



Kanton Zürich

Stadt Opfikon

Revision Ortsplanung 2003

Juli 2003

Teil A

Bau- und Zonenordnung

Vom Gemeinderat Opfikon festgesetzt am 7. Juli 2003

Verfügung Baudirektion des Kantons Zürich vom 18. Februar 2004
ARV / 167 / 2004

Die Stadt Opfikon erlässt, gestützt auf § 45ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (revidierte Fassung vom 1. September 1991, in Kraft seit 1. Februar 1992) 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	K1		III
- Kernzone Oberhausen	K2		III
1.2 Zentrumszonen Schaffhauserstrasse			
- Zentrumszone 3-geschossig	Z3	100%	III
- Zentrumszone 4-geschossig	Z4	110%	III
1.3 Zentrumszonen Arbeitsplatzgebiete			
- Zentrumszone Arbeitsplatzgebiet	ZA ₁	- / 4	III
- Zentrumszone Arbeitsplatzgebiet	ZA ₂	- / 7	III
- Zentrumszone Arbeitsplatzgebiet	ZA ₃	- / 10	III
1.4 Wohnzonen			
- Wohnzone, 2-geschossig, locker	W2 _L	30%	II
- Wohnzone, 2-geschossig, dicht	W2 _D	40%	II
- Wohnzone, 3-geschossig	W3	65%	II
- Wohnzone, 4-geschossig	W4	85%	II
- Wohnzone Glattpark	W _{GlP}	40%	III
1.5 Wohn- und Gewerbezone			
- Wohn- und Gewerbezone Glattpark, 4-geschossig	WG4	65%	III
- Wohn- und Gewerbezone Glattpark, 5-geschossig	WG5	80%	III
1.6 Industriezonen			
- Industriezone Glattpark	I _{GlP}	80%/4	III
- Industriezone Flughafen	I _F	—/—	IV
1.7 Zone für öffentliche Bauten	OeB		II*
2. Freihalte- und Erholungszonen			
- Freihaltezone	F		
- Erholungszone	E		*
3. Reservezone	R		*

* Differenzierte ES-Zuteilung gemäss Eintrag im Zonenplan.

Massgebliche Pläne	<p>Art. 2</p> <p>Für die Abgrenzung der Zonen und die Anordnungen innerhalb der Zonen sind folgende Pläne massgebend:</p> <ul style="list-style-type: none">- Zonenplan 1:5'000- Kernzonenplan Opfikon 1:1'000- Kernzonenplan Oberhausen 1:1'000- Ergänzungspläne für Wald- und Gewässerabstandslinien 1:500 und Aussichtsschutz 1:5'000
--------------------	--

2. ZONENVORSCHRIFTEN

2.1 KERNZONEN K

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

Gemeinsame Bestimmungen für 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 für die Kernzone Opfikon

Art. 5

Zweck

1 Der Kernzonenplan legt fest, wie die einzelnen Grundstücke in der Kernzone Opfikon überbaut werden können.

Elemente des Kernzonenplans

2 Der Kernzonenplan unterteilt die Kernzone in Bau-, Freihalte- und Hofbereiche.

Baubereich

3 Im Kernzonenplan sind Mantellinien ausgeschieden, innerhalb derer Neu- und Ersatzbauten anzuordnen sind.

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.

Freihaltebereich

6 Der Kernzonenplan bezeichnet Bereiche, in denen nur Anlagen (incl. 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 plazieren.	
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 im Sinne von § 269 PBG dürfen in allen Bereichen der Kernzone angeordnet werden.	
	11 Rampen von Tiefgaragen dürfen nicht in den Freihaltbereichen erstellt werden. Sie sind nach Möglichkeit in Haupt- oder Besonderen Gebäuden anzuordnen.	
Bauweise von Neu- und Ersatzbauten	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

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

** Ein anrechenbares Dachgeschoss kann durch ein drittes Vollgeschoss mit max. 1.50 m Kniestockhöhe ersetzt werden.

Festlegungen für Kernzone Oberhausen

Art. 6

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: <table> <tr> <td>Vollgeschosse</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Anrechenbare Dachgeschosse**</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Anrechenbares Untergeschoss</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>max. Gebäudelänge</td> <td>30m</td> </tr> <tr> <td>max. Gebäudebreite</td> <td>14m</td> </tr> <tr> <td>max. Gebäudehöhe</td> <td>8.5m</td> </tr> <tr> <td>Grundabstand</td> <td>3.5m</td> </tr> <tr> <td>Mehrlängenzuschlag</td> <td>1/4 der Mehrlänge über 14m, max. 4m</td> </tr> </table>	Vollgeschosse	2	Anrechenbare Dachgeschosse**	2	Anrechenbares Untergeschoss	1	max. Gebäudelänge	30m	max. Gebäudebreite	14m	max. Gebäudehöhe	8.5m	Grundabstand	3.5m	Mehrlängenzuschlag	1/4 der Mehrlänge über 14m, max. 4m
Vollgeschosse	2																
Anrechenbare Dachgeschosse**	2																
Anrechenbares Untergeschoss	1																
max. Gebäudelänge	30m																
max. Gebäudebreite	14m																
max. Gebäudehöhe	8.5m																
Grundabstand	3.5m																
Mehrlängenzuschlag	1/4 der Mehrlänge über 14m, max. 4m																

** Ein anrechenbares Dachgeschoss kann durch ein drittes Vollgeschoss mit max. 1.50 m Kniestockhöhe ersetzt werden.

Gemeinsame Gestaltungsvorschriften für Opfikon und Oberhausen

Art. 7

Geltungsbereich

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

Dächer im allgemeinen

2 Dächer von Hauptgebäuden sind grundsätzlich als Satteldächer von beidseitig gleicher Neigung von 40°n.T. bis 50°n.T. (36 - 45° alter Teilung) 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 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:

- 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 1.10m^2 (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 Dorfkern 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. 1.5m 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. 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

Es gelten folgende Grundmasse:

	Z3	Z4
a) Vollgeschosse	3	4
b) anrechenbare Dachgeschosse	1	1
c) anrechenbare Untergeschosse	1	1
d) Gebäudelänge im EG	80m	80m
Gebäudelänge im OG	40m	40m
e) Grundabstand	6m	7m
f) Mehrlängenzuschlag für Obergeschosse	1/5 der Mehrlänge über 30m, max. 5m	
g) Ausnutzungsziffer	100%	110%
h) Zulässige Bautiefe bei Grenzbau:		
aa) für mehrgeschossige Gebäude und Gebäudeteile	15m	20m
bb) für eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile	20m	30m
i) max. Gebäudehöhe	13.5m	17.5m

2.2.2 Zentrumszonen Arbeitsplatzgebiete

Art. 10

Grundmasse

¹ Es gelten folgende Grundmasse:

	ZA ₁	ZA ₂	ZA ₃
a) Gebäudelänge im EG	unbeschränkt		
Gebäudelänge im OG	80m	80m	120m
b) Grundabstand	minimale Grenzabstände gem. PBG		
c) Baumassenziffer	4	7	10
d) Freiflächenziffer	20%	20%	20%
e) Zulässige Bautiefe bei Grenzbau:			
aa) für mehrgeschossige Gebäude und Gebäudeteile	20m	20m	20m
bb) für eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile	30m	30m	30m
f) max. Gebäudehöhe	gem. PBG		
g) Gesamthöhe bis First	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 3m nicht übersteigen.

Art. 11

Transparent gedeckte Innenhöfe

¹ Bei Bauten mit transparent gedeckten Innenhöfen, die eine Fläche von mindestens 400m² bei einer lichten Höhe von mindestens 7m aufweisen, erhöht sich die zulässige Baumasse gemäss Art. 10 lit. c) um die Kubatur des gedeckten Innenhofes, die erforderliche Freifläche gemäss Art. 10 lit. d) reduziert sich um 80% der Innenhoffläche.

Art. 12

Besondere Nutzungsanordnungen

¹ Die Wohnnutzung ist nur in der Zentrumszone ZA₃ (Talacker) zulässig. In den Zentrumszonen ZA₁ und ZA₂ ist Wohnnutzung grundsätzlich ausgeschlossen. Vorbehalten bleiben Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige.

² In allen Gebieten der Zentrumszonen ZA₁, ZA₂ und ZA₃ sind Beherbergungsbetriebe (Hotels, Motels, usw.) zulässig. Andere Unterkünfte für den temporären Aufenthalt (Apartements, 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. 13

Flachdachbegrünung

In den Zone ZA₁, ZA₂ und ZA₃ sind Flachdächer mit einer Fläche von über 200m² 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. 14

Umgebungsgestaltung

In den Zone ZA₁, ZA₂ und ZA₃ sind 50% des Gebäudeumschwungs naturnah, in der Regel als Ruderalfläche auszugestalten, wenn die notwendige Freifläche ausschliesslich auf der Dachfläche realisiert wird.

2.3 WOHNZONEN

Art. 15

Grundmasse

1 In den nachstehenden Zonen gelten folgende Grundmasse:

	W2L	W2D	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	24m	24m	40m	40m
e) Ausnützungsziffer	30%	40%	65%	85%
f) Grenzabstände grosser Grundabstand kleiner Grundabstand	12.0m 4.5m	14.0m 4.5m	14.5m 5m	16.5m 5m
g) Mehrlängenzuschlag	1/5 der Mehrlänge über 20m, max. 5m			
h) Gebäudehöhe	7.5m	7.5m	10.5m	13.5m
i) Dachneigung bei erreichter Vollgeschossezahl	50°nT	50°nT	50°nT	50°nT

Firstrichtung

2 Bei geneigten Dächern hat die Firstrichtung parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.

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. 16

Gewerbezulässigkeit

Es gelten folgende Vorschriften bezüglich der Zulässigkeit von Gewerbe:

- In allen Wohnzonen sind nicht störende Betriebe zulässig.
- Der Gewerbeanteil darf höchstens 20% der gesamten anrechenbaren Flächen in Voll-, Dach- und Untergeschossen betragen. Entlang der Schaffhauser-, Rohr-, Walliseller- und Thurgauerstrasse auf einer Bautiefe von 25.0 m gemessen ab der Verkehrsbaulinie oder der sie ersetzenden Baubegrenzungslinie beträgt der zulässige Gewerbeanteil 50%.

- 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.

2.3.1 Wohnzonen Glattpark

A) Allgemeine Vorschriften

Art. 17

Wohnzone Glattpark

In der Wohnzone Glattpark gelten folgende Grundmasse:

	W_{GlP}
a) Vollgeschosse	3
b) Anzahl Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl	1
c) Anrechenbare Untergeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl	0
d) Gebäudelänge	40m
e) Ausnützungsziffer	40%
f) Grosser Grenzabstand Kleiner Grenzabstand	14.5m 5.0m
g) Gebäudehöhe	10.5m

Art. 18

Wohn- und Gewerbebezonen
Glattpark

In den Wohn- und Gewerbebezonen Glattpark gelten folgende Grundmasse:

	WG4	WG5
a) Vollgeschosse	4	5
b) Anzahl Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl	1	1
c) Anrechenbare Untergeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl	0	0
d) Gebäudelänge	WG4 40m	WG5 40m
e) Gebäudebreite	16m	16m
f) Ausnützungsziffer	65%	80%
g) Grosser Grenzabstand Kleiner Grenzabstand	14.5m 5m	14.5m 5m
h) Gebäudehöhe	13.5m	16.5m

Art. 19

Bau- und Nutzweise

¹ Der Grenzbau ist mit Zustimmung des betreffenden Nachbarn zulässig. Die vorgeschriebene Gebäudelänge darf auch beim Zusammenbau nicht überschritten werden.

² Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen. Entlang der Thurgauerstrasse sowie der Verlängerten Aubruggstrasse sind auf einer Tiefe von 40m, gemessen ab der Baulinie, auch mässig störende Betriebe erlaubt.

³ An den im Verkehrsplan bezeichneten Standorten sind überdies Sammelparkieranlagen gemäss Art. 4 PP-VO zugelassen.

B) Wohnanteile und Quartiersversorgung**Art. 20**

Wohnanteile und Quartiersversorgung

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. Der Quartiersversorgungsanteil bestimmt sich nach der gesamten anrechenbaren Fläche in Voll-, Dach- und Untergeschossen.

³ Zone	W_{Glp}	WG4	WG5
Wohnanteil min.	95%	50%	0%
QV-Anteil max.	5%	15%	0%

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

⁵ Beherbergungsbetriebe werden nicht der Wohnnutzung zugerechnet.

2.4 INDUSTRIEZONEN

2.4.1 Industriezone Glattpark IGIp

Art. 21

Grundmasse

¹ In der Industriezone Glattpark gelten folgende Grundmasse:

	IGIp
a) Baumassenziffer	4
b) Ausnützungsziffer für Bürogebäude	80%
c) Freiflächenziffer	20%
d) Vollgeschosse	4
e) Dachgeschosse	1
f) Anrechenbare Untergeschosse	0
g) Grenzabstände	minimale gemäss PBG
h) Gebäudelänge EG und OG	unbeschränkt
i) Gebäudebreite EG	unbeschränkt
Gebäudebreite OG	80m
k) Gebäudehöhe	17.5m
l) Gesamthöhe bis First	21.5m

² Die Bestimmungen von Artikel 10 Abs. 2 sind anwendbar.

Art. 22

Nutzweise

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

2.4.2 Industriezone Flughafen IF

Art. 23

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.

2.5 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN

Art. 24

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 10m.
-----------------	---

2.6 FREIHALTE- UND ERHOLUNGSZONEN

2.6.1 Freihaltezone F

Art. 25

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

2.6.2 Erholungszone E

Art. 26

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. 27
Bauvorschriften	<p>1 In den Zonen E1 und E2 sind nur besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG zulässig. Für Gemeinschaftsgebäude in der Zone E2 sind Gebäude mit max. 1 Vollgeschoss und 1 Dachgeschoss zulässig.</p> <p>2 Arealintern gelten keine Grenz- und Gebäudeabstände.</p> <p>3 In den Zonen E3 und E4 gelten die Bauvorschriften gemäss Art. 24.</p>

3. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

	Art. 28
Abgrabungen	Es sind nur Abgrabungen untergeordneter Natur zulässig, vorbehalten bleibt § 293 Abs. 2 PBG.

	Art. 29
Grenzabstände	
Grosser Grenzabstand	1 Der grosse Grenzabstand ist in der Regel vor der Hauptwohnseite, d.h. vor der am meisten gegen Süden gerichteten Längsfassade einzuhalten.
Kleiner Grenzabstand	2 Der kleine Grenzabstand gilt vor den übrigen Fassaden.

	Art. 30
Gebäudehöhe	Die Bestimmungen der zulässigen Gebäudehöhe aufgrund der Verkehrsbaulinien nach §§ 278 Abs. 1 und 279 Abs. 2 PBG wird ausgeschlossen.

	Art. 31
Zusammenbauen	1 Das Zusammenbauen innerhalb der zulässigen Gesamtlängen ist in allen Zonen, in der Zone W2 _L 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.

Art. 32

Besondere Gebäude

¹ Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG, deren Gebäudegrundfläche nicht mehr als 50m² 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. 33

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. 34

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. 35

Gestaltungspläne

Gestaltungsplanpflicht

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

- In der Zone für öffentliche Bauten im 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.
- In den übrigen Gebieten bestimmen Gestaltungspläne die baulichen Massnahmen zum Lärmschutz. Weitere Festlegungen sind nicht erforderlich.

Gestaltungsplan-
empfehlung

² Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete wird die Aufstellung eines Gestaltungsplanes empfohlen.

Unterteilung der Gebiete

³ Wo eine zweckmässige Unterteilung des Gebietes möglich ist, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Diese müssen nicht für alle Teilgebiete gleichzeitig festgesetzt werden.

Art. 36

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. 37

Schutz gegen Einwirkungen

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

4. WEITERE FESTLEGUNGEN

4.1 HOCHHÄUSER

Art. 38

Zulässigkeit

Hochhäuser mit Höhen über 25m sind in den Zentrumszonen Arbeitsplatzgebiete ZA₂ und ZA₃ und in der Wohnzone W4 (Gebiet "Au") zulässig.

4.2 BESONDERE BAUVORSCHRIFTEN FÜR AREAL-ÜBERBAUUNGEN

Art. 39

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 Vollgeschosse	grösste Gebäudelänge	max. Gebäudehöhe / Höhe bis First
Z3	4'000m ²	4	60m (OG)	16.0m
Z4	4'000m ²	5	70m (OG)	20.0m
ZA ₁	4'000m ²	-	-	gem. PBG
ZA ₂	4'000m ²	-	-	gem. PBG
ZA ₃	4'000m ²	-	-	gem. PBG
W2 _L	5'000m ²	3	36m	9.0m
W2 _D	5'000m ²	3	36m	9.0m
W3	6'000m ²	4	60m	12.0m
W4	7'000m ²	5	60m	15.0m
W _{GlP}	8'000m ²	5	--	16.5m
WG4	8'000m ²	5	--	16.5m
WG5	8'000m ²	5	--	16.5m

Art. 40

Ausnutzungsmass

¹ Das Ausnutzungsmass kann gegenüber dem Mass der Regelbauweise unter Berücksichtigung der nach § 71 PBG ausgewiesenen Qualitäten um höchstens 10%, in der Zone Z4 um 20% der Grundaussnutzung erhöht werden.

² In der Wohnzone Glattpark sowie in den Wohn- und Gewerbebezonen Glattpark (Art. 17, 18) kann die Ausnutzungsziffer nicht erhöht werden.

Art. 41

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. 42

Freihaltung gemäss
Ergänzungsplan

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

4.4 WALD- UND GEWÄSSERABSTÄNDE

Art. 43

Abstandslinien

Es gelten die in den Ergänzungsplänen festgehaltenen Abstandslinien.

5. INKRAFTTRETEN

Art. 44

Inkrafttreten

Diese Bauordnung tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Die Bauordnung vom 10. Juni 1987 mit Ergänzungen vom 20. Oktober 1991, 24. April 1996, 26. Januar 1998 und 3. Juli 2000 wird damit aufgehoben.