

Öffentlicher Gestaltungsplan "Zentrum Dietlikon Süd"

Synoptische Darstellung

Fassung zur Festsetzung durch die
Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2023



usio mitglied
beratende schweizer ingenieure



Gossweiler Ingenieure AG
Neuhofstrasse 34
8600 Dübendorf
Telefon 044 802 77 11
www.gossweiler.com

<i>Fassung Gemeindeversammlung vom 24. September 2020</i>	<i>Fassung für die öffentliche Auflage und Anhörung sowie die kantonale Vorprüfung. GR-Sitzung vom 30. Mai 2023</i> <i>Änderungen in rot gegenüber Fassung vom 24. September 2020</i>	<i>Fassung Bereinigung aufgrund Anhörung und kantonale Vorprüfung. GR-Sitzung vom 3. Oktober 2023</i> <i>Änderungen in grün gegenüber Fassung vom 30. Mai 2023</i>
---	--	---

1 Allgemeine Bestimmungen	1 Allgemeine Bestimmungen	1 Allgemeine Bestimmungen
<p>Art. 1 Der öffentliche Gestaltungsplan "Zentrum Dietlikon Süd" bezweckt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ die Aufwertung und Stärkung des Geschäftszentrums in seiner überkommunalen Ausstrahlung; ▪ eine Vielfalt an publikumsorientierten Nutzungen wie Handel, Dienstleistungen, Freizeit, Kultur und Unterhaltung sowie Gewerbe; ▪ die Sicherstellung geeigneter Rahmenbedingungen für eine schrittweise und angemessene städtebauliche Revitalisierung des ehemaligen Industriegebietes; ▪ die Aufwertung des Freiraums zugunsten einer erhöhten Aufenthalts- und Begegnungsqualität; ▪ die Förderung des öffentlichen Verkehrs sowie des Velo- und Fussverkehrs; ▪ die generelle Abstimmung von Siedlung und Verkehr. 	<p>Art. 1 Der öffentliche Gestaltungsplan "Zentrum Dietlikon Süd" bezweckt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ die Aufwertung und Stärkung des Geschäftszentrums in seiner überkommunalen Ausstrahlung; ▪ eine Vielfalt an publikumsorientierten Nutzungen wie Handel, Dienstleistungen, Freizeit, Kultur und Unterhaltung sowie Gewerbe; ▪ die Sicherstellung geeigneter Rahmenbedingungen für eine schrittweise und angemessene städtebauliche Revitalisierung des ehemaligen Industriegebietes; ▪ die Aufwertung des Freiraums zugunsten einer erhöhten Aufenthalts- und Begegnungsqualität; ▪ die Förderung des öffentlichen Verkehrs sowie des Velo- und Fussverkehrs; ▪ die generelle Abstimmung von Siedlung und Verkehr. 	<p>Art. 1 Der öffentliche Gestaltungsplan "Zentrum Dietlikon Süd" bezweckt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ die Aufwertung und Stärkung des Geschäftszentrums in seiner überkommunalen Ausstrahlung; ▪ eine Vielfalt an publikumsorientierten Nutzungen wie Handel, Dienstleistungen, Freizeit, Kultur und Unterhaltung sowie Gewerbe; ▪ die Sicherstellung geeigneter Rahmenbedingungen für eine schrittweise und angemessene städtebauliche Revitalisierung des ehemaligen Industriegebietes; ▪ die Aufwertung des Freiraums zugunsten einer erhöhten Aufenthalts- und Begegnungsqualität; ▪ die Förderung des öffentlichen Verkehrs sowie des Velo- und Fussverkehrs; ▪ die generelle Abstimmung von Siedlung und Verkehr.
<p>Art. 2 ¹ Der öffentliche Gestaltungsplan "Zentrum Dietlikon Süd" setzt sich aus den nachstehenden Vorschriften und dem Situationsplan 1:1'000 zusammen. ² Der Planungsbericht nach Art. 47 RPV wie auch das im Anhang vorhandene Verkehrsgutachten "Öffentlicher Gestaltungsplan Industrie Süd" vom 3. August 2019 haben begleitenden Charakter und dienen als Grundlage für die Beurteilung von Bauprojekten.</p>	<p>Art. 2 ¹ Der öffentliche Gestaltungsplan "Zentrum Dietlikon Süd" setzt sich aus den nachstehenden Vorschriften und dem Situationsplan 1:1'000 zusammen. ² Der Planungsbericht nach Art. 47 RPV hat begleitenden Charakter und dient als Grundlage für die Beurteilung von Bauprojekten. ³ Das Verkehrsgutachten "Öffentlicher Gestaltungsplan Industrie Süd" vom 3. August 2019 ist bei der Beurteilung von Bauprojekten massgeblich und hat in Bezug auf die Fahrten und Parkplatzzahl begrenzenden Charakter.</p>	<p>Art. 2 ¹ Der öffentliche Gestaltungsplan "Zentrum Dietlikon Süd" setzt sich aus den nachstehenden Vorschriften und dem Situationsplan 1:1'000 zusammen. ² Der Planungsbericht nach Art. 47 RPV hat begleitenden Charakter und dient als Grundlage für die Beurteilung von Bauprojekten. ³ Das Verkehrsgutachten "Öffentlicher Gestaltungsplan Industrie Süd" vom 3. August 2019 ist bei der Beurteilung von Bauprojekten massgeblich und hat in Bezug auf die Fahrten und Parkplatzzahl begrenzenden Charakter.</p>
<p>Art. 3 Der Geltungsbereich des öffentlichen Gestaltungsplans "Zentrum Dietlikon Süd" ist im Situationsplan 1:1'000 festgehalten.</p>	<p>Art. 3 Der Geltungsbereich des öffentlichen Gestaltungsplans "Zentrum Dietlikon Süd" ist im Situationsplan 1:1'000 festgehalten.</p>	<p>Art. 3 Der Geltungsbereich des öffentlichen Gestaltungsplans "Zentrum Dietlikon Süd" ist im Situationsplan 1:1'000 festgehalten.</p>

<p>Fassung Gemeindeversammlung vom 24. September 2020</p>	<p>Fassung für die öffentliche Auflage und Anhörung sowie die kantonale Vorprüfung. GR-Sitzung vom 30. Mai 2023</p> <p>Änderungen in rot gegenüber Fassung vom 24. September 2020</p>	<p>Fassung Bereinigung aufgrund Anhörung und kantonale Vorprüfung. GR-Sitzung vom 3. Oktober 2023</p> <p>Änderungen in grün gegenüber Fassung vom 30. Mai 2023</p>
<p>Art. 4</p> <p>¹ Soweit mit dem Gestaltungsplan nichts anderes geregelt wird, gelten die Bestimmungen des kantonalen Rechts und die Bau- und Zonenordnung (BZO) mit Stand vom 30. Juni 2014.</p> <p>² Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1), der Allgemeinen Bauverordnung (ABV; LS 700.2) und der Besonderen Bauverordnung II (BBV II; LS 700.22) in der Fassung bis zum 28. Februar 2017.</p> <p>³ Die Bestimmungen der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) gelten für den Gestaltungsplan.</p> <p>⁴ Wo innerhalb des Geltungsbereichs rechtskräftige kommunale Verkehrsbaulinien mit Mantellinien zusammenfallen, ist die Wirkung der Baulinien bezüglich oberirdischer Gebäude für die Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert.</p>	<p>Art. 4</p> <p>¹ Soweit mit dem Gestaltungsplan nichts anderes geregelt wird, gelten die Bestimmungen des kantonalen Rechts und die Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 30. Juni 2014 (Stand vom 26. November 2021).</p> <p>² Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1), der Allgemeinen Bauverordnung (ABV; LS 700.2) und der Besonderen Bauverordnung II (BBV II; LS 700.22) in der Fassung bis zum 28. Februar 2017.</p> <p>³ Wo innerhalb des Geltungsbereichs rechtskräftige kommunale Verkehrsbaulinien mit Mantellinien zusammenfallen, ist die Wirkung der Baulinien bezüglich oberirdischer Gebäude für die Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert.</p>	<p>Art. 4</p> <p>¹ Soweit mit dem Gestaltungsplan nichts anderes geregelt wird, gelten die Bestimmungen des kantonalen Rechts und die Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 30. Juni 2014 (Stand vom 26. November 2021).</p> <p>² Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1), der Allgemeinen Bauverordnung (ABV; LS 700.2) und der Besonderen Bauverordnung II (BBV II; LS 700.22) in der Fassung bis zum 28. Februar 2017.</p> <p>³ Wo innerhalb des Geltungsbereichs rechtskräftige kommunale Verkehrsbaulinien mit Mantellinien zusammenfallen, ist die Wirkung der Baulinien bezüglich oberirdischer Gebäude für die Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert.</p>
<p>2 Nutzungen</p>	<p>2 Nutzungen</p>	<p>2 Nutzungen</p>
<p>Art. 5</p> <p>¹ Für Neubauten gilt die zulässige Baumassenziffer gemäss BZO und Art. 18 ff. dieses Gestaltungsplans.</p> <p>² Bestehende Gebäude, welche die maximal zulässige Baumasse gemäss BZO überschreiten, dürfen nach den Bestimmungen dieses Gestaltungsplans respektive nach § 357 PBG geändert werden.</p>	<p>Art. 5</p> <p>¹ Für Neubauten gilt die zulässige Baumassenziffer gemäss BZO. und Art. 18 ff. dieses Gestaltungsplans.</p> <p>² Bestehende Gebäude, welche die maximal zulässige Baumasse gemäss BZO überschreiten, dürfen nach den Bestimmungen dieses Gestaltungsplans respektive nach § 357 PBG geändert werden.</p> <p>² In dem im Situationsplan als "Mitte-Nord" bezeichneten Perimeter gilt abweichend zu Abs. 1 für Dienstleistungs- und Büronutzungen eine Baumassenziffer von 10 m³/m². Für Gebäude und Gebäudeteile mit verkehrintensiven Nutzungen gemäss Art. 7 gilt anteilmässig eine reduzierte Baumassenziffer von 8 m³/m².</p> <p>³ In dem im Situationsplan als "Mitte-Ost" bezeichneten Perimeter gilt abweichend zu Abs. 1 eine maximale Baumassenziffer von 10 m³/m².</p> <p>⁴ In dem im Situationsplan als "Mitte-Süd" bezeichneten Perimeter kann abweichend zu Abs. 1 eine maximale Baumasse von 323'130 m³ realisiert werden.</p>	<p>Art. 5</p> <p>¹ Für Neubauten gilt die zulässige Baumassenziffer gemäss BZO.</p> <p>² In dem im Situationsplan als "Mitte-Nord" bezeichneten Perimeter gilt abweichend zu Abs. 1 für Dienstleistungs- und Büronutzungen eine Baumassenziffer von 10 m³/m². Für Gebäude und Gebäudeteile mit verkehrintensiven Nutzungen gemäss Art. 7 gilt anteilmässig eine reduzierte Baumassenziffer von 8 m³/m².</p> <p>³ In dem im Situationsplan als "Mitte-Ost" bezeichneten Perimeter gilt abweichend zu Abs. 1 eine maximale Baumassenziffer von 10 m³/m².</p> <p>⁴ In dem im Situationsplan als "Mitte-Süd" bezeichneten Perimeter kann ungeachtet der heutigen und der zukünftigen Grundstücksgrenzen /-flächen abweichend zu Abs. 1 eine maximale Baumasse von 323'130 m³ realisiert werden.</p>

<p>Fassung Gemeindeversammlung vom 24. September 2020</p>	<p>Fassung für die öffentliche Auflage und Anhörung sowie die kantonale Vorprüfung. GR-Sitzung vom 30. Mai 2023</p> <p>Änderungen in rot gegenüber Fassung vom 24. September 2020</p>	<p>Fassung Bereinigung aufgrund Anhörung und kantonale Vorprüfung. GR-Sitzung vom 3. Oktober 2023</p> <p>Änderungen in grün gegenüber Fassung vom 30. Mai 2023</p>
	<p>⁵ In dem im Situationsplan als "Ost" bezeichneten Perimeter kann abweichend zu Abs. 1 für eine gesamtheitliche Neubebauung eine Baumassenziffer von 10 m³/m² beansprucht werden.</p>	<p>⁵ In dem im Situationsplan als "Ost" bezeichneten Perimeter kann abweichend zu Abs. 1 für eine gesamtheitliche mehrheitliche Neubebauung mit einem Gesamtkonzept für den Perimeter eine Baumassenziffer von 10 m³/m² beansprucht werden.</p>
<p>Art. 6 Innerhalb des Geltungsbereichs sind Gewerbe-, Dienstleistungs-, Handels-, Verkaufs- und Gastronomiebetriebe, verkehrsintensive Einrichtungen, Hotels sowie Wohnungen im Sinne von § 56 PBG zulässig.</p>	<p>Art. 6 Innerhalb des Geltungsbereichs sind Gewerbe-, Dienstleistungs-, Handels-, Verkaufs- und Gastronomiebetriebe, verkehrsintensive Einrichtungen, Hotels sowie Wohnungen im Sinne von § 56 PBG zulässig.</p>	<p>Art. 6 Innerhalb des Geltungsbereichs sind Gewerbe-, Dienstleistungs-, Handels-, Verkaufs- und Gastronomiebetriebe, verkehrsintensive Einrichtungen, Hotels sowie Wohnungen im Sinne von § 56 PBG zulässig.</p>
<p>Art. 7 ¹ Verkaufsflächen des Detailhandels und von Betrieben der Gütergrossverteilung, dem Publikum geöffnete Flächen von Kultur-, Freizeit- und Unterhaltungsbetrieben (exkl. Gastronomie und Hotellerie) sowie andere Flächen mit vergleichbarer Verkehrserzeugung von mehr als 500 m² pro Grundstück dürfen die im Situationsplan festgelegten Flächenmasse nicht überschreiten. ² Sofern keine Flächen für verkehrsintensive Nutzungen festgelegt sind, gilt die BZO. ³ Innerhalb der von Mantellinien umschlossenen Bereiche, in denen Nutzungen gemäss Abs. 1 zulässig sind oder zwischen solchen Bereichen, können entsprechende Nutzflächen transferiert werden.</p>	<p>Art. 7 ¹ Verkaufsflächen des Detailhandels und von Betrieben der Gütergrossverteilung, dem Publikum geöffnete Flächen von Kultur-, Freizeit- und Unterhaltungsbetrieben (exkl. Gastronomie und Hotellerie) sowie andere Flächen mit vergleichbarer Verkehrserzeugung von mehr als 500 m² pro Grundstück dürfen die im Situationsplan festgelegten Flächenmasse nicht überschreiten. ² Sofern keine Flächen für verkehrsintensive Nutzungen festgelegt sind, gilt die BZO. ² Innerhalb der von Mantellinien umschlossenen Bereiche, in denen Nutzungen gemäss Abs. 1 zulässig sind oder zwischen solchen Bereichen, können entsprechende Nutzflächen transferiert werden.</p>	<p>Art. 7 ¹ Verkaufsflächen des Detailhandels und von Betrieben der Gütergrossverteilung, dem Publikum geöffnete Flächen von Kultur-, Freizeit- und Unterhaltungsbetrieben (exkl. Gastronomie und Hotellerie) sowie andere Flächen mit vergleichbarer Verkehrserzeugung die im Situationsplan festgelegten Flächenmasse nicht überschreiten. ² Innerhalb der von Mantellinien umschlossenen Bereiche, in denen Nutzungen gemäss Abs. 1 zulässig sind oder zwischen solchen Bereichen, können entsprechende Nutzflächen transferiert werden.</p>
<p>3 Gestaltung</p>	<p>3 Gestaltung und Begrünung</p>	<p>3 Gestaltung und Begrünung</p>
	<p>Art. 8 ¹ Bei Neubauvorhaben oder massgeblichen Erweiterungsprojekten ist dem Projekt eine gesamtheitliche, städtebauliche Idee zugrunde zu legen. ² Wo die Verhältnisse es zulassen, sind Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs als Grünfläche zu erhalten oder herzurichten. Bäume und Sträucher sind dabei möglichst zu erhalten oder neu zu pflanzen.</p>	<p>Art. 8 ¹ Bei Neubauvorhaben oder massgeblichen Erweiterungsprojekten ist dem Projekt eine gesamtheitliche, städtebauliche Idee zugrunde zu legen. ² Wo die Verhältnisse es zulassen, sind Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs als Grünfläche zu erhalten oder herzurichten. Bäume und Sträucher sind dabei möglichst zu erhalten oder neu zu pflanzen.</p>

<p>Fassung Gemeindeversammlung vom 24. September 2020</p>	<p>Fassung für die öffentliche Auflage und Anhörung sowie die kantonale Vorprüfung. GR-Sitzung vom 30. Mai 2023</p> <p>Änderungen in rot gegenüber Fassung vom 24. September 2020</p>	<p>Fassung Bereinigung aufgrund Anhörung und kantonale Vorprüfung. GR-Sitzung vom 3. Oktober 2023</p> <p>Änderungen in grün gegenüber Fassung vom 30. Mai 2023</p>
	<p>³ Ein angemessener Anteil des Gebäudeumschwungs ist bei baulichen Massnahmen im Sinne des ökologischen Ausgleichs zu gestalten.</p>	<p>³ Ein angemessener Anteil des Gebäudeumschwungs ist bei baulichen Massnahmen im Sinne des ökologischen Ausgleichs zu gestalten.</p>
<p>Art. 8</p> <p>¹ Oberirdische Gebäude dürfen nur innerhalb der im Situationsplan festgesetzten Mantellinien erstellt werden.</p> <p>² Innerhalb der im Situationsplan festgesetzten Mantellinien gelten für oberirdische Gebäude gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen keine Abstandsvorschriften.</p> <p>³ Für unterirdische Gebäude sind die Verkehrsbaulinien massgebend. Wo solche fehlen, gelten die Bestimmungen gemäss PBG.</p> <p>⁴ Soweit die Baufluchten mit Mantellinien begrenzt werden, finden die Grenz- und Gebäudeabstände der BZO keine Anwendung.</p> <p>⁵ Vordächer dürfen über die gesamte Fassadenlänge bis zu einer Tiefe von 1.5 m die Mantellinien überragen.</p> <p>⁶ Vorbehalten bleiben Anforderungen an die Verkehrssicherheit, den Unterhalt und den baulichen Brandschutz.</p>	<p>Art. 9</p> <p>¹ Oberirdische Gebäude dürfen nur innerhalb der im Situationsplan festgesetzten Mantellinien erstellt werden.</p> <p>² Innerhalb der im Situationsplan festgesetzten Mantellinien gelten für oberirdische Gebäude gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen keine Abstandsvorschriften.</p> <p>³ Für unterirdische Gebäude sind die Verkehrsbaulinien massgebend. Wo solche fehlen, gelten die Bestimmungen gemäss PBG.</p> <p>⁴ Soweit die Baufluchten mit Mantellinien begrenzt werden, finden die Grenz- und Gebäudeabstände der BZO keine Anwendung.</p> <p>⁵ Vordächer dürfen über die gesamte Fassadenlänge bis zu einer Tiefe von 1.5 m die Mantellinien überragen.</p> <p>⁶ Vorbehalten bleiben Anforderungen an die Verkehrssicherheit, den Unterhalt und den baulichen Brandschutz.</p>	<p>Art. 9</p> <p>¹ Oberirdische Gebäude dürfen nur innerhalb der im Situationsplan festgesetzten Mantellinien erstellt werden.</p> <p>² Innerhalb der im Situationsplan festgesetzten Mantellinien gelten für oberirdische Gebäude gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen keine Abstandsvorschriften.</p> <p>³ Für unterirdische Gebäude sind die Verkehrsbaulinien massgebend. Wo solche fehlen, gelten die Bestimmungen gemäss PBG.</p> <p>⁴ Soweit die Baufluchten mit Mantellinien begrenzt werden, finden die Grenz- und Gebäudeabstände der BZO keine Anwendung.</p> <p>⁵ Vordächer dürfen über die gesamte Fassadenlänge bis zu einer Tiefe von 1.5 m die Mantellinien überragen.</p> <p>⁶ Vorbehalten bleiben Anforderungen an die Verkehrssicherheit, den Unterhalt und den baulichen Brandschutz.</p>
<p>Art. 9</p> <p>Innerhalb der mit Mantellinien begrenzten Bereiche ist, wo der Nachbar zustimmt, die geschlossene Bauweise erlaubt.</p>	<p>Art. 10</p> <p>Innerhalb der mit Mantellinien begrenzten Bereiche ist, wo der Nachbar die Nachbarschaft zustimmt, die geschlossene Bauweise erlaubt.</p>	<p>Art. 10</p> <p>Innerhalb der mit Mantellinien begrenzten Bereiche ist, wo die direkt angrenzende Eigentümerschaft Nachbarschaft zustimmt, die geschlossene Bauweise erlaubt.</p>
<p>Art. 10</p> <p>¹ Das im Situationsplan bezeichnete städtebauliche Ordnungselement bildet das konzeptionelle Rückgrat sowie das identitätsstiftende und verbindende Merkmal innerhalb des Geltungsbereichs. Es umfasst den sorgfältig auszugestaltenden, öffentlich zugänglichen Freiraum beidseitig der Industriestrasse.</p> <p>² Als Grundlage für die Entwicklung des städtebaulichen Ordnungselements nach einem gesamtheitlichen Konzept dient das "Gestaltungskonzept Industriestrasse" vom 15. Mai 2014.</p> <p>³ Innerhalb des städtebaulichen Ordnungselements dürfen keine Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen angeordnet</p>	<p>Art. 11</p> <p>¹ Das im Situationsplan bezeichnete städtebauliche Ordnungselement bildet das konzeptionelle Rückgrat sowie das identitätsstiftende und verbindende Merkmal innerhalb des Geltungsbereichs. Es umfasst den sorgfältig auszugestaltenden, öffentlich zugänglichen Freiraum beidseitig der Industriestrasse.</p> <p>² Als Grundlage für die Entwicklung des städtebaulichen Ordnungselements nach einem gesamtheitlichen Konzept dient das "Gestaltungskonzept Industriestrasse" vom 15. Mai 2014 sinngemäss.</p> <p>³ Innerhalb des städtebaulichen Ordnungselements dürfen keine Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen angeordnet</p>	<p>Art. 11</p> <p>¹ Das im Situationsplan bezeichnete städtebauliche Ordnungselement bildet das konzeptionelle Rückgrat sowie das identitätsstiftende und verbindende Merkmal innerhalb des Geltungsbereichs. Es umfasst den sorgfältig auszugestaltenden, öffentlich zugänglichen Freiraum beidseitig der Industriestrasse.</p> <p>² Als Grundlage für die Entwicklung des städtebaulichen Ordnungselements nach einem gesamtheitlichen Konzept dient das "Gestaltungskonzept Industriestrasse" vom 15. Mai 2014 sinngemäss.</p> <p>³ Innerhalb des städtebaulichen Ordnungselements dürfen keine Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen angeordnet</p>

<p>Fassung Gemeindeversammlung vom 24. September 2020</p>	<p>Fassung für die öffentliche Auflage und Anhörung sowie die kantonale Vorprüfung. GR-Sitzung vom 30. Mai 2023</p> <p>Änderungen in rot gegenüber Fassung vom 24. September 2020</p>	<p>Fassung Bereinigung aufgrund Anhörung und kantonale Vorprüfung. GR-Sitzung vom 3. Oktober 2023</p> <p>Änderungen in grün gegenüber Fassung vom 30. Mai 2023</p>
<p>werden, welche die Entwicklung des städtebaulichen Ordnungselements negativ präjudizieren.</p> <p>⁴ Zufahrtswege und Grundstücksanschlüsse gemäss Art. 15 sind möglichst platzsparend und mit Fussgängerbevorzugung auf das städtebauliche Ordnungselement abzustimmen.</p>	<p>werden, welche die Entwicklung des städtebaulichen Ordnungselements negativ präjudizieren.</p> <p>⁴ Zufahrtswege und Grundstücksanschlüsse gemäss Art. 16 sind möglichst platzsparend und mit Fussgängerbevorzugung auf das städtebauliche Ordnungselement abzustimmen.</p>	<p>werden, welche die Entwicklung des städtebaulichen Ordnungselements wissentlich negativ präjudizieren.</p> <p>⁴ Zufahrtswege und Grundstücksanschlüsse gemäss Art. 16 sind möglichst platzsparend und mit Fussgängerbevorzugung auf das städtebauliche Ordnungselement abzustimmen.</p>
<p>Art. 11</p> <p>¹ Die Gebäudeorientierung und -gestaltung ist zu dem im Situationsplan festgesetzten städtebaulichen Ordnungselement gemäss Art. 10 in Bezug zu setzen.</p> <p>² Die Haupteingänge und die Hauptfassaden sind attraktiv auszugestalten, so dass monotone Fluchten vermieden werden.</p>	<p>Art. 12</p> <p>¹ Die Gebäudeorientierung und -gestaltung ist zu dem im Situationsplan festgesetzten städtebaulichen Ordnungselement gemäss Art. 11 in Bezug zu setzen.</p> <p>² Die Haupteingänge und die Hauptfassaden sind attraktiv auszugestalten, so dass monotone Fluchten vermieden werden.</p>	<p>Art. 12</p> <p>¹ Die Gebäudeorientierung und -gestaltung ist zu dem im Situationsplan festgesetzten städtebaulichen Ordnungselement gemäss Art. 11 in Bezug zu setzen.</p> <p>² Die Haupteingänge und die Hauptfassaden sind attraktiv auszugestalten, so dass monotone Fluchten vermieden werden.</p>
<p>Art. 12</p> <p>¹ Die im Situationsplan bezeichneten Anordnungsspielräume für öffentliche Platzgestaltung dienen der Erstellung öffentlich zugänglicher und für Kunden, Besucher und Beschäftigte zur Aneignung geeigneter Aussenräume mit ansprechender Aufenthaltsqualität.</p> <p>² Die Form und die Lage der Plätze sind im Situationsplan nicht abschliessend definiert. Beide Plätze sind innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Bereiche anzuordnen. Die Fläche der Plätze darf jeweils 1'500 m² nicht unterschreiten. Der Ostplatz ist in Bezug zur zukünftigen Haltestelle der Stadtbahn und/oder Tramlinie zu setzen und zusammen mit der Bebauung auf diese abzustimmen.</p> <p>³ Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen für Gastronomiebetriebe sind zulässig, solange die Vorgaben aus Abs. 1 gewahrt bleiben. Im Weiteren gilt Art. 10 sinngemäss.</p> <p>⁴ An geeigneten Lagen sind unversiegelte Flächen mit Begrünungselementen vorzusehen.</p> <p>⁵ Die Erstellung dieser Platzbereiche ist im Rahmen des ersten Baubewilligungsverfahrens, welche von den im Situationsplan bezeichneten Anordnungsspielräumen teilweise oder komplett überlagert werden, sicherzustellen.</p> <p>⁶ Erweiterungen und Umbauten, die keinen neubauähnlichen Charakter aufweisen, führen nicht zu einer Platzerstellungspflicht. Die</p>	<p>Art. 13</p> <p>¹ Die im Situationsplan bezeichneten Anordnungsspielräume für öffentliche Platzgestaltung dienen der Erstellung öffentlich zugänglicher und für die Kundschaft, Besuchende und Beschäftigte zur Aneignung geeigneter Aussenräume mit ansprechender Aufenthaltsqualität.</p> <p>² Die Form und die Lage der Plätze sind im Situationsplan nicht abschliessend definiert. Beide Plätze sind innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Bereiche anzuordnen. Die Fläche der Plätze darf jeweils 1'500 m² nicht unterschreiten. Der Ostplatz ist in Bezug zur zukünftigen Haltestelle der Stadtbahn und/oder Tramlinie zu setzen und zusammen mit der Bebauung auf diese abzustimmen.</p> <p>³ Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen für Gastronomiebetriebe sind in den Bereichen des Ost- und Westplatzes zulässig, solange die Vorgaben aus gemäss Abs. 1 gewahrt bleiben. Im Weiteren gilt Art. 11 sinngemäss.</p> <p>⁴ An geeigneten Lagen sind unversiegelte Flächen mit Begrünungselementen vorzusehen.</p> <p>⁵ Die Erstellung dieser Plätze Platzbereiche ist im Rahmen der des ersten Baubewilligungsverfahrens, welches von den im Situationsplan bezeichneten Anordnungsspielräumen teilweise oder komplett überlagert werden, sicherzustellen.</p>	<p>Art. 13</p> <p>¹ Die im Situationsplan bezeichneten Anordnungsspielräume für öffentliche Platzgestaltung dienen der Erstellung öffentlich zugänglicher und für die Kundschaft, Besuchende und Beschäftigte zur Aneignung geeigneter Aussenräume mit ansprechender Aufenthaltsqualität.</p> <p>² Die Form und die Lage der Plätze sind im Situationsplan nicht abschliessend definiert. Beide Plätze sind innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Bereiche anzuordnen. Die Fläche der Plätze darf jeweils 1'500 m² nicht unterschreiten. Der Ostplatz ist in Bezug zur zukünftigen Haltestelle der Stadtbahn und/oder Tramlinie zu setzen und zusammen mit der Bebauung auf diese abzustimmen.</p> <p>³ Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen für Gastronomiebetriebe sind in den Bereichen des Ost- und Westplatzes zulässig, solange die Vorgaben gemäss Abs. 1 gewahrt bleiben. Im Weiteren gilt Art. 11 sinngemäss.</p> <p>⁴ An geeigneten Lagen sind unversiegelte Flächen mit Begrünungselementen vorzusehen.</p> <p>⁵ Die Erstellung dieser Plätze ist im Rahmen des ersten Baubewilligungsverfahrens, welches von den im Situationsplan bezeichneten Anordnungsspielräumen teilweise oder komplett überlagert werden, sicherzustellen. Für den Ostplatz wird dies spezifiziert, dass die Erstellung im Rahmen des ersten Baubewilligungsverfahrens</p>

<p>Fassung Gemeindeversammlung vom 24. September 2020</p>	<p>Fassung für die öffentliche Auflage und Anhörung sowie die kantonale Vorprüfung. GR-Sitzung vom 30. Mai 2023</p> <p>Änderungen in rot gegenüber Fassung vom 24. September 2020</p>	<p>Fassung Bereinigung aufgrund Anhörung und kantonale Vorprüfung. GR-Sitzung vom 3. Oktober 2023</p> <p>Änderungen in grün gegenüber Fassung vom 30. Mai 2023</p>
<p>Erstellungspflicht der Platzbereiche hat in einem angemessenen Verhältnis zum geplanten Bauvorhaben zu stehen.</p> <p>⁷ Die Erstellung der öffentlichen Plätze erfolgt durch die jeweiligen Gesuchsteller oder Grundeigentümer.</p>	<p>⁶ Erweiterungen und Umbauten, die keinen neubauähnlichen Charakter aufweisen, führen nicht zu einer Platzerstellungspflicht. Die Erstellungspflicht der Platzbereiche hat in einem angemessenen Verhältnis zum geplanten Bauvorhaben zu stehen.</p> <p>⁷ Die Erstellung der öffentlichen Plätze erfolgt durch die jeweiligen Gesuchstellenden oder Grundeigentümerschaften.</p>	<p>für Hochbauten auf den Grundstücken Nrn. 5249 und 5254 eingefordert werden kann. Bezüglich den Grundstücken Nrn. 5253 und 5514 kann die Erstellung durch die Gemeinde nur eingefordert werden, sofern massgebliche Neubauvorhaben darauf realisiert werden.</p> <p>⁶ Erweiterungen und Umbauten, die keinen neubauähnlichen Charakter aufweisen, führen nicht zu einer Platzerstellungspflicht. Die Erstellungspflicht der Platzbereiche hat in einem angemessenen Verhältnis zum geplanten Bauvorhaben zu stehen.</p> <p>⁷ Die Erstellung der öffentlichen Plätze erfolgt durch die jeweiligen Gesuchstellenden oder Grundeigentümerschaften. Die Gemeinde kann den Betrieb und Unterhalt finanziell unterstützen, wozu entsprechende Verträge abgeschlossen werden können.</p>
<p>Art. 13</p> <p>¹ Bei Nachweis besonders guter städtebaulicher, architektonischer und aussenräumlicher Qualitäten sind Hochhäuser gemäss § 282 ff. PBG zulässig.</p> <p>² Hochhäuser inkl. Dachaufbauten, Reklameanlagen, technische Aufbauten etc. dürfen eine maximale Höhenkote von 485.00 m.ü.M. nicht überschreiten.</p>	<p>Art. 14</p> <p>¹ Bei Nachweis besonders guter städtebaulicher, architektonischer und aussenräumlicher Qualitäten sind Hochhäuser gemäss § 282 ff. PBG zulässig.</p> <p>² Hochhäuser inkl. Dachaufbauten, Reklameanlagen, technische Aufbauten etc. dürfen eine maximale Höhenkote von 485.00 m ü. M. nicht überschreiten.</p>	<p>Art. 14</p> <p>¹ Bei Nachweis besonders guter städtebaulicher, architektonischer und aussenräumlicher Qualitäten sind Hochhäuser gemäss § 282 ff. PBG zulässig.</p> <p>² Hochhäuser inkl. Dachaufbauten, Reklameanlagen, technische Aufbauten etc. dürfen eine maximale Höhenkote von 485.00 m ü. M. nicht überschreiten.</p>
<p>Art. 14</p> <p>Für Vorhaben innerhalb eines Konsultationsbereichs gemäss kantonalem Chemie-Risikokataster sind im Baubewilligungsverfahren die Risiken eines Störfalls zu beurteilen und Massnahmen zu prüfen.</p>	<p>Art. 15</p> <p>Für Vorhaben innerhalb eines Konsultationsbereichs gemäss kantonalem Chemie-Risikokataster sind im Baubewilligungsverfahren die Risiken eines Störfalls zu beurteilen und Massnahmen zu prüfen.</p>	<p>Art. 15</p> <p>Für Vorhaben innerhalb eines Konsultationsbereichs gemäss kantonalem Chemie-Risikokataster sind im Baubewilligungsverfahren die Risiken eines Störfalls zu beurteilen und Massnahmen zu prüfen.</p>
<p>4 Erschliessung und Parkierung</p>	<p>4 Erschliessung und Parkierung</p>	<p>4 Erschliessung und Parkierung</p>
<p>Art. 15</p> <p>Ein- und Ausfahrten sind so auszugestalten, dass der Verkehrsfluss gemäss geltendem Verkehrsregime zu keiner Zeit gestört wird. Anlieferungen sowie flankierende Massnahmen haben auf den privaten Grundstücken zu erfolgen. Der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren beizubringen.</p>	<p>Art. 16</p> <p>Ein- und Ausfahrten sind so auszugestalten, dass der Verkehrsfluss gemäss geltendem Verkehrsregime zu keiner Zeit gestört wird. Anlieferungen sowie flankierende Massnahmen haben auf den privaten Grundstücken zu erfolgen. Der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren beizubringen.</p>	<p>Art. 16</p> <p>Ein- und Ausfahrten sind so auszugestalten, dass der Verkehrsfluss gemäss geltendem Verkehrsregime zu keiner Zeit gestört wird. Anlieferungen sowie flankierende Massnahmen haben auf den privaten Grundstücken zu erfolgen. Der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren beizubringen.</p>

Fassung Gemeindeversammlung vom 24. September 2020	Fassung für die öffentliche Auflage und Anhörung sowie die kantonale Vorprüfung. GR-Sitzung vom 30. Mai 2023 Änderungen in rot gegenüber Fassung vom 24. September 2020	Fassung Bereinigung aufgrund Anhörung und kantonale Vorprüfung. GR-Sitzung vom 3. Oktober 2023 Änderungen in grün gegenüber Fassung vom 30. Mai 2023
---	--	---

Art. 16 ¹ Die Berechnung der vorgeschriebenen und zugelassenen Abstellplätze für Personenwagen richtet sich nach der Nutzweise des Baugrundstückes (Grenzbedarf) und dem Grad der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr (massgeblicher Bedarf). ² Bezogen auf die Nutzungsart sind folgende Normbedarfswerte massgebend, wobei Bruchteile über 0.5 jeweils aufzurunden sind:	Art. 17 ¹ Die Berechnung der minimal erforderlichen und maximal zulässigen vorgeschriebenen und zugelassenen Abstellplätze für Personenwagen richtet sich nach der Nutzweise des Baugrundstückes (Grenzbedarf) und dem Grad der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr (massgeblicher Bedarf). ² Im Gestaltungsplanperimeter sind maximal 4'401 Abstellplätze für Personenwagen zulässig. Die Gemeinde stellt ein entsprechendes Controlling sicher. ³ Bezogen auf die Nutzungsart sind folgende Normbedarfswerte massgebend, wobei Bruchteile über 0.5 jeweils aufzurunden sind:	Art. 17 ¹ Die Berechnung der minimal erforderlichen und maximal zulässigen Abstellplätze für Personenwagen richtet sich nach der Nutzweise des Baugrundstückes (Grenzbedarf). ² Im Gestaltungsplanperimeter sind maximal 4'401 Abstellplätze für Personenwagen zulässig. Die Gemeinde stellt ein entsprechendes Controlling sicher. ³ Zulässige Abstellplätze für Personenwagen können unter Beachtung von Art. 2 zwischen Grundstücken transferiert werden. ⁴ Bezogen auf die Nutzungsart sind folgende Normbedarfswerte massgebend, wobei Bruchteile über 0.5 jeweils aufzurunden sind:			
Nutzungsart (1)	Abstellplätze für	Nutzungsart (1)	Abstellplätze für	Nutzungsart (1)	Abstellplätze für
	Beschäftigte Besucher und Kunden		Beschäftigte Besuchende und Kundenschaft		Beschäftigte Besuchende und Kundenschaft
Verkaufsgeschäfte		Verkaufsgeschäfte		Verkaufsgeschäfte	
Lebensmittel, Läden mit Waren für den täglichen Bedarf	1 PP / 150 m ² GNF	1 PP / 30 m ² GNF (2)	Lebensmittel, Läden mit Waren für den täglichen Bedarf	1 PP / 150 m² GNF	1 PP / 30 m² GNF (2)
Detailhandel, Läden mit Waren für den periodischen Bedarf, Einkaufszentren (inkl. z.B. Mall, Lager usw.), Mischnutzungen mit hohem Anteil Einkauf, Kultur, Freizeit, Unterhaltung, Tankstellen-Shops, Fachmärkte, u.a.	1 PP / 200 m ² GNF	1 PP / 60 m ² GNF (2)	Detailhandel, Läden mit Waren für den täglichen oder periodischen Bedarf, Einkaufszentren (inkl. z.B. Mall, Lager usw.), Mischnutzungen mit hohem Anteil Einkauf, Kultur, Freizeit, Unterhaltung, Tankstellen-Shops, Fachmärkte, u.a.	1 PP / 100 m ² GNF	1 PP / 40 m ² GNF (2)
Ausstellung und Läden mit ausschliesslich Grossgütern und sperrigen Waren (aperiodischer Bedarf wie Betten, Büromöbel, Haushaltgeräte usw.), Auto Occasionshandel	1 PP / 200 m ² GNF	1 PP / 70 m ² GNF (2)	Ausstellung und Läden mit ausschliesslich Grossgütern und sperrigen Waren (aperiodischer Bedarf wie Betten, Büromöbel, Haushaltgeräte usw.), Auto Occasionshandel	1 PP / 100 m ² GNF	1 PP / 70 m ² GNF (2)
Verkauf von sperrigen Waren i.R. ohne Direktverkauf wie grosse Maschinen, Baubedarf	1 PP / 200 m ² GNF	1 PP / 100 m ² GNF (2)	Verkauf von sperrigen Waren i.R. ohne Direktverkauf wie grosse Maschinen, Baubedarf	1 PP / 100 m ² GNF	1 PP / 100 m ² GNF (2)

Fassung Gemeindeversammlung vom 24. September 2020	Fassung für die öffentliche Auflage und Anhörung sowie die kantonale Vorprüfung. GR-Sitzung vom 30. Mai 2023 Änderungen in rot gegenüber Fassung vom 24. September 2020	Fassung Bereinigung aufgrund Anhörung und kantonale Vorprüfung. GR-Sitzung vom 3. Oktober 2023 Änderungen in grün gegenüber Fassung vom 30. Mai 2023
---	--	---

(Cheminée, Küchen und Bäder, Vorfabrizierte Gebäudebauteile usw.), vor Ort produzierte Güter, Showrooms ohne Läden und Direktverkauf, Garage mit Autoausstellung			(Cheminée, Küchen und Bäder, Vorfabrizierte Gebäudebauteile usw.), vor Ort produzierte Güter, Showrooms ohne Läden und Direktverkauf, Garage mit Autoausstellung			(Cheminée, Küchen und Bäder, Vorfabrizierte Gebäudebauteile usw.), vor Ort produzierte Güter, Showrooms ohne Läden und Direktverkauf, Garage mit Autoausstellung		
Gastbetriebe			Gastbetriebe			Gastbetriebe		
Restaurant, Café	1 PP / 40 Sitzplätze	1 PP / 6 Sitzplätze	Restaurant, Café	1 PP / 40 Sitzplätze	1 PP / 6 Sitzplätze	Restaurant, Café	1 PP / 40 Sitzplätze	1 PP / 6 Sitzplätze
Konferenzräume, Säli	-	1 PP / 10 Sitzplätze	Konferenzräume, Säli	-	1 PP / 10 Sitzplätze	Konferenzräume, Säli	-	1 PP / 10 Sitzplätze
Hotel	1 PP / 7 Zimmer	1 PP / 2 Zimmer	Hotel	1 PP / 7 Zimmer	1 PP / 2 Zimmer	Hotel	1 PP / 7 Zimmer	1 PP / 2 Zimmer
Dienstleistungen, Gewerbe, Industrie			Dienstleistungen, Gewerbe, Industrie			Dienstleistungen, Gewerbe, Industrie		
Publikumsorientiert (3)	1 PP / 80 m ² GNF	1 PP / 100 m ² GNF	publikumsorientiert ⁽³⁾	1 PP / 80 m ² GNF	1 PP / 100 m ² GNF	publikumsorientiert ⁽³⁾	1 PP / 80 m ² GNF	1 PP / 100 m ² GNF
nicht publikumsorientiert (4)	1 PP / 80 m ² GNF	1 PP / 300 m ² GNF	nicht publikumsorientiert ⁽⁴⁾	1 PP / 80 m ² GNF	1 PP / 300 m ² GNF	nicht publikumsorientiert ⁽⁴⁾	1 PP / 80 m ² GNF	1 PP / 300 m ² GNF
industrielle Fabrikation	1 PP / 150 m ² GNF	1 PP / 750 m ² (2)	industrielle Fabrikation	1 PP / 150 m ² GNF	1 PP / 750 m ² ⁽²⁾	industrielle Fabrikation	1 PP / 150 m ² GNF	1 PP / 750 m ² ⁽²⁾
Lagerflächen	1 PP / 300 m ² GNF	(2)	Lagerflächen	1 PP / 300 m ² GNF	⁽²⁾	Lagerflächen	1 PP / 300 m ² GNF	⁽²⁾
Spezialnutzungen Für weitere Spezialnutzungen wie Kultstätten, Schulen, Sporteinrichtungen usw. wird der Grenzbedarf unter Beachtung der einschlägigen VSS-Normen fallweise bestimmt.			Spezialnutzungen Für weitere Spezialnutzungen wie Kultstätten, Schulen, Sporteinrichtungen usw. wird der Grenzbedarf unter Beachtung der einschlägigen VSS-Normen fallweise bestimmt.			Spezialnutzungen Für weitere Spezialnutzungen wie Kultstätten, Schulen, Sporteinrichtungen usw. wird der Grenzbedarf unter Beachtung der einschlägigen VSS-Normen fallweise bestimmt.		
(1) gemischte Betriebe sind in entsprechende Teile aufzugliedern (2) Güterumschlag / Anlieferung separat (3) z.B. Bank, Post, öffentliche Verwaltung mit Schalterbetrieb, Reisebüro, Arzt, Zahnarzt, Therapie, Kopierzentrale, chemische Reinigung, Coiffeur usw. (4) z. B. reine Büroflächen PP = Personenwagen-Abstellplatz (Parkplatz)			⁽¹⁾ gemischte Betriebe sind für die Berechnung der minimal erforderlichen und maximal zulässigen Abstellplatzzahl in entsprechende Teile aufzugliedern ⁽²⁾ Güterumschlag / Anlieferung separat ⁽³⁾ z.B. Bank, Post, öffentliche Verwaltung mit Schalterbetrieb, Reisebüro, Arzt, Zahnarzt, Therapie, Kopierzentrale, chemische Reinigung, Coiffeur usw.			⁽¹⁾ gemischte Betriebe sind für die Berechnung der minimal erforderlichen und maximal zulässigen Abstellplatzzahl in entsprechende Teile aufzugliedern ⁽²⁾ Güterumschlag / Anlieferung separat ⁽³⁾ z.B. Bank, Post, öffentliche Verwaltung mit Schalterbetrieb, Reisebüro, Arzt, Zahnarzt, Therapie, Kopierzentrale, chemische Reinigung, Coiffeur usw.		

Fassung Gemeindeversammlung vom 24. September 2020				Fassung für die öffentliche Auflage und Anhörung sowie die kantonale Vorprüfung. GR-Sitzung vom 30. Mai 2023				Fassung Bereinigung aufgrund Anhörung und kantonale Vorprüfung. GR-Sitzung vom 3. Oktober 2023			
				Änderungen in rot gegenüber Fassung vom 24. September 2020				Änderungen in grün gegenüber Fassung vom 30. Mai 2023			
GNF = Gesamtnutzfläche. Diese umfasst alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Flächen in den Voll-, Dach- und Untergeschossen, unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen, Sanitäräume sowie inneren Trennwände. Die Aussenmauer- sowie Brandmauerquerschnitte sind nicht anrechenbar.				⁽⁴⁾ z.B. reine Büroflächen PP = Personenwagen-Abstellplatz (Parkplatz) GNF = Gesamtnutzfläche Sie umfasst alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Flächen in den Voll-, Dach- und Untergeschossen, unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen, Sanitäräume sowie inneren Trennwände. Die Aussenmauer- sowie Brandmauerquerschnitte sind nicht anrechenbar.				⁽⁴⁾ z.B. reine Büroflächen PP = Personenwagen-Abstellplatz (Parkplatz) GNF = Gesamtnutzfläche Sie umfasst alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Flächen in den Voll-, Dach- und Untergeschossen, unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen, Sanitäräume sowie inneren Trennwände. Die Aussenmauer- sowie Brandmauerquerschnitte sind nicht anrechenbar.			
³ Die zulässige Bandbreite des massgeblichen Abstellplatzbedarfs für Personenwagen errechnet sich in Prozent des Normbedarfs gemäss Abs. 2. Der Mindestwert legt die Zahl der minimal erforderlichen Abstellplätze fest; der Höchstwert die Zahl der maximal zulässigen Abstellplätze. Im Rahmen dieser Minimal- und Maximalvorschrift kann der Bauherr die zu erstellende Abstellplatzzahl frei bestimmen.				⁴ Die zulässige Bandbreite des massgeblichen Abstellplatzbedarfs für Personenwagen errechnet sich in Prozent des Normbedarfs gemäss Abs. 3. Der Mindestwert legt die Zahl der minimal erforderlichen Abstellplätze fest; der Höchstwert die Zahl der maximal zulässigen Abstellplätze. Im Rahmen dieser Minimal- und Maximalvorschrift kann die Bauherrschaft die zu erstellende Abstellplatzzahl frei bestimmen.				⁵ Die zulässige Bandbreite des massgeblichen Abstellplatzbedarfs für Personenwagen errechnet sich in Prozent des Normbedarfs gemäss Abs. 5. Der Mindestwert legt die Zahl der minimal erforderlichen Abstellplätze fest; der Höchstwert die Zahl der maximal zulässigen Abstellplätze. Im Rahmen dieser Minimal- und Maximalvorschrift kann die Bauherrschaft die zu erstellende Abstellplatzzahl frei bestimmen, sofern die Kompatibilität mit dem Parkierungskonzept gemäss Art. 19 gegeben ist.			
Beschäftigte		Besucher / Kunden		Beschäftigte		Besuchende / Kundschaft		Beschäftigte		Besuchende / Kundschaft	
min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.
30 %	45 %	40 %	60 %	30 %	50 %	60 %	100 %	30 %	50 %	60 %	100 %
⁴ Abweichend zu Abs. 1 kann auf eine Berechnungsmethode verzichtet werden, wobei dann die maximal zulässigen Abstellplätze für Personenwagen gemäss Situationsplan zur Anwendung kommen.				⁴ Abweichend zu Abs. 1 kann auf eine Berechnungsmethode verzichtet werden, wobei dann die maximal zulässigen Abstellplätze für Personenwagen gemäss Situationsplan zur Anwendung kommen.							
⁵ Die maximalen Abstellplätze für Personenwagen gemäss Abs. 4 können über die Grundstücke, welche über identische Zu- und Abfahrtswege auf das übergeordnete Strassennetz verfügen und auch keine wesentlich andere Verkehrserzeugungsraten aufweisen, transferiert werden.				⁵ Die maximalen Abstellplätze für Personenwagen gemäss Abs. 4 können über die Grundstücke, welche über identische Zu- und Abfahrtswege auf das übergeordnete Strassennetz verfügen und auch keine wesentlich andere Verkehrserzeugungsraten aufweisen, transferiert werden.							
⁶ Bei Bauvorhaben, welche voraussichtlich wesentlich andere Verkehrsbedürfnisse schaffen, ist Abs. 4 nur anwendbar, wenn ein Mobilitätskonzept gemäss Abs. 9 erstellt wird und der effektive Bedarf ausgewiesen wird.				⁶ Bei Bauvorhaben, welche voraussichtlich wesentlich andere Verkehrsbedürfnisse schaffen, ist Abs. 4 nur anwendbar, wenn ein Mobilitätskonzept gemäss Abs. 9 erstellt wird und der effektive Bedarf ausgewiesen wird.							
⁷ Es sind in jedem Fall mindestens die minimal erforderlichen Abstellplätze für Personenwagen gemäss Abs. 1 zu erstellen.				⁷ Es sind in jedem Fall mindestens die minimal erforderlichen Abstellplätze für Personenwagen gemäss Abs. 1 zu erstellen.							

<p>Fassung Gemeindeversammlung vom 24. September 2020</p>	<p>Fassung für die öffentliche Auflage und Anhörung sowie die kantonale Vorprüfung. GR-Sitzung vom 30. Mai 2023</p> <p>Änderungen in rot gegenüber Fassung vom 24. September 2020</p>	<p>Fassung Bereinigung aufgrund Anhörung und kantonale Vorprüfung. GR-Sitzung vom 3. Oktober 2023</p> <p>Änderungen in grün gegenüber Fassung vom 30. Mai 2023</p>
<p>⁸ Abweichungen von den minimal erforderlichen Abstellplätzen gemäss Abs. 1 können bewilligt werden, sofern im Baubewilligungsverfahren ein reduzierter Bedarf ausgewiesen und die Funktionalität durch ein Mobilitätskonzept und ein Controlling sichergestellt wird.</p>	<p>⁸ Abweichungen von den minimal erforderlichen Abstellplätzen gemäss Abs. 1 können bewilligt werden, sofern im Baubewilligungsverfahren ein reduzierter Bedarf ausgewiesen und die Funktionalität durch ein Mobilitätskonzept und ein Controlling sichergestellt wird.</p> <p>⁵ Abweichungen von der zulässigen Bandbreite des massgeblichen Abstellplatzbedarfs gemäss Abs. 3 können bewilligt werden, sofern kumulativ</p> <ul style="list-style-type: none"> - im Baubewilligungsverfahren ein reduzierter oder erhöhter Bedarf ausgewiesen wird, - die Funktionalität durch ein Mobilitätskonzept gemäss Art. 19 nachgewiesen und ein Controlling sichergestellt wird, - und die Kompatibilität mit dem Verkehrsgutachten sowie der maximalen Parkplatzzahl gemäss Art. 2 Abs. 3 nachgewiesen wird. <p>⁶ Kommerziell betriebene Parkieranlagen für Motorfahrzeuge (Parkierung für Dritte gegen Entgelt), die nicht in der baulichen Nutzung des Grundstücks begründet sind, sind nur zulässig, wenn sie im Richtplan eingetragen sind.</p> <p>⁷ Es sind angemessene Abstellflächen für Velos, Mofas und Motorräder auszuscheiden.</p> <p>⁸ Die gemäss BZO erforderlichen Veloabstellplätze sind mehrheitlich gedeckt und an gut zugänglicher Lage in Abstimmung auf die Haupteingänge und das im Situationsplan festgesetzte städtebauliche Ordnungselement gemäss Art. 11 anzuordnen.</p>	<p>⁶ Abweichungen von der zulässigen Bandbreite des massgeblichen Abstellplatzbedarfs gemäss Abs. 3 4 können bewilligt werden, sofern kumulativ</p> <ul style="list-style-type: none"> - im Baubewilligungsverfahren ein reduzierter oder erhöhter Bedarf ausgewiesen wird, - die Funktionalität durch ein Mobilitätskonzept gemäss Art. 19 20 nachgewiesen und ein Controlling sichergestellt wird, - und die Kompatibilität mit dem Verkehrsgutachten sowie der maximalen Parkplatzzahl gemäss Art. 2 Abs. 3 nachgewiesen wird Parkierungskonzept gemäss Art. 19 gegeben ist. <p>⁷ Kommerziell betriebene Parkieranlagen für Motorfahrzeuge (Parkierung für Dritte gegen Entgelt), die nicht in der baulichen Nutzung des Grundstücks begründet sind, sind nur zulässig, wenn sie im Richtplan eingetragen sind.</p> <p>⁸ Es sind angemessene Abstellflächen für Velos, Mofas und Motorräder auszuscheiden.</p> <p>⁹ Die gemäss BZO erforderlichen Veloabstellplätze sind mehrheitlich nach Möglichkeit gedeckt und an gut zugänglicher Lage in Abstimmung auf die Haupteingänge und das im Situationsplan festgesetzte städtebauliche Ordnungselement gemäss Art. 11 anzuordnen.</p>
<p>Art. 17</p> <p>¹ Zur Reduktion des Suchverkehrs ist zeitgleich mit der Inbetriebnahme des Verkehrsregimes gemäss Regionaler Verkehrssteuerung durch die Betreiber von verkehrsintensiven Nutzungen gemäss Art. 7 gemeinsam und einheitlich ein Parkleitsystem zu realisieren und zu betreiben.</p> <p>² Werden regelmässig Verkehrsstörungen oder andere Übelstände im Sinne von § 243 Abs. 2 PBG festgestellt, kann durch die Gemeinde die Schaffung oder Aufhebung von Abstellplätzen wie auch die Ausarbeitung eines Mobilitätskonzepts gemäss Art. 16 Abs. 9 eingefordert werden.</p>	<p>Art. 18</p> <p>¹ Zur Reduktion des Suchverkehrs ist zeitgleich mit der Inbetriebnahme des Verkehrsregimes unter Abstimmung mit dem Verkehrsregime gemäss Regionaler Verkehrssteuerung durch die Betreibenden von verkehrsintensiven Nutzungen gemäss Art. 7 gemeinsam und einheitlich ein Parkleitsystem zu realisieren zu betreiben.</p> <p>² Werden regelmässig Verkehrsstörungen oder andere Übelstände im Sinne von § 243 Abs. 2 PBG festgestellt, kann durch die Gemeinde die Schaffung oder Aufhebung von Abstellplätzen wie</p>	<p>Art. 18</p> <p>¹ Zur Reduktion des Suchverkehrs ist unter Abstimmung mit dem Verkehrsregime gemäss Regionaler Verkehrssteuerung durch die Betreibenden von verkehrsintensiven Nutzungen gemäss Art. 7 gemeinsam und einheitlich ein Parkleitsystem zu betreiben.</p> <p>² Werden regelmässig Verkehrsstörungen oder andere Übelstände im Sinne von § 243 Abs. 2 PBG festgestellt, kann durch die Gemeinde die Schaffung oder Aufhebung von Abstellplätzen wie auch die Ausarbeitung eines Mobilitätskonzepts gemäss Art. 19 eingefordert werden.</p>

<p>Fassung Gemeindeversammlung vom 24. September 2020</p>	<p>Fassung für die öffentliche Auflage und Anhörung sowie die kantonale Vorprüfung. GR-Sitzung vom 30. Mai 2023</p> <p>Änderungen in rot gegenüber Fassung vom 24. September 2020</p>	<p>Fassung Bereinigung aufgrund Anhörung und kantonale Vorprüfung. GR-Sitzung vom 3. Oktober 2023</p> <p>Änderungen in grün gegenüber Fassung vom 30. Mai 2023</p>
<p>³ Die Gemeinde kann auf eigene Kosten regelmässig ein Controlling der verkehrlichen Entwicklung im Gebiet durchführen und bei Missständen von den Betreibern von verkehrsintensiven Nutzungen gemäss Art. 7 weiterführende Massnahmen einfordern.</p>	<p>auch die Ausarbeitung eines Mobilitätskonzepts gemäss Art. 19 eingefordert werden.</p> <p>³ Die Gemeinde kann auf eigene Kosten regelmässig ein Controlling der verkehrlichen Entwicklung im Gebiet durchführen und bei Missständen von den Betreibern von verkehrsintensiven Nutzungen gemäss Art. 7 weiterführende Massnahmen einfordern.</p>	
	<p>5 Mobilitätskonzept</p>	<p>5 Parkierungs- und Mobilitätskonzept</p>
<p>Art. 16</p> <p>⁹ Ein Mobilitätskonzept im Grundbuch anzumerken und hat mindestens folgende Inhalte zu umfassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ziele ▪ Zusammenspiel von Parkplatz-Angebot und erwarteter Parkplatz- Nachfrage ▪ Massnahmen zur Verkehrslenkung ▪ Vereinbarkeit mit dem Verkehrsgutachten "Öffentlicher Gestaltungsplan Industrie Süd" vom 23. August 2019 ▪ Konkrete Zielindikatoren ▪ Monitoring und Controlling ▪ Massnahmen-Kaskade, sofern die Ziele mit dem Mobilitätskonzept nicht erreicht werden 	<p>Art. 19</p> <p>¹ Die Gemeinde Dietlikon erstellt auf eigene Kosten innert zwei Jahre nach Inkraftsetzung des Gestaltungsplans ein Mobilitätskonzept über den ganzen Geltungsbereich, um die Leistungsfähigkeit des Strassennetzes sicherzustellen und übermässige Emissionen zu verhindern.</p> <p>² Das Mobilitätskonzept muss dem Verkehrsgutachten «Öffentlicher Gestaltungsplan Industrie Süd» entsprechen und hat mindestens folgende Inhalte zu umfassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ermittlung und Definition der verkehrlichen Vorgaben (Berechnung der Parkplatzzahlen) ▪ Abgleich der bereits bestehenden Parkplatzzahlen mit den aktuellen Planungen und den noch zur Verfügung stehenden Parkplatzzahlen und Knotenkapazitäten ▪ Verpflichtung zu einem Monitoring und Controlling eines externen Büros bei Missständen ▪ Definition einer Massnahmen-Kaskade, sofern die Ziele mit dem Mobilitätskonzept nicht erreicht werden, nach folgendem Schema: <ol style="list-style-type: none"> (1) Informationsmassnahmen für Kundschaft und Beschäftigte (2) Schaffung von neuen Anlagen für den Langsamverkehr (nahe Eingang, möglichst ebenerdig und gedeckt) (3) Finanzielle Anreize für Beschäftigte zur Nutzung des öffentlichen Verkehrs oder des Velo- und Fussverkehrs 	<p>Art. 19</p> <p>¹ Die Gemeinde Dietlikon erstellt auf eigene Kosten innert zwei Jahre nach Inkraftsetzung des Gestaltungsplans ein Mobilitätskonzept Parkierungskonzept über den ganzen Geltungsbereich, um die Leistungsfähigkeit des Strassennetzes sicherzustellen und übermässige Emissionen zu verhindern.</p> <p>² Das Mobilitätskonzept Parkierungskonzept muss dem Verkehrsgutachten «Öffentlicher Gestaltungsplan Industrie Süd» entsprechen Rechnung tragen sowie den Erhalt der Funktionalität des übergeordneten Verkehrssystems gemäss RVS-Konzept sicherstellen und hat mindestens folgende Inhalte zu umfassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ermittlung und Definition der verkehrlichen Vorgaben (Berechnung der Parkplatzzahlen) für die Parzellen des Gestaltungsplanperimeters unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Parkplatzzahl und des zulässigen Fahrtenaufkommens des Verkehrsgutachtens gemäss Art. 2 Abs. 3. ▪ Abgleich der bereits bestehenden Parkplatzzahlen mit den aktuellen Planungen und den noch zur Verfügung stehenden Parkplatzzahlen und Knotenkapazitäten sowie Zuordnung der verfügbaren Anzahl Parkplätze je Parzelle. ▪ Verpflichtung zu einem Monitoring und jährlichen Controlling mit Monitoringbericht über Bestand und Verteilung der Parkplätze im Perimeter zuhanden des Kantons Zürich, welches bei Missständen durch ein externes Büro durchzuführen ist. eines externen Büros bei Missständen ▪ Definition einer Massnahmen-Kaskade, vorzunehmen durch die Grundeigentümerschaften sowie zu deren Lasten und durchzusetzen durch die Gemeinde, sofern die Anforderungen des Verkehrsgutachtens mit den Vorgaben des Parkplatz-

<p>Fassung Gemeindeversammlung vom 24. September 2020</p>	<p>Fassung für die öffentliche Auflage und Anhörung sowie die kantonale Vorprüfung. GR-Sitzung vom 30. Mai 2023</p> <p>Änderungen in rot gegenüber Fassung vom 24. September 2020</p>	<p>Fassung Bereinigung aufgrund Anhörung und kantonale Vorprüfung. GR-Sitzung vom 3. Oktober 2023</p> <p>Änderungen in grün gegenüber Fassung vom 30. Mai 2023</p>
	<p>(4) Ausbau des Parkleitsystems zu einem dynamischen System</p> <p>(5) Bewirtschaftung der Parkplätze</p> <p>(6) Reduktion von Beschäftigen-Parkplätzen</p> <p>(7) Reduktion von Kundschaft-Parkplätzen</p> <p>³ Das Mobilitätskonzept und dessen Aktualisierungen ist der Bau- direktion zur Kenntnisnahme einzureichen.</p> <p>⁴ Zeigt das Controlling, dass Massnahmen keine Wirkung erzielen, müssen die Grundeigentümerschaften, bei denen Missstände vor- liegen, der Gemeinde Dietlikon aufzeigen, mit welchen weiterge- henden Massnahmen die Missstände behoben werden können.</p> <p>⁵ Sofern private Grundeigentümerschaften ein Mobilitätskonzept für den Nachweis der Funktionalität gemäss Art. 17 Abs. 5 ausar- beiten, ist dieses im Grundbuch anzumerken.</p> <p>⁶ Die Grundeigentümerschaft (bei Mobilitätskonzepten gemäss Abs. 5) ist verpflichtet, ein Jahr nach Fertigstellung des mobilitäts- konzept-basiert erstellten Bauvorhabens erstmalig durch ein ex- ternes Büro auf eigene Kosten ein Controlling durchzuführen und der Gemeinde Dietlikon Bericht darüber zu erstatten.</p> <p>⁷ Wird keine einvernehmliche Lösung zwischen der Grundeigentü- merschaft und der Gemeinde Dietlikon gefunden, kann die Ge- meinde die Grundeigentümerschaft auf die Umsetzung der in Abs. 2 aufgeführten, als tauglich qualifizierten Massnahmen auf eigene Kosten verpflichten.</p>	<p>konzeptes nicht erfüllt werden, nach folgendem Eskalations- schema: Ziele mit dem Mobilitätskonzept nicht erreicht wer- den, nach folgendem Schema:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Informationsmassnahmen für Kundschaft und Be- schäftigte (2) Schaffung von neuen Anlagen für den Langsamver- kehr (nahe Eingang, möglichst ebenerdig und ge- deckt) (3) Finanzielle Anreize für Beschäftigte zur Nutzung des öffentlichen Verkehrs oder des Velo- und Fussver- kehrs (4) Ausbau des Parkleitsystems zu einem dynamischen System (5) Bewirtschaftung der Parkplätze (6) Reduktion von Beschäftigen-Parkplätzen (7) Reduktion von Kundschaft-Parkplätzen <p>³ Das Mobilitätskonzept und dessen Aktualisierungen ist der Bau- direktion zur Kenntnisnahme einzureichen.</p> <p>^{3 4} Zeigt das Controlling des Parkierungskonzepts, dass dem Ver- kehrsgutachten nicht ausreichend entsprochen wird, kann von Massnahmen keine Wirkung erzielen, müssen die Grundeigentü- merschaften, bei denen Missstände vorliegen, auch ohne Ver- pflichtung gemäss Art. 17 Abs. 6 durch die der Gemeinde ein Mo- bilitätskonzept nach Art. 20 verlangt werden, in dem aufgezeigt wird, wie Dietlikon aufzeigen, mit welchen weitergehenden Mass- nahmen die Missstände behoben werden können.</p> <p>⁵ Sofern private Grundeigentümerschaften ein Mobilitätskonzept für den Nachweis der Funktionalität gemäss Art. 17 Abs. 5 ausar- beiten, ist dieses im Grundbuch anzumerken.</p> <p>⁶ Die Grundeigentümerschaft (bei Mobilitätskonzepten gemäss Abs. 5) ist verpflichtet, ein Jahr nach Fertigstellung des mobilitäts- konzept-basiert erstellten Bauvorhabens erstmalig durch ein ex- ternes Büro auf eigene Kosten ein Controlling durchzuführen und der Gemeinde Dietlikon Bericht darüber zu erstatten.</p> <p>^{4 7} Wird bei der Behebung von Missständen keine einvernehmliche Lösung zwischen der Grundeigentümerschaft und der Gemeinde</p>

<p>Fassung Gemeindeversammlung vom 24. September 2020</p>	<p>Fassung für die öffentliche Auflage und Anhörung sowie die kantonale Vorprüfung. GR-Sitzung vom 30. Mai 2023</p> <p>Änderungen in rot gegenüber Fassung vom 24. September 2020</p>	<p>Fassung Bereinigung aufgrund Anhörung und kantonale Vorprüfung. GR-Sitzung vom 3. Oktober 2023</p> <p>Änderungen in grün gegenüber Fassung vom 30. Mai 2023</p>
		<p>Dietlikon gefunden, kann die Gemeinde die Grundeigentümerschaft auf die Umsetzung von im Parkierungskonzept definierten und der in Abs. 2 aufgeführten, als tauglich qualifizierten Massnahmen auf eigene Kosten verpflichten.</p> <p>⁵ Das Parkierungskonzept und allfällige Aktualisierungen sind dem Kanton Zürich zur Kenntnisnahme einzureichen.</p>
<p>¹⁰ Kommerziell betriebene Parkierungsanlagen für Motorfahrzeuge (Parkierung für Dritte gegen Entgelt), die nicht in der baulichen Nutzung des Grundstücks begründet sind, sind nur zulässig, wenn sie im Richtplan eingetragen sind.</p> <p>¹¹ Es sind angemessene Abstellflächen für Velos, Mofas und Motorräder auszuscheiden.</p> <p>¹² Die gemäss BZO erforderlichen Veloabstellplätze sind mehrheitlich gedeckt und an gut zugänglicher Lage in Abstimmung auf die Haupteingänge und das im Situationsplan festgesetzte städtebauliche Ordnungselement gemäss Art. 10 anzuordnen.</p>	<p>⁶ Kommerziell betriebene Parkierungsanlagen für Motorfahrzeuge (Parkierung für Dritte gegen Entgelt), die nicht in der baulichen Nutzung des Grundstücks begründet sind, sind nur zulässig, wenn sie im Richtplan eingetragen sind.</p> <p>⁷ Es sind angemessene Abstellflächen für Velos, Mofas und Motorräder auszuscheiden.</p> <p>⁸ Die gemäss BZO erforderlichen Veloabstellplätze sind mehrheitlich gedeckt und an gut zugänglicher Lage in Abstimmung auf die Haupteingänge und das im Situationsplan festgesetzte städtebauliche Ordnungselement gemäss Art. 10 anzuordnen.</p>	
		<p>Art. 20</p> <p>¹ Sofern private Grundeigentümerschaften ein Mobilitätskonzept für den Nachweis der Funktionalität gemäss Art. 17 Abs. 6 ausarbeiten, ist dieses im Grundbuch anzumerken.</p> <p>² Das Mobilitätskonzept muss folgende Mindestinhalte umfassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ziel des Mobilitätskonzepts ▪ Ermittlung der Parkplatzzahlen und des Verkehrsaufkommens gemäss Art. 17 ▪ Begründung des abweichenden Bedarfs gegenüber Art. 17 Abs. 4 ▪ Kompatibilität mit dem Parkierungskonzept der Gemeinde gemäss Art. 19 ▪ Darlegung der geplanten Massnahmen zur Zielerreichung ▪ Vorgehen, Zielindikatoren, Periodizität und Zuständigkeiten im Controlling der Funktionalität und Zielerreichung des Mobilitätskonzepts ▪ Vorgehen und vorzunehmende Massnahmen bei ungenügender oder mangelhafter Zielerreichung des Mobilitätskonzepts und Verantwortlichkeit für deren Umsetzung (Massnahmen-Kaskade).

<p>Fassung Gemeindeversammlung vom 24. September 2020</p>	<p>Fassung für die öffentliche Auflage und Anhörung sowie die kantonale Vorprüfung. GR-Sitzung vom 30. Mai 2023</p> <p>Änderungen in rot gegenüber Fassung vom 24. September 2020</p>	<p>Fassung Bereinigung aufgrund Anhörung und kantonale Vorprüfung. GR-Sitzung vom 3. Oktober 2023</p> <p>Änderungen in grün gegenüber Fassung vom 30. Mai 2023</p>
		<p>³ Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, ein Jahr nach Fertigstellung eines Bauvorhabens mit Mobilitätskonzept erstmalig ein Controlling der Wirkung durch ein externes Büro auf eigene Kosten durchzuführen und der Gemeinde Dietlikon Bericht darüber zu erstatten.</p> <p>⁴ Wird bei der Behebung von Misständen keine einvernehmliche Lösung zwischen der Grundeigentümerschaft und der Gemeinde Dietlikon gefunden, kann die Gemeinde die Grundeigentümerschaft auf die Umsetzung von im Parkierungskonzept gemäss Art. 19 definierten und als tauglich qualifizierten Massnahmen auf eigene Kosten verpflichten.</p>
<p>5 Ergänzungsvorschriften Entwicklungsschwerpunkte</p>	<p>5 Ergänzungsvorschriften Entwicklungsschwerpunkte</p>	
<p>Art. 18</p> <p>¹ Mit den folgenden Ergänzungsvorschriften werden die Voraussetzungen für eine qualitative Weiterentwicklung von städtebaulichen Schwerpunkten im Gebiet "Zentrum Dietlikon Süd" geschaffen.</p> <p>² In den im Situationsplan als Entwicklungsschwerpunkte (ESP) bezeichneten Gebieten kann von den Gestaltungsplanvorschriften abgewichen und nach den Ergänzungsvorschriften (Art. 18 bis Art. 23) gebaut werden. Soweit die Ergänzungsvorschriften nichts Besonderes regeln, gelten die Gestaltungsplanvorschriften.</p> <p>³ Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass sie die Ziele gemäss Art. 1 erfüllen.</p> <p>⁴ Wird von den Ergänzungsvorschriften Gebrauch gemacht, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu dokumentieren, wie das geplante Bauvorhaben die Ziele gemäss Art. 1 berücksichtigt.</p> <p>⁵ Es ist jeweils ein Mobilitätskonzept gemäss Art. 16 einzureichen, welches im Gesamtkontext des Gebiets "Zentrum Dietlikon Süd" zu verstehen ist und auf das Verkehrsgutachten "Öffentlicher Gestaltungsplan Industrie Süd" vom 23. August 2019 abzustimmen ist.</p>	<p>Art. 18</p> <p>¹ Mit den folgenden Ergänzungsvorschriften werden die Voraussetzungen für eine qualitative Weiterentwicklung von städtebaulichen Schwerpunkten im Gebiet "Zentrum Dietlikon Süd" geschaffen.</p> <p>² In den im Situationsplan als Entwicklungsschwerpunkte (ESP) bezeichneten Gebieten kann von den Gestaltungsplanvorschriften abgewichen und nach den Ergänzungsvorschriften (Art. 18 bis Art. 23) gebaut werden. Soweit die Ergänzungsvorschriften nichts Besonderes regeln, gelten die Gestaltungsplanvorschriften.</p> <p>³ Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass sie die Ziele gemäss Art. 1 erfüllen.</p> <p>⁴ Wird von den Ergänzungsvorschriften Gebrauch gemacht, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu dokumentieren, wie das geplante Bauvorhaben die Ziele gemäss Art. 1 berücksichtigt.</p> <p>⁵ Es ist jeweils ein Mobilitätskonzept gemäss Art. 16 einzureichen, welches im Gesamtkontext des Gebiets "Zentrum Dietlikon Süd" zu verstehen ist und auf das Verkehrsgutachten "Öffentlicher Gestaltungsplan Industrie Süd" vom 23. August 2019 abzustimmen ist.</p>	

<p>Fassung Gemeindeversammlung vom 24. September 2020</p>	<p>Fassung für die öffentliche Auflage und Anhörung sowie die kantonale Vorprüfung. GR-Sitzung vom 30. Mai 2023</p> <p>Änderungen in rot gegenüber Fassung vom 24. September 2020</p>	<p>Fassung Bereinigung aufgrund Anhörung und kantonale Vorprüfung. GR-Sitzung vom 3. Oktober 2023</p> <p>Änderungen in grün gegenüber Fassung vom 30. Mai 2023</p>
<p>⁶ In der Umgebungsgestaltung muss das städtebauliche Ordnungselement gemäss Art. 10 berücksichtigt werden. Es ist ein Mehrwert zu generieren, welcher die Ziele des städtebaulichen Ordnungselement erfüllt.</p> <p>⁷ Mit der Gestaltung der Bauten und der Umgebung ist ein positiver Beitrag zur Verbesserung des Quartierklimas zu leisten.</p> <p>⁸ Es ist ein Energiekonzept auszuarbeiten, welches den Vorgaben des kommunalen Energieplans entspricht und eine rationelle Energienutzung sicherstellt.</p>	<p>⁶ In der Umgebungsgestaltung muss das städtebauliche Ordnungselement gemäss Art. 10 berücksichtigt werden. Es ist ein Mehrwert zu generieren, welcher die Ziele des städtebaulichen Ordnungselement erfüllt.</p> <p>⁷ Mit der Gestaltung der Bauten und der Umgebung ist ein positiver Beitrag zur Verbesserung des Quartierklimas zu leisten.</p> <p>⁸ Es ist ein Energiekonzept auszuarbeiten, welches den Vorgaben des kommunalen Energieplans entspricht und eine rationelle Energienutzung sicherstellt.</p>	
<p>Art. 19</p> <p>¹ In dem im Situationsplan als ESP "West" bezeichneten Perimeter können im Rahmen der Ergänzungsvorschriften gesamthaft 14'600 m² verkehrsintensive Flächen realisiert werden.</p> <p>² Für den Perimeter gelten zusätzlich zu Art. 18 folgende Bedingungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es sind mindestens 135 und maximal 146 Abstellplätze für Personenwagen auf dem Grundstück zu realisieren. - Es ist ein Konzept zu erarbeiten, welches aufzeigt, wie die Erschliessung und Verkehrsabwicklung auf dem Grundstück erfolgt. Wenn nötig sind die erforderlichen betrieblichen und baulichen Massnahmen umzusetzen. 	<p>Art. 19</p> <p>¹ In dem im Situationsplan als ESP "West" bezeichneten Perimeter können im Rahmen der Ergänzungsvorschriften gesamthaft 14'600 m² verkehrsintensive Flächen realisiert werden.</p> <p>² Für den Perimeter gelten zusätzlich zu Art. 18 folgende Bedingungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es sind mindestens 135 und maximal 146 Abstellplätze für Personenwagen auf dem Grundstück zu realisieren. - Es ist ein Konzept zu erarbeiten, welches aufzeigt, wie die Erschliessung und Verkehrsabwicklung auf dem Grundstück erfolgt. Wenn nötig sind die erforderlichen betrieblichen und baulichen Massnahmen umzusetzen. 	
<p>Art. 20</p> <p>¹ In dem im Situationsplan als ESP "Mitte-Nord" bezeichneten Perimeter gilt im Rahmen der Ergänzungsvorschriften für Dienstleistungs- und Büronutzungen eine Baumassenziffer von 10 m³/m². Für Gebäude und Gebäudeteile mit verkehrsintensiven Nutzungen gemäss Art. 7 gilt anteilmässig eine reduzierte Baumassenziffer von 8 m³/m².</p> <p>² Für den Perimeter gelten zusätzlich zu Art. 18 folgende Bedingungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Alle Parkplätze müssen unterirdisch oder innerhalb des Gebäudes angeordnet werden. - Es muss ein Beitrag zur Aufwertung des öffentlichen Raums geleistet werden. 	<p>Art. 20</p> <p>¹ In dem im Situationsplan als ESP "Mitte-Nord" bezeichneten Perimeter gilt im Rahmen der Ergänzungsvorschriften für Dienstleistungs- und Büronutzungen eine Baumassenziffer von 10 m³/m². Für Gebäude und Gebäudeteile mit verkehrsintensiven Nutzungen gemäss Art. 7 gilt anteilmässig eine reduzierte Baumassenziffer von 8 m³/m².</p> <p>² Für den Perimeter gelten zusätzlich zu Art. 18 folgende Bedingungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Alle Parkplätze müssen unterirdisch oder innerhalb des Gebäudes angeordnet werden. - Es muss ein Beitrag zur Aufwertung des öffentlichen Raums geleistet werden. 	

<p>Fassung Gemeindeversammlung vom 24. September 2020</p>	<p>Fassung für die öffentliche Auflage und Anhörung sowie die kantonale Vorprüfung. GR-Sitzung vom 30. Mai 2023</p> <p>Änderungen in rot gegenüber Fassung vom 24. September 2020</p>	<p>Fassung Bereinigung aufgrund Anhörung und kantonale Vorprüfung. GR-Sitzung vom 3. Oktober 2023</p> <p>Änderungen in grün gegenüber Fassung vom 30. Mai 2023</p>
<p>- Es sind öffentlich zugängliche Flächen, welche für Nutzer des Gebiets "Zentrum Dietlikon Süd" zur Aneignung geeignet sind mit ansprechender Aufenthaltsqualität zu erstellen.</p> <p>³ Im Falle untergeordneten Erweiterungen der bestehenden Gebäude gelten die Anforderungen von Art. 18 und Art. 20 Abs. 2 sinngemäss, soweit zweck- und verhältnismässig.</p>	<p>- Es sind öffentlich zugängliche Flächen, welche für Nutzer des Gebiets "Zentrum Dietlikon Süd" zur Aneignung geeignet sind mit ansprechender Aufenthaltsqualität zu erstellen.</p> <p>³ Im Falle untergeordneten Erweiterungen der bestehenden Gebäude gelten die Anforderungen von Art. 18 und Art. 20 Abs. 2 sinngemäss, soweit zweck- und verhältnismässig.</p>	
<p>Art. 21</p> <p>¹ In dem im Situationsplan als ESP "Mitte-Ost" bezeichneten Perimeter gilt im Rahmen der Ergänzungsvorschriften eine maximale Baumassenziffer von 10 m³/m².</p> <p>² Für den Perimeter gelten zusätzlich zu Art. 18 folgende Bedingungen:</p> <p>- Alle Parkplätze müssen unterirdisch oder innerhalb der Gebäude in einer Gemeinschaftsanlage angeordnet werden.</p> <p>³ Im Falle untergeordneten Erweiterungen der bestehenden Gebäude gelten die Anforderungen von Art. 18 und Art. 21 Abs. 2 sinngemäss, soweit zweck- und verhältnismässig.</p>	<p>Art. 21</p> <p>¹ In dem im Situationsplan als ESP "Mitte-Ost" bezeichneten Perimeter gilt im Rahmen der Ergänzungsvorschriften eine maximale Baumassenziffer von 10 m³/m².</p> <p>² Für den Perimeter gelten zusätzlich zu Art. 18 folgende Bedingungen:</p> <p>- Alle Parkplätze müssen unterirdisch oder innerhalb der Gebäude in einer Gemeinschaftsanlage angeordnet werden.</p> <p>³ Im Falle untergeordneten Erweiterungen der bestehenden Gebäude gelten die Anforderungen von Art. 18 und Art. 21 Abs. 2 sinngemäss, soweit zweck- und verhältnismässig.</p>	
<p>Art. 22</p> <p>¹ In dem im Situationsplan als ESP "Mitte-Süd" bezeichneten Perimeter kann im Rahmen der Ergänzungsvorschriften eine maximale Baumasse von 323'130 m³ realisiert werden.</p> <p>² Im Perimeter können im Rahmen der Ergänzungsvorschriften zusätzlich 2'000 m² Verkaufsflächen zu den gemäss Art. 7 Abs. 1 definierten Flächen realisiert werden. Sofern folgende Anforderungen erfüllt sind:</p> <p>- Die zusätzlichen Verkaufsflächen werden vorwiegend zur Modernisierung und Optimierung der bestehenden Verkaufssituation im Gebäude genutzt.</p> <p>- Die zusätzlichen Verkaufsflächen dürfen erst realisiert werden, wenn die gemäss Art. 7 Abs. 1 definierten Verkaufsflächen vollständig genutzt sind.</p> <p>³ Für den Perimeter gelten zusätzlich zu Art. 18 folgende Bedingungen:</p> <p>- Dem gesamten Perimeter ist eine gesamtheitliche, städtebauliche Idee zugrunde zu legen.</p>	<p>Art. 22</p> <p>¹ In dem im Situationsplan als ESP "Mitte-Süd" bezeichneten Perimeter kann im Rahmen der Ergänzungsvorschriften eine maximale Baumasse von 323'130 m³ realisiert werden.</p> <p>² Im Perimeter können im Rahmen der Ergänzungsvorschriften zusätzlich 2'000 m² Verkaufsflächen zu den gemäss Art. 7 Abs. 1 definierten Flächen realisiert werden. Sofern folgende Anforderungen erfüllt sind:</p> <p>- Die zusätzlichen Verkaufsflächen werden vorwiegend zur Modernisierung und Optimierung der bestehenden Verkaufssituation im Gebäude genutzt.</p> <p>- Die zusätzlichen Verkaufsflächen dürfen erst realisiert werden, wenn die gemäss Art. 7 Abs. 1 definierten Verkaufsflächen vollständig genutzt sind.</p> <p>³ Für den Perimeter gelten zusätzlich zu Art. 18 folgende Bedingungen:</p> <p>- Dem gesamten Perimeter ist eine gesamtheitliche, städtebauliche Idee zugrunde zu legen.</p>	

<p>Fassung Gemeindeversammlung vom 24. September 2020</p>	<p>Fassung für die öffentliche Auflage und Anhörung sowie die kantonale Vorprüfung. GR-Sitzung vom 30. Mai 2023</p> <p>Änderungen in rot gegenüber Fassung vom 24. September 2020</p>	<p>Fassung Bereinigung aufgrund Anhörung und kantonale Vorprüfung. GR-Sitzung vom 3. Oktober 2023</p> <p>Änderungen in grün gegenüber Fassung vom 30. Mai 2023</p>
<p>- Es ist die Entflechtung der Verkehrsströme sicherzustellen und der Ostplatz ist soweit möglich von Verkehr freizuhalten.</p> <p>⁴ Im Falle untergeordneten Erweiterungen der bestehenden Gebäude gelten die Anforderungen von Art. 18 und Art. 22 Abs. 2 und 3 sinngemäss, soweit zweck- und verhältnismässig.</p>	<p>- Es ist die Entflechtung der Verkehrsströme sicherzustellen und der Ostplatz ist soweit möglich von Verkehr freizuhalten.</p> <p>⁴ Im Falle untergeordneten Erweiterungen der bestehenden Gebäude gelten die Anforderungen von Art. 18 und Art. 22 Abs. 2 und 3 sinngemäss, soweit zweck- und verhältnismässig.</p>	
<p>Art. 23</p> <p>¹ In dem im Situationsplan als ESP "Ost" bezeichneten Perimeter kann im Rahmen der Ergänzungsvorschriften eine gesamtheitliche Neubebauung des Gebiets mit einer Baumassenziffer von 10 m³/m², verkehrsintensiven Flächen von gesamthaft 5'100 m² und maximal 454 Abstellplätzen für Personenwagen erstellt werden.</p> <p>² Für den Perimeter gelten zusätzlich zu Art. 18 folgende Bedingungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dem gesamten Perimeter ist eine gesamtheitliche, städtebauliche Idee zugrunde zu legen. - Die Haupteinschliessung für den motorisierten Verkehr hat ab der Brandbachstrasse zu erfolgen. - Alle Parkplätze müssen unterirdisch oder innerhalb der Gebäude in einer Gemeinschaftsanlage angeordnet werden. - Es muss ein Beitrag zur Aufwertung des öffentlichen Raums geschaffen werden. - Es sind öffentlich zugängliche Flächen, welche für Nutzer des Gebiets "Zentrum Dietlikon Süd" zur Aneignung geeignet sind, mit ansprechender Aufenthaltsqualität zu erstellen. 	<p>Art. 23</p> <p>¹ In dem im Situationsplan als ESP "Ost" bezeichneten Perimeter kann im Rahmen der Ergänzungsvorschriften eine gesamtheitliche Neubebauung des Gebiets mit einer Baumassenziffer von 10 m³/m², verkehrsintensiven Flächen von gesamthaft 5'100 m² und maximal 454 Abstellplätzen für Personenwagen erstellt werden.</p> <p>² Für den Perimeter gelten zusätzlich zu Art. 18 folgende Bedingungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dem gesamten Perimeter ist eine gesamtheitliche, städtebauliche Idee zugrunde zu legen. - Die Haupteinschliessung für den motorisierten Verkehr hat ab der Brandbachstrasse zu erfolgen. - Alle Parkplätze müssen unterirdisch oder innerhalb der Gebäude in einer Gemeinschaftsanlage angeordnet werden. - Es muss ein Beitrag zur Aufwertung des öffentlichen Raums geschaffen werden. - Es sind öffentlich zugängliche Flächen, welche für Nutzer des Gebiets "Zentrum Dietlikon Süd" zur Aneignung geeignet sind, mit ansprechender Aufenthaltsqualität zu erstellen. 	
<p>6 Schlussbestimmungen</p>	<p>6 Schlussbestimmungen</p>	<p>6 Schlussbestimmungen</p>
<p>Art. 24</p> <p>Der öffentliche Gestaltungsplan "Zentrum Dietlikon Süd" tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.</p>	<p>Art. 20</p> <p>Der öffentliche Gestaltungsplan "Zentrum Dietlikon Süd" tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.</p>	<p>Art. 21</p> <p>Der öffentliche Gestaltungsplan "Zentrum Dietlikon Süd" tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.</p>