

Gemeinde Dielsdorf

vom 6. Dezember 2017

Bauordnung



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

2.4.	Industriezone	9
Art. 30	Nutzweise	9
Art. 31	Grundmasse	10
2.5.	Zone für öffentliche Bauten	10
Art. 32	Bauvorschriften	10
Art. 33	Zone OE im Burghof	10
2.6.	Erholungszonen	10
Art. 34	Nutzweise	10

III. Arealüberbauung 10

Art. 35	Arealüberbauung	10
Art. 36	Messvorschriften	11

IV Gestaltungspläne 11

Art. 37	Pflicht zum Gestaltungsplan	11
Art. 38	Anforderungen für Gestaltungspläne	11
Art. 39	A – Wehntalerstrasse	11
Art. 40	B – Zentrumspark	11
Art. 4	C – Geerenstrasse	12
Art. 42	D – Zentrum Bahnhofstrasse	12
Art. 43	E – Schulstrasse	12

V Ergänzende Bauvorschriften 12

Art. 44	Grosser und kleiner Grundabstand	12
Art. 45	Unterirdische Bauten an Strassen ohne Baulinien	12
Art. 46	Strassenabstand bei fehlenden Baulinien	12
Art. 47	Besondere Gebäude	12
Art. 48	Abgrabungen und Aufschüttungen	12
Art. 49	Flachdächer	13
Art. 50	Zweirädrige Fahrzeuge, Kinderwagen	13
Art. 51	Spiel- und Ruheflächen	13
Art. 52	Energieerzeugungsanlagen	13
5.1.	Autoabstellplätze	13
Art. 53	Normbedarf	13
Art. 54	Reduktion	13
Art. 55	Obergrenze	13
Art. 56	Besondere Verhältnisse	14

VI Schlussbestimmungen 14

Art. 57	Inkrafttreten	14
---------	---------------	----

I. Zonenordnung

Art. 1 Zonen

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

a) Bauzonen

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

b) Freihalte- und Erholungszonen

ZONEN	BEZEICHNUNG
Erholungszone 1	E1
Erholungszone 2	E2
Erholungszone 3	E3

Art. 2 Zonenplan

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

II. Bauzonen

2.1. Kernzone

Art. 3 Ziel und Zweck

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

Art. 4 Nutzweise

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

Art. 5 Grundmasse

Es gelten folgende Bauvorschriften:

Vollgeschoss	max. 2
anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl	max. 2
anrechenbares Untergeschoss	max. 1
Gebäuelänge	max. 30 m
Gebäudehöhe	max. 7.5 m
kleiner Grundabstand	min. 3.5 m
grosser Grundabstand	min. 7 m

Art. 6 Einordnung und Gestaltung

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.
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.

Art. 7 Ersatz- und Umbauten

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

Art. 8 Umgebungsgestaltung

1. In den Kernzonen ist bei der Umgebungsgestaltung eine gute Gesamtwirkung sicherzustellen. Gärten, Vorplätze und Einfriedungen sind ortsüblich und optisch offen zu gestalten.
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.
3. Aus- und Einfahrten zu Tiefgaragen haben möglichst unauffällig in Erscheinung zu treten. Sie sind nach Möglichkeit in ein Gebäude zu integrieren.

Art. 9 Dachform und -neigung

1. 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.
2. Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. Trauf- und Ortgesimse sind ortsüblich auszuführen.
3. Für besondere Gebäude im Sinne des § 273 PBG sind auch andere Dachformen und Neigungen gestattet.

Art. 10 Bedachungsmaterial

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

Art. 11 Dachaufbauten, Dachfenster und Dacheinschnitte

1. Dachaufbauten sind nur als Giebellukarnen, Schleppgauben oder Ochsenaugen und nur im ersten Dachgeschoss zulässig.
2. Die Front und die seitlichen Wände der Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf Dach und Gebäude abgestimmt werden.
3. Für Giebellukarnen und Schleppgauben ist dasselbe Bedachungsmaterial zu verwenden wie für das Hauptdach.
4. Die Fronthöhe der Schleppgauben ist auf 80 cm und die Frontfläche der Giebellukarnen ohne Giebel-feld auf 2,1 m² beschränkt. Die Summe aller Frontflächen darf 1/8 der Dachflächenansicht über dem jeweiligen Gebäudeteil nicht überschreiten.
5. Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden.
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 Fenster 0,50 m² nicht übersteigen.
7. Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Art. 12 Fassaden

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

Art. 13 Fenster

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

Art. 14 Kamine

Kamine sind in der herkömmlichen Form zu gestalten.

Art. 15 Reklameanlagen

Freistehende Reklamen, Fremd- und Leuchtreklamen sind unzulässig.

Art. 16 Zusätzliche Bewilligungspflicht

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

2.2. Zentrumszonen

Art. 17 Ziel und Zweck

1. Die Zentrumszonen Z3 und Z4 sind bestimmt für eine dichte Überbauung und Weiterentwicklung des Ortszentrums. Sie dienen neben dem Wohnen auch der Ansiedlung von nicht oder mässig störenden Handels- und Dienstleistungsbetrieben.
2. In der Zentrumszone Z3 sind vorhandene, ortsprägende Bauten angemessen zu berücksichtigen.
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.

Art. 18 Nutzweise

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

Art. 19 Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

		Z3	Z4
Ausnützungsziffer	max.	60 %	80 %
Vollgeschosse	max.	3	4
anrechenbare Dachgeschosse	max.	1	1
anrechenbares Untergeschoss ¹	max.	1	1
Gebäudelänge	max.	30 m	50 m
kleiner Grundabstand	min.	5 m	5 m
grosser Grundabstand	min.	7 m	7 m
Gebäudehöhe		11.4 m	14.7 m
Firsthöhe		6.0 m	6.0 m

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

Art. 20 Ersatz- und Umbauten

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.

Art. 21 Dachform

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 Strassenbild nicht beeinträchtigt werden.
2. In den Zentrumszonen Z4 sind Satteldächer und Flachdächer zugelassen.
3. Für besondere Bauten gemäss § 273 PBG sind andere Dachformen gestattet.

Art. 22 Bauweise

1. Die geschlossene Bauweise ist zulässig.
2. Die strassenseitige Fassade ist mit einem ausgeprägten Sockelgeschoss auszugestalten, welches auf Strassenniveau liegt. Es ist eine ortsübliche Gliederung der Fassade zu realisieren.
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.

2.3. Wohnzonen

Art. 23 Nutzweise

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

Art. 24 Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

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

Art. 25 Abweichungen von Grundmassen

1. In der Zone W2 kann auf ein anrechenbares Dachgeschoss verzichtet und anstelle dessen ein anrechenbares Untergeschoss erstellt werden.
2. Die zulässige Ausnützungsziffer erhöht sich in der Zone W2/3 und WG2/3 auf 60 %, sofern ein drittes Vollgeschoss errichtet und auf das anrechenbare Dach- und Untergeschoss verzichtet wird. Dabei erhöht sich die Gebäudehöhe auf 11.4 m und es sind nur noch Flachdächer zulässig.
3. Die zulässige Ausnützungsziffer erhöht sich in der Zone W3/4 und WG3/4 auf 80 %, sofern ein viertes Vollgeschoss errichtet und auf das anrechenbare Dach- und Untergeschoss verzichtet wird. Dabei erhöht sich die Gebäudehöhe auf 14.7 m und es sind nur noch Flachdächer zulässig.
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 Ausnützungsziffer um 5 %.

Art. 26 Mehrlängenzuschlag

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

Art. 27 Dachform und -neigung

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

Art. 28 Bauweise

In allen Zonen ist die geschlossene Bauweise zulässig.

Art. 29 Abgrabungen

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

2.4. Industriezone

Art. 30 Nutzweise

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.
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 m^2 sind nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zugelassen. Entsprechende Flächen im Freien werden gleich behandelt wie Flächen im Gebäudeinnern.

Art. 31 Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

		I1	I2
Baumassenziffer	max.	8 m ³ /m ²	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.	15 m	
– im restlichen Zonengebiet	max.	20 m	12 m

2.5. Zone für öffentliche Bauten

Art. 32 Bauvorschriften

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

Art. 33 Zone OE im Burghof

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

2.6. Erholungszonen

Art. 34 Nutzweise

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 m² gestattet bei mindestens 80 m² Grundstückfläche.
3. Die Zone E3 in der Schwändi ist eine Erholungszone für Pferdesport mit Gestaltungsplanpflicht.

III. Arealüberbauung

Art. 35 Arealüberbauung

1. Arealüberbauungen nach § 71 PBG sind in den Zonen W2/3, W3/4, WG2/3, WG3/4, Z3 und Z4 zulässig.
2. Die Arealfläche muss die folgende Bauzonenfläche umfassen:
In der Zone W2/3, WG2/3, Z3 mind. 3'000 m²
In den Zonen W3/4, WG3/4, Z4 mind. 5'000 m²

Art. 36 Messvorschriften

1. Die Ausnützungsziffer darf gegenüber der Regelbauweise um max. 1/10 erhöht werden.
2. Die Gebäudelänge nach Bau- und Zonenordnung darf überschritten werden.
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.

IV Gestaltungspläne

Art. 37 Pflicht zum Gestaltungsplan

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

Art. 38 Anforderungen für Gestaltungspläne

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

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

Art. 39 A – Wehntalerstrasse

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

Art. 40 B – Zentrumspark

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

Art. 4 C – Geerenstrasse

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

Art. 42 D – Zentrum Bahnhofstrasse

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

Art. 43 E – Schulstrasse

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

V Ergänzende Bauvorschriften

Art. 44 Grosser und kleiner Grundabstand

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

Art. 45 Unterirdische Bauten an Strassen ohne Baulinien

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

Art. 46 Strassenabstand bei fehlenden Baulinien

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.
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.

Art. 47 Besondere Gebäude

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.

Art. 48 Abgrabungen und Aufschüttungen

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.
2. In der Regel müssen höhere Stützbauwerke mit Abstufungen terrassiert erstellt werden.

Art. 49 Flachdächer

Bei Neubauten oder erheblichen Umbauten sind nichtbegehbare Flachdächer oder Flachdachteile ab einer Grösse von 50 m² ökologisch wertvoll zu begrünen. Die Pflicht besteht, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.

Art. 50 Zweirädrige Fahrzeuge, Kinderwagen

1. Bei Mehrfamilienhäusern sind genügend grosse, gut zugängliche Abstellflächen in der Nähe des Hauseinganges für zweirädrige Fahrzeuge und Kinderwagen bereitzustellen.
2. Die notwendige Anzahl der Abstellplätze und -flächen richtet sich nach der aktuellen VSS-Norm. In Sonderfällen entscheidet der Gemeinderat.

Art. 51 Spiel- und Ruheflächen

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

Art. 52 Energieerzeugungsanlagen

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

5.1. Autoabstellplätze

Art. 53 Normbedarf

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.
2. Für andere Nutzungen bestimmt sich die Anzahl der Ein- und Abstellplätze nach der aktuellen VSS-Norm.
3. Kommerziell betriebene Parkieranlagen, die nicht durch die bauliche Nutzung des Grundstücks oder der näheren Umgebung begründet sind, sind nicht zulässig.

Art. 54 Reduktion

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.
2. Das Reduktionsgebiet erstreckt sich über die Zentrumzonen, die Kernzone sowie die übrigen Bauzonen mit einer ÖV-Güteklasse A-C.

Art. 55 Obergrenze

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.
2. Davon ausgenommen sind zusätzliche Parkplätze, die aufgrund einer Parkraumplanung der Gemeinde erstellt werden sollen.
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.

Art. 56 Besondere Verhältnisse

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.
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.

VI Schlussbestimmungen

Art. 57 Inkrafttreten

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

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

Von der Baudirektion des Kantons Zürich am 2. Mai 2018 mit Beschluss Nr. 0006/18 genehmigt.

In Kraft getreten per 13. Juli 2018.

Gemeinderat Dielsdorf

Gemeindepräsident
Andreas Denz

Gemeindeschreiber
Marco Renggli

Zonenplan

Festsetzung vom 6.12.2017, Inkraftsetzung am 13.7.2018
 Stand: 13. Juli 2018

Legende

- ES Kernzone
- III Zentrumzone 3-geschossig, AZ 60%
- III Zentrumzone 4-geschossig, AZ 80%
- II Wohnzone 2-geschossig, AZ 10%
- II Wohnzone 2/3-geschossig, AZ 40%
- II Wohnzone 3/4-geschossig, AZ 60%
- III Wohn- und Gewerbezone 2/3-geschossig, AZ 40%
- III Wohn- und Gewerbezone 3/4-geschossig, AZ 60%
- II Industriezone 1, BE 8
- IV Industriezone 2, BE 5
- Oe gem. Plan / II
- E1/E2/E3 Zone für öffentliche Bauten
- F Freizeitzone
- F kan Freizeitzone kantonal
- Landwirtschaftszone
- Wald
- Reduzierte Gebäudehöhe (Art. 31 BZD)
- Verkehrserschwerende Nutzungen zulässig (Art. 30 BZD)
- Gestaltungspflicht (Art. 37 ff BZD)
- Gestaltungspläne 1 - GP Schwändi, 2 - GP Schäfer Areal, Junger Schützenzele Regensberg

