



## Bau- und planungsrechtliche Vorschriften

November 2021



## Inhaltsverzeichnis:

		Seiten
Teil A	<b>Bau- und Zonenordnung</b>	3 - 27
Teil B	<b>Sonderbauvorschriften Glattpark</b>	28 - 40
Teil C	<b>Parkplatz-Verordnung</b>	41 - 47
Teil D	<b>Kernzonenpläne Opfikon / Oberhausen</b>	-
Teil E	<b>Ergänzungsplan Aussichtsschutz</b>	-
Teil F	<b>Gewässer- und Waldabstandslinien</b>	-



Kanton Zürich  
Stadt Opfikon

---

**Teil A**

# **Bau- und Zonenordnung**

Vom Gemeinderat festgesetzt am 7. März 2011

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

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



# Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. Zonenordnung</b>	
Art. 1 Zoneneinteilung	8
Art. 2 Massgebliche Pläne	9
<b>2. Zonenvorschriften</b>	
<b>2.1 Kernzonen</b>	
Art. 3 Vorschriften allgemein	9
Art. 4 Gemeinsame Bestimmungen für Opfikon und Oberhausen	10
Art. 5 Festlegungen für die Kernzone K <sub>1</sub> Opfikon	10
Art. 6 Festlegungen für die Kernzone K <sub>2</sub> Oberhausen	11
Art. 7 Gemeinsame Gestaltungsvorschriften für K <sub>1</sub> Opfikon und K <sub>2</sub> Oberhausen	12
Art. 8 Umgebungsgestaltung	13
<b>2.2 Zentrumszonen Z</b>	
<b>2.2.1 Zentrumszonen Schaffhauserstrasse</b>	
Art. 9 Grundmasse	14
Art. 10 Nutzung der Bauten	14
Art. 11 Lage der Bauten	15
Art. 12 Städtebaulicher Leitplan	15
<b>2.2.2 Zentrumszone Arbeitsplatzgebiet</b>	
Art. 13 Grundmasse	15
Art. 14 Transparent gedeckte Innenhöfe	16
Art. 15 Besondere Nutzungsanordnungen	16
Art. 16 Flachdachbegrünung	16
Art. 17 Umgebungsgestaltung	16
<b>2.3 Wohnzonen</b>	
<b>2.3.1 Wohnzonen</b>	
Art. 18 Grundmasse	17
Art. 19 Gewerbezulässigkeit	17
<b>2.3.2 Wohnzonen mit Gewerbeanteil</b>	
Art. 20 Grundmasse	18
Art. 21 Ergänzende Bestimmungen	18
<b>2.3.3 Wohn- und Gewerbebezonen Glattpark</b>	
Art. 22 Wohnzone Glattpark	19
Art. 23 Wohn- und Gewerbebezonen Glattpark	19
Art. 24 Wohnanteile und Quartiersversorgung	19

	Seite
<b>2.4 Gewerbezone</b>	
<b>2.4.1 Gewerbezone Arbeitsplatzgebiete</b>	
Art. 25 Grundmasse	20
Art. 26 Transparent gedeckte Innenhöfe	20
Art. 27 Besondere Nutzungsanordnungen	20
Art. 28 Flachdachbegrünung	21
Art. 29 Umgebungsgestaltung	21
<b>2.5 Industriezone</b>	
<b>2.5.1 Industriezone Glattpark IGIP</b>	
Art. 30 Grundmasse	21
Art. 31 Nutzweise	21
<b>2.5.2 Industriezone Flughafen IF</b>	
Art. 32 Zonenzweck	22
<b>2.6 Zonen für öffentliche Bauten</b>	
Art. 33 Bauvorschriften	22
<b>2.7 Freihalte- und Erholungszonen</b>	
<b>2.7.1 Freihaltezone F</b>	
Art. 34 Nutzweise	22
<b>2.7.2 Erholungszone E</b>	
Art. 35 Kategorien	22
Art. 36 Bauvorschriften	23
<b>3. Ergänzende Bauvorschriften</b>	
Art. 37 Abgrabungen	23
Art. 38 Grenzabstände	23
Art. 39 Gebäudehöhe	23
Art. 40 Zusammenbauen, Grenzbau	23
Art. 41 Besondere Gebäude	24
Art. 42 Abfallsammlung	24
Art. 43 Spielflächen, Freizeit- und Pflanzgärten	24
Art. 44 Gestaltungsplanpflicht	24
Art. 45 Abstände von Strassen, Plätzen und Wegen	25
Art. 46 Schutz gegen Einwirkungen	25
Art. 47 Definition Salonprostitution	25

	Seite
<b>4. Weitere Festlegungen</b>	
<b>4.1 Hochhäuser</b>	
Art. 48 Zulässigkeit	26
<b>4.2 Besondere Bauvorschriften für Arealüberbauungen</b>	
Art. 49 Zulässigkeit	26
Art. 50 Ausnützungsmass	26
Art. 51 Grenz- und Gebäudeabstände nach aussen	27
<b>4.3 Aussichtsschutz</b>	
Art. 52 Freihaltung gemäss Ergänzungsplan	27
<b>4.4 Wald- und Gewässerabstände</b>	
Art. 53 Abstandslinien	27
<b>5. Inkrafttreten</b>	
Art. 54 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 vom 1. März 2017
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 vom 1. März 2017 und 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	AZ/BZ	ES
1. Bauzonen			
1.1 Kernzonen			
- Kernzone Dorfkern Opfikon	K <sub>1</sub>	-- / --	III
- Kernzone Oberhausen	K <sub>2</sub>	-- / --	III
1.2 Zentrumszonen Schaffhauserstrasse			
- Zentrumszone, 4-geschossig	Z <sub>4</sub>	130%	III
- Zentrumszone, 5-geschossig	Z <sub>5</sub>	130%;165%*	III
- Zentrumszone, 6-geschossig	Z <sub>6</sub>	150%;200%*	III
- Zentrumszone Bahnhof Glattbrugg	Z <sub>BG</sub>	200%	III
1.3 Zentrumszone Arbeitsplatzgebiet	ZA	-- / 10	III
1.4 Wohnzonen			
- Wohnzone, 2-geschossig, locker	W <sub>2L</sub>	30%	II
- Wohnzone, 2-geschossig, dicht	W <sub>2D</sub>	40%	II **
- Wohnzone, 3-geschossig	W <sub>3</sub>	65%	II **
- Wohnzone, 4-geschossig	W <sub>4</sub>	85%	II **
1.5 Wohnzonen mit Gewerbeanteil			
- Wohnzone mit Gewerbeanteil, 3-geschossig	WG <sub>3</sub>	50%	III
- Wohnzone mit Gewerbeanteil, 4-geschossig locker	WG <sub>4L</sub>	75%	III
- Wohnzone mit Gewerbeanteil, 4-geschossig dicht	WG <sub>4D</sub>	100%	III
1.6 Wohn- und Gewerbebezonen Glattpark			
- Wohnzone, 3-geschossig, Glattpark	W <sub>GlP</sub>	40%	III
- Wohn- und Gewerbezone, 4-geschossig, Glattpark	WG <sub>4GlP</sub>	65%	III
- Wohn- und Gewerbezone, 5-geschossig, Glattpark	WG <sub>5GlP</sub>	80%	III
1.7 Gewerbebezonen Arbeitsplatzgebiete			
- Gewerbezone Arbeitsplatzgebiet	GA <sub>1</sub>	-- / 4	III
- Gewerbezone Arbeitsplatzgebiet	GA <sub>2</sub>	-- / 7	III
1.8 Industriezonen			
- Industriezone Glattpark	I <sub>GlP</sub>	80% / 4	III
- Industriezone Flughafen	I <sub>F</sub>	-- / --	IV
1.9 Zonen für öffentliche Bauten	OeB		II **
2. Freihalte- und Erholungszonen			
- Freihaltezone	F		
- Erholungszone	E		**
3. Reservezone	R		
* Erhöhte Ausnützung gemäss Art. 9, Abs. 2			
** Differenzierte ES-Zuteilung gemäss Eintrag im Zonenplan			

	<b>Art. 2</b>
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

	<b>Art. 3</b>
Vorschriften allgemein Grundsätze, Zweck	<sup>1</sup> 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	<sup>2</sup> Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen einzelner Objekte.
Nutzweise	<sup>3</sup> Zulässig sind Wohnnutzung, landwirtschaftliche und mässig störende Betriebe, Läden sowie Gaststätten.
Bewilligungspflicht für Abbrüche und Änderung von Umschwüngen	<sup>4</sup> 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.

Gemeinsame  
Bestimmungen Opfikon  
und Oberhausen

#### **Art. 4**

Bauten Kat. A

1 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

2 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. 7 genügen.

Festlegungen  
Kernzone K<sub>1</sub> Opfikon

#### **Art. 5**

Zweck

1 Der Kernzonenplan legt fest, wie die einzelnen Grundstücke in der Kernzone K<sub>1</sub> Opfikon überbaut werden können.

Elemente des  
Kernzonenplans

2 Der Kernzonenplan unterteilt die Kernzone K<sub>1</sub> 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 besondere Gebäude gem. PBG § 273 und landwirtschaftliche Bauten zulässig sind.

Freihaltbereich

6 Der Kernzonenplan bezeichnet Bereiche, in denen nur Anlagen (inkl. Parkierung für Besucher), aber keine oberirdischen Bauten zulässig sind.

Bestehende Hauptbauten

7 Bestehende Hauptbauten, 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 Hauptfassade im Bereich dazwischen zu platzieren.



Abweichung von den Mantellinien	<p><sup>9</sup> 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.</p>																
Unterirdische Bauten	<p><sup>10</sup> Unterirdische Bauten im Sinne von § 269 PBG dürfen in allen Bereichen der Kernzone K<sub>1</sub> angeordnet werden.</p> <p><sup>11</sup> Rampen von Tiefgaragen dürfen nicht in den Freihaltebereichen erstellt werden. Sie sind nach Möglichkeit in Haupt- oder Besonderen Gebäuden anzuordnen.</p>																
Bauweise von Neu- und Ersatzbauten	<p><sup>12</sup> Es gilt folgende Bauweise:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">Vollgeschosse</td> <td style="text-align: right;">2*</td> </tr> <tr> <td>Anrechenbare Dachgeschosse</td> <td style="text-align: right;">2**</td> </tr> <tr> <td>Anrechenbares Untergeschoss</td> <td style="text-align: right;">1</td> </tr> <tr> <td>min. / max. Gebäudelänge</td> <td style="text-align: right;">15.00 / 30.00 m</td> </tr> <tr> <td>min. / max. Gebäudebreite</td> <td style="text-align: right;">9.00 / 14.00 m</td> </tr> <tr> <td>min. / max. Gebäudehöhe</td> <td style="text-align: right;">6.00 / 8.10 m</td> </tr> <tr> <td>min. Grenzabstand für Hauptbauten (sofern nicht durch Mantellinie bestimmt)</td> <td style="text-align: right;">3.50 m</td> </tr> <tr> <td>min. Grenz-, Gebäude- und Strassenabstand für Besondere Gebäude gem. § 273 PBG</td> <td style="text-align: right;">2.00 m</td> </tr> </table> <p>* Abweichende Festlegung (nur 1-geschossiger Anbau) durch Mantellinie vorbehalten</p> <p>** Ein anrechenbares Dachgeschoss kann durch ein drittes Vollgeschoss mit max. 1.50 m Kniestockhöhe ersetzt werden</p>	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. Gebäudehöhe	6.00 / 8.10 m	min. Grenzabstand für Hauptbauten (sofern nicht durch Mantellinie bestimmt)	3.50 m	min. Grenz-, Gebäude- und Strassenabstand für Besondere Gebäude gem. § 273 PBG	2.00 m
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. Gebäudehöhe	6.00 / 8.10 m																
min. Grenzabstand für Hauptbauten (sofern nicht durch Mantellinie bestimmt)	3.50 m																
min. Grenz-, Gebäude- und Strassenabstand für Besondere Gebäude gem. § 273 PBG	2.00 m																

**Festlegungen  
Kernzone K<sub>2</sub> Oberhausen**

**Art. 6**

**Gebäudekategorien**

<sup>1</sup> 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**

<sup>2</sup> 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. Gebäudehöhe	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. 1.50 m Kniestockhöhe ersetzt werden

Gemeinsame Gestaltungsvorschriften K<sub>1</sub> Opfikon und K<sub>2</sub> Oberhausen

### Art. 7

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 Gebäude- seite zu verlaufen.

4 Für Anbauten und besondere Gebäude 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  $\frac{1}{3}$  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.

8 Als nicht ortsüblich gelten:

- Quergiebel mit unterbrochener Dachtraufe
- Kehrfirste mit und ohne Fassadenvorsprung
- 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 m<sup>2</sup> (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:
- Untergeschosse lediglich als Sockelgeschosse von max. 1.50 m Höhe über dem gestalteten Terrain zulässig;
  - Fenster in herkömmlicher Ordnung und Ausbildung (Stehende Rechtecke, Sprossenteilung) auszuführen;
  - 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.
  - 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. 8**
- 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.
- Reklamen 2 Fremdreklamen sind nicht gestattet. Hinweise auf im Gebäude befindliche Gewerbe- oder anderweitige Betriebe haben sich entsprechend den örtlichen Gegebenheiten in die Umgebung einzufügen.

## 2.2 ZENTRUMSZONEN Z

### 2.2.1 Zentrumszonen Schaffhauserstrasse

#### Art. 9

Grundmasse

<sup>1</sup> Es gelten folgende Grundmasse:

	Z4	Z5	Z6	Z <sub>BG</sub>
a) Vollgeschosse	4	5	6	frei
b) anrechenbare Dachgeschosse	1	1	1	--
c) anrechenbare Untergeschosse	1	1	1	--
d) Gebäudelänge im EG	80 m	unbeschränkt	unbeschränkt	unbeschränkt
Gebäudelänge im OG	40 m	unbeschränkt	unbeschränkt	unbeschränkt
e) Grenzabstand	PBG	PBG	PBG	PBG
f) Ausnützungsziffer	130%	130%	150%	200%
Erhöhte Ausnützung (gem. Art. 9, Abs. 2)	--	165%	200%	--
g) Zulässige Bautiefe bei Grenzbau:				
aa) für mehrgeschossige Gebäude und Gebäudeteile	20 m	20 m	20 m	20m
bb) für eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile	30 m	30 m	30 m	30m
h) max. Gebäudehöhe	17.5 m	21.5 m	25 m	25 m

<sup>2</sup> In den Zonen Z5 und Z6 entlang der Schaffhauserstrasse gilt eine erhöhte Ausnützung. Diese gilt für den Bereich zwischen der strassenseitigen Parzellengrenze bis 15.0 m gemessen ab Gestaltungsbaulinie. Die erhöhte Ausnützung kann ausschliesslich in diesem Bereich konsumiert werden, eine Übertragung auf andere Grundstücksteile oder Grundstücke ist ausgeschlossen.

#### Art. 10

Nutzung der Bauten

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Wohnnutzungen sind höchstens bis zum %-Anteil an der gesamthaft zulässigen Ausnützung gemäss Eintrag im Zonenplan gestattet. Beherbergungsbetriebe werden nicht zum Wohnanteil gerechnet.

<sup>3</sup> Strassenseitige Wohnnutzungen im Erdgeschoss sind ausgeschlossen.

**Art. 11**

Lage der Bauten

<sup>1</sup> Das Bauen auf die Gestaltungsbaulinien entlang der Schaffhauserstrasse ist zwingend vorgeschrieben. Die Baumasse ist dabei mehrheitlich entlang der Schaffhauserstrasse zu konzentrieren.

<sup>2</sup> Im Bereich der Arkadenbaulinien entlang der Schaffhauserstrasse sind Arkaden zwingend vorzusehen. Arkaden mit Stützen sind zulässig.

<sup>3</sup> Die geschlossene Bauweise entlang der Schaffhauserstrasse ist zulässig. Der Grenzbau ist ohne nachbarliche Zustimmung bis 20 m, aber maximal auf 1/2 der gemeinsamen Grenze zulässig.

**Art. 12**

Städtebaulicher Leitplan

Der Stadtrat kann im Rahmen der gesetzlichen Grundlagen einen behördenverbindlichen städtebaulichen Leitplan über das Gebiet Schaffhauserstrasse festlegen, welcher Aussagen zu Gestaltung, Erschliessung, Parkierung usw. enthalten kann.

**2.2.2 Zentrumszone Arbeitsplatzgebiet**

**Art. 13**

Grundmasse

<sup>1</sup> Es gelten folgende Grundmasse:

	<b>ZA</b>
a) Gebäudelänge im EG	unbeschränkt
Gebäudelänge im OG	120 m
b) Grenzabstand	minimale Grenzabstände gem. PBG
c) Baumassenziffer	10
d) Freiflächenziffer	20%
e) Zulässige Bautiefe bei Grenzbau:	
aa) für mehrgeschossige Gebäude und Gebäudeteile	20 m
bb) für eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile	30 m
f) max. Gebäudehöhe	gem. PBG
g) Gesamthöhe bis First	gem. PBG

<sup>2</sup> 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. 14**

Transparent gedeckte  
Innenhöfe

Bei Bauten mit transparent gedeckten Innenhöfen, die eine Fläche von mindestens 400 m<sup>2</sup> bei einer lichten Höhe von mindestens 7.0 m aufweisen, erhöht sich die zulässige Baumasse gemäss Art. 13 lit. c) um die Kubatur des gedeckten Innenhofes, die erforderliche Freifläche gemäss Art. 13 lit. d) reduziert sich um 80% der Innenhoffläche.

#### **Art. 15**

Besondere Nutzungs-  
anordnungen

<sup>1</sup> Die Wohnnutzung ist in der Zentrumszone ZA zulässig.

<sup>2</sup> 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.

#### **Art. 16**

Flachdachbegrünung

In der Zone ZA sind Flachdächer mit einer Fläche von über 200 m<sup>2</sup> extensiv zu begrünen. Es ist gestattet, diese Dachfläche als Freifläche mit Gartenwegen, Sitzplätzen usw. auszustatten. Mit derartigen Ausstattungen dürfen nicht mehr als 20% der begrüneten Dachfläche überstellt werden.

#### **Art. 17**

Umgebungsgestaltung

In der Zone ZA sind 50% des Gebäudeumschwungs naturnah, in der Regel als Ruderalfläche auszugestalten, wenn die notwendige Freifläche ausschliesslich auf der Dachfläche realisiert wird.

## 2.3 WOHNZONEN

### 2.3.1 Wohnzonen

#### Art. 18

Grundmasse

<sup>1</sup> Es gelten folgende Grundmasse:

	W2 <sub>L</sub>	W2 <sub>b</sub>	W3	W4
a) Vollgeschosse	2	2	3	4
b) Anzahl Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl	2	2	2	2
c) Anrechenbare Untergeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl	1	1	0	0
d) Gebäudelänge im EG/OG	24 m	24 m	40 m	40 m
e) Ausnützungsziffer	30%	40%	65%	85%
f) Grundabstände				
- grosser Grundabstand	12.0 m	14.0 m	14.5 m	16.5 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) Gebäudehöhe	7.5 m	7.5 m	10.5 m	13.5 m

Firstrichtung

<sup>2</sup> Bei geneigten Dächern hat die Firstrichtung parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.

Attikageschosse

<sup>3</sup> Dachgeschosse über Flachdächern (Attikageschosse) müssen mit Ausnahme der nach § 292 PBG zulässigen Dachaufbauten ein Profil einhalten, das auf den fiktiven Traufseiten unter Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe maximal 1.0 m über der Schnittlinie zwischen der Aussenkante der Fassade und der Oberkante des fertigen Fussbodens des Attikageschosses 45° (aT) angelegt wird.

Gebäudelänge

<sup>4</sup> 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. 19

Gewerbezulässigkeit

Es gelten folgende Vorschriften bezüglich der Zulässigkeit von Gewerbe:

a) Es sind nicht störende Betriebe zulässig.

b) Der Gewerbeanteil darf höchstens 20% der gesamten anrechenbaren Flächen in Voll-, Dach- und Untergeschossen 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. 20

Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

	WG3	WG4L	WG4D
a) Vollgeschosse	3	4	4
b) Anzahl Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshöhe	1	1	1
c) Anrechenbare Untergeschosse bei erreichter Vollgeschosshöhe	1	1	1
d) Gebäudelänge im EG/OG	30 m	40 m	40 m
e) Ausnützungsziffer (AZ)	50%	75%	100%
- AZ Wohnen max.	40%	65%	85%
- AZ Gewerbe mind.	10%	10%	15%
f) Grundabstände			
- grosser Grundabstand	8.0 m	8.0 m	8.0 m
- kleiner Grundabstand	5.0 m	5.0 m	5.0 m
g) Mehrlängenzuschlag	1/5 der Mehrlänge über 25.0 m, max. 5.0 m		
h) Gebäudehöhe	10.5 m	13.5 m	13.5 m

#### Art. 21

Ergänzende Bestimmungen

1 Artikel 18, Absatz 2 bis 4 gelten sinngemäss.

2 Es sind mässig störende Betriebe zulässig.

Artikel 19, lit. b), c) und d) gelten sinngemäss.



### 2.3.3 Wohn- und Gewerbebezonen Glattpark

#### Art. 22

Wohnzone Glattpark	Es gelten folgende Grundmasse:	<b>WG<sub>1p</sub></b>
	Vollgeschosse	3
	Anzahl Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl	1
	Anrechenbare Untergeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl	0
	Gebäudelänge	40 m
	Ausnützungsziffer	40%
	Grosser Grenzabstand	14.5 m
	Kleiner Grenzabstand	5.0 m
	Gebäudehöhe	10.5 m

#### Art. 23

Wohn- und Gewerbebezonen Glattpark	Es gelten folgende Grundmasse:	<b>WG<sub>4Glp</sub></b>	<b>WG<sub>5Glp</sub></b>
	Vollgeschosse	4	5
	Anzahl Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl	1	1
	Anrechenbare Untergeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl	0	0
	Gebäudelänge	40 m	40 m
	Ausnützungsziffer	65%	80%
	Grosser Grenzabstand	14.5 m	14.5 m
	Kleiner Grenzabstand	5.0 m	5.0 m
	Gebäudehöhe	13.5 m	16.5 m

#### Art. 24

1 Von der gesamten anrechenbaren Fläche in Voll- und Dachgeschossen ist mindestens der Anteil gemäss Abs. 3 als Wohnfläche zu realisieren.

2 Der Wohnanteil kann bis zum in Abs. 3 bestimmten Anteil durch Quartiersversorgungsbetriebe substituiert werden.

3	<b>Zone</b>	<b>WG<sub>1p</sub></b>	<b>WG<sub>4Glp</sub></b>	<b>WG<sub>5Glp</sub></b>
	Wohnanteil min.	100%	60%	0%
	QV-Anteil max.	15%	0%	0%

4 Gemeinschaftlich nutzbare Flächen werden verschiedenen Nutzungsarten innerhalb eines Gebäudes im Verhältnis ihrer Anteile zugerechnet.

<sup>5</sup> Im Wohnbereich  $W_{Glp}$  sind Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen.

## 2.4 GEWERBEZONEN

### 2.4.1 Gewerbebezonen Arbeitsplatzgebiete

#### Art. 25

Grundmasse

<sup>1</sup> Es gelten folgende Grundmasse:

	GA <sub>1</sub>	GA <sub>2</sub>
a) Gebäudelänge im EG	unbeschränkt	unbeschränkt
Gebäudelänge im OG	80 m	80 m
b) Grenzabstand	minimale Grenzabstände gem. PBG	
c) Baumassenziffer	4	7
d) Freiflächenziffer	20%	20%
e) Zulässige Bautiefe bei Grenzbau:		
aa) für mehrgeschossige Gebäude und Gebäudeteile	20 m	20 m
bb) für eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile	30 m	30 m
f) max. Gebäudehöhe	gem. PBG	gem. PBG
g) Gesamthöhe bis First	gem. PBG	gem. PBG

<sup>2</sup> 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. 26

Transparent  
gedeckte Innenhöfe

Bei Bauten mit transparent gedeckten Innenhöfen, die eine Fläche von mindestens 400 m<sup>2</sup> bei einer lichten Höhe von mindestens 7.0 m aufweisen, erhöht sich die zulässige Baumasse gemäss Art. 25 lit. c) um die Kubatur des gedeckten Innenhofes, die erforderliche Freifläche gemäss Art. 25 lit. d) reduziert sich um 80% der Innenhoffläche.

#### Art. 27

Besondere Nutzungs-  
anordnungen

<sup>1</sup> In den Gewerbebezonen GA<sub>1</sub> und GA<sub>2</sub> ist Wohnnutzung grundsätzlich ausgeschlossen. Vorbehalten bleiben Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige.

<sup>2</sup> In allen Gebieten der Gewerbezonen GA<sub>1</sub> und GA<sub>2</sub> 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.

### Art. 28

Flachdachbegrünung

In den Zonen GA<sub>1</sub> und GA<sub>2</sub> sind Flachdächer mit einer Fläche von über 200 m<sup>2</sup> extensiv zu begrünen. Es ist gestattet, diese Dachfläche als Freifläche mit Gartenwegen, Sitzplätzen usw. auszustatten. Mit derartigen Ausstattungen dürfen nicht mehr als 20% der begrüneten Dachflächen überstellt werden.

### Art. 29

Umgebungsgestaltung

In den Zonen GA<sub>1</sub> und GA<sub>2</sub> sind 50% des Gebäudeumschwungs naturnah, in der Regel als Ruderalfläche auszugestalten, wenn die notwendige Freifläche ausschliesslich auf der Dachfläche realisiert wird.

## 2.5 INDUSTRIEZONEN

### 2.5.1 Industriezonen Glattpark IG<sub>IP</sub>

#### Art. 30

Grundmasse

1 Es gelten folgende Grundmasse:	<b>IG<sub>IP</sub></b>
Baummassenziffer	4
Grenzabstände	minimale gemäss PBG
Gebäudelänge EG und OG	unbeschränkt
Gebäudebreite EG	unbeschränkt
Gebäudebreite OG	80.0 m
Gebäudehöhe	17.5 m

<sup>2</sup> Die Bestimmungen von Art. 25 Absatz 2 sind anwendbar.

#### Art. 31

Nutzweise

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

## 2.5.2 Industriezonen Flughafen I<sub>F</sub>

### Art. 32

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.
Gebäudehöhe/ -abstände	2 Die zulässige Gebäudehöhe richtet sich nach dem jeweils gültigen Sicherheitszonenplan für den Flughafen Zürich. 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. 33

Bauvorschriften	1 Für Gebäude 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. 34

Nutzweise	Die Nutzweise richtet sich nach den Festlegungen des kommunalen Richtplanes.
-----------	--

### 2.7.2 Erholungszonen E

#### Art. 35

Kategorien	Die Erholungszonen (E) sind in folgende vier Kategorien gegliedert:
------------	---

- E<sub>1</sub> Erholungszone für Spielplätze
- E<sub>2</sub> Erholungszone für Familiengärten und Freizeitanlagen
- E<sub>3</sub> Erholungszone für Sportanlagen
- E<sub>4</sub> Erholungszone für andere Anlagen

#### **Art. 36**

Bauvorschriften

<sup>1</sup> In den Zonen E<sub>1</sub> und E<sub>2</sub> sind nur besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG zulässig. Für Gemeinschaftsgebäude in der Zone E<sub>2</sub> sind Gebäude mit max. 1 Vollgeschoss und 1 Dachgeschoss zulässig.

<sup>2</sup> Arealintern gelten keine Grenz- und Gebäudeabstände.

<sup>3</sup> In den Zonen E<sub>3</sub> und E<sub>4</sub> gelten die Bauvorschriften gemäss Artikel 33.

### **3. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN**

#### **Art. 37**

Abgrabungen

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

#### **Art. 38**

Grenzabstände

Grosser Grenzabstand

<sup>1</sup> Der grosse Grenzabstand ist in der Regel vor der Hauptwohnseite, d.h. vor der am meisten gegen Süden gerichteten Längsfassade einzuhalten.

Kleiner Grenzabstand

<sup>2</sup> Der kleine Grenzabstand gilt vor den übrigen Fassaden.

Gegenüber Nichtbauzonen

<sup>3</sup> Gegenüber von Nichtbauzonen haben Gebäude einen Abstand von mindestens 3.5 m einzuhalten. Vom Näherbaurecht kann nicht Gebrauch gemacht werden.

#### **Art. 39**

Gebäudehöhe

Die Bestimmungen der zulässigen Gebäudehöhe aufgrund der Verkehrsbaulinien nach §§ 278 Abs. 1 und 279 Abs. 2 PBG wird ausgeschlossen.

#### **Art. 40**

Zusammenbauen

<sup>1</sup> Das Zusammenbauen innerhalb der zulässigen Gesamtlängen ist in allen Zonen, in der Zone W<sub>2L</sub> jedoch nur für zwei Gebäude zulässig. Als zulässige Gesamtlänge gilt die maximal zulässige Gebäudelänge.

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

#### **Art. 41**

Besondere Gebäude 1 Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG, deren Gebäudegrundfläche nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> 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 besondere Gebäude nur mit der Hälfte der betreffenden Fassadenlänge angerechnet.

#### **Art. 42**

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. 43**

Spielflächen, Freizeit- und Pflanzgärten Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern sind Kinderspielplätze sowie Freizeit- und Pflanzgärten auszuscheiden. Ihre Grösse hat insgesamt 15% der gesamten Wohnfläche zu betragen. Bei der Ausgestaltung der Kinderspielplätze ist der Leitfaden der Pro Juventute sinngemäss zu berücksichtigen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist.

#### **Art. 44**

Gestaltungsplanpflicht 1 Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete müssen Gestaltungspläne mit folgenden Inhalten aufgestellt werden:

- a) In der Zone für öffentliche Bauten in Glattpark legt der Gestaltungsplan die künftige Überbauung und Erschliessung, die Gestaltung der Freiräume einschliesslich eines zweiten Fussballfeldes, und die ökologische Vernetzung zwischen Park und Glattraum fest.
- b) In den übrigen Gebieten bestimmen Gestaltungspläne die baulichen Massnahmen zum Lärmschutz. Weitere Festlegungen sind nicht erforderlich.
- c) Neubauten haben mindestens einen gegenüber den kantonalen Wärmedämmvorschriften um 20% reduzierten Heizwärmebedarf einzuhalten.

Unterteilung der Gebiete

<sup>2</sup> Wo eine zweckmässige Unterteilung des Gebietes möglich ist, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Diese müssen nicht für alle Teilgebiete gleichzeitig festgesetzt werden.

#### **Art. 45**

Abstände von Strassen, Plätzen und Wegen

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

#### **Art. 46**

Schutz gegen Einwirkungen

Betriebe, die unverhältnismässigen privaten Motorfahrzeugverkehr oder andere stark störende Emissionen auslösen, sind in allen Bauzonen ausgeschlossen.

#### **Art. 47**

Definition Salonprostitution

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

Zulässigkeit

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

## 4. WEITERE FESTLEGUNGEN

### 4.1 HOCHHÄUSER

#### Art. 48

Zulässigkeit

Hochhäuser mit Höhen über 25 m sind in den Zonen Z<sub>BG</sub>, GA<sub>2</sub> und ZA und in der Wohnzone W4 (Gebiet "Au") sowie im Gebiet Glattpark, Mischbereich Ma, zulässig.

### 4.2 BESONDERE BAUVORSCHRIFTEN FÜR AREALÜBERBAUUNGEN

#### Art. 49

Zulässigkeit

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

Zone	Mindest-arealfläche	höchst zulässige VG	max. GL	max. GH/ Höhe bis First
ZA	4'000 m <sup>2</sup>	-	--	gem. PBG
W2 <sub>L</sub>	5'000 m <sup>2</sup>	3	36 m	9.0 m
W2 <sub>D</sub>	5'000 m <sup>2</sup>	3	36 m	9.0 m
W3	6'000 m <sup>2</sup>	4	60 m	12.0 m
W4	7'000 m <sup>2</sup>	5	60 m	15.0 m
WG3	5'000 m <sup>2</sup>	3	45 m	11.0 m
WG4 <sub>L</sub>	6'000 m <sup>2</sup>	4	60 m	14.0 m
WG4 <sub>D</sub>	7'000 m <sup>2</sup>	5	60 m	14.0 m
W <sub>GlP</sub>	8'000 m <sup>2</sup>	5	--	16.5 m
WG4 <sub>GlP</sub>	8'000 m <sup>2</sup>	5	--	16.5 m
WG5 <sub>GlP</sub>	8'000 m <sup>2</sup>	5	--	16.5 m
GA <sub>1</sub>	4'000 m <sup>2</sup>	-	--	gem. PBG
GA <sub>2</sub>	4'000 m <sup>2</sup>	-	--	gem. PBG

VG = Vollgeschosse, GL = Gebäudelänge, GH = Gebäudehöhe

#### Art. 50

Ausnützungsmass

<sup>1</sup> Das Ausnützungsmass kann gegenüber dem Mass der Regelbauweise unter Berücksichtigung der nach § 71 PBG ausgewiesenen Qualitäten sowie der in Absatz 2 definierten Anforderungen um höchstens 10% der Grundaussnützung erhöht werden.



<sup>2</sup> Neubauten haben mindestens einen gegenüber den kantonalen Wärmedämmvorschriften um 20% reduzierten Heizwärmebedarf einzuhalten.

<sup>3</sup> In der Wohnzone Glattpark sowie in den Wohn- und Gewerbezone Glattpark (Artikel 22, 23) kann die Ausnützungsziffer nicht erhöht werden.

<sup>4</sup> In den Wohnzonen mit Gewerbeanteil kann die resultierende Mehrausnützung gegenüber der Regelbauweise nur zu gewerblichen Zwecken genutzt werden.

#### **Art. 51**

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. 52**

Freihaltung gemäss Ergänzungsplan

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

### **4.4 WALD- UND GEWÄSSERABSTÄNDE**

#### **Art. 53**

Abstandslinien

Es gelten die in den Ergänzungsplänen festgehaltenen Abstandslinien.

## **5. INKRAFTTRETEN**

#### **Art. 54**

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

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

<sup>2</sup> Die Pläne bezeichnen den massgebenden Perimeter für den örtlichen Geltungsbereich der Sonderbauvorschriften.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> Plan 2 legt die Unterteilung der Baubereiche in unterschiedliche Nutzungsbereiche sowie die Bauetappen fest.

<sup>5</sup> Im Plan 3 sind die städtebaulichen Prinzipien festgehalten.

<sup>6</sup> 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

<sup>1</sup> Der Stadtrat legt Gestaltungs-Richtlinien für Glattpark fest.

<sup>2</sup> 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

<sup>1</sup> Es gelten folgende Wohnanteile:

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

<sup>2</sup> Eine Bautiefe ab der Baulinie entlang der Thurgauerstrasse ist keine Wohnnutzung zugelassen.

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

<sup>4</sup> Für den Dienstleistungsbereich D<sub>c</sub> wird ein angemessener Wohnanteil im Rahmen eines Gestaltungsplanverfahrens festgelegt (SBV Art. 6).

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

<sup>6</sup> 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.

<sup>7</sup> Im Übrigen gelten die Bestimmungen gem. Art. 24 Bau- und Zonenordnung.

#### **Art. 6**

Gestaltungsplanpflicht

<sup>1</sup> Im Dienstleistungsbereich Dc gemäss Plan 2 zu den Sonderbauvorschriften gilt eine Gestaltungsplanpflicht.

<sup>2</sup> 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

<sup>1</sup> Arealüberbauungen sind zum Ausnützungstransfer aus dem Dienstleistungsbereich Da zum Mischbereich Mb zulässig. Die Mindestarealfläche beträgt 5'000 m<sup>2</sup>; die Ausnützungsziffer und die Vollgeschosszahl kann nicht erhöht werden.

<sup>2</sup> Im Übrigen sind Arealüberbauungen ausgeschlossen.

#### **Art. 8**

Geschlossene Bauweise

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

<sup>2</sup> Die geschlossene Bauweise ist bis auf eine Tiefe von 15 m, gemessen ab der Baulinie, ohne Zustimmung des Nachbarn gestattet. Im Wohnbereich WG<sub>lp</sub> 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**

Erdgeschoss

<sup>1</sup> 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.

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

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

**Art. 11**

Attikageschosse

<sup>1</sup> Attikageschosse sind nur im Wohnbereich WGIp, in den Dienstleistungsbereichen Db, Dc und im Industriebereich IGIp zulässig.

<sup>2</sup> Im Wohnbereich WGIp 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 m<sup>2</sup> 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

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

<sup>2</sup> 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		
Ausnutzungsziffer	265%	168%	168%
Gebäudehöhe	25 m	25 m	25 m

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

**Art. 17**

Wohnbereich

1 Im Wohnbereich gelten folgende Masse:

Vollgeschosse	5
Gebäuelänge	unbeschränkt
Ausnützungsziffer	96 %
Gebäudehöhe	16.5 m

2 Im Übrigen gelten die Masse gemäss Art. 22 Bau- und Zonenordnung.

**Art. 18**

Industriebereich

1 Im Industriebereich gelten folgende Masse:

Baumassenziffer	10 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
-----------------	-----------------------------------

2 Im Übrigen gelten die Masse gemäss Art. 30 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 Immissionsschutz 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 <sup>1</sup> Der massgebliche Bedarf an Abstellplätzen für Personenwagen beträgt:

Nutzungsart	Baubereiche	Massgeblicher Bedarf (mGF) [1]	
		Minimum	Maximum
Wohnnutzung	Wohnbereich WG <sub>lp</sub>	1 PP / 80 m <sup>2</sup>	1 PP / 70 m <sup>2</sup>
	Mischbereiche (Wohnanteil bis 50%)	1 PP / 80 m <sup>2</sup>	1 PP / 70 m <sup>2</sup>
	Mischbereiche (Wohnanteil über 50%),	1 PP / 240 m <sup>2</sup>	1 PP / 210 m <sup>2</sup>
	Dienstleistungsbereiche Da und Dc	1 PP / 160 m <sup>2</sup>	1 PP / 140 m <sup>2</sup>
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.

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

<sup>3</sup> Die übrigen Parkfelder der Wohnbauten sind an Randlagen oder unterirdisch zusammenzufassen.

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

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

#### Art. 21

Erschliessung <sup>1</sup> 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

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

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

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

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

## 5. IMMISSIONSSCHUTZ

Schutz vor Verkehrslärm

### Art. 23

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

Gewerbezulässigkeit

### Art. 24

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

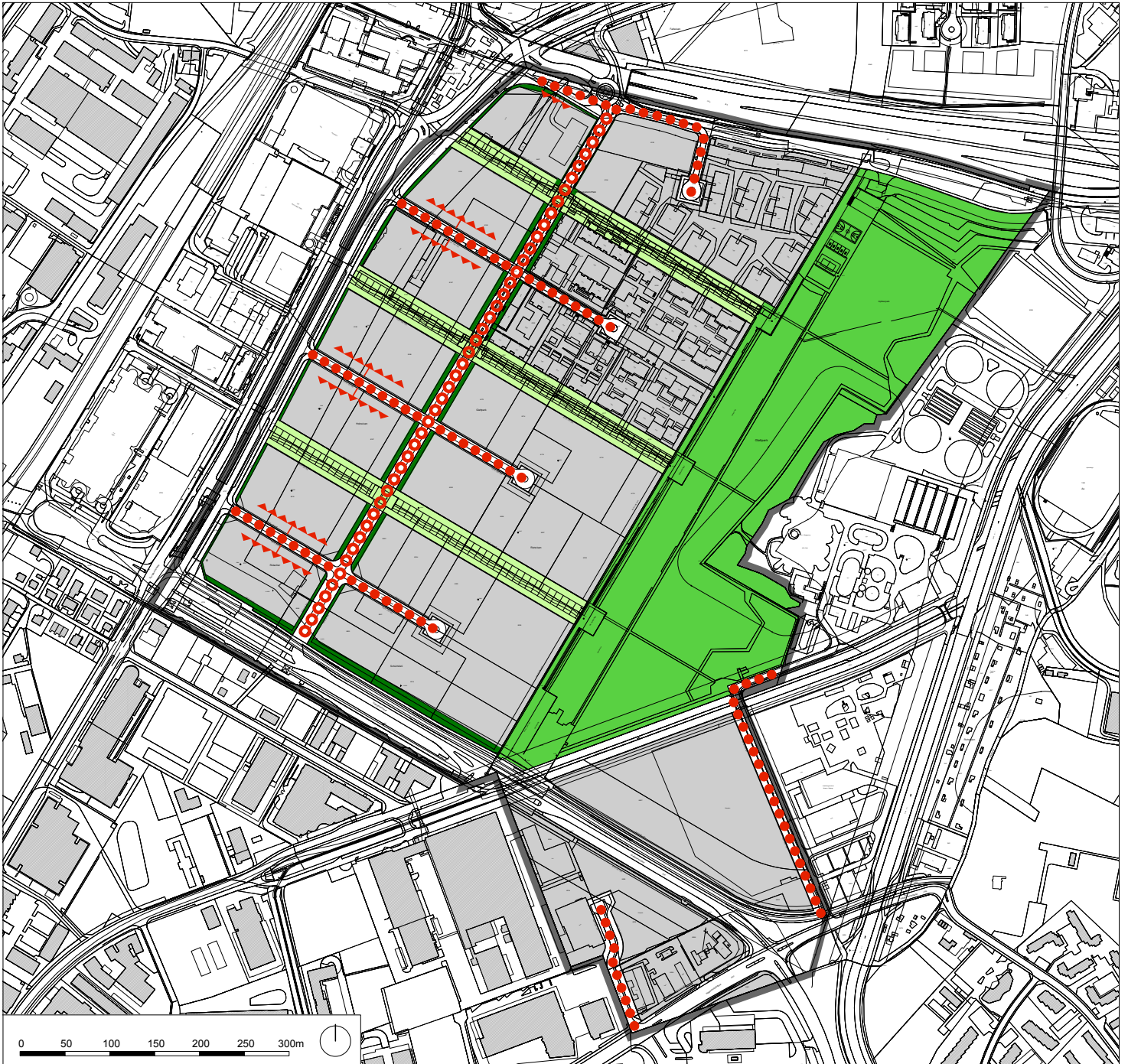
Inkrafttreten

### Art. 25

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)

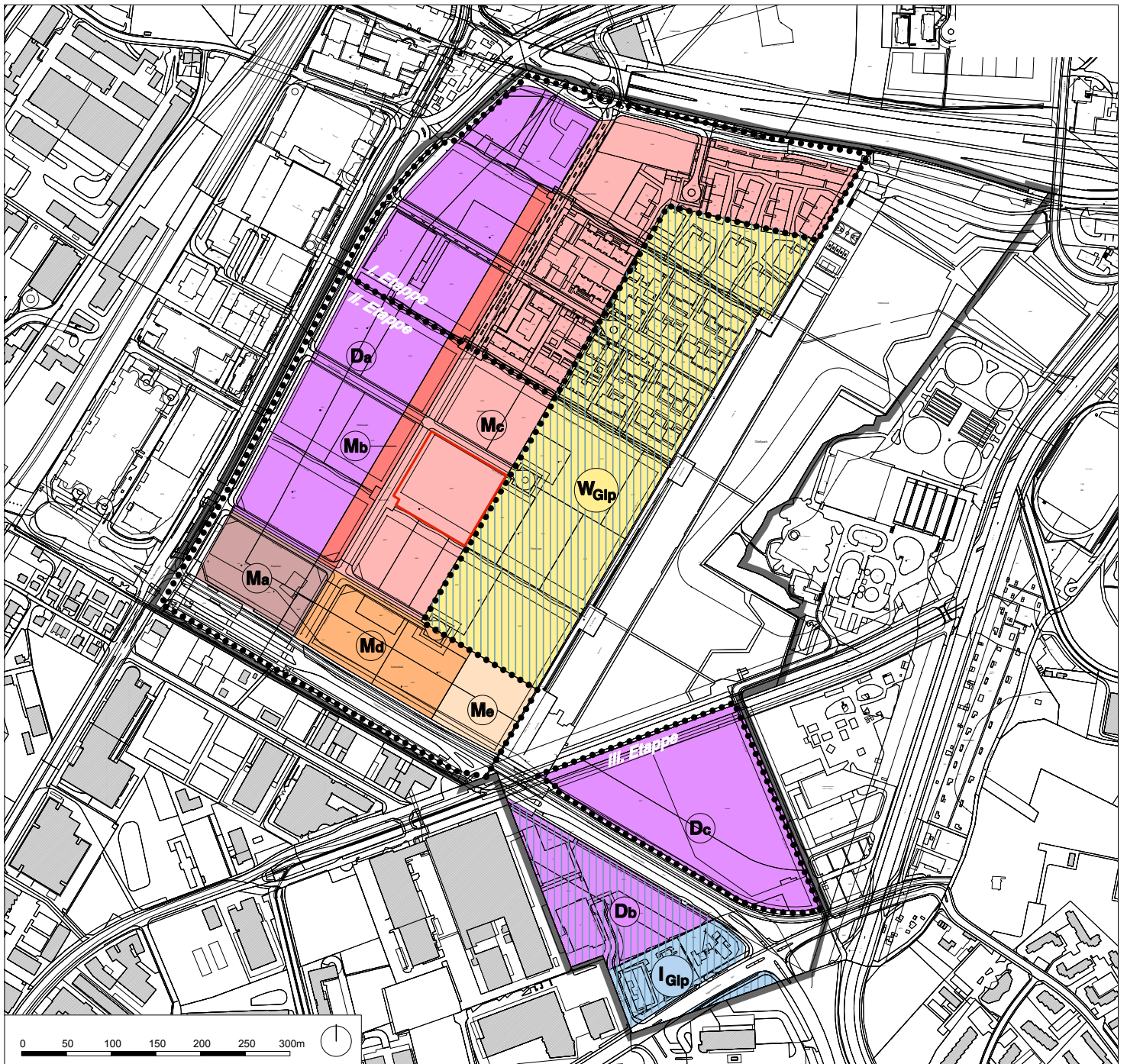
- Grünkorridore inkl. Servitutsstreifen (gem. QP)
- Private Freiräume entlang Boulevard Lilienthal, Thurgauer- und Glattparkstrasse

- 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)



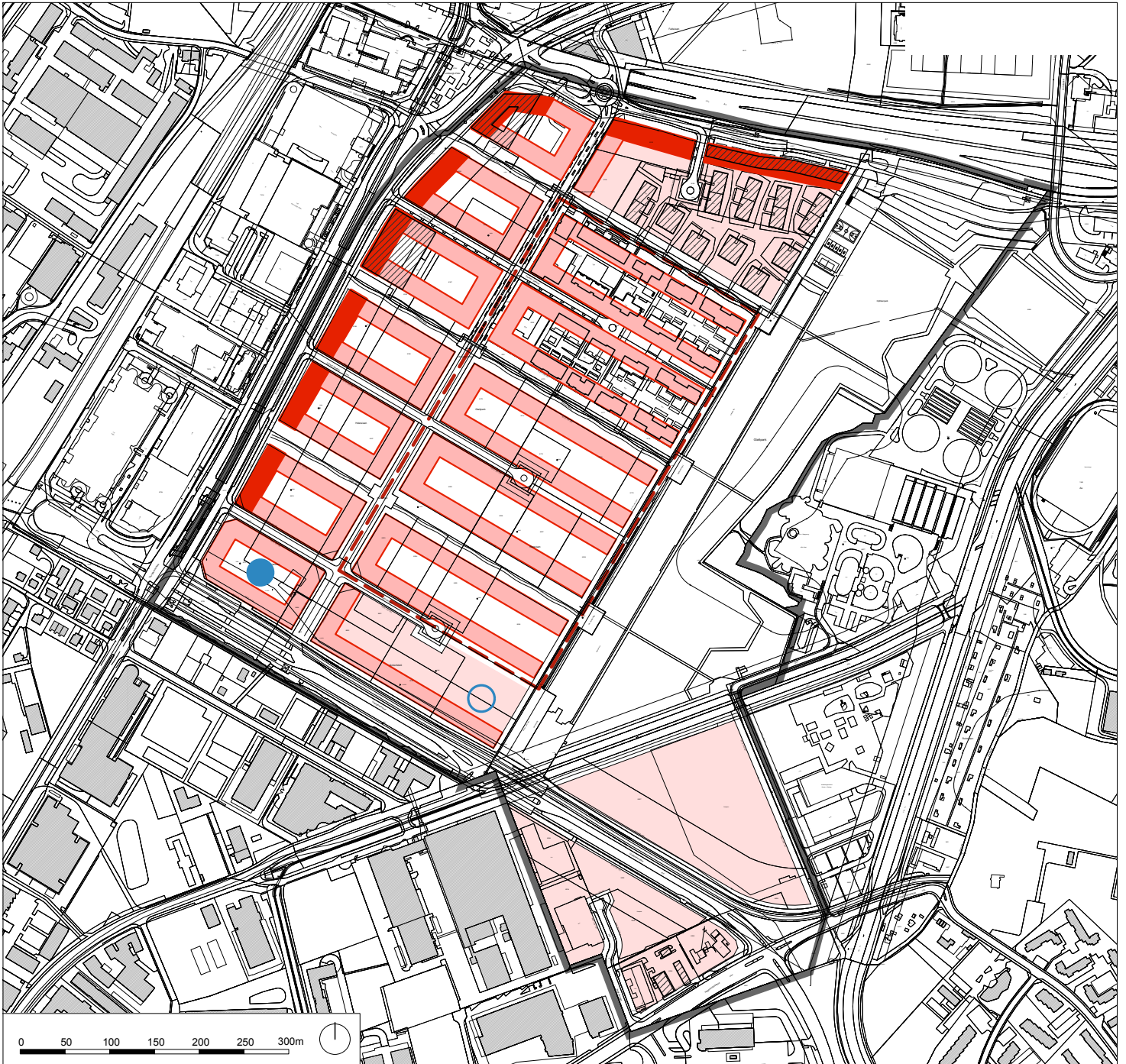
**Nutzungsaufteilung und Etappierung**

- |  |                                       |   |   |
|--|---------------------------------------|---|---|
|  | Dienstleistungsbereiche Da, Db und Dc |  | Industriebereich I <sub>Glp</sub>   |
|  | Mischbereich Ma                       |  | Öffentliche Bauten (Art. 19)  |
|  | Mischbereich Mb                       |  | Nichtbaubereiche  |
|  | Mischbereich Mc                       |  | Etappenbereiche (Art. 22)<br>(Gestaltungsplanpflicht im Bereich der<br>3. Etappe gem. Art. 6) |
|  | Mischbereich Md                       |  | Gebiete ohne Etappierung  |
|  | Mischbereich Me                       |  | Perimeter Sonderbauvorschriften   |
|  | Wohnbereich W <sub>Glp</sub>          |   |   |












# 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)

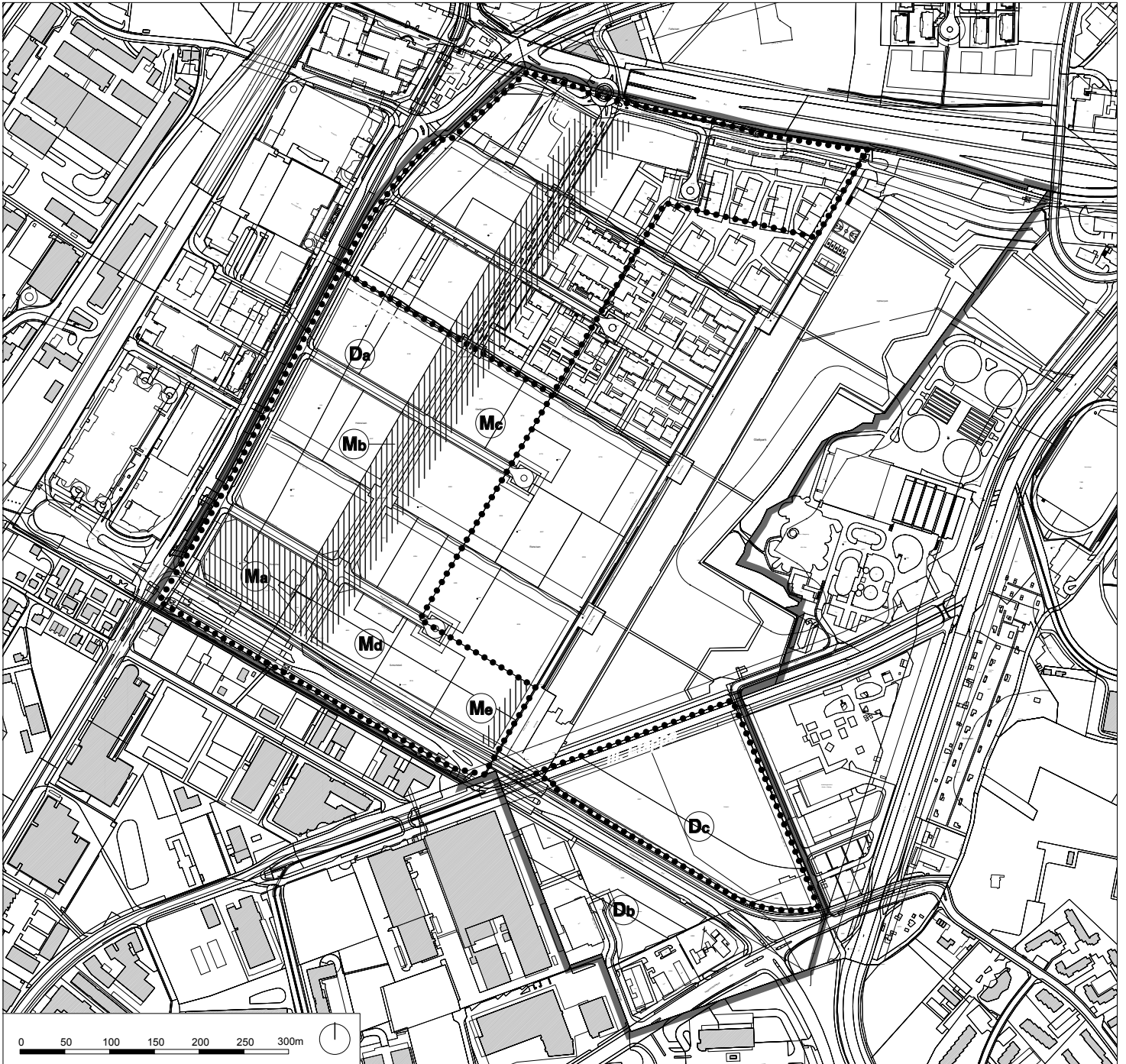


## Städtebauliche Prinzipien



- |  |  |   |  |
|--|--|---|--|
|  | 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 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> mGF	1 PP / 30 m <sup>2</sup> mGF (*)
Nicht-Lebensmittel	1 PP / 200 m <sup>2</sup> mGF	1 PP / 70 m <sup>2</sup> 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 publikums- orientierte Betriebe	1 PP / 80 m2 mGF	1 PP / 300 m2 mGF
	Industrielle und ge- werbliche 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, Sport- anlagen, 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

<sup>1</sup> 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

<sup>2</sup> 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

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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 Schlafzimerbereichen fernzuhalten.

**Art. 9**Verbot 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

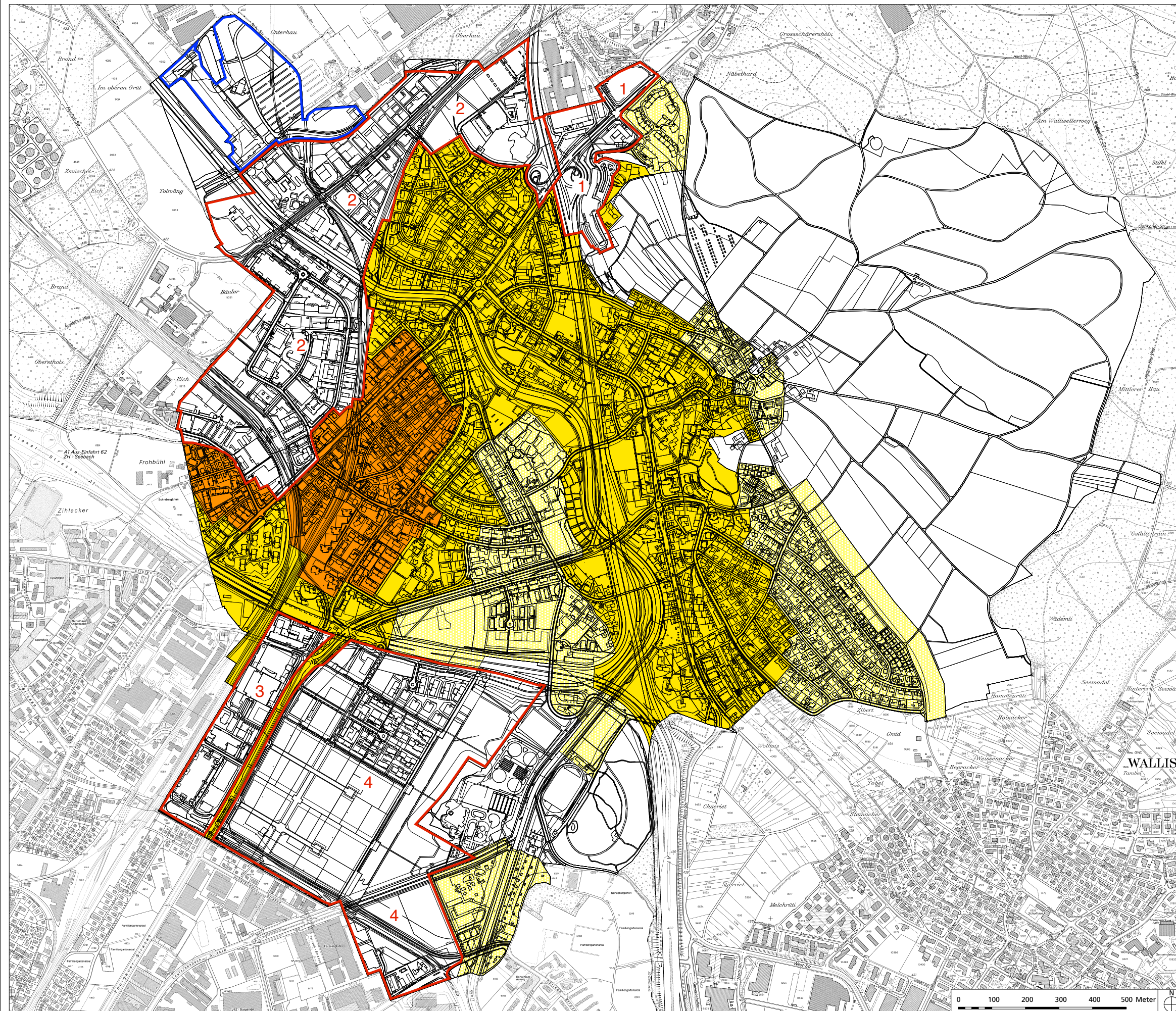
Der Bauausschuss setzt den Mindestbedarf an Zweiradabstellplätzen im Einzelfall in Anwendung der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs vom Oktober 1997 fest.

**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

## Güteklasse 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.  
Ausbauetappe 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)

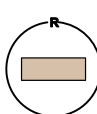





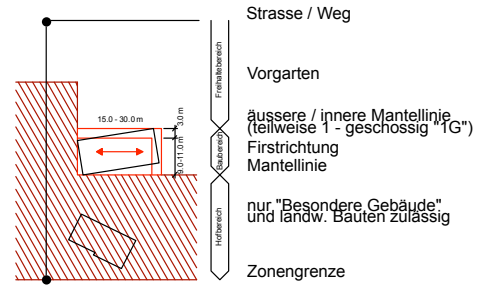
# Kernzonenplan Opfikon



Heidelberger  
7712

## Legende

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



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.





Kanton Zürich  
Stadt Opfikon

---

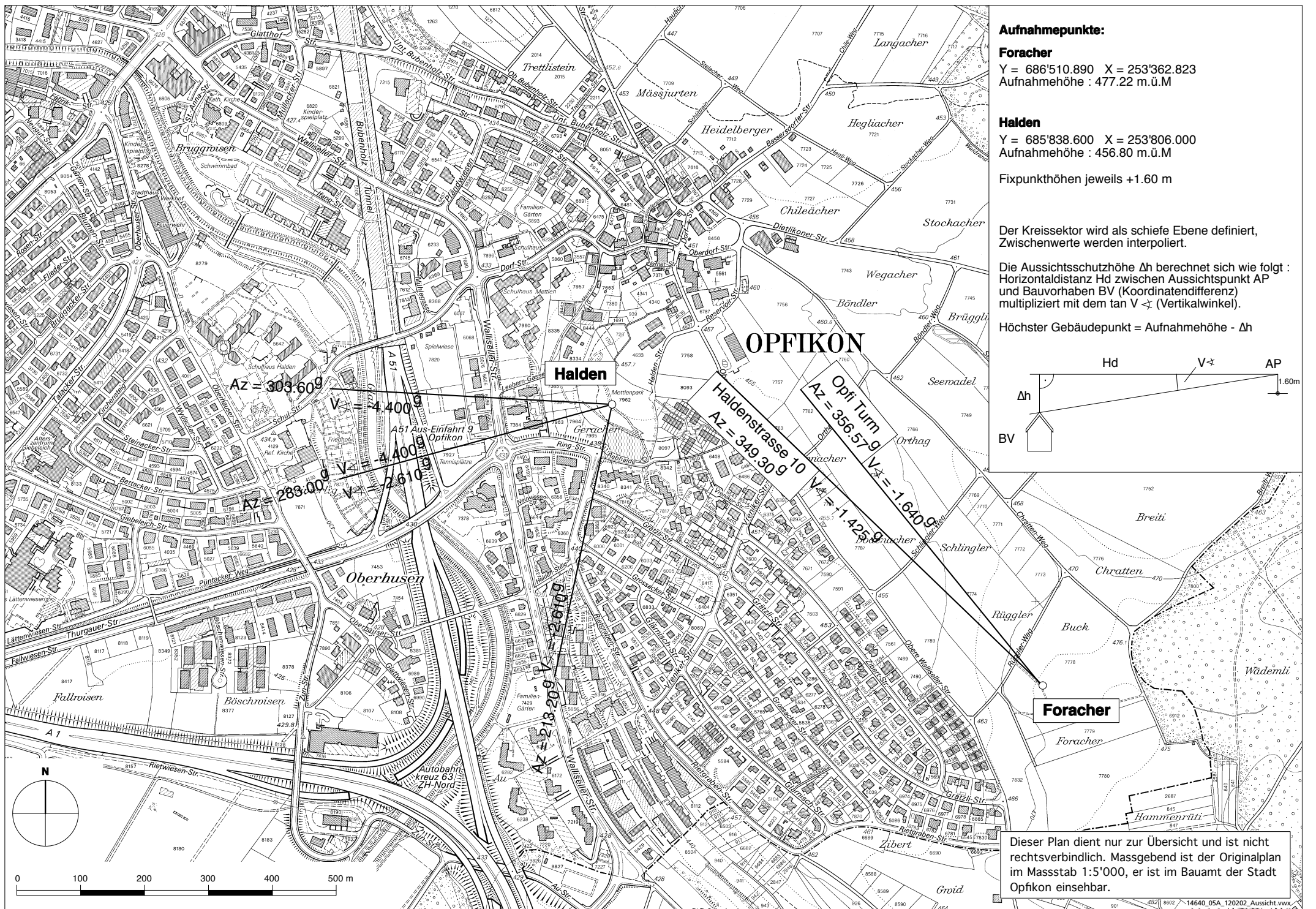
**Teil E**

# **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**

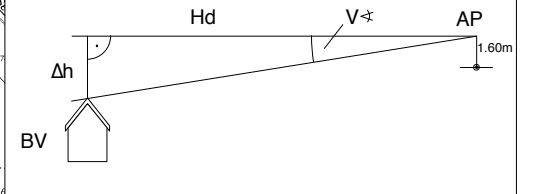
Y = 685'838.600 X = 253'806.000  
 Aufnahmehöhe : 456.80 m.ü.M

Fixpunkthöhen jeweils +1.60 m

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

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

Höchster Gebäudepunkt = Aufnahmehöhe -  $\Delta h$



**OPFIKON**

**Halden**

**Foracher**

Az = 303.609

V  $\swarrow$  = -4.4009

V  $\swarrow$  = -4.4009

Az = 288.009

V  $\swarrow$  = -2.6109

V  $\swarrow$  = -2.6109

Haldenstrasse 10  
 Az = 349.309

Opfi Turm  
 Az = 356.579

V  $\swarrow$  = -1.4259

Az = 218.209

V  $\swarrow$  = -2.6109

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

Kanton Zürich  
Stadt Opfikon

---

Teil F

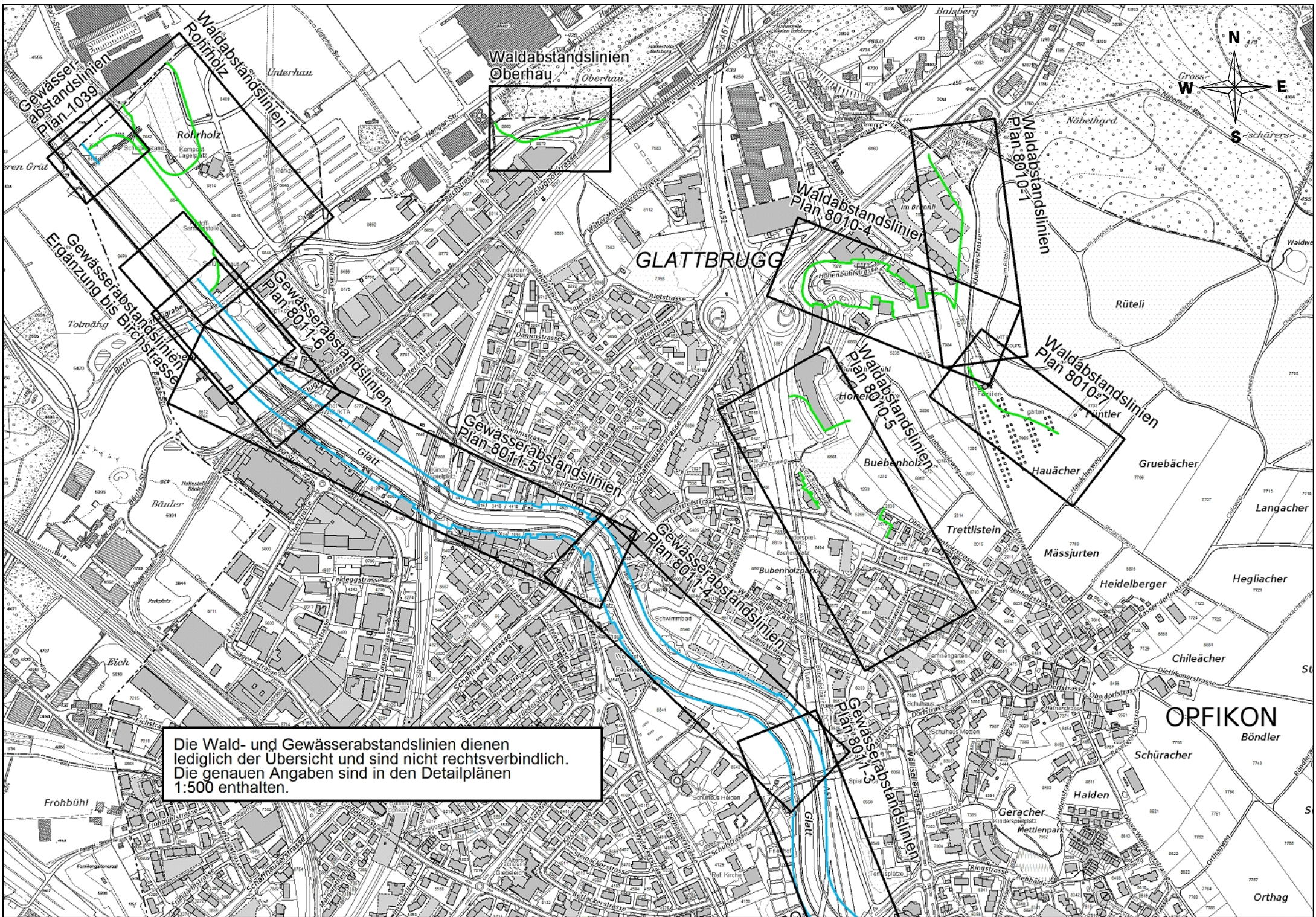
# Übersicht über die Gewässerabstandslinien und Waldabstandslinien

Vom Gemeinderat festgesetzt am 7. März 2011

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







Waldabstandslinien  
Oberhau

Gewässerabstandslinien  
Plan 1039

Waldabstandslinien  
Rohholz

GLATTBRUGG

Waldabstandslinien  
Plan 8010-4

Waldabstandslinien  
Plan 8010-1

Gewässerabstandslinien  
Plan 8017-6

Waldabstandslinien  
Plan 8010-5

Waldabstandslinien  
Plan 8010-7

Gewässerabstandslinien  
Plan 8011-5

Waldabstandslinien  
Plan 8010-5

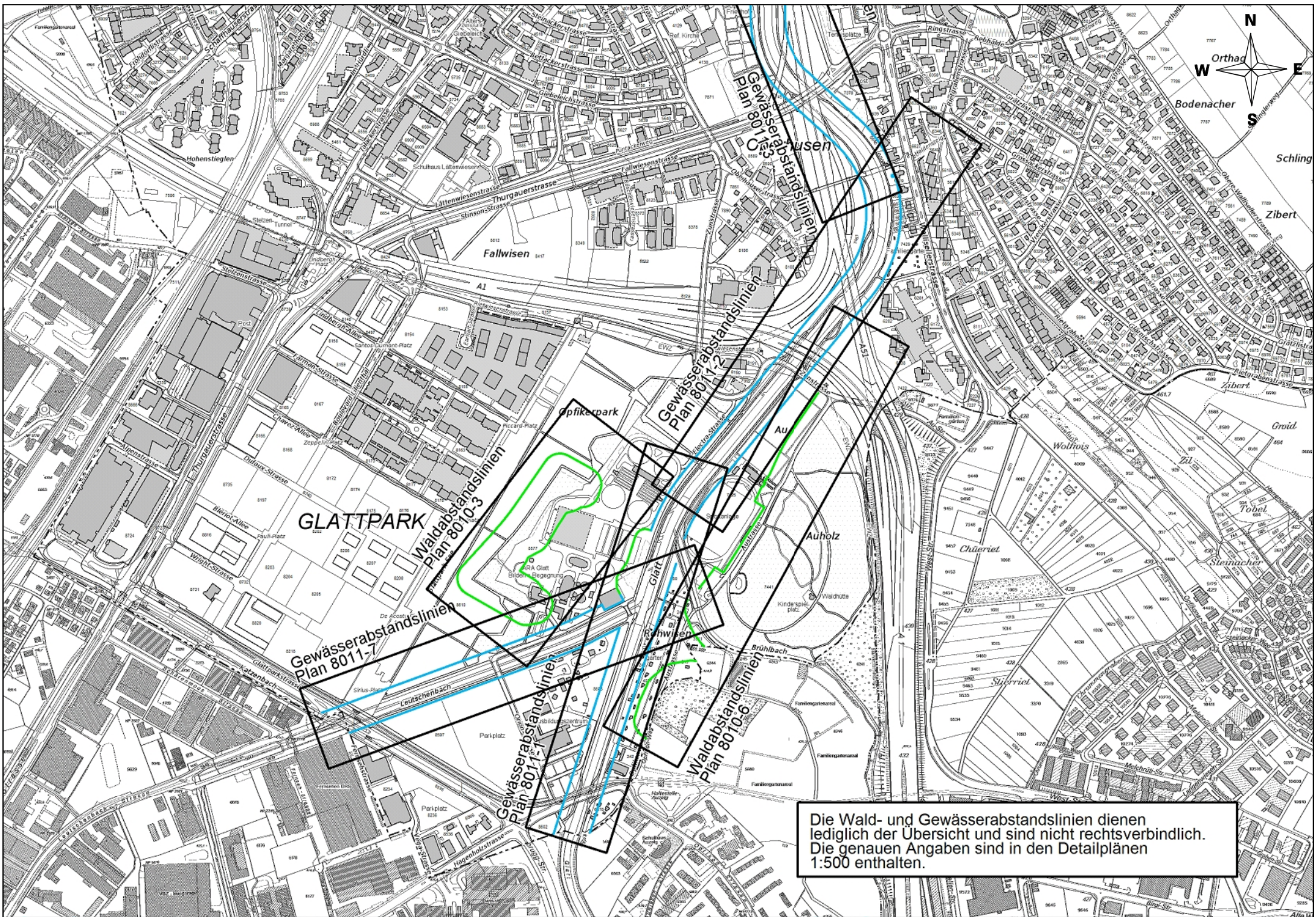
Gewässerabstandslinien  
Plan 8017-4

Gewässerabstandslinien  
Plan 8017-3

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

OPFIKON





**GLATTPARK**

**Waldabstandslinien  
Plan 8011-3**

**Gewässerabstandslinien  
Plan 8011-7**

**Gewässerabstandslinien  
Plan 8011-1**

**Gewässerabstandslinien  
Plan 8011-2**

**Waldabstandslinien  
Plan 8011-6**

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