



Bau- und planungsrechtliche Vorschriften

Dezember 2024



Inhaltsverzeichnis:

		Seiten
Teil A	Bau- und Zonenordnung	3 - 27
Teil B	Sonderbauvorschriften Glattpark	28 - 40
Teil C	Parkplatz-Verordnung	41 - 46
Teil D	Kernzonenpläne Opfikon / Oberhausen	-
Teil E	Ergänzungsplan Aussichtsschutz	-
Teil F	Gewässer- und Waldabstandslinien	-

Kanton Zürich
Stadt Opfikon

Teil A

Bau- und Zonenordnung

Vom Gemeinderat festgesetzt am 7. März 2011

Verfügung Baudirektion Kanton Zürich vom 6. Oktober 2011
(ARE / 125 / 2011)

Festsetzung Teilrevision durch den Gemeinderat am
07. Dezember 2020

Verfügung Baudirektion Kanton Zürich vom 09. Juli 2021
(ARE / 0534 / 2021).

Festsetzung Teilrevision durch den Gemeinderat am
06. Dezember 2021

Verfügung Baudirektion Kanton Zürich vom 22. März 2022
(ARE / 0171/ 2022).

Festsetzung Teilrevision durch den Gemeinderat am
4. Dezember 2023

Verfügung Baudirektion Kanton Zürich vom 18. Oktober 2024
(ARE / 0237 / 2024)



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Zonenordnung	7
Art. 1 Zoneneinteilung	7
Art. 2 Massgebliche Pläne	8
2. Zonenvorschriften	8
2.1 Kernzonen	8
Art. 3 Vorschriften Allgemein	8
Art. 4 Festlegungen Kernzone K1 Opfikon	9
Art. 5 Festlegungen Kernzone K2 Oberhausen	10
Art. 6 Gemeinsame Gestaltungsvorschriften K1 Opfikon und K2 Oberhausen	11
Art. 7 Umgebungsgestaltung	12
2.2 Zentrumszonen Z	13
2.2.1 Zentrumszonen Schaffhauserstrasse	13
Art. 8 Grundmasse	13
Art. 9 Nutzung der Bauten	14
Art. 10 Besondere Nutzungsanordnungen	14
2.2.2 Zentrumszone Arbeitsplatzgebiet	14
Art. 11 Grundmasse	14
Art. 12 Transparent gedeckte Innenhöfe	15
Art. 13 Besondere Nutzungsanordnungen	15
2.3 WOHNZONEN	16
2.3.1 Wohnzonen	16
Art. 14 Grundmasse	16
Art. 15 Gewerbezulässigkeit	17
2.3.2 Wohnzonen mit Gewerbeanteil	17
Art. 16 Grundmasse	17
Art. 17 Ergänzende Bestimmungen	18
2.3.3 Wohn- und Gewerbebezonen Glattpark	18
Art. 18 Grundmasse	18
Art. 19 Wohnanteile und Quartiersversorgung	18
2.4 Gewerbebezonen	19
2.4.1 Gewerbebezonen Arbeitsplatzgebiete	19
Art. 20 Grundmasse	19
Art. 21 Transparent gedeckte Innenhöfe	19
Art. 22 Besondere Nutzungsanordnungen	19

2.5 Industriezonen	20
2.5.1 Industriezonen Glattpark IGlp	20
Art. 23 Grundmasse	20
Art. 24 Nutzweise	20
2.5.2 Industriezonen Flughafen IF	20
Art. 25 Zonenzweck	20
2.6 Zonen für öffentliche Bauten	21
Art. 26 Bauvorschriften	21
2.7 Freihalte- und erholungszonen	21
2.7.1 Freihaltezone F	21
Art. 27 Nutzweise	21
2.7.2 Erholungszone E	21
Art. 28 Kategorien	21
Art. 29 Bauvorschriften	21
3. Ergänzende Bauvorschriften	22
Art. 30 Abgrabungen	22
Art. 31 Grundabstand	22
Art. 32 Zusammenbauen	22
Art. 33 Kleinbauten und Anbauten	22
Art. 34 Abfallsammlung	22
Art. 35 Flachdachbegrünung	23
Art. 36 Spielflächen, Freizeit- und Pflanzgärten	23
Art. 37* Grünflächenziffer	23
Art. 38 Abstellplätze	23
Art. 39 Gestaltungsplanpflicht	23
Art. 40 Abstände von Strassen, Plätzen und Wegen	25
Art. 41 Verkehrsintensive Einrichtungen	25
Art. 42 Definition Salonprostitution	25
4. Weitere Festlegungen	26
4.1 Hochhäuser	26
Art. 43 Zulässigkeit	26
4.2 Besondere Bauvorschriften für Arealüberbauungen	26
Art. 44 Zulässigkeit	26
Art. 45 Grenz- und Gebäudeabstände nach aussen	26
4.3 Aussichtsschutz	27
Art. 46 Freihaltung gemäss Ergänzungsplan	27
4.4 Wald- und Gewässerabstände	27
Art. 47 Abstandslinien	27

4.5 Mehrwertausgleich	27
Art. 48 Mehrwertabgabe	27
Art. 49 Erträge	27
5. Inkrafttreten	27
Art. 50 Inkrafttreten	27

HINWEIS ZUR BAU- UND ZONENORDNUNG

Im Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) sind eine grosse Zahl planungs- und baurechtlicher Vorschriften abschliessend festgesetzt, so insbesondere auch einheitliche Definitionen von Begriffen und Messweisen.

Die Bau- und Zonenordnung der Stadt Opfikon regelt Sachverhalte, welche nicht anderweitig festgesetzt sind. Der Bauordnungstext ist Gegenstand der Festsetzung des Gemeinderates Opfikon und der Verfügung resp. Genehmigung der Baudirektion resp. des Regierungsrates des Kantons Zürich.

Der Zonenplan in der Beilage stellt eine verkleinerte Fassung des Originals dar und ist nicht rechtsverbindlich. Für die Abgrenzung der Zonen und für rechtlich erhebliche Unterscheidungen innerhalb der Zonen (z.B. Lärmempfindlichkeitsstufen, Gestaltungsplanperimeter) sind der Zonenplan im Massstab 1:5'000 (Originalplan im Bauamt der Stadt Opfikon einsehbar) und die im Datensatz der amtlichen Vermessung (AV) erfassten Grenzen massgebend.

Verwendete Abkürzungen:

LSV:	Eidgenössische Lärmschutz-Verordnung
WaG:	Eidgenössisches Waldgesetz
PBG:	Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich
BZO:	Bau- und Zonenordnung
SBV:	Sonderbauvorschriften Glattpark
PP-VO:	Parkplatz-Verordnung der Stadt Opfikon
AZ:	Ausnützungsziffer
BZ:	Baumassenziffer
ES:	Empfindlichkeitsstufe
EG:	Erdgeschoss
OG:	Obergeschoss
PP:	Parkplätze
mGF:	Massgebliche Geschossfläche

Die Stadt Opfikon erlässt, gestützt auf § 45ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes unter Vorbehalt vorgehendem eidgenössischem und kantonalem Recht, die nachstehende Bau- und Zonenordnung:

1. ZONENORDNUNG

Art. 1

Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen oder regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt:

	Zone	ES
1. Bauzonen		
1.1 Kernzonen		
- Kernzone Dorfkern Opfikon	K ₁	III
- Kernzone Oberhausen	K ₂	III
1.2 Zentrumszonen Schaffhauserstrasse		
- Zentrumszone, 4-geschossig	Z ₄	III
- Zentrumszone, 5-geschossig	Z ₅	III
- Zentrumszone, 6-geschossig	Z ₆	III
- Zentrumszone Bahnhof Glattbrugg	Z _{BG}	III
1.3 Zentrumszone Arbeitsplatzgebiet	ZA	III
1.4 Wohnzonen		
- Wohnzone, 2-geschossig, locker	W _{2L}	II
- Wohnzone, 2-geschossig, dicht	W _{2D}	II *
- Wohnzone, 3-geschossig	W ₃	II *
- Wohnzone, 4-geschossig	W ₄	II *
1.5 Wohnzonen mit Gewerbeanteil		
- Wohnzone mit Gewerbeanteil, 3-geschossig	WG ₃	III
- Wohnzone mit Gewerbeanteil, 4-geschossig locker	WG _{4L}	III
- Wohnzone mit Gewerbeanteil, 4-geschossig dicht	WG _{4D}	III
1.6 Wohn- und Gewerbebezonen Glattpark		
- Wohnzone, 3-geschossig, Glattpark	W _{Glp}	III
- Wohn- und Gewerbezone, 4-geschossig, Glattpark	WG _{4Glp}	III
- Wohn- und Gewerbezone, 5-geschossig, Glattpark	WG _{5Glp}	III
1.7 Gewerbebezonen Arbeitsplatzgebiete		
- Gewerbezone Arbeitsplatzgebiet	GA ₁	III
- Gewerbezone Arbeitsplatzgebiet	GA ₂	III
1.8 Industriezonen		
- Industriezone Glattpark	I _{Glp}	III
- Industriezone Flughafen	I _F	IV
1.9 Zonen für öffentliche Bauten	OeB	II *
2. Freihalte- und Erholungszonen		
- Freihaltezone	F	
- Erholungszone	E	*
3. Reservezone	R	
* Differenzierte ES-Zuteilung gemäss Eintrag im Zonenplan		

Art. 2

Massgebliche Pläne

Für die Abgrenzung der Zonen und die Anordnungen innerhalb der Zonen sind folgende Pläne massgebend:

- a) Zonenplan 1:5'000
- b) Kernzonenplan Opfikon 1:1'000
- c) Kernzonenplan Oberhausen 1:1'000
- d) Ergänzungspläne für Wald- und Gewässerabstandslinien 1:500 und Aussichtsschutz 1:5'000

2. ZONENVORSCHRIFTEN**2.1 KERNZONEN****Art. 3**

Vorschriften allgemein

Grundsätze, Zweck

1 Die Vorschriften über die Ortskerne Opfikon und Oberhausen bezwecken die Erhaltung und Erneuerung der vorhandenen wertvollen Bausubstanz unter Einschluss der dazugehörigen, für das Orts- und Strassenbild bedeutsamen Umschwünge. Sie sollen ortsbildgerechte Um- und Neubauten und damit eine Weiterentwicklung der Wohn-, Gewerbe- und landwirtschaftlichen Nutzung gewährleisten. An die Erscheinung von Bauten, deren Dachflächen, Ausstattungen, Ausrüstungen sowie der Umgebung werden dabei erhöhte Anforderungen gestellt.

Vorbehalt von
Unterschutzstellungen

2 Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen einzelner Objekte.

Nutzweise

3 Zulässig sind Wohnnutzung, landwirtschaftliche und mässig störende Betriebe, Läden sowie Gaststätten.

Bewilligungspflicht
für Abbrüche und
Änderung von
Umschwüngen

4 Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen wird nur bewilligt, wenn der Ersatzbau rechtskräftig bewilligt und dessen Ausführung gesichert ist (Nachweis durch Bauherrschaft, Vorvertrag, Bankgarantie oder Ähnliches) oder wenn die verbleibende Baulücke nicht störend im Orts- oder Strassenbild in Erscheinung tritt.

Bauten Kat. A	5 Innerhalb der Ortskerne von Opfikon und Oberhausen sind Gebäude der Kategorie A (schwarz angelegt) ausgeschieden und unter Schutz gestellt. Diese sind hinsichtlich Lage, Stellung, Kubus, Bausubstanz und Gestaltung, sowie oftmals auch bezüglich Umgebung, für das Ortsbild besonders wichtig.
Änderungen an Bauten Kat. A	6 Der Umbau von Bauten der Kat. A ist, im Rahmen der Schutzverfügungen, nur unter Beibehaltung von Standort, Stellung, Form, Volumen und des Erscheinungsbilds zulässig. Änderungen zum Zweck einer besseren Gestaltung (oder zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands) können gestattet, oder soweit zumutbar angeordnet, werden. Im Zusammenhang mit Nutzungsänderungen sind Abweichungen vom Erscheinungsbild zulässig, wenn diese den Anforderungen von Art. 6 genügen.
Festlegungen Kernzone K ₁ Opfikon	Art. 4
Zweck	1 Der Kernzonenplan legt fest, wie die einzelnen Grundstücke in der Kernzone K ₁ Opfikon überbaut werden können.
Elemente des Kernzonenplans	2 Der Kernzonenplan unterteilt die Kernzone K ₁ in Bau-, Freihalte- und Hofbereiche.
Baubereich	3 Im Kernzonenplan sind Mantellinien ausgeschieden, innerhalb derer Neu- und Ersatzbauten anzuordnen sind.
Baubereich	4 Die Mantellinien können auch Festlegungen bezüglich der Geschossigkeit machen.
Hofbereich	5 Der Kernzonenplan bezeichnet Bereiche, in denen nur Klein- und Anbauten gem. § 273 PBG und landwirtschaftliche Bauten zulässig sind.
Freihaltebereich	6 Der Kernzonenplan bezeichnet Bereiche, in denen nur Anlagen (inkl. Parkierung für Besucher), aber keine Gebäude zulässig sind.
Bestehende Hauptgebäude	7 Bestehende Hauptgebäude, welche nicht zur Kategorie A gehören, dürfen unter Beibehaltung des bisherigen Profils umgebaut oder durch Neubauten gemäss Kernzonenplan ersetzt werden.
Neubauten	8 Neubauten dürfen nur innerhalb der in den Kernzonenplänen eingetragenen Mantellinien erstellt werden. Sind innere und äussere Mantellinien ausgeschieden, so ist die Fassadenflucht im Bereich dazwischen zu platzieren.
Abweichung von den Mantellinien	9 Geringfügige Abweichungen von den Mantellinien können durch den Stadtrat bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes, der Wohnhygiene oder der Verkehrssicherheit liegt.

Unterirdische Bauten ¹⁰ Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten im Sinne von § 2 c ABV dürfen in allen Bereichen der Kernzone K₁ angeordnet werden.

¹¹ Rampen von Tiefgaragen dürfen nicht in den Freihaltbereichen erstellt werden. Sie sind nach Möglichkeit in Gebäuden anzuordnen.

Bauweise von Neu- und Ersatzbauten

¹² Es gilt folgende Bauweise:

Vollgeschosse	2 *
Anrechenbare Dachgeschosse	2 **
Anrechenbares Untergeschoss	1
min. / max. Gebäudelänge	15.00 / 30.00 m
min. / max. Gebäudebreite	9.00 / 14.00 m
min. / max. Fassadenhöhe	6.00 / 8.10 m
min. Grundabstand für Hauptgebäude (sofern nicht durch Mantellinie bestimmt)	3.50 m
min. Grenz-, Gebäude- und Strassenabstand für Klein- und Anbauten gem. § 2 a ABV	2.00 m

* Abweichende Festlegung (nur 1-geschossiger Anbau) durch Mantellinie vorbehalten

** Ein anrechenbares Dachgeschoss kann durch ein drittes Vollgeschoss mit max. 1.70 m Kniestockhöhe ersetzt werden.

Festlegungen
Kernzone K₂ Oberhausen

Art. 5

Gebäudekategorien

¹ Innerhalb dem Ortskern von Oberhausen werden zusätzlich zur Kategorie A folgende Gebäudekategorien unterschieden:

Kat. B Hinsichtlich Lage, Stellung und Kubus für das Ortsbild bedeutsame Bauten (schwarz umrandet)

Kat. C Übrige Bauten (Neubauten und nicht privilegierte Ersatz- und Umbauten).

Bauten Kat. B

² Der Umbau und Ersatz von Bauten Kat. B ist unter annähernder Beibehaltung von Lage, Stellung und Kubus gestattet. Für Neubauteile gelten die Festlegungen für Neu- und Kat. C-Bauten sinngemäss.

Neubauten und Bauten der Kat. C, Grundmasse	3 Für Neubauten sowie Ersatz- oder Umbauten von Bauten der Kat. C gelten folgende Grundmasse:
	Vollgeschosse 2
	Anrechenbare Dachgeschosse* 2
	Anrechenbares Untergeschoss 1
	max. Gebäudelänge 30 m
	max. Gebäudebreite 14 m
	max. Fassadenhöhe 8.5 m
	Grundabstand 3.5 m
	Mehrlängenzuschlag 1/4 der Mehrlänge über 14 m, max. 4 m

* Ein anrechenbares Dachgeschoss kann durch ein drittes Vollgeschoss mit max. 1.70 m Kniestockhöhe ersetzt werden.

Gemeinsame Gestaltungsvorschriften K₁ Opfikon und K₂ Oberhausen

Art. 6

Geltungsbereich

1 Die folgenden Gestaltungsvorschriften gelten für alle Neu- und Umbauten in Oberhausen und Opfikon ohne Bauten der Kat. A.

Dächer im Allgemeinen

2 Dächer von Hauptgebäuden sind grundsätzlich als Satteldächer von beidseitig gleicher Neigung von 36–45° auszubilden und mit Tonziegeln einzudecken; sie sollen giebel- und traufseitig über die Fassaden hinausragen.

3 Die Firstrichtung richtet sich nach den Festlegungen im Kernzonenplan. Sind keine Festlegungen vorhanden, so hat sie bei geneigten Dächern parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.

4 Für Anbauten und Kleinbauten sind in der Regel nur geneigte Dächer zulässig.

5 Antennen sind unter der Dachfläche anzuordnen.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachfenster

6 Nur ortsübliche Dachaufbauten und überdeckte Dacheinschnitte sind gesamthaft auf 1/3 der Länge des entsprechenden Dachs im ersten Dachgeschoss zulässig, wenn sie als Schleppgaube mit einer max. Traufhöhe von 1.20 m oder als Giebelgaube ausgebildet werden. Der obere Ansatzpunkt von Dachaufbauten muss mindestens 1.50 m unter der Firstlinie liegen.

7 Dachflächenfenster gelten nicht als Dachaufbauten. Sie sind in die Dachfläche einzulassen.

8 Als nicht ortsüblich gelten:

- a) Quergiebel mit unterbrochener Dachtraufe
- b) Kehrfirste mit und ohne Fassadenvorsprung
- c) Horizontale und dreieckförmige Dachaufbauten

	⁹ Dachgeschosse sind primär mit giebelseitigen Fenstern zu belichten. ¹⁰ Ochsenaugen und Dachflächenfenster sind in beiden Dachgeschossen zulässig. Einzelne Fenster dürfen dabei 1.12 m² (0.78 m x 1.44 m) im Rahmenausmass nicht überschreiten. Die Summe der Dachflächenfenster darf höchstens je 3 % pro Dachfläche betragen. ¹¹ Dachflächenfenster sind pro Dachgeschoss auf gleicher Höhe anzuordnen.
Fassadengestaltung	¹² Fassaden sind auch bei Neu- und Ersatzbauten so zu gestalten, dass das traditionelle Erscheinungsbild der Dorfkerne nicht gestört wird. Neubauten, neue Anbauten sowie Dachaufbauten dürfen aber auch in nicht traditionellen Baumaterialien ausgeführt werden, falls dies zu architektonisch und städtebaulich guten Lösungen führt. ¹³ Insbesondere sind: a) Untergeschosse lediglich als Sockelgeschosse von max. 1.50 m Höhe über dem gestalteten Terrain zulässig; b) Fenster in herkömmlicher Ordnung und Ausbildung (stehende Rechtecke, Sprossenteilung) auszuführen; c) die Fassaden grossflächig darzustellen. Eine Gliederung soll vorwiegend durch die Materialisierung sowie die Anordnung von Öffnungen für Türen und Fenster und nur in Ausnahmefällen durch Fassadenvor- oder -rücksprünge erreicht werden. d) Balkone sind bevorzugt als Lauben unter dem traufseitigen Dachvorsprung anzuordnen. Bei guter Gestaltung sind sie aber auch in der Fassade rückspringend oder als abgestützte und überdeckte Balkone an Giebelfassaden zugelassen.
Umgebungsgestaltung	Art. 7
Gestalterische Anforderungen	¹ Umschwünge sind mit aller Sorgfalt zu erhalten und gegebenenfalls ersatzweise neu zu gestalten; dies gilt insbesondere für verbleibende Grünflächen mit Bäumen, Mauern, Treppen, Vorplätzen und Garagenausfahrten und andere Bestandteile des Umschwunges.
Bauten und Anlagen	² Bauten und Anlagen sind insbesondere durch geeignete Grundrisskonzeption, Stellung und Staffelung so den topografischen Verhältnissen anzupassen, dass Terrainveränderungen, künstliche Böschungen und Stützmauern auf ein Minimum beschränkt werden.
Reklamen	³ Fremdreklamen sind nicht gestattet. Hinweise auf im Gebäude befindliche Gewerbe- oder anderweitige Betriebe

haben sich entsprechend den örtlichen Gegebenheiten in die Umgebung einfügen.

2.2 ZENTRUMSZONEN Z

2.2.1 Zentrumszonen Schaffhauserstrasse

Art. 8

Grundmasse

¹ Es gelten folgende Grundmasse:

	Z4	Z5	Z6	Z_{BG}
a) Vollgeschosse	4	5	6	frei
b) Anzahl Dachgeschosse bei einem Gebäude mit Schrägdach und bei erreichter Vollgeschossezahl	1	1	1	--
c) Anzahl Attikageschosse bei einem Gebäude mit Flachdach und bei erreichter Vollgeschossezahl	1	1	1	1
d) anrechenbare Untergeschosse	1	1	1	--
e) Gebäudelänge	————	unbeschränkt	————	————
f) Grundabstand	————	gemäss PBG	————	————
g) Ausnützungsziffer	130 %	130 %	150 %	200 %
Erhöhte Ausnützung (gem. Art. 8, Abs. 2)	--	165 %	200 %	--
h) zulässige Bautiefe bei Grenzbau:				
- für mehrgeschossige Gebäude und Gebäudeteile	20 m	20 m	20 m	20 m
- für eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile	30 m	30 m	30 m	30 m
i) Fassadenhöhe:				
- bei Schrägdächern und Gebäuden mit nicht begehbarem Flachdach	17.5 m	21.5 m	25.0 m	25.0 m
- bei Gebäuden mit Attikageschossen bzw. begehbarem Flachdach	18.6 m	22.6 m	26.1 m	26.1 m
j) Gesamthöhe bei Gebäuden mit Attikageschossen bzw. begehbarem Flachdach	21.0 m	25.0 m	28.5 m	28.5 m

² In den Zonen Z5 und Z6 entlang der Schaffhauserstrasse gilt eine erhöhte Ausnützung. Die hierfür massgebliche Fläche umfasst den Bereich zwischen der strassenseitigen Parzellengrenze und der Linie, die im Abstand von 15.0 m zur Gestaltungsbaulinie verläuft. Die erhöhte Ausnützung kann ausschliesslich in diesem Bereich konsumiert werden, eine Übertragung auf andere Grundstücksteile oder Grundstücke ist ausgeschlossen.

Art. 9

Nutzung der Bauten

¹ In den zur Schaffhauserstrasse gerichteten Erdgeschossen sind Nutzungen mit zentrumsbildender publikumsorientierter Funktion vorzusehen, insbesondere Geschäfts-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Gaststätten. Es sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

² Wohnnutzungen sind höchstens bis zum im Zonenplan eingetragenen %-Anteil an der gesamthaft zulässigen anrechenbaren Geschossfläche gestattet. Beherbergungsbetriebe werden nicht zum Wohnanteil gerechnet.

³ Strassenseitige Wohnnutzungen im Erdgeschoss sind ausgeschlossen.

Art. 10

Lage der Bauten

¹ Das Bauen auf die Gestaltungsbaulinien entlang der Schaffhauserstrasse ist zwingend vorgeschrieben. Die Bau-masse ist dabei mehrheitlich entlang der Schaffhauserstrasse zu konzentrieren.

² Im Bereich der Arkadenbaulinien entlang der Schaffhauserstrasse sind Arkaden zwingend vorzusehen. Arkaden mit Stützen sind zulässig.

³ Die geschlossene Bauweise entlang der Schaffhauserstrasse ist zulässig. Der Grenzbau ist ohne nachbarliche Zustimmung bis 20.0 m Bautiefe, aber maximal auf 1/2 der gemeinsamen Grenze zulässig.

2.2.2 Zentrumszone Arbeitsplatzgebiet**Art. 11**

Grundmasse

¹ Es gelten folgende Grundmasse:

	ZA
a) Gebäudelänge	120 m
b) Grundabstand	minimale Grundabstände gem. PBG
c) Baumassenziffer	10.0
d) Grünflächenziffer	10 %
e) Zulässige Bautiefe bei Grenzbau:	
- für mehrgeschossige Gebäude und Gebäudeteile	20 m
- für eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile	30 m
f) max. Fassadenhöhe	gem. PBG

2 Technisch bedingte Dachaufbauten über der max. zulässigen Dachebene sind auf das absolute Minimum zu beschränken. Sie dürfen 10 % der Dachfläche des darunter liegenden Geschosses und die Maximalhöhe von 3.0 m nicht übersteigen.

Art. 12

Transparent gedeckte
Innenhöfe

Bei Bauten mit transparent gedeckten Innenhöfen, die eine Fläche von mindestens 400 m² bei einer lichten Höhe von mindestens 7.0 m aufweisen, erhöht sich die zulässige Baumasse gemäss Art. 11 lit. c) um die Kubatur des gedeckten Innenhofes.

Art. 13

Besondere Nutzungs-
anordnungen

1 Die Wohnnutzung ist in der Zentrumszone ZA zulässig.

2 In der Zentrumszone ZA sind Beherbergungsbetriebe (Hotels, Motels usw.) zulässig. Andere Unterkünfte für den temporären Aufenthalt (Appartements, Boarding usw.) sind zulässig, sofern ein hinreichender Bezug zu ansässigen Betrieben besteht, genügende Lärmschutzmassnahmen gesichert sind und die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen sichergestellt ist.

2.3 WOHNZONEN

2.3.1 Wohnzonen

Art. 14

Grundmasse

¹ Es gelten folgende Grundmasse:

	W2 _L	W2 _D	W3	W4
a) Vollgeschosse	2	2	3	4
b) Anzahl Dachgeschosse, bzw. Attikageschosse bei erreichter Vollgeschossezahl	2	2	2	2
c) Anrechenbare Untergeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl	1	1	0	0
d) Gebäudelänge	24 m	24 m	40 m	40 m
e) Ausnützungsziffer	30 %	40 %	65 %	85 %
f) Grundabstände				
- grosser Grundabstand	8.0 m	10.0 m	12.0 m	12.0 m
- kleiner Grundabstand	4.5 m	4.5 m	5.0 m	5.0 m
g) Mehrlängenzuschlag	1/5 der Mehrlänge über 20.0 m, max. 5.0 m			
h) Fassadenhöhe:				
- bei Schrägdächern und Gebäuden mit nicht begehbarem Flachdach	7.5 m	7.5 m	10.5 m	13.5 m
- bei Gebäuden mit Attikageschossen bzw. begehbarem Flachdach	8.6 m	8.6 m	11.6 m	14.6 m
i) Gesamthöhe bei Gebäuden mit Attikageschossen bzw. begehbarem Flachdach	11.0 m	11.0 m	14.0 m	17.0 m

Firstrichtung

² Bei geneigten Dächern hat die Firstrichtung grundsätzlich parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen. Ausnahmen sind zulässig, namentlich wenn dadurch eine bessere Gestaltung erreicht werden kann.

Gebäudelänge

³ Beträgt der Gebäudeabstand zwischen zwei Hauptgebäuden weniger als 7.0 m, werden die Gebäude für die Berechnung des Mehrlängenzuschlages als Einheit betrachtet. Der Gebäudeabstand fällt dabei ausser Ansatz.

Art. 15

Gewerbezulässigkeit

Es gelten folgende Vorschriften bezüglich der Zulässigkeit von Gewerbe:

- a) Es sind nicht störende Betriebe gemäss § 52 Abs. 1 PBG zulässig.
- b) Der Gewerbeanteil darf höchstens 20 % der gesamthaft zulässigen anrechenbaren Geschossfläche betragen. Entlang der Schaffhauser-, Walliseller- und Thurgauerstrasse beträgt auf einer Bautiefe ab der Verkehrsbaulinie oder der sie ersetzenden Baubegrenzungslinie der zulässige Gewerbeanteil 40 %. In den Wohnzonen westlich der Schaffhauserstrasse, im Abschnitt zwischen Bahnhof Opfikon und dem Gebiet Balsberg ist der Gewerbeanteil frei.
- c) Zwischen Grundstücken, die zueinander in einem räumlichen Bezug stehen, sind angemessene Nutzungsverlagerungen zulässig.
- d) Die nicht zu Wohnzwecken genutzten Geschossflächen sind strassenseitig nach Möglichkeit auf die Räume im Unter- und im Erdgeschoss zu verlegen.

2.3.2 Wohnzonen mit Gewerbeanteil**Art. 16**

Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

	WG3	WG4_L	WG4_D
a) Vollgeschosse	3	4	4
b) Anzahl Dachgeschosse bei einem Gebäude mit Schrägdach und bei erreichter Vollgeschosshzahl	1	1	1
c) Anzahl Attikageschosse bei einem Gebäude mit Flachdach und bei erreichter Vollgeschosshzahl	1	1	1
d) anrechenbare Untergeschosse bei erreichter Vollgeschosshzahl	1	1	1
e) Gebäudelänge	30 m	40 m	40 m
f) Ausnützungsziffer (AZ)	50 %	75 %	100 %
- Wohnanteil max. *	80 %	85 %	85 %
g) Grundabstände			
- grosser Grundabstand	8.0 m	8.0 m	8.0 m
- kleiner Grundabstand	5.0 m	5.0 m	5.0 m
h) Mehrlängenzuschlag	1/5 der Mehrlänge über 25.0 m, max. 5.0 m		
i) Fassadenhöhe			
- bei Schrägdächern und Gebäuden mit nicht begehbarem Flachdach	10.5 m	13.5 m	13.5 m
- bei Gebäuden mit Attikageschossen bzw. begehbaren Flachdächern	11.6 m	14.6 m	14.6 m
j) Gesamthöhe bei Gebäuden mit Attikageschossen bzw. begehbarem Flachdach	14.0 m	17.0 m	17.0 m

* bezogen auf die anrechenbare Geschossfläche gemäss § 255 PBG

Art. 17

Ergänzende Bestimmungen

- 1 Artikel 14, Absatz 2 bis 3 gelten sinngemäss.
- 2 Es sind mässig störende Betriebe zulässig.
Artikel 15, lit. b), c) und d) gelten sinngemäss.

2.3.3 Wohn- und Gewerbezone Glattpark**Art. 18**

Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

	W_{GlP}	WG4_{GlP}	WG5_{GlP}
a) Vollgeschosse	3	4	5
b) Anzahl Attikageschosse * bei erreichter Vollgeschossezahl	1	1	1
c) anrechenbare Untergeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl	0	0	0
d) Gebäudelänge	40 m	40 m	40 m
e) Ausnützungsziffer (AZ)	40 %	65 %	80 %
f) Wohnanteil min. **	100 %	60 %	0 %
g) Grundabstände			
- grosser Grundabstand	14.5 m	14.5 m	14.5 m
- kleiner Grundabstand	5.0 m	5.0 m	5.0 m
h) Fassadenhöhe bei Gebäuden mit Attika- geschossen bzw. begehbarem Flachdach	11.6 m	14.6 m	17.6 m

* Schrägdächer sind nicht zulässig

** bezogen auf die anrechenbare Geschossfläche gemäss § 255 PBG

Art. 19Wohnanteile und
Quartiersversorgung

- 1 Der Wohnanteil kann in der Zone W_{GlP} mit bis zu 15 % durch Quartiersversorgungsbetriebe substituiert werden.
- 2 Gemeinschaftlich nutzbare Flächen werden verschiedenen Nutzungsarten innerhalb eines Gebäudes im Verhältnis ihrer Anteile zugerechnet.
- 3 Im Wohnbereich W_{GlP} sind Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen.

2.4 GEWERBEZONEN

2.4.1 Gewerbezone Arbeitsplatzgebiete

Art. 20

Grundmasse

1 Es gelten folgende Grundmasse:

	GA ₁	GA ₂
a) Gebäudelänge	120 m	120 m
b) Grundabstand	gem. PBG	gem. PBG
c) Baumassenziffer	4.0	7.0
d) Grünflächenziffer	10 %	10 %
e) Zulässige Bautiefe bei Grenzbau:		
- für mehrgeschossige Gebäude und Gebäudeteile	20 m	20 m
- für eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile	30 m	30 m
f) max. Fassadenhöhe	gem. PBG	gem. PBG

2 Technisch bedingte Dachaufbauten über der max. zulässigen Dachebene sind auf das absolute Minimum zu beschränken. Sie dürfen 10 % der Dachfläche des darunter liegenden Geschosses und die Maximalhöhe von 3.0 m nicht übersteigen.

Art. 21

Transparent
gedeckte Innenhöfe

Bei Bauten mit transparent gedeckten Innenhöfen, die eine Fläche von mindestens 400 m² bei einer lichten Höhe von mindestens 7.0 m aufweisen, erhöht sich die zulässige Baumasse gemäss Art. 20 lit. c) um die Kubatur des gedeckten Innenhofes.

Art. 22

Besondere Nutzungs-
anordnungen

1 In den Gewerbezone GA₁ und GA₂ sind Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

2 Wohnnutzung ist grundsätzlich ausgeschlossen. Vorbehalten bleiben Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige.

3 In allen Gebieten der Gewerbezone GA₁ und GA₂ sind Beherbergungsbetriebe (Hotels, Motels usw.) zulässig. Andere Unterkünfte für den temporären Aufenthalt (Appartements, Boarding usw.) sind zulässig, sofern ein hinreichender Bezug zu ansässigen Betrieben besteht, genügende Lärmschutzmassnahmen gesichert sind und die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen sichergestellt ist.

2.5 INDUSTRIEZONEN

2.5.1 Industriezonen Glattpark IGlp

Art. 23

Grundmasse

- ¹ Es gelten folgende Grundmasse: **IGlp**
- | | |
|--------------------|--------------|
| a) Gebäudelänge | unbeschränkt |
| b) Grundabstände | gemäss PBG |
| c) Baumassenziffer | 4.0 |
| d) Fassadenhöhe | 17.5 m |
- ² Die Bestimmungen von Art. 20 Absatz 2 sind anwendbar.

Art. 24

Nutzweise

Zugelassen sind mässig störende Gewerbebetriebe. Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind ausgeschlossen.

2.5.2 Industriezonen Flughafen If

Art. 25

Zonenzweck

¹ In der Industriezone Flughafen können Dienstleistungs-, Handels- und Produktionsbetriebe sowie Anlagen erstellt werden, welche der Versorgung des Flughafens dienen oder aufgrund ihrer Zweckbestimmung sinnvoll die vorhandene Infrastruktur des Flughafens nutzen oder ergänzen.

Höhenbeschränkung/
Gebäudeabstände

² Kein Bauteil darf die Höhenkoten der massgeblichen Hindernisbegrenzungsflächen des Sicherheitszonenplans Flughafen Zürich überschreiten. Hochhäuser gemäss § 282 PBG sind erlaubt. Für die Gebäudeabstände sind einzig die feuerpolizeilichen Vorschriften sowie die Aspekte der Wohn- und Arbeitshygiene massgebend.

Nutzungsbegrenzung

³ Ein maximales Nutzungsmass wird nicht definiert. Die in der Rahmenkonzession ausgeschiedenen Baubereiche sind zu beachten.

2.6 ZONEN FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN

Art. 26

Bauvorschriften

- ¹ Für Bauten und Anlagen in dieser Zone gelten ausschliesslich die Bauvorschriften des Planungs- und Baugesetzes.
- ² Gegenüber benachbarten Zonen gelten deren Massvorschriften auf einer Tiefe von 10 m.

2.7 FREIHALTE- UND ERHOLUNGSZONEN

2.7.1 Freihaltezone F

Art. 27

Nutzweise

Die Nutzweise richtet sich nach den Festlegungen des Planungs- und Baugesetzes.

2.7.2 Erholungszone E

Art. 28

Kategorien

Die Erholungszone (E) ist in folgende vier Kategorien gegliedert:

- E₁ Erholungszone für Spielplätze
- E₂ Erholungszone für Familiengärten und Freizeitanlagen
- E₃ Erholungszone für Sportanlagen
- E₄ Erholungszone für andere Anlagen

Art. 29

Bauvorschriften

- ¹ In den Zonen E₁ und E₂ sind nur Kleinbauten und Anbauten zulässig. Für Gemeinschaftsgebäude in der Zone E₂ sind Gebäude mit max. 1 Vollgeschoss und 1 Dachgeschoss zulässig.
- ² Arealintern gelten keine Grenz- und Gebäudeabstände.
- ³ In der Zone E₃ sind Sport und Freizeitanlagen und die für deren Betrieb und Bewirtschaftung notwendigen Bauten und Anlagen zulässig.

⁴ In der Zone E₄ sind Erholungsnutzungen, Friedhöfe und die für deren Betrieb und Bewirtschaftung notwendigen Bauten und Anlagen zulässig.

3. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 30

Abgrabungen

Es sind nur Abgrabungen untergeordneter Natur zulässig, vorbehalten bleibt § 293 Abs. 2 PBG.

Grundabstand

Art. 31

Grosser Grundabstand

¹ Der grosse Grundabstand ist in der Regel vor der Hauptwohnseite, d.h. vor der am meisten gegen Süden gerichteten Längsfassade einzuhalten.

Kleiner Grundabstand

² Der kleine Grundabstand gilt vor den übrigen Fassaden.

Art. 32

Zusammenbauen

¹ Das Zusammenbauen innerhalb der zulässigen Gebäudelängen ist in allen Zonen zulässig.

Grenzbau

² Der Grenzbau ist in allen Bauzonen mit schriftlicher Einwilligung des Nachbarn zulässig. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die Zentrumszonen Schaffhauserstrasse.

Art. 33

Kleinbauten und Anbauten

¹ Kleinbauten und Anbauten deren Gebäudegrundfläche nicht mehr als 50 m² umfasst, müssen die kommunalen und kantonrechtlichen Grenz- und Gebäudeabstände nicht einhalten. Sie dürfen bis an die Grenze gestellt werden, wenn sie nicht mehr als einen Drittel der nachbarlichen Grenze beanspruchen.

² Für die Bemessung der Gebäudelänge und der Mehrlängenzuschläge werden Anbauten und Kleinbauten nur mit der Hälfte zur betreffenden Gebäude- bzw. Fassadenlänge angerechnet.

Art. 34

Abfallsammlung

¹ Die Grundeigentümer sind verpflichtet, in Neu- und Umbauten geeignete Einrichtungen zur getrennten Sammlung von Abfällen bereitzustellen (Abfalltrennsysteme).

² Bei Mehrfamilienhäusern und Überbauungen ab 6 Wohneinheiten müssen für den Hauskehricht Normcontainer bereitgestellt werden. Der Containerstandort ist bewilligungspflichtig.

³ Gewerbe, Industrie und öffentliche Betriebe sind verpflichtet, ihren Abfall in Containern und Pressmulden bereitzustellen; davon ausgenommen sind Kleinbetriebe mit wenig Abfall.

⁴ In Quartier- und Gestaltungsplänen sind die erforderlichen Quartier-Sammelstellen auszuscheiden.

Art. 35

Flachdachbegrünung

Flachdächer sind gemäss anerkannten Grundsätzen ökologisch wertvoll zu begrünen. Werden Photovoltaikanlagen erstellt, ist so weit technisch und betrieblich möglich eine Begrünung vorzunehmen. Es ist gestattet, die Dachfläche als Freifläche mit Gartenwegen, Sitzplätzen usw. auszustatten. Mit derartigen Ausstattungen dürfen maximal 50 % der begrünbaren Dachfläche überstellt werden.

Art. 36

Spielflächen, Freizeit- und Pflanzgärten

Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern sind Kinderspielflächen sowie Freizeit- und Pflanzgärten auszuscheiden. Ihre Grösse hat insgesamt 15 % der gesamten Wohnfläche zu betragen.

Art. 37*

Grünflächenziffer

Art. 38

Abstellplätze

¹ Die Vorschriften betreffend Abstellplätze für Motorfahrzeuge, die in der baulichen Nutzung des Grundstücks begründet sind, sowie Abstellplätze für Fahrräder sind in der Parkplatzverordnung geregelt.

² Bei Mehrfamilienhäusern sind genügend grosse, leicht zugängliche Abstellplätze respektive Abstellräume für Kinderwagen und andere Fahrgeräte bereitzustellen.

Art. 39

Gestaltungsplanpflicht

¹ Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete müssen vor Erteilung einer Baubewilligung Gestaltungspläne festgesetzt werden.

Unterteilung der Gebiete

² Wo eine zweckmässige Unterteilung des Gebietes möglich ist, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden.

*Art. 37 Grünflächenziffer entfällt aufgrund Nichtgenehmigung (Verfügung Baudirektion Kanton Zürich vom 18. Oktober 2024)

Diese müssen nicht für alle Teilgebiete gleichzeitig festgesetzt werden.

3 Der Gestaltungsplan für die Zone für öffentliche Bauten im Glattpark bezweckt die Sicherstellung:

- der künftigen Überbauung und Erschliessung;
- der qualitativ wertvollen Gestaltung der Freiräume;
- der ökologischen Vernetzung zwischen Park und Glatt-
raum.

4 Der Gestaltungsplan im Bereich der Autobahnüberdeckung A51 bezweckt die Sicherstellung:

- eines guten Umgangs mit der erschwerten Ausgangslage des Bauens auf dem Autobahndeckel (Statik, Untergeschosse, Parkierung, Aussenräume, Eigentum);
- eines besonderen Lärmschutzes der sich im Gebäude befindenden Personen sowie als Lärmriegel für das angrenzende Wohnquartier und die Aussenflächen vor dem Autobahnlärm;
- eines hochwertig gestalteten und städtebaulich eingepassten Abschluss der Autobahnüberdeckung und des Bubenholzparkes;
- einer zweckmässigen und auf die besonderen örtlichen Verhältnisse abgestimmten Erschliessung;
- einer attraktiven, qualitativ hochwertigen Aussenraumgestaltung;
- der Minimierung der Störfallrisiken.

5 Der Gestaltungsplan im Bereich der Kernzone K1 bezweckt die Sicherstellung:

- einer die bestehende Dorfstruktur harmonisch vervollständigenden Überbauung;
- einer ortsbildverträglichen Dach- und Fassadengestaltung;
- einer dem Ortsbild entsprechenden qualitativen Aussenraumgestaltung;
- einer flächeneffizienten Verkehrserschliessung und Parkierung.

6 Der Gestaltungsplan im Bereich der Fall- und Böschengewiesen bezweckt die Sicherstellung:

- einer lärmgeschützten Bebauung der noch unbebauten Flächen und eines Lärmriegels für die inneren Räume / Bauten / Flächen;
- einer qualitativ hochwertigen Aussenraumgestaltung;
- der Minimierung der Störfallrisiken

7 Der Gestaltungsplan im Bereich ara glatt bezweckt die Sicherstellung:

- einer ökologischen Vernetzung mit Trittsteinen vom Opfikerpark zur Glatt;

- der weiteren Flächen mit öffentlichem Zugang und der Erholung dienenden frei zugänglichen Nutzungen;
- einer guten Durchlässigkeit und Durchwegung für den Fuss- und Veloverkehr und einer Verminderung der eingezäunten unzugänglichen Flächen;
- des sorgfältigen Umgangs mit dem Bestand und die gute Einpassung von Erweiterungen und Ergänzungen.

Art. 40

Abstände von Strassen,
Plätzen und Wegen

Bei fehlenden Baulinien gegenüber öffentlichen und privaten Strassen und Plätzen sowie gegenüber öffentlichen Wegen haben oberirdische Gebäude, unterirdische Bauten und Unterniveaubauten die kantonalrechtlichen Abstände gemäss § 265 PBG einzuhalten.

Art. 41

Verkehrsintensive
Einrichtungen

Verkehrsintensive Einrichtungen oder Einrichtungen die andere stark störende Emissionen auslösen, sind nur in den im regionalen Richtplan speziell bezeichneten Gebieten zulässig.

Art. 42

Definition Salon-
prostitution

¹ Als Salonprostitution gilt jede Wohn- und Gewerbeeinheit, in der mehr als 50 % der Räume sexgewerblich genutzt werden oder mehrere Prostituierte arbeiten.

Zulässigkeit

² Die Salonprostitution ist in allen Wohnzonen sowie Mischzonen, in denen ein Mindestwohnanteil von 60 % gilt, ausgeschlossen.

4. WEITERE FESTLEGUNGEN

4.1 HOCHHÄUSER

Art. 43

Zulässigkeit

Hochhäuser mit Höhen über 25 m sind in den Zonen ZB_G, GA₂ und ZA und in der Wohnzone W4 (Gebiet «Au») sowie im Gebiet Glattpark, Mischbereich Ma, zulässig.

4.2 BESONDERE BAUVORSCHRIFTEN FÜR AREALÜBERBAUUNGEN

Art. 44

Zulässigkeit

¹ Arealüberbauungen sind zulässig in den nachfolgend aufgeführten Zonen, ab Erreichen der minimalen Arealgrösse, wobei die folgende Anzahl Vollgeschosse, folgende Gebäudelängen nicht überschritten werden dürfen

Zone	Mindest-arealfläche	Vollgeschosse	Gebäudelänge
ZA	4'000 m ²	-	--
W2 _L	5'000 m ²	3	36.0 m
W2 _D	5'000 m ²	3	36.0 m
W3	6'000 m ²	4	60.0 m
W4	7'000 m ²	5	60.0 m
WG3	5'000 m ²	3	45.0 m
WG4 _L	6'000 m ²	4	60.0 m
WG4 _D	7'000 m ²	5	60.0 m
GA ₁	4'000 m ²	-	--
GA ₂	4'000 m ²	-	--

Erhöhung Höhenmasse

² Die zonengemässen Höhenmasse dürfen pro zusätzlichem Vollgeschoss um 3.3 m erhöht werden.

Art. 45

Grenz- und Gebäudeabstände nach aussen

Gegenüber Grundstücken ausserhalb des einbezogenen Areals gelten die Vorschriften der entsprechenden Zone, inkl. eines allfälligen Mehrhöhen- und Mehrlängenzuschlages.

4.3 AUSSICHTSSCHUTZ

Art. 46

Freihaltung gemäss
Ergänzungsplan

Von den Aussichtslagen Foracher und Halden ist der Ausblick entsprechend den Angaben im Ergänzungsplan freizuhalten.

4.4 WALD- UND GEWÄSSERABSTÄNDE

Art. 47

Abstandslinien

Es gelten die in den Ergänzungsplänen festgehaltenen Abstandslinien.

4.5 MEHRWERTAUSGLEICH

Art. 48

Mehrwertabgabe

¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m².

³ Die Mehrwertabgabe beträgt 30 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

Art. 49

Erträge

Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

5. INKRAFTTRETEN

Art. 50

Inkrafttreten

Diese Bauordnung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich in Kraft.

Kanton Zürich
Stadt Opfikon

Teil B

Sonderbauvorschriften

für das Gebiet Glattpark

Vom Gemeinderat festgesetzt am 7. Dezember 2009

Verfügung Baudirektion des Kantons Zürich vom
13. April 2011 (ARE / 55 / 2011)

Festsetzung Teilrevision durch den Gemeinderat am 07.12.2020
Verfügung Baudirektion Kanton Zürich 0534/21 vom 09.07.2021



Die Stadt Opfikon erlässt, gestützt auf die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975, insbesondere dessen §§ 79-82, die nachstehenden Sonderbauvorschriften für das Gebiet Glattpark.

1. GRUNDLAGEN

Art. 1

Zweck

Die vorliegenden Sonderbauvorschriften bezwecken:

- die Erschliessung des Gebietes in der Weise zu ergänzen, dass eine dichtere Überbauung gegenüber der Grundbauordnung Glattpark ermöglicht wird;
- das Gebiet mit einem dichten Netz von Fuss- und Fahrradwegen auszustatten;
- den Wohnungsbau an geeigneten Standorten mit geringen Verkehrsimmissionen zusammenzufassen;
- die Voraussetzungen für eine ortsbaulich und architektonisch gut gestaltete und umweltgerechte Überbauung der Wohn- und Gewerbequartiere zu schaffen.

Art. 2

Pläne

¹ Die Sonderbauvorschriften Glattpark setzen sich aus den nachstehenden Bestimmungen und den Plänen 1 bis 4 im Massstab 1: 5'000 zusammen.

² Die Pläne bezeichnen den massgebenden Perimeter für den örtlichen Geltungsbereich der Sonderbauvorschriften.

³ Im Plan 1 sind die Baubereiche und Freiräume im öffentlichen Interesse dargestellt. Bezeichnet ist auch die generelle Lage der Verkehrswege für die interne Erschliessung sowie die Lage der gemeinsamen Einfahrten ab Stichstrassen zu den Grundstücken in den Bereichen Da und Ma.

⁴ Plan 2 legt die Unterteilung der Baubereiche in unterschiedliche Nutzungsbereiche sowie die Bauetappen fest.

⁵ Im Plan 3 sind die städtebaulichen Prinzipien festgehalten.

⁶ Plan 4 zeigt die Gebiete, wo erhöhte Erdgeschosse vorgeschrieben sind.

Art. 3

Verhältnis zur
Bau- und Zonenordnung

Die vorliegenden Sonderbauvorschriften gelten zusätzlich zu den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung. Wo sie diesen widersprechen, gehen die Sonderbauvorschriften vor.

Art. 4

Gestaltungs-Richtlinien

¹ Der Stadtrat legt Gestaltungs-Richtlinien für Glattpark fest.

² Die Gestaltungs-Richtlinien dienen als ergänzende Beurteilungsgrundlage bei der Anwendung der Sonderbauvorschriften Glattpark und der gesetzlichen Einordnungsvorschriften.

2. BAU- UND NUTZUNGSVORSCHRIFTEN**2.1 FÜR DAS GESAMTE GEBIET****Art. 5**

Wohnanteile und
Quartiersversorgung

¹ Es gelten folgende Wohnanteile:

Zone	WGlp	Da	Db	Dc, Ma	Mb, Mc, Md, Me
Wohnanteil min.	100%	0%	0%	–	60%
Wohnanteil max.	–	35%	0%	–	–

² Eine Bautiefe ab der Baulinie entlang der Thurgauerstrasse ist keine Wohnnutzung zugelassen.

³ In den Gebieten mit erhöhten Erdgeschossen (SBV Art. 10 Abs. 1) ist keine Wohnnutzung im Erdgeschoss zugelassen.

⁴ Für den Dienstleistungsbereich Dc wird ein angemessener Wohnanteil im Rahmen eines Gestaltungsplanverfahrens festgelegt (SBV Art. 6).

⁵ Die Mindestwohnanteile in der WGlp können bis max. 15% durch Quartiersversorgungsbetriebe substituiert werden.

⁶ Für Neubauten gilt: Eine Verlegung der Wohnanteile auf andere Grundstücke ist innerhalb des Dienstleistungsbereiches Da im jeweiligen Geviert zwischen Stichstrasse, Grünkorridor, Thurgauerstrasse und Zonengrenze zum Mischbereich Mb zulässig. Die Verlegung von Wohnanteilen ist bei den beteiligten Grundstücken als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

⁷ Im Übrigen gelten die Bestimmungen gem. Art. 19 Bau- und Zonenordnung.

Art. 6

Gestaltungsplanpflicht

¹ Im Dienstleistungsbereich Dc gemäss Plan 2 zu den Sonderbauvorschriften gilt eine Gestaltungsplanpflicht.

² Der Gestaltungsplan mit beschränktem Inhalt regelt Lage und Mass des Wohnanteils und die Abweichungen von der Bau- und Nutzweise gemäss SBV Art. 24. Weitere Abweichungen sind nicht zulässig.

Art. 7

Arealüberbauung

¹ Arealüberbauungen sind zum Ausnützungstransfer aus dem Dienstleistungsbereich Da zum Mischbereich Mb zulässig. Die Mindestarealfläche beträgt 5'000 m²; die Ausnützungsziffer und die Vollgeschosszahl kann nicht erhöht werden.

² Im Übrigen sind Arealüberbauungen ausgeschlossen.

Art. 8

Geschlossene Bauweise

¹ Die Gebiete mit vorgeschriebener und erlaubter geschlossener Bauweise sind in Plan 3 zu den Sonderbauvorschriften dargestellt.

² Die geschlossene Bauweise ist bis auf eine Tiefe von 15 m, gemessen ab der Baulinie, ohne Zustimmung des Nachbarn gestattet. Im Wohnbereich WGlp ist die geschlossene Bauweise nur mit Zustimmung des Nachbarn zulässig.

Art. 9

Zeilenbebauung

Plan 3 zu den Sonderbauvorschriften bezeichnet jene Gebiete, wo Ost-West verlaufende Gebäudezeilen vorzusehen sind.

Art. 10

Erdgeschosse

¹ In den im Plan 4 zu den Sonderbauvorschriften bezeichneten Gebieten müssen die Erdgeschosse eine lichte Höhe im Rohbau (OK Boden / UK Decke) von mindestens 4.5 m aufweisen. Die Tragstruktur hat die Einrichtung grosser Räume zu erlauben.

² In den Gebieten mit erhöhten Erdgeschossen ist ein zusätzliches Galeriegeschoss für gewerbliche Zwecke und für Wohnen zulässig.

³ Die Grundfläche des Galeriegeschosses darf max. 30% der Erdgeschossfläche betragen. Das Galeriegeschoss muss mehrheitlich vom Boulevard abgewandt angeordnet werden.

Art. 11

Attikageschosse

¹ Attikageschosse sind nur im Wohnbereich WGlp, in den Dienstleistungsbereichen Db, Dc und im Industriebereich IGlp zulässig.

² Im Wohnbereich WGlp darf das Attikageschoss die massgebliche Profillinie (45° ab Schnittlinie Längsfassade/Dachfläche) auf 2/3 der Fassadenlänge durchstossen, falls auf der gegenüberliegenden Seite die Profillinie eingehalten wird.

Art. 12

Gedeckte Innenhöfe

Bei Bauten mit transparent gedeckten Innenhöfen, die eine Fläche von mind. 400 m² bei einer lichten Höhe von mind. 7.0 m aufweisen erhöht sich die zulässige Ausnützung um 50% der Fläche des Innenhofes.

Art. 13

Höhenlage der Bauten

¹ Als gewachsenes Terrain gilt das „geplante neue Terrain“ (neue Höhenkurven) gemäss Quartierplan Oberhauserriet, Plan 03, Werkleitungen.

² Der gestaltete Boden ist mit Ausnahme von Zugängen und Zufahrten im Sinne von § 293 Abs. 2 PBG, auf das Niveau gemäss Absatz 1 anzupassen.

Art. 14

Freiraumgestaltung

¹ Die Freiräume im öffentlichen Interesse sind in Plan 1 zu den Sonderbauvorschriften dargestellt.

² Die öffentlichen Freiräume umfassen den Opfikerpark sowie die öffentlichen Strassenräume. Die Gestaltung richtet sich nach den Gestaltungs-Richtlinien Glattpark.

³ Die privaten Freiräume entlang Boulevard Lilienthal, Thurgauer- und Glattparkstrasse sowie die Grünkorridore inkl. Servitutsstreifen sind gemäss den Gestaltungs-Richtlinien Glattpark zu gestalten.

2.2 FÜR EINZELNE BEREICHE**Art. 15**

Dienstleistungsbereiche

¹ In den Dienstleistungsbereichen gelten folgende Masse:

	Da	Db	Dc
Vollgeschosse	7	7	7
Gebäudelänge	unbeschränkt		
Ausnützungsziffer	265%	168%	168%
Gebäudehöhe	25 m	25 m	25 m

² Im Übrigen gelten die Masse gemäss Art. 18 Bau- und Zonenordnung.

Art. 16

¹ In den Mischbereichen gelten folgende Masse:

	Ma	Mb	Mc	Md	Me
Vollgeschosse max.	7	7	6	6	7
Gebäudelänge	unbeschränkt				
Ausnützungsziffer max.	253%	188%	188%	188%	188%
Gebäudehöhe max.	25 m	25 m	20 m	20 m	25 m

² In den Gebieten mit erhöhten Erdgeschossen östlich des Boulevard Lilienthal kann die maximale Gebäudehöhe um 1.0 m erhöht werden.

³ Im Mischbereich Ma sind Hochhäuser zulässig.

⁴ Im Übrigen gelten die Masse gemäss Art. 18 Bau- und Zonenordnung.

Art. 17

Wohnbereich

¹ Im Wohnbereich gelten folgende Masse:

Vollgeschosse	5
Gebäudelänge	unbeschränkt
Ausnützungsziffer	96 %
Gebäudehöhe	16.5 m

² Im Übrigen gelten die Masse gemäss Art. 18 Bau- und Zonenordnung.**Art. 18**

Industriebereich

¹ Im Industriebereich gelten folgende Masse:

Baumassenziffer	10 m ³ /m ²
-----------------	-----------------------------------

² Im Übrigen gelten die Masse gemäss Art. 23 Bau- und Zonenordnung.**Art. 19**

Öffentliche Bauten

¹ Im Bereich der ersten Bautiefe zum Wohnbereich (15 m ab Zonengrenze) gelten die Abstands-, Höhen- und Immissionsschutzvorschriften der Mischzone Mc. Für das restliche Gebiet gelten die Masse gemäss PBG.² Die Zeilenbauweise gem. Art. 9 kommt nicht zur Anwendung.³ Bei der Projektierung ist ein ausreichender Immissionschutz des angrenzenden Wohnbereichs mit planerischen und architektonischen Massnahmen im Sinne der Vorsorge sicher zu stellen.⁴ Werden keine öffentlichen Bauten realisiert, gelten die Vorschriften des Mischbereiches Mc.

3. ERSCHLIESSUNG

Art. 20

Parkierung ¹ Der massgebliche Bedarf an Abstellplätzen für Personenwagen beträgt:

Nutzungsart	Baubereiche	Massgeblicher Bedarf (mGF) [1]	
		Minimum	Maximum
Wohnnutzung	Wohnbereich WGl _p	1 PP / 80 m ²	1 PP / 70 m ²
	Mischbereiche (Wohnanteil bis 50%)	1 PP / 80 m ²	1 PP / 70 m ²
	Mischbereiche (Wohnanteil über 50%),	1 PP / 240 m ²	1 PP / 210 m ²
	Dienstleistungsbereiche Da und Dc	1 PP / 160 m ²	1 PP / 140 m ²
Dienstleistung-/ Gewerbenutzungen	Alle Baubereiche	30% des Grenzbedarfs [2]	33% des Grenzbedarfs [2]
Kunden-PP Quartiersversorgung [3]	Alle Baubereiche	60% des Grenzbedarfs [2]	66% des Grenzbedarfs [2]

[1] mGF = massgebliche Geschossfläche (gesamte anrechenbare Fläche gemäss PBG § 255 Abs. 1 in Voll-, Dach- und Untergeschossen)

[2] Grenzbedarf gemäss Art. 2 Parkplatzverordnung der Stadt Opfikon

[3] Quartiersversorgung umfasst Gewerbe-, Versorgungs- und Dienstleistungsbetriebe, die Bewohner und Arbeitende im Quartier mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs versorgen.

² Der für Besucherparkplätze vorgesehene Anteil der Parkfelder darf auf dem Baugrundstück oder in dessen Nähe erstellt werden.

³ Die übrigen Parkfelder der Wohnbauten sind an Randlagen oder unterirdisch zusammenzufassen.

⁴ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens kann für grössere Anlagen der Quartiersversorgung für die entsprechenden Kundenparkplätze eine Bewirtschaftungspflicht festgelegt werden.

⁵ Besteht eine gute Versorgung mit öffentlichen Verkehrsmitteln, kann die Erstellung einer geringeren Anzahl Abstellplätze als nach Absatz 1 erforderlich gestattet werden.

Art. 21

Erschliessung ¹ Die Hauptzufahrten zu den Parkieranlagen zwischen Thurgauerstrasse und Boulevard Lilienthal haben innerhalb der Zufahrtsbereiche gemäss Plan 1 zu den SBV zu erfolgen.

4. ETAPPIERUNG

Grundsätze

Art. 22

¹ Bauten in den Dienstleistungs- und Mischbereichen werden zunächst in den als 1. Etappe bezeichneten Gebieten bewilligt.

² In den folgenden Etappen werden Bauten zugelassen, sofern in den vorangehenden Etappen für ein Bauvorhaben dieser Art nicht mehr genügend freier Raum verfügbar ist.

³ Bauten und Anlagen für öffentliche Zwecke können vorzeitig bewilligt werden, sofern dies den Zielsetzungen der Sonderbauvorschriften nicht widerspricht.

⁴ Der Stadtrat ist ermächtigt, die Etappierung neu festzulegen, sofern dadurch bessere Voraussetzungen geschaffen werden und eine geordnete Überbauung des Gebietes gewährleistet bleibt.

5. IMMISSIONSSCHUTZ

Art. 23

Schutz vor Verkehrslärm

An den Lüftungsfenstern lärmempfindlicher Wohnräume dürfen gegenüber Strassen-, Bahnlärm und dem Lärm von Parkieranlagen folgende Lärmbelastungspegel nicht überschritten werden: 55 dB am Tag und 45 dB in der Nacht

Art. 24

Gewerbezulässigkeit

In den Dienstleistungs- und Mischbereichen sind nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Entlang der Thurgauer- und Glattparkstrasse sind auf einer Tiefe von 40 m, gemessen ab der Baulinie, auch mässig störende Betriebe zulässig.

6. INKRAFTTRETEN

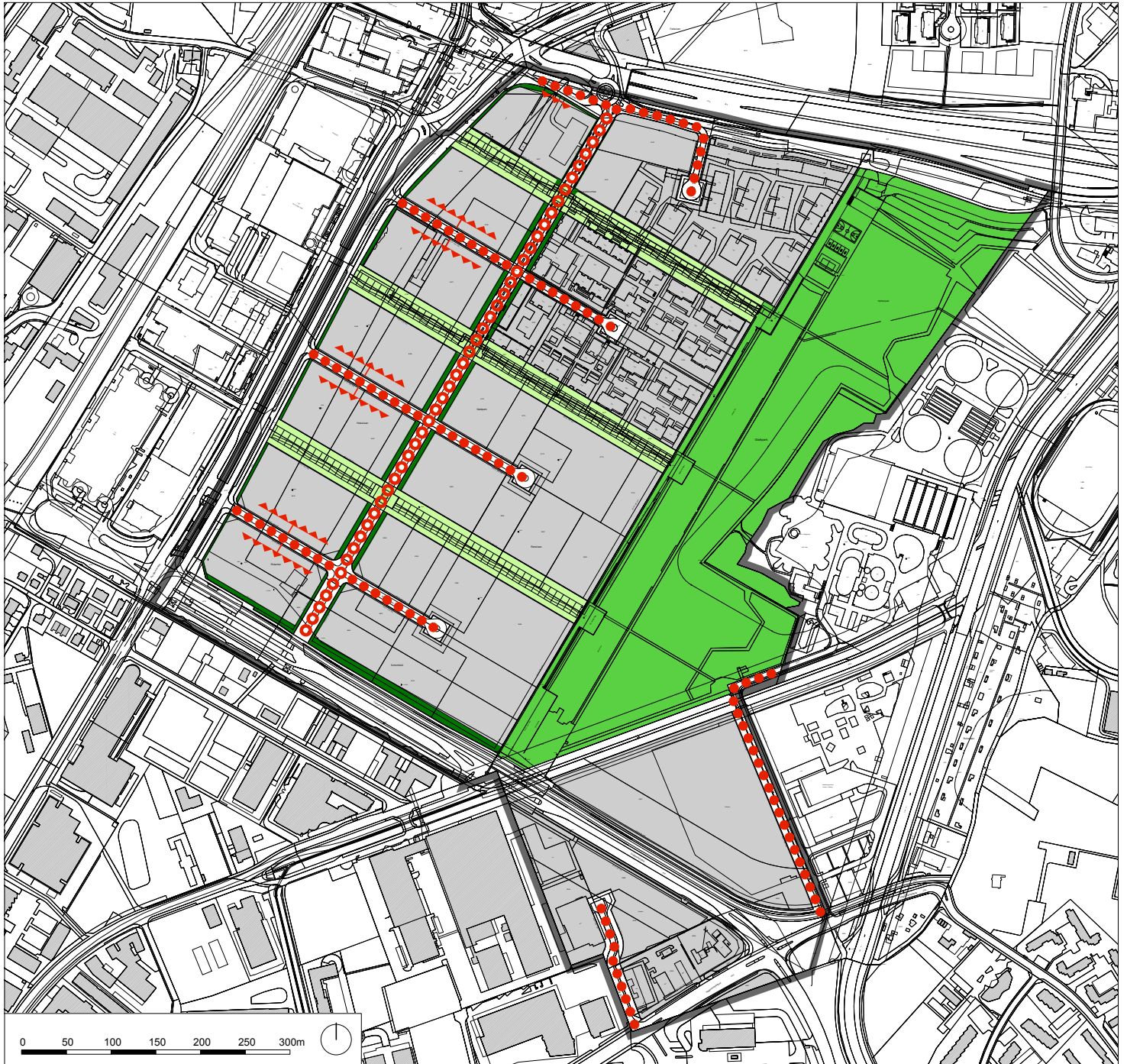
Art. 25

Inkrafttreten

Diese Anpassung der Sonderbauvorschriften tritt mit der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.

Plan 1 zu den Sonderbauvorschriften für den Stadtteil Glattpark (gem. Art. 2, Abs. 3)

Vom Gemeinderat festgesetzt am 7. Dezember 2009
Von der Baudirektion verfügt am 13. April 2011
(ARE / 55 / 2011)



Baubereiche, Freiräume und interne Erschliessung

Öffentliche Freiräume (Art. 14, Abs. 2)

- Opfikerpark
- Quartierstrassen
- Boulevard Lilienthal

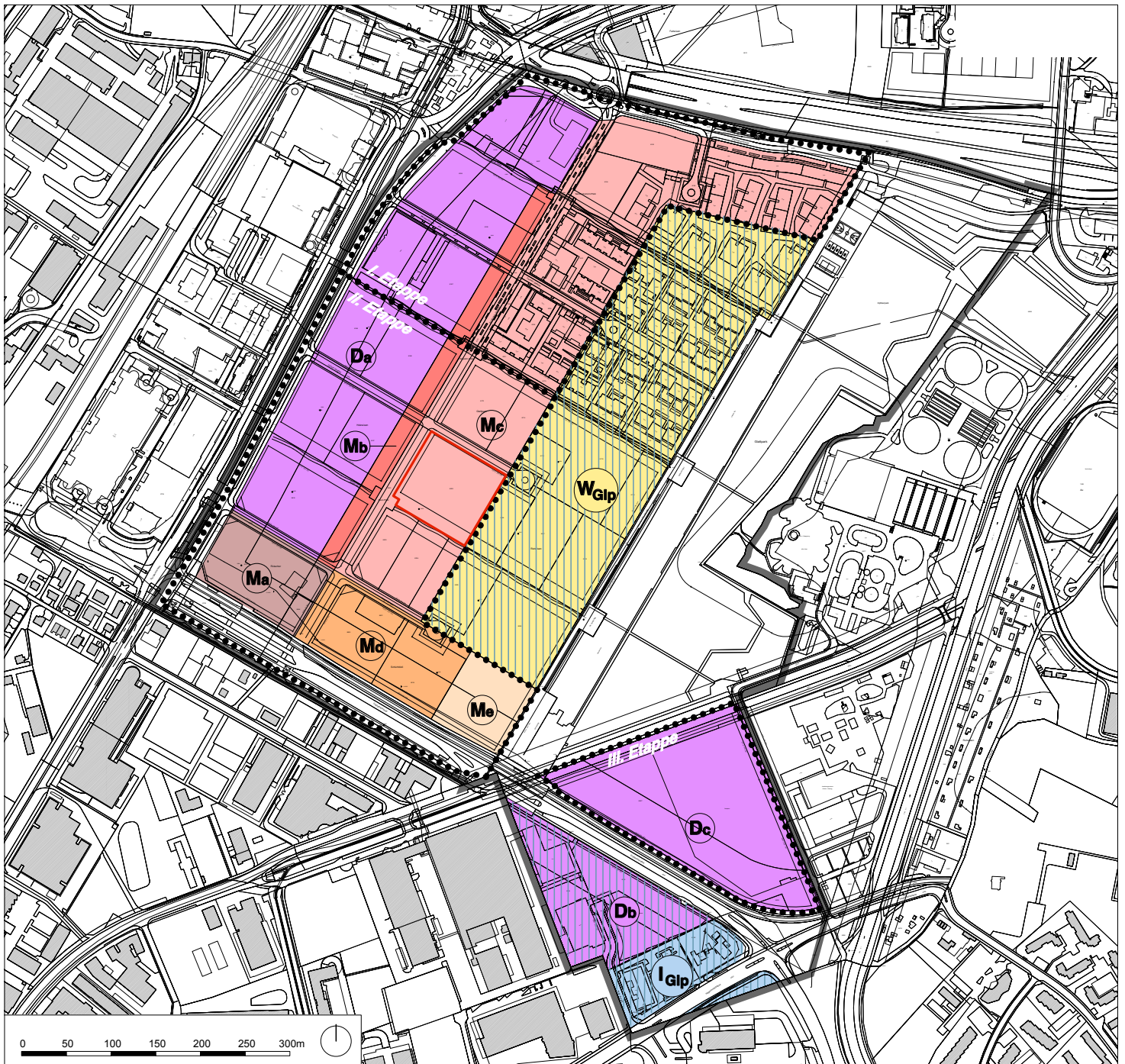
Private Freiräume (Art. 14, Abs. 3)

- Grünkorridore inkl. Servitutsstreifen (gem. QP)
- Private Freiräume entlang Boulevard Lilienthal, Thurgauer- und Glattparkstrasse

- Übergeordnete Freiräume (Verkehrsflächen, Gewässer)
- Baubereiche
- Bereiche für Hauptzufahrt Parkierungsanlagen (Art. 21), Lage schematisch
- Perimeter Sonderbauvorschriften

**Plan 2 zu den Sonderbauvorschriften
für den Stadtteil Glattpark**
(gem. Art. 2, Abs. 4)

Vom Gemeinderat festgesetzt am 7. Dezember 2009
Von der Baudirektion verfügt am 13. April 2011
(ARE / 55 / 2011)



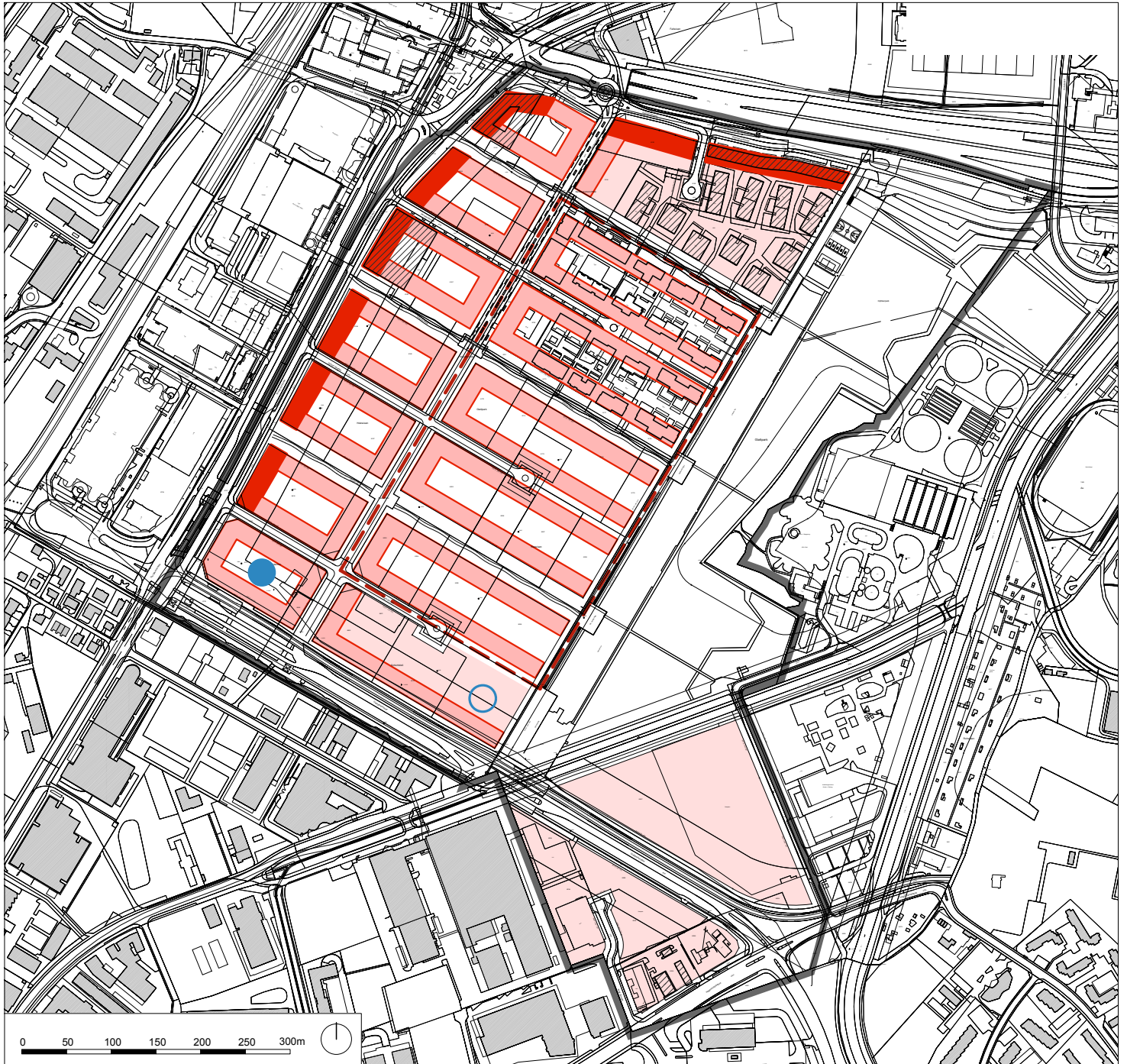
Nutzungsaufteilung und Etappierung

- Dienstleistungsbereiche Da, Db und Dc
- Mischbereich Ma
- Mischbereich Mb
- Mischbereich Mc
- Mischbereich Md
- Mischbereich Me
- Wohnbereich W_{GlP}

- Industriebereich I_{GlP}
- Öffentliche Bauten (Art. 19)
- Nichtbaubereiche
- Etappenbereiche (Art. 22)
(Gestaltungsplanpflicht im Bereich der
3. Etappe gem. Art. 6)
- Gebiete ohne Etappierung
- Perimeter Sonderbauvorschriften

Plan 3 zu den Sonderbauvorschriften für den Stadtteil Glattpark (gem. Art. 2, Abs. 5)

Vom Gemeinderat festgesetzt am 7. Dezember 2009
Von der Baudirektion verfügt am 13. April 2011
(ARE / 55 / 2011)

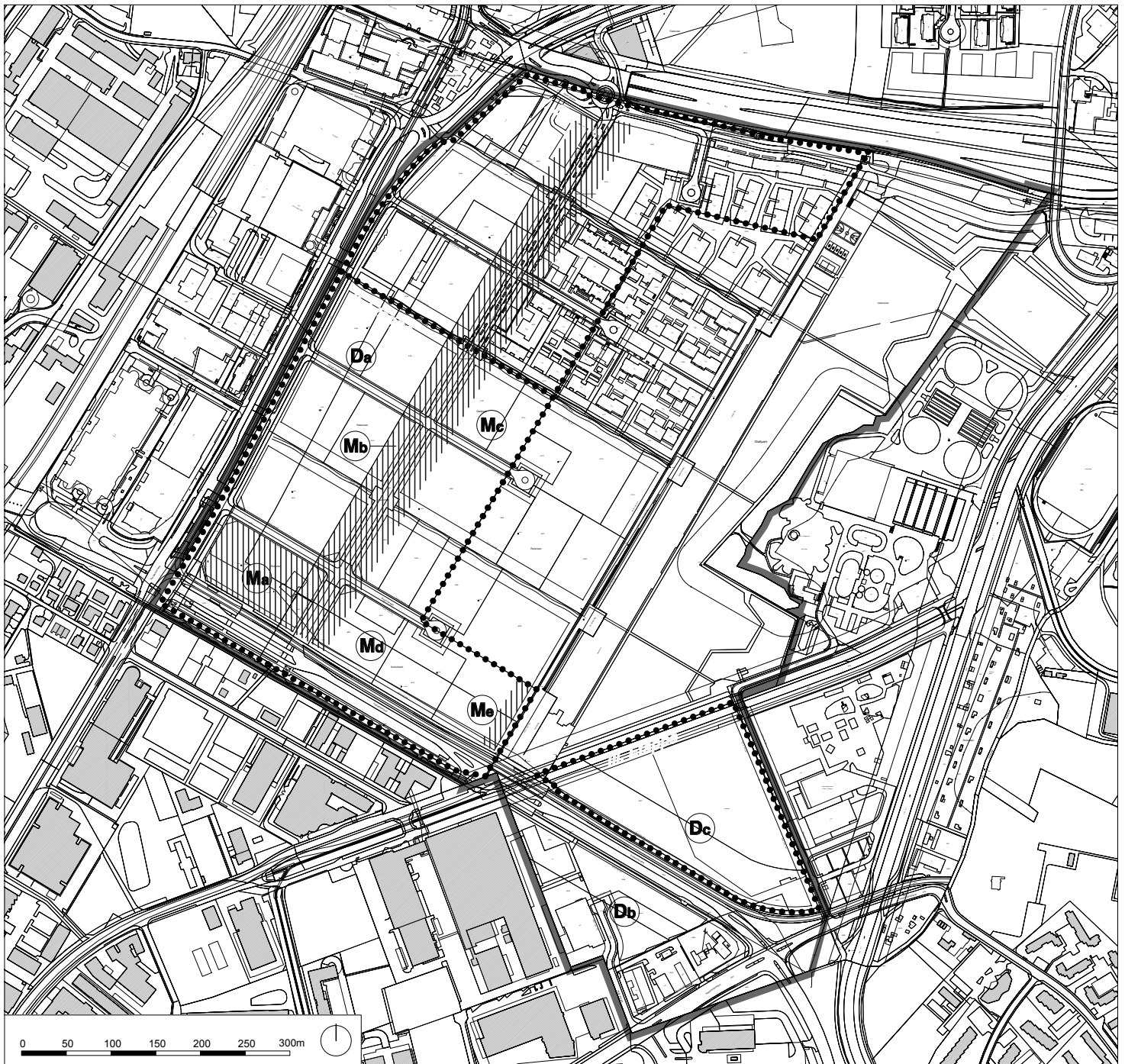


Städtebauliche Prinzipien

- | | | | |
|--|--|---|---|
|  | Geschlossene Bauweise vorgeschrieben
(Art. 8) |  | Hauptzentrum, Hochhausbebauung möglich
(Art. 16, Abs. 3) |
|  | Geschlossene Bauweise gestattet
(Art. 8) |  | Nebenzentrum, freie Bebauungsform |
|  | Bereich mit Zeilenbebauung, geschlossene
Bauweise gestattet (Art. 8 und 9) |  | Perimeter Sonderbauvorschriften |
|  | Freie Bebauungsformen |  | Bestehende Bauten Glattpark in Zeilenüberbauung |
| | |  | Übrige bestehende Bauten Glattpark |

**Plan 4 zu den Sonderbauvorschriften
für den Stadtteil Glattpark**
(gem. Art. 2, Abs. 6)

Vom Gemeinderat festgesetzt am 7. Dezember 2009
Von der Baudirektion verfügt am 13. April 2011
(ARE / 55 / 2011)



Erhöhte Erdgeschosse

-  Erdgeschoss-Raumhöhe mind. 4.5 m (Art. 10, Abs. 1)
-  Perimeter Sonderbauvorschriften

Kanton Zürich
Stadt Opfikon

Teil C

Parkplatz-Verordnung

Vom Gemeinderat festgesetzt am 7. März 2011

Verfügung Baudirektion des Kantons Zürich vom
6. Oktober 2011 (ARV / 125 / 2011)



Die Stadt Opfikon erlässt, gestützt auf die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (revidierte Fassung vom 1. September 1991, in Kraft seit 1. Februar 1992), insbesondere dessen Paragraph 242, und unter Vorbehalt vorhergehendem eidgenössischem und kantonalem Recht, für ihr ganzes Gebiet nachstehende Parkplatz-Verordnung. Als weitere Grundlagen gelten die Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen (Oktober 1997) und die VSS-Norm "Parkieren" der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute, soweit sie der vorliegenden Ordnung nicht widersprechen.

Art. 1

Wohnbauten

Sofern gleichzeitig noch ein Dienstleistungs- oder ein für die Zone zulässiger Gewerbebetrieb im Wohnhaus besteht, ist der dafür benötigte Parkfeldbedarf separat zu ermitteln.

Tabelle Grenzbedarf

Art. 2

Wohnen

Nutzungsart	Bewohner	Besucher
Wohnen (*)	1 PP / 80 m2 mGF (*) oder 1 PP / Wohnung	+ 10% der Bewohner-PP

Allfällige sich ergebende Parkplätze über 0.5 sind aufzurunden.

(*) mGF = massgebliche Geschossfläche (gesamte anrechenbare Fläche gemäss PBG § 255 Abs. 1 in Voll-, Dach- und Untergeschossen)

Bei Einfamilien-, Doppel- und Reiheneinfamilienhäusern ist der Garagenvorplatz anrechenbar.

Bei besonderen Verhältnissen (z.B. Alterssiedlung) kann der Bauausschuss die erforderliche Anzahl Abstellplätze für Bewohner und Besucher abweichend bestimmen.

Verkaufsgeschäfte

Nutzungsart	Beschäftigte	Kunden
Lebensmittel	1 PP / 150 m2 mGF	1 PP / 30 m2 mGF (*)
Nicht-Lebensmittel	1 PP / 200 m2 mGF	1 PP / 70 m2 mGF (*)

Allfällige sich ergebende Parkplätze über 0.5 sind aufzurunden.

(*) Güterumschlag separat

	Nutzungsart	Beschäftigte	Kunden
Gastbetriebe	Restaurant, Café	1 PP / 40 Sitzplätze	1 PP / 6 Sitzplätze
	Konferenzräume, Säli	--	1 PP / 10 Sitzplätze
	Hotel	1 PP / 7 Zimmer	1 PP / 2 Zimmer
Büro, Dienstleistungen, Verwaltungen, Gewerbe und Industrie	Publikumsorientierte Betriebe	1 PP / 80 m2 mGF	1 PP / 100 m2 mGF
	Nicht publikumsorientierte Betriebe	1 PP / 80 m2 mGF	1 PP / 300 m2 mGF
	Industrielle und gewerbliche Fabrikation	1 PP / 150 m2 mGF	1 PP / 750 m2 mGF
	Lagerflächen	1 PP / 300 m2 mGF	-- (*)
Spezialnutzungen	Einkaufszentren	1 PP / 250 m2 mGF	1 PP / 60 m2 mGF
	Unterhaltungsstätten, öffentliche Bauten, Sportanlagen, öffentlicher Verkehr	(**)	(**)

Vorbehalt von
Unterschutzstellungen

Allfällige sich ergebende Parkplätze über 0.5 sind aufzurunden.

(*) Güterumschlag separat

(**) wird von Fall zu Fall bestimmt aufgrund SN 640 281

Art. 3

Reduktion aufgrund
der Güteklasse der
ÖV-Erschliessung

¹ Der Mindestbedarf an Abstellplätzen und deren zulässige Gesamtzahl berechnen sich anhand des Grenzbedarfs gemäss Art. 2 sowie der Güteklasse des öffentlichen Verkehrs gemäss den im zugehörigen Plan bezeichneten Reduktionsgebieten.

² Der Mindestbedarf entspricht dem unteren Grenzwert, die zulässige Gesamtzahl dem oberen Grenzwert der nachstehenden Tabelle (je in Prozenten des Grenzbedarfes):

	Bewohner * (%)	Beschäftigte (%)	Besucher, Kunden (%)
Güteklasse A	--	--	--
Güteklasse B	55%	35% - 45%	40% - 60%
Güteklasse C	70%	45% - 65%	50% - 80%
Güteklasse D	85%	60% - 90%	70% - 100%
keine Güteklasse	100%	90% - 110%	90% - 110%

* ohne oberen Grenzwert

Art. 4

Reduktion aufgrund
Leistungsreserven auf
Strasse und Umweltsituation

¹ In den folgenden Gebieten beträgt die Zahl der minimal erforderlichen und maximal zulässigen Abstellplätze aufgrund der Erschliessungsqualität folgende Anteile am Grenzbedarf:

Gebiet 1 (Hardacker/Hilton)

Bewohner	55% - 80%
Beschäftigte	45% - 65%
Besucher, Kunden	40% - 60%

Gebiet 2 (Glattbrugg West/Balsberg)

Bewohner	40% - 60%
Beschäftigte	30% - 45%
Besucher, Kunden	40% - 60%

Gebiet 3 (Talacker)

Bewohner	40% - 60%
Beschäftigte	30% - 45%
Besucher, Kunden	40% - 60%

Gebiet 4 (Glattpark)

Beim Bauen nach den Sonderbauvorschriften (SBV) Glattpark findet SBV Artikel 20 Anwendung.

Massgebender Plan

² Für die Zugehörigkeit der einzelnen Grundstücke zu den angeführten Gebieten ist der zu dieser Verordnung gehörende Plan massgebend. Der Originalplan 1:5'000 kann auf dem Bauamt eingesehen werden.

Art. 5

Anpassung im Einzelfall

¹ Bei einer wesentlichen, dauerhaften Veränderung des öffentlichen Verkehrsangebotes können der Mindestbedarf und die Ansätze gemäss Art. 3 mit der Baubewilligung erhöht oder reduziert werden. Aus besonderen Gründen können weitere Reduktionen angeordnet werden.

² Besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse, insbesondere des Verkehrs oder des Schutzes von Wohngebieten, Natur- und Heimatschutzobjekten, Luft und Gewässern, kann von den Grenzwerten gemäss Art. 3 nach unten oder oben abgewichen werden.

Art. 6

Abweichungen

¹ Die Mehrfachnutzung von Parkplätzen kann beim Vorliegen wichtiger Gründe unter Reduktion der gemäss Art. 2, 3 und 4 ermittelten Zahl der Abstellplätze bewilligt werden. Derartige Reduktionen sind im baurechtlichen Entscheid zu begründen. Die Mehrfachnutzung muss zwischen den Parteien vertraglich geregelt sein; sie kann im Grundbuch angemerkt werden.

² Bei Betrieben mit Fahrzeugen, die ausschliesslich betrieblichen Zwecken dienen (Servicefahrzeuge etc.), wird die Zahl der zulässigen Abstellplätze von Fall zu Fall bestimmt.

Art. 7

Anordnung

Mindestens 60% der Abstellplätze sind unterirdisch oder im Gebäude anzuordnen, ausgenommen in den Kern-, Industrie- und Zentrumszonen Arbeitsplatzgebiete.

Art. 8

Lage

In der Kernzone dürfen von den vorgeschriebenen Parkplätzen höchstens 30% ausserhalb des Gebäudes angeordnet sein. Die Besucherparkplätze in den Wohnzonen sind in der Regel von den Schlafzimmerbereichen fernzuhalten.

Art. 9Verbot der
Zweckentfremdung

Die erstellten Abstellplätze und Einstellgaragen sind in ihrer Zahl beizubehalten und dürfen nicht zweckentfremdet oder gewerblich genutzt werden.

Art. 10

Ausführung

Die oberirdischen Abstellplätze sind in der Regel in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Sie sind durch Bepflanzung mit entsprechender Terraingestaltung ansprechend zu gestalten. Ausgenommen sind die Grundwasserschutzzonen.

Art. 11

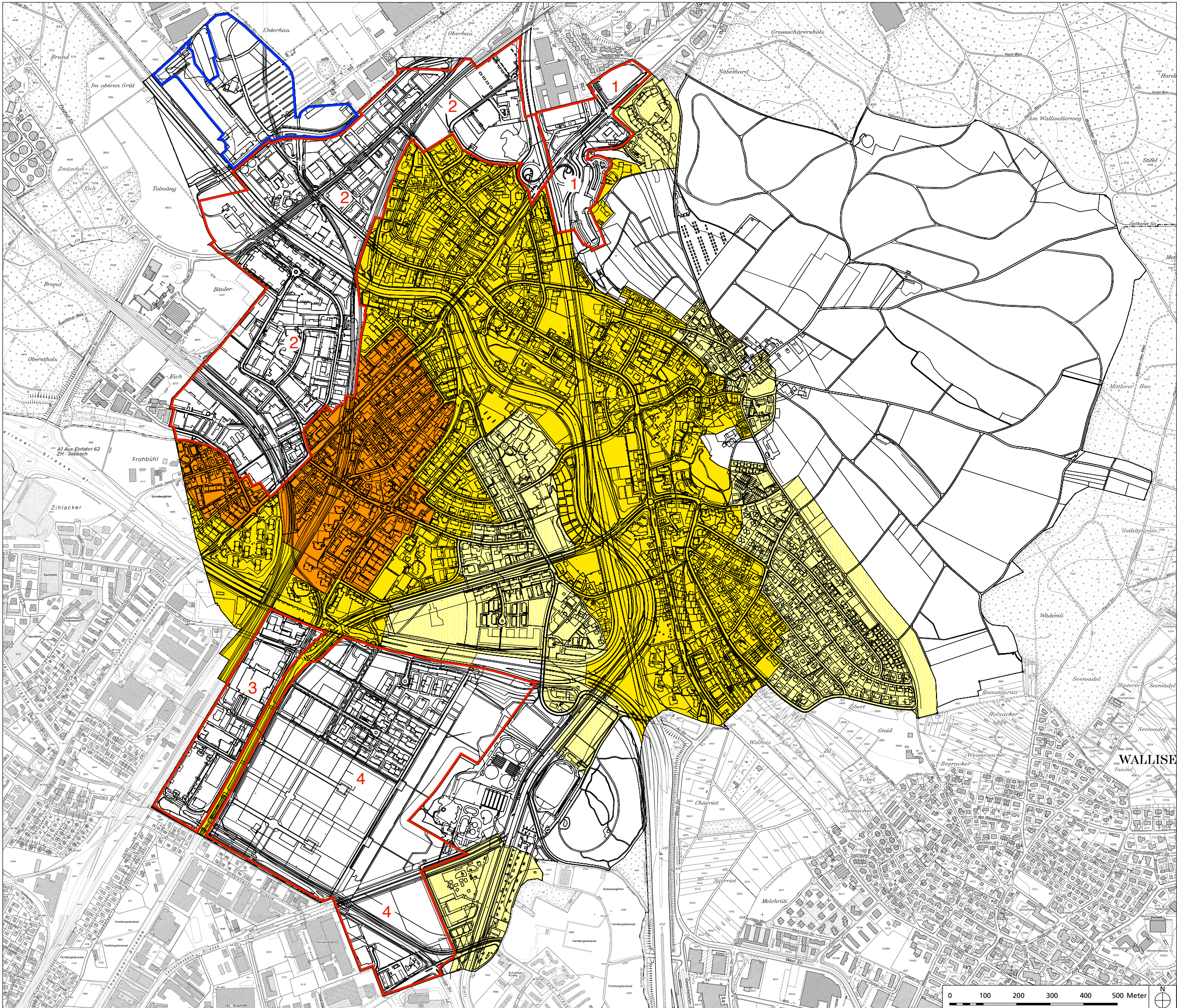
Zweirad-Abstellplätze

Der Bauausschuss setzt den Mindestbedarf an Zweiradabstellplätzen im Einzelfall in Anwendung der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs vom Oktober 1997 fest.

Art. 12

Inkrafttreten

Diese Parkplatz-Verordnung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich in Kraft.



Parkplatz-Verordnung

Plan der Reduktionsgebiete

(gemäss Art. 3 und 4)

Vom Gemeinderat festgesetzt am 27. September 1999

Vom Regierungsrat am 15. März 2000 mit Beschluss
Nr. 390 / 2000 genehmigt

Gütekategorie OeV-Erschliessung / Reduktionsgebiete (Erschliessungsgüte Stand 1999)

- Reduktionsgebiet B
- Reduktionsgebiet C
- Reduktionsgebiet D

Weitere Reduktionsgebiete

- ① Gebiet Hardacker / Hilton
- ② Gebiet Glattbrugg West
- ③ Gebiet Talacker
- ④ Gebiet Glattpark

Massgebliche Vorgaben hinsichtlich der
Parkierung siehe Baukonzession für die 5.
Ausbautappe des Flughafens Zürich-Kloten.

Dieser Plan dient nur zur Übersicht und ist nicht rechtsverbindlich.
Für die Abgrenzung der Zonen und für rechtlich erhebliche Abgrenzungen innerhalb
der Zonen ist der Originalplan im Massstab 1 : 5'000 massgebend (im Bauamt der Stadt
Opfikon einsehbar).

Kanton Zürich
Stadt Opfikon

Teil D

Kernzonenpläne Opfikon / Oberhausen

Vom Gemeinderat festgesetzt am 7. März 2011

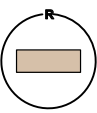
Verfügung Baudirektion des Kantons Zürich vom
6. Oktober 2011 (ARE / 125 / 2011)

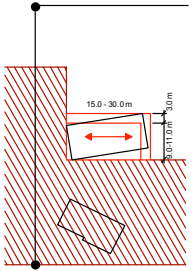


Kernzonenplan Opfikon



Legende

-  Regional festgesetzte Objekte
-  Art. 4 BZO Kategorie A
-  übrige bestehende Bauten
-  Gestaltungsplanpflicht



- Strasse / Weg
- Vorgarten
- äußere / innere Mantellinie (teilweise 1 - geschossig "1G")
- Firsttrichtung
- Mantellinie
- nur "Besondere Gebäude" und landw. Bauten zulässig
- Zonengrenze

Dieser Plan dient nur zur Übersicht und ist nicht rechtsverbindlich. Massgebend ist der Originalplan im Massstab 1:1'000, er ist im Bauamt der Stadt Opfikon einsehbar.

Kernzonenplan Oberhausen

Legende:



Art. 4 BZO Kategorie A



Art. 6 BZO Kategorie B



Art. 6 BZO Kategorie C



Schutzverfügung mit Nr.



Dieser Plan dient nur zur Übersicht und ist nicht rechtsverbindlich. Massgebend ist der Originalplan im Massstab 1:1'000, er ist im Bauamt der Stadt Opfikon einsehbar.

Kanton Zürich
Stadt Opfikon

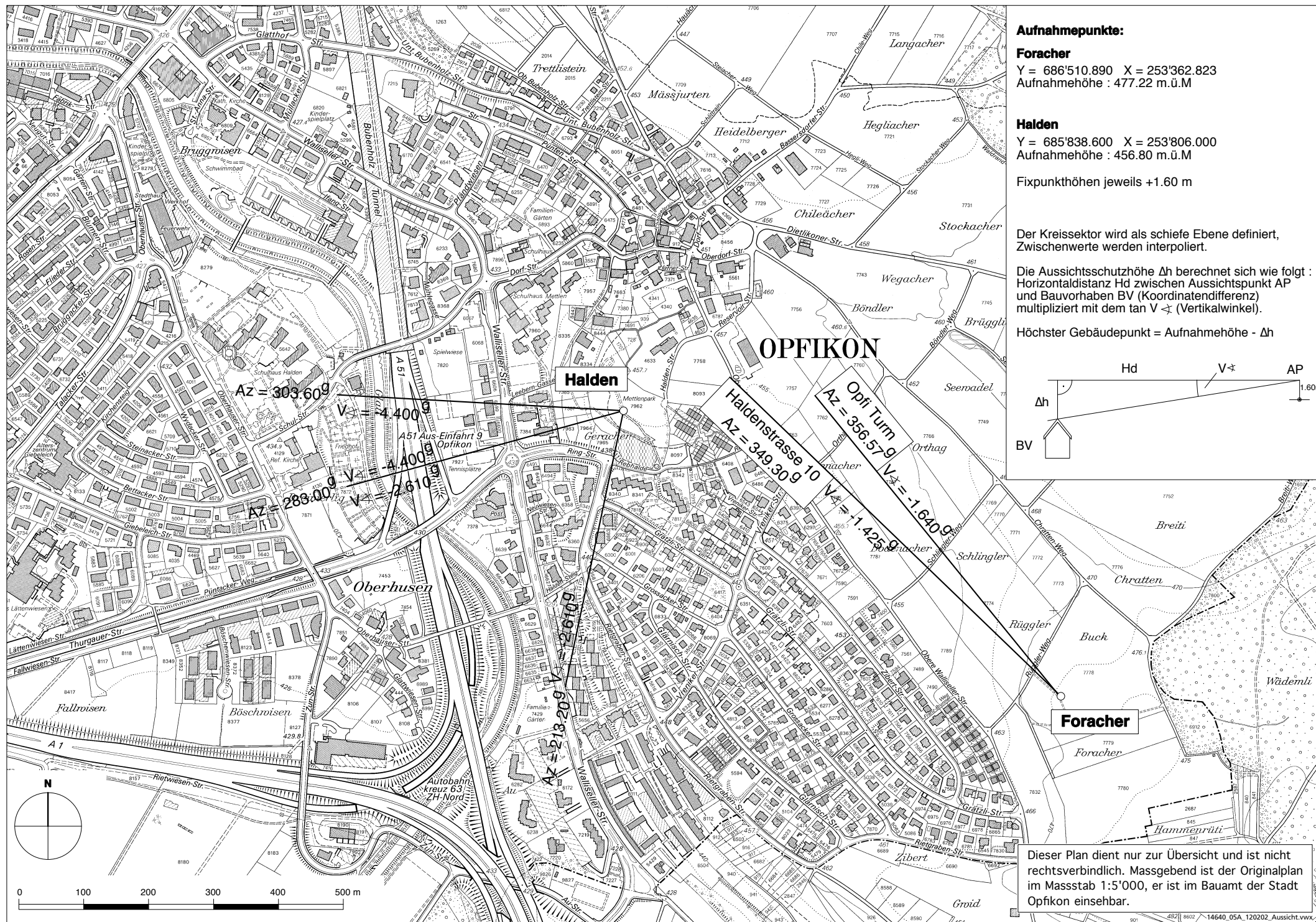
Teil E

Ergänzungsplan Aussichtschutz

Vom Gemeinderat festgesetzt am 7. März 2011

Verfügung Baudirektion des Kantons Zürich vom
6. Oktober 2011 (ARE / 125 / 2011)





Aufnahmepunkte:

Foracher

Y = 686'510.890 X = 253'362.823
Aufnahmehöhe : 477.22 m.ü.M

Halden

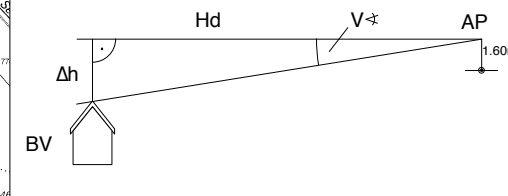
Y = 685'838.600 X = 253'806.000
Aufnahmehöhe : 456.80 m.ü.M

Fixpunkthöhen jeweils +1.60 m

Der Kreissektor wird als schiefe Ebene definiert, Zwischenwerte werden interpoliert.

Die Aussichtsschutzhöhe Δh berechnet sich wie folgt :
 Horizontaldistanz H_d zwischen Aussichtspunkt AP
 und Bauvorhaben BV (Koordinatendifferenz)
 multipliziert mit dem $\tan V$ ∇ (Vertikalwinkel).

Höchster Gebäudepunkt = Aufnahmehöhe - Δh



Dieser Plan dient nur zur Übersicht und ist nicht rechtsverbindlich. Massgebend ist der Originalplan im Massstab 1:5'000, er ist im Bauamt der Stadt Opfikon einsehbar.

Kanton Zürich
Stadt Opfikon

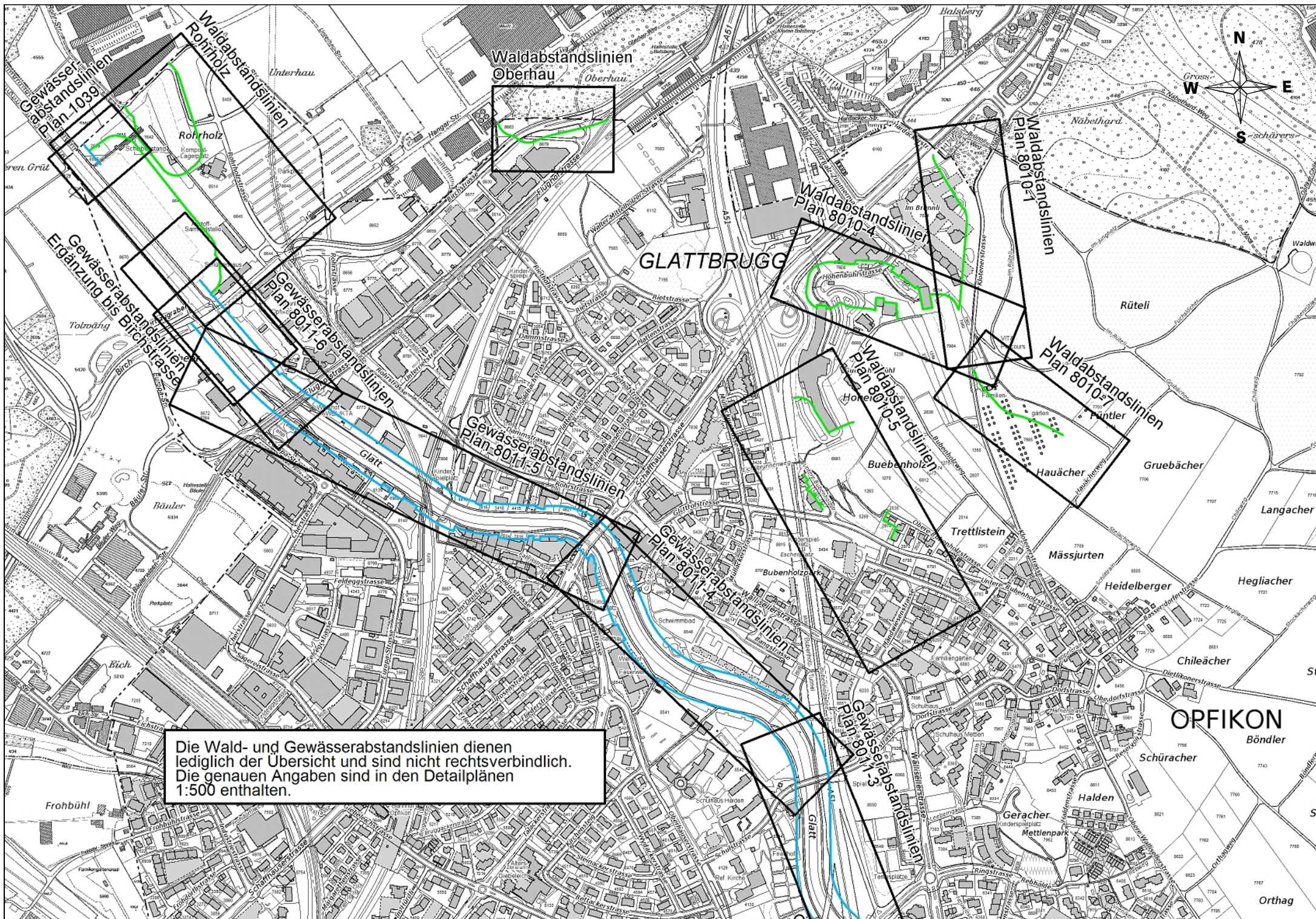
Teil F

Übersicht über die Gewässerabstandslinien und Waldabstandslinien

Vom Gemeinderat festgesetzt am 7. März 2011

Verfügung Baudirektion des Kantons Zürich vom
6. Oktober 2011 (ARE / 125 / 2011)





Die Wald- und Gewässerabstandslinien dienen lediglich der Übersicht und sind nicht rechtsverbindlich. Die genauen Angaben sind in den Detailplänen 1:500 enthalten.

