



Anforderungen an Arealüberbauungen nach § 71 Planungs- und Baugesetz (PBG)

Vom 8. Mai 2012

1. Rechtliche Grundlagen

1.1 § 71 Planungs- und Baugesetz (PBG)

¹ Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein.

² Bei der Beurteilung sind insbesondere folgende Merkmale zu beachten: Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung; kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude; Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen; Wohnlichkeit und Wohnhygiene; Versorgungs- und Entsorgungslösung; Art und Grad der Ausrüstung.

³ Arealüberbauungen können auch bereits überbaute Grundstücke umfassen, wenn die Überbauung als ganzes den Anforderungen genügt.

1.2 Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Dällikon

Art. 35 Zulässigkeit

In allen Bauzonen, ausser in der Zone W2/30, sind Arealüberbauungen zulässig, sofern keine Sonderbauvorschriften bestehen.

Art. 36 Arealfläche

Die Mindestarealfläche beträgt in der Industrie- und Gewerbezone 4'000 m², in den übrigen Zonen 2'000 m².

Art. 37 Besondere Bauvorschriften

1. Der Nutzungszuschlag beträgt einen Zehntel der zonengemässen Ausnützung.
2. Für die Abstände gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes.
3. Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.
4. Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt.

Art. 38 Veränderung bestehender Arealüberbauungen

Veränderungen an bestehenden Arealüberbauungen sind zulässig, wenn

- a) die ursprüngliche Grundkonzeption beibehalten oder
- b) eine neue Arealüberbauung vorgelegt wird.

2. Kriterien zur Beurteilung von Arealüberbauungen

2.1 Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung

- Beziehung der Arealüberbauung zu bestehenden Baukörpern und zur landschaftlichen Umgebung
- Stellung zum Strassenraum
- Lage, Anordnung und Gestaltung von Bauten und Anlagen
- Verteilung der Gebäudevolumen
- Qualität der Aussenräume

2.2 Kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude

- Gliederung und Proportionierung der Baukörper
- Topografie
- Überdurchschnittliche Dach- und Fassadengestaltung
- Architektonischer Ausdruck
- Materialisierung und Farbgebung, gute Einordnung von Struktur und Farbe

2.3 Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen

- Anordnung der Bauten und Anlagen, Verkehrsflächen und Parkplätze (gute Grundstücksnutzung)
- Gestaltung des Aussenraumes (Terraingestaltung, Bepflanzung, Ausstattung)
- Ansprechende und vielseitige Freiflächen (private und öffentliche Aussenräume)
- Grosszügige Spiel- und Erholungsflächen (grösser als das Minimum gemäss Art. 32 BZO), Ausstattung für alle Altersgruppen
- Ruheflächen mit Beschattung und Sitzmöglichkeiten
- Ansprechende Bepflanzung

2.4 Wohnlichkeit und Wohnhygiene

- Anordnung und Ausrichtung der Wohnräume, gute Besonnung
- Ausgestaltung der Wohnräume (Raumeinteilung, Raumhöhen)
- Gute Belichtung und Belüftung der Räume (über den Mindestanforderungen, Komfortlüftung)
- Genügend Nebenräume wie Keller, Abstellräume, Trocknungsräume für Wäsche
- Behindertengerechter Ausbau (nach BehiG)

2.5 Versorgungs- und Entsorgungslösung

- Zweckmässige Erschliessung für Fussgänger, Fahrräder und Motorfahrzeuge
- Gute Anordnung und Einteilung von Parkplätzen, inkl. Behindertenparkplätze
- Genügend Abstellflächen für Zweiräder und Kinderwagen in Abstellräumen, zusätzliche Abstellfläche im Nahbereich des Hauseinganges (Aussenbereich)
- Gut zugängliche Einrichtungen für die zweckmässige, getrennte Abfallentsorgung

