



Kanton Zürich
Stadt Dübendorf

Teilrevision Nutzungsplanung Neugut

Änderung der Bauordnung

Gemäss § 45 ff PBG

Vorprüfungsbericht vom 26.03.2020

Öffentliche Auflage vom 29.11.2019 bis 10.02.2020

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

NAMENS DER GEMEINDERATES

Der Präsident: Reto Heeb

Die Sekretärin Edith Bohli

Von der Baudirektion genehmigt am BDV Nr.:

Für die Baudirektion:.....

Lesehilfe zur Synopse:

Standardtext: Bestehende Textpassagen

Gelb hervorgehoben: Neuer Text, Änderungen und Ergänzungen

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

Lea Portmann, MSc Raumentwicklung und Infrastruktursysteme ETH

BO vom 05.10.2018	Geänderte BO
<h2 style="margin: 0;">1 Zonenordnung</h2>	
<p>Art. 1 Das Gemeindegebiet der Stadt Dübendorf wird, soweit es nicht kantonalen oder regionalen Nutzungszonen oder Wald zugewiesen ist, in folgende Zonen eingeteilt:</p> <p>Bauzonen</p> <p>a. Kernzonen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Kernzone Bahnhofstrasse K1 – Kernzone Wallisellenstrasse K2 – Kernzone Oberdorf, Wil, Gfenn, Hermikon, K3 – Dübelsein, Geeren, Gockhausen und Stettbach <p>b. Zentrumszonen</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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 <p>c. Wohnzonen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Wohnzone zweigeschossig W2a – Wohnzone zweigeschossig W2b – Wohnzone zweigeschossig W2c – Wohnzone dreigeschossig W3 – Wohnzone viergeschossig W4 	<p>Art. 1 Das Gemeindegebiet der Stadt Dübendorf wird, soweit es nicht kantonalen oder regionalen Nutzungszonen oder Wald zugewiesen ist, in folgende Zonen eingeteilt:</p> <p>Bauzonen</p> <p>a. Kernzonen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Kernzone Bahnhofstrasse K1 – Kernzone Wallisellenstrasse K2 – Kernzone Oberdorf, Wil, Gfenn, Hermikon, K3 – Dübelsein, Geeren, Gockhausen und Stettbach <p>b. Zentrumszonen</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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 <p>c. c) Wohnzonen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Wohnzone zweigeschossig W2a – Wohnzone zweigeschossig W2b – Wohnzone zweigeschossig W2c – Wohnzone dreigeschossig W3 – Wohnzone viergeschossig W4

BO vom 05.10.2018	Geänderte BO
<p>d. Industrie- und Gewerbezone</p> <ul style="list-style-type: none"> – Industrie- und Gewerbezone 1 IG1 – Industrie- und Gewerbezone 2 IG2 – Industrie- und Gewerbezone 3 IG3 <p>e. Zone für öffentliche Bauten Oe</p> <p>f. Erholungszonen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Erholungszone Schwimmbad EA – Erholungszone Sportplätze EB – Erholungszone Familiengärten EC <p>Freihaltezone F Reservezone R Landwirtschaftszone Lw</p>	<p>d. Industrie- und Gewerbezone</p> <ul style="list-style-type: none"> – Industrie- und Gewerbezone 1 IG1 – Industrie- und Gewerbezone 2 IG2 – Industrie- und Gewerbezone 3 IG3 <p>e. Zone für öffentliche Bauten Oe</p> <p>f. Erholungszonen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Erholungszone Schwimmbad EA – Erholungszone Sportplätze EB – Erholungszone Familiengärten EC <p>Freihaltezone F Reservezone R Landwirtschaftszone Lw</p>

BO vom 05.10.2018	Geänderte BO				
2 Zentrumszonen					
Art. 16					
Es gelten folgende Grundmasse:					
	Z1	Z2	Z3a	Z3b	Z4
Ausnützungsziffer, max.	60 %	110%	140%	140%	-
Baumassenziffer	-	-	-	-	7 m ³ /m ²
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/}
Vollgeschosse max.	3	3	frei	frei	frei
Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl max.	1	1	1	1	0
Gebäudehöhe max.	-	-	17m	17m	-
Gesamthöhe max.	-	-	-	-	25m
Gebäuelänge 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	-	-	-
<p>^{1/} südlich der Bahnlinie</p> <p>^{2/} nördlich der Bahnlinie</p> <p>^{3/} bei Hochhäusern (anteilmässig zur Baumasse Hochhaus, inkl. Sockelbereich im Umfang Hochhausgrundriss)</p> <p>^{4/} Ergänzungsplan „Zentrumszone Hochbord“ (vgl. Art. 16b)</p> <p>^{5/} Zwischen Überlandstrasse und Bahn gilt kein Mindestwohnanteil.</p>					

BO vom 05.10.2018	Geänderte BO
<p>6/ Bei der Berechnung der maximalen Gebäudelänge werden Fassadenlängen von Gebäuden, deren Gebäudeabstand 7m unterschreitet, zusammengezählt.</p> <p>Z1 Zentrumszone Bahnhofgebiet Z2 Zentrumszone Obere Bahnhofstrasse/Adlerstrasse Z3a Zentrumszone Überlandstrasse-Süd Z3b Zentrumszone Wangen- und Überlandstrasse, Neugut Z4 Zentrumszone Hochbord</p>	
<p>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.</p>	