



Kanton Zürich
Stadt Opfikon

Revision Ortsplanung 2003

Juli 2003

Teil B

Sonderbauvorschriften für den Stadtteil Glattpark

Vom Gemeinderat festgesetzt am 7. Juli 2003

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

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;
- als Hauptträger der Erschliessung ein öffentliches Verkehrsmittel hoher Kapazität bereitzustellen;
- den privaten Motorfahrzeugverkehr innerhalb des Gebietes weitgehend zu reduzieren;
- das Gebiet mit einem dichten Netz von Fuss- und Fahrradwegen auszustatten;
- den Wohnungsbau an geeigneten Standorten mit geringen Verkehrsimmissionen zusammenzufassen;
- grosszügige Freiflächen zu gestalten und eine Parkanlage mit Wasserflächen zu erstellen;
- die Voraussetzungen für eine ortsbaulich und architektonisch gut gestaltete und umweltgerechte Überbauung der Wohn- und Gewerbequartiere zu schaffen.

Art. 2 Plan

¹ Die zugehörigen Pläne 1 und 2 im Massstab 1:5'000 bezeichnen das Gebiet, in welchem die Sonderbauvorschriften anwendbar sind.

² Im Plan 1 sind folgende Baubereiche abgegrenzt:

- Dienstleistungsbereich Da + Db
- Mischbereich M
- Wohnbereich W
- Industriebereich I
- Parkhausbereich P

³ Im Plan 2 sind die Freihalteflächen ausgeschieden.

⁴ Plan 1 legt die Bauetappen fest.

⁵ Plan 2 bezeichnet die generelle Lage der Verkehrswege für die interne Erschliessung, soweit diese nicht durch die übergeordnete Planung bestimmt sind, sowie die Standorte von Sammelparkierungsanlagen.

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 Städtebaulicher Leitplan

¹ Der «Städtebauliche Leitplan für den Stadtteil Glattpark dient als Richtlinie für das Bauen nach den Sonderbauvorschriften. Dem Leitplan ist bei der Anwendung der Sonderbauvorschriften Rechnung zu tragen.

² Folgende städtebauliche Leitpläne sind zu berücksichtigen:

- Nutzungsbereiche
- Bauten und Aussenräume
- Verkehrsnetz IV (Individualverkehr)
- Verkehrsnetz ÖV (Öffentlicher Verkehr)

2. BAU- UND NUTZUNGSVORSCHRIFTEN**A) FÜR DAS GESAMTE GEBIET****Art. 5 Wohnanteil**

¹ Es gelten die Wohnanteile gemäss Bau- und Zonenordnung. Diese werden auf der durch die Sonderbauvorschriften ermöglichten erhöhten Nutzung berechnet.

² Eine Verlegung der Wohnanteile auf andere Grundstücke ist innerhalb der Dienstleistungsbereiche Da und Db und dem Mischbereich M zulässig. Die erhöhten Wohnanteile sind auf dem entsprechenden Grundstück mittels öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anzumerken.

Art. 6 Arealüberbauung

Arealüberbauungen sind ausgeschlossen.

Art. 7 Geschlossene Bauweise

¹ Entlang der Thurgauerstrasse sind Bauten in geschlossener Bauweise zu erstellen.

² Die geschlossene Bauweise ist entlang von Thurgauerstrasse, Verlängerter Aubruggstrasse sowie Autobahn A20 / Rietwiesenstrasse bis auf eine Tiefe von 15m, gemessen ab der Baulinie, ohne Zustimmung des Nachbarn gestattet.

Art. 8 Gebäudebreite

¹ Die untersten zwei anrechenbaren Geschosse aller Bauten dürfen die vorgeschriebenen Gebäudebreiten überschreiten, sofern

- dadurch keine Klimatisierung erforderlich wird
- die natürliche Belüftung aller Arbeitsräume gewährleistet bleibt
- für Wohnräume keine Verschlechterung gegenüber einer Bauweise unter Einhaltung der vorgeschriebenen Gebäudebreiten entsteht.

² Bei Gebäuden und Gebäudeteilen, die keine Wohn- oder Arbeitsräume enthalten oder deren Räume aus technischen Gründen klimatisiert werden müssen, ist eine Überschreitung der vorgeschriebenen Gebäudebreiten auch sonst zulässig.

Art. 9 Hofrandbauten

¹ Bei Hofrandbauten und ähnlichen Bauweisen im Mischbereich und im Dienstleistungsbereich, die in Übereinstimmung mit dem städtebaulichen Leitplan erstellt werden, kann das Erdgeschoss ganz oder teilweise als durchgehendes Sockelgeschoss ausgestaltet werden. Die Dachfläche des Sockelgeschosses ist als begehbare Innenhoffläche zu gestalten. Die Vorschriften über die Gebäudebreiten finden keine Anwendung.

² In den oberen Geschossen haben die einzelnen Baukörper die zulässige Gebäudebreite und untereinander die ordentlichen Gebäudeabstände einzuhalten. Auf die Hofrandbaute selbst finden die Vorschriften über die Gebäudebreite keine Anwendung.

³ Bauten in den Innenhöfen dürfen nicht mehr als zwei anrechenbare Geschosse aufweisen. Sie haben nach allen Seiten nur den kantonalen Mindestabstand einzuhalten.

Art. 10 Höhenlage der Bauten

¹ Wo die Niveaulinien der mit dem Quartierplan Oberhauserriet festgelegten Strassen und Wege über dem gewachsenen Boden liegen, kann die Basis für die Bemessung von Gebäudehöhe und Baumassenziffer bis auf das Mittel der umliegenden Niveaulinien angehoben werden.

² In diesen Fällen ist der gestaltete Boden, mit Ausnahme von Zugängen und Zufahrten im Sinn von § 293 Abs. 2 PBG, auf das Niveau der Bemessungsbasis gemäss Absatz 1 anzuheben.

Art. 11 Gebäudehöhe

Für die Gebäudehöhe gelten die Bestimmungen dieser Sonderbauvorschriften unabhängig vom Abstand der Verkehrsbaulinien.

Art. 12 Freihalteflächen

¹ In den Freihalteflächen dürfen keine Bauten erstellt werden, die dem Zweck der Freihaltefläche gemäss Leitplan widersprechen.

² Die grossräumige Freihaltefläche entlang dem Wohnbereich ist für die Erstellung einer Parkanlage mit Wasserflächen bestimmt.

³ Die Freihalteflächen sind naturnah zu gestalten. Die Bepflanzung hat mit standortgerechten, wenn möglich einheimischen Pflanzen zu erfolgen.

⁴ Wirtspflanzen von Gitterrost und Feuerbrand dürfen nicht gepflanzt werden.

Art. 13 Vorübergehende Fremdnutzung der Freihaltefläche

¹ Um auf der Freihaltefläche längs des Wohnbereiches vorübergehend eine andere Nutzung zu ermöglichen, welche die spätere Erstellung der Parkanlage mit Wasserflächen fördert (z.B. Gartenbauausstellung), kann der Stadtrat einen privaten Gestaltungsplan mit entsprechendem Inhalt genehmigen.

² Der Gestaltungsplan kann auch die vorübergehende Nutzung von Baubereichen in Abweichung von den Etappierungsvorschriften der Art. 25 und 26 vorsehen.

³ Der Gestaltungsplan regelt die Wiederherstellung des Geländes und die Beseitigung von Bauten und Anlagen, welche nach den Sonderbauvorschriften nicht dauerhaft zulässig sind, sowie die dafür erforderlichen Sicherheiten.

⁴ Mit dem Gestaltungsplan kann auch eine befristete Abweichung von Art. 12 Abs. 3 geregelt werden (Gartenbauausstellung).

B) FÜR EINZELNE BEREICHE

Art. 14 Dienstleistungsbereiche

¹ In den Dienstleistungsbereichen gelten folgende Masse:

	Da	Db
a) Vollgeschosse	7	7
d) Gebäudelänge	unbeschränkt	
f) Ausnützungsziffer	240 %	168 %
h) Gebäudehöhe	25 m	25 m

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

Art. 15 Mischbereich

¹ Im Mischbereich gelten folgende Masse:

a) Vollgeschosse	6
d) Gebäudelänge	unbeschränkt
f) Ausnützungsziffer	168 %
h) Gebäudehöhe	20 m

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

Art. 16 Wohnbereich

¹ Im Wohnbereich gelten folgende Masse:

a) Vollgeschosse	5
d) Gebäudelänge	unbeschränkt
f) Ausnützungsziffer	96 %
h) Gebäudehöhe	16,5 m

² Im übrigen gelten die Masse gemäss Art. 17 Bau- und Zonenordnung.

Art. 17 Industriebereich

¹ Im Industriebereich gelten folgende Masse:

a) Baumassenziffer	10 m ³ /m ²
b) Ausnützungsziffer für Bürogebäude	168 %
d) Vollgeschosse	5
k) Gebäudehöhe	21,5 m
l) Gesamthöhe bis First	25,0 m

² Im übrigen gelten die Masse gemäss Art. 21 Bau- und Zonenordnung.

Art. 18 Parkhausbereich

¹ Im Parkhausbereich gelten folgende Masse:

- Höhenkote Oberkante oberstes Voll- resp. Dachgeschoss: max. 451.0 m.ü.M.
- Grenzabstände: 5.0 m

² Im Parkhausbereich ist folgende Nutzweise zulässig:

- Sammelparkierungsanlagen gemäss Art. 23 Abs. 5 SBV inklusive betriebsnotwendiger Nebenanlagen
- Nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe auf einer anrechenbaren Fläche von maximal 2'500 m² in Voll-, Dach- und Untergeschossen

³ Die Bestimmungen gem. Art 18 und 20 der Bau- und Zonenordnung der Stadt Opfikon kommen hier nicht zur Anwendung.

3. ERSCHLIESSUNG

A) ÖFFENTLICHES VERKEHRSMITTEL

Art. 19 Anforderungen

¹ Bauten in den Dienstleistungs-, Misch- und Industriebereichen müssen durch ein öffentliches Verkehrsmittel hoher Kapazität unmittelbar erschlossen sein.

² Das öffentliche Verkehrsmittel

- muss in der Lage sein, mindestens zwei Drittel des in seinem Einzugsgebiet bei vollständiger Überbauung zu erwartenden Personenverkehrs aufzunehmen;
- darf nicht auf die dem privaten Strassenverkehr zur Verfügung stehenden Fahrbahnen angewiesen sein; örtlich beschränkte Ausnahmen, welche die Leistungsfähigkeit nicht wesentlich beeinträchtigen, können gestattet werden, sofern eine andere Lösung nicht oder nur mit unverhältnismässigem Aufwand realisierbar wäre;
- muss eine den Tramverbindungen der VBZ vergleichbare tägliche Betriebsdauer und Frequenz aufweisen.

³ Der im kantonalen Verkehrsplan vorgesehene ÖV-Mittelverteiler (Stadtbahn Glatttal) gilt nach seiner Realisierung, sofern er die notwendige Kapazität aufweist und im Gebiet der Sonderbauvorschriften durch Busverbindungen ergänzt wird, die den Anforderungen von Absatz 2 sinngemäss entsprechen, als ausreichendes öffentliches Verkehrsmittel.

⁴ Für die internen Busverbindungen im Gebiet der Sonderbauvorschriften sind lärmarme Fahrzeuge zu verwenden.

Art. 20 Erleichterungen in der Anfangsphase

¹ In der Anfangsphase der Überbauung, insbesondere wenn das öffentliche Verkehrsmittel wegen des geringen Überbauungsgrades noch sehr schwach ausgelastet würde, so dass dessen Betrieb unverhältnismässig wäre, können Bauten auch bewilligt werden,

- wenn eine ausreichende Erschliessung mit einem andern öffentlichen Verkehrsmittel (z.B. Bus) gegeben ist;
- und die Erstellung des öffentlichen Verkehrsmittels hoher Kapazität, das die Voraussetzungen gemäss Art. 19 erfüllt, in rechtlicher, organisatorischer und finanzieller Hinsicht, gesichert ist.

² Das öffentliche Verkehrsmittel hoher Kapazität ist zu realisieren, sobald das Niveau des gesamten Ausnutzungsmasses gemäss Grundbauordnung erreicht ist.

Art. 21 Finanzierung

¹ Die Gemeinde übernimmt keinerlei Verpflichtung, die Erstellung des öffentlichen Verkehrsmittels hoher Kapazität finanziell zu unterstützen.

² Die Gemeinde kann sich organisatorisch und administrativ an Erstellung und Betrieb des Verkehrsmittels beteiligen.

Art. 22 Wohnbereich

Bauten im Wohnbereich können nach den Bestimmungen dieser Sonderbauvorschriften gebaut werden, wenn einstweilen eine ausreichende Erschliessung mit einem andern öffentlichen Verkehrsmittel (z.B. Bus) gegeben ist.

B) ÜBRIGE ERSCHLIESSUNG**Art. 23 Parkierung**

¹ Der Mindestbedarf an Abstellplätzen für Personenwagen beträgt:

- für Wohnbauten einen Abstellplatz pro Wohnung;
- für Gewerbebauten 30% des Grenzbedarfs gemäss Parkplatzverordnung der Stadt Opfikon.

² Es dürfen nicht mehr als 110% des gemäss Absatz 1 errechneten Mindestbedarfs an Parkfeldern errichtet werden.

³ Der für Besucherparkplätze vorgesehene Anteil der Parkfelder darf auf dem Baugrundstück oder in dessen Nähe erstellt werden.

⁴ Die übrigen Parkfelder der Wohnbauten sind an Randlagen oder unterirdisch zusammenzufassen.

⁵ Die übrigen Parkfelder der Gewerbebauten sind in Sammelparkierungsanlagen zu erstellen. Der Baugesuchsteller hat seine Anrechte an einer entsprechenden Parkierungsanlage nachzuweisen.

⁶ Der Bau von Sammelparkierungsanlagen ist innerhalb der im Plan zu den Sonderbauvorschriften bezeichneten Gebiete zugelassen. Die Sammelparkierungsanlagen müssen einen direkten Anschluss an das öffentliche Verkehrsmittel gemäss Art. 19 oder die Busverbindung gemäss Art. 19 Abs. 3 aufweisen.

⁷ Besteht eine gute Versorgung mit öffentlichen Verkehrsmitteln, kann die Erstellung einer geringeren Anzahl Abstellplätze als nach Absatz 1 erforderlich gestattet werden.

4. ZUSÄTZLICHE AUSSTATTUNG

Art. 24 Parkanlage

¹ Die Parkanlage mit Wasserflächen in der Freihaltefläche entlang dem Wohnbereich ist, soweit der Quartierplan nichts anderes festlegt, nach von der Gemeinde genehmigten Plänen aufgrund des städtebaulichen Leitplanes zu erstellen.

² Die Baufreigabe für Bauten im Geltungsbereich der Sonderbauvorschriften wird nur erteilt, wenn die gesamten auf die betreffende Etappe (Art. 25) entfallenden Kosten für die Erstellung der Parkanlage vorgeschossen oder sichergestellt sind.

5. ETAPPIERUNG

Art. 25 Grundsatz

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

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

³ Wird eine Baubewilligung für eine frühere Etappe innert der gesetzlichen Gültigkeitsdauer (§ 322 PBG) nicht genutzt, gilt der Baugrund wieder als freier Raum im Sinn des vorstehenden Absatzes.

⁴ Bauten und Anlagen für öffentliche Zwecke können vorzeitig bewilligt werden, sofern dies den Zielsetzungen der Sonderbauvorschriften nicht widerspricht.

Art. 26 Änderung der Etappierung

Verzögert sich die Überbauung der ersten Etappen, insbesondere

- weil für die dort gelegenen Parzellen keine bewilligungsfähigen Baugesuche nach den vorliegenden Sonderbauvorschriften eingereicht wurden,
- oder weil mit der Erschliessung durch das öffentliche Verkehrsmittel hoher Kapazität nicht zweckmässig von dieser Seite des Gebietes begonnen werden kann,

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

6. SPEZIELLE LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN

Art. 27 Schutz vor Verkehrslärm

¹ Entlang von Verkehrswegen, welche das Gebiet der Sonderbauvorschriften umgeben oder durchqueren, sind bei der Erstellung lärmempfindlicher Bauten Massnahmen gemäss den im Anhang enthaltenen Bestimmungen zu treffen.

² Die Massnahmen gelten für die zur Belüftung erforderlichen Fenster von lärmempfindlichen Wohnräumen. Für Büros und andere Betriebsräume im Sinn von Art. 2 Abs. 6 lit. b LSV gelten sie nur entlang der Autobahn A20 und Rietwiesenstrasse nach Massgabe von Ziffer 2 des Anhangs zu den Sonderbauvorschriften.

³ Werden die baulichen Massnahmen gemäss Anhang eingehalten, ist kein weiterer Nachweis betreffend den Schutz vor Aussenlärm erforderlich. Dem Baugesuchsteller steht es jedoch frei, für den Lärmschutz eine andere Lösung zu wählen, wenn er nachweist, dass die Planungswerte des Strassen- und Eisenbahnlärms, bezogen auf den Vollausbau der neuen Verkehrsträger und eine vollständige Überbauung des Gebietes nach den Sonderbauvorschriften, mit seinen Massnahmen eingehalten werden können.

⁴ Gegenüber der Verlängerten Aubruggstrasse im südlichen Dienstleistungsbereich sind nach Möglichkeit Fassaden mit geringer Lärmreflexion zu erstellen.

⁵ Soweit die Lärmschutzvorschriften des Bundes weitergehende Massnahmen vorsehen, gehen diese den Anordnungen der Sonderbauvorschriften vor.

INKRAFTTRETEN

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

ANHANG

Spezielle Massnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm gemäss Art. 27 der Sonderbauvorschriften

1. Thurgauerstrasse

¹ Entlang der Thurgauerstrasse müssen die in einem Abstand von 40-100 m hinter der Baulinie gelegenen Fenster lärmempfindlicher Wohnräume in einem Winkel von mindestens 90° von der Strasse abgewandt angeordnet werden, sofern die Sichtlinie zu dieser nicht unterbrochen ist.

² Entlang der Thurgauerstrasse und Knoten Stelzen sind die Fenster lärmempfindlicher Wohnräume bis auf eine Tiefe von 40 m hinter der Baulinie von der Strasse abgewandt anzuordnen.

2. Autobahn A20 und Rietwiesenstrasse

¹ Entlang der Autobahn A20 und der Rietwiesenstrasse sind Fenster lärmempfindlicher Wohnräume von diesen Strassen abgewandt anzuordnen, sofern sie nicht durch eine geschlossene Überbauung von diesen abgeschirmt sind. Die Massnahme gilt für das ganze Baugebiet bis zur Lindbergh-Allee.

² Die Fenster lärmempfindlicher Betriebsräume, die im zweiten Obergeschoss oder höher liegen, sind entlang der Autobahn A20 und der Rietwiesenstrasse

- bis auf eine Tiefe von 40 m hinter der Baulinie von den beiden Strassen abgewandt anzuordnen, sofern sie nicht durch eine geschlossene Überbauung von diesen abgeschirmt sind;
- ab einer Tiefe von 40 m bis zur Grenze des Mischbereiches in einem Winkel von mindestens 90° von den beiden Strassen abgewandt anzuordnen, sofern die Sichtlinie zu diesen nicht unterbrochen ist.

³ Solange die im Quartierplan Oberhauserriet festgelegten Lärmschutzbauten entlang der Autobahn A20 (Lärmschutzwand und Wall) nicht erstellt sind, werden Bauten zwischen Rietwiesenstrasse und Lindbergh-Allee nur aufgrund des Nachweises zugelassen, dass die Planungswerte des Strassenlärms mit anderen Massnahmen eingehalten sind.

3. Verlängerte Aubruggstrasse

Entlang der Verlängerten Aubruggstrasse sind die Fenster lärmempfindlicher Wohnräume in einem Winkel von mindestens 90° von der Strasse abgewandt anzuordnen, sofern die Sichtlinie zur Strasse nicht unterbrochen ist. Diese Massnahme gilt bis auf eine Tiefe von 50 m ab der Baulinie.

4. Interne Strassen

¹ Entlang den internen Querstrassen (Farmann-, Dufaux- und Wright-Strasse) sind die Fenster lärmempfindlicher Wohnräume in einem Winkel von mindestens 90° von den Querstrassen abgewandt anzuordnen, sofern die Sichtlinie zu diesen nicht unterbrochen ist. Die Massnahme gilt in den Strassenabschnitten zwischen Thurgauerstrasse und Boulevard Lilienthal auf eine Tiefe von 30 m, in den Abschnitten zwischen Boulevard und Wohnbereich auf eine Tiefe von 15 m ab den jeweiligen Baulinien. Im Bereich der Kehrplätze ist die engere Baulinie für unterirdische Bauten massgeblich.

² Dieselbe Massnahme gilt entlang dem südlichsten und nördlichsten Abschnitt des Boulevard (Verlängerte Aubruggstrasse bis Wright-Strasse bzw. Lindbergh-Allee bis Knoten Stelzen) auf eine Tiefe von 15 m ab den Baulinien.

³ Die genannten Massnahmen beruhen auf der Annahme, dass die Höchstgeschwindigkeit auf den internen Strassen auf 30 km/h beschränkt wird und für die internen Busverbindungen lärmarme Fahrzeuge zum Einsatz kommen (Art. 19 Abs. 4 SBV). Solange diese Voraussetzungen nicht gesichert sind, werden Bauten im Bereich der internen Strassen nur aufgrund des Nachweises zugelassen, dass die Planungswerte des Strassenlärms, bezogen auf eine vollständige Überbauung des Gebietes nach den Sonderbauvorschriften, dennoch eingehalten bleiben.