

## 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