



**Hauptnutzungen, Nutzungsverteilung:**

Durchmischte Nutzweise mit Wohnen und Arbeiten:

- im Erdgeschoss sind nur publikumsorientierte Nutzungen erlaubt; kein Wohnen in der ersten Bautiefe
- maximal mässig störende Betriebe zulässig
- Einrichtungen mit hohem Personenverkehr sind zulässig
- keine Vorgabe für Einhaltung bestimmter Nutzungsanteile
- maximal mässig störende Betriebe zulässig
- Einrichtungen mit hohem Personenverkehr sind ausgeschlossen
- keine Vorgabe für Einhaltung bestimmter Nutzungsanteile
- nur nicht störende Betriebe zulässig
- Einrichtungen mit hohem Personenverkehr sind ausgeschlossen
- überwiegend Arbeiten; Anteil Arbeitsnutzung festlegen, z.B. mindestens 75%
- maximal mässig störende Betriebe zulässig
- Einrichtungen mit hohem Personenverkehr sind ausgeschlossen

**Erdgeschoss:**

- Publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss 1. Bautiefe vorgeschrieben
- Publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss möglich

**Strassenraumgestaltung:**

Siedlungsorientierte Strassenraumgestaltung (von Fassade zu Fassade):

- Querschnitt mit Mehrzweckstreifen (ohne Velostreifen)
- Querschnitt mit Kernfahrbahn (mit Velostreifen, auf Fahrbahn markiert)
- Verkehrsorientierte Strassenraumgestaltung (mit separatem Fuss-/Veloweg)

**Langsamverkehr: ergänzende Querverbindungen/Anschlüsse**

- Querverbindung; Lage fixiert; Sicherstellung Durchwegung für zu Fuss Gehende und/oder Velofahrende; Anbindung Querstrassen/Wege an Landstrasse
- Querverbindung; Lage exemplarisch; Sicherstellung Durchwegung für zu Fuss Gehende und/oder Velofahrende; Anbindung Querstrassen/Wege an Landstrasse

**Öffentlicher Verkehr:**

- Limmattalbahnhof mit Mischverkehr
- Limmattalbahnhof mit Eigentrasse

**Motorisierter Individualverkehr:**

- Mögliche Standorte für oberirdische Kurzzeitparkfelder (Paketbildung)
- Verbesserung Auslastung bestehender Parkieranlagen (z.B. Parkleitsystem, unterirdische Verbindungen)

**Orientierungsorte:**

- Kreuzungen mit publikumsorientierten EG-Nutzungen, Gesamtbetrachtung notwendig:
- städtebauliche Akzente erforderlich
- städtebauliche Akzente erwünscht
- keine städtebaulichen Akzente in die Höhe
- Torsituation

**Verweilorte:**

- Platzbereiche Zentrum
- Nischenbildung bei Einmündung Querverbindungen im Zentrum (Lage fixiert)
- Kleine, platzartige Räume entlang der Landstrasse

**Begrünung (Vernetzung, Bäume):**

- Einzelbaum (an Strasseneinmündungen; Lage exemplarisch)
- Baumgruppe (Lage exemplarisch)
- Baumreihe (unterschiedliche Baumarten, verschiedene Abstände)

**Bebauungs- und Freiraumstruktur:**

- Berücksichtigung bestehender Qualitäten (Bebauung): Massstäblichkeit, Typologie, Durchgrünung, Ensemblewirkung
- Sicherung Durchlässigkeit und Sichtbeziehungen; Anbindung und Stärkung rückwärtiger Grün-/Freiräume, öffentlicher Bauten und Anlagen sowie Quartiere (Lage fixiert)
- Übergeordnete Grün-/Freiraumachse

**Spezifische Aussagen Zentrum:**

- Stärkung/Schaffung Querachse Zentrum (Lage definiert)
- Stärkung/Schaffung Querachse Zentrum (Lage exemplarisch)
- Arkaden durch Rücksprung Fassade im Erdgeschoss
- Fassung Verweilort Dreiecksplatz

**Verdichtungsgrad unter der Voraussetzung einer Gesamtbetrachtung (Veränderung gegenüber gültiger Bau- und Nutzungsordnung):**

- 0 Keine Verdichtung
- + Moderate Verdichtung: z.B. + 1 Vollgeschoss (Richtmass Gebäudehöhe: ~18.0m)
- ++ Deutliche Verdichtung: z.B. + 2 Vollgeschosse (Richtmass Gebäudehöhe: ~21.0m)
- +++ Starke Verdichtung: einzelne städtebauliche Akzente (Richtmass Gebäudehöhe: ≥24.0m)

**Ergänzende Informationen:**

- Langfristige Entwicklungspotenziale:
- Entwicklungsschwerpunkt Wohnen
- Entwicklungsschwerpunkt Gewerbe
- OeBA, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Gemeindegrenze
- Öffentlich zugängliche Parkplätze (bestehend)
- Parkhaus (bestehend)
- Parkhaus (geplant)
- Bedeutende rückwärtige Grün-/Freiräume (bestehend)
- Revitalisierung Dorfbach
- Landschaftsspanne «Sulperg-Rüslar» (Landwirtschaft extensiv / Erlebnisgrün)



**Hauptnutzungen, Nutzungsverteilung:**

Durchmischte Nutzweise mit Wohnen und Arbeiten:

- im Erdgeschoss sind nur publikumsorientierte Nutzungen erlaubt; kein Wohnen in der ersten Bautiefe
- maximal mässig störende Betriebe zulässig
- Einrichtungen mit hohem Personenverkehr sind zulässig
- keine Vorgabe für Einhaltung bestimmter Nutzungsanteile
- maximal mässig störende Betriebe zulässig
- Einrichtungen mit hohem Personenverkehr sind ausgeschlossen
- keine Vorgabe für Einhaltung bestimmter Nutzungsanteile
- nur nicht störende Betriebe zulässig
- Einrichtungen mit hohem Personenverkehr sind ausgeschlossen
- überwiegend Arbeiten; Anteil Arbeitsnutzung festlegen, z.B. mindestens 75%
- maximal mässig störende Betriebe zulässig
- Einrichtungen mit hohem Personenverkehr sind ausgeschlossen

**Erdgeschoss:**

- Publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss 1. Bautiefe vorgeschrieben
- Publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss möglich

**Strassenraumgestaltung:**

Siedlungsorientierte Strassenraumgestaltung (von Fassade zu Fassade):

- Querschnitt mit Mehrzweckstreifen (ohne Velostreifen)
- Querschnitt mit Kernfahrbahn (mit Velostreifen, auf Fahrbahn markiert)
- Verkehrsorientierte Strassenraumgestaltung (mit separatem Fuss-/Veloweg)

**Langsamverkehr: ergänzende Querverbindungen/Anschlüsse**

- Querverbindung; Lage fixiert; Sicherstellung Durchwegung für zu Fuss Gehende und/oder Velofahrende; Anbindung Querstrassen/Wege an Landstrasse
- Querverbindung; Lage exemplarisch; Sicherstellung Durchwegung für zu Fuss Gehende und/oder Velofahrende; Anbindung Querstrassen/Wege an Landstrasse

**Öffentlicher Verkehr:**

- Limmattalbahn mit Mischverkehr
- Limmattalbahn mit Eigentrasse

**Motorisierter Individualverkehr:**

- Mögliche Standorte für oberirdische Kurzzeitparkfelder (Paketbildung)
- Verbesserung Auslastung bestehender Parkieranlagen (z.B. Parkleitsystem, unterirdische Verbindungen)

**Orientierungsorte:**

- Kreuzungen mit publikumsorientierten EG-Nutzungen, Gesamtbetrachtung notwendig:
- städtebauliche Akzente erforderlich
- städtebauliche Akzente erwünscht
- keine städtebaulichen Akzente in die Höhe
- Torsituation

**Verweilorte:**

- Platzbereiche Zentrum
- Nischenbildung bei Einmündung Querverbindungen im Zentrum (Lage fixiert)
- Kleine, platzartige Räume entlang der Landstrasse

**Begrünung (Vernetzung, Bäume):**

- Einzelbaum (an Strasseneinmündungen; Lage exemplarisch)
- Baumgruppe (Lage exemplarisch)
- Baumreihe (unterschiedliche Baumarten, verschiedene Abstände)

**Bebauungs- und Freiraumstruktur:**

- Berücksichtigung bestehender Qualitäten (Bebauung): Massstäblichkeit, Typologie, Durchgrünung, Ensemblewirkung
- Sicherung Durchlässigkeit und Sichtbeziehungen; Anbindung und Stärkung rückwärtiger Grün-/Freiräume, öffentlicher Bauten und Anlagen sowie Quartiere (Lage fixiert)
- Übergeordnete Grün-/Freiraumachse

**Spezifische Aussagen Zentrum:**

- Stärkung/Schaffung Querachse Zentrum (Lage definiert)
- Stärkung/Schaffung Querachse Zentrum (Lage exemplarisch)
- Arkaden durch Rücksprung Fassade im Erdgeschoss
- Fassung Verweilort Dreiecksplatz

**Verdichtungsgrad unter der Voraussetzung einer Gesamtbetrachtung (Veränderung gegenüber gültiger Bau- und Nutzungsordnung):**

- 0 Keine Verdichtung
- + Moderate Verdichtung: z.B. + 1 Vollgeschoss (Richtmass Gebäudehöhe: ~18.0m)
- ++ Deutliche Verdichtung: z.B. + 2 Vollgeschosse (Richtmass Gebäudehöhe: ~21.0m)
- +++ Starke Verdichtung: einzelne städtebauliche Akzente (Richtmass Gebäudehöhe: ≥24.0m)

**Ergänzende Informationen:**

- Langfristige Entwicklungspotenziale:
- Entwicklungsschwerpunkt Wohnen
- Entwicklungsschwerpunkt Gewerbe
- OeBA, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Gemeindegrenze
- Öffentlich zugängliche Parkplätze (bestehend)
- Parkhaus (bestehend)
- Parkhaus (geplant)
- Bedeutende rückwärtige Grün-/Freiräume (bestehend)
- Revitalisierung Dorfbach
- Landschaftsspanne «Sulperg-Rüslar» (Landwirtschaft extensiv / Erlebnisgrün)