

Teilrevision Nutzungsplanung Giessen-Nord

Änderung Bauordnung (Synopsis)

Entwurf für die öffentliche Auflage: 24. Juli 2019

Vom Gemeinderat festgesetzt am:

Dübendorf, den

Der Präsident

Die Ratssekretärin

.....
Reto Heeb

.....
Edith Bohli

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

Lesehilfe zur Synopse

Standardtext: Rechtskräftige Bauordnung
Gelb hervorgehoben: Neuer Text, Änderungen und Ergänzungen

Planwerkstadt AG
Raumplanung · Prozesse · Städtebau
Binzstrasse 39, CH-8045 Zürich
www.planwerkstadt.ch
+41 (0)44 456 20 10

Dokument: 10240_08_190724_Teilrevision_BO.docx

Bauordnung vom 05.10.2018	Geänderte Bauordnung
<p>1. Zonenordnung</p> <p>Art. 1 Das Gemeindegebiet der Stadt Dübendorf wird, soweit es nicht kantonalen oder regionalen Nutzungszonen oder Wald zugewiesen ist, in folgende Zonen eingeteilt:</p> <p>Bauzonen</p> <p>a) Kernzonen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Kernzone Bahnhofstrasse K1 – Kernzone Wallisellenstrasse K2 – Kernzone Oberdorf, Wil, Gfenn, Hermikon, 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 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>	<p>1. Zonenordnung</p> <p>Art. 1 Das Gemeindegebiet der Stadt Dübendorf wird, soweit es nicht kantonalen oder regionalen Nutzungszonen oder Wald zugewiesen ist, in folgende Zonen eingeteilt:</p> <p>Bauzonen</p> <p>a) Kernzonen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Kernzone Bahnhofstrasse K1 – Kernzone Wallisellenstrasse K2 – Kernzone Oberdorf, Wil, Gfenn, Hermikon, 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>

Bauordnung vom 05.10.2018	Geänderte Bauordnung																																																																								
<ul style="list-style-type: none"> – Industrie- und Gewerbezone 1 IG1 – Industrie- und Gewerbezone 2 IG2 – Industrie- und Gewerbezone 3 IG3 	<ul style="list-style-type: none"> – Industrie- und Gewerbezone 1 IG1 – Industrie- und Gewerbezone 2 IG2 – Industrie- und Gewerbezone 3 IG3 																																																																								
e) Zone für öffentliche Bauten Oe	e) Zone für öffentliche Bauten Oe																																																																								
f) Erholungszonen	f) Erholungszonen																																																																								
<ul style="list-style-type: none"> – Erholungszone Schwimmbad EA – Erholungszone Sportplätze EB – Erholungszone Familiengärten EC 	<ul style="list-style-type: none"> – Erholungszone Schwimmbad EA – Erholungszone Sportplätze EB – Erholungszone Familiengärten EC 																																																																								
Freihaltezone F	Freihaltezone F																																																																								
Reservezone R	Reservezone R																																																																								
Landwirtschaftszone Lw	Landwirtschaftszone Lw																																																																								
<h2>2.2 Zentrumszonen</h2> <p>Art. 16 Es gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th></th> <th>Z1</th> <th>Z2</th> <th>Z3a</th> <th>Z3b</th> <th>Z4</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ausnutzungsziffer, max.</td> <td>60%</td> <td>110%</td> <td>140%</td> <td>140%</td> <td>–</td> </tr> <tr> <td>Baumassenziffer</td> <td>–</td> <td>–</td> <td>–</td> <td>–</td> <td>7 m³/m²</td> </tr> <tr> <td>Freiflächenziffer</td> <td>–</td> <td>–</td> <td>20%</td> <td>20%</td> <td>20%/40%^{3/}</td> </tr> <tr> <td>min. Wohnanteil</td> <td>60%^{1/} 30%^{2/}</td> <td>30%</td> <td>0%</td> <td>30%^{5/}</td> <td>gemäss EP^{4/}</td> </tr> <tr> <td>max. Wohnanteil</td> <td>–</td> <td>–</td> <td>–</td> <td>70%</td> <td>gemäss EP^{4/}</td> </tr> </tbody> </table>		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/}	gemäss EP ^{4/}	max. Wohnanteil	–	–	–	70%	gemäss EP ^{4/}	<h2>2.2 Zentrumszonen</h2> <p>Art. 16 Es gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th></th> <th>Z1</th> <th>Z2</th> <th>Z3a</th> <th>Z3b</th> <th>Z4</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ausnutzungsziffer, max.</td> <td>60%</td> <td>110%</td> <td>140%</td> <td>140%</td> <td>–</td> </tr> <tr> <td>Baumassenziffer</td> <td>–</td> <td>–</td> <td>–</td> <td>–</td> <td>7 m³/m²</td> </tr> <tr> <td>Freiflächenziffer</td> <td>–</td> <td>–</td> <td>20%</td> <td>20%</td> <td>20%/40%^{3/}</td> </tr> <tr> <td>min. Wohnanteil</td> <td>60%^{1/} 30%^{2/}</td> <td>30%</td> <td>0%</td> <td>30%^{5/}</td> <td>gemäss EP^{4/}</td> </tr> <tr> <td>max. Wohnanteil</td> <td>–</td> <td>–</td> <td>–</td> <td>70%</td> <td>gemäss EP^{4/}</td> </tr> </tbody> </table>		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/}	gemäss EP ^{4/}	max. Wohnanteil	–	–	–	70%	gemäss EP ^{4/}
	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/}	gemäss EP ^{4/}																																																																				
max. Wohnanteil	–	–	–	70%	gemäss EP ^{4/}																																																																				
	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/}	gemäss EP ^{4/}																																																																				
max. Wohnanteil	–	–	–	70%	gemäss EP ^{4/}																																																																				

Bauordnung vom 05.10.2018						Geänderte Bauordnung					
Vollgeschosse max.	3	3	frei	frei	frei	Vollgeschosse max.	3	3	frei	frei	frei
Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl max.	1	1	1	1	0	Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl max.	1	1	1	1	0
Gebäudehöhe max.	–	–	17m	17m	–	Gebäudehöhe max.	–	–	17m	17m	–
Gesamthöhe max.	–	–	–	–	25m	Gesamthöhe max.	–	–	–	–	25m
Gebäuelänge max.	45m	80m	unbes.	80m ^{6/}	unbes.	Gebäuelänge max.	45m	80m	unbes.	80m ^{6/}	unbes.
Grenzabstand:						Grenzabstand:					
– kleiner min.	5.0m	3.5m	6.0m	6.0m	3.5m	– kleiner min.	5.0m	3.5m	6.0m	6.0m	3.5m
– grosser min.	12.0m	6.0m	–	–	–	– grosser min.	12.0m	6.0m	–	–	–
– kleiner max.	10.0m	3.5m	–	–	–	– kleiner max.	10.0m	3.5m	–	–	–
– grosser max.	18.0m	13.0m	–	–	–	– grosser max.	18.0m	13.0m	–	–	–
<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 Gebäuelänge werden Fassadenlängen von Gebäuden, deren Gebäudeabstand 7m unterschreitet, zusammengezählt.</p> <p>Z1 Zentrumszone Bahnhofgebiet Z2 Zentrumszone Obere Bahnhofstrasse/Adlerstrasse Z3a Zentrumszone Überlandstrasse-Süd Z3b Zentrumszone Wangen- und Überlandstrasse Z4 Zentrumszone Hochbord</p>						<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 Gebäuelänge 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>					