



Informationsanlass
Entwurf neue Nutzungsordnung
30. Januar 2024

Herzlich Willkommen



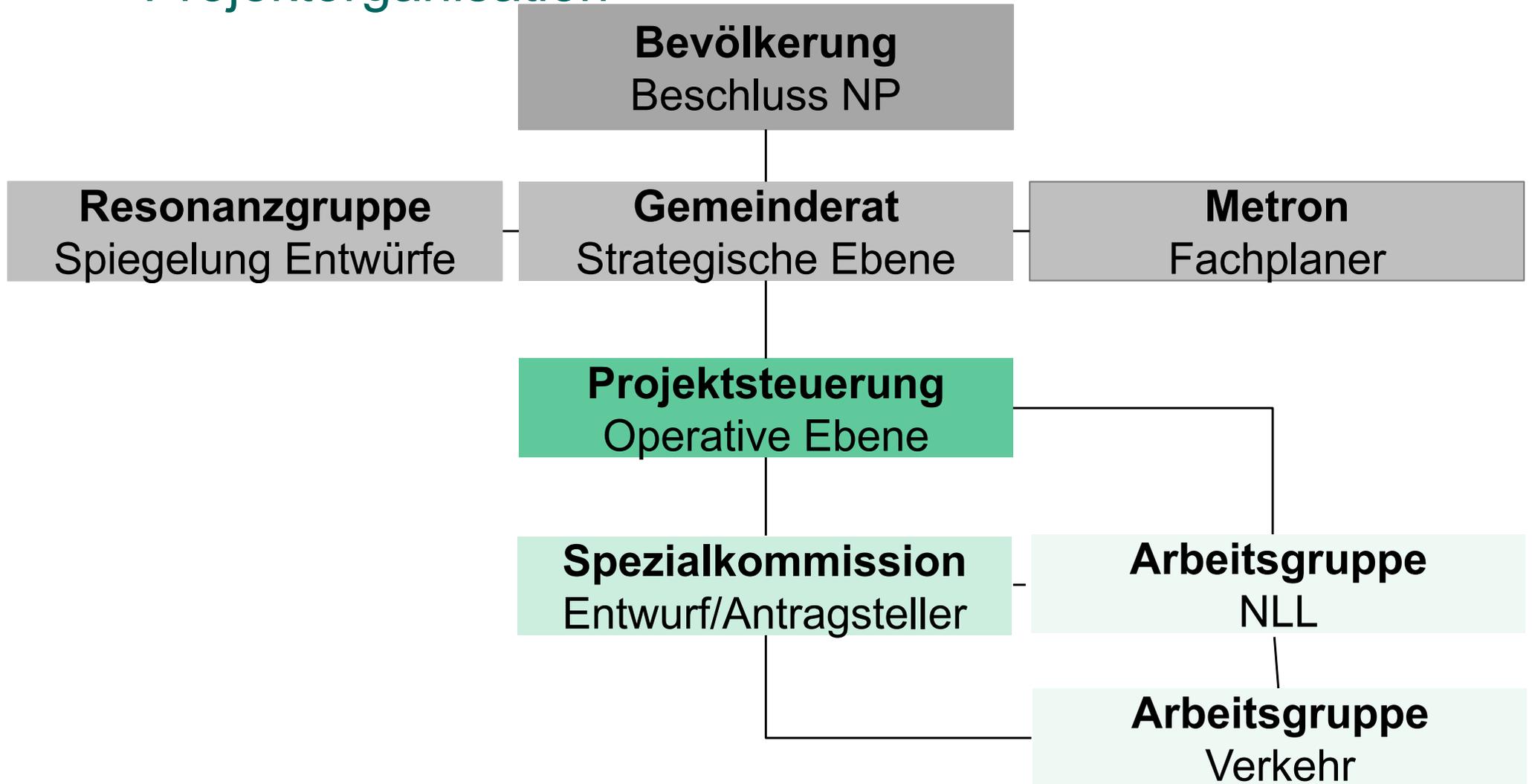


Inhalt

1. Begrüssung, Ablauf Infoveranstaltung
 2. Projektorganisation
 3. Grundlagen
 4. Inhalte Revision
 5. Zusammenfassung
 6. Verständnisfragen
 7. Weiteres Vorgehen
-



Projektorganisation





Grundlagen



Einwohnerkapazität Bergdietikon

	2023 ²	2038	2040
Einwohner in WM-Zonen heute / Kapazität in 15 Jahren/ 2040	2'696	3'481	3'511
Einwohner ausserhalb WM-Zonen	230	230	230
Einwohner Gemeinde heute / Kapazität in 15 Jahren / 2040	2'926	3'711	3'741
Planungsannahme Einwohner in 15 Jahren (Kantonaler Richtplan)		3'410	3'500

Fazit: Die Gemeinde kann das voraussichtliche Wachstum sehr gut innerhalb des bestehenden Baugebiets auffangen (mit Landreserven und Verdichtung).

Räumliches Entwicklungsleitbild (REL) und Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)



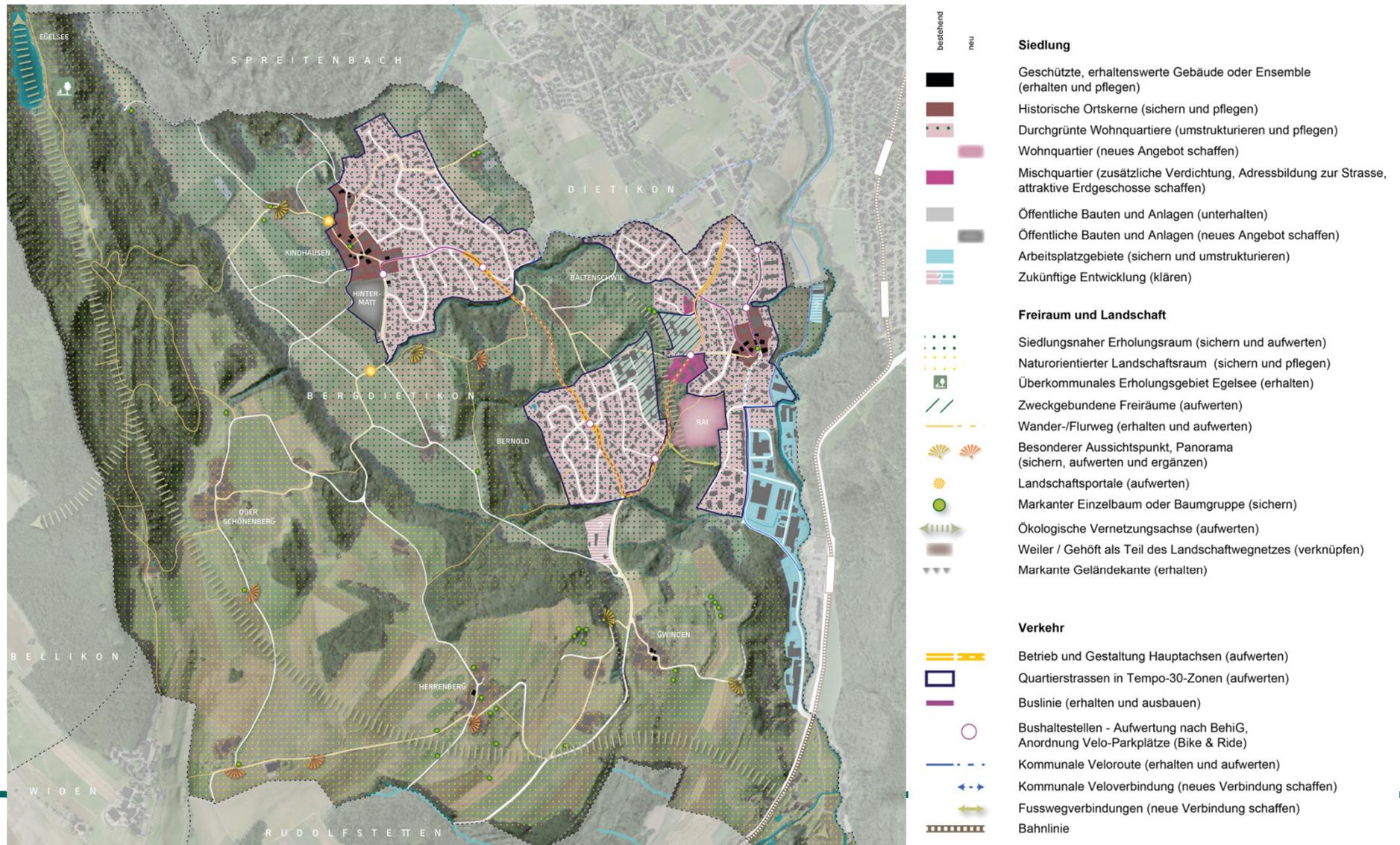
Strategische Grundlage für die
Nutzungsplanung

Wo wollen wir hin?

Erarbeitet 2018 – 2020
unter Einbezug der Öffentlichkeit
und verabschiedet durch den
Gemeinderat am 24. August 2020



Räumliches Entwicklungsleitbild (Auszug REL)



Weitere Bestandteile der Revision

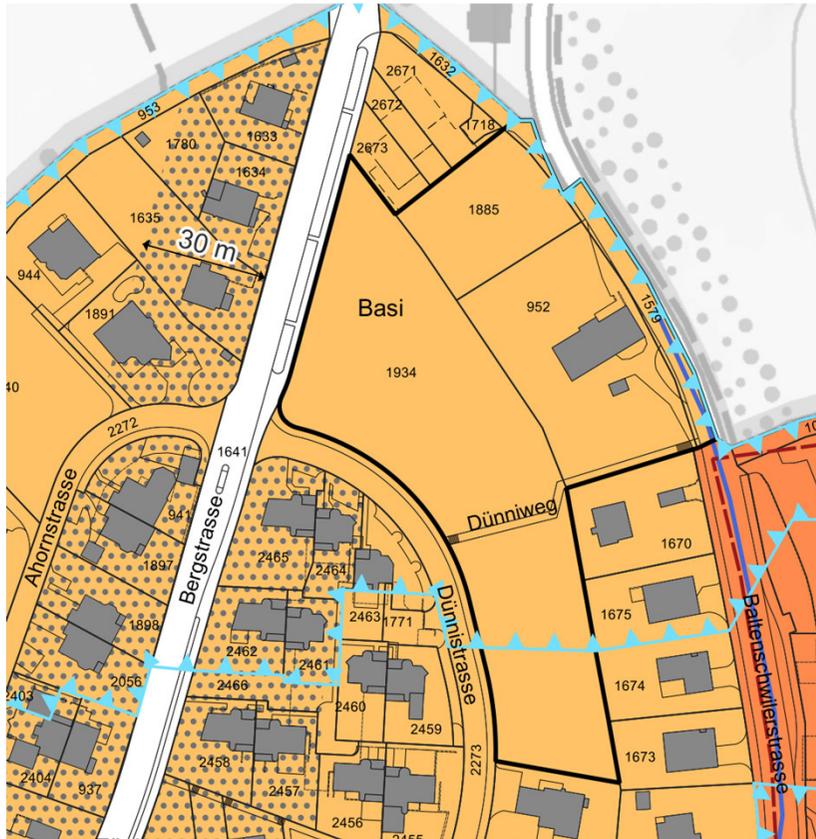
- der Planungsbericht
- die Änderungspläne zum BZP bzw. KLP
- die Synopse zur BNO

Die Bestandteile dienen der Erläuterung und sind **nicht verbindlich.**

Ziele der Nutzungsplanung

- Zukünftiges Bevölkerungswachstum im bestehenden Siedlungsgebiet aufnehmen
 - Vorhandene Reserven mobilisieren
 - Siedlungsqualität, u. a. Durchgrünung in den Quartieren sichern
 - Weiler erhalten und weiterentwickeln
 - Biodiversität fördern
 - Hochwasserschutz gewährleisten
 - Raum für Gewässer sichern
-

Qualitätssichernde Massnahmen Entwicklungsgebiet Dünni



Schwarze Bandierung – Perimeter GP

- Erhöhung der AZ um 0.15 bei einer besonders guten Lösung
- Kein zusätzliches VG
- Weitere Gestaltungsplanpflicht

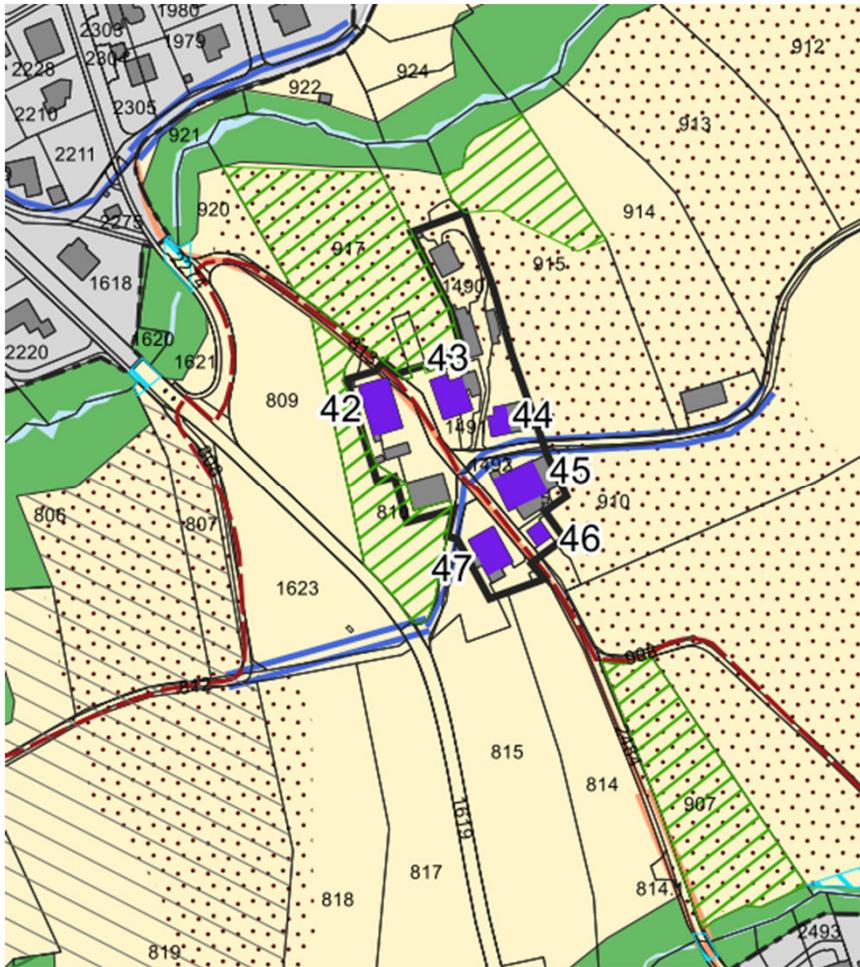
Mobilisierung Baulandreserven

- Vereinfachung der Grenzabstände
 - Abschaffung des Mehrlängenzuschlags
 - Teilweise Erhöhung der Ausnutzungsziffer
 - Sinnvollere Zonenabgrenzungen
-

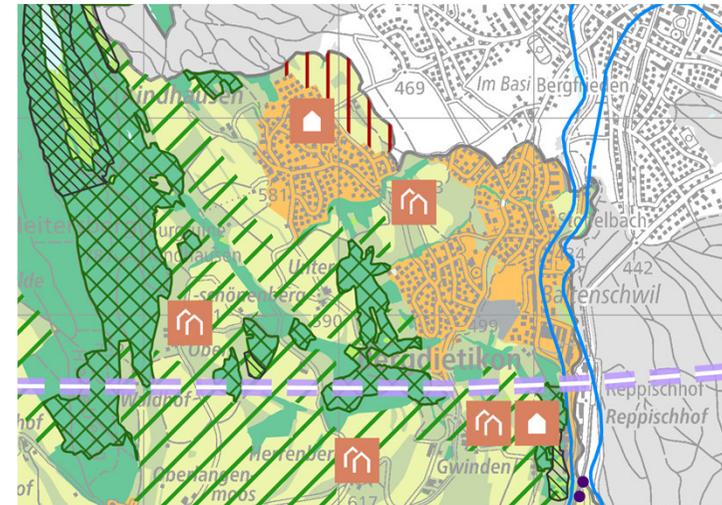
Schutz des Ort- und Landschaftsbilds

- Historische Ortskerne bleiben weiterhin in den Dorfzonen
 - Für das Ortsbild wichtige Gebäude werden unter Schutz gestellt (7 Substanz- und 40 Volumenschutzobjekte)
 - Wegkreuze und Brunnen werden auch geschützt
 - Die Unterschutzstellungen basieren auf aktualisierten Grundlagen des Kantons (sogenanntes Bauinventar)
 - Die geschützten Objekte sind im Anhang der Bau- und Nutzungsordnung aufgelistet
 - Ausserhalb des Baugebiets tragen verschiedene Schutzzonen zum Erhalt der unverbauten Landschaft und wertvoller Lebensräume bei
-

Aktualisierung Weilerzonen



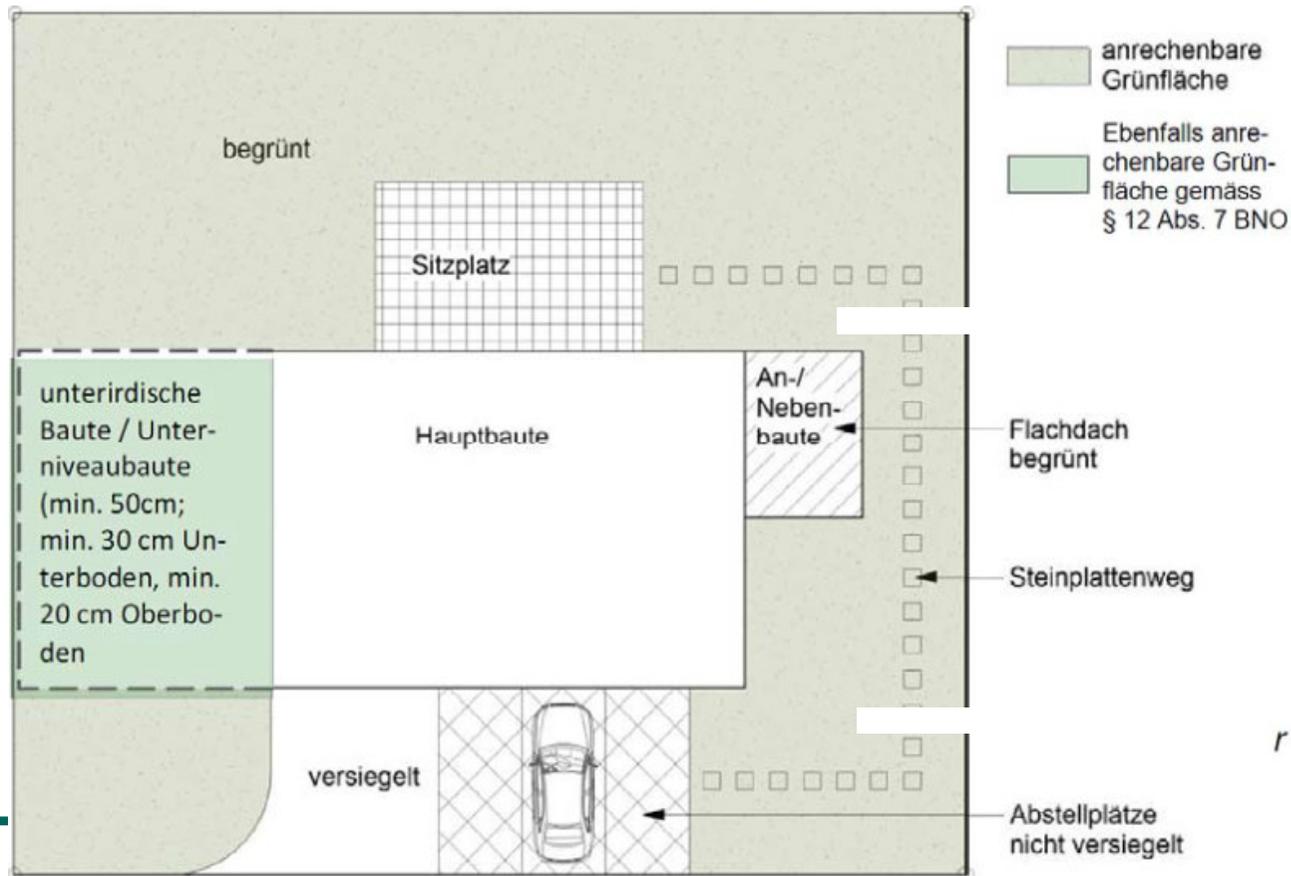
Neue Weilerzone im Gebiet «Eichholz» (schwarze Bandierung)



Ausschnitt kantonalen Richtplan mit
neuem Weiler «Eichholz»

Sicherung Grünflächen im Siedlungsgebiet

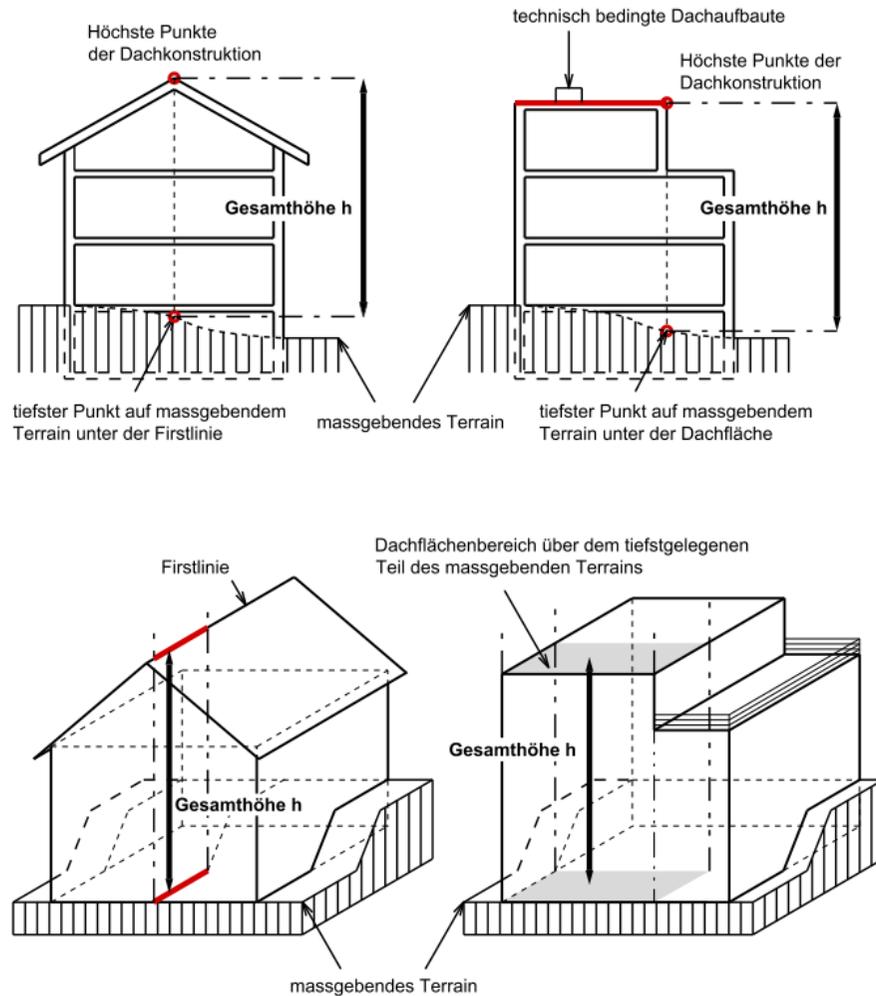
- Neu: Einführung einer Grünflächenziffer in den Bauzonen
- Ziel: Sicherung der durchgrünter Wohnquartiere



Harmonisierte Baubegriffe

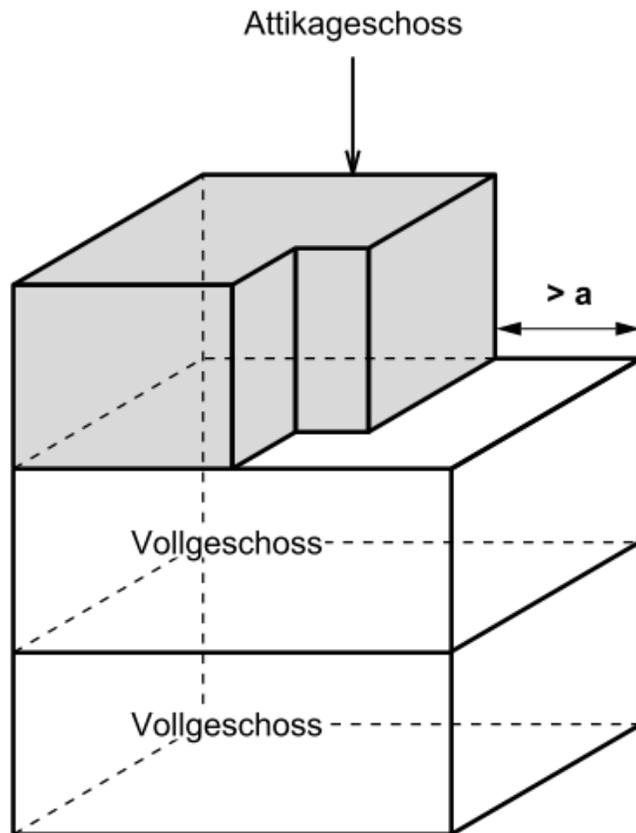
- Ziel: Schweizweite Verwendung der gleichen Begriffe
 - Umsetzung im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision obligatorisch
 - Auswirkung auf Definition der Grundmasse (z. B. Höhenbestimmungen)
-

Harmonisierte Begriffe



- Neu: **Gesamthöhe** statt First- und Gebäudehöhe
- Vorgaben zur Anzahl Geschosse bleiben
- Geschosshöhe: 3.2 m

Harmonisierte Begriffe



- Neu: **Attikageschoss** erstreckt sich über 60% der Fläche des darunterliegenden VG
- Rücksprung (a) auf einer Längs- oder Breitseite des Gebäudes um das Mass seiner Höhe

Hochwassergefahrenzonen

- Mit den Hochwassergefahrenzonen (HWZ) sollen Schäden an Bauten und Anlagen durch Hochwasser verhindert werden
 - Die Umsetzung entspricht einer Vorgabe des Bundes
 - Was in welcher HWZ zulässig ist, regelt die neue Bau- und Nutzungsordnung (§ 16 BNO)
 - Die HWZ sind im Bauzonenplan dargestellt
-

Gewässerräume

Mehr Raum für Gewässer sichern



Gewässerräume

- Mit den Gewässerräumen wird der Raum für die Öffnung von Gewässern gesichert
 - Die Umsetzung entspricht einer Vorgabe des Bundes
 - Durch die Gewässerräume wird das Nutzungsmass in den Bauzonen nicht eingeschränkt
 - Die Gewässerräume sind im Bauzonen- und Kulturlandplan dargestellt
-

Wichtigste Inhalte der Revision

- Anpassung des Baugebiets an den in den nächsten 15 Jahren effektiv vorhandenen Bedarf
 - Einführung qualitätssichernder Massnahmen zur Entwicklung des Schlüsselgebiets «Dünni»
 - Mobilisierung der Baulandreserven
 - Schutz des Orts- und Landschaftsbilds
 - Aktualisierung der Weilerzonen
 - Sicherung und Aufwertung der Grünflächen im Siedlungsgebiet
 - Umsetzung harmonisierte Baubegriffe
 - Ausscheidung der Hochwassergefahrenzonen
 - Ausscheidung der Gewässerräume
-

Verständnisfragen

Weiteres Vorgehen

Mitwirkung

- Möglichkeit für eigene Inputs zur Nutzungsplanung
 - 19. Februar bis 19. März 2024
 - Unterlagen auf www.mitwirkung-bergdietikon.ch und auf der Gemeindekanzlei ab 19. Februar 2024
 - Eingaben zu den Entwürfen digital auf der Plattform, per Mail oder Post möglich
-

Herzlichen Dank für Ihre Zeit und Aufmerksamkeit





Reserve

