gemeindegebiet befindet sich ein Landschafts-Förderungsgebiet. Die Gemeinde und Region kann dazu Förderungsschwerpunkte definieren, welche in Rahmen von Planungen, Massnahmen und Bewilligungen zu beachten sind. Dadurch kann eine nachhaltige Kulturlandpflege gewährleistet werden.
- Auf dem Gemeindegebiet befindet sich ein Landschafts-Schutzgebiet. Diese Gebiete sind zu erhalten und zu schützen.
- Für den Umgebungsschutz des Ortsbildes Regensberg, das Landschaftsbild und den Aussichtsschutz ist in der Nutzungsplanung Freihaltezonen auszuscheiden oder gegebenenfalls Landwirtschaftszonen zu belassen. Die Freihaltung der Gebiete kann im Einzelfall auch mittels Schutzverordnung gewährleistet werden.

Verkehr

- Umfahrung Dielsdorf - Sünikon ist als Hauptverbindungsstrasse mit einem mittelfristigen Realisierungshorizont geplant. Im Gegenzug würde die Wehntalerstrasse abklassiert (Mitwirkung der Region und der Gemeinde).
- Der Ausbau der Bahnlinie Oberglatt-Niederweningen auf eine Doppelspur ist als langfristiges Bauvorhaben erfasst. Die Gemeinde trägt der Festlegungen auf ihrem Gebiet Rechnung und ergreift die erforderlichen Massnahmen zur Freihaltung des Trassees.

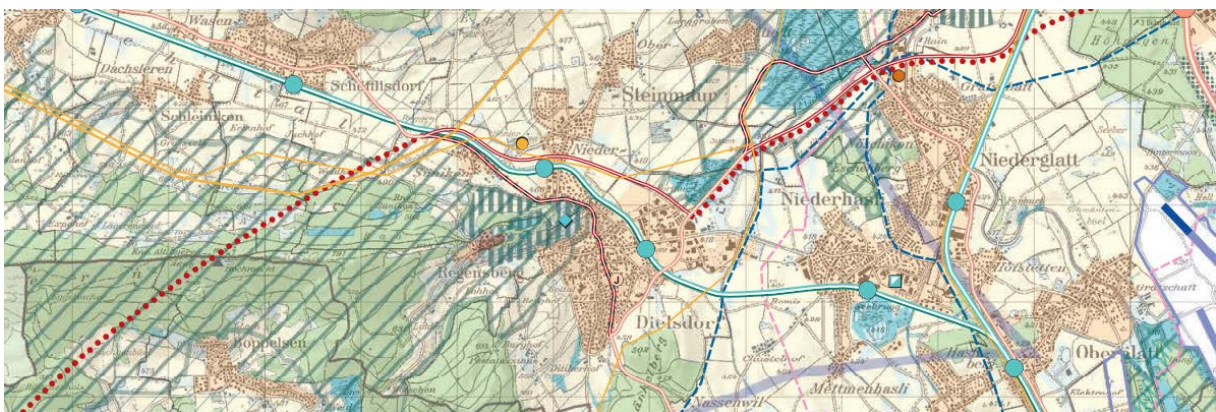


Abb. Ausschnitt Kantonalen Richtplan, www.maps.zh.ch, August 2017

Regionaler Richtplan

Siedlung

Die Regionalplanung (Planungsgruppe Zürcher Unterland PZU) legt für Dielsdorf folgendes fest:

- Regionales Zentrum: Dielsdorf gilt zusammen mit Embrach als Regionales Zentrum. Sie dienen ihrer näheren Umgebung als Arbeitsplatz-, Dienstleistungs- und Versorgungszentren mit einem breiten Einkaufsangebot. Die regionalen Zentren streben kompakte Ortszentren mit einer vielfältigen, durchmischten Nutzung und eine ausgezeichnete Erreichbarkeit mit Bahn und Bus an.
- Zentrumsgebiete: Das Ortszentrum (Kern- und Zentrumszone) sowie die Bahnhofstrasse sollen als Arbeitsplatz-, Dienstleistungs- und Versorgungszentrum entwickelt werden, dabei ist auf das Ortsbild (Kernzone) Rücksicht zu nehmen.
- Der Bahnhof und dessen Gleisquerung sind aufzuwerten. Allgemein soll die Verbindung Ortszentrum-Bahnhof-Einkaufszentren verbessert werden.
- Arbeitsplatzgebiet: Nordöstlich der Bahnlinie ist ein Arbeitsplatzgebiet mit Option für Anschlussgleise eingetragen. Dieses Gebiet mit Nutzungsvorgabe dient der Sicherstellung eines attraktiven Angebots an zusammenhängenden Industrie- und Gewerbeflächen.
- Langfristige Raumsicherung: Das Gebiet Erlen (Sportanlage) mit der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist von regionaler Bedeutung und soll somit gesichert werden.
- Bauliche Dichte: Das Arbeitsplatzgebiet östlich der Bahnlinie sowie das Zentrumsgebiet westlich der Bahnlinie soll eine hohe bauliche Dichte (gemäss regionalem Richtplan 2.6.1) aufweisen. Die Gebiete Breistel und Teile der Südstrasse jedoch sollen eine niedrige bauliche Dichte (gemäss regionalem Richtplan 2.6.1) aufweisen.

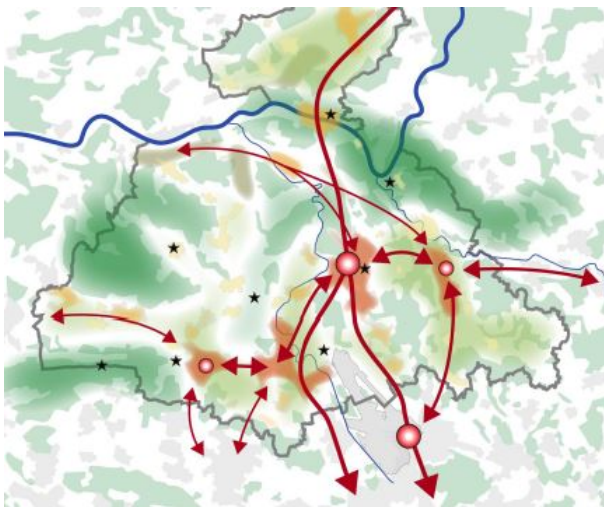


Abb. Ausschnitt Regio-ROK, Sept. 2015

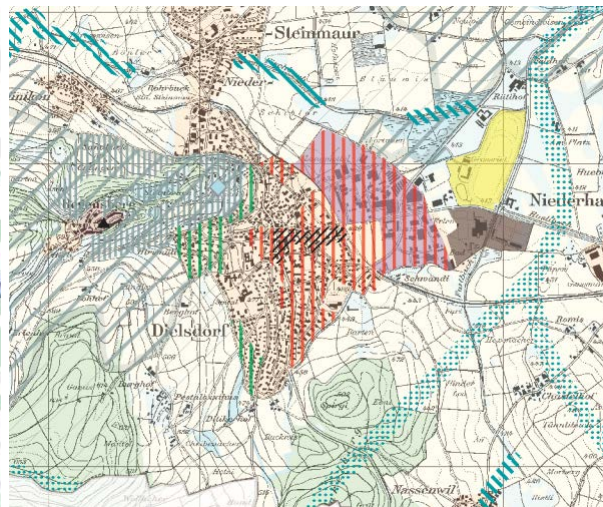


Abb. Ausschnitt regionaler Richtplan, August 2017

Landschaft

- Erholung: Die bestehende Pferdesportanlage in Dielsdorf wird als regionaler Erholungsraum ausgedehnt. Das Erholungsgebiet wird bei Planungen berücksichtigt und Bedürfnisse betreffend Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr, Langsamverkehr und Parkierungen werden auf die Erholungsnutzung abgestimmt.

Verkehr

- Umgestaltung: Bei der Ortsdurchfahrt Wehntalerstrasse soll der Strassenraum aufgewertet werden, zudem ist eine erhöhte Siedlungsverträglichkeit zu erstellen. Die Gemeinden haben gemeinsam mit dem Kanton und der Region Massnahmen zur Aufwertung des Strassenraumes zu erarbeiten.
- Parkierungsanlagen: Die Parkierungsanlagen Park+Ride, Sportplatz Erlen und Pferderennbahn sind von regionaler Bedeutung. Sie bilden die planungsrechtliche Grundlage für die Erstellung und Erweiterung von Parkierungsanlagen ausserhalb von Bauzonen.

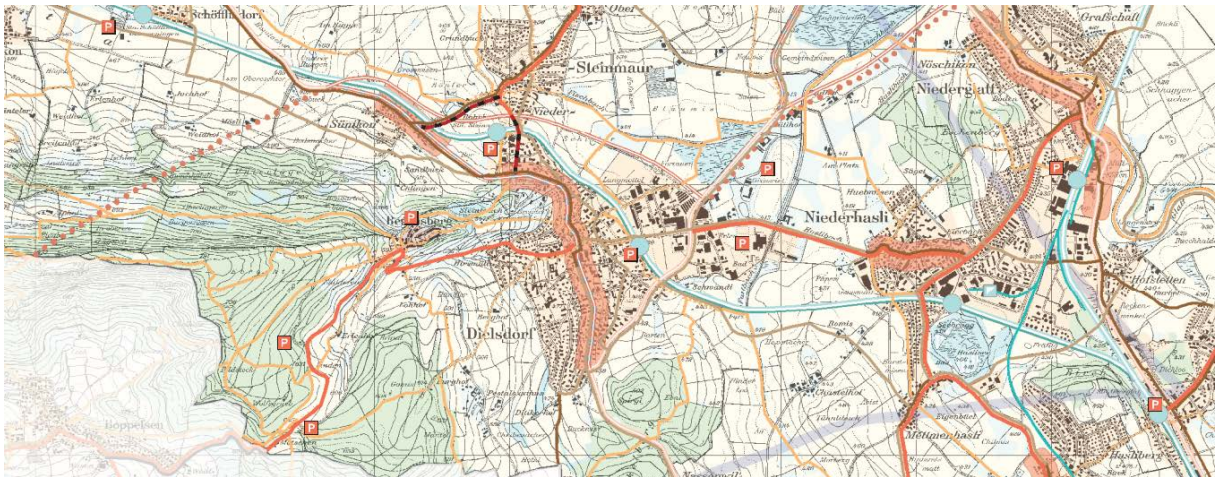


Abb. Ausschnitt regionaler Verkehrsrichtplan, August 2017

Öffentliche Bauten und Anlagen

Nachführend sind Bauten und Anlagen von regionaler Bedeutung aufgelistet. Für geplante Bauten und Anlagen bildet die Festlegung die Rechtsgrundlage für allfällige Bauten ausserhalb der Bauzonen sowie für den Werkplan und damit die Landsicherung.

- Pestalozzi-Jugendstätte Burghof (Bildung und Forschung)
- Gesundheitszentrum (Gesundheit)
- Sportanlage Erlen (Kultur, Sport, Messe und Kongresswesen)
- Feuerwehr-Stützpunkt (weitere öffentliche Dienstleistungen)

2.3 Stufe Gemeinde

Kommunaler Gesamtplan

Der kommunale Gesamtplan der Gemeinde Dielsdorf wurde an der Gemeindeversammlung am 02. April 1981 beschlossen und am 19. Mai 1982 mit dem Beschluss Nr. 1826 vom Regierungsrat genehmigt. Der Gesamtplan bestand aus folgenden Teilrichtplänen: Siedlungs- und Landschaftsplan, Verkehrsplan, Versorgungsplan und Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen.

Am 09. Juni 1999 hat die Gemeindeversammlung beschlossen, im Zusammenhang mit einer Revision der Richt- und Nutzungsplanung die Teilrichtpläne Siedlung und Landschaft, Versorgung sowie öffentliche Bauten und Anlagen ersatzlos aufzuheben. Damit hat bis heute nur noch der Teilrichtplan Verkehr Gültigkeit.

Der aktuelle Richtplan Verkehr wurde vom Regierungsrat am 24. August 1994 mit Beschluss Nr. 2550 genehmigt. Gewisse Einträge wie die Parkierung am Bahnhof, die Südstrasse oder die Fusswege in der westlichen Landwirtschaftszone wurden wie geplant erstellt. Die Industriestrasse wurde nur teilweise gemäss dem Verkehrsrichtplan erstellt und somit auch deren Fuss- und Radwege. Die angedachte Umfahrungsstrasse Nord, welche im Richtplan auf dem jetzigen Flurweg bei den Familiengärten geplant ist, wurde bis heute nicht umgesetzt. Im Kantonalen Richtplan ist dieses Vorhaben jedoch vermerkt.

Kommunales Raumordnungskonzept (Gemeinde-ROK)

Um eine koordinierte Innenentwicklung zu erhalten, wurde auf der Basis, des sich in Revision befindenden Kantonalen Richtplanes, ein Raumordnungskonzept auf der kommunalen Ebene erstellt. Das Gemeinde-ROK gilt als Vorstufe der Nutzungsplanungsrevision und ist somit ein verwaltungsanweisendes Koordinationsinstrument. Es wurden folgende Themen aufgegriffen:

- Differenzierung von Dichtegefüge und Nutzung (räumlich konkret)
- Abgrenzung erhaltenswertes Ortsbild und Zentrumsgebiet
- Erfassen von Umstrukturierungsgebieten sowie Ableitungen von Hinweisen für deren künftige Entwicklung (öffentliches Interesse)

Das Konzept Siedlungsentwicklung 2030+ teilt das Siedlungsgebiet in vier Massnahmenkategorien auf. Die Ausschlussgebiete sollen in ihrer heutigen Struktur erhalten bleiben. In ihrem Grundmuster sollen die Möglichkeitsgebiete strukturell erhalten bleiben, wobei in den Handlungsgebieten eine grundsätzliche Verdichtung erwünscht ist. Für eine Förderung von qualitativ hochwertigem Wohnraum mit erhöhter Ausnützung soll das Instrument der Arealüberbauung angewendet werden.

Nutzungsplanung

Bau- und Zonenordnung

Die heute rechtskräftige Bau- und Zonenordnung wurde am 16. März 1994 von der Gemeindeversammlung festgesetzt. Bis heute wurden vier Nachträge (1999, 2001, 2006, 2010) vorgenommen. Die Bau- und Zonenordnung besteht aus der Bauordnung der Gemeinde Dielsdorf sowie dem dazugehörigen Zonenplan.

Gestaltungspläne

Im Gemeindegebiet befinden sich zwei rechtskräftige Gestaltungspläne:

- Gestaltungsplan Schäferareal (BDV Nr. 119/14)
- Gestaltungsplan Schwändi (BDV Nr. 71/10)

Gewässer- und Waldabstandslinienpläne

Im Zonenplan sind Bereiche/Flächen definiert, in welchen Spezialpläne für Gewässer- und Waldabstände gelten. Die Abstandslinien sind in separaten Plänen sowie in der Amtlichen Vermessung nachgeführt und mit einem Beschlussvermerk versehen.

Durch die Revision des Gewässerschutzgesetz (GSchG) und deren Übergangsbestimmung kommt den Gewässerabstandslinienplänen momentan nur eine Bedeutung zu, wenn sie den Uferstreifen gemäss Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung überragen. Es gilt diese im Rahmen der Gewässerraum-Festlegungen zu revidieren.

Zentrumsplanung

Im Gemeinde-ROK wird empfohlen, die Entwicklungspotenziale im Ortszentrum genauer zu untersuchen und darzustellen. Darauf Bezug nehmend beschloss der Gemeinderat Ende 2014, die Zentrumsplanung an die Hand zu nehmen. Die Zentrumsplanung verfolgt folgende Hauptziele:

- Koordinierte, auf ortsbaulichen Überlegungen basierende Entwicklung anregen
- Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum steigern
- ortsansässiges Gewerbe entlang Bahnhof- und Wehntalerstrasse stärken
- Geschossflächenkapazitäten für Wohnen und Gewerbe an zentraler gut erschlossener Lage nachweisen

Als Ergebnis wurde eine ortsbauliche Vision des Zentrums erstellt. Im Sinne einer Dichtestudie wurde ein Gipsmodell im Massstab 1:500 angefertigt. Zur Weiterbearbeitung und Vertiefung der Ergebnisse wurde parallel zur BZO-Revision ein kommunaler Teilrichtplan Siedlung / Zentrum erarbeitet sowie die Arbeiten für das Betriebs- und Gestaltungskonzept Zentrum (Bahnhof-, Geeren- und Kronenstrasse) ausgelöst.

Inventar Schutzobjekte

Die Gemeinde Dielsdorf besitzt ein Inventar der möglichen Schutzobjekte, welche die dörfliche Struktur und das kulturelle Erbe prägen. Darin sind diverse Objekte inventarisiert, welche sich im Zentrum oder im Dorfkern befinden. Das Inventar ist aus dem Jahre 1986.

Inventar der Landschaftsschutzobjekte

Die Gemeinde Dielsdorf besitzt zudem ein Inventar der Landschaftsschutzobjekte, bestehend aus einem Plan und einer Aufzählung der Schutzobjekte mit Beschrieb. Das Inventar wurde 1984 erstellt und enthält Hecken, Einzelbäume, Gehölze und Wälder.

3 Demografie und Kapazität

3.1 Bevölkerungsentwicklung

Konstantes Wachstum

Ende 2015 zählte die Gemeinde 5'917 Einwohner. Seit dem Jahr 1962 (2'000 Ew) ist die Gemeinde Dielsdorf kontinuierlich gewachsen. Es kann damit gerechnet werden, dass wenn die Gesamtzahl der Bevölkerung im Kanton Zürich wächst und genügend Wohnfläche zur Verfügung steht, diese Entwicklung ähnlich weitergeht.

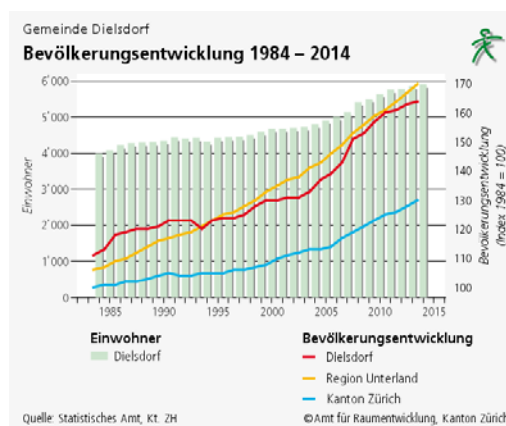
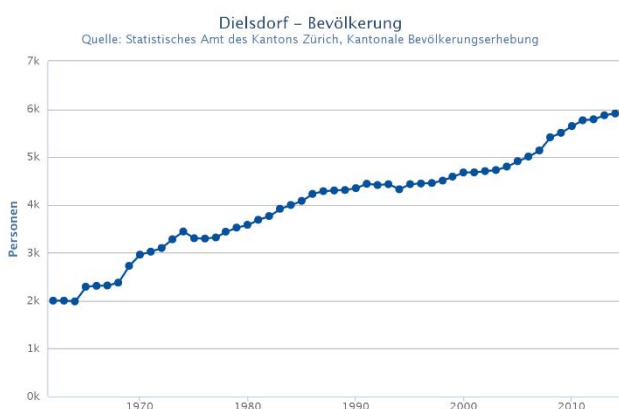


Abb. Links. Bevölkerungsentwicklung Dielsdorf 1960 – 2014, Statistisches Amt des Kanton Zürich
 Abb. Rechts Bevölkerungsentwicklung 1984 – 2014, Faktenblatt, Amt für Raumentwicklung, Kanton Zürich

Demografie

Die heutige Zusammensetzung der Bevölkerung in Bezug auf das Alter entspricht nahezu dem kantonalen Durchschnitt. Es besteht das grundsätzliche Problem, dass der Altersquotient tendenziell steigend und der Jugendquotient tendenziell sinkend ist. Interessant ist die Entwicklung der Zu- und Wegzüge. Zum einen ist zu beobachten, dass in den letzten Jahren jeweils knapp 600 Personen zugezogen sind, im Jahr 2008 sogar 738. In denselben Jahren sind auch rund 500 Personen weggezogen.

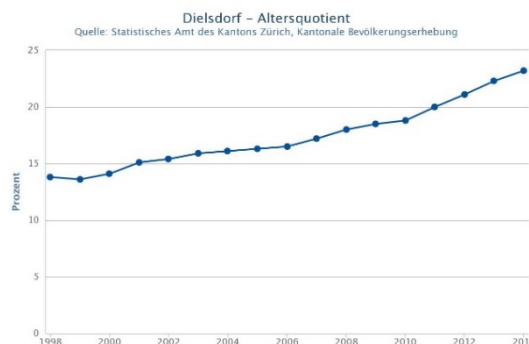
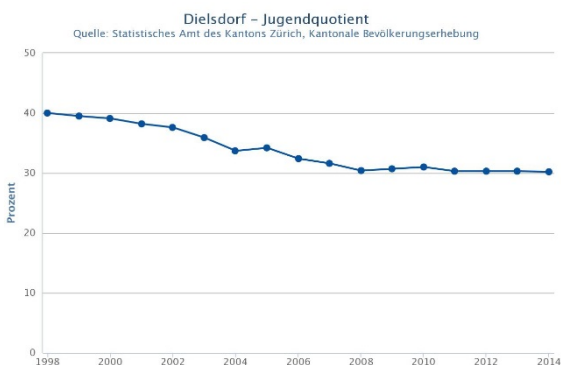


Abb. Links Altersquotient, Statistisches Amt des Kanton Zürich
 Abb. Rechts Jugendquotient, Statistisches Amt des Kanton Zürich

3.2 Bauzonenentwicklung

Aktueller Bestand Bauzonen

Die Gemeinde Dielsdorf weist im Jahr 2013 171.0 ha Bauzone auf. Rund 15% der Bauzone ist unüberbaut (ca. 25 ha). Die Wohnzone hat mit rund 41% den grössten Anteil der Bauzonen. Der Mischnutzungsanteil fällt vergleichsweise klein aus. Die Arbeitszone macht wiederum einen grossen Anteil von 29% aus. Von der Arbeitszone ist nur rund 69% überbaut. Die anderen Zonen weisen hierbei einen wesentlich niedrigeren Anteil von unüberbauten Fläche dar.

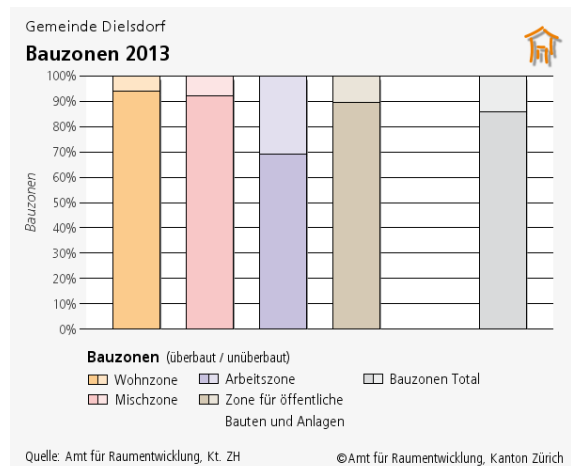
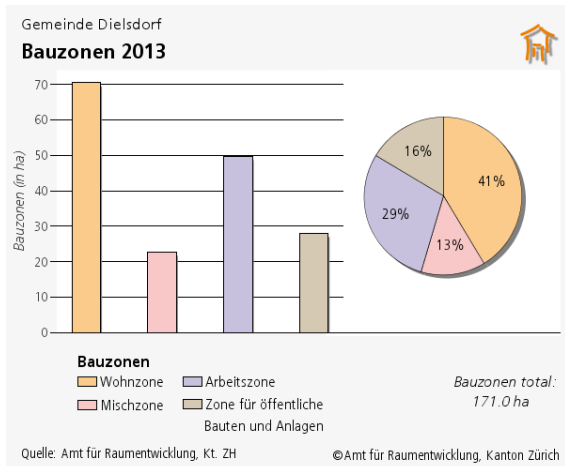


Abb. Bauzonen 2013, Faktenblatt, Amt für Raumentwicklung, Kanton Zürich

Bauzonenentwicklung

Die Bauzonenentwicklung gibt die Entwicklung der Bevölkerung wieder und umgekehrt. Im Jahr 2006/07 ist der Bauzonenverbrauch sogar rückläufig, während in den zwei Folgejahren der Verbrauch wieder sehr hoch war. Heute ist der Bauzonenverbrauch ebenfalls sehr niedrig, Grund dafür ist sicher die Verfügbarkeit und Bebaubarkeit der un bebauten Flächen in der Bauzone.

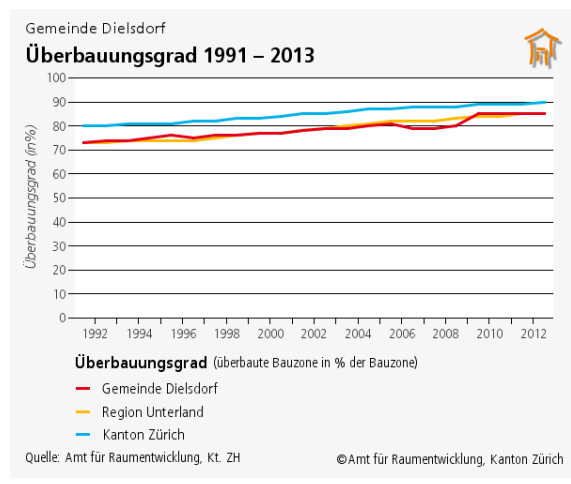
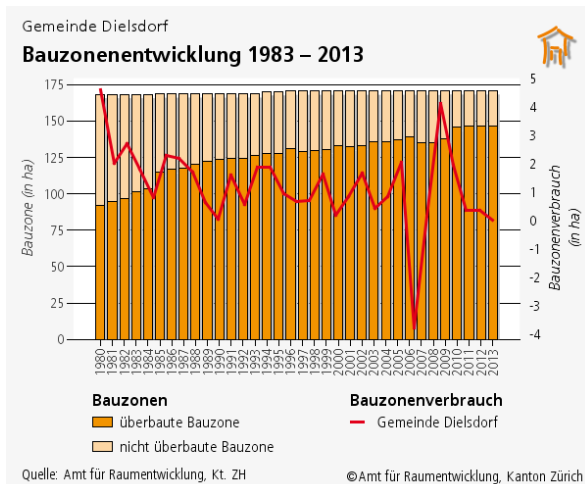


Abb. Links Bauzonenentwicklung 1983 - 2013, Amt für Raumentwicklung, Kanton Zürich
Abb. Rechts Überbauungsgrad 1991 - 2013, Amt für Raumentwicklung, Kanton Zürich

Im Jahr 2013 besitzt die Gemeinde eine Geschossflächenreserve von rund 748'900 m² im ganzen Siedlungsgebiet. Rund 2/3 davon befand sich jedoch in bereits überbauten Bauzonen. Um diese Reserven zu mobilisieren, muss ein grösserer Aufwand betrieben werden. In der Wohnzone sind 4.3 ha und 1.8 ha Mischzone (im Jahr 2013) nicht überbaut. Dies ergibt 6.1 ha nicht überbaute Bauzonen für Wohnnutzung.

Dielsdorf	Wohnzonen	Mischzonen	Arbeitszonen	öff. Bauten	Total
Bauzonen [in Hektaren]					
Bauzonen 2013	70.6	22.7	49.8	28.0	171.1
- davon überbaut	66.3	20.9	34.5	25.1	146.8
- nicht überbaut	4.3	1.8	15.3	2.9	24.3
Bauzonen-Verbrauch [in Hektaren]					
15-Jahres-Verbrauch 1998-2013	6.0	2.4	1.5	1.6	11.5
Geschossflächenreserven [in 1000 m²]					
Geschossflächenreserven 2013	144.7	93.7	510.5	-	748.9
- davon in überbauten Bauzonen	120.5	77.9	282.1	-	480.5
- in nicht überbauten Bauzonen	24.2	15.8	228.4	-	268.4

Raumbeobachtung Kanton Zürich
© ARE Amt für Raumentwicklung

Abb. Bauzonen und Geschossflächenreserven nach Gemeinden, Raumbeobachtung, ARE, Kanton Zürich

3.3 Ausbaugrad

Nachverdichtungspotenzial

Die Gemeinde Dielsdorf weist durchschnittlich eine Dichte von ca. 70 Einwohner pro ha in der Wohnzone auf. Dieser Wert liegt über dem Durchschnitt der Region Unterland und ein wenig unter dem Durchschnitt des Kantons. So zeigt sich auch die Situation in der Misch- und Arbeitszone, in denen eine Dichte von rund 90 beziehungsweise 50 Einwohner und Beschäftigte pro ha vorzufinden ist. Die Statistik des Ausbaugrades zeigt jedoch, dass im Jahr 2013 ca. 45% der zulässigen Geschossfläche auch gebaut ist. Daraus lässt sich schliessen, dass hauptsächlich in den Mischzonen ein Nachverdichtungspotenzial vorhanden ist.

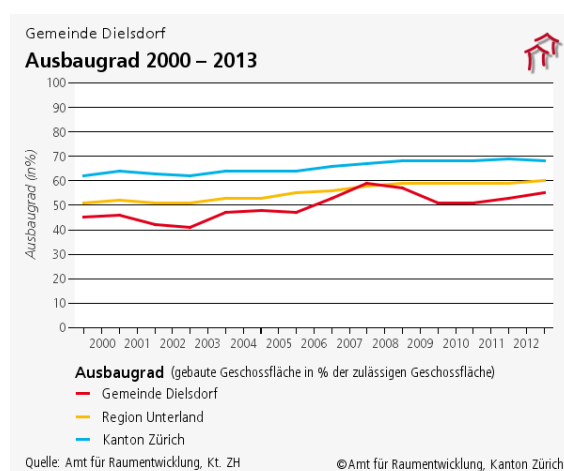
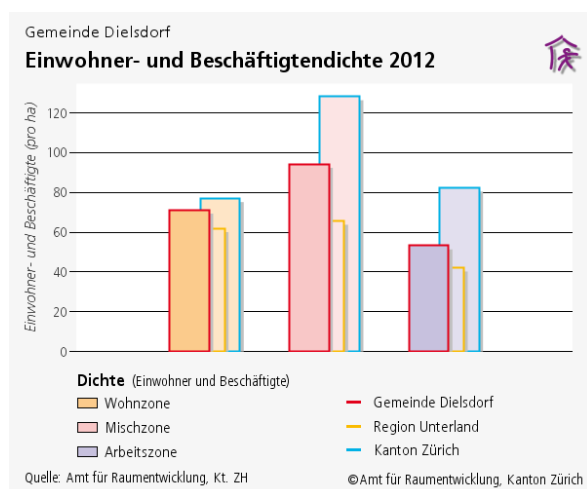


Abb. Links Einwohner- und Beschäftigtendichte 2012, Amt für Raumentwicklung, Kanton Zürich
Abb. Rechts Ausbaugrad 2000 - 2013, Amt für Raumentwicklung, Kanton Zürich

Geschossflächenreserven (stille Reserven)

Die Gemeinde Dielsdorf weist rund 748'000 m² Geschossflächenreserven auf. Jedoch nur 19% respektive 13% davon in Wohn- oder Mischzonen. 68% dieser Reserven befinden sich in der Arbeitszone, rund 45% davon in unüberbauter Bauzone. In der Wohn-/Mischzone sind rund 17% der Reserven in Baulücken respektive unbebautem Land zu finden.

Geschossflächenreserven (durch niedrige Ausbaugrade) ergeben sich z.B. durch grossflächige nur teilweise überbaute Parzellen oder dadurch, dass die Möglichkeiten der BZO nicht ausgeschöpft werden (können). In Dielsdorf ist dies beispielsweise bei den zwei anrechenbaren Dachgeschossen in niedrigen Zonen der Fall, denn bei einem Einfamilienhaus werden grundsätzlich nie zwei Dachgeschosse erstellt. Diese Werte zeigen auf, dass ein erhebliches Nachverdichtungspotenzial innerhalb der bestehenden bebauten Bauzonen besteht. Dieses Nachverdichtungspotenzial entfaltet seine Wirkung eher langfristig, z.B. wenn sanierungsbedürftige Bauten durch neue ersetzt werden, welche das vorhandene Potenzial besser ausschöpfen. Alternativen dazu wären eine Aufstockung, ein Anbau oder bei grossen Parzellen ein Ergänzungsbau.

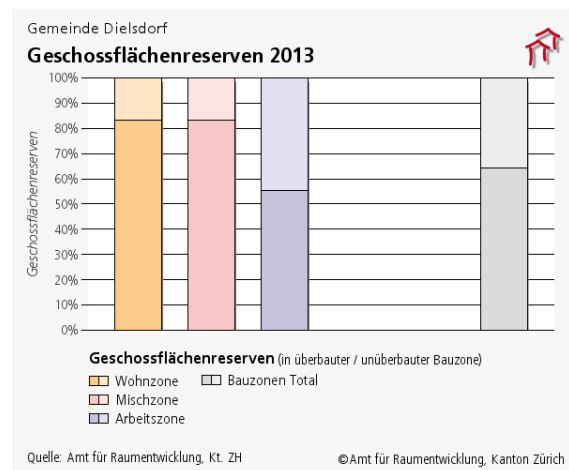
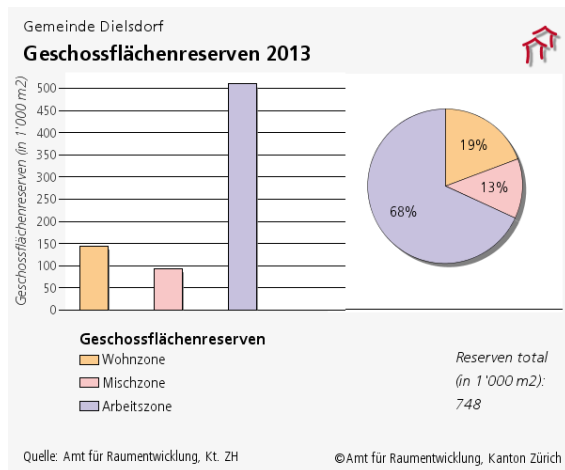


Abb. Geschossflächenreserven 2013, Amt für Raumentwicklung, Kanton Zürich

4 Strategie

4.1 Analyse Gemeinde-ROK

Durch das Gemeinde-ROK wurde bereits eine Planung über das Siedlungsgebiet der Gemeinde Dielsdorf erstellt. Die nachfolgende Analyse basiert auf den heutigen Bestand und den Interventionsvorschlägen aus dem Gemeinde-ROK. Es ist klarzustellen, dass dieses Konzept bei einer Umsetzung in der Revision der BZO Änderungen in nahezu allen Zonen mit sich bringt. Zudem ist zu beachten, dass in dieser Planung lediglich das Siedlungsgebiet und die Siedlung selbst bearbeitet wurden, Verkehr und Landschaft werden nur mässig bis gar nicht betrachtet.

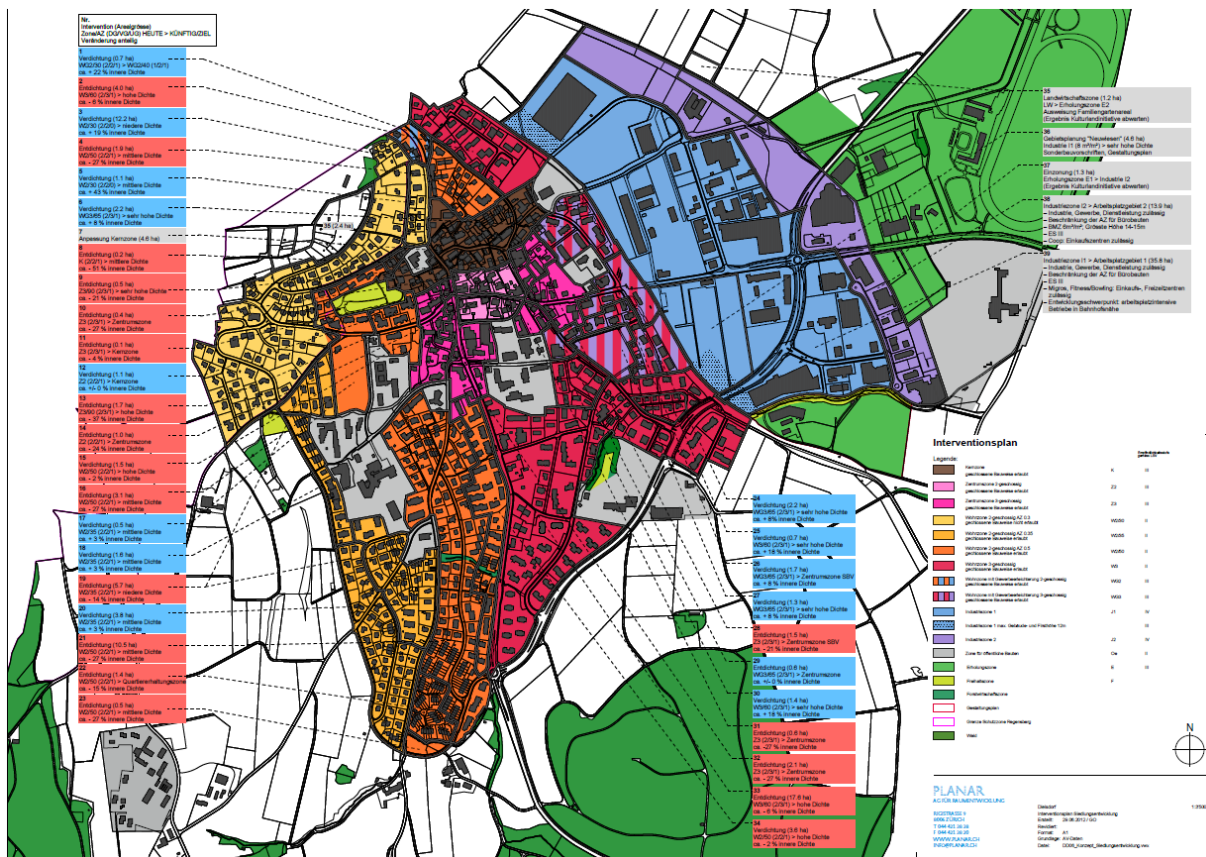


Abb. Interventionsplan, Gemeinde ROK

Dorfkern (Kernzone)

Die heutige Kernzone in Dielsdorf ist keine typische Kernzone mehr. Die heutige Nutzung ist bis auf wenige Ausnahmen auf das Wohnen beschränkt, somit stellt die Kernzone eine Wohnzone mit alten, teilweise schützenswerten Bauten dar. Die Kernzone soll ausgeweitet werden. Hier sollte darauf geachtet werden, dass die Bahnhofstrasse nicht komplett differenziert entwickelt wird, da sich dort die Kern- und Zentrumszone gegenüberstehen.

Der heutige Dorfkerne ist in einem sehr guten Zustand, daher ist davon auszugehen, dass die heutigen Verordnungen bereits sehr wirksam sind.

Zentrum

Das Zentrumsgebiet an der Wehntalerstrasse ist durch die Nutzungen sehr belebt und kann somit seiner Funktion gerecht werden. Die Bahnhofstrasse jedoch weist nur vereinzelte publikumsorientierte Nutzungen auf. Die beiden heutigen Zentrumszonen sollen zu einer Zentrumszone vereint werden. Die Erweiterung des Zentrums bis und mit Bahnhof ist nachvollziehbar und zu begrüssen. Der Bereich der heutigen Z2-Zone sollte differenziert behandelt werden, da dieser eine andere Struktur aufweist. Wichtig ist es, in diesen Bereichen auch der Strassenraum entsprechend zu entwickeln. Dadurch kann ein attraktiver, einheitlicher, öffentlicher Raum entstehen. Zwingend ist die Erdgeschossnutzung zu bestimmen oder zu regeln. Durch überlagernde oder übergeordnete Bestimmungen soll dies zonenübergreifend möglich sein. Dadurch könnte die Gestaltung von der strassenseitigen Fassade sowie die EG-Nutzung bestimmt und gesteuert werden.

Ziel soll es sein, regionale Betriebe im Zentrum von Dielsdorf zu erhalten und auch neue anzusiedeln. Dabei soll ein einheitliches Bild entstehen mit Einbezug des Bahnhofareales, welches heute abgetrennt ist. Zudem könnten spezielle Verordnungen über Parkplätze in der Zentrumszone erlassen werden.

Wohnen, niedrige Dichte

Das ausgewiesene Gebiet, in welchem eine „niedrige Dichte“ bestehen bleiben soll, befindet sich am Siedlungsrand. Dieses Gebiet ist geprägt durch ein mehrheitlich starkes Gefälle. Die heutige Bau- und Zonenordnung lässt in diesen Bereichen heute zum Teil sehr grosse Bauvolumen zu, Grund dafür sind die zulässigen anrechenbaren Dachgeschosse. Es ist somit eine passende Wohnzone für diese Gebiete zu erstellen, welche Gebäudekörper hervorbringt, die eine kleine Körnigkeit aufweisen und in der Hanglage gut funktionieren.

Wohnen, mittlere Dichte

Die Gebiete für das Wohnen mit „mittlerer Dichte“ sind mehr oder weniger deckungsgleich mit der heutigen W2/50-Zone. An der Wehntalerstrasse wird das Gebiet verkleinert und an der Südstrasse und Wydackerstrasse ergänzt. Dies ergibt Sinn, auch wenn sich das Gebiet an der Südstrasse am Siedlungsrand befindet. Das Gebiet ist durch EFH's, REFH's und MFH's bebaut. Geprägt wird es ebenfalls durch ein meist markantes Gefälle, die Bau- und Zonenordnung ist analog der „niedrigen Dichte“ anzupassen und auf die Topografie abzustimmen.

Die Baumschule, welche in diesem Handlungsfeld liegt und viel Platz beansprucht, könnte man allenfalls in der Landwirtschaftszone ansiedeln. Dadurch könnte ein grosses Areal für neuen Wohnraum bereitgestellt werden.

Wohnen, hohe Dichte

Die „hohe Dichte“ soll dort wo heute die W3 und die WG3-Zonen sind, entstehen. Zudem wird das Handlungsfeld um das ehemalige Zentrumsgebiet und W2/50-Gebiet an der Regensbergstrasse erweitert. Auch hier sind die Parzellen oft durch eine Hangneigung geprägt, jedoch weniger steil. Im heutigen Bestand lassen sich bereits dichte Bebauungen und Areale finden. Diese entsprechen stellenweise nicht mehr der Grundordnung, stellenweise sind auch Parzellenstrukturen zu finden, welche es nicht ermöglichen, grössere Überbauungen zu realisieren.

Einzelne wenige Baulücken sind auszumachen, zentral ist dabei das Schäferareal. Auf diesem Areal wurde bereits ein Gestaltungsplan erstellt. Hier gilt es an zentraler und attraktiver Lage eine Überbauung zu entwickeln, welches vorbildhaft für die Entwicklung von Dielsdorf ist.

Wohnen mit Gewerbeerleichterung

Die WG-Zonen der Gemeinde Dielsdorf sollen fast komplett aufgegeben werden. Auffallend ist, dass sich in den grosszügig ausgewiesenen WG-Zonen sehr wenig Gewerbe angesiedelt hat. Die WG2-Zone an der Wehntalerstrasse soll erhalten bleiben. Es würde grundsätzlich Sinn ergeben entlang der Wehntalerstrasse zusätzlich Wohn- und Gewerbebezonen auszuscheiden, da es dort bereits an diversen Orten Gewerbenutzungen gibt.

Wohnen, Quartierstruktur bewahren

Das Quartier Im Wegacher soll aufgrund der Struktur und den Qualitäten geschützt werden. Das Quartier liegt am südlichen Siedlungsrand und wird ausschliesslich als Wohnquartier genutzt. Es überzeugt durch eine dichte Struktur und den attraktiven Aussenraum. Die Quartiererhaltungszone dient in erster Linie Quartieren mit Qualitäten, welche aber nicht mehr zeitgemäss sind, weiterzuentwickeln. Es stellt sich die Frage, ob eine solche Zonierung nötig ist, auch wenn die Siedlung zweifelsohne hohe Qualitäten besitzt.

Arbeitsgebiet 1 und 2 (Industriezone 1 und 2)

Die Industriezonen befinden sich ausschliesslich östlich der Gleise. Die Industriezone 1 wird geprägt durch grosse Unternehmen wie BMW, Fuji, Syngenta etc. wobei diese sehr viel Platz beanspruchen. Weiter sind aber auch Einkaufs- und Freizeitangebote in den Industriezonen angesiedelt. Die Industriegebiete weisen teilweise grössere Baulücken auf, diese gelten jedoch meist als Reserve für wachsende, bereits angesiedelte Unternehmen. In der Industriezone 2, welche sich am äusseren Rand befindet, sind kleinere Betriebe und Strukturen vorzufinden. Eine Erhöhung der Baumassenziffer in der I2 muss genauer geprüft werden, ist jedoch vorstellbar.

Neuwisen

Das heute noch unüberbaute und ca. 45'000 m² grosse Areal Neuwisen soll weiterentwickelt werden. Mit der zentralen Lage bietet das Areal viel Potenzial. Es will jedoch gut überlegt sein, welche Nutzung man ansiedeln will/kann. Eine Testplanung wurde bereits durchgeführt, welche eine Hauptnutzung durch Wohnen angestrebt. Die Gemeindeversammlung vom 06.12.2017 hat sich mit der Nicht-Umzonung des Areals Neuwisen von «Industriezone» in eine «Wohn- und Gewerbezone» mit Gestaltungsplanpflicht jedoch klar gegen eine Wohnnutzung auf dem Areal ausgesprochen. Aufgrund der zentralen Lage und der hohen Qualität des Grundstückes ist die Entwicklung dieses Areales genau zu prüfen.

Erholungszone

Dielsdorf besitzt ausgeprägte Erholungszonen im östlichen Gemeindegebiet. Die Erholungszonen werden gemäss Bauordnung in drei Zonen (E1, E2 und E3) unterteilt. Die E1-Zone ist für Nutzungen, welche unmittelbar mit einem Sportbetrieb zu tun hat, vorgesehen. Die Pferderennbahn steht daher zonenkonform in der Erholungszone (E1). Südlich der Niederhaslistrasse befinden sich noch unbebaute Grundstücke, welche ebenfalls der E1 angehören. In der E2-Zone sind Familiengärten zugelassen. Diese befinden sich jedoch nicht in der

Erholungszone, sondern in der Industrie- und Landwirtschaftszone. Die dafür vorgesehene Fläche befindet sich nicht unweit vom bestehenden Standort. Langfristig sollen die Familiengärten, wohl hauptsächlich bei einem möglichen Konflikt bei der Erstellung der Umfahrungsstrasse, in die dafür ausgeschiedene Fläche versetzt werden. Die E3-Zone in der Schwändi ist eine Erholungszone für Pferdesport mit Gestaltungsplanpflicht.

Das Gemeinde-ROK sieht eine minimale Bereinigung der Erholungszonen vor. Eine Fläche von 1.3 ha soll der Industriezone 2 zugewiesen werden. Für dieses Vorhaben sind jedoch die Ergebnisse der Kulturlandinitiative abzuwarten. Zudem müsste die Erschliessung der Fläche genauer geprüft werden, da diese an einer Kantonsstrasse liegt.

4.2 Quartieranalyse (Statistisches Amt Kanton Zürich)

Nachfolgend wird ein Überblick über die erstellte Quartieranalyse zur Siedlungserneuerung vom Statistischen Amt gegeben. Dabei wurden verschiedene Themen in sogenannten Kleinquartieren aus statistischen Daten analysiert, ausgewertet und mit drei Gemeinden verglichen. Zum Vergleich wurde Steinmaur als kleinere, direkt angrenzende, Embrach als sehr ähnliche und Bülach als grössere Gemeinde ausgewählt. Diese Quartieranalyse ergibt keine direkten Hinweise auf Handlungsmassnahmen. Das Instrument dient als Hilfestellung zur Strategie und Anpassungen an der Nutzungsplanung.

Gebäudevolumen und bauliche Dichte

Der Ausbaugrad in Dielsdorf ist im Schnitt des Kantons und dem zugeteilten Handlungsfeld. Mit einem Median von 61% Ausbaugrad hinkt man jedoch der vergleichbaren Gemeinde Embrach leicht hinterher. Potenzial ist in den Kleinquartieren mit einem Ausbaugrad von 40% - 60% vorhanden. Rund 30% der Kleinquartiere weisen einen guten Ausbaugrad von über 80% auf. Die vermeintliche Ausbaureserve steckt vielerorts in der Regelung von 2 anrechenbaren Dachgeschossen, welche oft nicht genutzt werden.

Nutzungsichte und Personendichte

Der Medianwert der Nutzungsichte ist im Vergleich relativ hoch. Über die Hälfte der Kleinquartiere weisen eine Nutzungsichte von 102 Pers./ha auf. Dabei liegt man klar über dem Wert von Embrach und kann fast mit der nahe gelegenen Stadt Bülach mithalten. Im Vergleich zu Kanton, Region und Handlungsfeld „Landschaft unter Druck“ ist man ebenfalls klar höher gelegen. Dies ist zum einen auch auf die hohe Beschäftigungsichte zurückzuführen. Dennoch gibt es mehrere Kleinquartiere mit einer niedrigeren Nutzungsichte von unter 50 Pers./ha, aber auch hier ist man besser aufgestellt wie die vergleichbare Gemeinde Embrach.

Baujahre und Bebauungsstruktur

In Dielsdorf ist der Anteil von EFH am Wohnungsbestand stetig sinkend und relativ gering. Auch hier ist man wieder nahe an den Medianwerten von Bülach und weicht merklich von den Werten der Region und des Handlungsraums ab. Beim Anteil der Gebäude mit Bauperiode vor 1976 ist man wieder im allgemeinen Durchschnitt. Dielsdorf weist mehrere Quartiere auf, welche viele solcher Bauten aufweist (Kleinquartiere mit bis zu 100%). Diese befinden sich aber meist im historischen Ortskern, wo ein solcher Bestand gewünscht ist.

Haushaltsstruktur

Geht es um den Anteil Haushalte mit Schulkindern, ist Dielsdorf mit den vergleichbaren Gemeinden und der Region sowie Kanton sehr ähnlich aufgestellt. Die Verteilung solcher Haushalte auf dem Gemeindegebiet ist zudem ausgewogen. Auch der Anteil Haushalte in der späten Pensionierungsphase ist sehr gering und gleicht der Situation der Vergleichsgemeinden und der Region sowie Kanton.

Fazit

Grundsätzlich ist die Gemeinde Dielsdorf nicht schlecht aufgestellt. Der Vergleich mit den Gemeinden Steinmaur, Embrach, Bülach sowie der Region und dem Handlungsraum zeigt statistisch auf, dass Dielsdorf sich als Regionales Zentrum positioniert hat und dieser Aufgabe auch gerecht wird. Das grösste Defizit, welches aus der Quartieranalyse ablesbar ist, ist der Ausbaugrad. Erstaunlich ist jedoch, dass man in der Nutzungsdichte wieder sehr gut aufgestellt ist. Daraus lässt sich schliessen, dass die Grundmasse der Bauzonen zu gross definiert worden sind und offenbar die mögliche Ausnutzung nicht benötigt wird oder realisiert werden kann. Des Weiteren scheint die Gemeinde eine ausgewogene Durchmischung zu besitzen, welche beizubehalten ist.

4.3 Strategie

Basierend auf der Analyse und den vorhandenen Grundlagen wurde mit der Planungsgruppe ein Strategie-Dokument erstellt. In der ausführlichen Strategie nennt der Gemeinderat die Ziele der Gemeindeentwicklung und wie mit dem vorhandenem Potenzial umgegangen wird. Das Strategiedokument wurde intensiv in der Planungsgruppe behandelt und abschliessend durch den Gemeinderat verabschiedet. Nachführend werden die wichtigsten Aussagen der Strategie für die Nutzungsplanungsrevision wiedergegeben.

Ziele

Zielsystematik

Die Zielsystematik zeigt auf, wie das Zusammenspiel zwischen Haupt- und Sachzielen funktioniert. Das übergeordnete Hauptziel basiert auf den Grundsätzen des Gemeinderates und berücksichtigt die Vorgaben der übergeordneten Planungsinstrumente. Die untergeordneten Sachziele sind unterteilt in die vier Themen „Bebauung“, „Nutzung“, „Landschaft und Erholung“ sowie „Verkehr“.

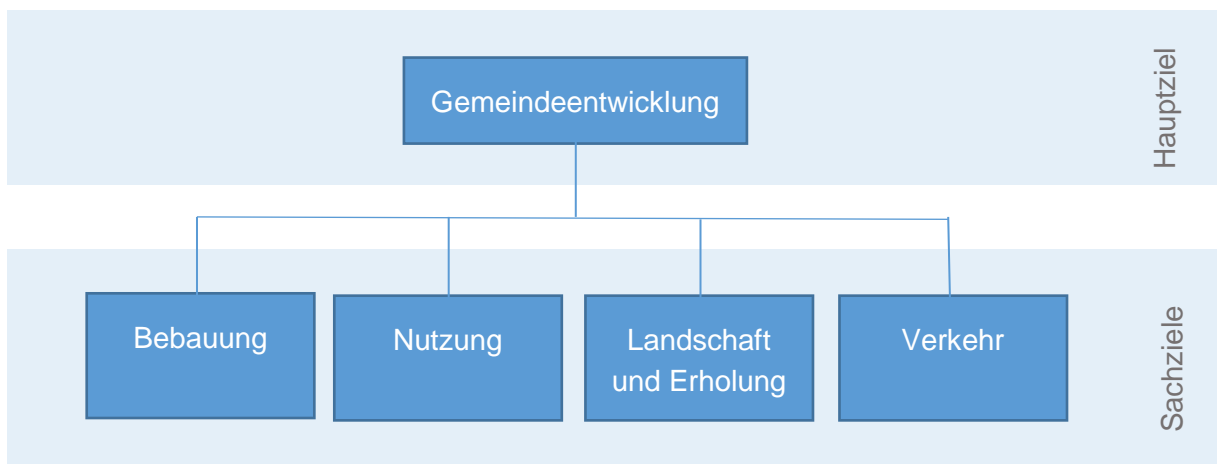


Abb. Zielsystematik, Strategie BZO-Revision 2015

Hauptziel

Dielsdorf soll als regionales Zentrum, mit gut erhaltenem Ortskern, eingebettet in einer ländlichen Umgebung, zielgerichtet weiterentwickelt werden. Das Bevölkerungswachstum geht einher mit der Erhaltung und der Förderung einer positiven Lebensqualität.

Sachziele

Bebauung

Die Bevölkerungszunahme in der Gemeinde soll im bestehenden Siedlungsgebiet stattfinden. In Gebieten an zentraler Lage ist eine hohe bis sehr hohe Nutzungsdichte anzustreben, dabei sind qualitativ hochwertige Projekte in Übereinstimmung mit ihrer Umgebung zu fördern.

Nutzung

Die Nutzungen, welche eine kommunale und regionale Bedeutung im Detailhandel und Kleingewerbe einnehmen, sind zu fördern und im Zentrum anzusiedeln. Östlich der Bahnlinie sind die Industrie, grössere Dienstleistungsunternehmen und das Gewerbe mit dem übergeordneten Angebot anzuordnen.

Landschaft und Erholung

Grün- und Freiräume sowie deren ökologische Qualität innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes sind zu erhalten und zu fördern, da sie wichtig für die Naherholung und Lebensqualität sind. Des Weiteren ist eine gute Erreichbarkeit dieser Freiräume sicherzustellen.

Verkehr

Eine siedlungsverträgliche Abwicklung des Verkehrs über das gesamte Gemeindegebiet gilt als grosses Ziel und ist schrittweise zu realisieren. Auf dem gesamten Strassennetz sind der Verkehrsfluss sowie die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmenden sicherzustellen.

Lösungsansätze

Bebauung

- Durch die Förderung einer qualitativen Entwicklung im Zentrum, in Zentrums- und Bahnhofsnähe sowie entlang der Wehntalerstrasse kann die Gemeinde als regionales Zentrum wachsen.
- Im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung sollen die bestehenden Bauzonen an zentraler Lage besser ausgenutzt, respektive die inneren Reserven des Zonenplanes nach und nach reduziert werden.
- Der Kleinteiligkeit – das Zusammenspiel von Architektur, öffentlichem und halböffentlichem Raum – ist bei neuen Bauvorhaben und im historischen Ortskern besondere Beachtung zu schenken.
- Neue Bauvorhaben haben sich bezüglich ihrer Gliederung und Anordnung sowie der Fassaden- und Dachgestaltung gut in die bestehenden Strukturen einzuordnen. Orstypische Elemente wie Freiräume und Bauvolumen sind festzusetzen.
- An den Siedlungsrändern sowie an den Hanglagen ist besonders auf die Umgebungsgestaltung hinsichtlich einem harmonischen Übergang zwischen unbebauter Landschaft und dem Siedlungsgebiet zu achten.

Nutzung

- Im Zentrum von Dielsdorf sind im Erdgeschoss möglichst publikumsorientierte Nutzungen anzusiedeln.
- Handwerker, Handelsbetriebe, Tankstellen etc. (nicht und mässig störende Betriebe) sind entlang der Wehntalerstrasse anzusiedeln.
- An zentraler Lage, wo die Erschliessungsqualität durch den ÖV gut ist, soll eine höhere Nutzungsdichte (Einwohner und Beschäftigte pro Hektare) erreicht werden.

- Es soll verhindert werden, dass weitere publikumsintensive Nutzungen des Handels- und Dienstleistungsgewerbes für den täglichen Bedarf im Industriegebiet angesiedelt werden.

Landschaft + Erholung

- Es sind sowohl innerhalb als auch ausserhalb des Siedlungsgebietes qualitative Freiräume zur Naherholung zu schaffen und zu erhalten.
- Im Zentrum von Dielsdorf sind Grün- und Freiräume für die Bevölkerung zu fördern. Diese sind als hochwertige Aufenthalts- und Begegnungsräume zu gestalten.

Verkehr

- Im Zentrum sind mehr gut zugängliche, öffentliche Parkplätze für Besucher und Kunden zu realisieren. Abstellplätze für Angestellte und Bewohner sind wenn immer möglich in unterirdischen, gemeinsamen Sammelgaragen anzuordnen.

4.4 Konzept

Basierend auf der definierten Strategie sowie dem umfassenden Gemeinde-ROK wurde ein Konzept erarbeitet, welches die grundlegenden Stossrichtungen festlegt. Da das Gemeinde-ROK die planerische Grundlage für die BZO-Revision darstellt, wurden die Grundsätze davon übernommen und auf die Ziele und Lösungsansätze der Strategie angepasst. Das Konzept ist wie folgt aufgebaut:

Im Hintergrund ist der rechtskräftige Zonenplan dargestellt, welcher die heutige Situation aufzeigt. Darüber werden, durch umrandete Flächen, die neuen konzeptionellen Zonenabgrenzungen dargestellt. Dadurch kann man schnell erkennen, welche Gebiete (Zonen) von welcher Änderung betroffen sind. Ergänzt wird dieser Plan durch Informationen zu der jeweiligen „neuen“ Zone. Dabei werden die Grundmasse (Geschossigkeit, Gebäudehöhe etc.) definiert, welche durch Schemas illustriert werden. Ziel des Konzeptes ist es, die Grundideen sowie die groben Festsetzungen der BZO-Revision grafisch darzustellen.

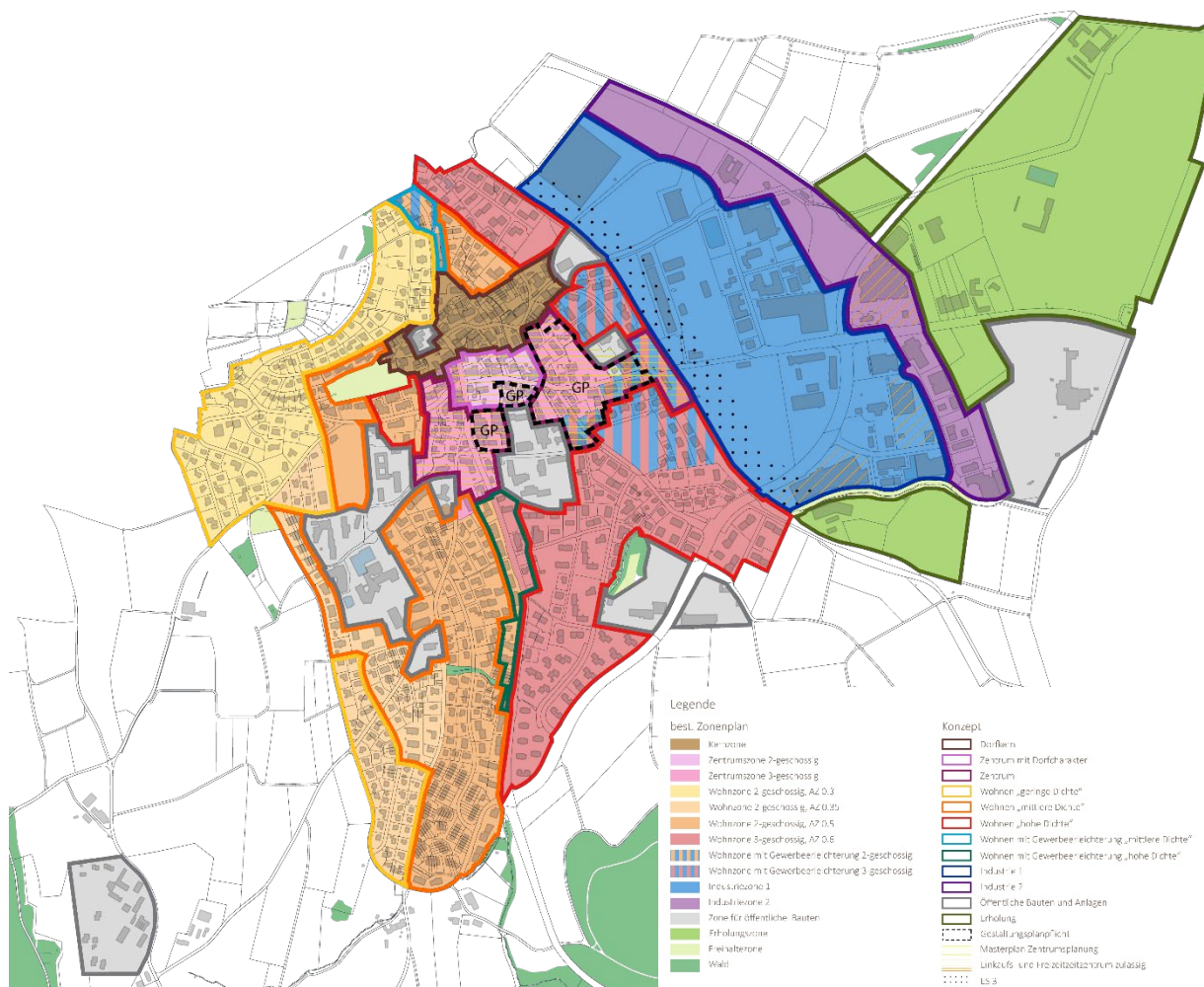


Abb. Konzeptplan, eigene Darstellung

Dorfkern

Der Dorfker soll grundsätzlich bestehen bleiben. In der Zonenabgrenzung wird es nur kleinere formelle Anpassungen geben. Im Gegensatz zum Gemeinde-ROK werden keine größeren Einzonungen stattfinden.

Zentrum

Da sich das Zentrum weiterentwickeln soll, wurde durch die Zentrumsplanung ein Teilrichtplan ausgelöst, welcher als Koordinationsinstrument dient. Im Allgemeinen soll das Zentrum dichter werden, zudem wird die Zentrumszone gegen Osten bis zum Bahnhof ausgeweitet. Die Unterteilung von zwei Zentrumszonen wird beibehalten. Grund dafür ist, dass der westliche Abschnitt der Bahnhofstrasse von der Struktur und dem Charakter der Kernzone nahe kommt. Daher soll dieses Gebiet differenziert entwickelt werden, damit trotz Zentrumsfunktion der Dorfkerncharakter erhalten wird. Des Weiteren ist es erforderlich, dass ein derart wichtiger Strassenzug beidseitig die gleiche Zonierung aufweist und sich somit ähnlich entwickelt. Auch aus diesem Grund wird der Knotenpunkt Sonne an der Wehntalerstrasse zur differenzierten Zentrumszone zugeführt.

Durch den „Kommunalen Teilrichtplan Siedlung / Zentrum“ werden auch Gestaltungspläne im Zentrum definiert. Ziel der Gestaltungspläne soll es jedoch nicht sein, von der Grundordnung der entsprechenden Zone abzuweichen. Die Gestaltungspläne sollen die Erschliessung und die gestalterischen Anforderungen regeln und für eine koordinierte Entwicklung sorgen. Die eingezeichneten Flächen der Gestaltungspläne sind nicht definitiv und werden voraussichtlich in der weiteren Erarbeitung der Planungsinstrumente unterteilt.

Wohnen, geringe Dichte

Die Zone mit „geringer Dichte“ soll ein typisches Einfamilienhausquartier mit starker Durchgrünung und kleinmassstäblichen Bauten am Siedlungsrand darstellen. Da diese Zone nur in Hanglagen vorzufinden ist, wird die Möglichkeit geschaffen, zwischen einem anrechenbarem Dach- oder Untergeschoss zu wählen. Dadurch wird den Grundeigentümer ein Handlungsspielraum gelassen, bei dem unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheit gebaut werden kann. Neu sind auch in der Zone am Siedlungsrand Flachdächer zugelassen, werden aber Satteldächer erstellt, haben sie weiterhin eine maximalen Dachneigung von 35° einzuhalten, dadurch wird eine ruhige Dachlandschaft erhalten.

Wohnen, mittlere Dichte

Die Zonierung der „mittleren Dichte“ hat die Absicht, die strukturreichen Mehrfamilienhausquartiere weiterzuentwickeln. Als Zielbild gilt ein Baukörper mit 3 Vollgeschossen, damit kann eine qualitätsvolle Verdichtung stattfinden. Es soll eine Zone geschaffen werden, die eine „Auswahl“ von zwei Grundmassen zulässt. Als Basis steht dem Grundeigentümer eine AZ von 40% zur Verfügung. Erhöht er das Gebäude von 2 auf 3 Vollgeschosse und verzichtet dabei auf anrechenbares Unter- und Dachgeschoss, erhöht sich die AZ auf 60%.

Wohnen, hohe Dichte

Die „hohe Dichte“ soll dort angesetzt werden, wo bereits heute meist dichtere Bebauungen stehen. Ein Grossteil der ehemaligen WG3-Zone wird dem Wohnen mit „hoher Dichte“ zugewiesen, da in dieser Zone kaum Gewerbe angesiedelt wurde. Ziel ist es, durchgrünte, strukturreiche Mehrfamilienhausquartiere mit Quartierinfrastrukturen und einem Freiraumangebot zu erhalten. Es wird das gleiche Prinzip wie bei der „mittleren Dichte“ angewendet. Als Grundmass werden 60% Ausnützung sowie drei Vollgeschosse mit je einem anrechenbarem Dach- und Untergeschoss zur Verfügung gestellt. Wird nun auf das anrechenbare Dachgeschoss verzichtet, hat man vier Vollgeschosse und 80% Ausnützung zur Verfügung.

Wohnen mit Gewerbeerleichterung

Die heute rechtskräftige WG3-Zone wurde als Wohnzone entwickelt. Entgegen dem Gemeinde-ROK soll nun an der Wehntalerstrasse im Anschluss an die Zentrumszone eine neue WG-Zone erstellt werden. Dies ergibt aus verschiedenen Gründen Sinn. Es befinden sich schon diverse Gewerbenutzungen entlang der Wehntalerstrasse wie Büros, Tankstellen, Autowerkstatt etc., zudem ist der Erdgeschossbereich für das Wohnen aufgrund der stark befahrenen Wehntalerstrasse unattraktiv. Die neue WG-Zone im südlichen Bereich der Wehntalerstrasse weist die gleichen Grundmasse wie die „hohe Dichte“. Die bereits bestehende WG-Zone im Norden wird minimal erweitert weist die Grundmasse „mittleren Dichte“ auf.

Industrie

Die Abgrenzungen der beiden Industriezonen werden belassen. Es ist vorgesehen, die Baumassenziffer in der I2-Zone leicht zu erhöhen, dadurch kann ein Anreiz zur weiteren Entwicklung getätigt werden. Hingegen wird die Freiflächenziffer bei 15% belassen. Neu soll nur noch in ausgewiesenen Flächen eine Einkaufs- und Freizeitnutzung möglich sein. Diese Flächen beschränken sich auf die heute bestehenden Einkaufs- und Freizeitzentren.

Erholung

An den Erholungszonen werden grundsätzlich keine Änderungen vorgenommen. Die bereits ausgewiesene E2-Zone, welche für Familiengärten vorgesehen ist, soll an jetziger Lage bestehen bleiben. Obwohl das Land heute unbebaut ist, wird die Absicht einer Verlagerung der Familiengärten in die bestehende Erholungszone E2 wie bisher weiterverfolgt.

5 Änderungen Zonenplan

5.1 Einzonungen

Schwenkelbergstrasse

Die Schwenkelbergstrasse vom Kreisel bis und mit der Nassenwilerstrasse liegt heute in der Landwirtschaftszone. Da diesen Strassen eine Erschliessungsfunktion zukommt, werden die entsprechenden Teile der Schwenkelbergstrasse sowie die Nassenwilerstrasse bis zur Pelzwiesentrasse zur W3/4 eingezont.

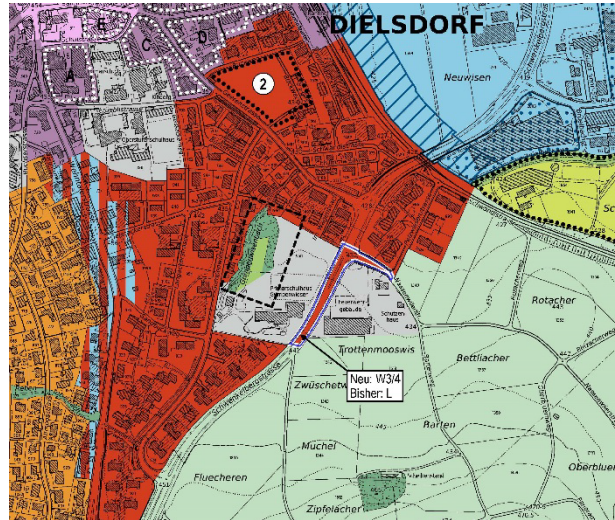


Abb. Ausschnitt Zonenplan, eigene Darstellung

Rebbergstrasse

Der nordöstliche Abschnitt der Rebbergstrasse am Siedlungsrand befindet sich heute in der Landwirtschaftszone. Die ganze Strasse dient der Erschliessung von mehreren Parzellen. Daher muss der entsprechende Abschnitt in die angrenzende Wohnzone W2 eingezont werden.

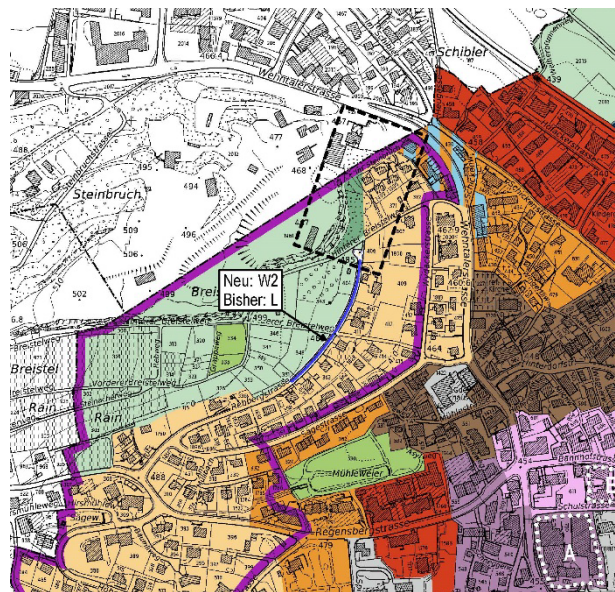


Abb. Ausschnitt Zonenplan, eigene Darstellung

5.2 Umzonungen

Umzonungen Kernzone

Die Kernzone von Dielsdorf bleibt grundsätzlich in ihrer Abmessung wie gewohnt erhalten. Es werden kleinere Umzonungen zugunsten der Kernzone getätigt, dies wo Parzellen- und Zonengrenze nicht deckungsgleich sind. Die Parzelle Kat.-Nr. 561 liegt heute zum grössten Teil in der Kernzone, der Rest der Parzelle in der Zentrumzone Z3. Die 687 m² der Z3 werden neu der Kernzone zugeteilt. Weiter werden 399 m² von der Kat.-Nr. 1898 und 289 m² von der Kat.-Nr. 1833 von der Z2 zur Kernzone umgezont.

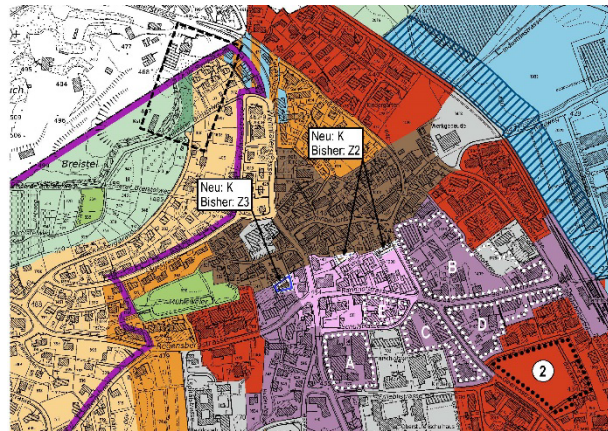


Abb. Ausschnitt Zonenplan, eigene Darstellung

Umzonung Zentrumzone

Die Zentrumzone wird gemäss Zentrumplanung gegen Osten bis zum Bahnhof hin vergrössert. Durch die Vergrösserung werden von der WG3 Zone folgende Parzellen zur Z4 umgezont: Kat.-Nrn. 698, 1856, 1857, 1412 und Teile von 2073/1977, welche im Besitz der SBB sind. Die dazugehörigen Abschnitte der Bahnhof-, Leuenpungertstrasse und Im Bahnhofs Garten werden selbstredend ebenfalls umgezont. Dies ergibt eine Umzonung von rund 17'500 m² von der WG3 zur Z4. Von der Parzelle Kat.-Nr. 1776 welche in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen liegt, werden rund 720 m² zur Z4 umgezont. Grund dafür ist, dass eine einheitliche Bebauung entlang der Bahnhofstrasse entstehen kann, daher wird der Park dahinter in der Zone Oe gelassen.

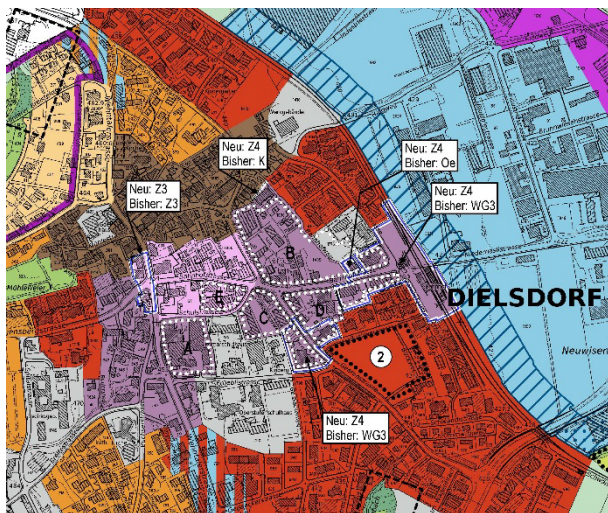


Abb. Ausschnitt Zonenplan, eigene Darstellung

An der Kreuzung Wehntaler-/Regensbergstrasse wird die neue Z3 um folgende Parzellen erweitert: Kat.-Nrn. 553, 554, 556, 562 und 557. Grund dafür, dass von der ehemaligen Z3 1'775 m² zur neuen Z3 umgezont werden, ist eine einheitliche Entwicklung der Kreuzung und die bestehende Bebauungsstruktur.

Umzonung W3/4

Da in den bisherigen Wohnzonen mit Gewerbeerleichterungen keine Nachfrage an Gewerbenutzungen vorhanden ist, werden zwei grössere Gebiete in Bahnhofsnähe von der WG3-Zone zur W3/4 umgezont (insgesamt 56'139 m²). So werden die neueren Überbauungen an der Leuenpungertstrasse, sowie das Schäferareal und deren direkte Umgebung in die neue Wohnzone W3/4 umgezont. Bei der dichteren Bebauungsstruktur an der Wehntalerstrasse im Bereich der Spitalstrasse werden ebenfalls 14'283 m² zur W3/4 umgezont. Grund dafür ist der heutige Bestand sowie das Angrenzen an die dichte Zentrumszone Z4.

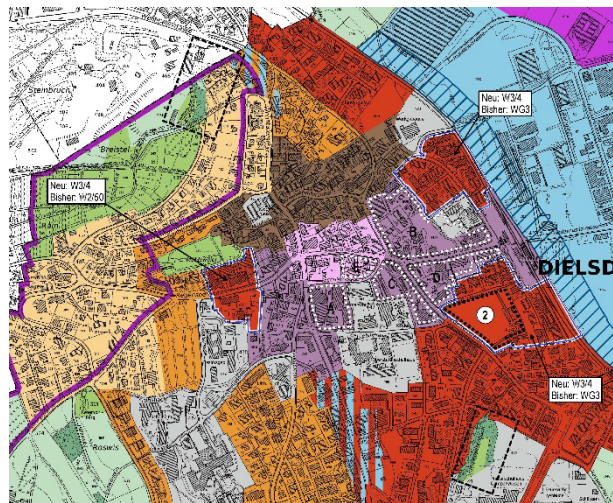


Abb. Ausschnitt Zonenplan, eigene Darstellung

Umzonung W2/3

Ein grösseres Gebiet von 55'346 m² wird von der ehemaligen W2/35 zur W2/3 aufgezonnt. Das Gebiet erstreckt sich zwischen Freilerweg und Kindergarten, östlich der Grubacherstrasse sowie der nördliche Abschnitt der Südstrasse. Primärer Grund für die Aufzonung ist die heutige Bebauungsstruktur, welche von der neuen W2 abweicht. Durch die Aufzonung wird somit eine Entwicklungsmöglichkeit geschaffen.

Die 1691 m² grosse Parzelle Kat.-Nr. 758 wird von der bisherigen Zentrumzone Z3 zur neuen Wohnzone W2/3 umgezont. Da die Parzelle zur Buchserstrasse ausgerichtet ist und somit keinen Bezug mehr zum Zentrum aufweist, wird sie neu zugeordnet.

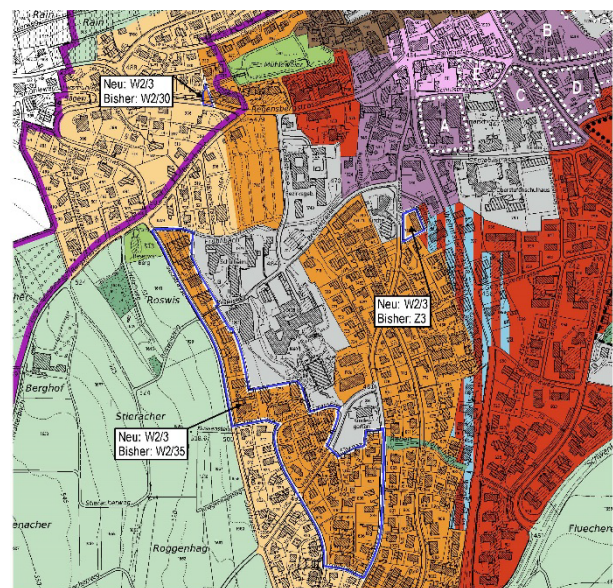


Abb. Ausschnitt Zonenplan, eigene Darstellung

Durch eine Korrektur der Zonengrenze auf die Parzellengrenzen werden die Parzellen Kat.-Nrn. 1790 (23 m²), 1788 (253 m²), 1785 (34 m²) und 1741 (74 m²) am Hinterdorfbach ebenfalls der W2/3 zugewiesen.

Umzonung Oe

Die Parzelle Kat.-Nr. 1989 liegt zum einen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und zum anderen in der ehemaligen Wohnzone W2/50. Insgesamt werden 879 m² von der W2/50 zur Oe umgezont. Auf dem Grundstück befinden sich die katholische Kirche sowie ein dazugehöriges Nebengebäude.

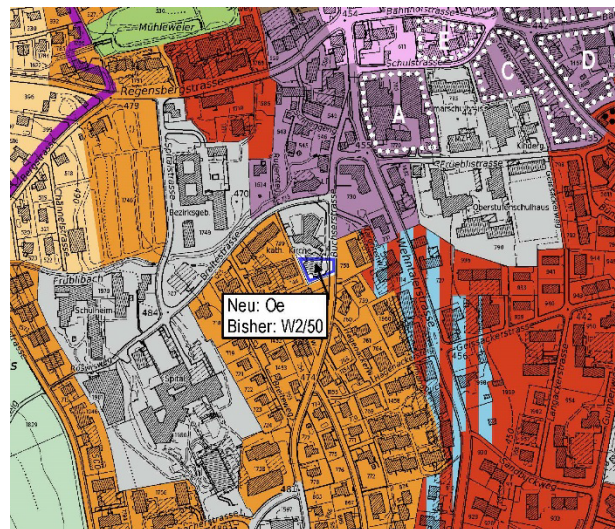
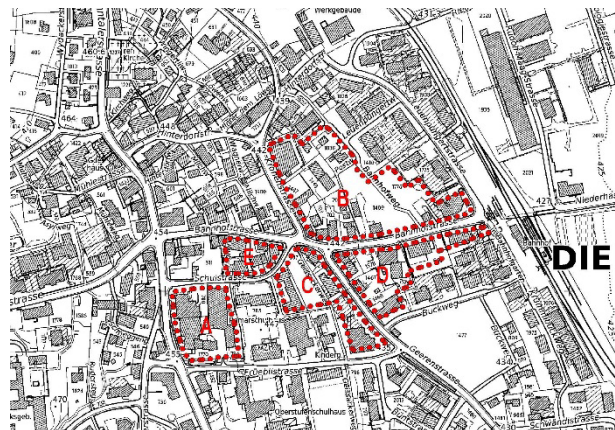


Abb. Ausschnitt Zonenplan, eigene Darstellung

5.3 Überlagerte Festlegungen

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

In den Zentrumszonen werden insgesamt 5 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht (A-E) ausgeschieden. Die explizite Herleitung ist dem „Kommunaler Teilrichtplan Siedlung / Zentrum“ zu entnehmen. Grundsätzlich soll damit die gewünschte Entwicklung eingefordert und die Erschliessung geregelt werden.



5.4 Diverses

Verkehrserzeugende Nutzungen zulässig

In der Bau- und Zonenordnung wird auf Flächen verwiesen, welche in der Industriezone Verkehr erzeugende Nutzungen gemäss BZO zulässt. Dies bezieht sich auf die Grundstücke Kat.-Nrn. 2003, 1637, 1593 und 1594.

Abb. Ausschnitt Zonenplan (abgeändert), eigene Darstellung

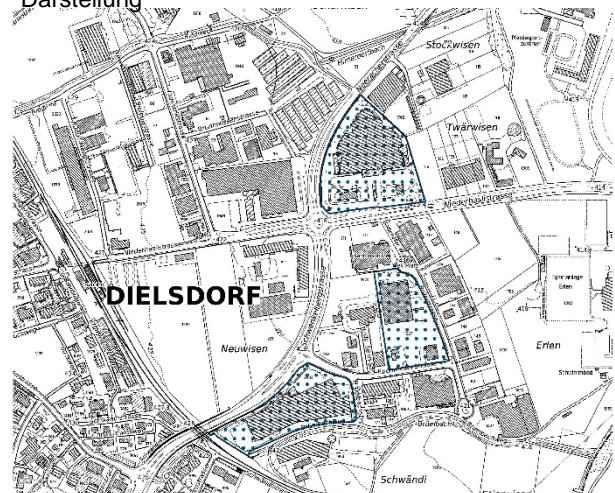


Abb. Ausschnitt Zonenplan, eigene Darstellung

Reduzierte Grösste Höhe

Gegenüber den Wohnzonen wird die Grösste Höhe (Gebäude- bzw. Firsthöhe) in der Industriezone eingeschränkt. In der Industriezone I1 ist eine Grösste Höhe von 20 m erlaubt. Damit ein vertretbarer Übergang von Wohn- zu Industriezone entsteht, wird im entsprechenden Bereich die maximale Grösste Höhe auf 15 m reduziert.

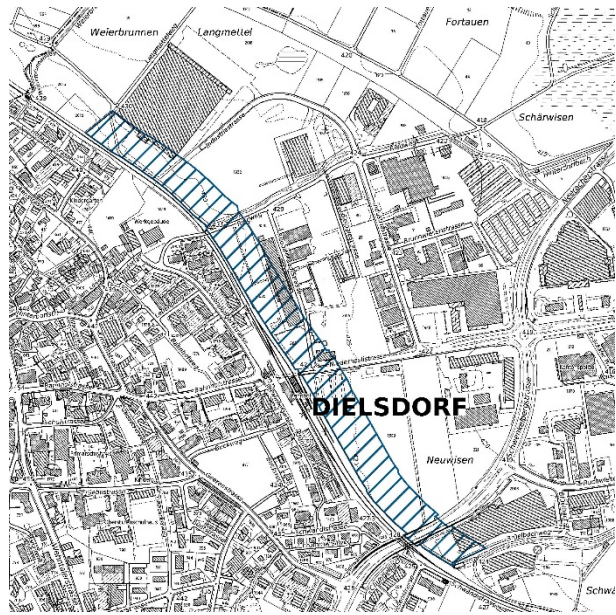


Abb. Ausschnitt Zonenplan, eigene Darstellung

6 Änderungen Bau- und Zonenordnung

Im Folgenden werden im Sinne einer Zusammenfassung, zur besseren Verständlichkeit der beiliegenden Pläne und in Ergänzung zu den Erläuterungen in der synoptischen Darstellung der Bauordnung, die wichtigsten Bestandteile der vorliegenden Revision aufgelistet:

6.1 Kernzone

- Es darf neu von den Kernzonenbestimmungen abgewichen werden, sofern ein Fachgutachten das Projekt als besonders gut einstuft.
- Es werden Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung erlassen.
- Für untergeordnete Gebäude oder Gebäudeteile sind neben einem Satteldach auch andere Dachformen zulässig.

6.2 Zentrumszonen

- Bei beiden Zentrumszonen (bisher: Z2 und Z3, neu: Z3 und Z4) wird eine Ausnutzungsziffer eingeführt.
- In der neuen Zentrumszone Z3 sind neu Ersatz- und Umbauten zugelassen.
- In der Zentrumszone Z4 sind auch Flachdächer zugelassen, in der Z3 grundsätzlich Satteldächer und nur unter Vorbehalt der guten Einordnung in das Orts- und Straßenbild auch andere Dachformen.
- Es werden nähere Bestimmungen zur Bauweise erlassen, welche insbesondere publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss und die Gliederung der Bauten betreffen.

6.3 Wohnzonen

- Die Wohnzone W2/30 wird ersatzlos gestrichen.
- Das zweite anrechenbare Dachgeschoss wird in allen Wohnzonen gestrichen.
- Die Ausnutzungsziffer wird in allen Wohnzonen der ortsbaulichen Situation angepasst.
- Neu werden Abweichungen von den Grundmassen definiert. Diese ermöglichen eine erhöhte Ausnutzung sowie ein zusätzliches Geschoss, sofern auf ein Dachgeschoss verzichtet wird.
- Es sind in allen Wohnzonen auch Flachdächer zugelassen.

6.4 Industriezonen

- Die Nutzweise der Industriezonen wird neu definiert. Verkehrserzeugende Nutzungen sind nur noch in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Dabei handelt es sich um Flächen, welche bereits derart genutzt werden und hierfür geeignet sind.
- Die Baumassenziffer in der Industriezone I2 wird von $4 \text{ m}^2/\text{m}^3$ auf $5 \text{ m}^2/\text{m}^3$ erhöht.

6.5 Arealüberbauungen

- Die mögliche Mehrausnutzung kann mittels Überschreitung der Gebäudelänge oder Erhöhung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse – sofern die ortsbauliche Situation dies zulässt – genutzt werden.

6.6 Gestaltungspläne

- Zur Förderung einer geordneten baulichen Entwicklung im Zentrum von Dielsdorf werden diverse Gebiete mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Diese ermöglichen eine zielgerichtete und zusammenhängende Umsetzung im Sinne der Zentrumsplanung und dem „Kommunaler Teilrichtplan Siedlung / Zentrum“.

6.7 Ergänzende Vorschriften

- Bei fehlenden Baulinien wird der Strassenabstand für unterirdische Gebäude und Besondere Gebäude in der BZO definiert. Zudem ist in den Zentrumszonen und der Kernzone die Unterschreitung des kantonalen Mindestabstandes möglich.
- Es wird ein neuer Artikel über Abgrabungen und Aufschüttungen erlassen.
- Mögliche Flachdächer oder Flachdachteile sind ökologisch wertvoll zu begrünen.

6.8 Autoabstellplätze

- Der Normbedarf wird nur noch für Wohnnutzungen in der BZO geregelt, für alle anderen Nutzungen bestimmt sich die Anzahl der Abstellplätze nach den einschlägigen Normen des VSS.
- Kommerziell betriebene Parkieranlagen (z.B. für Flughafen) werden verboten.
- Es wird die Möglichkeit zur Reduktionen sowie eine Obergrenze bei Gebieten mit guter Erschliessung des öffentlichen Verkehrs definiert.
- Besondere Verhältnisse erlauben im konkreten Einzelfall, Abweichungen von den Bestimmungen über Autoabstellplätze zu bewilligen.
- Für allfällige Ersatzabgaben bei Nichterstellung von Pflichtparkplätzen wird auf das PBG verwiesen.

7 Nachweise (Einhaltung übergeordnetes Recht)

7.1 Allgemeines

Nichtberücksichtigung der Harmonisierung

Bekanntlich wird der Kanton Zürich die Vorgaben der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) weitestgehend umsetzen, ohne dem Konkordat beizutreten. Die Verordnungsänderungen wurden am 25. September 2015 beschlossen. Gegen den Beschluss des Kantonsrates wurde kein Referendum ergriffen. Weil aber im Kanton Zürich die Baubegriffe teilweise im PBG und teilweise in den Verordnungen geregelt sind, bedarf es auch in der ABV Änderungen. Des Weiteren werden auch in der Bauverfahrensverordnung (BVV) und der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) teilweise Anpassungen nötig. Sämtliche Änderungen müssen daher zum gleichen Zeitpunkt in Kraft gesetzt werden.

Da die Konzeption der Nutzungsplanungsrevision und die Erarbeitung der Planungsinstrumente bereits vor Inkrafttreten der massgebenden Verordnungen abgeschlossen waren, verzichtet die Gemeinde Dielsdorf bei der laufenden Revision auf die Verwendung der harmonisierten Baubegriffe.

Abzonungen

Durch die Revision werden in der Zonenabgrenzung diverse Anpassungen vorgenommen. Unter anderem wurden die Grundmasse angepasst, wobei die Ausnützungsziffern bis auf eine Anpassung erhöht werden. Neu sind Abweichungen von den Grundmassen erlaubt, was bei gewisser Bauweise zu einer erhöhten Ausnützungsziffer führt. Das zweite anrechenbare Dachgeschoss wurde in jeder Wohnzone gestrichen. Dies bedeutet, dass überall Geschossflächen gekürzt werden. Bei einer 2-geschossigen Zone, welche ein anrechenbares Untergeschoss und zwei anrechenbare Dachgeschosse zur Verfügung hat, ergeben sich prozentual grössere Verluste der theoretischen Geschossfläche. Meist handelt es sich dabei um eine theoretische Ausnützung, da diese selten bis gar nie genutzt werden können. Durch die obengenannten Massnahmen (Aufzonung und Abweichung von den Grundmassen) wird unter Berücksichtigung des Ortsbildes, das Entfallen des zweiten Dachgeschosses kompensiert. Dennoch ergeben sich durch die Revision theoretische Abzonungen in einzelnen Gebieten, hauptsächlich betroffen sind die Gebiete, welche von der W2/35 in die W2/3 umgezont werden.

Es gibt keine feste Grenze für entschädigungspflichtige Wertverminderungen (z.B. Abzonungen) durch das Bundesgericht. Aus bisherigen Rechtsprechungen kann man jedoch folgende Faustregel anwenden: Bis zu einem Fünftel nie und bis zu einem Drittel kaum entschädigungspflichtig. Sogar darüber liegende Wertebussen führen nicht zwingend zu einem Entschädigungsanspruch.

7.2 Siedlung

Einwohnerkapazität

Aufgrund der Bevölkerungsprognose wird mit den revidierten Instrumenten der Nutzungsplanung die Einwohnerkapazität in der Gemeinde Dielsdorf vergrössert. Durch das Entfallen des zweiten anrechenbaren Dachgeschosses in den meisten Zonen wird eine theoretische Geschossflächenreserve gestrichen. Grund dafür ist der mangelnde Bedarf in den Zonen mit niedriger Dichte und die nicht erwünschten Gebäudevolumen in den Zonen mit hoher Dichte. Um diesen „Verlust“ auszugleichen, wurde die Ausnützungsziffer erhöht. Im Zentrum und in Bahnhofsnähe wurde die Bau- und Zonenordnung soweit angepasst, dass eine hohe bauliche Dichte möglich ist. Die eingeschossige Wohnzone am nordwestlichen Siedlungsrand wird neu der W2 zugeordnet. Die heutige BZO ermöglicht ein Potenzial von rund 6'800 E in der Gemeinde Dielsdorf. Dies würde eine Bevölkerungszunahme von rund 950 E ermöglichen. Dies sofern alle Baulandreserven aufgebraucht werden und der Ausbaugrad in allen Zonen stark ansteigt. Die vorliegende BZO ermöglicht ein Potenzial von ca. 6'947 E was einer Zunahme von rund 1'000 Einwohner in den nächsten 15 Jahren entspricht. Diese Berechnung basiert jedoch auf einem Ausbaugrad über das ganze Siedlungsgebiet von 80%. Somit kann hier von einer sehr optimistischen Einwohnerkapazität gesprochen werden.

		W2	W2/3	W3/4	WG2/3	WG3/4	K	Z3	Z4
Fläche	m ²	195'701	243'481	294'514	8'159	28'875	50'701	22'350	89'890
Erschliessungsabzug (20%)	m ²	156'561	194'785	235'611	6'527	23'100	40'561	17'880	71'912
Ausnützungsziffer	%	40%	60%	80%	60%	80%	50%	60%	80%
zulässige Vollgeschosse		2	3	4	3	4	2	3	4
Anrechenbare BGF	m ²	62'624	116'871	188'489	3'916	18'480	20'280	10'728	57'530
- anrech. UG + DG*	%	50%	0%	0%	0%	0%	80%	60%	60%
Total BGF (inkl. UG + DG)	m²	78'280	116'871	188'489	3'916	18'480	28'393	12'874	66'159
Wohnfläche pro Einwohner	m ² /E	60	60	60	60	60	60	60	60
Ausbaugrad	%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
Einwohner		1'044	1'558	2'513	52	246	379	172	882
E ausserhalb Bauzone		100							
Einwohner Total		6'946							
Einwohner Zunahme Total		1'029							

Abb. Tabelle Einwohnerkapazität neue BZO, eigene Darstellung

Die dargestellte Entwicklungsprognose zeigt auf, welche Auswirkungen die Revision auf die Bevölkerungsentwicklung haben kann. In den letzten 30 Jahren ist die Gemeinde Dielsdorf kontinuierlich gewachsen, wobei ein starker Anstieg von 2003 bis 2009 zu verzeichnen war. Durch das gezielte Verdichten im Zentrum sowie den Entwicklungsgebieten Schäferareal und Neuwisen wird ein entsprechendes Potenzial geschaffen. Dieses Potenzial übersteigt das durchschnittliche Wachstum der letzten 30 Jahre.

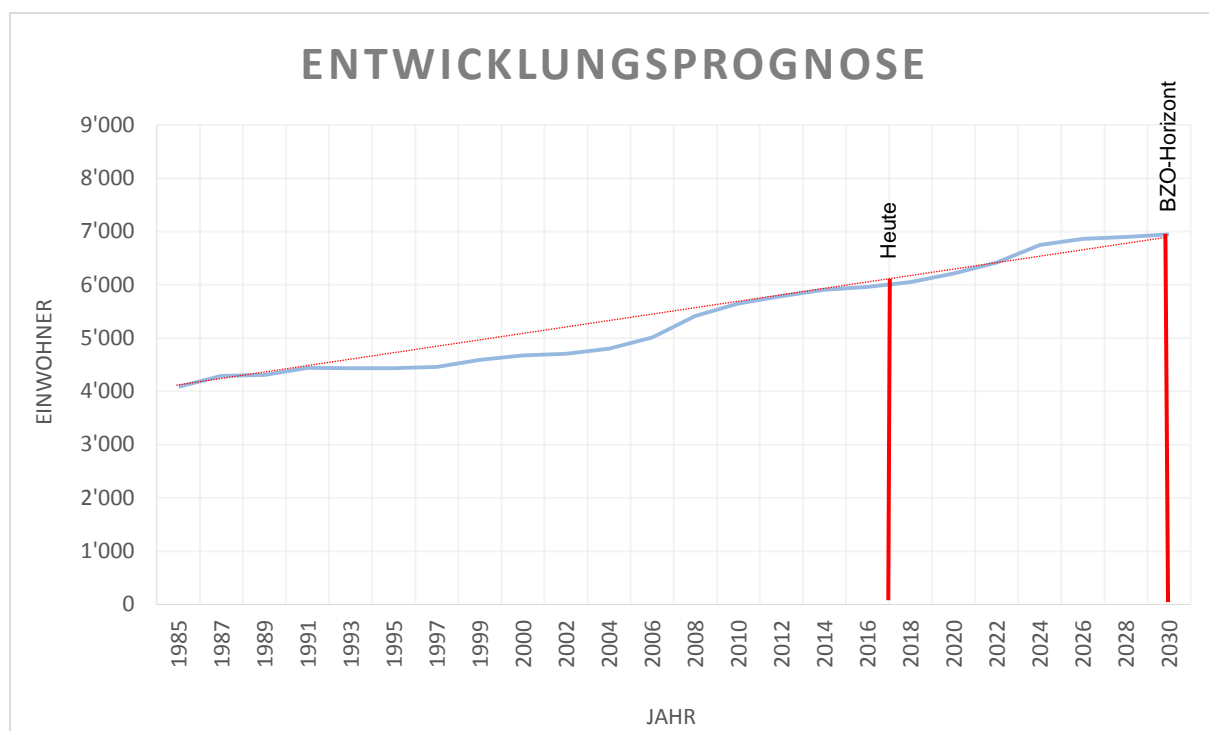


Abb. Entwicklungsprognose, eigene Darstellung

Koordination Schulraumplanung

Aufgrund der Entwicklungsprognose und dem zu erwartenden Bevölkerungsanstieg hat die politische Gemeinde die Firma swissplan.ch beauftragt, die Auswirkungen der BZO-Revision zu untersuchen. Durch die zu erwartende Entwicklung (u.a. Schäferareal sowie Zentrumsentwicklung) muss von einer steigenden Schülerzahl ausgegangen werden. Das Ergebnis der Analyse wurde mit der Schulgemeinde koordiniert und wird in die Schulraumplanung aufgenommen.

Haushälterische Bodennutzung

In der vorliegenden Nutzungsplanungsrevision wird nur unwesentlich Landwirtschaftszone von Strassen mit Erschliessungsfunktion zu Bauland eingezont. Des Weiteren werden diverse Massnahmen ergriffen, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken. Insbesondere durch eine höhere Ausnützung im Zentrum und in Bahnhofsnähe wird der Anreiz für eine Entwicklung im überbauten Gebiet geschaffen.

Eignung Nutzungszuordnung

Die grosszügig angeordneten Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung in Bahnhofsnähe wurden fast ausschliesslich zu Wohnzwecke genutzt. Daher werden diese Mischnutzungen neu

entlang der Wehntalerstrasse angeordnet. An dieser Stelle eignet sich eine gewerbliche Nutzung in den Erdgeschossen aufgrund der Lage an der Hauptstrasse.

Verfügbarkeit Bauland

Im bestehenden Siedlungsgebiet von Dielsdorf lässt sich viel Baulandreserve finden, insgesamt 21.2 ha. Der grösste Anteil davon befindet sich in den Arbeitszonen. Grosse, bereits ansässige Firmen horten in der Arbeitszone gezielt Bauland, damit sich diese in Zukunft vergrössern können. In den Wohn- und Mischzonen wird ebenfalls Bauland gehortet oder Parzellen werden durch anderweitige Nutzungen blockiert, wie dies bei der Baumschule der Fall ist. Auf dem Schäferareal mit rund 12'000 m² sind bereits Planungen im Gange.

In der vorliegenden Nutzungsplanungsrevision werden keine neuen Baulandreserven geschaffen, da diese ausreichend zur Verfügung stehen.

	Wohnzone [m ²]	Mischzone [m ²]	Arbeitszone [m ²]	Total [m ²]
Baulandreserve best. BZO	55'000	6'000	151'000	212'000
Baulandreserve durch Revision	+ 1'500	- 1'500	-	-
Total Verfügbares Bauland	56'500	4'500	151'000	212'000

Abb. Baulandreserve, eigene Darstellung / Raumbesichtigung, ARE, Kanton Zürich

Übereinstimmung regionale und kantonale Richtplanung

Das Siedlungsgebiet wird durch den kantonalen Richtplan festgelegt. Dies entspricht der heutigen Situation und wird in der vorliegenden Revision nicht geändert.

Dielsdorf gilt als Regionales Zentrum und soll der näheren Umgebung als Arbeitsplatz-, Dienstleistungs- und Versorgungszentrum mit einem breiten Einkaufsangebot dienen. Durch die parallel laufende Zentrumsplanung und der Verdichtung in Bahnhofsnähe wird dem Rechnung getragen. Zudem werden mit einer hohen baulichen Dichte im Zentrum und einer niedrigen baulichen Dichte am Siedlungsrand die Vorgaben der regionalen Richtplanung umgesetzt.

Übereinstimmung kommunales Raumordnungskonzept

Das kommunale Raumordnungskonzept (Gemeinde-ROK) wurde als direkte Planungsgrundlage für die Nutzungsplanungsrevision verwendet. Aus diesem Grund wurden weitestgehend die Abgrenzungen sowie die Grundsätze des Gemeinde-ROK übernommen. Die grössten Abweichungen sind im Bereich des Zentrums festzustellen. Grund dafür ist die Zentrumsplanung, welche neben der BZO erarbeitet wurde, dabei wurden die Abgrenzungen sowie die Entwicklung genauer untersucht und definiert. Diese Erkenntnisse wurden in die Bau- und Zonenordnung sowie im kommunalen Teilrichtplan Siedlung / Zentrum übernommen und weiterentwickelt. Weiter wird aufgrund der Ablehnung einer Umzonung durch die Gemeindeversammlung vom 06.12.2017 (vgl. Kapitel 4.1 «Neuwisen») auf eine aktive Entwicklung des Areals Neuwisen östlich der Bahnhofs verzichtet.

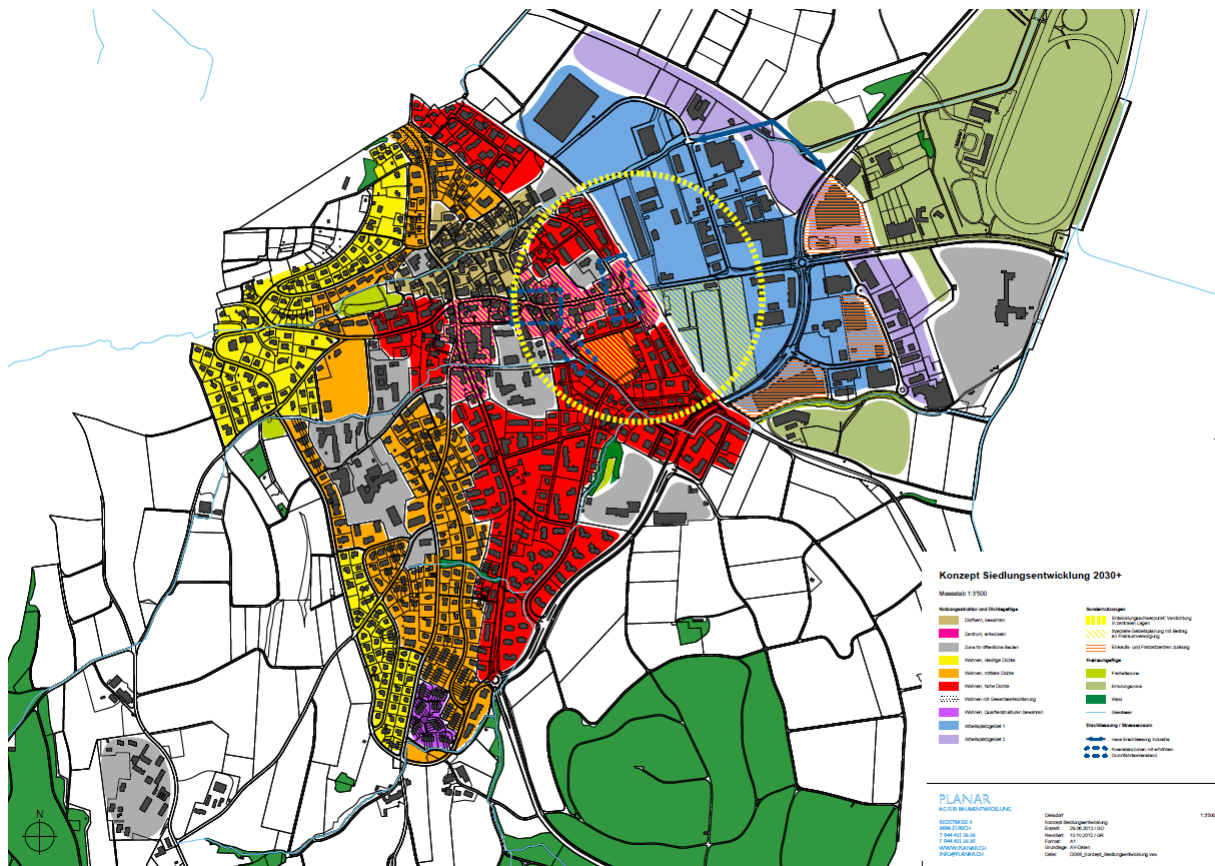


Abb. Konzept Siedlungsentwicklung 2030+, Gemeinde ROK

Lärmschutz

Die grösste Lärmbelastung in der Gemeinde ist dem Strassenverkehr zuzuordnen. Hauptsächlich auf den Hauptachsen Schwenkelberg-, Wehntaler- und Regensbergstrasse ist eine erhöhte Lärmbelastung festzustellen. Durch die Nutzungsplanungsrevision ist jedoch nicht von einer Erhöhung der Lärmbelastung auszugehen. Entlang der Wehntalerstrasse wird die Empfindlichkeitsstufe durch die Wohn- und Gewerbezone mit mässig störenden Betrieben dementsprechend angepasst.

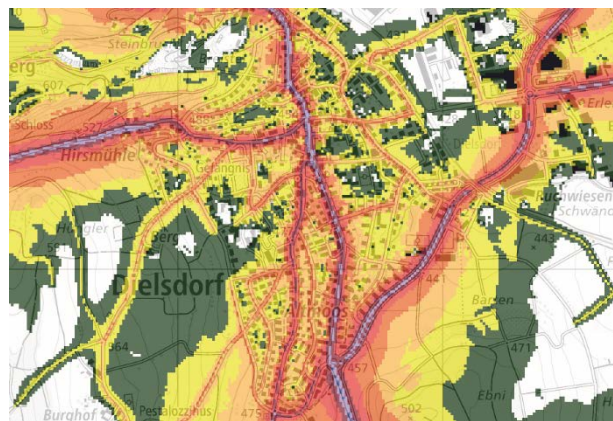


Abb. Ausschnitt Strassenverkehrslärm Tag, <http://www.map.geo.admin.ch/>, August 2016

Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS)

Entlang der Bahnfahrleitungen werden Umzonungen vorgenommen. Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) sollten nur dort errichtet werden, wo der vorsorgliche Anlagegrenzwert von 1 Mikrottesla eingehalten wird. Als OMEN gelten Wohn- und Arbeitsräume (ab 4 Stunden Aufenthaltsdauer pro Tag), Schulen sowie beispielsweise Kinderspielplätze oder Pausenplätze. Bauten wie Garagen, Werkhöfe oder Gartengebäude sind auch in jenem Bereich, in welchem der Anlagegrenzwert überschritten wird grundsätzlich geeignet. Im Rahmen von Baubewilligungsverfahren oder Gestaltungsplänen (Zentrum) sind die nichtionisierenden

Strahlungen zu berücksichtigen und auf den Bau von OMEN in diesen Bereichen zu verzichten.

Archäologie und Denkmalschutzobjekte

Im Planungsgebiet befinden sich Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung (eingestuft in kantonale und regional). Bei allfälligen Bauvorhaben an den inventarisierten Objekten oder in deren Umgebungsbereich ist die Kantonale Denkmalpflege zu kontaktieren. Zudem sind archäologische Zonen im Gemeindegebiet auszumachen. Es werden jedoch keine baulichen Entwicklungen durch die Nutzungsplanungsrevision in betroffenen Gebieten vorangetrieben. Bodeneingriffe innerhalb der archäologischen Zone sind der Kantonsarchäologie vorgängig zu melden.

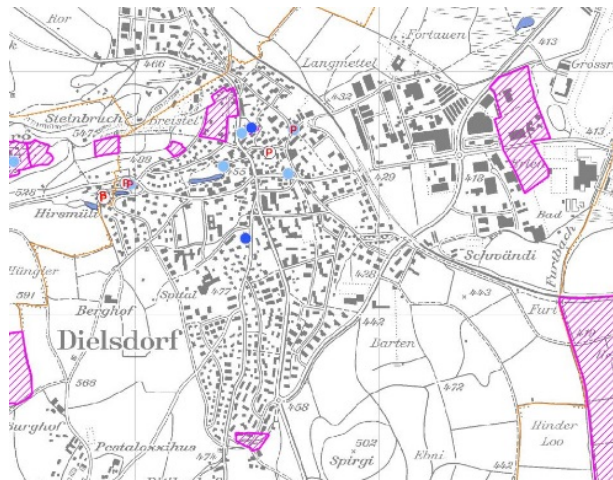


Abb. Ausschnitt Archäologische Zone, <http://www.maps.zh.ch/>, August 2016

Störfallvorsorge

Die erweiterte Zentrumszone beim Bahnhof und die Umzonung W3/4 an der Leuenpunterstrasse liegen teilweise im Konsultationsbereich der Syngenta Agro AG. Die Syngenta Agro AG lagert Agrochemikalien, die im Falle eines Brandes giftige Brandgase bilden können. Es handelt sich um bestehende Bauzone, welche weitestgehend überbaut ist. Durch die Umzonung entsteht keine erheblich grössere Nutzungsdichte. Zudem zeigen Untersuchungen, dass bei Bränden aufgrund des Aufstiegs der heissen Brandgase eine Gefährdung der Bevölkerung infolge giftiger Gase in der Nähe des Brandherdes nicht zu erwarten ist. Weiter hat die Syngenta Agro AG die nach dem Stand der Sicherheitstechnik notwendigen Sicherheitsmassnahmen umgesetzt. Daher sind die Umzonungen und die damit verbundene Erhöhung der Nutzungsdichte in der Umgebung der Syngenta Agro AG unproblematisch.

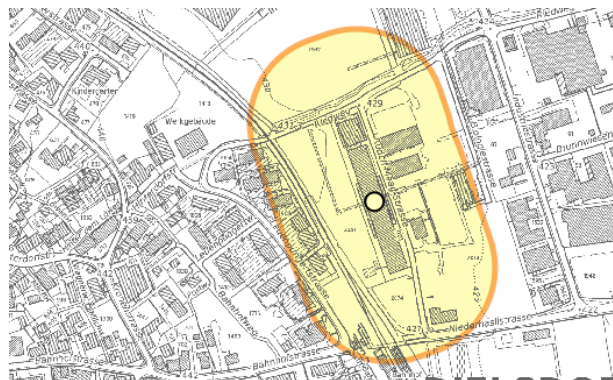


Abb. Ausschnitt Chemie-Risikokataster, <http://www.maps.zh.ch/>, Januar 2017

7.3 Erschliessung

Wasserversorgung / Entwässerung / Energie

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde ist hinsichtlich der Wasserversorgung, Entwässerung und Energie grob erschlossen.

Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

Das ganze Gemeindegebiet ist vom Bus- und Bahnnetz ausreichend erschlossen. Ein wesentlicher Ausbau ist in absehbarer Zukunft nicht vorgesehen. In Bahnhofsnähe, wo die höchste ÖV-Güteklasse vorhanden ist, wird in der vorliegenden Revision eine höhere Dichte der Bauten und Nutzung angestrebt. Zudem wird dort eine Reduktion, aber auch eine Obergrenze für Autoabstellplätze erlassen.

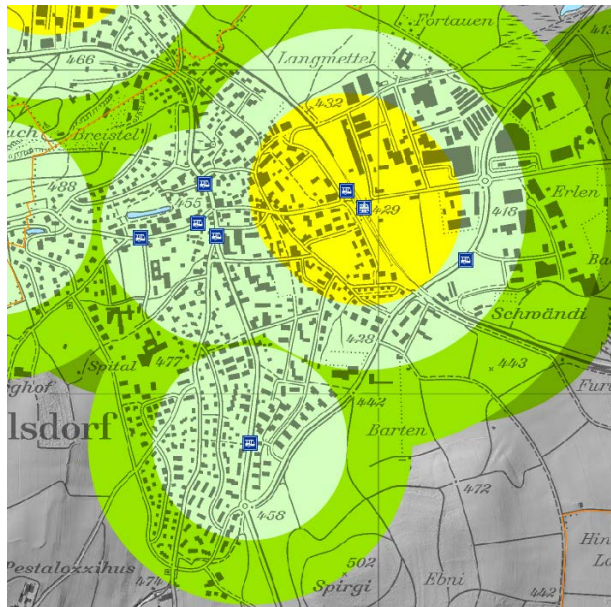


Abb. Ausschnitt ÖV-Güteklasse, <http://www.maps.zh.ch/>, August 2016

Kapazitätsreserven Strassennetz

Die Abstimmung Siedlung und Verkehr ist gemäss Gesamtplan Verkehr gegeben. Das heutige Strassennetz hat den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Aufgrund der Revision ist kein erheblicher Mehrverkehr zu erwarten, auch weil stark verkehrserzeugende Nutzungen eingeschränkt werden. Aufgrund der starken Entwicklung seit der Erstellung des Verkehrsrichtplans ist dieser anzupassen. Vorab ist ein Gesamtverkehrskonzept anzustreben, damit die Gemeinde eine klare Strategie für die Zukunft erarbeiten kann.

Parkierung und Erschliessung

Wie bereits erwähnt, werden die Parkplatzvorschriften der heutigen Zeit entsprechend angepasst. Kommerziell betriebene Parkieranlagen werden verboten. Damit reagiert man darauf, dass sich solche Parkieranlagen um den Flughafen Kloten immer weiter ausdehnen, da bei direkt betroffenen Gemeinden bereits Massnahmen getroffen worden sind. Neu wird ein Reduktionsgebiet geschaffen, in welchen die Pflichtparkplätze reduziert werden können. Hingegen soll in dem Reduktionsgebiet auch eine Obergrenze eingehalten werden. Dadurch leistet die Gemeinde einen wertvollen Beitrag zur Minderung von Ziel- und Quellverkehr sowie zur Luftreinhaltung.

7.4 Natur und Landschaft

Einordnung in die Landschaft

Durch die Revision wird die Einordnung in die Landschaft weiterhin berücksichtigt. Am Siedlungsrand, insbesondere in der Schutzzone Regensberg, wird weiterhin eine niedrige Dichte angestrebt. Die Struktur soll durch die entsprechenden Zonenvorschriften erhalten bleiben. Die Dachvorschriften wurden leicht gelockert, indem zusätzlich zu den Satteldächern auch Flachdächer zulässig sind. Bei Flachdächer wird jedoch eine Dachbegrünung verlangt.

Wald nach Waldgesetz

In der vorliegenden Revision werden keine relevanten Ein- oder Umzonungen getätigt, welche den Wald oder Waldabstandslinien beeinflussen würden.

7.5 Wasser und Boden

Naturgefahren

Das Revisionsgebiet befindet sich an verschiedenen Orten im geringen bis mittleren Gefahrenbereich. Lediglich die Fuss- und Radunterführung von der Bahnhofstrasse zur Niederhaslistrasse befindet sich im Bereich der erheblichen Gefährdung. Einzelne Gebiete im bestehenden Siedlungsraum, welche von einer künftigen Entwicklung betroffen sein könnten, sind von einer geringen Gefährdung betroffen. Bei einer allfälligen Bautätigkeit in den betroffenen Gebieten muss im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geeignete Objektschutzmassnahmen getroffen werden.

Die Gemeinde wird eine Massnahmenplanung bereitstellen (in Erarbeitung ab 2016).

Diese wird zeigen, ob und welche Änderungen an der Nutzungsplanung notwendig oder sinnvoll sind. Mit der vorliegenden Revision wird lediglich in den gering gefährdeten Gebieten, eine erhöhte Nutzungsdichte ermöglicht. Demnach wird kein zusätzliches oder erhöhtes Risiko geschaffen.

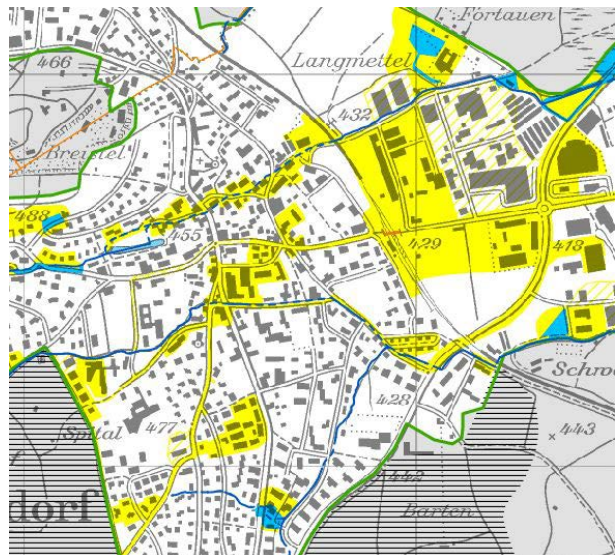


Abb. Ausschnitt Naturgefahrenkarte, <http://www.maps.zh.ch/>, August 2016

Gewässerschutz

Ein grosser Teil der Gemeinde Dielsdorf befindet sich im Gewässerschutzbereich Au. Der Gewässerschutzbereich Au dient dem Schutz nutzbarer unterirdischer Gewässer. In diesem Gebiet sind bei der Erstellung von Anlagen den Umständen entsprechende Massnahmen zum Schutz der Gewässer zu treffen. Die ganze Entwicklung im Zentrum befindet sich in diesem Gewässerschutzbereich.

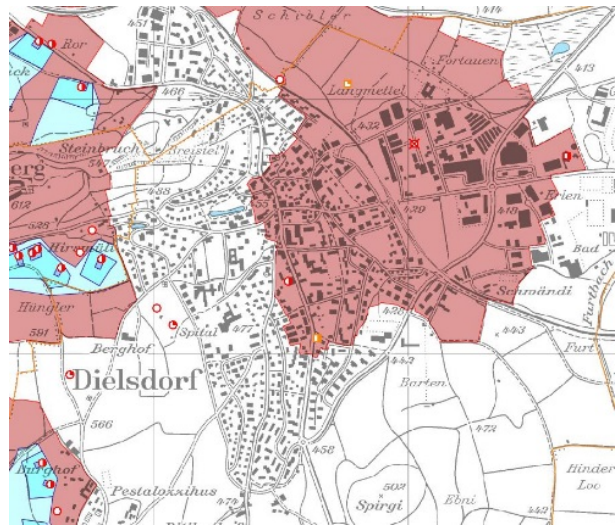


Abb. Ausschnitt Gewässerschutzkarte, <http://www.maps.zh.ch/>, August 2016

Belastete Standorte

In Dielsdorf befinden sich diverse Flächen im Prüferimeter für Bodenverschiebung mit Hinweise auf Spezialkulturen. Bei einer Bautätigkeit in den entsprechenden Gebieten sind bei einer Bodenverschiebung entsprechende Massnahmen zu tätigen. Im Industrieareal befinden sich belastete Standorte. Bauvorhaben auf belasteten Standorten werden nach dem kantonalen Altlastenverfahren beurteilt.

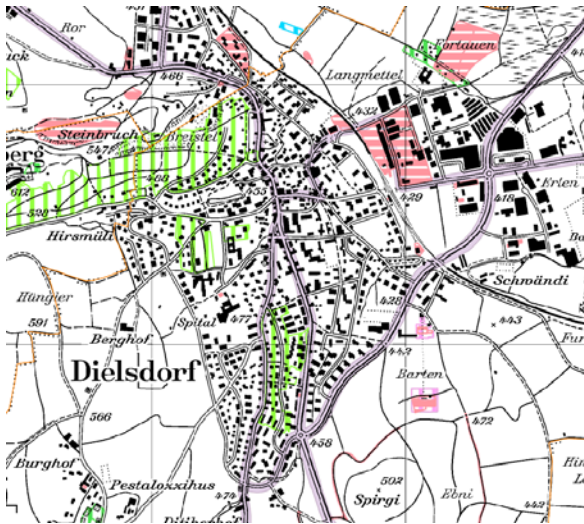


Abb. Links Ausschnitt Prüferimeter für Bodenverschiebungen, <http://www.maps.zh.ch/>, August 2016

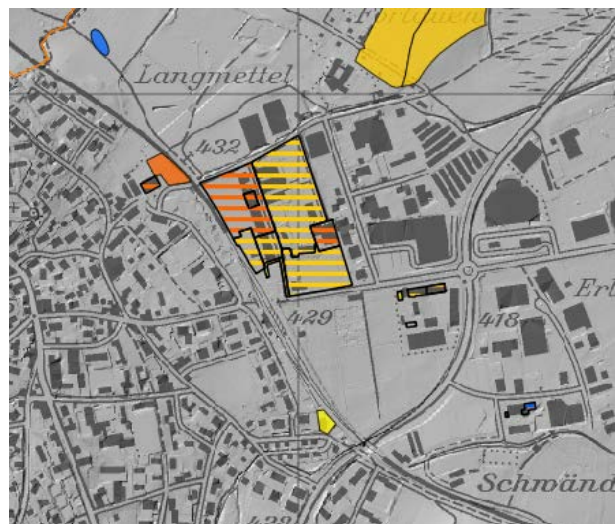


Abb. Rechts Ausschnitt belastete Standorte, <http://www.geozuerich.ch/>, August 2016

8 Mitwirkung

8.1 Bevölkerung

Planungsgruppe Dielsdorf

Die Planungsgruppe stellt eine Vertretung der Bevölkerung dar, welche aus acht Mitgliedern besteht. Sie ist zusammengesetzt aus Vertretern des Gemeinderates, Verwaltung, Gewerbeverein, Bevölkerung und begleitendes sowie bearbeitendes Planungsbüro. Die ganze Planungszeit wurde fachlich und formell von der Planungsgruppe begleitet. Bis zur Verabschiedung der Revision wurden 11 Sitzungen durchgeführt, in denen der jeweilige Arbeitsschritt vorgestellt und diskutiert wurde.

Information Bevölkerung

Anlässlich der Nutzungsplanungsrevision und der Zentrumsplanung hat die Gemeinde der Bevölkerung auf verschiedenen Kanälen über die Vorhaben informiert. Auf der Internetseite der Gemeinde wurde mit dem Konzept der aktuelle Stand aufgeschaltet und so der Bevölkerung freizugänglich gemacht. Im monatlich erscheinenden Mitteilungsheft der Gemeinde wurde in der Juni-Ausgabe 2016 ein Informationstext des Gemeindepräsidenten veröffentlicht. Zudem zierte auf der Titelseite ein Foto des Zentrumplanungsmodells. Es wurde dabei jeweils auf die Homepage verwiesen, wo die detaillierten Infos zugänglich waren. Zur gleichen Zeit wie die Erscheinung des Mitteilungsblattes, wurde in der Eingangshalle des Gemeindehauses das Zentrummodell ausgestellt, so dass es für jeden gut zugänglich war.

Eine Woche nach der Information durch das Internet und dem Mitteilungsblatt, fand eine Kurzinformation anlässlich der Gemeindeversammlung vom 01.06.2016 statt. Während der Vorprüfung der kantonalen Fachstellen wurde anlässlich der GV vom 30.11.2016 eine weitere ausführliche Information durchgeführt. Weiter wurde am 22.11.2017 vor der Gemeindeversammlung eine öffentliche Infoveranstaltung durchgeführt. Hierfür wurden direkt betroffene Eigentümer im Zentrum sowie alle Personen, die im Rahmen der öffentlichen Auflage eine Einwendung verfasst haben, persönlich eingeladen.

Öffentliche Auflage

Die Revisionsvorlage wurde am 21.09.2016 vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage, Anhörung und Vorprüfung verabschiedet. Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG erfolgte vom 30.09.2016 bis zum 30.11.2016. Während der Auflagefrist von 60 Tagen konnte sich jedermann zu den aufgelegten Akten äussern und Einwendungen einreichen. Total gingen fünf Einwendungen von Privaten ein.

Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wurde gemäss § 7 PBG ein Bericht zu erstellen. Dieser Bericht als Ergebnis der öffentlichen Auflage inkl. den Hinweisen und Anträgen der kantonalen Vorprüfung liegt vor und ist zusammen mit der Festsetzung des Zonenplanes und der Bau- und Zonenordnung zur Kenntnis zu nehmen. Das Dokument wurde allen Personen, die eine Einwendung verfasst haben, vor der Gemeindeversammlung zugestellt.

Gemeindeversammlung

Die Gemeindeversammlung vom 06.12.2017 hat per Antrag die vom Gemeinderat beantragte Umnutzung des weitgehend unbebauten Areals östlich des Bahnhofes von der «Industrie-

zone» in eine «Wohn- und Gewerbezone» mit einer Gestaltungsplanpflicht abgelehnt. Damit bleibt das besagte Areal in der Industriezone. Dementsprechend wurden alle Unterlagen vor der Einreichung zur Genehmigung der Baudirektion entsprechend angepasst.

8.2 Anhörung

Nachbargemeinden

Die Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) sowie die Nachbargemeinden Steinmaur, Regensberg, Niederhasli und Buchs wurden zur Anhörung eingeladen. Bis auf die Gemeinde Regensberg haben alle Gemeinden sowie die PZU Stellung zur Revision genommen.

8.3 Kantonale Fachstellen

Gemeindegespräch ARE

Das Amt für Raumentwicklung empfiehlt eine Beratung ihrerseits, damit frühzeitig die Anforderungen an die Nutzungspläne in der Gemeinde kommuniziert werden kann. Dadurch können die Planungsarbeiten auf kommunaler Ebene gezielt angegangen werden.

Die Gemeinde Dielsdorf nahm diese Möglichkeit wahr und hielt zwei Gemeindegespräche beim Amt für Raumentwicklung ab. Damit auch die Fragen der überkommunalen Abstimmung frühzeitig abgeklärt werden konnten, wurde auch der regionale Planungsverband Zürcher Unterland miteinbezogen. Während der Strategie-/Konzeptphase am 15. Januar 2016 war das erste Gemeindegespräch. Dabei wurden erste Grundüberlegungen thematisiert. Das zweite Gemeindegespräch fand am 3. Juni 2016 statt, während der Erarbeitungsphase der Planungsinstrumente. Zu diesem Zeitpunkt waren der Entwurf der Bau- und Zonenordnung und des Zonenplans erstellt. Dabei wurden die wichtigsten Änderungen der Nutzungsplanungsrevision besprochen.

Kantonale Vorprüfung

Die Revision, bestehend aus dem Zonenplan, der Bau- und Zonenordnung und dem Bericht gemäss Art. 47 RPV, wurde parallel zur öffentlichen Auflage dem Kanton (ARE) zur Vorprüfung am 26.09.2016 eingereicht.

Die Hinweise und Anträge wurden weitestgehend berücksichtigt. Die Auswertung der Vorprüfung wurde in das Dokument „Bericht der (nichtberücksichtigten) Einwendungen“ integriert.

9 Verfahren

August 2014

Auftragsdefinition, Auftragsvergabe

August - Oktober 2015

Vorbereitungsarbeiten, Grundlagenbeschaffung und Ortsanalyse

Oktober 2015 – Februar 2016

Entwurf Strategie, Gründung Planungskommission, Gemeindeggespräch ARE

Januar – April 2016

Entwurf Konzept

Juni 2016

Information und Mitwirkung Bevölkerung bez. Strategie und Konzept

März - Oktober 2016

Entwurf Bau- und Zonenordnung, Zonenplan und Planungsbericht, diverse Abklärungen

November 2016

Informationsveranstaltung

Oktober - Dezember 2016

Beschluss GR, Auflage und Ausschreibung gemäss PBG § 7 (60 Tage), Anhörung nebengeordneter Planungsträger PBG § 7 (60 Tage), Vorprüfung Kanton (ca. 90 Tage)

Januar - August 2017

Überarbeitung Unterlagen, Information und/oder Gespräche betroffene Grundeigentümer, Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen

September 2017

Verabschiedung Gemeinderat zuhanden Gemeindeversammlung GV

22. November 2017

Informationsveranstaltung Grundeigentümer und Bevölkerung

06. Dezember 2017

Festsetzung Gemeindeversammlung GV, Ausschreibung GV (30 Tage)

Januar – März 2018

Genehmigung Baudirektion Kanton Zürich

April 2018

Ausschreibung Genehmigung Kanton und Festsetzung GV (30 Tage)

Anhang 1

Checkliste «Revision Nutzungsplanung»

Siedlung	nicht relevant	relevant
• Bedarf an zusätzlichem Bauland / Kapazitätsberechnung		X
• Haushälterische Bodennutzung		X
• Eignung Nutzungszuordnung		X
• Verfügbarkeit Bauland		X
• Übereinstimmung regionale und kantonale Richtplanung		X
• Übereinstimmung kommunales Raumordnungskonzept		X
• Lärmschutz		X
• Luftverschmutzung und Gerüche	X	
• Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS)		X
• Ortsbildschutz und Kulturdenkmäler	X	
• Archäologie und Denkmalschutzobjekte		X
• Störfallvorsorge		X
Erschliessung	nicht relevant	relevant
• Wasserversorgung / Entwässerung / Energie		X
• Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr		X
• Kapazitätsreserven Strassennetz		X
• Anschluss Fuss- und Radwegnetz		X
• Parkierung und Erschliessung		X
Natur und Landschaft	nicht relevant	relevant
• Einordnung in die Landschaft		X
• Natur- und Landschaftsschutz	X	
• Wald nach Waldgesetz	X	
Wasser und Boden	nicht relevant	relevant
• Naturgefahren		X
• Fruchtfolgeflächen (FFF)	X	
• Gewässerschutz		X
• Grundwasserschutz		X
• Belastete Standorte		X



Gemeinde Dielsdorf

Bericht zu den (nichtberücksichtigten) Einwendungen

Revision der Nutzungsplanung



INGENIEUR-
VERMESSUNG- UND
PLANUNGSBÜRO

Auftrags Nr. 25.0827

Ausgabe	Erstellt	Geprüft	Freigabe	Datum
Erstausgabe	LD	BM	BM	12.09.2017
Revision				
Revision				

Müller Ingenieure AG
Dipl. Ing. ETH/SIA
Geerenstrasse 6
Postfach 210
8157 Dielsdorf
Tel. 043 422 10 00
info@mueller-ing.ch

1. Zonenplan

Gegenstand / Geschäft	Antrag, Hinweis	Erwägung und Entscheid
Einzonung Neuwisen (Kat.-Nr. 1599)	Es wird angezweifelt, ob Dielsdorf eine solche Umzonung von Industrie- zu Wohnland nötig ist, da bereits das Schäferareal noch Raum für über 100 Wohnungen haben wird. Daher wird der Antrag gestellt, dass über diese Zonenveränderung separat abgestimmt wird.	Dielsdorf ist ein regionales Zentrum. Um diesem Umstand weiterhin gerecht zu werden, ist ein entsprechendes Wachstum sinnvoll bzw. die Nachfrage vorhanden, sowohl von Bewohnern sowie von Arbeitenden. Im Areal Neuwisen soll durch eine Umzonung in die Wohn- und Gewerbezone beides gefördert werden. Durch die Auferlegung einer Gestaltungsplanpflicht wird sichergestellt, dass eine hohe ortsbauliche und architektonische Qualität erreicht sowie die Bedürfnisse der Gemeinde berücksichtigt werden. Zu einem späteren Zeitpunkt kann die Bevölkerung über den Gestaltungsplan „Neuwisen“ an einer Gemeindeversammlung abstimmen. Eine separate Teilrevision, in der nur die Einzonung Neuwisen behandelt wird, ist daher nicht nötig. <i>Entscheid: Antrag wird abgelehnt.</i>
Umzonung WG-Zonen	<p>Amt für Raumentwicklung (ARE)</p> Die (Lärm-) Empfindlichkeitsstufen sind nutzungskonform zuzuordnen. Die Umzonung einer Wohnzone (ES II) in eine WG-Zone (ES III) ist lärmschutztechnisch nur zweckmässig, wenn mässig störende Betriebe vorgesehen sind. Eine tiefere ES sorgt bei reinen Wohnnutzungen für einen besseren Lärmschutz gegenüber anderen Lärmquellen (Wärmepumpe etc.). Daher wird im Sinne der Lärmvorsorge empfohlen, die Umzonungen nur vorzunehmen, wenn mässig störende Betriebe effektiv absehbar sind.	Das Ziel ist die Anordnung von Gewerbe im Zentrum und den Einfallsachsen der Wehntalerstrasse. Im Bereich der Umzonung befinden sich heute bereits diverse mässig störende Nutzungen (Tankstellen, Werkstatt etc.). Diese befinden sich in einer Zone, die diese Nutzung grundsätzlich nicht zulässt, dennoch ist der Standort entlang der Wehntalerstrasse richtig. Weiter soll die Umzonung für einen Anreiz sorgen bzw. Möglichkeiten schaffen, dass sich weitere mässig störende Nutzung entlang der stark befahrenen Wehntalerstrasse ansiedeln (z.B. Restaurant, Verkaufsgeschäft, Schreinerei etc.). <i>Entscheid: Empfehlung wird nicht berücksichtigt.</i>

<p>Reduktion ES und Gebäudehöhe in Teilen der Industriezone</p>	<p>Amt für Raumentwicklung (ARE)</p> <p>Gemäss Art. 43 LSV gilt in Industriezonen die ES IV. Eine teilweise Reduktion der ES, wie in der Revision geplant entlang der WG-Zone Neuwiesen, ist nicht vorgesehen. Zudem müssen die dort ansässigen Betriebe die Lärmemissionen soweit begrenzen, dass die Grenzwerte der umliegenden ES eingehalten sind, unabhängig davon in welcher ES sie sich befinden. Daher ist die Reduktion der Empfindlichkeitsstufe zu streichen.</p>	<p>Hierbei handelt es sich um eine bestehende Vorschrift, welche lediglich ausgedehnt und hinsichtlich reduzierter Gebäudehöhe den neuen Grundmassen angepasst wurde.</p> <p><i>Entscheid: Die Reduktion der ES wird gestrichen, wobei die Signatur für die reduzierte Grösste Höhe (Gebäudehöhe- bzw. Firsthöhe) weiter bestehen bleibt. Die Bauordnung wird entsprechend angepasst.</i></p>
<p>Gestaltungsplanpflicht Perimeter B</p>	<p>Der Perimeter B zur Gestaltungsplanpflicht ist zu gross dimensioniert. Dadurch würde in Bezug auf Qualität, Kosten und Termine ein grosses Risiko entstehen. Um eine Flexibilität in Bezug zur künftigen Gebietsentwicklung sicherzustellen, wird somit der Antrag gestellt, den Perimeter verhältnismässig und als Vorgabe zu unterteilen.</p>	<p>Die Perimeter zur Gestaltungsplanpflicht sind mit Absicht grosszügig ausgelegt. Dadurch soll ein grossräumiges Planen ohne Einschränkungen sichergestellt werden. Ist eine Unterteilung der jeweiligen Perimeter sinnvoll und angebracht, sind gemäss Art. 37 Abs. 3 der vorliegenden neuen BZO Teil-Gestaltungspläne möglich.</p> <p><i>Entscheid: Antrag wird abgelehnt.</i></p>
<p>Verordnung über die einheitliche Darstellung von Nutzungsplänen</p>	<p>Amt für Raumentwicklung (ARE)</p> <p>Die erlassene Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) ist zu berücksichtigen. Es sind einzelne Änderungen vorzunehmen.</p>	<p><i>Entscheid: Der Zonenplan wird dementsprechend überarbeitet.</i></p>

2. Bau- und Zonenordnung

Gegenstand / Geschäft	Antrag, Hinweis	Erwägung und Entscheid
Art. 7 und Art. 20 Um- und Ersatzbauten im Gewässerbereich	<p>Amt für Raumentwicklung (ARE)</p> <p>Der Uferstreifen bzw. Gewässerraum ist von Bauten und Anlagen freizuhalten. Für äussere Erweiterungen, Ersatzbauten und Neubauten im Gewässerbereich ist deshalb eine Einzelfallbeurteilung nötig. Um Unklarheiten dem übergeordneten Recht gegenüber zu vermeiden, sind die neu vorgesehenen Art. 7 und Art. 20 dahingehend zu ergänzen, dass bei Um- und Ersatzbauten Abweichungen vom Gebäudeprofil auch im Interesse des Gewässerraumes möglich sind.</p>	<p>Künftig sind Abweichungen im Interesse des Hochwasserschutzes möglich.</p> <p><i>Entscheid: Artikel 7 BZO wird dementsprechend ergänzt.</i></p>
Art. 7 Strassenabstand	<p>Amt für Raumentwicklung (ARE)</p> <p>Da die Kernzonenbestimmungen der Bau- und Zonenordnung keine Regelung des Strassenabstandes entlang der Staatsstrassen kennt, gilt für Haupt- und auch Besondere Gebäude einen Strassenabstand nach § 265 PBG (in der Regel 6 m). Es wird empfohlen die Aufnahme einer entsprechenden Bestimmung zu prüfen. Weiter soll Art. 7 Ersatzbauten wie folgend ergänzt werden: ... Untergeordnete Abweichungen gegenüber der bisherigen Lage des Gebäudes sowie des bisherigen Gebäudeprofils können im Interesse der Verkehrssicherheit bewilligt oder angeordnet werden.</p>	<p>In der Kernzone sowie den Zentrumszonen soll in begründeten Fällen eine Abweichung des Strassenabstandes möglich sein. Es wird eine allgemeine Bestimmung zur Unterschreitung von Strassenabständen eingeführt.</p> <p><i>Entscheid: Die Bau- und Zonenordnung wird mit einem entsprechenden Artikel ergänzt.</i></p>
Art. 19 Grundmasse, Gebäudehöhe Zentrumszone	<p>Da in der zweiten Bautiefe die Wohnnutzung im Erdgeschoss zulässig ist, braucht es keine generelle Erhöhung der Gebäudehöhe für Gewerberäume. Mit der vorgesehenen Gebäudehöhe von 15.40 m wären theoretisch sogar fünf Wohngeschosse und ein Dachgeschoss möglich. Es wird der Antrag gestellt, die Gebäudehöhe in der Zentrumszone Z4 im Gestaltungsplangebiet Zentrumsark (B), insbesondere in der zweiten Bautiefe zu überprüfen und angemessen zu reduzieren, maximal auf 14.70 m.</p>	<p>Die Gebäudehöhe wird in den Zentrumszonen allgemein reduziert (Z3: 10.5 m und Z4: 14.7 m). In Art. 22 wird jedoch festgelegt, dass das Erdgeschoss strassenseitig so zu dimensionieren ist, dass gewerbliche / publikumsorientierte Nutzungen möglich sind. In diesem Zusammenhang darf strassenseitig die Gebäudehöhe um das entsprechende Mass bis max. 15.4 m (Z4) bzw. 11.4 m (Z3) erhöht werden. So wird dem Antrag zur Reduktion der Gebäudehöhe in der zweiten Bautiefe Rechnung getragen.</p> <p>Im Übrigen ist der Gemeinderat der Ansicht, dass die max. Gebäudehöhe von</p>

	<p>Durch einer zulässigen Gesamthöhe von bis zu 21.40 m (Summe aus Gebäudehöhe + Firsthöhe) wird befürchtet, dass Strassenschluchten durch die Mitte des Dorfes entstehen. Diese grosstädtischen Verhältnisse würden den jetzigen Dorfcharakter entsprechend zerstören. Es wird der Antrag gestellt die Gebäudehöhe in der Zentrumszone auf max. 11.40 m mit 6.00 m Firsthöhe zu begrenzen.</p>	<p>15.4 m für eine 4-geschossige „Zentrumzone“ angebracht ist. Das erklärte Ziel des Gemeinderats ist es, das multifunktionale Zentrum von Dielsdorf zu stärken und eine dichtere Bebauung zu ermöglichen. Um auf den Dorfcharakter Rücksicht zu nehmen, wurde eine im Bereich der oberen Bahnhofstrasse niedrigere Zentrumszone ausgeschieden, welche auf die bestehenden Gebäudevolumen reagiert. Durch eine entsprechende Strassenraumgestaltung von Fassade bis Fassade und dem Verhältnis von ca. 18 m Strassenraum und 15.4 m Gebäudehöhe entstehen keine Strassenschluchten. Mit dem vorgesehenem Betriebs- und Gestaltungskonzept für die Bahnhof-, Geeren- und Kronenstrasse wird die Gemeinde für eine ansprechende und siedlungsorientierte Gestaltung der Strassenräume als Verkehrs-, Begegnung- und Aufenthaltsräume sorgen.</p> <p><i>Entscheid: Die Gebäudehöhen in den Zentrumszonen werden reduziert. Weiter wird in Art. 22 die Möglichkeit geschaffen, die Gebäudehöhe strassenseitig auf max. 15.4 m bzw. 11.4 m zu erhöhen.</i></p>
<p>Art. 19 Grundmasse, Grenzabstand Zentrumszone</p>	<p>Ein Grenzabstand von mind. 3.5 m in der 2. Bautiefe, wo reine Wohnbauten stehen oder zu stehen kommen, ist in einer viergeschossigen Zone eindeutig zu wenig. Es wird der Antrag gestellt, den Grenzabstand in der Zentrumszone Z4 gegenüber der angrenzenden Kernzone zu überprüfen und angemessen zu erhöhen, mindestens auf 5.0 m.</p>	<p>Die erwähnte Problematik wurde erkannt. Der kleine Grenzabstand wird wieder auf 5 m angesetzt wobei der grosse Grenzabstand von 10 m auf 7 m reduziert wird.</p> <p><i>Entscheid: Änderung von Art. 19 betreffend Grenzabstände.</i></p>
<p>Art. 31 Grundmasse, grösste Höhe gegenüber Wohnzonen in Industriezone I1</p>	<p>Im Planungsbericht wird erwähnt, dass im Bereich ES III in der Industriezone gegenüber Wohnzonen eine reduzierte Gebäudehöhe von 15 m gelten soll. Eine reduzierte Gebäudehöhe ist in Art. 31 jedoch nicht erwähnt. Es wird der Antrag gestellt, dass Art. 31 dahingehend zu ergänzen ist, dass in der Zone I1 im besonders bezeichneten Bereich gemäss Zonenplan unter anderem angrenzend an das Gebiet Neuwisen eine max. grösste Höhe von 15 m gilt.</p>	<p>In Artikel 31 wird gegenüber Wohnzonen eine niedrigere grösste Höhe definiert. Allerdings stimmt das entsprechende Mass von 12 m nicht mit der Erläuterung im Planungsbericht überein. Die grösste Höhe von Gebäuden in der Industriezone I1 wird gegenüber Wohnzonen auf 15 m festgelegt.</p> <p><i>Entscheid: Änderung von Art. 31 betreffend grösste Höhe gegenüber Wohnzonen, Anpassung Planungsbericht</i></p>

Amt für Raumentwicklung (ARE)

<p>Art. 44 Gestaltungsplanpflicht Festlegung AZ</p>	<p>Es ist nicht erlaubt in der Gestaltungsplanpflicht eine Abweichung des zugeordneten Zonentyps (WG 3/4) festzulegen. Dies kann als Sinnentleerung der Zone angesehen werden. Die Festlegung von AZ mind. 1.0 und 5% Gewerbeanteil ist zu streichen oder der Zonentyp ist anzupassen.</p>	<p><i>Entscheid: Änderung von Art. 44, Mindestausnützung und Gewerbeanteil werden gestrichen</i></p>
---	--	--

<p>Art. 44 Gestaltungsplanpflicht Neuwisen, Geschosszahl und Gebäudehöhe</p>	<p>Um die Planung im Gebiet Neuwisen nicht zu gefährden, soll in der revidierten Bau- und Zonenordnung aufgeführt werden, dass die Anzahl Geschosse und die Gebäudehöhe im Gestaltungsplan zu bestimmen ist. Es sei wichtig eine hohe Dichte, aber auch hohe Qualität von Freiflächen zu schaffen. Deshalb ist es nötig, eine genügende Anzahl Vollgeschosse realisieren zu können. Die Grundordnung lässt jedoch lediglich drei Vollgeschosse mit einem anrechenbaren Dachgeschoss oder vier Vollgeschosse ohne anrechenbarem Dachgeschoss zu. Es wird daher der Antrag gestellt den Art. 44 dahingehend zu ergänzen, dass die Anzahl Voll- und Dachgeschosse sowie die Gebäudehöhe im Gestaltungsplan festgelegt werden.</p>	<p>Die Planung im Gebiet Neuwisen wird in keiner Weise gefährdet. Da eine hohe bauliche Dichte mit ebenso hoher Qualität der Freiflächen und Bebauung entstehen soll, wird eine Gestaltungsplanpflicht auferlegt. Im Gestaltungsplan hat der Grundeigentümer die Möglichkeit, von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen der entsprechenden Zonenzuweisung abzuweichen. Hierfür ist die geforderte Ergänzung in Art. 44 nicht nötig, da § 83ff PBG eine entsprechende Grundlage bietet.</p> <p><i>Entscheid: Antrag wird abgelehnt.</i></p>
--	--	--

<p>Art. 44 Gestaltungsplanpflicht Neuwisen, max. Parkplätze</p>	<p>Das Gebiet Neuwisen liegt unmittelbar neben dem Bahnhof und weist somit eine möglichst ideale Erschliessung auf. Daher ist es gerechtfertigt die Anzahl der Parkplätze tief zu halten. Da angezweifelt wurde, dass die im Rahmen der bisherigen Planung die vorgesehenen Parkplätze genügen, scheint es sinnvoll, die Anzahl Parkplätze im Gebiet Neuwisen auf max. 500 zu beschränken. Es wird der Antrag gestellt, dass Art. 44 dahingehend zu ergänzen ist, dass maximal 500 Parkplätze zulässig sind und dafür ein Carsharing-Angebot bereitgestellt wird.</p>	<p>In der vorliegenden Revision wird die Möglichkeit geschaffen, die Anzahl baupflichtiger Parkplätze in Gebieten mit guter Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr auf bis zu 70 % zu reduzieren. Dies betrifft auch das Areal Neuwisen. Zudem kann im konkreten Einzelfall von der Berechnungsweise abgewichen werden, wenn dies schlüssig nachgewiesen wird. Alleine die Bau- und Zonenordnung bietet somit die Möglichkeit weniger Parkplätze zu erstellen. Im Gestaltungsplan kann zudem von der Bestimmung über die Regelbauweise abgewichen werden. Demnach ist es nicht nötig, ein willkürliches Mass an maximalen Parkplätzen für das Gebiet Neuwisen festzulegen, ohne das konkrete Projekt zu kennen.</p> <p><i>Entscheid: Antrag wird abgelehnt.</i></p>
---	---	---

Art. 31 Nutzweise, verkehrsintensive Nutzung	Planungsgruppe Zürcher Unterland, Obergasse 17, 8193 Eglisau Die Eingrenzung der Gebiete für verkehrsintensive Nutzungen wird grundsätzlich als sinnvoll erachtet. Es wird darauf hingewiesen, dass im regionalen Richtplan ein Gebiet für verkehrsintensive Einrichtungen in Bachenbülach/Bülach ausgedehnt ist. Neue Nutzungen mit dem Schwellenwert von 3'000 Fahrten an mindestens 100 Tagen pro Jahr (Definition verkehrsintensiv) dürfen ausschliesslich in dem im regionalen Richtplan bezeichneten Gebieten realisiert werden. Die PZU empfiehlt daher eine Präzisierung dieses Punktes.	Da verkehrsintensive Nutzungen durch den regionalen Richtplan definiert werden, wird auf diesen Begriff in der BZO verzichtet. In Art. 23 kann Absatz 3 gestrichen werden. Art. 30 Abs. 2 wird so angepasst, dass Verkehr erzeugende Nutzungen mit einer Grösse von mehr als 500 m ² nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zugelassen sind. <i>Entscheid: Abs. 3 in Artikel 23 wird gestrichen. Der Begriff „verkehrsintensive Nutzung“ in Art. 30 wird in „Verkehr erzeugende Nutzung“ geändert.</i>
--	--	--

Art. 53 -56 Autoabstellplätze	Amt für Raumentwicklung (ARE) Im Hinblick auf die lufthygienische Situation und zur Erreichung des Modal-Split-Ziels (Verlagerung Autoverkehr auf ÖV und Fuss- und Veloverkehr) wird empfohlen, die Fahrzeugabstellplatz-Bestimmungen (Art. 53-56) gemäss der „Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen“ (1997) anzupassen. Es wird empfohlen, die Reduktionsfaktoren nach Bewohner-, Beschäftigten- sowie Kunden- und Besucherparkplätze zu differenzieren. Weiter soll die Möglichkeit zur Mehrfachnutzung von Parkplätzen sowie Gemeinschaftsnutzung von Parkierungsanlagen geprüft werden.	Der Normbedarf richtet sich nach der Wegleitung des Kantons. Bei den übrigen Nutzungen wird auf die Berechnung der aktuellsten VSS-Norm (aktuell SN 640 281, 2013) verwiesen. Die Reduktionen und Obergrenze sind auf die örtlichen Verhältnisse angepasst, welche im vorliegenden Mass als sinnvoll betrachtet werden. Die Grundlage zu Gemeinschaftsnutzung ist in § 246ff PBG definiert (Hinweis auch in Art. 56 BZO). Insgesamt vertritt der Gemeinderat die Haltung, dass in der Region mit vorliegenden Ergänzungen vorbildliche Massnahmen für die Luftreinhaltung und zur Erreichung des Modal-Splits-Ziels getroffen werden. <i>Entscheid: Empfehlungen werden nicht berücksichtigt.</i>
-------------------------------	---	--

3. Planungsbericht

Gegenstand / Geschäft	Antrag, Hinweis	Erwägung und Entscheid
Geschwindigkeitsbeschränkung Zentrumszone	Da auf der Bahnhof- und Wehntalerstrasse eine Einkaufs- und Flanierzone eingerichtet werden soll, ist auf der ganzen Zentrumszone eine Geschwindigkeitsbeschränkung von 30 km/h einzuführen.	Dies ist nicht Inhalt der Bau- und Zonenordnung. Der Antrag wird zur Kenntnis genommen, kann mit diesem Instrument jedoch nicht geregelt werden. Im Rahmen der Zentrumsentwicklung und der hiermit angestossenen baulichen Entwicklung plant die Gemeinde ein Betriebs- und Gestaltungskonzept für die betroffenen Strassen. <i>Entscheid: Antrag wird abgelehnt.</i>
Störfallvorsorge	<p>Amt für Raumentwicklung (ARE)</p> <p>Die erweiterte Zentrumszone beim Bahnhof und die Umzonung W3/4 an der Leuenpungertstrasse liegen teilweise im Konsultationsbereich der Syngenta Agro AG, die der Störfallverordnung unterstellt ist. Der Planungsbericht ist mit einem Kapitel zu ergänzen, welches die Thematik der Störfallvorsorge beschreibt.</p>	<i>Entscheid: Der Planungsbericht wird mit einem Kapitel der Störfallvorsorge ergänzt.</i>
NIS-Korridor Neuwisen	<p>Amt für Raumentwicklung (ARE)</p> <p>Die Parzelle der Umzonung Neuwiesen befindet sich heute in der Industriezone 11 und wird der neuen WG3/4 mit Gestaltungsplanpflicht zugewiesen. Entlang der Parzelle befindet sich eine Bahnfahrleitung. Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) sollten nur dort errichtet werden, wo der Anlagegrenzwert der nichtionisierenden Strahlungen (NIS) von 1 Mikrottesla eingehalten wird. Als OMEN gelten Wohn- und Arbeitsräume, Schulen sowie Kinderspielplätze etc. Es wird empfohlen, den NIS-Korridor in den Erläuterungsbericht aufzunehmen und innerhalb dieses Korridors auf den Bau von OMEN zu verzichten.</p>	<i>Entscheid: Der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt.</i>
Hochwasserschutz	<p>Amt für Raumentwicklung (ARE)</p> <p>Mehrere von der Revision betroffene Gebiete befinden sich in hochwassergefährdeten Bereichen. Durch eine bauliche Verdichtung wird gleichzeitig das Schadenpotenzial erhöht. Im erläuternden Bericht ist in Kapitel 7.5</p>	<i>Entscheid: Koordination mit AWEL. Der Planungsbericht Kapitel 7.5 wird entsprechend ergänzt.</i>

zu präzisieren, wie mit der Bau- und Zonenordnung den möglichen Risiken Rechnung getragen wird und wer für die nötigen Massnahmen verantwortlich ist.

Gewässerraum

Amt für Raumentwicklung (ARE)

In der Gemeinde Dielsdorf wurde der Gewässerraum entlang Fliessgewässer noch nicht festgelegt. Bis zur Festlegung des Gewässerraumes nach Art. 41a GSchV kommt eine Übergangsbestimmung zur Anwendung, wonach mit einer Gerinnesohle bis 12 m Breite beidseits des Gewässers ein Uferstreifen von 8 m plus Breite der bestehenden Sohle von Bauten und Anlagen freizuhalten ist. Daher ist in Kapitel 2.3 des Planungsberichts der Begriff „Gewässerraum“ durch „Uferstreifen gemäss Übergangsbestimmung der Gewässerschutzverordnung“ und der Satzteil „nach Inkrafttreten des Gewässerschutzgesetzes“ durch „im Rahmen der Gewässerraum-Festlegung“ zu ersetzen.

Entscheid: Der Planungsbericht Kapitel 2.3 wird entsprechend ergänzt.

Bauten und baurechtliche Planungen

Verschiedenes

■ **Kommunaler Teilrichtplan Siedlung / Zentrum und Totalrevision Bau- und Zonenordnung in der Gemeinde Dielsdorf. Bekanntmachung des Inkrafttretens.**

Dielsdorf. Der kommunale Teilrichtplan Siedlung / Zentrum und die Revision der Bau- und Zonenordnung wurden von den Stimmberechtigten der Gemeinde Dielsdorf an der Gemeindeversammlung vom 06.12.2017 und von der Baudirektion mit Verfügungen vom 19.04.2018 bzw. 02.05.2018 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Baurekursgerichts vom 02.07.2018 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Der Teilrichtplan Siedlung / Zentrum und die Totalrevision der Bau- und Zonenordnung treten am Tag der Publikation in Kraft.

Gemeinderat Dielsdorf

00242889