



Kanton Zürich
Stadt Dübendorf

**Stand öffentliche Auflage/
kant. Vorprüfung**

Teilrevision Nutzungsplanung Neugut

Änderung der Bauordnung

Gemäss §§ 45 ff PBG

Vorprüfungsbericht vom

Öffentliche Auflage vom bis

Vom Gemeinderat festgesetzt am:

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der/die Präsident/-in:

Der/die Sekretär/in:

Von der Baudirektion genehmigt am:

BDV Nr.:

Für die Baudirektion:

Lesehilfe zur Synopse:

Standardtext:	Bestehende Textpassagen
Gelb hervorgehoben:	Neuer Text, Änderungen und Ergänzungen
Roter Text gestrichen:	Streichungen am bestehenden Text

Bearbeitung:

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Christoph Haller, dipl. Arch. ETH SIA Reg A, Raumplaner
Astrid Müller, MA Geographie, MAS Raumplanung ETH

BO vom 05.10.2018	Geänderte BO
1. Zonenordnung Art. 1 Das Gemeindegebiet der Stadt Dübendorf wird, soweit es nicht kantonalen oder regionalen Nutzungszonen oder Wald zugewiesen ist, in folgende Zonen eingeteilt: Bauzonen a) Kernzonen - Kernzone Bahnhofstrasse K1 - Kernzone Wallisellenstrasse K2 - Kernzone Oberdorf, Wil, Gfenn, Hermikon, Dübelsstein, Geeren, Gockhausen und Stettbach K3 b) Zentrumszonen - Zentrumszone 1 Bahnhofgebiet Z1 - Zentrumszone 2 Obere Bahnhofstr./Adlerstr. Z2 - Zentrumszone 3a Überlandstrasse - Süd Z3a - Zentrumszone 3b Wangen- und Überlandstrasse Z3b - Zentrumszone 4 Hochbord Z4 c) Wohnzonen - Wohnzone zweigeschossig W2a - Wohnzone zweigeschossig W2b - Wohnzone zweigeschossig W2c - Wohnzone dreigeschossig W3 - Wohnzone viergeschossig W4 d) Industrie- und Gewerbebezonen - Industrie- und Gewerbezone 1 IG1 - Industrie- und Gewerbezone 2 IG2 - Industrie- und Gewerbezone 3 IG3 e) Zone für öffentliche Bauten Oe f) Erholungszonen - Erholungszone Schwimmbad EA - Erholungszone Sportplätze EB - Erholungszone Familiengärten EC Freihaltezone F	
Art. 1 Das Gemeindegebiet der Stadt Dübendorf wird, soweit es nicht kantonalen oder regionalen Nutzungszonen oder Wald zugewiesen ist, in folgende Zonen eingeteilt: Bauzonen a) Kernzonen - Kernzone Bahnhofstrasse K1 - Kernzone Wallisellenstrasse K2 - Kernzone Oberdorf, Wil, Gfenn, Hermikon, Dübelsstein, Geeren, Gockhausen und Stettbach K3 b) Zentrumszonen - Zentrumszone 1 Bahnhofgebiet Z1 - Zentrumszone 2 Obere Bahnhofstr./Adlerstr. Z2 - Zentrumszone 3a Überlandstrasse - Süd Z3a - Zentrumszone 3b Wangen- und Überlandstrasse, Neugut Z3b - Zentrumszone 4 Hochbord Z4 c) Wohnzonen - Wohnzone zweigeschossig W2a - Wohnzone zweigeschossig W2b - Wohnzone zweigeschossig W2c - Wohnzone dreigeschossig W3 - Wohnzone viergeschossig W4 d) Industrie- und Gewerbebezonen - Industrie- und Gewerbezone 1 IG1 - Industrie- und Gewerbezone 2 IG2 - Industrie- und Gewerbezone 3 IG3 e) Zone für öffentliche Bauten Oe f) Erholungszonen - Erholungszone Schwimmbad EA - Erholungszone Sportplätze EB - Erholungszone Familiengärten EC Freihaltezone F	

BO vom 05.10.2018			Geänderte BO			
Reservezone Landwirtschaftszone		R Lw	Reservezone Landwirtschaftszone Lw			R
2.2. Zentrumszonen						
Art. 16						
Es gelten folgende Grundmasse:						
	Z1	Z2	Z3a	Z3b	Z4	
Ausnützungsziffer, max.	60 %	110%	140%	140%	-	
Baumassenziffer	-	-	-	-	7 m³/m²	
Freiflächenziffer	-	-	20%	20%	20%/40% ^{3/}	
min. Wohnanteil	60% ^{1/}	30%	0%	30% ^{5/}	gemäss EP ^{4/}	
	30% ^{2/}					
max. Wohnanteil	-	-	-	70%	gemäss EP ^{4/}	
Vollgeschoss max.	3	3	frei	frei	frei	
Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl max.	1	1	1	1	0	
Gebäudehöhe max.	-	-	17m	17m	-	
Gesamthöhe max.	-	-	-	-	25m	
Gebäudelänge max.	45m	80m	unbeschr.	80m ^{6/}	unbeschr.	
Grenzabstand:						
- kleiner min.	5.0m	3.5m	6.0m	6.0m	3.5m	
- grosser min.	12.0m	6.0m	-	-	-	
- kleiner max.	10.0m	3.5m	-	-	-	
- grosser max.	18.0m	13.0m	-	-	-	
^{1/} südlich der Bahnlinie						
^{2/} nördlich der Bahnlinie						

BO vom 05.10.2018	Geänderte BO
3/ bei Hochhäusern (anteilmässig zur Baumasse Hochhaus, inkl. Sockelbereich im Umfang Hochhausgrundriss) 4/ Ergänzungsplan „Zentrumszone Hochbord“ (vgl. Art. 16b) 5/ Zwischen Überlandstrasse und Bahn gilt kein Mindestwohnanteil. 6/ Bei der Berechnung der maximalen Gebäudelänge werden Fassadenlängen von Gebäuden, deren Gebäudeabstand 7m unterschreitet, zusammengezählt. Z1 Zentrumszone Bahnhofgebiet Z2 Zentrumszone Obere Bahnhofstrasse/Adlerstrasse Z3a Zentrumszone Überlandstrasse-Süd Z3b Zentrumszone Wangen- und Überlandstrasse, Neugut Z4 Zentrumszone Hochbord	
Art. 16c 1 In der Zentrumszone Z3b sind Wohnungen in Erdgeschossen nicht zulässig, welche sich zur Neugut-, Dietlikon-, Wangen- und Überlandstrasse ausrichten. In diesen Bereichen sind publikumsorientierte / dienstleistungsorientierte Nutzungen zu realisieren.	