

Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung Richtlinie zur Voranwendung

- 1 Am 26. August 2024 verabschiedete der Stadtrat mit Beschluss Nr. 354 die Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung Dietikon für die öffentliche Anhörung (§ 7 Planungs- und Baugesetz, PBG). Die 60-tägige öffentlichen Auflage erfolgt vom 24. Oktober 2024 bis 23. Dezember 2024.
- 2 Baugesuche sind in erster Linie auf ihre Übereinstimmung mit den heute geltenden baurechtlichen Bestimmungen zu prüfen. Wo mit einer revidierten Bau- und Zonenordnung Verschärfungen gegenüber heute geltenden Regelungen vorgesehen sind, können Bauvorhaben die beabsichtigten Festlegungen nachteilig beeinflussen, d.h. grundsätzliche Zielvorstellungen der Planung unterlaufen. §§ 234 und 235 PBG sehen deshalb vor, dass die Baubehörde Projekte in dieser Hinsicht prüft und schon vor Inkraftsetzung der revidierten Bestimmungen verweigert bzw. die notwendigen Anpassungen verlangt.
- 3 Um die Projektierung von Bauvorhaben zu erleichtern, hat das Bauamt/Stadtplanungsamt eine Liste derjenigen Vorschriften zusammengestellt (bezeichnet als nBZO), auf die ein Baugesuch hinsichtlich der negativen Vorwirkung der künftigen Bau- und Zonenordnung überprüft werden soll:

1. ZONENEINTEILUNG

- 3.1 Art. 1 FF. nBZO
Einführung der Zentrumszonen, Industrie- und Gewerbebezonen, etc.
- 3.2 Art. 2 nBZO
Massgebende Grundlagen
(a. Zonenplan, b./c. Ergänzungspläne, d. Kernzonenplan)

2. BAUZONEN

A. Kernzonen

- 3.3 Art. 7 Abs. 1 nBZO
K2 / K3: max. 1 Dachgeschoss
- 3.4 Art. 7 Abs. 3 nBZO
Hauptgebäude min. 2 Vollgeschosse
- 3.5 Art. 9 Abs. 2 nBZO
Dacheinschnitte neu in K3 unzulässig
- 3.6 Art. 9 Abs. 3 nBZO
Dachflächenfenster neu bündig in Dachfläche

- 3.7 Art. 10 Abs. 1-3 nBZO
Fasadengestaltung
- 3.8 Art. 11 nBZO
Technische An- und Aufbauten
- 3.9 Art. 12 Abs. 1-4 nBZO
Freiraumgestaltung und Bepflanzung
- 3.10 Art. 13 Abs. 2 nBZO
keine Fremdreklamen

B. Quartiererhaltungszone

- 3.11 Art. 15 - 20 nBZO

C. Zentrumszonen

- 3.12 Art. 21 Abs. 1 nBZO
Z6 (bisher Z5): max. 1 Attikageschoss
Z5 (bisher Z4), Z6 (bisher Z5): Streichung vom anrechenbaren Untergeschoss,
min. Wohnanteil 50 %, min. Gewerbeanteil 20 %
alle: min. Grünflächenziffer
- 3.13 Art. 22 Abs. 2 nBZO
Flachdachpflicht
- 3.14 Art. 22 Abs. 4 nBZO
 Fassaden im Bereich Verkehrsbaulinien und Gestaltung Erdgeschoss
- 3.15 Art. 22 Abs. 5 nBZO
Überhohes Erdgeschoss und dessen Höhenlage

D. Wohnzonen

- 3.16 Art. 23 nBZO
W4/80: max. 1 Dach-/Attikageschoss
W1/18, W2/25, W2/30: min. 80 % Wohnanteil
alle: min. Grünflächenziffer

E. Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung

- 3.17 Art. 26 nBZO
WG4/80: max. 1 Dachgeschoss
alle: min. 25 % Wohnanteil, min. Grünflächenziffer

F. Industrie- und Gewerbebezonen

- 3.18 Art. 28 Abs. 1 nBZO
Streichung vom anrechenbaren Untergeschoss
min. Grünflächenziffer

G. Zone für öffentliche Bauten

- 3.19 Art. 31 nBZO
min. Grünflächenziffer

I. Freihaltezonen

- 3.20 Art. 35 nBZO
Zweckbestimmung

3. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

- 3.21 Art. 38 nBZO
Anteil Kleinwohnungen
- 3.22 Art. 39 nBZO
Sexgewerbliche Nutzungen
- 3.23 Art. 40 Abs. 3 nBZO
Dachbegrünung
- 3.24 Art. 42 Abs. 1-4 nBZO
Freiraumgestaltung
- 3.25 Art. 43 Abs. 1-3 nBZO
Baumschutz
- 3.26 Art. 44 Abs. 1-2 nBZO
Baumpflanzung
- 3.27 Art. 46 Abs. 2 nBZO
Sichtschutz Containerstellplätze

4. WEITERE FESTLEGUNGEN

- 3.28 Art. 47 Abs. 1 nBZO
Arealüberbauungen in W2/25 und Zentrumszonen unzulässig
- 3.29 Art. 47 Abs. 3 nBZO
W2/30: max. Gebäudelänge 40 m
W2/60: max. Gebäudelänge 60 m
- 3.30 Art. 47 Abs. 5 nBZO
Flachdachpflicht
- 3.31 Art. 47 Abs. 7 nBZO
Qualitative Anforderungen
- 3.32 Art. 48 Abs. 1-6 und Abs. 10 nBZO
Gestaltungsplanpflicht, qualitative Anforderungen, Zweck