

Bauordnung der Gemeinde Dielsdorf

Festgesetzt mit GVB vom: 16. März 1994
In Kraft getreten am: 24. August 1994

Letzte Teilrevision:
Verabschiedet mit GRB vom: 16. September 2009
Festgesetzt mit GVB vom: 02. Dezember 2009
In Kraft getreten am: 31. Juli 2010

1. Zonenordnung

Art. 1 Zonen

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

a Bauzonen

Kernzone	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 Gewerbeerleichterung (zweigeschossig)	WG2
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung (dreigeschossig)	WG3
Industriezone 1	
Industriezone 2	I2
Zone für öffentliche Bauten	OE

b Freihalte- und Erholungszonen

⇒ Erholungszone 1	E1
⇒ Erholungszone 2	E2

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.

2. Bauzonen

KERNZONE

Art. 3 Erhaltung charakteristischer Bauten und Baugruppen

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.

Art. 4 Bauvorschriften

Es gelten folgende Bauvorschriften:

Vollgeschosse	max. 2
anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshöhe	max. 2
anrechenbares Untergeschoss	max. 1
Gebäudelänge	max. 30 m

Gebäudehöhe	max. 7.5 m
kleiner Grundabstand	min. 3.5 m
grosser Grundabstand	min. 7 m
zulässige Betriebe	mässig störend

Art. 5 Stellung und Form der Bauten

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.

Art. 6 Dachform und -neigung

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.

Art. 7 Bedachungsmaterial

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

Art. 8 Dachaufbauten Dachfenster und Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind nur als Giebellukarnen, Schleppgauben oder Ochsenaugen und nur im ersten Dachgeschoss zulässig.

Die Front und die seitlichen Wände der Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf Dach und Gebäude abgestimmt werden.

Für Giebellukarnen und Schleppgauben ist dasselbe Bedachungsmaterial zu verwenden wie für das Hauptdach.

Die Fronthöhe der Schleppgauben 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.

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.

Im ersten Dachgeschoss sind neben Dachaufbauten keine Dachflächenfenster zulässig. Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Art. 9 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. 10 Fenster

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

Art. 11 Kamine

Kamine sind in der herkömmlichen Form zu gestalten.

Art. 12 Reklameanlagen

Freistehende Reklamen, Fremd- und Leuchtreklamen sind unzulässig.

Art. 13 Abbrüche

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 gesichert ist.

ZENTRUMSZONEN

Art. 14 Grundmasse

		Z2	Z3
Vollgeschosse	max.	2	3
anrechenbare Dachgeschosse	max.	2	2
anrechenbares Untergeschoss ¹	max.	1	1
Gebäuelänge	max.	30 m	40 m
kleiner Grundabstand	min.	5 m	5 m
grosser Grundabstand	min.	10 m	10 m
Ausnutzungsziffer		keine	keine
Gebäudehöhe		8.1 m	11.4 m
zulässige Gewerbebetriebe		mässig störend	

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.

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 Strassenbild nicht beeinträchtigt werden.

Für besondere Bauten gemäss § 273 PBG sind andere Dachformen gestattet.

WOHNZONEN**Art. 16 Bauvorschriften**

Es gelten folgende Grundmasse:

		W2/30	W2/35	W2/50	W3	WG2	WG3
Ausnützung	max	30%	35%	50%	60%	30%	65%
Vollgeschosse		2	2	2	3	2	3
anrechenbare Dachgeschosse	max	2	2	2	2	2	2
anrechenbare Untergeschosse	max	0	1	1	1	1	1
kleiner Grundabstand	min	4m	5m	5m	6m	4m	6m
grosser Grundabstand	min	8m	10m	10m	12m	8m	12m
Gebäudelänge	max	20m	25m	30m	40m	20m	40m
Gebäudehöhe		7,5m	7,5m	8,1m	11,4m	8,1m	11,4m
zulässige Gewerbebetriebe		nicht störend			mässig störend		

¹ Sind in einem Gebäude der Zone WG3 wenigstens 30 % der Bruttogeschossfläche dauernd anders als zu Wohnzwecken genutzt, so erhöht sich die Ausnützungsziffer auf 70 %.

² In der Zone W2/30 muss die Summe der beiden seitlichen Grenzabstände mindestens der halben Grundstücksbreite entsprechen.

³ 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.

⁴ In allen Zonen ist die geschlossene Bauweise zulässig, in der Zone W2/30 jedoch nur der Zusammenbau von max. 2 EFH.

Art. 17 Wohnzonen W2/30 und W2/35

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.

INDUSTRIEZONE**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

Art. 19 Handels- und Dienstleistungsgewerbe

Handels- und Dienstleistungsgewerbe sind zugelassen.

ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN

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. 21 Zone OE im Burghof

Für die Zone öffentlicher Bauten im Burghof gelten die Vorschriften der Zone W2/35 bezüglich Ausnützung, Geschosszahl und Gebäudeabmessungen.

ERHOLUNGSZONEN

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

3. Arealüberbauung

Art. 23 Zulässigkeit Arealfläche

Arealüberbauungen sind in den Zonen W2/35, W2/50, 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. 24 Messvorschriften

Die Ausnützungsziffer darf gegenüber der Regelbauweise um max. 1/10 erhöht werden. Für arealinterne Grund- und Gebäudeabstände gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften.

4. Empfindlichkeitsstufen

Art. 25 Zuordnung

Für die Bauzonen gelten folgende Empfindlichkeitsstufen (ES):

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

5. Ergänzende Bauvorschriften

Art. 26 Bauweise

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.

Art. 27 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. 28 Unterirdische Bauten an Strassen ohne Baulinien

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

Art. 29 Mehrlängenzuschlag

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.

Beträgt der Gebäudeabstand bei benachbarten Hauptgebäuden weniger als 7 m, werden die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen zusammengerechnet.

Art. 30 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.

Die Summe der Flächen der besonderen Gebäude, soweit sie im kleinen Grundabstand von Hauptbauten stehen, darf zehn Prozent der Grundstückfläche nicht übersteigen.

Art. 31 Motorfahrzeuge

Für Motorfahrzeuge sind pro Gebäude folgende Ein- oder Abstellplätze zu erstellen:

- pro 80 m² Fläche für Wohnen, mindestens aber pro Wohnung eine Einheit
- pro 40 m² gewerblich genutzte Fläche eine Einheit

zusätzlich sind 10 % der Anzahl Abstellplätze als Besucherparkplätze zu erstellen

Für andere Bauten und Anlagen bestimmt sich die Anzahl der Ein- und Abstellplätze nach den einschlägigen Normen des VSS.

Art. 32 Zweirädrige Fahrzeuge, Kinderwagen

Bei Mehrfamilienhäusern sind genügend grosse, gut zugängliche Abstellflächen für zweirädrige Fahrzeuge und Kinderwagen bereitzustellen.

Art. 33 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. 34 Energieerzeugungsanlagen

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

6. Schlussbestimmungen**Art. 36 Inkrafttreten**

Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich in Kraft.

Von der Gemeindeversammlung genehmigt am 16. März 1994.

Namens der Gemeindeversammlung:
Der Gemeindepräsident: W. Kunz
Der Gemeindeschreiber: H. Lanz

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2550 genehmigt am 24. August 1994.

Namens des Regierungsrats:
Der Staatsschreiber: Roggwiler

Letzte Teilrevision

Von der Gemeindeversammlung genehmigt am 02. Dezember 2009



Namens der Gemeindeversammlung
Der Gemeindepräsident: P. Tobler
Der Gemeindeschreiber: M. Renggli

Von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung ARV/70/2010 am
16. Juli 2010 genehmigt.

Namens der Baudirektion:
Amt für Raumordnung und Vermessung: Ch. Zimmerhaki

Zonenplan 1:7500

Stand inkl. Revision vom 16. Juli 2010

-  Kernzone ES Stufe III
geschlossene Bauweise erlaubt
-  Zentrumszone 2-geschossig ES Stufe III
geschlossene Bauweise erlaubt
-  Zentrumszone 3-geschossig ES Stufe III
geschlossene Bauweise erlaubt
-  Wohnzone 2-geschossig 30% Ausnützung ES Stufe II
geschlossene Bauweise nicht erlaubt
-  Wohnzone 2-geschossig 35% Ausnützung ES Stufe II
geschlossene Bauweise erlaubt
-  Wohnzone 2-geschossig 50% Ausnützung ES Stufe II
geschlossene Bauweise erlaubt
-  Wohnzone 3-geschossig ES Stufe II
geschlossene Bauweise erlaubt
-  Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 2-geschossig ES Stufe III
geschlossene Bauweise erlaubt
-  Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 3-geschossig ES Stufe III
geschlossene Bauweise erlaubt
-  Industriezone 1 ES Stufe IV
-  Industriezone 1 ES Stufe III
max. Gebäude- und Firsthöhe 12m
-  Industriezone 2 ES Stufe IV
-  Zone öffentlicher Bauten ES Stufe II
ES Stufen Abweichungen gemäss Plan
-  Freihaltezone
-  Erholungszone ES Stufe III
ES Stufe III gilt nur für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen
-  Forstwirtschaftszone
-  Landwirtschaftszone
-  Grenze Schutzzone Regensberg
-  Wald- bzw. Gewässer-
abstandslinien siehe
Spezialpläne
-  Gestaltungsplan

