



Ortsplanungsrevision Stadt Dübendorf

Bau- und Zonenordnung

Stand zur Vorprüfung und öffentlichen Auflage

Dübendorf, 14. Oktober 2021

Erste Spalte:

rechtsgültige Bauordnung der Stadt Dübendorf, vom Gemeinderat festgesetzt am 2. November 2020 und von der Baudirektion genehmigt am 24. März 2021 mit Verfügung Nr. 1730 / 20

Inkl. zur Information orange dargestellt und nicht Bestandteil dieser Revision: Änderung Mehrwertausgleich in der Fassung der öffentlichen Auflage und Vorprüfung vom 08. Juni 2020

Zweite Spalte:

Bemerkungen zu den Artikeln

Wird ersatzlos gestrichen. Zur Erläuterung dient künftig der Bericht "Planungsbericht nach Art. 47 RPV".

Dritte Spalte:

Entwurf BZO-Revision

Rot:
Änderung gegenüber der Bauordnung 2021

In der Fassung, die dem Kanton zur Genehmigung eingereicht wird, wird ausschliesslich diese Spalte abgedruckt. Das Dokument wird dann mit entsprechend offiziellem Titelblatt mit Genehmigungsvermerken ergänzt.

Vierte Spalte:

Hinweise

Hinweise zu den Änderungen.

Bauordnung Stadt Dübendorf, 2018	Bemerkungen Bauordnung, 2018	Beantragte neue Bauordnung	Hinweise
Die Stadt Dübendorf erlässt, gestützt auf die §§ 45 ff. des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. Sept. 1975 in der revidierten Fassung vom 1. Sept. 1991 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, nachstehende Bauordnung.		Die Stadt Dübendorf erlässt, gestützt auf die §§ 45 ff. des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 in der revidierten Fassung vom 1. Sept. 1991 (Fassung vom 1. November 2019) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, nachstehende Bauordnung.	Redaktionelle Änderung
1. ZONENORDNUNG		I. ZONENORDNUNG	
Art. 1 Zonen	Zu Art. 1	Art. 1 Zonen	
Das Gemeindegebiet der Stadt Dübendorf wird, soweit es nicht kantonalen oder regionalen Nutzungszonen oder Wald zugewiesen ist, in folgende Zonen eingeteilt:	<i>Es werden hier nur die von der Stadt Dübendorf festgelegten Zonen aufgezählt. Kantonale oder regionale Nutzungszonen erscheinen nur im Zonenplan. In der Bauordnung der Stadt werden sie nicht aufgeführt. (PBG § 36 ff.) Freihaltezonen, Reservezonen und Landwirtschaftszonen werden nur in dieser Aufzählung erwähnt. Die Bauordnung hat hier nichts Näheres zu regeln. Die zulässige Nutzung der Freihaltezonen ergibt sich aus der Richtplanung und aus den §§ 40 und 62 PBG, diejenige der Reservezone aus § 65 PBG, diejenige der Landwirtschaftszone aus Art. 16 RPG</i>	Das Gemeindegebiet der Stadt Dübendorf wird, soweit es nicht kantonalen oder regionalen Nutzungszonen oder Wald zugewiesen ist, in folgende Zonen eingeteilt:	
<p>a) Kernzonen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kernzone Bahnhofstrasse K1 - Kernzone Wallisellenstrasse K2 - Kernzone Oberdorf, Wil, Gfenn, Hermikon, Dübelsstein, Geeren, Gockhausen und Stettbach K3 <p>b) Zentrumszonen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zentrumszone 1 Bahnhofgebiet Z1 - Zentrumszone 2 Obere Bahnhofstr./Adlerstr. Z2 - Zentrumszone 3a Überlandstrasse - Süd und Giessen-Nord 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>d) Industrie- und Gewerbebezonen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Industrie- und Gewerbezone 1 IG1 - Industrie- und Gewerbezone 2 IG2 - Industrie- und Gewerbezone 3 IG3 - Industrie- und Gewerbezone 4 IG4 <p>e) Zone für öffentliche Bauten Oe</p>		<p>a) Kernzonen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kernzone Bahnhofstrasse K1 - Kernzone Wallisellenstrasse K2 - Kernzone Oberdorf, Wil, Gfenn, Hermikon, Dübelsstein, Geeren, Gockhausen und Stettbach K3 <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 3 Z3 - 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 - Wohnzone fünfgeschossig W5 <p>d) Industrie- und Gewerbebezonen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Industrie- und Gewerbezone 1 IG1 - Industrie- und Gewerbezone 2 IG2 - Industrie- und Gewerbezone 3 IG3 - Industrie- und Gewerbezone 4 IG4 <p>e) Zone für öffentliche Bauten Oe</p>	<p>Anpassungen an neue Zonierungen</p> <p>Änderung; Bezeichnung der Zentrumszonen werden gestrichen, da diese ortsspezifisch sind und nicht mehr dem aktuellen Stand entsprechen. Die Z3a und Z3b werden neu zur Z3 zusammengefasst.</p> <p>Ergänzung; Es wird die neue höhere Wohnzone W5 eingeführt.</p>

Bauordnung Stadt Dübendorf, 2018	Bemerkungen Bauordnung, 2018	Beantragte neue Bauordnung	Hinweise
f) Erholungszonen - Erholungszone Schwimmbäder EA - Erholungszone Sportplätze EB - Erholungszone Familiengärten EC Freihaltezone F Reservezone R Landwirtschaftszone LW	<i>Gemäss Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung "Schwimmbad Oberdorf" (noch nicht rechtskräftig)</i>	f) Erholungszonen - Erholungszone Schwimmbäder EA - Erholungszone Sportplätze EB - Erholungszone Familiengärten EC - Erholungszone Pfadiheim ED - Erholungszone Park EE Freihaltezone F Reservezone R Landwirtschaftszone LW	<i>Ergänzung; Die Erholungszone ED für das Pfadiheim besteht bereits, wurde hier bisher aber nicht aufgeführt, neu wird die Erholungszone EE für den neuen Park im Zelgli eingeführt</i>
Art. 2 Anordnungen innerhalb der Bauzonen	Zu Art. 2	Art. 2 Anordnungen innerhalb der Bauzonen	
Innerhalb der Bauzonen werden mit räumlich begrenztem Anwendungsbereich folgende Anordnungen festgesetzt: - Zulassung mässig störenden Gewerbes - Gewerbeerleichterung - Waldabstandslinien - Gewässerabstandslinien - Aussichtsschutz	<i>Die Abgrenzung von Gebieten mit Zulassung von mässig störenden Gewerben, bzw. Gewerbeerleichterung deckt sich nicht mit der Zonenabgrenzung (s. BO Art. 20 Abs. 3 und Art. 21).</i> <i>Gewässerabstandslinien regeln den Abstand von Gebäuden zu den Gewässern. Sie können ebenfalls örtliche Gegebenheiten berücksichtigen. Dabei können sie bis auf 5m reduziert oder generell erhöht werden (vgl. PBG §§ 67, 263).</i> <i>Dort wo Aussichtspunkte im bebauten oder bebaubaren Gebiet liegen, muss mit Baubeschränkungen die Sicht sichergestellt werden (PBG §§ 75, 203).</i>	Innerhalb der Bauzonen werden mit räumlich begrenztem Anwendungsbereich folgende Anordnungen festgesetzt: - Zulassung mässig störenden Gewerbes - Gewerbeerleichterung - Waldabstandslinien - Gewässerräume Gewässerabstandslinien - Aussichtsschutz - Kernzonenpläne - Hochhausgebiete - Preisgünstiger Wohnraum	<i>Streichung; Mässig störendes Gewerbe ist in den Industrie- und Kernzonen sowie neu allgemein in Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung möglich. Separat überlagerte Zone wird entsprechend gestrichen.</i> <i>Neu; Auflistung der neu ausgeschiedenen Gewässerräume.</i> <i>Streichung; Die Gewässerabstandslinien werden aufgehoben</i> <i>Neu; Neu werden die Gebiete, in welchen Hochhäuser zugelassen sind und preisgünstiger Wohnraum gefordert wird, in einem Ergänzungsplan dargestellt.</i>

Bauordnung Stadt Dübendorf, 2018	Bemerkungen Bauordnung, 2018	Beantragte neue Bauordnung	Hinweise
<p>Art. 3 Zonenplan, Ergänzungspläne</p> <p>¹ Für die Abgrenzung der Zonen ist der Zonenplan 1:5000 massgebend.</p> <p>² Als Ergänzungspläne werden festgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 6 Kernzonenpläne 1:500 - 3 Waldabstandslinien- und Kernzonenpläne 1:500 - 5 Waldabstandslinienpläne 1:1000 - 7 Gewässerabstandslinienpläne 1:1000 - 1 Wald- und Gewässerabstandslinienplan 1:1000 - 5 Aussichtsschutzpläne 1:1000; 1:2500 - 1 Zentrumszone Hochbord 1:1000 - 1 Flugfeldquartier 1:2000 <p>³ Ergänzungspläne gehen, soweit sie Anordnungen und Abgrenzungen treffen, dem Zonenplan 1:5000 vor.</p> <p>⁴ Als behördenverbindliche Pläne und Texte werden festgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Teilrichtplan Bahnhofgebiet - Teilrichtplan Zentrumszone Hochbord 	<p>Zu Art. 3</p> <p><i>Diese Pläne sind notwendig, da die Anordnungen gemäss Art. 2 in Worten nicht genügend umschrieben werden können. Diese Detailpläne ergänzen den Zonenplan 1:5000. Sie gehen hinsichtlich der durch sie geregelten Belange dem Zonenplan vor.</i></p> <p><i>Die Kernzonenpläne verdeutlichen die Vorschriften für die Kernzonen. Sie regeln genauer, als dies in Worten möglich ist, die Klassierung und die Stellung der Gebäude (PBG §§ 46, 50,66, 262, 67, 263, 75, 203).</i></p> <p><i>Der Ergänzungsplan „Zentrumszone Hochbord“ verdeutlicht die Vorschriften für die Zentrumszone Z4 und legt sie örtlich fest.</i></p> <p><i>Die behördenverbindlichen Pläne und Texte dienen zur Koordination der Folgeplanungen.</i></p>	<p>Art. 3 Zonenplan, Ergänzungspläne</p> <p>¹ Für die Abgrenzung der Zonen ist der Zonenplan 1:5000 massgebend.</p> <p>² Als Ergänzungspläne werden festgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 6 Kernzonenpläne 1:500 - 3 Waldabstandslinien- und Kernzonenpläne 1:500 - 5 Waldabstandslinienpläne 1:1000 - 7 Gewässerabstandslinienpläne 1:1000 - 1 Wald- und Gewässerabstandslinienplan 1:1000 - 5 Aussichtsschutzpläne 1:1000; 1:2500 - 1 Zentrumszone Hochbord 1:1000 - 1 Flugfeldquartier 1:2000 - 1 Hochhausgebietsplan 1:15'000 - Ergänzungsplan «Preisgünstiger Wohnraum» 1:5000 <p>³ Ergänzungspläne gehen, soweit sie Anordnungen und Abgrenzungen treffen, dem Zonenplan 1:5000 vor.</p> <p>⁴ Als behördenverbindliche Pläne und Texte werden festgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Teilrichtplan Bahnhofgebiet - Teilrichtplan Zentrumszone Hochbord 	<p><i>Gewässerraumpläne: Gewässerraumfestlegungen können gemäss Art- 10 der VDNP nicht als Ergänzungsplan festgelegt werden.</i></p> <p><i>Neu; Neu werden die Gebiete, in welchen Hochhäuser zugelassen sind und preisgünstiger Wohnraum gefordert wird, jeweils in einem Ergänzungsplan dargestellt.</i></p> <p><i>Artikel ist nicht mehr notwendig. Die Richtplanung ist ein separates Planungsinstrument.</i></p>
<p>2. BAUZONEN</p> <p>2.1 Kernzonen</p> <p>2.1.1 Gemeinsame Bestimmungen</p>		<p>II. BAUZONEN</p> <p>A Kernzonen</p> <p>a) Allgemeine Bestimmungen</p>	<p><i>Die Kernzonen-Bestimmungen werden für den Erhalt des Ortsbildes verschärft bzw. präzisiert.</i></p>
<p>Art. 4 Nutzweise</p> <p>In Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden und mässig störendes Gewerbe zulässig.</p>	<p>Zu Art. 4</p> <p><i>Neben den ohne weiteres mit Wohnen zu vereinbarenden, nicht störenden Gewerbebetrieben sind mässig störende Betriebe wie z.B. Handwerksbetriebe und kleinere industrielle Betriebe zulässig (Spenglereien, Garagen, Schreinereien etc.).</i></p>	<p>Art. 4 Nutzweise</p> <p>In den Kernzonen sind Wohnungen, öffentliche Gebäude sowie Büros, Ateliers und Praxen, Läden nicht und mässig störendes Gewerbe zulässig.</p>	<p><i>Änderung; neu öffentliche Gebäude und allgemein nicht störendes Gewerbe (unvollendete Aufzählung führt nur zu Diskrepanzen) zulassen. Büros, Ateliers und Praxen, Läden sind weiterhin zulässig.</i></p>

Art. 5 Bezeichnete Gebäude

¹ Die in den Kernzonenplänen durch eine schwarze Schraffur bezeichneten Gebäude prägen das Ortsbild und sind zu erhalten. Sie dürfen nur unter Wahrung der wesentlichen gestalterischen Elemente des Altbaus innerhalb des bestehenden Gebäudeprofils umgebaut oder durch einen Neubau ersetzt werden.

² Geringfügige Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil, insbesondere aus Gründen des Verkehrs, des Immissionsschutzes, der Feuerpolizei, der Hygiene, der Ortsbilderhaltung oder -gestaltung können unter Wahrung schutzwürdiger nachbarlicher Interessen gestattet oder vorgeschrieben werden.

Zu Art. 5

*Die Baukuben der bezeichneten Gebäude prägen wesentlich das bisherige schutzwürdige Ortsbild und müssen deshalb in ihrem Gebäudeprofil (Grundmasse, Höhe, Stellung, Dachform) erhalten werden, wobei die Massvorschriften des PBG und der Bauordnung nicht gelten. Wird der kantonale Gewässerabstand von 5 m unterschritten, ist für ein Baugesuch eine Ausnahmebewilligung des kantonalen Gewässerschutzamtes erforderlich.
Absatz 2 bringt eine gewisse Toleranz beim Ersatz dieser bestehenden Bauten.*

Art. 5 Rot bezeichnete Gebäude

¹ Die in den Kernzonenplänen ~~durch eine schwarze Schraffur~~ rot bezeichneten Gebäude prägen das Ortsbild und sind zu erhalten. Sie dürfen nur unter Wahrung der wesentlichen gestalterischen Elemente des Altbaus innerhalb des bestehenden Gebäudeprofils umgebaut, ~~erweitert~~ oder durch einen Neubau ersetzt werden.

² Geringfügige Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil, insbesondere aus Gründen ~~des der~~ Verkehrssicherheit, des Immissionsschutzes, der Feuerpolizei, der Hygiene, der Ortsbilderhaltung oder -gestaltung können unter Wahrung schutzwürdiger nachbarlicher Interessen gestattet oder vorgeschrieben werden.

³ Die kantonalen und kommunalen Massvorschriften sind bei Neu- und Umbauten der rot bezeichneten Gebäude unbeachtlich.

*Redaktionelle/gestalterische Änderung;
(rote Fläche besser lesbar)*

*Ergänzung;
Gebäudeerweiterungen mit geringen Abweichungen (Abs. 2) sollen möglich sein.*

*Änderung;
Abweichungen sollen nur aufgrund der Verkehrssicherheit möglich sein und nicht allgemein auf Verkehr (zu grosser Interpretationsspielraum)*

*Neu;
Die für den Ortscharakter wichtigen Gebäude halten teilweise die Strassenabstände, Verkehrsbaulinien, etc. nicht ein. Bei Um- oder Ersatzneubauten muss zur Erhaltung des Ortscharakters bzw. Einhaltung des Gebäudeprofils von kantonalen und kommunalen Massvorschriften abgewichen werden (§50 PBG, § 14 BBV II).*

Art. 6 Bestehende, nicht bezeichnete Gebäude

¹ Werden bestehende, nicht bezeichnete Gebäude ersetzt oder umgebaut, so gelten die Massvorschriften der einzelnen Kernzonen und die Festlegungen der dazugehörigen Kernzonenpläne. In Gebieten, wo in den Kernzonenplänen Baubereiche ausgeschieden werden, dürfen Ersatzbauten nur innerhalb dieser Baubereiche erstellt werden.

Zu Art. 6

Auch die bestehenden, im Kernzonenplan nicht bezeichneten Gebäude geniessen das Recht, im bisherigen Gebäudeprofil wieder erstellt zu werden, auch wenn die Massvorschriften der Bauordnung und das PBG nicht eingehalten sind. Allerdings müssen die Altbauten gewisse Qualitätsanforderungen erfüllen. Damit wird vermieden, dass heute störende Bauten wiederhergestellt werden. Im Unterschied zu den bezeichneten Gebäuden besteht aber keine Pflicht zur Wiederherstellung des bisherigen Gebäudeprofils. Sind die Voraussetzungen von Abs. 2 nicht erfüllt, so werden Um- und Ersatzbauten wie Neubauten behandelt (Abs. 1).

Art. 6 Bestehende, nicht rot bezeichnete Gebäude

¹ ~~Werden b~~Bestehende, nicht rot bezeichnete Gebäude dürfen ersetzt, ~~erweitert~~ oder umgebaut werden. Ersatz- und Umbauten haben die Bestimmungen für Neubauten einzuhalten. ~~, so gelten die Massvorschriften der einzelnen Kernzonen und die Festlegungen der dazugehörigen Kernzonenpläne. In Gebieten, wo in den Kernzonenplänen Baubereiche ausgeschieden werden, dürfen Ersatzbauten nur innerhalb dieser Baubereiche erstellt werden.~~

*Redaktionelle Ergänzung;
Gebäudeerweiterungen sollen ebenfalls explizit möglich sein*

*Redaktionelle Änderung;
Ersatz- und Umbauten haben die Bestimmungen der Neubauten (Art. 7) und damit auch die neuen Gestaltungsvorschriften (Art. 9-14) einzuhalten.*

*Streichung;
Nichtbaubereiche werden neu in der Freiraumgestaltung bzw. im Kernzonenplan geregelt.*

Bauordnung Stadt Dübendorf, 2018	Bemerkungen Bauordnung, 2018	Beantragte neue Bauordnung	Hinweise
<p>² In Abweichung von Abs. 1 kann ein Umbau oder ein Ersatzbau innerhalb des bestehenden Gebäudeprofils erfolgen, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:</p> <p>a) Die Erscheinungsform des Altbaus muss im Wesentlichen der herkömmlichen Bauweise entsprechen oder sonst zum traditionellen Quartierbild gehören und dieses prägen.</p> <p>b) Das Bauvorhaben muss die wesentlichen gestalterischen Elemente des Altbaus erhalten oder verbessern.</p> <p>c) Das Bauvorhaben darf gegenüber benachbarten Gebäuden keine Missstände hinsichtlich Wohn- und Arbeitshygiene schaffen.</p> <p>d) Es dürfen keine Provisoriums- und Beseitigungsreverse vorliegen.</p> <p>³ Geringfügige Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil, insbesondere aus Gründen des Verkehrs, des Immissionsschutzes, der Feuerpolizei, der Hygiene, der Ortsbilderhaltung oder -gestaltung können unter Wahrung schutzwürdiger nachbarlicher Interessen gestattet oder vorgeschrieben werden.</p>		<p>² Die in den Kernzonenplänen rot bezeichneten bestehenden Fassaden sind bei Ersatzbauten in der Lage beizubehalten. Die kantonalen Abstandsvorschriften sind in diesem Falle unbeachtlich. Für die Lage der bezeichneten Fassaden gilt ein Projektierungsspielraum von ± 1.0 m. Die Fassadenabschnitte der Ersatzbauten können von der Länge der rot bezeichneten Fassade abweichen. Mit einer Abweichung in der Lage oder Länge der rot bezeichneten Fassade darf die bestehende Situation bezüglich Verkehrssicherheit, Immissionsschutz, Feuerpolizei, Hygiene und Ortsbild nicht verschlechtern werden.</p> <p>² In Abweichung von Abs. 1 kann ein Umbau oder ein Ersatzbau innerhalb des bestehenden Gebäudeprofils erfolgen, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:</p> <p>a) Die Erscheinungsform des Altbaus muss im Wesentlichen der herkömmlichen Bauweise entsprechen oder sonst zum traditionellen Quartierbild gehören und dieses prägen.</p> <p>b) Das Bauvorhaben muss die wesentlichen gestalterischen Elemente des Altbaus erhalten oder verbessern.</p> <p>c) Das Bauvorhaben darf gegenüber benachbarten Gebäuden keine Missstände hinsichtlich Wohn- und Arbeitshygiene schaffen.</p> <p>d) Es dürfen keine Provisoriums- und Beseitigungsreverse vorliegen.</p> <p>³ Geringfügige Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil, insbesondere aus Gründen des Verkehrs, des Immissionsschutzes, der Feuerpolizei, der Hygiene, der Ortsbilderhaltung oder -gestaltung können unter Wahrung schutzwürdiger nachbarlicher Interessen gestattet oder vorgeschrieben werden.</p>	<p><i>Neu;</i> <i>Vereinzelte, nicht rot bezeichnete Gebäude haben mit ihrer Fassadenstellung einen wichtigen Einfluss auf die ortstypische Raumprägung. Die entsprechenden Fassadenlagen sind bei einem Ersatzbau entsprechend beizubehalten.</i></p> <p><i>Ersatzlose Streichung;</i> <i>Die für den Ortscharakter wichtigen Gebäude sind bezeichnet und in ihrer Stellung, Volumen, etc. geschützt bzw. können abweichend zu den Massvorschriften umgebaut/ersetzt werden. Die weiteren bestehenden Bauten sollen bei einem Ersatz die neuen strengeren Vorschriften einhalten. Dadurch entsteht eine Aufwertung des Ortsbildes und es wird verhindert das einzelne Bausünden 1:1 ersetzt werden. Der Absatz hatte zu viel Interpretationsspielraum.</i></p> <p><i>Ersatzlose Streichung;</i> <i>Absatz erübrigt sich aufgrund der Streichung von Abs. 2 alt.</i></p>
<p>Art. 7 Neubauten</p> <p>¹ Für Neubauten gelten die Massvorschriften der einzelnen Kernzonen und die Festlegungen der dazugehörigen Kernzonenpläne.</p> <p>² In Gebieten, wo in den Kernzonenplänen Baubereiche ausgedehnt werden, dürfen Neubauten nur innerhalb dieser Baubereiche erstellt werden.</p>	<p>Zu Art. 7</p> <p><i>Für Neubauten auf noch unbebauten Flächen gelten die Massvorschriften für die einzelnen Kernzonen.</i></p>	<p>Art. 7 Neubauten</p> <p>¹ Für Neubauten gelten die allgemeinen Bestimmungen der Kernzonen zur Dach-, Fassaden- und Freiraumgestaltung, die Massvorschriften der einzelnen Kernzonen und die Festlegungen der dazugehörigen Kernzonenpläne.</p> <p>² In Gebieten, wo in den Kernzonenplänen Baubereiche ausgedehnt werden, dürfen Neubauten nur innerhalb dieser Baubereiche erstellt werden.</p>	<p><i>Ergänzung;</i> <i>neu sind die strengeren allgemeinen Bestimmungen der Kernzonen (Art. 9-14) zur Dach-, Fassaden- und Freiraumgestaltung einzuhalten.</i></p> <p><i>Streichung;</i> <i>Nichtbaubereiche werden neu in der Freiraumgestaltung bzw. im Kernzonenplan geregelt.</i></p>

Bauordnung Stadt Dübendorf, 2018	Bemerkungen Bauordnung, 2018	Beantragte neue Bauordnung	Hinweise
<p>Art. 9 Abstände</p> <p>Die verschärfte Abstandsvorschrift für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.</p>	<p>Zu Art. 9</p> <p><i>Kernzonen zeichnen sich meistens durch eine gewisse Dichte aus. Die Bestimmungen für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden würden dem Sinn der Kernzone zuwiderlaufen (Besondere Bauverordnung II § 14).</i></p>	<p>Abstände</p> <p>Die verschärfte Abstandsvorschrift für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.</p>	<p><i>Streichung; neu können nur rot bezeichnete Gebäude mit brennbaren Aussenwänden von der Vorschrift abweichen (siehe Art. 5 neu), keinen allgemeinen Freipass für sämtliche Bauten.</i></p>
<p>Art. 10 Abbruch von Gebäuden</p> <p>Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Er ist nur gestattet, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht nachteilig beeinflusst oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.</p>	<p>Zu Art. 10</p> <p><i>Der Abbruch eines Gebäudes kann für das Dorfbild eine ebenso einschneidende Veränderung bringen wie die Erstellung eines Neubaus. Deshalb ist es notwendig, vor dem Abbruch die Gewissheit zu haben, dass der Ersatzbau den Anforderungen entspricht oder dass auf den Ersatzbau ohne Schaden verzichtet werden kann (Kant. Natur- und Heimatschutzverordnung § 24).</i></p>	<p>Art. 8 Abbruch von Gebäuden</p> <p>Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen und Ausstattungen wie Mauern, Treppen, Einfriedungen, Brunnen usw. sowie Fassadenrenovationen sind ist bewilligungspflichtig. Er ist Abbrüche sind nur gestattet, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht nachteilig beeinflusst oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.</p>	<p><i>Ergänzung; Nicht nur Gebäude, sondern auch die Umgebung mit seinen Anlagen, etc. sind für das historische Ortsbild von grosser Bedeutung. Daher dürfen diese neu ebenfalls nur mit einer Bewilligung abgebrochen werden.</i></p>
<p>Art. 8 Allgemeine Erscheinung / Unüberbaute Fläche</p> <p>¹ Bauten sind insbesondere bezüglich Grösse, kubischer Gestaltung, Gliederung der Fassaden, Dachgestaltung sowie Farb- und Materialwahl so auszubilden, dass sie der das Ortsbild prägenden Bebauung entsprechen.</p> <p>² Die Freiraumgestaltung soll den Charakter des Ortsbildes unterstützen. Offene Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Lagerplätze sind gestattet, sofern sie dem Charakter des Ortsbildes entsprechen.</p>	<p>Zu Art. 8</p> <p><i>Die Anpassung an die charakteristische Bauweise der bestehenden Bebauung muss in jedem Fall aufgrund der bestehenden Bausubstanz geprüft werden. Die unüberbauten Flächen wie Vorgärten, Vorplätze und dergleichen sind für das Dorfbild ebenfalls von grosser Bedeutung. Deshalb hat sich auch deren Gestaltung am bisherigen zu orientieren und wenn nötig das Bild zu verbessern. Insbesondere Abstellplätze für Motorfahrzeuge können dabei störend wirken. Deshalb hat hier eine sorgfältige Interessen-abwägung zwischen der Erhaltung des Dorfbildes und den Anforderungen eines Neubaus zu erfolgen.</i></p>	<p>Art. 9 Allgemeine Erscheinung / Unüberbaute Fläche Gestaltung</p> <p>¹ Bauten sind Gebäude und ihre Freiraumgestaltung haben sich insbesondere bezüglich Grösse, kubischer Gestaltung, Gliederung der Fassaden, Dachgestaltung, Terraingestaltung sowie Farb- und Materialwahl so auszubilden, dass sie der das Ortsbild prägenden Bebauung entsprechenden ortstypischen Elementen der umgebenden Bebauung gut anzupassen.</p> <p>² Die Freiraumgestaltung soll den Charakter des Ortsbildes unterstützen. Offene Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Lagerplätze sind gestattet, sofern sie dem Charakter des Ortsbildes entsprechen.</p>	<p><i>Redaktionelle Änderung</i></p> <p><i>Redaktionelle Änderungen; Änderung aufgrund der Harmonisierung (Gebäude beinhalten «Hauptbauten» sowie Klein- und Anbauten), Freiraumgestaltung mit Terraingestaltung wird neu aufgeführt.</i></p> <p><i>Streichung; Ersatz durch detaillierte Vorschrift zur Freiraumgestaltung und Festlegungen in Kernzonenplänen.</i></p>
		<p>Art. 10 Dachgestaltung</p> <p>¹ Es sind nur Satteldächer zulässig. Für Klein- und Anbauten sind auch andere Dachformen gestattet.</p> <p>² Die im Kernzonenplan rot eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten.</p>	<p><i>Neu; Die ortstypische Bauweise von Satteldächern wird vorgeschrieben, um Flach-, Mansarden- oder Tonnendächer zukünftig zu verhindern.</i></p> <p><i>Neu; Die bestehende Firstrichtung als wichtiges ortsbauliches Element soll für ein intaktes Ortsbild gesichert werden.</i></p>

Bauordnung Stadt Dübendorf, 2018	Bemerkungen Bauordnung, 2018	Beantragte neue Bauordnung	Hinweise
		<p>³ Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind in der Dachfläche ausgewogen zu platzieren und nur soweit zulässig, als dies für die Belichtung unmittelbar erforderlich ist.</p> <p>⁴ Dachaufbauten sind in der Regel als Schlepp- oder Giebelgauben auszubilden und nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Die Breite der Dachaufbauten darf insgesamt nicht mehr als einen Drittel der Fassadenlänge des entsprechenden Gebäudeabschnitts betragen.</p> <p>⁵ Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p>	<p><i>Neu;</i> Die Dachfläche ist ein wichtiges Element für den Ortscharakter. Dachaufbauten/-fenster sollen daher sorgfältig und nur vereinzelt (nicht flächig) zugelassen werden.</p> <p><i>Neu;</i> Schlepp- und Giebelgauben sind traditionelle Dachaufbauten. Entsprechend sollen grundsätzlich nur diese erstellt werden können. Andere, teils bereits erstellte Aufbauten wie Flachdachgaube oder Dachreiter sollen zukünftig verhindert werden.</p> <p><i>Neu;</i> Dacheinschnitte stören das Ortsbild massiv und sind neu unzulässig.</p>
		<p>Art. 11 Fassadengestaltung</p>	
		<p>¹ Die Gestaltung der Fassaden ist auf die ortstypischen Elemente der umgebenden Bebauung abzustimmen. Es sind die üblichen herkömmlichen oder in ihrer Wirkung gleichwertigen Materialien und Farben zu verwenden. Beispielgebend für die Gestaltung sind die im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäude der näheren Umgebung.</p> <p>² Bei den in den Kernzonenplänen rot bezeichneten Fassaden ist eine besonders gute Fassadengestaltung gefordert. Gebäudeerweiterungen oder Anbauten sind nicht gestattet.</p>	<p><i>Neu;</i> allgemeine Vorschrift zur Fassadengestaltung für eine einheitliches, ortstypisches Dorfbild Nicht nur die Gliederung, sondern auch Farben und Materialien prägen die ortstypische Kernzone, entsprechend neue Vorschrift diesbezüglich.</p> <p><i>Neu;</i> Für das prägende Ortsbild besonders wichtige Fassadenseiten werden neu im Kernzonenplan definiert und es gelten für diese erhöhte Anforderungen. Gebäudeerweiterungen oder Anbauten stören das Ortsbild und sind neu unzulässig.</p>

Bauordnung Stadt Dübendorf, 2018	Bemerkungen Bauordnung, 2018	Beantragte neue Bauordnung	Hinweise
		<p>Art. 12 Freiraumgestaltung</p> <p>¹ Die herkömmliche Umgebungsgestaltung Freiraumgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neu- und Umbauten möglichst weitgehend zu übernehmen oder zu verbessern. Bauliche Änderungen an der Freiraumgestaltung sind bewilligungspflichtig.</p> <p>² Die in den Kernzonenplänen bezeichneten besonderen Freiräume sind als Ganzes in ihrem herkömmlichen Charakter zu erhalten oder mit geeigneten ortstypischen Elementen aufzuwerten. Chaussierung, Pflasterung, Brunnenplätze, Bäume, Gärten, Mauern und Einfriedungen). Abstellplätze sind nur zulässig, wenn sie keine Vorgärten beanspruchen. Pergolen, Veloabstellplatzüberdachungen oder dergleichen sind zulässig, sofern sie sich gut in den Freiraum einfügen. Ansonsten sind oberirdische Gebäude nicht gestattet.</p> <p>³ Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Naturräume sind von Gebäuden und Anlagen freizuhalten. Sie sind naturnah auszugestalten.</p> <p>⁴ Für die Freiraumgestaltung sind ortstypische Materialien sowie standortgerechte Pflanzen zu verwenden.</p>	<p><i>Neu;</i> <i>Die Freiraumgestaltung, insbesondere die Bäume und Vorgärten, sind zu erhalten. Nicht dem herkömmlichen Ortsbild entsprechende Freiräume sollen bei Sanierungen der Freiräume (Mauern, etc.) oder bei Neu- und Umbauten möglichst wiederhergestellt werden.</i></p> <p><i>Neu;</i> <i>Die bezeichneten Freiräume prägen das Ortsbild und sind in ihrer Ausgestaltung zu erhalten oder sofern sie nicht mehr dem ortstypischen Charakter entsprechen wiederherzustellen. Bauten sind möglichst zu verhindern, da diese das Ortsbild stören oder wichtige Sichtbeziehungen verhindern.</i></p> <p><i>Neu;</i> <i>Die Naturräume dienen als Übergang in die unbebaute Landschaft.</i></p> <p><i>Neu;</i> <i>Neue Handhabung, um für das Ortsbild störende Materialien (bspw. glänzende Materialien) und nicht standortgerechte Pflanzen (bspw. Bambus) verbieten zu können.</i></p>
		<p>Art. 13 Reklamen</p> <p>¹ Reklamen und Beschriftungen sind zurückhaltend zu gestalten und müssen sich gut ins Orts- und Strassenbild sowie in die Fassadengestaltung einordnen.</p> <p>² Für die gestalterische Beurteilung sind die «Richtlinien für Aussenwerbungen» der Stadt Dübendorf massgeblich.</p>	<p><i>Neu;</i> <i>Überdimensionale oder intensiv leuchtende Reklamen stören das Ortsbild und sollen verhindert werden.</i></p> <p><i>Neu;</i> <i>Die bestehende Richtlinie dient als Grundlage.</i></p>
		<p>Art. 14 Abweichungen</p> <p>¹ Wenn der Stadtrat auf Empfehlung der Stadtbildkommission der Stadt Dübendorf zustimmt, darf bei besonders gut gestellten Projekten, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, von den Kernzonenbestimmungen abgewichen werden.</p>	<p><i>Neu;</i> <i>Abweichungen für sehr gute Projekte ermöglichen (als Gegenpol zu den neuen strengeren Vorschriften)</i></p>

Bauordnung Stadt Dübendorf, 2018	Bemerkungen Bauordnung, 2018	Beantragte neue Bauordnung	Hinweise
2.1.2 Kernzone Bahnhofstrasse K1		b) Kernzone Bahnhofstrasse K1	
Art. 11 Grundmasse	Zu Art. 11	Art. 15 Grundmasse	
<p>Für die Erstellung von Neubauten gelten folgende Grundmasse:</p> <p>a) Vollgeschosse max. 3</p> <p>b) Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshöhe max. 2</p> <p>c) Gebäudelänge max. 30.00 m</p> <p>d) Gebäudetiefe max. 16.00 m</p>	<p><i>Nach den allgemein gültigen Kernzonenvorschriften folgen hier Bestimmungen, die zusätzlich nur für die Kernzonen 1 an der Bahnhofstrasse gelten. Die Grundmasse gelten für Um- und Ersatzbauten, welche die Voraussetzungen von Art. 6 nicht erfüllen sowie für Neubauten auf noch unüberbauten Flächen (PBG §§ 49, 50, 250 ff.). Grenzabstände werden nicht festgelegt, es gilt somit der kantonalrechtliche Mindestabstand von 3.50 m (PBG § 270)</i></p>	<p>Für die Erstellung von Neubauten gelten folgende Grundmasse:</p> <p>a) Vollgeschosse max. 3</p> <p>b) Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshöhe max. 2</p> <p>c) Gebäudelänge max. 30.00 m</p> <p>d) Gebäudetiefe max. 16.00 m</p> <p>Fassadenhöhe traufseitig max. 11.5 m</p> <p>Wohnanteil min. 25%, max. 75%</p>	<p><i>Neu; Abweichungen bzgl. Grenzabstände zu den Nachbarn (als Nachbarschutz) sowie bzgl. Höhen und rot bezeichneten Gebäude (als Ortsbildschutz) bleiben aber ausdrücklich nicht möglich.</i></p> <p><i>Anzahl VG wird als Gestaltungshinweis beibehaltet</i></p> <p><i>Redaktionelle Änderung; Streichung der Aufzählungsbuchstaben</i></p> <p><i>Ergänzung; Neu wird traufseitige Fassadenhöhe gemäss IVHB festgesetzt. Fassadenhöhe traufseitig: 3xVG à 3.3m + 1.5m Kniestock = 11.40m (bestehender GP Lindenhof sieht Gebäudehöhen von 10.50 m vor)</i></p> <p><i>Gesamthöhe wird nicht festgelegt, da PBG +7m zulässt. Bei max. Gebäudebreite von 16m bedeutet dies 41° Dachneigung.</i></p> <p><i>Ergänzung; Regionales Zentrumsgebiet fordert min. Anteil von 25% Wohnen bzw. Gewerbe, entsprechend wird zur Sicherung min./max. Wohnanteil vorgeschrieben</i></p>
Art. 16 Nutzweise		Art. 16 Nutzweise	
		<p>In der Kernzone K1 sind in den Erdgeschossen, welche sich zur Bahnhofstrasse ausrichten, publikumsorientierte/ dienstleistungsorientierte Nutzungen zu realisieren.</p>	<p><i>Neu; Zur Stärkung des Zentrums und Fil Jaune soll im EG kein Wohnen stattfinden, sondern Läden, etc. angesiedelt werden.</i></p>

Bauordnung Stadt Dübendorf, 2018	Bemerkungen Bauordnung, 2018	Beantragte neue Bauordnung	Hinweise
2.1.3 Kernzone Wallisellenstrasse K2		c) Kernzone Wallisellenstrasse K2	
Art. 12 Grundmasse	Zu Art. 12	Art. 17 Grundmasse	
<p>Für die Erstellung von Neubauten gelten folgende Grundmasse:</p> <p>a) Vollgeschosse max. 2</p> <p>b) Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshöhe max. 2</p> <p>c) Gebäudelänge max. 30 m</p> <p>d) Gebäudetiefe max. 15 m</p> <p>e) Grenzabstände wie Zone W2 (BO Art. 19, 33)</p>	<p><i>Die Grundmasse gelten für Um- und Ersatzbauten, welche die Voraussetzungen von Art. 6 nicht erfüllen sowie für Neubauten (PBG §§ 49, 50, 250 ff.)</i></p> <p><i>Da die Kernzone Wallisellenstrasse grössere unüberbaute Gebiete umfasst, die vorwiegend der Wohnnutzung dienen werden, sind Grenzabstände festzulegen. Die dichtere Bebauung entlang der Wallisellenstrasse kann bestehen bleiben oder ersetzt werden, da fast alle Gebäude bezeichnet sind (BO Art. 5).</i></p>	<p>Für die Erstellung von Neubauten gelten folgende Grundmasse:</p> <p>a) Vollgeschosse max. 2</p> <p>b) Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshöhe max. 2</p> <p>c) Gebäudelänge max. 30 m</p> <p>d) Gebäudetiefe max. 15 m</p> <p>e) Grenzabstände wie Zone W2 (BO Art. 19, 33) Fassadenhöhe traufseitig max. 8.5 m</p>	<p><i>Anzahl VG wird als Gestaltungshinweis beibehalten</i></p> <p><i>Redaktionelle Änderung; Streichung der Aufzählungsbuchstaben</i></p> <p><i>Streichung; Grenzabstände werden gestrichen. Dadurch gilt neu der kantonale Mindestabstand von 3.5m, was eher typisch ist für die Kernzone. Für Grossteil (bezeichnete Gebäude, GP) galt die heutige Regelung ohnehin nicht. Die restlichen Parzellen liegen zudem im Norden, wodurch keine negativen Auswirkungen (fehlende Belichtung) für die Nachbarn entstehen.</i></p> <p><i>Ergänzung; Neu wird traufseitige Fassadenhöhe gemäss IVHB festgesetzt. Fassadenhöhe traufseitig: 2xVG à 3.3m + 1.5m Kniestock = 8.10m (bestehender GP sieht Gebäudehöhen von 9.50 m vor). Gesamthöhe wird nicht festgelegt, da PBG +7m zulässt. Bei max. Gebäudebreite von 15m bedeutet dies 43° Dachneigung</i></p> <p><i>Ergänzung; Regionales Mischgebiet fordert min. Anteil von 25% Wohnen bzw. Gewerbe. Auf Festlegung von min./max. Wohnanteil wird aber verzichtet, da im Grossteil der K2 aufgrund vom GP Unterdorf sowieso eine andere Regelung gilt. Über den restlichen Bereich (Grossteil Wohnnutzung) noch ein max. Wohnanteil vorzuschreiben ist nicht zweckmässig.</i></p>

Bauordnung Stadt Dübendorf, 2018	Bemerkungen Bauordnung, 2018	Beantragte neue Bauordnung	Hinweise																		
<p>Art. 13 Nutzweise</p> <p>Der Wohnflächenanteil der Gesamtnutzfläche eines Gebäudes beträgt in einer Bautiefe von 30m entlang der Wallisellenstrasse mindestens 30 %, dahinter mindestens 80 %.</p>	<p>Zu Art. 13</p> <p><i>Der Wohnflächenanteil wird differenziert: Entlang der Wallisellenstrasse ist er entsprechend der zentralen Lage und der heutigen Nutzung kleiner als im Gebiet gegen die Glatt, wo eine gute Wohnlage, aber kaum mehr Bedarf an Läden besteht (PBG § 49a, BO Art. 36).</i></p>	<p>Art. 18 Nutzweise</p> <p>Der Wohnflächenanteil der Gesamtnutzfläche eines Gebäudes beträgt in einer Bautiefe von 30m entlang der Wallisellenstrasse mindestens 30 %, dahinter mindestens 80 %.</p>																			
<p>2.1.4 Kernzonen Oberdorf, Wil, Gfenn, Hermikon, Dübelsstein, Geeren, Gockhausen und Stettbach K3</p>		<p>d) Kernzonen Oberdorf, Wil, Gfenn, Hermikon, Dübelsstein, Geeren, Gockhausen und Stettbach K3</p>																			
<p>Art. 14 Grundmasse</p> <p>Für die Erstellung von Neubauten gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="0"> <tr> <td>a) Vollgeschosse</td> <td>max. 2</td> </tr> <tr> <td>b) Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl</td> <td>max. 2</td> </tr> <tr> <td>c) Gebäudelänge</td> <td>max. 24m</td> </tr> <tr> <td>d) Gebäudetiefe</td> <td>max. 14m</td> </tr> </table>	a) Vollgeschosse	max. 2	b) Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl	max. 2	c) Gebäudelänge	max. 24m	d) Gebäudetiefe	max. 14m	<p>Zu Art. 14</p> <p><i>Grenzabstände werden nicht festgelegt, es gilt somit der kantonalrechtliche Mindestabstand von 3.50 m (PBG § 270). (PBG §§ 49, 50, 250 ff.)</i></p>	<p>Art. 19 Grundmasse</p> <p>Für die Erstellung von Neubauten gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="0"> <tr> <td>a) Vollgeschosse</td> <td>max. 2</td> </tr> <tr> <td>b) Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl</td> <td>max. 2</td> </tr> <tr> <td>c) Gebäudelänge</td> <td>max. 24m</td> </tr> <tr> <td>d) Gebäudetiefe</td> <td>max. 14m</td> </tr> <tr> <td>Fassadenhöhe traufseitig</td> <td>max. 8.5 m</td> </tr> </table>	a) Vollgeschosse	max. 2	b) Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl	max. 2	c) Gebäudelänge	max. 24m	d) Gebäudetiefe	max. 14m	Fassadenhöhe traufseitig	max. 8.5 m	<p><i>Anzahl VG wird als Gestaltungshinweis beibehaltet</i></p> <p><i>Redaktionelle Änderung; Streichung der Aufzählungsbuchstaben</i></p> <p><i>Ergänzung; Neu wird traufseitige Fassadenhöhe gemäss IVHB festgesetzt. Fassadenhöhe traufseitig: 2xVG à 3.3m + 1.5m Kniestock = 8.10m Gesamthöhe wird nicht festgelegt, da PBG +7m zulässt. Bei max. Gebäudebreite von 14m bedeutet dies 45° Dachneigung</i></p>
a) Vollgeschosse	max. 2																				
b) Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl	max. 2																				
c) Gebäudelänge	max. 24m																				
d) Gebäudetiefe	max. 14m																				
a) Vollgeschosse	max. 2																				
b) Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl	max. 2																				
c) Gebäudelänge	max. 24m																				
d) Gebäudetiefe	max. 14m																				
Fassadenhöhe traufseitig	max. 8.5 m																				
<p>Art. 15 Nutzweise</p> <p>Der Wohnflächenanteil der Gesamtnutzfläche eines Gebäudes beträgt bei nicht landwirtschaftlich genutzten Gebäuden mindestens 60 %.</p>	<p>Zu Art. 15</p> <p><i>Der Wohnflächenanteil ist in der Regel eher hoch angesetzt, da die Wohnnutzung vorherrscht. Einzig bei noch aktiven Landwirtschaftsbetrieben richtet sich die Nutzungsverteilung nach den gewerblichen Erfordernissen (BO Art. 36). Besonderen Verhältnissen, insbesondere an immissionsreichen Lagen, kann im Einzelfall über die allgemeine Ausnahmeklausel von § 220 PBG Rechnung getragen werden.</i></p>	<p>Art. 20 Nutzweise</p> <p>Der Wohnflächenanteil der Gesamtnutzfläche eines Gebäudes beträgt bei nicht landwirtschaftlich genutzten Gebäuden mindestens 60 %.</p>																			

Bauordnung Stadt Dübendorf, 2018	Bemerkungen Bauordnung, 2018	Beantragte neue Bauordnung	Hinweise
<p>Art. 15a Unüberbaute Fläche</p> <p>Offene Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Lagerplätze sind nur gestattet, wenn sie dem Charakter des Ortsbildes entsprechen und wenn sie</p> <p>a) von der Verordnung über Fahrzeugabstellplätze vorgeschrieben sind oder</p> <p>b) landwirtschaftlichen Zwecken dienen.</p>	<p>Zu Art. 15a</p> <p><i>Lagerplätze und offene Abstellplätze von nichtlandwirtschaftlichen Betrieben widersprechen dem Charakter der Aussenwachen. Sie sind daher nur unter abschliessend formulierten Voraussetzungen zulässig. Das Erstellen von Pflichtparkplätzen gemäss Verordnung über Fahrzeugabstellplätze ist gestattet.</i></p>	<p>Unüberbaute Fläche</p> <p>Offene Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Lagerplätze sind nur gestattet, wenn sie dem Charakter des Ortsbildes entsprechen und wenn sie</p> <p>a) von der Verordnung über Fahrzeugabstellplätze vorgeschrieben sind oder</p> <p>b) landwirtschaftlichen Zwecken dienen.</p>	<p><i>Streichung; Ersatz durch detaillierte Vorschrift zur Freiraumgestaltung (Art. 12) und Festlegungen in Kernzonenplänen</i></p>

2.2 Zentrumszonen

Art. 16 Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

	Z1	Z2	Z3a	Z3b	Z4
Ausnutzungsziffer max.	60%	110%	140%	140%	-
Baumassenziffer	-	-	-	-	7 m ³ /m ²
Freiflächenziffer	-	-	20%	20%	20/40% ³⁾
min. Wohnanteil	60% ¹⁾ 30% ²⁾	30%	0%	30% ⁵⁾	gem. EP ⁴⁾
max. Wohnanteil	-	-	-	70%	gem. 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	unbes.	80m ⁶⁾	unbes.
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	-	-	-

Zu Art. 16

Die Grundmasse tragen der Zielsetzung der Zentrumszonen Rechnung, indem der Ausdehnung der Gebäude sehr weite Grenzen gesetzt werden. In den Zentrumszonen 1 und 2 wird neben dem minimalen Grenzabstand auch ein maximal erforderlicher festgesetzt, um die Wirkung des Mehrlängenzuschlags zu begrenzen (PBG §§ 49, 250 ff).

B Zentrumszonen

Art. 21 Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

	Z1	Z2	Z3a	Z3b	Z4
Ausnutzungsziffer max.	60% 120%	110% 140%	140%	140%	-
Baumassenziffer max.	-	-	-	-	7 m ³ /m ²
Freiflächenziffer			20%	20%	20/40%³⁾
Grünflächenziffer	10%/20% ¹⁾	10%/20% ¹⁾	15%/30% ¹⁾	15%/30% ¹⁾	
min. Wohnanteil	60%³⁾ 25%	30% 25%	0%	30%⁵³⁾ 25% ⁵³⁾	30%²⁾ gem. EP ⁴²⁾
max. Wohnanteil			70%	75%	gem. EP ⁴²⁾
Vollgeschosse max.	3	3	frei	frei	frei
Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl max.	1	1	1	1	0
Gebäudehöhe max.			17m	17m	
Fassadenhöhe traufseitig max.	15m	15m	18m	-	
Gesamthöhe max.	-	-	-	-	25m
Gebäuelänge max. ⁴⁾	45m	80m	unbes.	80m⁶⁾ unbes. ⁵⁾	unbes.
Grenzabstand:					
- kleiner min.	5.0m 3.5m	3.5m	6.0m	6.0m	3.5m
- grosser min.	12.0m 7.0m	6.0m	-	-	-
- kleiner max.	10.0m	3.5m			
- grosser max.	18.0m	13.0m			

Änderung;
Z3a und Z3b werden zur Z3 zusammengefasst, da sie das gleiche Ziel (Stärkung stadtraumprägende Achsen) verfolgen und kaum Unterschiede (nur Wohnanteil und Gebäudelänge) aufweisen.

Änderung aufgrund Harmonisierung;
Die Freiflächenziffer wird durch die Grünflächenziffer (GFZ) ersetzt. Da die GFZ nur noch natürliche/unversiegelte Flächen beinhaltet, wird der min. Anteil verringert. In der Z1/Z2 wird neu eine GFZ festgelegt.

Änderung;
In der Z1 und Z2 wird eine höhere AZ vorgesehen. Das Nutzungsdichtediagramm vom Leitfaden ARE ZH sieht für die Nutzerdichte von 250 K/ha (REK-Ziel im Zentrum/Bahnhof) eine AZ ca. zwischen 100 -140% vor.

Änderung;
Die min./max. Wohnanteile werden neu aufgrund der Vorgaben des regio. RP festgelegt (nur kleine Änderung von 5%). Das Gebiet Z1 südlich Bahnlinie soll als Zentrums- bzw. Mischgebiet fungieren, weshalb der hohe min. Wohnanteil von 60% stark verringert wird.

Streichung;
Anzahl VG wird durch die Fassadenhöhe ersetzt, kein Gestaltungshinweis mit VG-Anzahl nötig.

Neu;
In Z1 und Z2 wird die Fassadenhöhe festgelegt. Neu sollen 4-geschossige Gebäude ermöglicht werden. Entsprechend wird die FH auf 15m festgesetzt

Bauordnung Stadt Dübendorf, 2018	Bemerkungen Bauordnung, 2018	Beantragte neue Bauordnung	Hinweise
<p>1) südlich der Bahnlinie 2) nördlich der Bahnlinie 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.</p> <p>Z1 Zentrumszone Bahnhofgebiet Z2 Zentrumszone Obere Bahnhofstrasse/Adlerstrasse Z3a Zentrumszone Überlandstrasse-Süd und Giessen-Nord Z3b Zentrumszone Wangen- und Überlandstrasse Z4 Zentrumszone Hochbord</p>		<p>1) südlich der Bahnlinie 2) nördlich der Bahnlinie 31) bei Hochhäusern (anteilmässig zur Baumasse Hochhaus, inkl. Sockelbereich im Umfang Hochhausgrundriss) 42) Ergänzungsplan „Zentrumszone Hochbord“ (vgl. Art. 16b 25) 53) Beim nördlichen Bahnhofsareal (zwischen Überlandstrasse und Bahngleise) gilt kein Mindestwohnanteil. 54) Bei der Berechnung der maximalen Gebäudelänge werden Fassadenlängen von Gebäuden, deren Gebäudeabstand 7m unterschreitet, zusammengezählt. 5 Entlang der Wangen- und Zürichstrasse gilt eine max. Gebäudelänge von 80m.</p> <p>Z1 Zentrumszone Bahnhofgebiet Z2 Zentrumszone Obere Bahnhofstrasse/Adlerstrasse Z3a Zentrumszone Überlandstrasse-Süd Z3b Zentrumszone Wangen- und Überlandstrasse Z4 Zentrumszone Hochbord</p>	<p>(4m EG + 3xVG à 3.3m + 1m Brüstung = 14.9m). Gesamthöhe wird nicht festgelegt, da PBG +7m bei Schrägdächern bzw. +3.3m für Attikageschoss zulässt.</p> <p>Änderung; Fassadenhöhe in Z3 wird um 1m aufgrund des neu dazugerechneten Geländers erhöht.</p> <p>Die max. 80m Gebäudelänge bei der Wangenstrasse bleiben bestehen. Diese gilt neu auch bei der Zürichstrasse (vorher 45m).</p> <p>Änderung / Streichung; Die Grenzabstände der Z1 werden im Sinne der Verdichtung und zur Nutzung der erhöhten AZ verkleinert. Der grosse Grenzabstand der Z2 wird aufgehoben, da im EG Gewerbepflicht besteht. Die max. Grenzabstände werden gestrichen, da der Mehrlängenzuschlag wegfällt.</p>
<p>Art. 16a Wohnnutzung in der Zone Z3</p> <p>Wird in der Zone Z3a und Z3b Wohnnutzung vorgesehen, so ist der Nachweis zu erbringen, dass diese städtebaulich und wohngigienisch befriedigend integriert werden kann.</p>	<p>Zu Art. 16a</p> <p>Übersteigt die AZ 140% respektive eine diesem Mass entsprechende Baumassenziffer, so wird die Integration der Wohnnutzung vor erhöhte Anforderungen gestellt. Deshalb wird der Nachweis verlangt, dass sich die Wohnnutzung städtebaulich und wohngigienisch befriedigend integrieren lässt. Die umweltrechtlichen Anforderungen, insbesondere die Lärmschutzverordnung, sind in jedem Fall einzuhalten.</p>	<p>Wohnnutzung in der Zone Z3</p> <p>Wird in der Zone Z3a und Z3b Wohnnutzung vorgesehen, so ist der Nachweis zu erbringen, dass diese städtebaulich und wohngigienisch befriedigend integriert werden kann.</p>	<p>Streichung: Sehr schwammige Aussage und ist grundsätzlich klar</p>
<p>Art. 17 Nutzweise</p> <p>In den Zentrumszonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden sowie mässig störendes Gewerbe zulässig.</p>		<p>Art. 22 Nutzweise</p> <p>In den Zentrumszonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden öffentliche Gebäude sowie nicht und mässig störendes Gewerbe zulässig.</p>	<p>Änderung; neu öffentliche Gebäude und allgemein nicht störendes Gewerbe (unvollendete Aufzählung führt nur zu Diskrepanzen) zulassen. Büros, Ateliers und Praxen, Läden sind weiterhin zulässig.</p>

Bauordnung Stadt Dübendorf, 2018	Bemerkungen Bauordnung, 2018	Beantragte neue Bauordnung	Hinweise
		<p>Art. 23 Ergänzende Vorschriften Z2</p> <p>¹ In der Zentrumszone Z2 sind Wohnungen in Erdgeschossen nicht zulässig, welche sich zur Bahnhof- und Zürichstrasse ausrichten. In diesen Bereichen sind publikumsorientierte / dienstleistungsorientierte Nutzungen zu realisieren.</p> <p>² Das Erdgeschoss hat eine Bruttogeschosshöhe (OK fertig Boden bis OK fertig Boden) von mindestens 4.0 m aufzuweisen. Die Höhenlage des Erdgeschosses ist so anzusetzen, dass die Zugänge von der Strasse stufenlos erreicht werden können.</p>	<p><i>Neu;</i> Zur Stärkung des Zentrums und Fil Jaune soll in den Erdgeschossen, welche an der Bahnhof- und Zürichstrasse liegen, kein Wohnen stattfinden, sondern Läden, etc. angesiedelt werden.</p> <p><i>Neu;</i> Für die Sicherung von zukünftigen Gewerberäumen sollen die Erdgeschosse genügende Raumhöhen aufweisen.</p>
<p>Art. 16c Ergänzende Vorschriften Z3b</p> <p>¹ In der Zentrumszone Z3b sind Wohnungen in Erdgeschossen nicht zulässig, welche sich zur Dietlikon-, Wangen- und Überlandstrasse ausrichten. In diesen Bereichen sind publikumsorientierte / dienstleistungsorientierte Nutzungen zu realisieren.</p> <p>² Das Erdgeschoss hat eine Bruttogeschosshöhe (OK fertig Boden bis OK fertig Boden) von mindestens 4.0 m aufzuweisen. Die Höhenlage des Erdgeschosses ist so anzusetzen, dass die Zugänge von der Strasse stufenlos erreicht werden können.</p>		<p>Art. 24 Ergänzende Vorschriften Z3b</p> <p>¹ In der Zentrumszone Z3b sind Wohnungen in Erdgeschossen nicht zulässig, welche sich zur Dietlikon-, Wangen-, und Überland-, Ring- und Zürichstrasse ausrichten. In diesen Bereichen sind publikumsorientierte / dienstleistungsorientierte Nutzungen Gewerberäumungen zu realisieren. Bei der Wangenstrasse sind publikumsorientierte / dienstleistungsorientierte Nutzungen vorzusehen.</p> <p>² Das Erdgeschoss hat eine Bruttogeschosshöhe (OK fertig Boden bis OK fertig Boden) von mindestens 4.0 m aufzuweisen. Die Höhenlage des Erdgeschosses ist so anzusetzen, dass die Zugänge von der Strasse stufenlos erreicht werden können.</p>	<p><i>Ergänzung;</i> Auch entlang der Ring- und Zürichstrasse (neu in Z3) sind Gewerberäumungen zu realisieren.</p> <p><i>Änderung;</i> In den EG sollen nicht nur Dienstleistungsbetriebe, etc. angeordnet werden können, sondern auch andere Gewerberäumungen. Bei der Wangenstr. bleibt die Pflicht zur Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben, etc. bestehen.</p>

³ Für die erste Gebäudetiefe entlang der Wangenstrasse und im gestaltungsplanpflichtigen Gebiet Bahnhof Nord entlang der Überlandstrasse sind

- der Grenzbau für alle Geschosse mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn gestattet;
- der Grenzbau für Untergeschosse und Erdgeschosse bis auf eine Bautiefe von 15.0 m ab Baulinie auch ohne Zustimmung des Nachbarn zulässig, sofern die schutzwürdigen öffentlichen und nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben (z.B. bestehende Durchfahrten) und das Erdgeschoss dauerhaft gewerblich genutzt wird;
- das Bauen auf die Verkehrsbaulinie für alle Vollgeschosse auf einer Anstosslänge von mindestens 80% Pflicht. Es besteht ein Anordnungsspielraum von maximal 1.0 m. Im Rahmen eines Gestaltungsplanverfahrens kann von der Anbaupflicht abgewichen werden, wenn dadurch städtebaulich bessere Lösungen erzielt werden.

Art. 16b Ergänzende Vorschriften Z4

¹ In der gesamten Z4 ist der Grenzbau mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn gestattet.

² An die im Ergänzungsplan bezeichneten Eckpunkte mit Anbaupflicht ist beidseitig jeweils mit einer Anbaulänge von mindestens 15 m anzubauen. An die Linien mit Anbaupflicht ist auf einer Anstosslänge von mindestens 80% anzubauen. Es besteht ein Anordnungsspielraum von maximal 1.00 m. Gebäudevorsprünge dürfen nicht über die Baulinien hinausragen. Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens kann von der Anbaupflicht abgewichen werden, wenn Hochhäuser erstellt oder wenn dadurch städtebaulich bessere Lösungen erzielt werden.

³ Es sind die jeweiligen, im Ergänzungsplan bezeichneten minimalen und maximalen Wohnanteile einzuhalten. Der Wohnanteil berechnet sich anhand des Bauvolumens über dem gewachsenen Boden. Folgende Nutzungen sind von den Bestimmungen zum minimalen Wohnanteil ausgenommen:

- Bildung (z.B. Schulen)
- Begegnung (z.B. Versammlungszentren)
- Kultur (z.B. Konzertsaal)
- Sport (z.B. Sporthalle)
- Nutzungen im Bereich Hochspannungsleitung (Bereich 40 m beidseits Anlagenachse)

³ Für die erste Gebäudetiefe entlang der Wangen-, Überland-, Ring- und Zürichstrasse und im gestaltungsplanpflichtigen Gebiet Bahnhof Nord entlang der Überlandstrasse sind

- der Grenzbau für alle Geschosse mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn gestattet;
- der Grenzbau für Untergeschosse und Erdgeschosse bis auf eine Bautiefe von 15.0 m ab Baulinie auch ohne Zustimmung des Nachbarn zulässig, sofern die schutzwürdigen öffentlichen und nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben (z.B. bestehende Durchfahrten) und das Erdgeschoss dauerhaft gewerblich genutzt wird;
- das Bauen auf die Verkehrsbaulinie für alle Vollgeschosse auf einer Anstosslänge von mindestens 80% Pflicht. Es besteht ein Anordnungsspielraum von maximal 1.0 m. **Vorspringende Gebäudeteile dürfen nicht über die Baulinien hinausragen.** Im Rahmen eines Gestaltungsplanverfahrens kann von der Anbaupflicht abgewichen werden, wenn dadurch städtebaulich bessere Lösungen erzielt werden.

Art. 25 Ergänzende Vorschriften Z4

¹ In der gesamten Z4 ist der Grenzbau mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn gestattet.

² An die im Ergänzungsplan bezeichneten Eckpunkte mit Anbaupflicht ist beidseitig jeweils mit einer Anbaulänge von mindestens 15 m anzubauen. An die Linien mit Anbaupflicht ist auf einer Anstosslänge von mindestens 80% anzubauen. Es besteht ein Anordnungsspielraum von maximal 1.00 m. **Gebäudevorsprünge Vorspringende Gebäudeteile** dürfen nicht über die Baulinien hinausragen. Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens kann von der Anbaupflicht abgewichen werden, wenn Hochhäuser erstellt oder wenn dadurch städtebaulich bessere Lösungen erzielt werden.

³ Es sind die jeweiligen im Ergänzungsplan bezeichneten minimalen und maximalen Wohnanteile einzuhalten. Der Wohnanteil berechnet sich anhand des Bauvolumens über dem **gewachsenen Boden massgebenden Terrain**. Folgende Nutzungen sind von den Bestimmungen zum minimalen Wohnanteil ausgenommen:

- Bildung (z.B. Schulen)
- Begegnung (z.B. Versammlungszentren)
- Kultur (z.B. Konzertsaal)
- Sport (z.B. Sporthalle)
- Nutzungen im Bereich Hochspannungsleitung (Bereich 40 m beidseits Anlagenachse)

Ergänzung;
Zur Stärkung der städtebaulichen Achsen sind überall an der Überlandstrasse sowie neu auch an der Ring- und Zürichstrasse die Vorschriften geltend.

Ergänzung;
Vorspringende Gebäudeteile dürfen nach PBG neu 2m über Baulinie hinausragen. Um den Strassenraum zu sichern wird neu vorgeschrieben, dass vorspr. Gebäudeteile nicht über die Verkehrsbaulinie hinausragen dürfen.

Änderung aufgrund der Harmonisierung

Änderung aufgrund der Harmonisierung

⁴ In den im Ergänzungsplan bezeichneten Bereichen sind in der ersten Raumtiefe des Erdgeschosses publikumsorientierte Nutzungen zu realisieren. Dieses Erdgeschoss hat eine Bruttogeschosshöhe (OK fertig Boden bis OK fertig Boden) von mindestens 4.5 m aufzuweisen. Die Höhenlage des Erdgeschosses ist so anzusetzen, dass die Zugänge von der Strasse stufenlos erreicht werden können. Bestandesbauten sind von der Vorschrift ausgenommen.

⁵ In den bezeichneten Gebieten mit erhöhtem Lärmschutz sind entsprechend der jeweiligen Nutzung die folgenden Pegelwerte einzuhalten:

	Lr* in dB(A) Tag	Lr* in dB(A) Nacht
Wohnnutzung	60	50
Gewerbenutzung	65	55

* Berechnung Lr gemäss Lärmschutz-Verordnung

⁶ In den im Ergänzungsplan bezeichneten Abschnitten sind Baumreihen zu pflanzen und die Vorzonen sind strassenraumorientiert zu gestalten. Die Zufahrten zu Tiefgaragen sind nicht ab der Hochbordstrasse anzuordnen.

Art. 18 Stellung der Bauten

Entlang der Bahnhofstrasse sind die Bauten auf die bestehenden Baufluchten zu stellen.

⁴ In den im Ergänzungsplan bezeichneten Bereichen sind in der ersten Raumtiefe des Erdgeschosses publikumsorientierte Nutzungen zu realisieren. Dieses Erdgeschoss hat eine Bruttogeschosshöhe (OK fertig Boden bis OK fertig Boden) von mindestens 4.5 m aufzuweisen. Die Höhenlage des Erdgeschosses ist so anzusetzen, dass die Zugänge von der Strasse stufenlos erreicht werden können. ~~Bestandesbauten sind von der Vorschrift ausgenommen.~~

⁵ In den bezeichneten Gebieten mit erhöhtem Lärmschutz sind entsprechend der jeweiligen Nutzung die folgenden Pegelwerte einzuhalten:

	Lr* in dB(A) Tag	Lr* in dB(A) Nacht
Wohnnutzung	60	50
Gewerbenutzung	65	55

* Berechnung Lr gemäss Lärmschutz-Verordnung

⁶ In den im Ergänzungsplan bezeichneten Abschnitten sind Baumreihen zu pflanzen und die Vorzonen sind strassenraumorientiert zu gestalten. Die Zufahrten zu Tiefgaragen sind nicht ab der Hochbordstrasse anzuordnen.

Stellung der Bauten

~~Entlang der Bahnhofstrasse sind die Bauten auf die bestehenden Baufluchten zu stellen.~~

*Streichung;
Es besteht für solche Gebäude Bestandesgarantie. Satz führt zu Unklarheit.*

*Streichung;
Nicht zweckmässig, ein gewisser Spielraum für Eigentümer bzw. für grössere Vorbereiche sollen möglich sein. Zumal der Grossteil der Gebäude entlang der Verkehrsbaulinie liegen und für die besser Ausnutzung zukünftig auch ohne Pflicht bis zu dieser gebaut wird.*

2.3 Wohnzonen

Art. 19 Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

	W2a	W2b	W2c	W3	W4
a) Ausnutzungsziffer max.	30 %	30 %	45 %	65 %	80 %
b) Vollgeschosse max.	2	2	2	3	4
c) Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl max.	1	1	1	1	1
d) Gebäudelänge max.	30m	30m	30m	45m	45m
e) Grenzabstände Grundabstand kleiner min.	4,5m	4,5m	4,5m	5,0m	6,0m
grosser min.	10,0m	10,0m	10,0m	12,0m	15,0m
Grundabstand + Mehrlängenzuschlag (Art. 33) kleiner max. erforderl.	8,0m	8,0m	8,0m	10,0m	12,0m
grosser max. erforderl.	16,0m	16,0m	16,0m	18,0m	22,0m
f) Gebäudehöhe max.	7,5m				

Zu Art. 19

Mit Ausnahme der Ausnutzungsziffern wurden die Grundmasse der bisherigen Vorschriften übernommen. Der Charakter der einzelnen Zonen soll beibehalten werden. Die maximalen Grenzabstände können nur bei Arealüberbauungen erreicht werden, wo gemäss Art. 28 BO die Beschränkung der Gebäudelänge wegfällt. Die Zulassung von Gewerbe wird gebietsweise geregelt (PBG §§ 49, 52 ff., 250 ff.).

C Wohnzonen

Art. 26 Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

	W2a	W2b	W2c	W3	W4	W5
a) Ausnutzungsziffer max.	30 %	30 %	45 %	65 %	80 %	100%
Grünflächenziffer min.	40%	40%	30%	30%	30%	30%
b) Vollgeschosse max.	2	2	2	3	4	5
e) Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl bei Schrägdächern max.	1	1	1	1	1	1
Attikageschosse max.	1	1	1	1	1	1
Fassadenhöhe traufseitig max.	8.5m	8.5m	8.5m	11.5m	15m	18m
e) Gebäudelänge max.	30m	30m	30m	45m	45m	45m
e) Grenzabstände Grundabstand kleiner min.	4.5m	4.5m	4.5m	5.0m	6.0m	6.0m
grosser min.	10.0m	10.0m	10.0m	12.0m	15.0m	15.0m
	9.0m	9.0m	9.0m	10.0m	12.0m	12.0m
Grundabstand + Mehrlängenzuschlag (Art. 33) kleiner max. erforderl.	8,0m	8,0m	8,0m	10,0m	12,0m	12,0m
grosser max. erforderl.	16,0m	16,0m	16,0m	18,0m	22,0m	22,0m
f) Gebäudehöhe max.	7,5m					

Redaktionelle Änderung; Streichung der Aufzählungsbuchstaben

Neu; Im Sinne der Verdichtung und zur Umsetzung des REK wird neu eine fünfgeschossige Wohnzone eingefügt. Die AZ der W5 beruht sich auf das Nutzungsdichtediagramm vom Leitfaden ARE ZH sieht für die Nutzerdichte von 250 K/ha (REK-Ziel im Quartier Mitte) eine AZ ca. zwischen 1.00 – 1.40 vor. Es wird für eine angemessene Abstufung zur W4 das Minimum genommen.

Neu; Zur Sicherung der Durchgrünung der Wohngebiete (Förderung Biodiversität, Entgegenwirken Hitzeinseln) wird die Grünflächenziffer eingeführt.

Anzahl VG werden als Gestaltungshinweis beibehalten, insbesondere um ein zweites Dachgeschoss zu verhindern. Zur Verständlichkeit wird noch aufgeführt, dass nur 1 Attika möglich ist.

Neu; Neu wird die Fassadenhöhe festgelegt. Diese setzt sich aus der Anzahl VG à 3.3m + 1.5m Kniestock zusammen. Gesamthöhe wird nicht festgelegt, da PBG +7m bei Schrägdächern bzw. +3.3m für Attikageschoss zulässt.

Streichung/Änderung; Im Sinne der Verdichtung wird auf den Mehrlängenzuschlag verzichtet und der grosse GA auf den doppelten kleinen GA verringert.

Bauordnung Stadt Dübendorf, 2018	Bemerkungen Bauordnung, 2018	Beantragte neue Bauordnung	Hinweise
<p>Art. 20 Nutzweise</p>	<p>Zu Art. 20</p>	<p>Art. 27 Nutzweise</p>	
<p>¹ In der Zone W2b ist nur Wohnnutzung zugelassen.</p> <p>² In den Zonen W2a, W2c, W3 und W4 sind nicht störende Gewerbe sowie Betriebe für die Quartiersversorgung zugelassen, wobei der Anteil der gewerblich genutzten Flächen an den Gesamtnutzflächen eines Gebäudes in den Zonen W2c, W3 sowie W4 höchstens 20 % und in der Zone W2a höchstens 30 % betragen darf.</p> <p>³ In den im Zonenplan besonders bezeichneten Gebieten sind mässig störende Gewerbe zugelassen.</p>	<p><i>Die Wohnzone W2b soll den bisherigen Einfamilienhauscharakter dieser Zone beibehalten. Zur Wohnnutzung gehören auch Arbeitsräume, die mit einer Wohnung zusammenhängen, solange sie in einem angemessenen Verhältnis zur eigentlichen Wohnfläche stehen (PBG § 52 Abs. 1).</i></p> <p><i>Es ist sinnvoll, in den Wohnzonen nicht störende Gewerbe in beschränktem Umfang zuzulassen, da auch in Wohngebieten z.B. Läden, Ateliers oder Praxen angesiedelt sein sollen, deren Umfang über die in der reinen Wohnnutzung enthaltenen Arbeitsräume hinausgeht (PBG § 52 Abs. 3, BO Art. 36). Mässig störende Gewerbe werden in den zentrumsnahen Gebieten zugelassen, welche schon heute eine stark gemischte Nutzung mit entsprechenden Betrieben aufweisen und die auch von anderen Immissionen (Strassen, Bahn, etc.) vorbelastet sind (PBG § 52 Abs. 3).</i></p>	<p>¹ In der Zone W2b ist nur Wohnnutzung zugelassen.</p> <p>²¹ In den Zonen W2a, W2b, W2c, W3, und W4 und W5 sind nicht störende Gewerbe sowie Betriebe für die Quartiersversorgung zugelassen, wobei der Anteil der gewerblich genutzten Flächen an den Gesamtnutzflächen eines Gebäudes in den Zonen W2c, W3, sowie W4 und W5 höchstens 20 % und sowie in den Zonen W2a und W2b höchstens 30 % betragen darf.</p> <p>³ In den im Zonenplan besonders bezeichneten Gebieten sind mässig störende Gewerbe zugelassen.</p> <p>³ Sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen sind nicht zulässig.</p>	<p><i>Streichung;</i> <i>Neu wird auch in der Wohnzone W2b nicht störendes Gewerbe zugelassen.</i></p> <p><i>Ergänzung;</i> <i>Anpassung aufgrund der neu eingeführten W5 und neu Zulassung auch in W2b.</i></p> <p><i>Streichung;</i> <i>Innerhalb der WG-Zonen (mit Ausnahme der WG2c in Gockhausen, siehe Art. 28) soll mässig störendes Gewerbe neu möglich sein. Entsprechend wird gegenüber heute neu in den WG-Zonen im Zentrum mässig störendes Gewerbe ermöglicht.</i></p> <p><i>Neu;</i> <i>Vorsorglicher Ausschluss des Gewerbes, auch wenn bisher keine Probleme.</i></p>

Art. 21 Gewerbeerleichterung

Wo der Zonenplan Gewerbeerleichterung vorsieht, gilt folgendes:

- a) aufgehoben
- b) Der Anteil der gewerblich genutzten Flächen an den Gesamtnutzflächen eines Gebäudes darf höchstens 40 % betragen.
- c) Dauernd gewerblich genutzte eingeschossige Gebäude oder aus der Gebäudeflucht herausragende Erd- und Untergeschosse, deren grösste Höhe für sich oder insgesamt höchstens 4.0 m beträgt, haben gegenüber Nachbargrundstücken einen Grenzabstand von 3.5 m zu beachten.
- d) Es ist eine Freiflächenziffer von mindestens 20 % zu beachten.

Zu Art. 21

In Gebieten mit Gewerbeerleichterung gelten erhöhte Gewerbeanteile und Abstandserleichterungen für gewerbliche Erdgeschossbauten. Über den Immissionsgrad sagt diese Bestimmung nichts aus. Die Erleichterung kann für nicht störende oder für mässig störende Gewerbe gelten. Gebiete mit Gewerbeerleichterung sind dort ausgeschieden, wo infolge der Immissionen die Wohnlage nicht ideal ist und wo infolge der günstigen Verkehrslage eine gewerbliche Entwicklung begünstigt werden soll. (vgl. auch BO Art. 36). Die Festlegung einer Freiflächenziffer in Gebieten mit Gewerbeerleichterung soll sicherstellen, dass trotz der kleineren Abstände und allfälligen Zufahrten und Hofflächen eine angemessene Grünfläche erhalten bleibt, die auch das Wohnen in diesen gemischten Zonen noch angenehm macht (PBG § 254 ff.).

Art. 28 Gewerbeerleichterung

Wo der Zonenplan Gewerbeerleichterung vorsieht, gilt folgendes:

- a) **Es sind Wohnungen, öffentliche Gebäude sowie nicht und mässig störendes Gewerbe zulässig. In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung W2c in Gockhausen ist mässig störendes Gewerbe nicht zulässig.**
- b) Der Anteil der gewerblich genutzten Flächen an den Gesamtnutzflächen eines Gebäudes darf höchstens 40 % betragen.
- b) Dauernd gewerblich genutzte eingeschossige Gebäude oder aus der Gebäudeflucht herausragende Erd- und Untergeschosse, deren grösste Höhe für sich oder insgesamt höchstens 4.0 m beträgt, haben gegenüber Nachbargrundstücken einen Grenzabstand von 3.5 m zu beachten.**
- c) Der grosse Grenzabstand findet in den Zonen W2a, W2b, W3, und W4 und W5 keine Anwendung. In der Zone W2c ist er weiterhin gemäss Art. 26 anzuwenden.
- e d) Es ist eine Freiflächenziffer von mindestens 20 % zu beachten. Die zonengemässe Grünflächenziffer kann um das Mass des Anteils der gewerblich genutzten Flächen reduziert werden, hat aber mindestens 15% zu betragen.**

Art. 22 Gestaltung

In den Hanglagen der Zonen W2a und W2b sind Abgrabungen nicht zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge sowie Abgrabungen untergeordneter Natur und Garagenzufahrten an talseitigen Fassaden.

Zu Art. 22

In den Hanglagen der Zonen W2a und W2b soll das Quartierbild nicht durch massiv in Erscheinung tretende Untergeschosse und Abgrabungen beeinträchtigt werden. Dazu dienen die Beschränkung der Gebäudehöhe und das Abgrabungsverbot (Art. 19 BO, § 49a PBG, regionaler Richtplan).

Art. 29 Gestaltung

¹ In den Hanglagen der Zonen W2a und W2b sind Abgrabungen nicht zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge sowie Abgrabungen untergeordneter Natur und Garagenzufahrten an talseitigen Fassaden.

² Bei der Gestaltung von Bauten, welche entlang der Grenze zu Kernzonen liegen, ist auf die besondere örtliche Situation Rücksicht zu nehmen.

*Neu;
Innerhalb der WG-Zonen (mit Ausnahme der W2c in Gockhausen) soll mässig störendes Gewerbe neu möglich sein. Entsprechend wird gegenüber heute neu in den WG-Zonen im Zentrum mässig störendes Gewerbe ermöglicht. Im Zonenplan wird entsprechend ES III in WG-Zonen vorgesehen.*

*Änderung;
Die Regelung des reduzierten Abstandes für EG-Gewerbe hat zu städtebaulich unvorteilhaften Situationen geführt. Mit neuer Regelung zu vorspringenden Gebäudeteilen (2m) könnte zudem bis 1.50m an Grenze gebaut werden. Dies soll beides zukünftig verhindert werden, weshalb die Regelung gestrichen wird. Damit die EG-Gewerbeflächen aber nicht einen unvorteilhaften grossen Grenzabstand einhalten müssen, gilt allseitig nur der kleine Grenzabstand.*

*Änderung aufgrund Harmonisierung;
Ersatz der Freiflächenziffer durch die Grünflächenziffer. Da die GFZ nur noch natürliche/unversiegelte Flächen beinhaltet, wird der min. Anteil verringert.*

2.4 Industrie- und Gewerbezone IG

Art. 23 Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

	IG1	IG2	IG3	IG4
a) Baumassenziffer max.	5m ³ /m ²	6m ³ /m ²	7m ³ /m ²	6m ³ /m ²
b) Freiflächenziffer min.	20 %	20 %	20 %	20 %
c) Gebäudehöhe max.	17m	20m	20m	12m
Auf einem Streifen von 40,0 m Breite entlang der Glatt, dem Chriesbach und der Wohnzone im Gfenn max.				
	12,0m	12,0m	12,0m	-
d) Grösste Höhe, max. Kote	457,8m	-	-	-
e) Vollgeschosse max.	frei	frei	frei	frei
f) Dachgeschosse	1	1	1	1
g) Gebäudelänge max.	50,0m	unbeschränkt	unbeschränkt	unbeschränkt
h) Grenzabstand min.	6,0 m	6,0 m	6,0 m	6,0 m

Art. 24 Nutzweise

¹ In den Industrie- und Gewerbebezonen sind höchstens mässig störende Betriebe zugelassen.

² Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind, unter Berücksichtigung der Einschränkungen von Art. 25a, in allen Industrie- und Gewerbebezonen zugelassen.

Zu Art. 23

In der Industriezone ist die Begrenzung der Baukubatur durch Baumasse statt Ausnutzungsziffern zweckmässig, da sehr unterschiedliche Geschosshöhen vorkommen und die Summe nutzbarer Geschossflächen deshalb einen eher zufälligen Wert ergäbe. (PGB §§ 49, 56 ff., 250 ff.)

Mit der Festsetzung einer Freiflächenziffer wird erreicht, dass nicht alle unüberbaubaren Flächen für Zufahrten, Parkplätze und Lager verwendet werden.

Innerhalb der maximalen Gebäudehöhe ist die Anzahl der Vollgeschosse frei. Unter Vorbehalt der Einhaltung der Baumassenziffer kann ein nutzbares Dachgeschoss errichtet werden.

Zu Art. 24

Die Lage und die heutige Nutzung bringen es mit sich, dass die Industrie- und Gewerbezone in Dübendorf für die Ansiedlung stark störender Betriebe nicht geeignet sind.

D Industrie- und Gewerbezone IG

Art. 30 Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

	IG1	IG2	IG3	IG4
a) Baumassenziffer max.	5m ³ /m ²	6m ³ /m ²	7m ³ /m ²	6m ³ /m ²
b) Freiflächenziffer min.	20 %	20 %	20 %	20 %
Grünflächenziffer min.	10 %	10 %	10 %	10 %
e) Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig max.	17 18m	20 21m	20 21m	12 13m
Auf einem Streifen von 40,0 m Breite entlang der Glatt, dem Chriesbach und der Wohnzone im Gfenn max.				
	12,0 13m	12,0 13m	12,0 13m	-
d) Grösste Höhe, max. Kote	457,8m	-	-	-
e) Vollgeschosse max.	frei	frei	frei	frei
f) Dachgeschosse bei Schrägdächern max.	1	1	1	1
Attikageschosse max.	1	1	1	1
g) Gebäudelänge max.	50,0m	unbeschränkt	unbeschränkt	unbeschränkt
h) Grenzabstand min.	6,0 m	6,0 m	6,0 m	6,0 m

Art. 31 Nutzweise

¹ In den Industrie- und Gewerbebezonen sind höchstens mässig störende Betriebe zugelassen.

² Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind, unter Vorbehalt von Abs. 3 und unter Berücksichtigung der Einschränkungen von Art. ~~25a~~ 32, in allen Industrie- und Gewerbebezonen zugelassen.

Redaktionelle Änderung; Streichung der Aufzählungsbuchstaben

Änderung aufgrund Harmonisierung; Ersatz der Freiflächenziffer durch die Grünflächenziffer. Da sickerfähige Abstellplätze nicht mehr dazugerechnet werden, wird der Prozentsatz verringert.

Änderung aufgrund Harmonisierung; Gebäudehöhe wird durch die Fassadenhöhe ersetzt. Höhe wird um jeweils 1m für Brüstung erhöht. Tieferes Höhenmass entlang Chriesbach nicht mehr nötig, da keine IG-Zone mehr (Umzonierung in Z3).

Änderung; Anzahl Vollgeschosse wird gestrichen, da sowieso frei. Anzahl Dachgeschosse wird beibehalten, um ein zweites Dachgeschoss zu verhindern. Zur Verständlichkeit wird noch aufgeführt, dass nur 1 Attika möglich ist.

Ergänzung; Aufgrund von neuem Absatz

Redaktionelle Änderung; Anpassung aufgrund der neuen Artikelnummern

Bauordnung Stadt Dübendorf, 2018	Bemerkungen Bauordnung, 2018	Beantragte neue Bauordnung	Hinweise
<p>³ Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen sind zulässig.</p>		<p>³ In der Industrie- und Gewerbezone IG1 sind Grossläden, Einkaufszentren und Begegnungsstätten mit grossem Publikumsverkehr gemäss §§ 4–6 BBV II sowie Verkaufsflächen für Waren des täglichen Bedarfs nicht zugelassen. Bereits bestehende Verkaufsflächen für Waren des täglichen Bedarfs dürfen gegenüber ihrer rechtskräftigen Baubewilligung je Betrieb um max. 25 % erweitert werden.</p> <p>⁴ Einkaufs- und Freizeitgrossanlagen, welche über den verkehrsrelevanten Schwellenwerten gemäss Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) liegen, sind ausschliesslich in der Industrie- und Gewerbezone IG3 zulässig.</p> <p>³⁵ Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen sind zulässig.</p>	<p>Neu; Zur Verhinderung von Nutzungen mit grossem Publikumsverkehr (gemäss Studie Schörli/Gfenn)</p> <p>Neu; Auftrag aus der Regionalen Richtplanung (Gebiet für stark verkehrserzeugende Nutzung)</p>
<p>Art. 25 Abstand am Zonenrand</p> <p>Gegenüber Grundstücken in einer angrenzenden Wohnzone haben Bauten in der IG1, IG2 und IG3 mindestens folgende Abstände einzuhalten:</p> <p>bis zu 12,00 m Gebäudehöhe mindestens 20,0 m bis zu 17,00 m Gebäudehöhe mindestens 25,0 m bis zu 20,00 m Gebäudehöhe mindestens 30,0 m</p>	<p>Zu Art. 25</p> <p><i>Mit dieser Vorschrift soll erreicht werden, dass die angrenzenden Wohnzonen von zu hohen Gebäuden geschützt werden und ein genügender Sonnen- und Lichteinfall gewährleistet ist. (PBG § 59)</i></p>	<p>Abstand am Zonenrand</p> <p>Gegenüber Grundstücken in einer angrenzenden Wohnzone haben Bauten in der IG1, IG2 und IG3 mindestens folgende Abstände einzuhalten:</p> <p>bis zu 12,00 m Gebäudehöhe mindestens 20,0 m bis zu 17,00 m Gebäudehöhe mindestens 25,0 m bis zu 20,00 m Gebäudehöhe mindestens 30,0 m</p>	<p>Streichung; Dieser Fall tritt nur bei vier Parzellen auf, da meistens der Strassenabstand oder der Gewässerraum massgebend ist. Bei zwei der vier Fälle bestehen Gebäude, die den Grenzabstand nicht einhalten. Bei den anderen zwei Parzellen gilt nur eine Fassadenhöhe von 13m. Es werden somit keine Nachbarparzellen in der Wohnzone bzgl. Belichtung negativ beeinflusst, wenn neu nur noch 6m eingehalten werden muss. Bzgl. Lärm müssen zudem die Werte der Lärmverordnung eingehalten werden.</p>
<p>Art. 25a Industrie- und Gewerbezone Flugplatzrand IG4</p> <p>¹ Aus planerischen und infrastrukturellen Gründen sind nur die nachfolgenden Betriebsarten zulässig:</p> <p>a) kleinere Handwerks-, Gewerbe- und Industriebetriebe, sofern deren Produkte und Entwicklungen der Zweckerreichung des Innovationsparks dienen.</p> <p>b) Betriebe der Kreativwirtschaft, kleinere Kulturbetriebe, Bildungs- und Forschungsbetriebe, Sport- und Freizeitbetriebe, Restaurationsbetriebe sowie Detailhandelsgeschäfte mit max. 1'500m² Verkaufsfläche. Erlaubt sind darüber hinaus die Einrichtung und der Betrieb von Gemeinschaftsräumen für soziale und kulturelle Anlässe.</p> <p>² Stark störende Betriebe und solche, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, sind in jedem Fall nicht zulässig.</p>		<p>Art. 32 Industrie- und Gewerbezone Flugplatzrand IG4</p> <p>¹ Aus planerischen und infrastrukturellen Gründen sind nur die nachfolgenden Betriebsarten zulässig:</p> <p>a) kleinere Handwerks-, Gewerbe- und Industriebetriebe, sofern deren Produkte und Entwicklungen der Zweckerreichung des Innovationsparks dienen.</p> <p>b) Betriebe der Kreativwirtschaft, kleinere Kulturbetriebe, Bildungs- und Forschungsbetriebe, Sport- und Freizeitbetriebe, Restaurationsbetriebe sowie Detailhandelsgeschäfte mit max. 1'500m² Verkaufsfläche. Erlaubt sind darüber hinaus die Einrichtung und der Betrieb von Gemeinschaftsräumen für soziale und kulturelle Anlässe.</p> <p>² Stark störende Betriebe und solche, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, sind in jedem Fall nicht zulässig.</p>	

Bauordnung Stadt Dübendorf, 2018	Bemerkungen Bauordnung, 2018	Beantragte neue Bauordnung	Hinweise
<p>³ Zwischennutzungen, die der Entwicklung des Innovationsparks zuträglich sind oder diese unterstützen, sind in den Bestandsbauten gestattet.</p>		<p>³ Zwischennutzungen, die der Entwicklung des Innovationsparks zuträglich sind oder diese unterstützen, sind in den Bestandsbauten gestattet.</p>	
<p>2.5 Zone für öffentliche Bauten Oe</p>		<p>E Zone für öffentliche Bauten Oe</p>	
<p>Art. 26 Massvorschriften</p>	<p>Zu Art. 26</p>	<p>Art. 33 Massvorschriften</p>	
<p>¹ In der Zone Oe gelten unter Vorbehalt von Abs. 3 die kantonalrechtlichen Massvorschriften.</p>	<p><i>Da die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sehr unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht werden muss, sind Massvorschriften nicht sinnvoll. Die Nachbargrundstücke werden aber keine grösseren Einwirkungen erleiden als durch Bauten in der eigenen Zone. (PBG § 49, 60, 250 ff.)</i></p>	<p>¹ In der Zone Oe gelten unter Vorbehalt von Abs. 3 die kantonalrechtlichen Massvorschriften.</p>	
<p>² Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten.</p>	<p><i>Die Immissionen und die Dichte der Überbauung ergeben sich normalerweise aus dem Zweck der öffentlichen Bauten. Die Aussenstation der ETH lässt aber sehr viele Arten der Nutzung offen, weshalb es angezeigt ist, zusätzliche Massvorschriften festzulegen. Sie entsprechen der Zone IG2. (PBG §§ 49,60)</i></p>	<p>² Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände kleinen Grenzabstände der betreffenden Zone einzuhalten.</p>	<p><i>Änderung; Die Einhaltung der grossen Grenzabstände der Nachbarszonen kann zu hohen Grenzabständen führen, die für Zone Oe nicht zweckmässig sind. Entsprechend sind neu nur noch die kleinen Grenzabstände einzuhalten.</i></p>
<p>³ In den Arealen Ortstallwisen, Huebwisen und Giessen (Aussenstation ETH) sind die Immissionen auf mässig störende Anlagen beschränkt. Ferner gilt eine maximale Baumassenziffer von 6m³/m². Die maximale Gebäudehöhe beträgt 20m.</p>		<p>³ In den Arealen Ortstallwisen, Huebwisen und Giessen (Aussenstation ETH) Im EMPA-eawag-Areal sind die Immissionen auf mässig störende Anlagen beschränkt. Ferner gilt eine maximale Baumassenziffer von 6m³/m². Die maximale Gebäudehöhe traufseitige Fassadenhöhe beträgt 20 21m.</p>	<p><i>Redaktionelle Änderung; Die Bezeichnungen "Ortstallwisen/Huebwisen/Giessen" sind z.T. nicht mehr passend resp. nicht mehr vorhanden und werden daher ersetzt.</i></p>
			<p><i>Änderung aufgrund Harmonisierung; Gebäudehöhe wird durch die Fassadenhöhe ersetzt. Höhe wird um jeweils 1m für Brüstung erhöht.</i></p>
<p>2.6 Erholungszone</p>		<p>F Erholungszone</p>	
<p>Art. 26a Nutzweise</p>	<p>Zu Art. 26a</p>	<p>Art. 34 Nutzweise</p>	
<p>¹ In der Erholungszone EA sind die für den Betrieb des Freibads der Schwimmbäder notwendigen Bauten und Anlagen zulässig.</p>	<p><i>Gemäss Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung "Schwimmbad Oberdorf" (noch nicht rechtskräftig)</i></p>	<p>¹ In der Erholungszone EA sind die für den Betrieb der Schwimmbäder notwendigen Bauten und Anlagen zulässig.</p>	
<p>² In der Erholungszone EB sind Anlagen wie ungedeckte Sportplätze (Fussball, Tennis, Leichtathletik etc.) gestattet. Zulässige Hochbauten sind die für den Betrieb der Anlagen notwendigen Nebengebäude. Die Aussenanlagen und Spiel- und Sportfelder sind nach Möglichkeit versickerungsfähig zu gestalten.</p>	<p><i>Die Erholungszone dient Erholungszwecken, sofern diese grossflächige bauliche Massnahmen benötigen. Die Erholungszone ist im Unterschied zur Freihaltezone eine Bauzone; Bauten und Anlagen sind aber nur im Rahmen der Vorgaben der Richtplanung zulässig (§§ 61f. PBG). Die BO umschreibt die möglichen Bauten und Anlagen für die vier Arten der Erholungszone: Freibad (EA), Sportplatz (EB), Familiengärten (EC) und Pfadiheim Schlupf (ED). Die Massvorschriften für Familiengärten werden in einem separaten Reglement festgelegt.</i></p>	<p>² In der Erholungszone EB sind Anlagen wie ungedeckte Sportplätze (Fussball, Tennis, Leichtathletik etc.) gestattet. Zulässige Hochbauten Gebäude sind die für den Betrieb der Anlagen notwendigen Nebengebäude. Die Aussenanlagen und Spiel- und Sportfelder sind nach Möglichkeit versickerungsfähig zu gestalten.</p>	<p><i>Änderung aufgrund der Harmonisierung</i></p>
<p>³ In der Erholungszone EC sind Familiengärten zulässig. Es sind Garten- und Gerätehäuschen sowie gemeinschaftliche Gebäude, die für den Betrieb der Familiengartenareale notwendig sind, gestattet.</p>		<p>³ In der Erholungszone EC sind Familiengärten zulässig. Es sind Garten- und Gerätehäuschen sowie gemeinschaftliche Gebäude, die für den Betrieb der Familiengartenareale notwendig sind, gestattet.</p>	

Bauordnung Stadt Dübendorf, 2018	Bemerkungen Bauordnung, 2018	Beantragte neue Bauordnung	Hinweise
<p>⁴ In der Erholungszone ED ist das Pfadiheim Schlupf, gemäss zugehörigem öffentlichen Gestaltungsplan, zulässig.</p>		<p>⁴ In der Erholungszone ED ist das Pfadiheim Schlupf, gemäss zugehörigem öffentlichen Gestaltungsplan, zulässig.</p> <p>⁵ Die Erholungszone EE dient als Parkanlage. Sie hat bezüglich Erholungsfunktion und naturnaher Gestaltung eine hohe Qualität aufzuweisen. Die Gesamtanlage muss multifunktional nutzbar sein. Der überwiegende Teil der Fläche muss für die Öffentlichkeit dauernd zugänglich sein. Erlaubt sind nur Gebäude und Anlagen, welche der Zweckbestimmung und Nutzung dieser Erholungszone dienen.</p>	
<p>2.7 Sonderbauvorschriften gemäss S 79 ff PBG</p>		<p>G Sonderbauvorschriften gemäss §§ 79 ff. PBG</p>	
<p>Art. 26b Aufwertung und Verdichtung der Zone W4 Flugfeldquartier</p>	<p>Zu Art. 26b</p>	<p>Art. 35 Aufwertung und Verdichtung der Zone W4 Flugfeldquartier</p>	
<p>¹ Mit diesen Sonderbauvorschriften sollen unter dem Aspekt der Siedlungserneuerung und der Aufwertung sowie der Gestaltung grösserer und attraktiver Freiräume die Voraussetzungen für Nachverdichtungen mit hoher Siedlungsqualität geschaffen werden.</p> <p>² Der Strassenraum des Rechweges, der Oskar-Bider-Strasse und der Überlandstrasse im Anschluss an das Flugfeldquartier ist gemäss Ergänzungsplan Flugfeldquartier mit der Bebauung als optisch wirksame Kante zu fassen.</p> <p>³ Die Grünräume sind für alle Generationen attraktiv zu gestalten und haben mindestens 15 % der Gesamtnutzflächen gemäss Art. 37 Abs. 1 zu umfassen. Die Grünräume haben besonders gute Qualitäten aufzuweisen und sollen in den Bereichen der vorgegebenen Schraffuren im Ergänzungsplan Flugfeldquartier zusammengefasst werden.</p> <p>⁴ Das zonenkonforme Dachgeschoss darf durch ein Vollgeschoss mit Flachdach ersetzt werden, wenn dabei eine besonders gute Einordnung, Gestaltung und Freiraumqualität nachgewiesen wird.</p> <p>⁵ Der grosse Grenzabstand und der Mehrlängenzuschlag finden keine Anwendung.</p>	<p><i>Mit der Sonderbauvorschrift "Aufwertung und Verdichtung der Zone W4" wird ein Anreizsystem zur baulichen Weiterentwicklung geschaffen.</i></p> <p><i>Soweit die Sonderbauvorschriften nichts Besonderes regeln, gilt die allgemeine Bau- und Zonenordnung.</i></p> <p><i>Das Dachgeschoss darf durch ein Vollgeschoss ersetzt werden, wenn Folgendes erfüllt wird:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - besonders gute Einordnung und Gestaltung der Bauten (gemäss §71 PBG) - besonders gute Freiraumqualität - grösserer zusammenhängender Grünraum, welcher für alle Generationen seine Vorzüge hat - Eine Spielwiese kann z.B. sowohl und gleichzeitig dem Grünraum als auch den Kinderspielplätzen gemäss Art. 37 Abs. 1 zugerechnet werden. - zusätzliche Flächen sind für Wohnzwecke zu nutzen - Einhaltung und Nachweis der Anforderungen des jeweils gültigen MINERGIE-Standards oder einer gleichwertigen alternativen Lösung. 	<p>¹ Mit diesen Sonderbauvorschriften sollen unter dem Aspekt der Siedlungserneuerung und der Aufwertung sowie der Gestaltung grösserer und attraktiver Freiräume die Voraussetzungen für Nachverdichtungen mit hoher Siedlungsqualität geschaffen werden.</p> <p>² Der Strassenraum des Rechweges, der Oskar-Bider-Strasse und der Überlandstrasse im Anschluss an das Flugfeldquartier ist gemäss Ergänzungsplan Flugfeldquartier mit der Bebauung als optisch wirksame Kante zu fassen.</p> <p>³ Die Grünräume sind für alle Generationen attraktiv zu gestalten und haben mindestens 15 % der Gesamtnutzflächen gemäss Art. 37 45 Abs. 1 zu umfassen. Die Grünräume haben besonders gute Qualitäten aufzuweisen und sollen in den Bereichen der vorgegebenen Schraffuren im Ergänzungsplan Flugfeldquartier zusammengefasst werden.</p> <p>⁴ Das zonenkonforme Dachgeschoss bei Schrägdächern oder das Attikageschoss darf durch ein Vollgeschoss mit Flachdach ersetzt werden, wenn dabei eine besonders gute Einordnung, Gestaltung und Freiraumqualität nachgewiesen wird.</p> <p>⁵ Der grosse Grenzabstand und der Mehrlängenzuschlag kantonale Mehrhöhenzuschlag finden keine Anwendung.</p>	<p><i>Neu; Erholungszone für den neuen Stadtpark Zelgli.</i></p> <p><i>Redaktionelle Änderung; Anpassung aufgrund der neuen Artikelnummern</i></p> <p><i>Redaktionelle Änderung</i></p> <p><i>Änderung; Mehrlängenzuschlag wird aufgehoben und hier entsprechend nicht mehr erwähnt. Dafür wird neu festgelegt, dass der kantonale Mehrhöhenzuschlag gemäss § 260 PBG nicht angewendet wird.</i></p>

Bauordnung Stadt Dübendorf, 2018	Bemerkungen Bauordnung, 2018	Beantragte neue Bauordnung	Hinweise
<p>⁶ Die Ausnützungsziffer erhöht sich auf max. 100 % und die Vollgeschosszahl auf 5 VG (kein zusätzliches DG).</p>		<p>⁶ Die Ausnützungsziffer erhöht sich auf max. 100 % und die Vollgeschosszahl auf max. 5 VG Vollgeschosse (kein zusätzliches DG Dachgeschoss bei Schrägdächern oder Attikageschoss).</p>	<p>Redaktionelle Änderung</p>
<p>⁷ Die zusätzlich zur Grundordnung ermöglichten Geschossflächen sind vollständig für Wohnzwecke zu nutzen.</p>		<p>⁷ Die zusätzlich zur Grundordnung ermöglichten Geschossflächen sind vollständig für Wohnzwecke zu nutzen.</p>	
<p>⁸ Bei Neubauten sind Abs. 5 - 7 nur anwendbar, wenn die Anforderungen des jeweils gültigen MINERGIE®-Standards eingehalten und nachgewiesen werden.</p>		<p>⁸ Bei Neubauten sind Abs. 5 - 7 nur anwendbar, wenn die Anforderungen des jeweils gültigen MINERGIE®-Standards oder eines vergleichbaren Standards eingehalten und nachgewiesen werden.</p>	<p>Ergänzung; Es sollen auch andere Energiestandards möglich sein, sofern diese Energiewerten des jeweiligen Minergie-Standards entsprechen.</p>
<p>⁹ Diese Sonderbauvorschriften sind nicht anwendbar für Arealüberbauungen und können auch nicht mit den Möglichkeiten gemäss Art. 27 und 28 kombiniert werden.</p>		<p>⁹ Diese Sonderbauvorschriften sind nicht anwendbar für Arealüberbauungen und können auch nicht mit den Möglichkeiten gemäss Art. 27 36 und 28 37 kombiniert werden.</p>	<p>Redaktionelle Änderung; Anpassung aufgrund der neuen Artikelnummern</p>
<p>¹⁰ Als Beurteilungsgrundlage für Bauvorhaben dient das Quartierleitbild "Flugfeld". Zur Beurteilung der Bauvorhaben kann die Baubehörde ein Fachgutachten oder ein Modell verlangen.</p>		<p>¹⁰ Als Beurteilungsgrundlage für Bauvorhaben dient das Quartierleitbild "Flugfeld". Zur Beurteilung der Bauvorhaben kann die Baubehörde ein Fachgutachten oder ein Modell verlangen.</p>	
<p>3. BESONDERE INSTITUTE</p>		<p>III. Besondere Institute</p>	
<p>3.1 Arealüberbauungen</p>		<p>H Arealüberbauungen</p>	
<p>Art. 27 Zulässigkeit / Arealfläche</p>	<p>Zu Art. 27</p>	<p>Art. 36 Zulässigkeit / Arealfläche</p>	
<p>¹ Arealüberbauungen sind in den Zentrumszonen Z1 und Z2 sowie in den Wohnzonen zugelassen.</p>	<p><i>Arealüberbauungen sind vor allem in den Zentrumszonen Z1 und Z2 und in den Wohnzonen sinnvoll. In den übrigen Zentrumszonen und in den Industrie- und Gewerbebezonen und in der Zone für Öffentliche Bauten ist eine über die Massvorschriften der BO hinausgehende Bebauung nicht erwünscht.</i></p>	<p>¹ Arealüberbauungen sind in den Zentrumszonen Z1, und Z2 und Z3 sowie in den Wohnzonen zugelassen.</p>	<p>Ergänzung; In der Z3 sollen neu ebenfalls Arealüberbauungen möglich sein.</p>
<p>² Die Arealfläche muss mindestens 3000 m² Bauzonenfläche umfassen.</p>		<p>² Die Arealfläche muss mindestens 3000 m² Bauzonenfläche umfassen.</p>	
<p>Art. 28 Massvorschriften / Ausnützungsbonus</p>	<p>Zu Art. 28</p>	<p>Art. 37 Massvorschriften / Ausnützungsbonus</p>	
<p>¹ Die zonengemässen Gebäudelängenbeschränkungen gelten nicht.</p>	<p><i>Sind die Anforderungen an Arealüberbauungen erfüllt (§ 71), gelten folgende Ausnahmen von den Massvorschriften der Bauordnung:</i></p>	<p>¹ Die zonengemässen Gebäudelängenbeschränkungen gelten nicht.</p>	
<p>² Es ist ein zusätzliches Vollgeschoss gestattet, ausser in den Zonen W2a, W2b und im Gebiet Flugfeldquartier Innenbereich (W4).</p>	<p><i>-Die Aufhebung der Gebäudelängenbeschränkung dient der freieren Gestaltung der Baukuben, wobei am Rande des Areals die Mehrlängenzuschläge zur Anwendung kommen (BO Art. 19,33). -Zusätzliches Vollgeschoss. Damit der Quartiercharakter auch bei Arealüberbauungen gewahrt bleibt, soll die Geschosszahl nicht wesentlich erhöht werden (PBG § 72). Zudem gilt arealintern das nachbarrechtli-</i></p>	<p>² Es ist ein zusätzliches Vollgeschoss gestattet, ausser in den Zonen W2a, W2b und im Gebiet Flugfeldquartier Innenbereich (W4). In den Wohnzonen W2c und W3 ist ein zusätzliches Vollgeschoss gestattet. In den Wohnzonen W4 und W5 sowie den Zentrumszonen Z1, Z2 und Z3 sind zwei zusätzliche Vollgeschosse gestattet, ausser im Gebiet Flugfeldquartier Innenbereich (W4).</p>	<p>Änderung; Neu sind in den Wohnzonen W4 und W5 sowie den Zentrumszonen zwei zusätzliche Vollgeschosse möglich, um eine angemessene Verdichtung in den gut mit dem ÖV erschlossenen Gebieten zu ermöglichen. Für die qualitätsvolle Verdichtung werden neu aber höhere Anforderungen an die Arealüberbauungen gestellt.</p>

Bauordnung Stadt Dübendorf, 2018	Bemerkungen Bauordnung, 2018	Beantragte neue Bauordnung	Hinweise
<p>³ Werden die Anforderungen des jeweils gültigen MINERGIE®-Standards bei sämtlichen Gebäuden eingehalten, wird ein Ausnützungsbonus von 10% der zonengemässen Ausnützung gewährt.</p> <p>⁴ Werden die Anforderungen des jeweils gültigen MINERGIE-P-Standards bei sämtlichen Gebäuden eingehalten, wird ein Ausnützungsbonus von 20% der zonengemässen Ausnützung gewährt.</p> <p>⁵ Die Ausnützungszuschläge von Abs. 3 und Abs. 4 sind nicht kumulierbar.</p>	<p><i>che Näherbaurecht gemäss 273 Abs. 3 PBG. Dieses muss für den Fall einer späteren Parzellierung grundbuchrechtlich gesichert werden. Im Übrigen gelten die Ausnützungsziffern gemäss BO Art. 19, bzw. Art. 16. Bei Erfüllung der erhöhten Anforderungen an den Energie- und Wärmebedarf wird ein Bonus in Form eines Ausnützungszuschlags gewährt.</i></p>	<p>³ Werden die Anforderungen des jeweils gültigen MINERGIE®-P-Standards oder eines vergleichbaren Standards bei sämtlichen Gebäuden eingehalten, wird ein Ausnützungsbonus von 10% der zonengemässen Ausnützung gewährt.</p> <p>⁴ Werden die Anforderungen des jeweils gültigen MINERGIE-P-A-Standards oder eines vergleichbaren Standards bei sämtlichen Gebäuden eingehalten, wird ein Ausnützungsbonus von 20% der zonengemässen Ausnützung gewährt.</p> <p>⁵ Die Ausnützungszuschläge von Abs. 3 und Abs. 4 sind nicht kumulierbar.</p> <p>⁶ Die Abstellplätze der Bewohnenden und Arbeitnehmenden sind in einer unterirdischen Sammelgarage anzuordnen.</p> <p>⁷ Die minimale Grünflächenziffer erhöht sich um 5 Prozentpunkte gegenüber der zonengemässen Grünflächenziffer.</p> <p>⁸ Die Hälfte der Grünflächenziffer ist als ökologisch wertvolle Grünfläche zu erhalten oder auszubilden, beispielsweise mit Kleinstrukturen wie Ast- und Steinhäufen, Hecken und Sträucher sowie der Vernetzung der Grünflächen dienende Elemente. Sind die Flächen unterbaut, muss die für die Grünraumgestaltung notwendige Überdeckung mindestens 1.5 m ab gestaltetem Boden betragen.</p>	<p><i>Änderung; Es sollen auch andere Energiestandards möglich sein, sofern diese den Energiewerten von Minergie entsprechen. Neu wird ein höherer Minergie-Standard verlangt.</i></p> <p><i>Änderung; Es sollen auch andere Energiestandards möglich sein, sofern diese den Energiewerten von Minergie-P entsprechen. Neu wird ein höherer Minergie-Standard verlangt.</i></p> <p><i>Neu; Für einen qualitätsvollen Freiraum sind die Pflichtparkplätze unterirdisch anzuordnen (ausgenommen Besucher- und Kundenparkplätze)</i></p> <p><i>Neu; höhere Anforderung bzw. höhere Grünflächenziffer bei Arealüberbauungen</i></p> <p><i>Neu; Höhere Anforderung an die Grünflächenziffer. Es sollen nicht nur Wiesen erstellt werden, sondern diese im Sinne der Biodiversität naturnah ausgestaltet werden und für eine gute Bepflanzung nicht unterbaut werden.</i></p>
<p>Art. 29 Ausnützungsverschiebung</p> <p>Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf durch Ausnützungsverschiebungen keine Mehrausnützung eines Zonen- teils entstehen, welche die zonengemässe Ausnützung um mehr als ein Zehntel übersteigt.</p>	<p>Zu Art. 29</p> <p><i>Diese Bestimmung bezweckt ebenfalls die Wahrung des Zonencharakters, ermöglicht aber doch eine gewisse Ausnützungsverschiebung innerhalb des Areals (PBG § 72).</i></p>	<p>Art. 38 Ausnützungsverschiebung</p> <p>Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf durch Ausnützungsverschiebungen keine Mehrausnützung eines Zonen- teils entstehen, welche die zonengemässe Ausnützung um mehr als ein Zehntel übersteigt.</p>	

Bauordnung Stadt Dübendorf, 2018	Bemerkungen Bauordnung, 2018	Beantragte neue Bauordnung	Hinweise
3.2 Aussichtsschutz		I Aussichtsschutz	
Art. 30 Geltungsbereich und Regelung	Zu Art. 30	Art. 39 Geltungsbereich und Regelung	
<p>¹ Von den im Zonenplan mit Aussichtsschutz bezeichneten Lagen ist die Aussicht so zu erhalten, dass der durch horizontale und vertikale Sektoren begrenzte Sichtbereich weder durch Gebäude noch durch andere Massnahmen, wie namentlich Mauern, Einfriedungen und Pflanzungen geschmälert wird.</p> <p>² Massgebend sind die Ergänzungspläne gemäss Art. 3 Abs.2.</p>	<p><i>Damit die Sicht vor den im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft bezeichneten Aussichtspunkten frei bleibt, sind an einzelnen Orten besondere Beschränkungen notwendig. Sie werden in den Aussichts-schutzplänen festgelegt. (PBG §§ 75, 203)</i></p>	<p>¹ Von den im Zonenplan mit Aussichtsschutz bezeichneten Lagen ist die Aussicht so zu erhalten, dass der durch horizontale und vertikale Sektoren begrenzte Sichtbereich weder durch Gebäude noch durch andere Massnahmen, wie namentlich Mauern, Einfriedungen und Pflanzungen geschmälert wird.</p> <p>² Massgebend sind die Ergänzungspläne gemäss Art. 3 Abs.2.</p>	
4. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN		IV. Ergänzende Bauvorschriften	
4.1 Abstandsvorschriften		J Abstandsvorschriften	
Art. 31 Grosser und kleiner Grenzabstand	Zu Art. 31	Art. 40 Grosser und kleiner Grenzabstand	
<p>Der grosse Grenzabstand gilt vor der am meisten besonnenen, längeren Hauptwohnseite, der kleine Grenzabstand vor den übrigen Gebäudeseiten.</p>	<p><i>Es werden in der Bau- und Zonenordnung grosse und kleine Grenzabstände festgelegt. Hier wird umschrieben, wo der grosse und wo der kleine Grenzabstand zur Anwendung kommt (PBG § 49). Die Hauptwohnseite ist in der Regel die längere, vorwiegend nach Süden oder Westen gerichtete Gebäudeseite; bei Wohnbauten die Seite, auf die der grösste Teil der Wohnräume ausgerichtet ist.</i></p>	<p>Der grosse Grenzabstand gilt vor der am meisten besonnenen, längeren Hauptwohnseite, der kleine Grenzabstand vor den übrigen Gebäudeseiten.</p>	
Art. 32			<p><i>Artikel wird bereits in der rechtskräftigen Fassung nicht aufgeführt, sondern als «aufgehoben» bezeichnet.</i></p>
aufgehoben			
Art. 33 Mehrlängenzuschlag	Zu Art. 33	Mehrlängenzuschlag	
<p>¹ In der Kernzone Wallisellenstrasse K2, in den Zentrumszonen 1 und 2 und den Wohnzonen sind bei Fassaden von mehr als 20 m Länge die betreffenden Grundabstände um einen Fünftel der Mehrlänge heraufzusetzen.</p> <p>² Die Mehrlängenzuschläge gelten nicht für dauernd gewerblich genutzte Erdgeschosse gemäss Art. 21 lit. c.</p>	<p><i>Der Mehrlängenzuschlag bezweckt die Vergrösserung des Grenzabstandes bei langen Fassaden, ohne dass deswegen der für alle Bauten gültige Grenzabstand erhöht werden muss. Da die Abstände auf die jeweilige Geschoszahl der Zone ausgerichtet sind, ist es sinnvoll, die gewerblichen</i></p>	<p>¹ In der Kernzone Wallisellenstrasse K2, in den Zentrumszonen 1 und 2 und den Wohnzonen sind bei Fassaden von mehr als 20 m Länge die betreffenden Grundabstände um einen Fünftel der Mehrlänge heraufzusetzen.</p> <p>² Die Mehrlängenzuschläge gelten nicht für dauernd gewerblich genutzte Erdgeschosse gemäss Art. 21 lit. c.</p>	<p><i>Streichung; Im Sinne der Verdichtung wird der Mehrlängenzuschlag abgeschafft.</i></p>

Bauordnung Stadt Dübendorf, 2018	Bemerkungen Bauordnung, 2018	Beantragte neue Bauordnung	Hinweise
<p>³ Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen werden Fassadenlängen von Gebäuden, deren Gebäudeabstand 7m unterschreitet, zusammerechnet.</p>	<p>Erdgeschossbauten auszunehmen. Zudem würde die Erleichterung, welche diesen Bauten gewährt werden soll, bei Anrechnung im Mehrlängenzuschlag rückgängig gemacht (PBG §§ 49, 260). Das Näherbaurecht gemäss § 270 Abs. 3 PBG erlaubt Gebäudesequenzen von sehr nahe zusammengebauten Gebäuden, die im Ortsbild wie eine lange Reihe zusammengebauter Gebäude wirken. Gebäude, die den Mindestgrenzabstand unterschreiten, werden deshalb wie zusammengebaute Gebäude behandelt (§ 27 Abs. 2 Allgemeine Bauverordnung).</p>	<p>³ Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen werden Fassadenlängen von Gebäuden, deren Gebäudeabstand 7m unterschreitet, zusammerechnet.</p>	
<p>Art. 34 Geschlossene Bauweise</p> <p>¹ Das Zusammenbauen mehrerer Gebäude ist in allen Zonen im Rahmen der zonengemässen höchstzulässigen Gebäudelänge und Gebäudetiefe gestattet, sofern die Gebäude gleichzeitig erstellt werden oder die notwendigen Sicherheiten für die baldige Erstellung des Nachbargebäudes bestehen. Das Zusammenbauen an der Grenze erfordert jedoch die schriftliche Zustimmung des Nachbarn.</p> <p>² Die anrechenbare Gebäudelänge wird durch besondere Gebäude unterbrochen.</p>	<p>Zu Art. 34</p> <p>Diese Vorschrift regelt das Zusammenbauen einzelner Gebäude innerhalb der Parzelle oder an der Nachbargrenze. Ohne diese Regelung würden Bestimmungen des PBG gelten (PBG §§ 286, 287, ABV §31).</p> <p>Eine andere Regelung wäre nicht zweckmässig, da durch solche eingeschossige Bauten die optische Wirkung einer Zäsur entsteht (PBG § 49).</p>	<p>Art. 41 Geschlossene Bauweise</p> <p>¹ Das Zusammenbauen mehrerer Gebäude ist in allen Zonen im Rahmen der zonengemässen höchstzulässigen Gebäudelänge und Gebäudetiefe gestattet, sofern die Gebäude gleichzeitig erstellt werden oder die notwendigen Sicherheiten für die baldige Erstellung des Nachbargebäudes bestehen. Das Zusammenbauen an der Grenze erfordert jedoch die schriftliche Zustimmung des Nachbarn.</p> <p>² Die anrechenbare Gebäudelänge wird durch besondere Gebäude Kleinbauten und Anbauten unterbrochen.</p>	<p>Änderung aufgrund der Harmonisierung</p>
<p>Art. 35 Besondere Gebäude</p> <p>¹ Gebäude und Gebäudeteile, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4m, bei Schrägdächern 5m, nicht übersteigt, werden als besondere Gebäude bezeichnet.</p> <p>² Die besonderen Gebäude haben unter Vorbehalt einwandfreier wohngyienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse weder Gebäudeabstände noch Grenzabstände einzuhalten.</p> <p>³ Bei besonderen Gebäuden von mehr als 2,50 m grösster Höhe ist die schriftliche Zustimmung des Nachbarn erforderlich, sofern ein Grenzabstand von 3,5 m unterschritten wird.</p> <p>⁴ Die Grundfläche von besonderen Gebäuden darf max. 5 % der gesamten Grundstücksfläche betragen. Bei Grundstücken mit weniger als 1000 m², ist eine Grundfläche bis 50m² zugelassen.</p>	<p>Zu Art. 35</p> <p>Die Definition besonderer Gebäude ist durch die §§ 49 Abs. 3 und 273 PBG vorgegeben und wurde zwecks besserer Handhabung in die BO übertragen. Die Grundfläche der besonderen Gebäude ist beschränkt, um eine Überstellung der Grundstücke mit Kleinbauten zu vermeiden. Dabei kann aber in jedem Fall ein besonderes Gebäude mit 50m² Grundfläche erstellt werden. Dies entspricht ungefähr einer Doppelgarage. Bei grossen Grundstücken kann bis zu max. 5% der Gesamtfläche für besondere Gebäude beansprucht werden. In Abweichung zur allgemeinen Regelung (§ 287 PBG, Art. 34 BO) müssen besondere Gebäude unter bestimmten Voraussetzungen weder Gebäude- noch Grenzabstände einhalten.</p>	<p>Art. 42 Besondere Gebäude Kleinbauten und Anbauten</p> <p>¹ Gebäude und Gebäudeteile, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4m, bei Schrägdächern 5m, nicht übersteigt, werden als besondere Gebäude bezeichnet.</p> <p>¹ Die besonderen Gebäude Kleinbauten und Anbauten haben unter Vorbehalt einwandfreier wohngyienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse weder Gebäudeabstände noch Grenzabstände einzuhalten.</p> <p>² Bei besonderen Gebäuden Kleinbauten und Anbauten von mehr als 2,50 m grösster Höhe Gesamthöhe ist die schriftliche Zustimmung des Nachbarn erforderlich, sofern ein Grenzabstand von 3,5 m unterschritten wird.</p> <p>⁴ Die Grundfläche von besonderen Gebäuden darf max. 5 % der gesamten Grundstücksfläche betragen. Bei Grundstücken mit weniger als 1000 m², ist eine Grundfläche bis 50m² zugelassen.</p>	<p>Wird gestrichen (ist mit § 2a ABV übergeordnet geregelt)</p> <p>Änderung aufgrund Harmonisierung</p> <p>Änderung aufgrund Harmonisierung</p> <p>Wird gestrichen (ist mit § 2a ABV übergeordnet geregelt)</p>

Bauordnung Stadt Dübendorf, 2018	Bemerkungen Bauordnung, 2018	Beantragte neue Bauordnung	Hinweise
4.2 Nutzung		K Nutzung	
Art. 36 Nutzungsverlagerung	Zu Art. 36	Art. 44 Nutzungsverlagerung	
<p>Wo Nutzungsanteile festgelegt oder beschränkt werden, ist die Nutzungsverlagerung zwischen Grundstücken gestattet, die in einem räumlichen Zusammenhang stehen und von einer einheitlichen Baueingabe erfasst werden.</p>	<p><i>Diese Bestimmung ist für den Wohnflächenanteil in den Kernzonen und Zentrumszonen sowie für die Beschränkung der gewerblichen Flächen in den Wohnzonen von Bedeutung (PBG §§ 50, 51, 52).</i></p>	<p>¹ Wo Nutzungsanteile festgelegt oder beschränkt werden, ist die Nutzungsverlagerung zwischen Grundstücken gestattet, die in einem räumlichen Zusammenhang stehen und von einer einheitlichen Baueingabe erfasst werden.</p>	<p><i>Neu; Im Sinne der Verdichtung und Stärkung der Strassenachsen müssen Gebäude keine grösseren Abstände einhalten (abweichend zu § 270 Abs. 2 PBG).</i></p>
4.3 Nebenanlagen		L Nebenanlagen	
Art. 37 Spiel- und Ruheflächen	Zu Art. 37	Art. 45 Spiel- und Ruhe-Erholungsflächen	<i>Redaktionelle Änderung</i>
<p>Bei Mehrfamilienhäusern, die Familienwohnungen mit drei und mehr Zimmern aufweisen, sind Kinderspielplätze herzurichten, deren Flächen mindestens 15 % der für die Wohnnutzung zur Verfügung stehenden Gesamtnutzflächen umfasst.</p>	<p><i>Über diese Spiel- und Ruheflächen bestimmt das PBG weitgehend. Hier wird die Bemessung geregelt, wobei die Abhängigkeit von der Gesamtnutzfläche sinnvoller erscheint als diejenige von der Grundstücksfläche. 15 % bedeuten dabei einen üblichen Wert. (PBG § 248).</i></p>	<p>Bei Mehrfamilienhäusern, die Familienwohnungen mit drei und mehr Zimmern aufweisen, sind Kinderspielplätze herzurichten, deren Flächen mindestens 15 % der für die Wohnnutzung zur Verfügung stehenden Gesamtnutzflächen umfasst.</p>	<p><i>Streichung; Es sollen nicht nur Kinderspielplätze bei Familienwohnungen, sondern auch Erholungsflächen bei anderen Wohnungstypen für eine höhere Wohnqualität gesichert werden.</i></p>
		<p>¹ Bei Gebäuden von vier und mehr Wohnungen müssen Spiel- und Erholungsflächen von mindestens 15% der dem Wohnen dienenden Gesamtnutzfläche erstellt werden. Die Gestaltung und Ausstattung richten sich nach dem jeweiligen Bedarf.</p>	<p><i>Neu; Neu werden auch Erholungsflächen bei Nicht-Familienwohnungen gefordert. Der Anteil von 15% bleibt gleich.</i></p>
		<p>² Wo das Anlegen von Spiel- und Erholungsflächen unzumutbar ist, ist Ersatz durch Einkauf in öffentliche Anlagen zu schaffen. Der Stadtrat legt die Höhe der Entschädigung einheitlich fest.</p>	<p><i>Neu; Bei Kleinparzellen oder Parzellen in der Kernzone, Zentrumszone Z2, etc. ist die Erstellung unzumutbar bzw. kaum möglich, weshalb auf die Fläche verzichtet werden kann. Dafür ist jedoch eine Ersatzzahlung zu tätigen. Die Stadt kann damit bspw. neue Flächen schaffen.</i></p>

Bauordnung Stadt Dübendorf, 2018	Bemerkungen Bauordnung, 2018	Beantragte neue Bauordnung	Hinweise
		<p>³ Auf die Erstellung von Spiel- und Erholungsflächen auf dem eigenen Grundstück kann verzichtet werden, wenn mit anderen Grundstücken, die in einem räumlichen Zusammenhang stehen, eine gemeinsam nutzbare Spiel- und Erholungsfläche von höherer Qualität realisiert wird. Die Beteiligung an einer privaten Anlage auf einem anderen Grundstück ist vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken.</p>	<p>Neu; Um zu verhindern, dass einzelne Grundeigentümer jeweils eigene unzumutbare Spiel- und Erholungsflächen erstellen müssen, soll neu auch die Möglichkeit bestehen, auf die Erstellung zu verzichten und dafür mit den Nachbarn eine gemeinsame bessere Lösung zu sichern.</p>
<p>Art. 38 Kinderwagen</p> <p>Bei Mehrfamilienhäusern, oder, wo ein Bedürfnis besteht, auch bei anderen Nutzungen, sind in der Nähe des Hauseingangs genügend grosse, von aussen gut zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen und dergleichen bereitzustellen.</p>	<p>Zu Art. 38</p> <p><i>Im Interesse der Bewohner sind solche Räume erwünscht. Sie sollen gut zugänglich, also möglichst ohne Treppen erreichbar sein. Sie dienen zur Einstellung von Kinderwagen, Kindervelos etc. Die eigentlichen Einstellräume für Fahrräder werden zusammen mit den Autoeinstellplätzen in einer separaten Verordnung geregelt (Verordnung über Fahrzeugabstellplätze).</i></p>	<p>Art. 46 Kinderwagen Übrige Abstellflächen</p> <p>Bei Mehrfamilienhäusern, oder, wo ein Bedürfnis besteht, auch bei anderen Nutzungen, sind in der Nähe des Hauseingangs genügend grosse, von aussen gut zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen und dergleichen bereitzustellen.</p>	<p>Redaktionelle Änderung</p>
<p>4.4 Gestaltung</p> <p>Art. 38a Begrünung / Übergangsbereich / Energiegewinnungsanlagen</p>	<p>Zu Art. 38a</p>	<p>M Gestaltung</p> <p>Art. 47 Begrünung / Übergangsbereich / Energiegewinnungsanlagen Freiraumgestaltung</p>	<p>Redaktionelle Änderung</p>
<p>¹ Die nicht überbauten Grundstücksteile sind so zu begrünen, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erzielt wird.</p> <p>² Grundstücke sind entlang der Grenze des Siedlungsgebietes sowie entlang von Freihalte- und Erholungszonen sowie von Gewässern mit standortgerechten Pflanzenarten zu begrünen. Bei der Gestaltung der Bauten sowie der Aussenräume ist auf die besondere örtliche Situation Rücksicht zu nehmen.</p> <p>³ Sonnenenergieanlagen sind in allen Zonen zugelassen.</p>	<p><i>Die Begrünung der Grundstücke, insbesondere in Industriezonen leistet einen wesentlichen Beitrag zur Qualität eines Quartiers. Die Gestaltung der nicht der Überbauung oder Erschliessung dienenden Grundstücks-teile soll bevorzugt durch Grünflächen aber auch Versickerungsflächen sowie andere Gestaltungselementen erfolgen. Flachdächer sollten soweit wie möglich begrünt werden, bzw. sind so zu gestalten, dass eine natürliche Begrünung möglich ist. Die Begrünung der Flachdächer entlastet die Kanalisation, erhöht den Isolationswert des Daches und bietet Ersatz für verlorene Naturräume. Zur optimalen Gestaltung von Siedlungs-rändern und von Übergangsbereichen zwischen öffentlichen Freihalte- und Erholungszonen, Gewässern und angrenzenden Privatgrundstücken ist eine enge Zusammenarbeit</i></p>	<p>¹ Die nicht überbauten Grundstücksteile sind so zu begrünen, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erzielt wird.</p> <p>² Grundstücke sind entlang der Grenze des Siedlungsgebietes sowie entlang von Freihalte- und Erholungszonen sowie von Gewässern mit standortgerechten Pflanzenarten zu begrünen. Bei der Gestaltung der Bauten sowie der Aussenräume ist auf die besondere örtliche Situation Rücksicht zu nehmen.</p> <p>³ Sonnenenergieanlagen sind in allen Zonen zugelassen.</p> <p>¹ Die Bodenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken. Oberirdische Abstellplätze und Lagerflächen sind möglichst sickerfähig auszugestalten und angemessen mit Bäumen zu bepflanzen.</p>	<p>Streichung; Begrünung wird neu über Grünflächen-ziffer gesichert, Gesamtwirkung in neuem Artikel (Art. 47)</p> <p>Streichung; Neu sind allgemein Grundstücke mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen.</p> <p>Streichung; Bundesrecht lässt dies in allen Zonen zu. Keine Regelung notwendig.</p> <p>Neu; Zur Verbesserung der lokalen Versickerung und der Biodiversität</p>

Bauordnung Stadt Dübendorf, 2018	Bemerkungen Bauordnung, 2018	Beantragte neue Bauordnung	Hinweise
	<p>zwischen Privaten und Behörden erforderlich. Die Bestimmung legitimiert die Behörden zur Wahrnehmung dieser öffentlichen Interessen. Das Baugesuch hat einen Umgebungsplan zu beinhalten (ein Bepflanzungsplan ist nicht zwingend notwendig). § 49 Abs. 2 lit. e PBG gestattet Anordnungen zur Erleichterung Nutzung von Sonnenenergie. Vorbehalten bleiben die Anforderungen an die Gestaltung gemäss § 238 PBG. Die Anlagen sind in allen Zonen zulässig. In Kernzonen muss eine gute, in allen übrigen Zonen eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht werden.</p>	<p>² Grundstücke, insbesondere die auszuscheidenden Grünflächen (Grünflächenziffer), sind mit standortgerechten Pflanzenarten zu begrünen. Insbesondere sind Hochstammbäume mit grossen Kronen zu pflanzen.</p> <p>³ Bei der Ausgestaltung und dem Betrieb von Beleuchtungen im Freiraum sind Massnahmen zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen vorzusehen.</p>	<p>Neu; Für die Verbesserung der Biodiversität und des Stadtklimas sind Bäume und Sträucher zu pflanzen.</p> <p>Neu; Massnahmen wie Zeitschaltuhr, Bewegungsmelder, etc. sind zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen vorzusehen.</p>
<p>Art. 38b Dachgestaltung</p>	<p>Zu Art. 38b</p>	<p>Art. 48 Dach- und Fassadengestaltung</p>	
<p>¹ Für Dachaufbauten gilt § 292 PBG.</p> <p>² Dacheinschnitte dürfen insgesamt nicht breiter sein als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge.</p> <p>³ Bei Flachdachgebäuden müssen Dachaufbauten und Attikageschosse, welche mehr als einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge einnehmen, unterhalb von Ebenen liegen, welche unter 45 und unter Berücksichtigung einer Kniestockhöhe von 90 cm (gemäss § 275 Abs.2 PBG) an der Schnittlinie zwischen Dachfläche und der zugehörigen Fassade angelegt werden.</p> <p>⁴ Gegenüber Giebelfassaden sind Dachaufbauten ebenfalls entsprechend Absatz 3 zurückzusetzen.</p>	<p>Dachaufbauten werden in § 292 PBG geregelt. Die Regelung für Dacheinschnitte soll auch für den Fall vermehrter Dachausbauten eine ansprechende Dachlandschaft sichern. Die Regelung erfolgt analog zu den Bestimmungen für Dachaufbauten. Insgesamt dürfen Dachaufbauten und Dacheinschnitte zusammen nicht breiter als zwei Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein, wobei Dachaufbauten und Dacheinschnitte je nicht mehr als ein Drittel ausmachen dürfen.</p>	<p>¹ Für Dachaufbauten gilt § 292 PBG.</p> <p>³ Bei Flachdachgebäuden müssen Dachaufbauten und Attikageschosse, welche mehr als einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge einnehmen, unterhalb von Ebenen liegen, welche unter 45 und unter Berücksichtigung einer Kniestockhöhe von 90 cm (gemäss § 275 Abs.2 PBG) an der Schnittlinie zwischen Dachfläche und der zugehörigen Fassade angelegt werden.</p> <p>⁴ Gegenüber Giebelfassaden sind Dachaufbauten ebenfalls entsprechend Absatz 3 zurückzusetzen.</p> <p>²¹ Dacheinschnitte dürfen insgesamt nicht breiter sein als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge.</p> <p>² Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen oder für den Bau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie genutzt werden, zu begrünen, wenn dies technisch und wirtschaftlich zumutbar ist.</p>	<p>Streichung; Keinen Hinweis auf übergeordnetes Recht, da diese sowieso gilt (sofern nicht etwas anderes geregelt wird). PBG lässt neu Dachaufbauten von der Hälfte der Fassadenlänge (alt: 1/3) und Rücksprung von halber Höhe (alt: ganze Höhe) zu.</p>
		<p>³ Bei Flachdachgebäuden müssen Dachaufbauten und Attikageschosse, welche mehr als einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge einnehmen, unterhalb von Ebenen liegen, welche unter 45 und unter Berücksichtigung einer Kniestockhöhe von 90 cm (gemäss § 275 Abs.2 PBG) an der Schnittlinie zwischen Dachfläche und der zugehörigen Fassade angelegt werden.</p>	<p>Wird gestrichen, da Widerspruch zu PBG (abschliessende Regelung der Kniestockhöhe in PBG) Info: Bei Attikageschoss neu nur noch Rückversatz um halbe Höhe</p>
		<p>⁴ Gegenüber Giebelfassaden sind Dachaufbauten ebenfalls entsprechend Absatz 3 zurückzusetzen.</p>	<p>Streichung; Neu gilt PBG-Regelung (kein Rückversatz bei fiktiver Giebelseite)</p> <p>Neu; Forderung der Dachbegrünung für Biodiversität und besseres Stadtklima</p>

Bauordnung Stadt Dübendorf, 2018	Bemerkungen Bauordnung, 2018	Beantragte neue Bauordnung	Hinweise
<p>4.5 Hochhäuser</p>		<p>N Hochhäuser</p>	
<p>Art. 39 Hochhäuser</p>	<p>Zu Art. 39</p>	<p>Art. 49 Hochhäuser</p>	
<p>¹ Hochhäuser sind in der Zentrumszone Z4, in der Industrie- und Gewerbezone IG3 (Hochbord) und im Gebiet zwischen Chriesbach und Glatt, für welches die Gestaltungsplanpflicht gilt, und an der Kreuzung Wangenstrasse/Weidstrasse (Knoten Parkway) in der Industrie- und Gewerbezone IG4 zulässig.</p> <p>² Für die Gebiete gemäss Abs. 1 ist die zonengemässe max. Gebäude- resp. Gesamthöhe aufgehoben. Für den im Ergänzungsplan "Zentrumszone Hochbord" bezeichneten Hochhausbereich West beträgt die maximal zulässige Gesamthöhe für Hochhäuser 60.0 m.</p> <p>³ In der Zentrumszone Z4 erfolgt der Nachweis der Verträglichkeit von Hochhäusern gemäss dem Teilrichtplan Zentrumszone Hochbord im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens.</p> <p>⁴ An der Kreuzung Wangenstrasse/Weidstrasse (Knoten Parkway) in der Industrie- und Gewerbezone IG4 beträgt die maximal zulässige Gesamthöhe für Hochhäuser 40.0 m.</p>	<p><i>In diesen Gebieten wird die Errichtung von Hochhäusern gemäss §282-285 PBG aus städtebaulichen Überlegungen zugelassen.</i></p> <p><i>Gemäss Teilrevision Nutzungsplanung Flugplatzrand Nord (noch nicht rechtskräftig)</i></p>	<p>¹ Hochhäuser sind in der Zentrumszone Z4 in der Industrie- und Gewerbezone IG3 (Hochbord) und im Gebiet zwischen Chriesbach und Glatt, für welches die Gestaltungsplanpflicht gilt, und an der Kreuzung Wangenstrasse/Weidstrasse (Knoten Parkway) in der Industrie- und Gewerbezone IG4 zulässig. Hochhäuser sind in den Hochhausgebieten I, II und III gemäss Ergänzungsplan Hochhausgebiete zulässig. Im Hochhausgebiet I gilt keine Höhenbeschränkung für Hochhäuser. Im Hochhausgebiet II beträgt die maximal zulässige Gesamthöhe für Hochhäuser 60 m und im Hochhausgebiet III 40 m.</p> <p>² Für die Gebiete gemäss Abs. 1 ist die zonengemässe max. Gebäude- resp. Gesamthöhe aufgehoben.</p> <p>² Für den im Ergänzungsplan "Zentrumszone Hochbord" bezeichneten Hochhausbereich West beträgt die maximal zulässige Gesamthöhe für Hochhäuser 60.0 m.</p> <p>³ In der Zentrumszone Z4 erfolgt der Nachweis der Verträglichkeit von Hochhäusern gemäss dem Teilrichtplan Zentrumszone Hochbord im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens.</p> <p>⁴ An der Kreuzung Wangenstrasse/Weidstrasse (Knoten Parkway) in der Industrie- und Gewerbezone IG4 beträgt die maximal zulässige Gesamthöhe für Hochhäuser 40.0 m.</p> <p>⁵ Der Kantonale Mehrhöhenzuschlag wird auf max. 10 m beschränkt.</p>	<p><i>Ergänzung;</i> <i>Neu werden die Gebiete, welche Hochhäuser zulassen, mit dem Ergänzungsplan bestimmt bzw. dargestellt. Hochhäuser über 40m sind neu auch entlang der Überlandstrasse (unbeschränkt) sowie östlich der Ringstrasse (max. 60 m) möglich. Hochhäuser bis 40m sind neu im Zentrum und am Bahnhof zulässig.</i></p> <p><i>Streichung;</i> <i>Satz führt nur zur Verwirrung, ob für alle Gebäude die Höhe aufgehoben wird.</i></p> <p><i>Redaktionelle Änderung;</i> <i>Eigener Absatz zur Verständlichkeit</i></p> <p><i>Streichung;</i> <i>Wird im Plan Hochhausgebiete neu aufgeführt.</i></p> <p><i>Neu;</i> <i>Zur Verhinderung, dass Hochhäuser einen sehr hohen Grenzabstand einhalten müssen. Schattenwurfregelung muss sowieso eingehalten werden.</i></p>
<p>4.6 Zone mit Gestaltungsplanpflicht</p>		<p>O Zone mit Gestaltungsplanpflicht</p>	
<p>Art. 39a Gestaltungsplanpflicht</p>	<p>Zu Art. 39a</p>	<p>Art. 50 Gestaltungsplanpflicht</p>	
<p>¹ Für die im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiete ist ein Gestaltungsplan zu erarbeiten.</p> <p>² Im Gebiet Sonnenberg ist mit dem Gestaltungsplan die Einhaltung der Planungswerte nach Lärmschutzverordnung nachzuweisen.</p>	<p><i>Die GP-Pflicht gemäss § 48 Abs. 3 PBG stellt grundsätzlich eine noch ausstehende planungsrechtliche Festlegung dar, d.h. es beschlägt die planungsrechtliche Baureife des Gebiets. Die Beurteilung, ob sich die Verwirklichung eines Bauvorhabens auf eine</i></p>	<p>¹ Für die im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiete ist ein Gestaltungsplan zu erarbeiten.</p> <p>² Im Gebiet Sonnenberg ist mit dem Gestaltungsplan die Einhaltung der Planungswerte nach Lärmschutzverordnung nachzuweisen.</p>	

³ Für die Zone Z4 im Gebiet Hochbord sind mit dem Gestaltungsplan nachzuweisen:

- Die Einhaltung der städtebaulichen Prinzipien und der Gestaltungsgrundsätze des Teilrichtplans "Zentrumszone Hochbord" für Bebauung und Gestaltung der Freiräume
- Die Bewältigung des Verkehrsaufkommens
- Die Einhaltung der Pegelwerte gemäss Art. 16b in den im Ergänzungsplan bezeichneten Gebieten
- Die Berücksichtigung der Anforderungen an die Störfallvorsorge in dem im Ergänzungsplan bezeichneten Gebiet
- Die Erfüllung der Anforderungen an Arealüberbauungen

⁴ Für den Gestaltungsplan Bahnhof Nord gelten folgende Ziel- und Bauvorgaben:

- hohe Qualität und gute Integration der Bauten und Freiräume in das bestehende Umfeld und in die topografischen Verhältnisse
- in der ersten Bautiefe an der Bürglistrasse sind, mit Ausnahme des Einmündungsbereichs zur Alpenstrasse, maximal 3 Vollgeschosse mit einem Dachgeschoss zulässig. Es gilt kein max. Wohnanteil.
- entlang der Überlandstrasse gilt keine max. Gebäudelänge.

noch ausstehende oder beantragte planungsrechtliche Festlegung - wie beispielsweise die Pflicht zur Erstellung eines Gestaltungsplans gemäss § 48 Abs. 3 PBG - nachteilig auswirken würde, ist einzelfallweise zu prüfen.

Im Gebiet Sonnenberg werden die massgebenden Grenzwerte der Lärmschutzverordnung überschritten, so dass deren Einhaltung mit einem Gestaltungsplan nachgewiesen werden muss.

Die Einhaltung der Lärmschutzverordnung ist bei allen Gestaltungsplänen nachzuweisen.

Die Vorgaben zum Bahnhof Nord bezwecken eine hohe Qualität und Integration der Bauten und Freiräume in das bestehende Umfeld, beim Eingangstor Wangenstrasse die Belebung und eine attraktive Gestaltung der Wangenstrasse.

Im Gebiet Nord wird aufgrund der topografischen Verhältnisse sowie eines städtebaulich guten Übergangs zum bestehenden Wohnquartier die zulässige Vollgeschosshöhe auf 3 reduziert. Zum Auftakt der Wangenstrasse ist ein städtebaulicher Akzent zu setzen.

Gemäss Art. 16c, Abs. 1 und 3 wird der Grenzbau ermöglicht und Wohnnutzungen im Erdgeschoss Richtung öffentlicher Raum verhindert.

³ Für die Zone Z4 im Gebiet Hochbord sind mit dem Gestaltungsplan nachzuweisen:

- Die Einhaltung der städtebaulichen Prinzipien und der Gestaltungsgrundsätze des Teilrichtplans "Zentrumszone Hochbord" für Bebauung und Gestaltung der Freiräume
- Die Bewältigung des Verkehrsaufkommens
- Die Einhaltung der Pegelwerte gemäss Art. ~~16b~~ 25 in den im Ergänzungsplan bezeichneten Gebieten
- Die Berücksichtigung der Anforderungen an die Störfallvorsorge in dem im Ergänzungsplan bezeichneten Gebiet
- Die Erfüllung der Anforderungen an Arealüberbauungen

⁴ Für den Gestaltungsplan Bahnhof Nord gelten folgende Ziel- und Bauvorgaben:

- hohe Qualität und gute Integration der ~~Bauten~~ Gebäude und Freiräume in das bestehende Umfeld und in die topografischen Verhältnisse
- in der ersten Bautiefe an der Bürglistrasse ~~sind~~ ist, mit Ausnahme des Einmündungsbereichs zur Alpenstrasse, maximal ~~3 Vollgeschosse mit einem Dachgeschoss~~ eine traufseitige Fassadenhöhe von 11.5 m zulässig. Es gilt kein max. Wohnanteil.
- entlang der Überlandstrasse gilt keine max. Gebäudelänge.

⁵ Für die Gestaltungspläne Leepünt Süd und Zelgli Nord gelten folgende Ziel- und Bauvorgaben:

- erhöhte qualitative Anforderung im Sinne einer gesamtheitlichen Entwicklung Für die Gestaltungspläne mit erhöhter Dichte sowie höherer freiräumlicher und gestalterischer Qualität
- gute Integration der Gebäude und Freiräume als Scharnierfunktion zwischen Park und Zentrum
- hoher Öffentlichkeitsgrad im Freiraum und Erdgeschossen zur Umsetzung des Fil Jaune
- Erstellung einer öffentlichen Verbindungsachse im Quartier in Nord-Süd Richtung für den Fuss- und Veloverkehr
- räumliche Fassung der Verbindungsachse z.B. in Form von Pflichtbaulinien
- Sicherstellen einer klimatisch wirksamen Gestaltung der Verbindungsachse und Freiräume

⁶ Für den Gestaltungsplan Leepünt gelten die Zielsetzungen gemäss Abs. 5 und zusätzlich:

- erhöhte Anforderung für eine energie- und umweltgerechte Bebauung
- Schaffung von preisgünstigem Wohnraum auf bis zu 50% aller Wohngeschossflächen

Redaktionelle Änderung; Anpassung aufgrund der neuen Artikelnummern

Änderung aufgrund der Harmonisierung

Änderung; Da VG-Anzahl in Z3 gestrichen wird, wird neu die traufseitige Fassadenhöhe gemäss dreigeschossige Wohnzone festgelegt.

Neu; Mit der Lage zwischen zukünftigem Park und Zentrum nehmen die Gebiete eine wichtige Scharnierfunktion war. Die Areale sollen nebst der Verdichtung (Umzonung in Zentrumszone) ein hoher Öffentlichkeitsgrad im Sinne des Fil Jaune aufweisen.

Bauordnung Stadt Dübendorf, 2018	Bemerkungen Bauordnung, 2018	Beantragte neue Bauordnung	Hinweise
<p>⁵ Für den Gestaltungsplan Eingangstor Wangenstrasse gelten folgende Ziel- und Bebauungsvorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anordnung von publikumsorientierte Nutzungen und Dienstleistungen im Erdgeschoss - benutzerfreundliche und attraktive Gestaltung der Vorplätze mit hoher Aufenthaltsqualität und Bezug zum Strassenraum - Setzung eines städtebaulichen Akzentes - es gilt eine max. Ausnützungsziffer von 165 % - es ist eine maximale Gebäudehöhe von 25 m zulässig 		<p>⁷ Für die Gestaltungspläne Schönengrundstrasse und Chrummacherstrasse Nord gelten folgende Ziel- und Bebauungsvorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - hohe Qualität sowie gute Integration der Gebäude und Freiräume nahe der Naherholungsgebiete Friedhof und Areal Obere Mühle - Sicherung des Kaltluftvolumenstroms durch das Gebiet <p>⁵⁻⁸ Für den Gestaltungsplan Eingangstor Wangenstrasse gelten folgende Ziel- und Bebauungsvorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anordnung von publikumsorientierte Nutzungen und Dienstleistungen im Erdgeschoss - benutzerfreundliche und attraktive Gestaltung der Vorplätze mit hoher Aufenthaltsqualität und Bezug zum Strassenraum - Setzung eines städtebaulichen Akzentes - es gilt eine max. Ausnützungsziffer von 165 % - es ist eine maximale Gebäudehöhe Gesamthöhe von 25 m zulässig <p>⁹ Für den Gestaltungsplan Ringstrasse Ost gelten folgende Ziel- und Bebauungsvorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - es gilt eine maximale Ausnützungsziffer von 165 % - der Ausnützungsbonus wird gewährt, sofern 40 % der zusätzlichen Geschossfläche im Vergleich zur zonenkonformen Ausnützung dem preisgünstigen Wohnraum dienen - hohe städtebauliche, freiräumliche und architektonische Qualität und gute Integration der Gebäude und Freiräume in das bestehende und sich transformierende Umfeld - eine Verlegung des preisgünstigen Wohnraums aus dem Gestaltungsplanperimeter hinaus ist nicht zulässig 	<p><i>Neu;</i> <i>GP-Pflicht für eines der letzten grossen Baureserven, aufgrund der Lage im Kaltluftvolumenstrom bzw. zwischen Friedhof und Areal Obere Mühle .</i></p> <p><i>Änderung aufgrund Harmonisierung;</i> <i>Neu Gesamthöhe statt Fassadenhöhe, wegen Hochhaus</i></p> <p><i>Neu;</i> <i>GP-Pflicht für das Transformationsgebiet für dessen qualitätsvollen Umgestaltung und Sicherung preisgünstiger Wohnraum</i></p>
		<p>P Preisgünstiger Wohnraum</p>	<p><i>Neu;</i> <i>Sicherung preisgünstiger Wohnraum</i></p>
		<p>Art. 51 Preisgünstiger Wohnraum</p>	

¹ Die im Ergänzungsplan «Preisgünstiger Wohnraum» bezeichneten Ausnützungsziffern sind als preisgünstiger Wohnraum zu realisieren. Sofern ein Grundstück in Etappen entwickelt wird, ist der Anteil preisgünstiger Wohnraum in der ersten Etappe zu realisieren.

² Für die im Ergänzungsplan «Preisgünstiger Wohnraum» bezeichneten Gebiete gilt die Pflicht preisgünstiger Wohnraum zu realisieren auch dann, wenn Grundstücke nach der Festsetzung des Ergänzungsplans parzelliert werden.

Bauordnung Stadt Dübendorf, 2018	Bemerkungen Bauordnung, 2018	Beantragte neue Bauordnung	Hinweise
		<p>³ Für die übrigen im Perimeter gemäss Ergänzungsplan «Preisgünstiger Wohnraum» eingeschlossenen, nicht bezeichneten Gebiete gilt die Pflicht preisgünstiger Wohnraum zu realisieren dann, wenn Grundstücke nach der Festsetzung des Ergänzungsplans arrondiert werden oder eine Bebauung über mehrere Grundstücke realisiert wird und insgesamt von einer Aufzoning von einer AZ von mindestens 30% profitiert werden konnte. In beiden Fällen gilt die Bagatellgrenze der Arealgrösse von 3'000 m². Mindestens 40% der zusätzlichen Geschossfläche im Vergleich zur Ausnützung vor der Aufzoning muss dem preisgünstigen Wohnraum dienen.</p> <p>⁴ Zonen mit Gestaltungsplanpflicht, welche das Ziel haben preisgünstigen Wohnraum zu erstellen, sind von diesen Regelungen ausgenommen.</p> <p>⁵ Der Stadtrat regelt die Einzelheiten zur Mietzinsausgestaltung, zu den Belegungsvorschriften und zum weiteren Vollzug in einer Ausführungsverordnung.</p>	
<p>4.7 Definitionen</p>		<p>Q Definitionen</p>	
<p>Art. 39b Gesamtnutzfläche</p>	<p>Zu Art. 39b</p>	<p>Art. 52 Gesamtnutzfläche</p>	
<p>¹ Zur Gesamtnutzfläche werden sämtliche dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Vollgeschossen, Untergeschossen und Dachgeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden gerechnet.</p> <p>² Nicht anrechenbar sind Nebenräume gemäss § 10 Allgemeine Bauverordnung.</p>	<p><i>Die Gesamtnutzfläche dient als Grundlage für die Berechnungen gemäss Verordnung über Fahrzeugabstellplätze sowie der Wohn- und Gewerbeanteile. Im Unterschied zur Berechnung der Ausnützungsziffer, wo nur die Flächen in Vollgeschossen anrechenbar sind, werden auch die Flächen in Untergeschossen und Dachgeschossen einbezogen. Im Übrigen gelten dieselben Berechnungsgrundsätze wie für die Ausnützungsziffer. Wie bei der Ausnützungsziffer werden die Aussenwandquerschnitte nicht angerechnet.</i></p>	<p>¹ Zur Gesamtnutzfläche werden sämtliche dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Vollgeschossen, Untergeschossen und Dachgeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden gerechnet.</p> <p>² Nicht anrechenbar sind Nebenräume gemäss § 10 Allgemeine Bauverordnung.</p>	
<p>X. MEHRWERTAUSGLEICH</p>		<p>V. Mehrwertausgleich</p>	
<p>Art. xx ...</p>		<p>Art. 53 ...</p>	
<p>¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.</p> <p>² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m².</p> <p>³ Die Mehrwertabgabe beträgt 40 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.</p>		<p>¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.</p> <p>² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m².</p> <p>³ Die Mehrwertabgabe beträgt 40 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.</p>	<p><i>Diese Artikel spiegeln den Stand der Vorschriften zum Mehrwertausgleichs dar, wie sie in der öffentlichen Auflage waren. Sie sind noch nicht rechtskräftig und daher grau dargestellt. Sie sind kein Bestandteil dieser Revision.</i></p>

Bauordnung Stadt Dübendorf, 2018	Bemerkungen Bauordnung, 2018	Beantragte neue Bauordnung	Hinweise
<p>Art. xx ...</p>		<p>Art. 54 ...</p>	
<p>Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.</p>		<p>Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.</p>	
<p>5. INKRAFTTRETEN</p>		<p>VI. Inkrafttreten</p>	
<p>Art. 40 Grundsatz / Bisheriges Recht</p>		<p>Art. 55 Grundsatz / Bisheriges Recht</p>	
<p>¹ Diese Bauordnung tritt nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung auf den vom Stadtrat zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft. Der Stadtrat ist berechtigt, den Regierungsrat um eine sachlich oder örtlich partielle Genehmigung zu ersuchen und die Bauordnung sachlich oder örtlich beschränkt in Kraft zu setzen.</p>		<p>¹ Diese Bauordnung wird mit der öffentlichen Bekanntmachung der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Diese Bauordnung tritt nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung auf den vom Stadtrat zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft. Der Stadtrat ist berechtigt, der Baudirektion den Regierungsrat um eine sachlich oder örtlich partielle (Teil-) Genehmigung zu ersuchen und die Bauordnung sachlich oder örtlich beschränkt in Kraft zu setzen.</p>	<p><i>Redaktionelle Änderung durch Verfahrenswechsel</i></p>
<p>² Auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens wird die Bauordnung vom 27. Januar 1986 mit den seitherigen Änderungen im Umfang der Inkraftsetzung dieser Bauordnung aufgehoben.</p>		<p>² Auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens wird die Bauordnung vom 27. Januar 1986 mit den seitherigen Änderungen im Umfang der Inkraftsetzung dieser Bauordnung aufgehoben.</p>	
		<p>² Von der Baudirektion am xxxxx mit Beschluss Nr. ARE/xxxxxx genehmigt. Datum der öffentlichen Bekanntmachung der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung: xxxxxx</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassungen</i></p>