



Referenz-Nr.: KS ARE 24-0237

Kontakt: Philippe Boesch, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 43 12, www.zh.ch/are

1/5

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020 – Teilweise Nichtgenehmigung

Gemeinde **Opfikon**

- Massgebende - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 17. Januar 2024
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 17. Januar 2024

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Opfikon wird derzeit in verschiedenen Teilschritten revidiert. Die Teilschritte bauen wie folgt aufeinander auf:

1. Teilrevision 2019 (Teilrevision Nutzungsplanung, Regelung Prostitutionszulässigkeit, Neenummerierung BZO und Neudarstellung Zonenplan)
2. Teilrevision Mehrwertausgleichsgesetz (MAG)
3. **Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020 (IVHB) (vorliegend)**
4. Teilrevision Glattpark West

Mit der am 1. März 2017 in Kraft getretenen Teilrevision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) wurden im Kanton Zürich die einheitlichen Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) eingeführt. Die Gemeinden sind gemäss Übergangsbestimmungen gehalten, ihre BZO bis spätestens fünf Jahre ab Inkrafttreten der Gesetzesänderung, d.h. bis zum 1. März 2025, anzupassen. Zudem gibt der am 14. Februar 2018 festgesetzte regionale Richtplan Glattal Anlass zur Überprüfung bzw. Revision der BZO. Dabei sind nur diejenigen Anweisungen aus dem regionalen Richtplan Glattal, welche die BZO der Stadt Opfikon direkt betreffen und keine planerischen Vorarbeiten erfordern, mit dieser Teilrevision umzusetzen. Ferner werden ausgehend von der Vollzugspraxis Änderungen bzw. Präzisierungen an einzelnen Artikeln vorgenommen.

Festsetzung Der Gemeinderat Opfikon setzte mit Beschluss vom 4. Dezember 2023 eine Teilrevision der kommunalen Bau- und Zonenordnung 2020 fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Bülach vom 10. Januar 2024 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 20. Februar 2024 beantragt die Stadt Opfikon die Genehmigung der Vorlage. Mit Schreiben vom 27. Februar 2024 bestätigt die Stadt Opfikon, dass die Frist für das Referendum gegen den Gemeinderatsbeschluss unbenutzt abgelaufen ist.

Anhörung Die Genehmigungsprüfung hat gezeigt, dass die Vorlage teilweise nicht genehmigungsfähig ist. Mit Schreiben vom 26. Juli 2024 wurde die Stadt Opfikon angehört. Der Stadtrat nahm mit Schreiben vom 20. August 2024 Stellung.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Die IVHB ist ein Vertrag zwischen den Kantonen (Konkordat) mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat nicht beigetreten. Mit Änderung des PBG vom 14. September 2015 bzw. der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) vom 11. Mai 2016 hat der Kanton Zürich die Baubegriffe und Messweisen gemäss IVHB jedoch weitgehend übernommen.

In Kernzonen sollen Dachflächen ruhig und geschlossen wirken. In der BZO wird deshalb ein Satz ergänzt, der vorschreibt, dass Dachflächenfenster in die Dachfläche eingelassen werden müssen (Art. 6 Abs. 7 BZO).

Mit dem neu eingeführten Art. 7 Abs. 2 BZO werden Vorgaben zur Gestaltung von Bauten und Anlagen eingeführt, wonach diese durch geeignete Grundrisskonzeption, Stellung und Staffelung so den topografischen Verhältnissen anzupassen sind, dass Terrainveränderungen, künstliche Böschungen und Stützmauern auf ein Minimum beschränkt werden.

Für die Erholungszonen E3 und E4 werden mit der Ergänzung von Art. 29 BZO spezifische Bauvorschriften formuliert.

Bisher besteht eine Begrünungspflicht für Flachdächer einzig in den Zonen Gewerbe- und Arbeitsplatzgebiete (GA₁) und (GA₂). Mit dem neuen Art. 35 BZO wird für alle Bauzonen (mit Ausnahme der Zonen für öffentliche Bauten) eine generelle Pflicht für ökologisch wertvolle Flachdachbegrünungen eingeführt.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Es handelt sich bei der Vorlage um eine Teilrevision, mit welcher keine neuen strategischen Ziele verfolgt werden. Mit der Umsetzung der IVHB und der Anwendung der neuen Definitionen erhält die Gemeinde ein kommunales Baugesetz, welches der aktuellen, übergeordneten Rechtsgrundlage entspricht. Mit der Harmonisierung soll auch langfristig eine vereinfachte Handhabung für Bauwillige erreicht werden.

Den mit Vorprüfungen des Amtes für Raumentwicklung vom 9. April 2021 und 2. November 2022 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde grossmehrheitlich entsprochen.

Zu einem nicht berücksichtigten Antrag sind folgende Anmerkungen notwendig:

Art. 37 BZO, Grünflächenziffer Art. 37 BZO enthält folgenden Wortlaut: «Kann die Grünflächenziffer nicht erreicht werden, so ist im Rahmen eines Gestaltungskonzepts darzulegen, wie eine mindestens ebenso hohe Qualität bezüglich Ökologie und Stadtklima erreicht werden kann.»

§ 257 PBG definiert die Grünflächenziffer wie folgt: «Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.» § 257 PBG ist abschliessend und kann nicht durch kommunale Bestimmungen erweitert werden.

Gestützt auf den neuen § 257 Abs. 4 PBG (im Rahmen der PBG-Revision «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung») kann zukünftig der teilweise Ersatz von anrechenbaren Grünflächen durch zusätzliche Begrünungsmassnahmen in der BZO geregelt werden. Die BZO muss hierzu konkret festlegen, welche zusätzlichen Begrünungsmassnahmen als Kompensationsmassnahmen angerechnet werden können (z.B. Fassadenbegrünungen, zusätzliche Baumpflanzungen etc.). Art. 37 BZO erfüllt diese Anforderung nicht und wird deshalb auch nach Inkrafttreten von § 257 Abs. 4 PBG als nicht rechtmässig beurteilt.

Dementsprechend ist die entsprechende Festlegung aus der BZO zu streichen. Im Anhörungsschreiben der Stadt Opfikon vom 20. August 2024 (Protokollauszug des Stadtrates Opfikon) wird dies vom Stadtrat zur Kenntnis genommen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis grösstenteils als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

Nicht genehmigt wird:

- Art. 37 BZO

Für die übrigen Bestimmungen der Planung entsteht dadurch keine Regelungslücke, weshalb diese genehmigt werden können (Dispositiv I).

Hinweise zur Ergreifung von allfälligen Rechtsmitteln In Bezug auf die allfällige Ergreifung von Rechtsmitteln ergehen folgende Hinweise:

Durch die genehmigten Festlegungen (Dispositiv I) ist die Stadt Opfikon nicht beschwert. Weiteren betroffenen Privaten und Verbänden steht jedoch der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG).

Bezüglich des nichtgenehmigten Teils der Vorlage (Dispositiv II) ist die Stadt Opfikon zum Rekurs legitimiert. Scheitert eine Planänderung im Genehmigungsverfahren, hängen die Anfechtungsmöglichkeiten von rekurslegitimierten Dritten davon ab, ob die Nichtgenehmigung der Vorschrift eine zwingende Nachfolgefestlegung auslöst (§§ 19 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit § 19a Abs. 1 Verwaltungsrechtspflegegesetz [VRG]; BRGE IV Nr. 0150/2016 vom 24. November 2016). Die Nichtgenehmigung kann jedoch durch Dritte angefochten werden, wenn der Zwischenentscheid einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil bewirken kann bzw. wenn die Gutheissung des Rekurses sofort einen

Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (§ 19a Abs. 2 VRG). Das Baurekursgericht prüft die formellen Voraussetzungen von Amts wegen.

Die Nichtgenehmigung von Art. 37 BZO ist keiner Nachfolgeregelung zugänglich (Dispositiv II). Es handelt sich demnach um eine verfahrensabschliessende Anordnung, die mit Rekurs angefochten werden kann (§§ 19 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit § 19a Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz [VRG]). Die Nachführung der BZO nach Rechtskraft von Dispositiv II bedarf keiner erneuten Genehmigung durch die Baudirektion. Der Stadtrat Opfikon wird eingeladen, die BZO im Sinne der Erwägungen anzupassen.

Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Stadt Opfikon zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen. Die Stadt Opfikon wird eingeladen, im Publikationstext Hinweise anzubringen, inwieweit die teilweise nichtgenehmigten Inhalte eine verfahrensabschliessende Anordnung darstellen.

IVHB Es wird festgestellt, dass mit Genehmigung der vorliegenden Revision die BZO den Anforderungen gemäss dem mit Vorlage 5059/2014 (Harmonisierung der Baubegriffe; Änderung des PBG vom 1. März 2017) geänderten PBG übereinstimmt.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung 2020, welche der Gemeinderat Opfikon mit Beschluss vom 4. Dezember 2023 festgesetzt hat, wird unter Vorbehalt von Dispositiv II genehmigt.
- II. Art. 37 BZO wird nicht genehmigt.
- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekursschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.
- IV. Die Stadt Opfikon wird eingeladen
 - Dispositiv I und III sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
 - die BZO im Sinne dieser Erwägung anzupassen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
 - die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.

V. Mitteilung an

- Stadt Opfikon (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf (Katasterbearbeiterorganisation)

Im Auftrag der Baudirektion

J. Kern

VERSENDET AM 18. OKT. 2024



Kanton Zürich
Stadt Opfikon

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020

BAU- UND ZONENORDNUNG SYNOPTISCHE DARSTELLUNG

Vom Gemeinderat festgesetzt am 4. Dezember 2023

Namens des Gemeinderats

Die Präsidentin:

Die Sekretärin:

Silvia Messerschmidt

Sara Schöni

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

INGRESS

I. ZONENORDNUNG

Art. 1	Zoneneinteilung	4
Art. 2	Massgebliche Pläne	5

2. ZONENVORSCHRIFTEN

2.1	Kernzonen	6
Art. 3	Vorschriften Allgemein	6
Art. 5 4	Festlegungen Kernzone K ₁ Opfikon	7
Art. 6 5	Festlegungen Kernzone K ₂ Oberhausen	10
Art. 7 6	Gemeinsame Gestaltungsvorschriften K ₁ Opfikon und K ₂ Oberhausen	11
Art. 8 7	Umgebungsgestaltung	13
2.2	Zentrumszonen Z	14
2.2.1	Zentrumszonen Schaffhauserstrasse	14
Art. 9 8	Grundmasse	14
Art. 10 9	Nutzung der Bauten	15
Art. 11 10	Lage der Bauten	16
Art. 12 11	Städtebauliches Leitbild Schaffhauserstrasse	16
2.2.2	Zentrumszone Arbeitsplatzgebiet	16
Art. 13 11	Grundmasse	16
Art. 14 12	Transparent gedeckte Innenhöfe	17
Art. 15 13	Besondere Nutzungsanordnungen	17
Art. 16	Flachdachbegrünung	18
Art. 17	Umgebungsgestaltung	18
2.3	Wohnzonen	18
2.3.1	Wohnzonen	18
Art. 18 14	Grundmasse	18
Art. 19 15	Gewerbezulässigkeit	20
2.3.2	Wohnzonen mit Gewerbeanteil	21
Art. 20 16	Grundmasse	21
Art. 21 17	Ergänzende Bestimmungen	22
2.3.3	Wohn- und Gewerbebezonen Glattpark	22
Art. 22 18	Wohnzone Glattpark Grundmasse	22
Art. 24 19	Wohnanteile und Quartiersversorgung	23

2.4	Gewerbebezonen	24
2.4.1	Gewerbebezonen Arbeitsplatzgebiete	24
Art. 25 20	Grundmasse	24
Art. 26 21	Transparent gedeckte Innenhöfe	25
Art. 27 22	Besondere Nutzungsanordnungen	25
2.5	Industriezonen	26
2.5.1	Industriezonen Glattpark I _{GlP}	26
Art. 30 23	Grundmasse	26
Art. 31 24	Nutzweise	26
2.5.2	Industriezonen Flughafen I _F	27
Art. 32 25	Zonenzweck	27
2.6	Zonen für öffentliche Bauten	27
Art. 33 26	Bauvorschriften	27
2.7	Freihalte- und Erholungszonen	28
2.7.1	Freihaltezone F	28
Art. 34 27	Nutzweise	28
2.7.2	Erholungszone E	28
Art. 35 28	Kategorien	28
Art. 36 29	Bauvorschriften	28
3.	ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN	29
Art. 37 30	Abgrabungen	29
Art. 38 31	GrenzGrundabstand	29
Art. 40 32	Zusammenbauen	30
Art. 41 33	Besondere Gebäude Kleinbauten und Anbauten	30
Art. 42 34	Abfallsammlung	30
Art. 35	Flachdachbegrünung	31
Art. 43 36	Spielflächen, Freizeit- und Pflanzgärten	31
Art. 37	Grünflächenziffer	31
Art. 38	Abstellplätze	32
Art. 44 39	Gestaltungsplanpflicht	32
Art. 45 40	Abstände von Strassen, Plätzen und Wegen	35
Art. 46 41	Schutz gegen Einwirkungen Verkehrsintensive Einrichtungen	35
Art. 47 42	Definition Salonprostitution	35

4. WEITERE FESTLEGUNGEN	36
4.1 Hochhäuser	36
Art. 48 43 Zulässigkeit	36
4.2 Besondere Bauvorschriften für Arealüberbauungen	36
Art. 49 44 Zulässigkeit	36
Art. 54 45 Grenz- und Gebäudeabstände nach aussen	37
4.3 Aussichtsschutz	38
Art. 52 46 Freihaltung gemäss Ergänzungsplan	38
4.4 Wald- und Gewässerabstände	38
Art. 53 47 Abstandslinien	38
4.5 Mehrwertausgleich	38
Art. 54 48 Mehrwertabgabe	38
Art. 55 49 Erträge	38
5. INKRAFTTRETEN	39
Art. 56 50 Inkrafttreten	39

Vorbemerkungen:

<p>Links: Rechtsgültige Bau- und Zonenordnung, Stand 6.12.2021</p>	<p>Mitte: Beantragte neue BZO</p> <p>durchgestrichen = Verschiebung Text oder aufzuhebender Text</p> <p>rot = Änderungen aufgrund der neuen Baubegriffe und Messweisen nach IVHB</p> <p>blau = Änderungen aufgrund des revidierten regionalen Richtplans</p> <p>grün = Weitere Änderungen</p>	<p>Rechts: <i>Hinweise</i></p>
---	---	---

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Olaf Wolter, Tobias Thaler, Lukas Meier

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

INGRESS

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:

I. 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 ₁ -- / --	III
- Kernzone Oberhausen	K ₂ -- / --	III
1.2 Zentrumszonen Schaffhauserstrasse		
- Zentrumszone, 4-geschossig	Z ₄ 130%	III
- Zentrumszone, 5-geschossig	Z ₅ 130%; 165%*	III
- Zentrumszone, 6-geschossig	Z ₆ 150%; 200%*	III
- Zentrumszone Bahnhof Glattbrugg	Z _{BG} 200%	III
1.3 Zentrumszone Arbeitsplatzgebiet	ZA --/10%	III
1.4 Wohnzonen		
- Wohnzone, 2-geschossig, locker	W _{2L} 30%	II
- Wohnzone, 2-geschossig, dicht	W _{2D} 40%	II**
- Wohnzone, 3-geschossig	W ₃ 65%	II**
- Wohnzone, 4-geschossig	W ₄ 85%	II**
1.5 Wohnzonen mit Gewerbeanteil		
- Wohnzone mit Gewerbeanteil, 3-geschossig	WG ₃ 50%	III
- Wohnzone mit Gewerbeanteil, 4-geschossig, locker	WG _{4L} 75%	III

INGRESS

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:

I. 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 ₁ -- / --	III
- Kernzone Oberhausen	K ₂ -- / --	III
1.2 Zentrumszonen Schaffhauserstrasse		
- Zentrumszone, 4-geschossig	Z ₄ 130%	III
- Zentrumszone, 5-geschossig	Z ₅ 130%; 165%*	III
- Zentrumszone, 6-geschossig	Z ₆ 150%; 200%*	III
- Zentrumszone Bahnhof Glattbrugg	Z _{BG} 200%	III
1.3 Zentrumszone Arbeitsplatzgebiet	ZA --/10%	III
1.4 Wohnzonen		
- Wohnzone, 2-geschossig, locker	W _{2L} 30%	II
- Wohnzone, 2-geschossig, dicht	W _{2D} 40%	II** ±
- Wohnzone, 3-geschossig	W ₃ 65%	II** ±
- Wohnzone, 4-geschossig	W ₄ 85%	II** ±
1.5 Wohnzonen mit Gewerbeanteil		
- Wohnzone mit Gewerbeanteil, 3-geschossig	WG ₃ 50%	III
- Wohnzone mit Gewerbeanteil, 4-geschossig, locker	WG _{4L} 75%	III

Die Grundmasse sind bei den jeweiligen Zonen aufgeführt. Die Wiederholung der Dichtemasse an dieser Stelle ist fehleranfällig und unübersichtlich.

Gültige Fassung		Neue Fassung		Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
- Wohnzone mit Gewerbeanteil, 4-geschossig, dicht	WG4 _D 100%	III	- Wohnzone mit Gewerbeanteil, 4-geschossig, dicht	WG4 _D 100% III
1.6 Wohn- und Gewerbezone Glattpark			1.6 Wohn- und Gewerbezone Glattpark	
- Wohnzone, 3-geschossig, Glattpark	W _{GlP} 40%	III	- Wohnzone, 3-geschossig, Glattpark	W _{GlP} 40% III
- Wohn- und Gewerbezone, 4-geschossig, Glattpark	WG4 _{GlP} 65%	III	- Wohn- und Gewerbezone, 4-geschossig, Glattpark	WG4 _{GlP} 65% III
- Wohn- und Gewerbezone 5-geschossig, Glattpark	WG5 _{GlP} 80%	III	- Wohn- und Gewerbezone 5-geschossig, Glattpark	WG5 _{GlP} 80% III
1.7 Gewerbezone Arbeitsplatzgebiete			1.7 Gewerbezone Arbeitsplatzgebiete	
- Gewerbezone Arbeitsplatzgebiet	GA ₁ -- / 4	III	- Gewerbezone Arbeitsplatzgebiet	GA ₁ -- / 4 III
- Gewerbezone Arbeitsplatzgebiet	GA ₂ -- / 7	III	- Gewerbezone Arbeitsplatzgebiet	GA ₂ -- / 7 III
1.8 Industriezone			1.8 Industriezone	
- Industriezone Glattpark	I _{GlP} 80% / 4	III	- Industriezone Glattpark	I _{GlP} 80% / 4 III
- Industriezone Flughafen	I _F -- / --	IV	- Industriezone Flughafen	I _F -- / -- IV
1.9 Zonen für öffentliche Bauten	OeB	II**	1.9 Zonen für öffentliche Bauten	OeB II** *
2. Freihalte- und Erholungszonen			2. Freihalte- und Erholungszonen	
- Freihaltezone	F		- Freihaltezone	F
- Erholungszone	E	**	- Erholungszone	E **
3. Reservezone	R		3. Reservezone	R
* Erhöhte Ausnützung gemäss Art. 9, Abs. 2			* Erhöhte Ausnützung gemäss Art. 9, Abs. 2	
** Differenzierte ES-Zuteilung gemäss Eintrag im Zonenplan			** * Differenzierte ES-Zuteilung gemäss Eintrag im Zonenplan	
Art. 2 Massgebliche Pläne			Art. 2 Massgebliche Pläne	
Für die Abgrenzung der Zonen und die Anordnungen innerhalb der Zonen sind folgende Pläne massgebend:			Für die Abgrenzung der Zonen und die Anordnungen innerhalb der Zonen sind folgende Pläne massgebend:	
a) Zonenplan 1:5'000			a) Zonenplan 1:5'000	
b) Kernzonenplan Opfikon 1:1'000			b) Kernzonenplan Opfikon 1:1'000	
c) Kernzonenplan Oberhausen 1:1'000			c) Kernzonenplan Oberhausen 1:1'000	
d) Ergänzungspläne für Wald- und Gewässerabstandslinien 1:500 und Aussichtsschutz 1:5'000			d) Ergänzungspläne für Wald- und Gewässerabstandslinien 1:500 und Aussichtsschutz 1:5'000	

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

2. ZONENVORSCHRIFTEN

2.1 Kernzonen

Art. 3 Vorschriften allgemein

Grundsätze, Zweck

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

Vorbehalt von Unterschutzstellungen

² Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen einzelner Objekte.

Nutzweise

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

Bewilligungspflicht für Abbrüche und Änderung von Umschwüngen

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

Art. 4 Gemeinsame Bestimmungen Opfikon und Oberhausen

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,

2. ZONENVORSCHRIFTEN

2.1 Kernzonen

Art. 3 Vorschriften Allgemein

Grundsätze, Zweck

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

Vorbehalt von Unterschutzstellungen

² Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen einzelner Objekte.

Nutzweise

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

Bewilligungspflicht für Abbrüche und Änderung von Umschwüngen

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

~~**Art. 4 Gemeinsame Bestimmungen Opfikon und Oberhausen**~~

Bauten Kat. A

⁴⁵ 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,

Hinweis: Bezüglich Systematik wird dieser Artikel in Art. 3 integriert, da alle diese Bestimmungen sowohl für die Kernzone Opfikon als auch die Kernzone Oberhausen gelten.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Bausubstanz und Gestaltung, sowie oftmals auch bezüglich Umgebung, für das Ortsbild besonders wichtig.</p> <p><i>Änderungen an Bauten Kat. A</i></p> <p>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.</p> <p>Art. 5 Festlegungen Kernzone K₁ Opfikon</p> <p><i>Zweck</i></p> <p>¹ Der Kernzonenplan legt fest, wie die einzelnen Grundstücke in der Kernzone K₁ Opfikon überbaut werden können.</p> <p><i>Elemente des Kernzonenplans</i></p> <p>² Der Kernzonenplan unterteilt die Kernzone K₁ in Bau-, Freihalte- und Hofbereiche.</p> <p><i>Baubereich</i></p> <p>³ Im Kernzonenplan sind Mantellinien ausgeschieden, innerhalb derer Neu- und Ersatzbauten anzuordnen sind.</p> <p><i>Baubereich</i></p> <p>⁴ Die Mantellinien können auch Festlegungen bezüglich der Geschossigkeit machen.</p>	<p>Bausubstanz und Gestaltung, sowie oftmals auch bezüglich Umgebung, für das Ortsbild besonders wichtig.</p> <p><i>Änderungen an Bauten Kat. A</i></p> <p>²⁶ 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.</p> <p>Art. 5.4 Festlegungen Kernzone K₁ Opfikon</p> <p><i>Zweck</i></p> <p>¹ Der Kernzonenplan legt fest, wie die einzelnen Grundstücke in der Kernzone K₁ Opfikon überbaut werden können.</p> <p><i>Elemente des Kernzonenplans</i></p> <p>² Der Kernzonenplan unterteilt die Kernzone K₁ in Bau-, Freihalte- und Hofbereiche.</p> <p><i>Baubereich</i></p> <p>³ Im Kernzonenplan sind Mantellinien ausgeschieden, innerhalb derer Neu- und Ersatzbauten anzuordnen sind.</p> <p><i>Baubereich</i></p> <p>⁴ Die Mantellinien können auch Festlegungen bezüglich der Geschossigkeit machen.</p>	<p><i>Anpassung im Kernzonenplan Opfikon:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• <i>Ersatz des Begriffs „Besondere Gebäude“ durch „Klein- und Anbauten“</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><i>Hofbereich</i></p> <p>⁵ Der Kernzonenplan bezeichnet Bereiche, in denen nur besondere Gebäude gem. § 273 PBG und landwirtschaftliche Bauten zulässig sind.</p>	<p><i>Hofbereich</i></p> <p>⁵ Der Kernzonenplan bezeichnet Bereiche, in denen nur besondere Gebäude Klein- und Anbauten gem. § 273 PBG und landwirtschaftliche Bauten zulässig sind.</p>	<p><i>Klein- und Anbauten dürfen gemäss IVHB eine Grundfläche von max. 50 m² aufweisen, was gegenüber der bisherigen Regelung eine Verschärfung darstellt. Da in der Vergangenheit kaum besondere Gebäude mit mehr als 50 m² Grundfläche bewilligt wurden, kann diese Einschränkung hingenommen werden.</i></p>
<p><i>Freihaltebereich</i></p> <p>⁶ Der Kernzonenplan bezeichnet Bereiche, in denen nur Anlagen (inkl. Parkierung für Besucher), aber keine oberirdischen Bauten zulässig sind.</p>	<p><i>Freihaltebereich</i></p> <p>⁶ Der Kernzonenplan bezeichnet Bereiche, in denen nur Anlagen (inkl. Parkierung für Besucher), aber keine oberirdischen Bauten Gebäude zulässig sind.</p>	
<p><i>Bestehende Hauptbauten</i></p> <p>⁷ Bestehende Hauptbauten, welche nicht zur Kategorie A gehören, dürfen unter Beibehaltung des bisherigen Profils umgebaut oder durch Neubauten gemäss Kernzonenplan ersetzt werden.</p>	<p><i>Bestehende Hauptbauten Hauptgebäude</i></p> <p>⁷ Bestehende Hauptbauten Hauptgebäude, welche nicht zur Kategorie A gehören, dürfen unter Beibehaltung des bisherigen Profils umgebaut oder durch Neubauten gemäss Kernzonenplan ersetzt werden.</p>	<p><i>Zum neuen Gebäudebegriff gemäss IVHB: Siehe Erläuternder Bericht.</i></p>
<p><i>Neubauten</i></p> <p>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.</p>	<p><i>Neubauten</i></p> <p>⁸ Neubauten dürfen nur innerhalb der in den Kernzonenplänen eingetragenen Mantellinien erstellt werden. Sind innere und äussere Mantellinien ausgeschieden, so ist die Hauptfassade Fassadenflucht im Bereich dazwischen zu platzieren.</p>	<p><i>Definition Fassadenflucht gemäss § 6 ABV: Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain: Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt. Materiell ändert sich im Vergleich zur bisherigen Regelung grundsätzlich nichts.</i></p>
<p><i>Abweichung von den Mantellinien</i></p> <p>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.</p>	<p><i>Abweichung von den Mantellinien</i></p> <p>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.</p>	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><i>Unterirdische Bauten</i></p> <p>¹⁰ Unterirdische Bauten im Sinne von § 269 PBG dürfen in allen Bereichen der Kernzone K₁ angeordnet werden.</p>	<p>Unterirdische Bauten:</p> <p>¹⁰ Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten im Sinne von § 269 PBG § 2 c ABV dürfen in allen Bereichen der Kernzone K₁ angeordnet werden.</p>	<p><i>Bisher waren in den Kernzonen sowohl Unterniveaubauten als auch unterirdische Bauten zulässig, da keine Unterscheidung vorgenommen wurde. Neu müssen die Unterniveaubauten zusätzlich aufgeführt werden. (siehe auch Bericht nach Art. 47 RPV)</i></p>
<p>¹¹ Rampen von Tiefgaragen dürfen nicht in den Freihaltebereichen erstellt werden. Sie sind nach Möglichkeit in Haupt- oder Besonderen Gebäuden anzuordnen.</p>	<p>¹¹ Rampen von Tiefgaragen dürfen nicht in den Freihaltebereichen erstellt werden. Sie sind nach Möglichkeit in Haupt- oder Besonderen Gebäuden anzuordnen.</p>	<p><i>Der neue Gebäudebegriff gemäss IVHB umfasst Hauptgebäude sowie Klein- und Anbauten.</i></p>
<p><i>Bauweise von Neu- und Ersatzbauten</i></p>	<p><i>Bauweise von Neu- und Ersatzbauten</i></p>	
<p>¹² Es gilt folgende Bauweise:</p>	<p>¹² Es gilt folgende Bauweise:</p>	
<p>Vollgeschosse 2*</p>	<p>Vollgeschosse 2*</p>	
<p>Anrechenbare Dachgeschosse 2**</p>	<p>Anrechenbare Dachgeschosse 2**</p>	
<p>Anrechenbares Untergeschoss 1</p>	<p>Anrechenbares Untergeschoss 1</p>	
<p>min. / max. Gebäudelänge 15.00 / 30.00 m</p>	<p>min. / max. Gebäudelänge 15.00 / 30.00 m</p>	
<p>min. / max. Gebäudebreite 9.00 / 14.00 m</p>	<p>min. / max. Gebäudebreite 9.00 / 14.00 m</p>	
<p>min. / max. Gebäudehöhe 6.00 / 8.10 m</p>	<p>min. / max. GebäudeFassadenhöhe 6.00 / 8.10 m</p>	
<p>min. Grenzabstand für Hauptbauten (sofern nicht durch Mantellinie bestimmt) 3.50 m</p>	<p>min. GrenzGrundabstand für Hauptbauten Hauptgebäude (sofern nicht durch Mantellinie bestimmt) 3.50 m</p>	
<p>min. Grenz-, Gebäude- und Strassenabstand für Besondere Gebäude gem. § 273 PBG 2.00 m</p>	<p>min. Grenz-, Gebäude- und Strassenabstand für Besondere Gebäude gem. § 273 PBG Klein- und Anbauten gem. § 2 a ABV 2.00 m</p>	<p><i>Sowohl der untere als auch der obere Bezugspunkt des Kniestocks werden neu anders gemessen. Ein Kniestock von 0,9 m nach alter Messweise entspricht etwa einem Kniestock von 1,0 bis 1,1 m nach neuer Messweise, je nach Höhe der tragenden Dachkonstruktion und Höhe des Bodenaufbaus.</i></p>
<p>* Abweichende Festlegung (nur 1-geschossiger Anbau durch Mantellinie vorbehalten)</p>	<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>	<p>** Ein anrechenbares Dachgeschoss kann durch ein drittes Vollgeschoss mit max. 1.50 1.70 m Kniestockhöhe ersetzt werden.</p>	<p><i>Mit der Festlegung auf 1.70 m entspricht die neue Regelung materiell der bisherigen Regelung. (siehe auch Bericht nach Art. 47 RPV).</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise																																
<p>Art. 6 Festlegungen Kernzone K₂ Oberhausen</p> <p><i>Gebäudekategorien</i></p> <p>¹ Innerhalb dem Ortskern von Oberhausen werden zusätzlich zur Kategorie A folgende Gebäudekategorien unterschieden:</p> <p>Kat. B Hinsichtlich Lage, Stellung und Kubus für das Ortsbild bedeutsame Bauten (schwarz umrandet)</p> <p>Kat. C Übrige Bauten (Neubauten und nicht privilegierte Ersatz- und Umbauten).</p> <p><i>Bauten Kat. B</i></p> <p>² Der Umbau und Ersatz von Bauten Kat. B ist unter annähernder Beibehaltung von Lage, Stellung und Kubus gestattet. Für Neubau- teile gelten die Festlegungen für Neu- und Kat. C-Bauten sinngemäss.</p> <p><i>Neubauten und Bauten der Kat. C, Grundmasse</i></p> <p>³ Für Neubauten sowie Ersatz- oder Umbauten von Bauten der Kat. C gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="0"> <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>30 m</td> </tr> <tr> <td>max. Gebäudebreite</td> <td>14 m</td> </tr> <tr> <td>max. Gebäudehöhe</td> <td>8.5 m</td> </tr> <tr> <td>Grundabstand</td> <td>3.5 m</td> </tr> <tr> <td>Mehrlängenzuschlag</td> <td>1/4 der Mehrlänge über 14 m, max. 4 m</td> </tr> </table> <p>* Ein anrechenbares Dachgeschoss kann durch ein drittes Voll- geschoss mit max. 1.50 m Kniestockhöhe ersetzt werden.</p>	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	<p>Art. 6 5 Festlegungen Kernzone K₂ Oberhausen</p> <p><i>Gebäudekategorien</i></p> <p>¹ Innerhalb dem Ortskern von Oberhausen werden zusätzlich zur Kategorie A folgende Gebäudekategorien unterschieden:</p> <p>Kat. B Hinsichtlich Lage, Stellung und Kubus für das Ortsbild bedeutsame Bauten (schwarz umrandet)</p> <p>Kat. C Übrige Bauten (Neubauten und nicht privilegierte Ersatz- und Umbauten).</p> <p><i>Bauten Kat. B</i></p> <p>² Der Umbau und Ersatz von Bauten Kat. B ist unter annähernder Beibehaltung von Lage, Stellung und Kubus gestattet. Für Neubau- teile gelten die Festlegungen für Neu- und Kat. C-Bauten sinngemäss.</p> <p><i>Neubauten und Bauten der Kat. C, Grundmasse</i></p> <p>³ Für Neubauten sowie Ersatz- oder Umbauten von Bauten der Kat. C gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="0"> <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>30 m</td> </tr> <tr> <td>max. Gebäudebreite</td> <td>14 m</td> </tr> <tr> <td>max. FassadenGebäudehöhe</td> <td>8.5 m</td> </tr> <tr> <td>Grundabstand</td> <td>3.5 m</td> </tr> <tr> <td>Mehrlängenzuschlag</td> <td>1/4 der Mehrlänge über 14 m, max. 4 m</td> </tr> </table> <p>* Ein anrechenbares Dachgeschoss kann durch ein drittes Voll- geschoss mit max. 1.50 1.70 m Kniestockhöhe ersetzt werden.</p>	Vollgeschosse	2	Anrechenbare Dachgeschosse*	2	Anrechenbares Untergeschoss	1	max. Gebäudelänge	30 m	max. Gebäudebreite	14 m	max. FassadenGebäudehöhe	8.5 m	Grundabstand	3.5 m	Mehrlängenzuschlag	1/4 der Mehrlänge über 14 m, max. 4 m	<p><i>Keine Anpassungen im Kernzonenplan Oberhausen aufgrund der Einführung IVHB erforderlich.</i></p> <p><i>Siehe Erläuterungen zu Art. 4 Abs. 12 und Bericht nach Art. 47 RPV.</i></p>
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																																	
Vollgeschosse	2																																	
Anrechenbare Dachgeschosse*	2																																	
Anrechenbares Untergeschoss	1																																	
max. Gebäudelänge	30 m																																	
max. Gebäudebreite	14 m																																	
max. FassadenGebäudehöhe	8.5 m																																	
Grundabstand	3.5 m																																	
Mehrlängenzuschlag	1/4 der Mehrlänge über 14 m, max. 4 m																																	

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

**Art. 7 Gemeinsame Gestaltungsvorschriften K₁
Opfikon und K₂ Oberhausen**

Geltungsbereich

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

Dächer im allgemeinen

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

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

⁴ Für Anbauten und 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

**Art. 7.6 Gemeinsame Gestaltungsvorschriften K₁
Opfikon und K₂ Oberhausen**

Geltungsbereich

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

Dächer im Allgemeinen

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

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

Für Anbauten und ~~besondere Gebäude~~ Kleinbauten sind in der Regel nur geneigte Dächer zulässig.

⁵ Antennen sind unter der Dachfläche anzuordnen.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachfenster

⁶ Nur ortsübliche Dachaufbauten und überdeckte Dacheinschnitte sind gesamthaft auf $\frac{1}{3}$ 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. Sie sind in die Dachfläche einzulassen.

⁸ Als nicht ortsüblich gelten:

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

„Besondere Gebäude“ im Sinne von § 49 aPBG werden neu als Kleinbauten und Anbauten bezeichnet.

Diese ergänzenden Vorgaben gewährleisten eine bessere gestalterische Einordnung in die Dachfläche. (siehe auch Bericht nach Art. 47 RPV)

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>⁹ Dachgeschosse sind primär mit giebelseitigen Fenstern zu belichten.</p> <p>¹⁰ Ochsenaugen und Dachflächenfenster sind in beiden Dachgeschossen zulässig. Einzelne Fenster dürfen dabei 1.12 m² (0.78 m x 1.44 m) im Rahmemaussenmass nicht überschreiten. Die Summe der Dachflächenfenster darf höchstens je 3% pro Dachfläche betragen.</p> <p>¹¹ Dachflächenfenster sind pro Dachgeschoss auf gleicher Höhe anzuordnen.</p> <p><i>Fassadengestaltung</i></p> <p>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.</p> <p>¹³ Insbesondere sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Untergeschosse lediglich als Sockelgeschosse von max. 1.50 m Höhe über dem gestalteten Terrain zulässig; b) Fenster in herkömmlicher Ordnung und Ausbildung (Stehende Rechtecke, Sprossenteilung) auszuführen; c) die Fassaden grossflächig darzustellen. Eine Gliederung soll vorwiegend durch die Materialisierung sowie die Anordnung von Öffnungen für Türen und Fenster und nur in Ausnahmefällen durch Fassadenvor- oder -rücksprünge erreicht werden. d) Balkone sind bevorzugt als Lauben unter dem traufseitigen Dachvorsprung anzuordnen. Bei guter Gestaltung sind sie aber auch in der Fassade rückspringend oder als abgestützte und überdeckte Balkone an Giebelfassaden zugelassen. 	<p>⁹ Dachgeschosse sind primär mit giebelseitigen Fenstern zu belichten.</p> <p>¹⁰ Ochsenaugen und Dachflächenfenster sind in beiden Dachgeschossen zulässig. Einzelne Fenster dürfen dabei 1.12 m² (0.78 m x 1.44 m) im Rahmemaussenmass nicht überschreiten. Die Summe der Dachflächenfenster darf höchstens je 3% pro Dachfläche betragen.</p> <p>¹¹ Dachflächenfenster sind pro Dachgeschoss auf gleicher Höhe anzuordnen.</p> <p><i>Fassadengestaltung</i></p> <p>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.</p> <p>¹³ Insbesondere sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Untergeschosse lediglich als Sockelgeschosse von max. 1.50 m Höhe über dem gestalteten Terrain zulässig; b) Fenster in herkömmlicher Ordnung und Ausbildung (Stehende Rechtecke, Sprossenteilung) auszuführen; c) die Fassaden grossflächig darzustellen. Eine Gliederung soll vorwiegend durch die Materialisierung sowie die Anordnung von Öffnungen für Türen und Fenster und nur in Ausnahmefällen durch Fassadenvor- oder -rücksprünge erreicht werden. d) Balkone sind bevorzugt als Lauben unter dem traufseitigen Dachvorsprung anzuordnen. Bei guter Gestaltung sind sie aber auch in der Fassade rückspringend oder als abgestützte und überdeckte Balkone an Giebelfassaden zugelassen. 	<p><i>Neue Definition Untergeschoss gemäss § 275 Abs. 3 PBG: Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüber liegenden Geschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens um 2,5 m über die Fassadenlinie hinausragt, an keiner Stelle aber mehr als 3 m.</i></p> <p><i>Die vorliegende Bestimmung verschärft die Regelung von § 275 Abs. 3 PBG zu den Untergeschossen, was aber zulässig ist.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Art. 8 Umgebungsgestaltung</p> <p><i>Gestalterische Anforderungen</i></p> <p>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.</p> <p><i>Reklamen</i></p> <p>² Fremdreklamen sind nicht gestattet. Hinweise auf im Gebäude befindliche Gewerbe- oder anderweitige Betriebe haben sich entsprechend den örtlichen Gegebenheiten in die Umgebung einzufügen.</p>	<p>Art. 8 7 Umgebungsgestaltung</p> <p><i>Gestalterische Anforderungen</i></p> <p>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.</p> <p><i>Bauten und Anlagen</i></p> <p>² Bauten und Anlagen sind insbesondere durch geeignete Grundrisskonzeption, Stellung und Staffelung so den topografischen Verhältnissen anzupassen, dass Terrainveränderungen, künstliche Böschungen und Stützmauern auf ein Minimum beschränkt werden.</p> <p><i>Reklamen</i></p> <p>³ Fremdreklamen sind nicht gestattet. Hinweise auf im Gebäude befindliche Gewerbe- oder anderweitige Betriebe haben sich entsprechend den örtlichen Gegebenheiten in die Umgebung einzufügen.</p>	<p><i>Die Gestaltung der Umgebung hat in den Kernzonen grosse Bedeutung. Dieser Absatz weist darauf hin, dass Terrainveränderungen, künstliche Böschungen und Stützmauern gestalterisch problematisch sein können und daher zu minimieren sind. (siehe auch Bericht nach Art. 47 RPV).</i></p>

Gültige Fassung					Neue Fassung					Bemerkungen / Anpassung / Hinweise	
2.2	Zentrumszonen Z				2.2	Zentrumszonen Z					
2.2.1	Zentrumszonen Schaffhauserstrasse				2.2.1	Zentrumszonen Schaffhauserstrasse					
Art. 9	Grundmasse				Art. 9 8	Grundmasse					
¹ Es gelten folgende Grundmasse:					¹ Es gelten folgende Grundmasse:						
	Z4	Z5	Z6	Z_{BG}		Z4	Z5	Z6	Z_{BG}		
a)	Vollgeschosse	4	5	6	frei	a)	Vollgeschosse	4	5	6	frei
b)	anrechenbare Dachgeschosse	1	1	1	--	b)	anrechenbare Dachgeschosse Anzahl Dachgeschosse bei einem Gebäude mit Schrägdach und bei erreichter Vollgeschosszahl	1	1	1	--
c)	anrechenbare Untergeschosse	1	1	1	--	c)	Anzahl Attikageschosse bei einem Gebäude mit Flachdach und bei erreichter Vollgeschosszahl	1	1	1	1
d)	Gebäudelänge im EG	80 m	un.*	un.*	un.*	d)	anrechenbare Untergeschosse	1	1	1	--
	Gebäudelänge im OG	40 m	un.*	un.*	un.*	e)	Gebäudelänge im EG	80 m	un.*	un.*	un.*
e)	Grenzabstand	PBG	PBG	PBG	PBG		Gebäudelänge im OG	40 m	un.*	un.*	un.*
f)	Ausnützungsziffer	130%	130%	150%	200%	e)	Grenzabstand	gem.	gem.	gem.	gem.
	Erhöhte Ausnützung (gem. Art. 9, Abs. 2)	--	165%	200%	--	f)	Ausnützungsziffer	130%	130%	150%	200%
g)	Zulässige Bautiefe bei Grenzbau:					g)	Erhöhte Ausnützung (gem. Art. 8, Abs. 2)	--	165%	200%	--
	aa) für mehrgeschossige Gebäude und Gebäudeteile	20 m	20 m	20 m	20 m	g)	Zulässige Bautiefe bei Grenzbau:				
	bb) für eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile	30 m	30 m	30 m	30 m	aa)	aa) - für mehrgeschossige Gebäude und Gebäudeteile	20 m	20 m	20 m	20 m
h)	max. Gebäudehöhe	17.5 m	21.5 m	25 m	25 m	bb)	bb) - für eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile	30 m	30 m	30 m	30 m
						h)	max. Gebäudehöhenhöhe				
							- bei Schrägdächern und Gebäuden mit nicht begehbarem Flachdach	17.5 m	21.5 m	25.0 m	25.0 m
							- bei Gebäuden mit Attikageschossen bzw. begehbarem Flachdach	18.6 m	22.6 m	26.1 m	26.1 m
							j) Gesamthöhe bei Gebäuden mit Attikageschossen bzw. begehbarem Flachdach	21.0 m	25.0 m	28.5 m	28.5 m
							*unbeschränkt				

Zu b und c): Einheitlich wird entweder ein Dachgeschoss oder ein Attikageschoss zugelassen.

Zu e) Die Gebäudelänge gemäss IVHB bezieht sich immer auf das ganze Gebäude. Eine „Gebäudelänge im Obergeschoss“ existiert nicht. Möglich wäre indes eine spezielle Gebäudelänge für Bauten mit nur einem Vollgeschoss.

Im Sinne einer Vereinfachung sollen die Gebäudelängen in den Zentrumszonen Schaffhauserstrasse generell nicht mehr beschränkt werden. In der Praxis werden die Gebäudelängen durch die Grundstücksgrösse beschränkt. (siehe auch Bericht nach Art. 47 RPV)

Zu i) und j): Siehe Bericht nach Art. 47 RPV

Gültige Fassung

² 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

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

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

³ Strassenseitige Wohnnutzungen im Erdgeschoss sind ausgeschlossen.

Neue Fassung

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

Art. ~~10~~ 9 Nutzung der Bauten

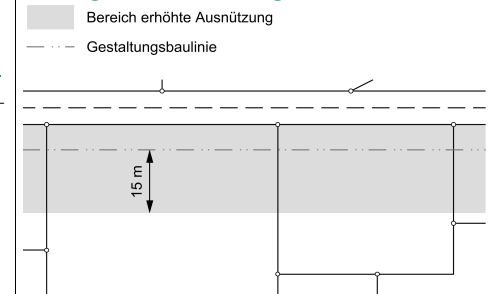
¹ In den zur Schaffhauserstrasse gerichteten Erdgeschossen sind Nutzungen mit zentrumsbildender publikumsorientierter Funktion vorzusehen, insbesondere Geschäfts-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Gaststätten. Es sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

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

³ Strassenseitige Wohnnutzungen im Erdgeschoss sind ausgeschlossen.

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Klärung der Formulierung. Skizze:



Die neue Formulierung dient der Klarstellung, dass sich die Nutzungsanteile auf die Geschossfläche beziehen. Die Ermittlung der anrechenbaren Geschossfläche richtet sich nach § 255 PBG.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise																								
<p>Art.11 Lage der Bauten</p> <p>¹ Das Bauen auf die Gestaltungsbaulinien entlang der Schaffhauserstrasse ist zwingend vorgeschrieben. Die Baumasse ist dabei mehrheitlich entlang der Schaffhauserstrasse zu konzentrieren.</p> <p>² Im Bereich der Arkadenbaulinien entlang der Schaffhauserstrasse sind Arkaden zwingend vorzusehen. Arkaden mit Stützen sind zulässig.</p> <p>³ Die geschlossene Bauweise entlang der Schaffhauserstrasse ist zulässig. Der Grenzbau ist ohne nachbarliche Zustimmung bis 20.0 m, aber maximal auf 1/2 der gemeinsamen Grenze zulässig.</p>	<p>Art. 11 10 Lage der Bauten</p> <p>¹ Das Bauen auf die Gestaltungsbaulinien entlang der Schaffhauserstrasse ist zwingend vorgeschrieben. Die Baumasse ist dabei mehrheitlich entlang der Schaffhauserstrasse zu konzentrieren.</p> <p>² Im Bereich der Arkadenbaulinien entlang der Schaffhauserstrasse sind Arkaden zwingend vorzusehen. Arkaden mit Stützen sind zulässig.</p> <p>³ Die geschlossene Bauweise entlang der Schaffhauserstrasse ist zulässig. Der Grenzbau ist ohne nachbarliche Zustimmung bis 20.0 m Bautiefe, aber maximal auf 1/2 der gemeinsamen Grenze zulässig.</p>	<p><i>Ergänzung zur besseren Verständlichkeit</i></p>																								
<p>Art. 12</p> <p><i>Städtebaulicher Leitplan</i></p> <p>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.</p>	<p>Art. 12 11 — Städtebauliches Leitbild Schaffhauserstrasse</p> <p><i>Städtebaulichers Leitplan Leitbild Schaffhauserstrasse</i></p> <p>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.</p>	<p><i>Ein städtebauliches Leitbild für die Schaffhauserstrasse ist seit 2006 vorhanden. Gemäss Vorprüfungsbericht sind die darin formulierten Absichten in einem ordentlichen Planungsinstrument zu sichern. Der Artikel ist daher zu streichen.</i></p>																								
<p>2.2.2 Zentrumszone Arbeitsplatzgebiet</p>	<p>2.2.2 Zentrumszone Arbeitsplatzgebiet</p>	<p><i>Die Zentrumszone Arbeitsplatzgebiet wird mit der in Bearbeitung stehenden Teilrevision Glattpark West entfallen.</i></p>																								
<p>Art. 13 Grundmasse</p> <p>¹ Es gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="1" data-bbox="159 1145 875 1374"> <thead> <tr> <th></th> <th>ZA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>a) Gebäudelänge im EG</td> <td>unbeschränkt</td> </tr> <tr> <td>Gebäudelänge im OG</td> <td>120 m</td> </tr> <tr> <td>b) Grenzabstand</td> <td>minimale Grenzabstände gemäss PBG</td> </tr> <tr> <td>c) Baumassenziffer</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>d) Freiflächenziffer</td> <td>20%</td> </tr> </tbody> </table>		ZA	a) Gebäudelänge im EG	unbeschränkt	Gebäudelänge im OG	120 m	b) Grenzabstand	minimale Grenzabstände gemäss PBG	c) Baumassenziffer	10	d) Freiflächenziffer	20%	<p>Art. 13 11 Grundmasse</p> <p>¹ Es gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="1" data-bbox="875 1145 1617 1374"> <thead> <tr> <th></th> <th>ZA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>a) Gebäudelänge im EG</td> <td>Unbeschränkt 120 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäudelänge im OG</td> <td>120 m</td> </tr> <tr> <td>b) GrenzGrundabstand</td> <td>minimale GrenzGrundabstände gemäss PBG</td> </tr> <tr> <td>c) Baumassenziffer</td> <td>10.0</td> </tr> <tr> <td>d) FreiGrünflächenziffer</td> <td>20% 10%</td> </tr> </tbody> </table>		ZA	a) Gebäudelänge im EG	Unbeschränkt 120 m	Gebäudelänge im OG	120 m	b) Grenz Grundabstand	minimale Grenz Grundabstände gemäss PBG	c) Baumassenziffer	10.0	d) Frei Grünflächenziffer	20% 10%	<p><i>Zu a) Die Gebäudelänge gemäss IVHB bezieht sich immer auf das ganze Gebäude. Eine „Gebäudelänge im Obergeschoss“ existiert nicht. In Abstimmung mit der Teilrevision Glattpark West wird die Gebäudelänge auf 120 m beschränkt.</i></p>
	ZA																									
a) Gebäudelänge im EG	unbeschränkt																									
Gebäudelänge im OG	120 m																									
b) Grenzabstand	minimale Grenzabstände gemäss PBG																									
c) Baumassenziffer	10																									
d) Freiflächenziffer	20%																									
	ZA																									
a) Gebäudelänge im EG	Unbeschränkt 120 m																									
Gebäudelänge im OG	120 m																									
b) Grenz Grundabstand	minimale Grenz Grundabstände gemäss PBG																									
c) Baumassenziffer	10.0																									
d) Frei Grünflächenziffer	20% 10%																									

Gültige Fassung		Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
e)	Zulässige Bautiefe bei Grenzbau: aa) für mehrgeschossige Gebäude und Gebäudeteile 20 m bb) für eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile 30 m	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	f) max. Gebäude-Fassadenhöhe gem. PBG	
g)	Gesamthöhe bis First gem. PBG	g) Gesamthöhe bis First gem. PBG	
<p>² Technisch bedingte Dachaufbauten über der max. zulässigen Dachebene sind auf das absolute Minimum zu beschränken. Sie dürfen 10% der Dachfläche des darunter liegenden Geschosses und die Maximalhöhe von 3.0 m nicht übersteigen.</p>		<p>² Technisch bedingte Dachaufbauten über der max. zulässigen Dachebene sind auf das absolute Minimum zu beschränken. Sie dürfen 10% der Dachfläche des darunter liegenden Geschosses und die Maximalhöhe von 3.0 m nicht übersteigen.</p>	
<p>Art. 14 Transparent gedeckte Innenhöfe</p> <p>Bei Bauten mit transparent gedeckten Innenhöfen, die eine Fläche von mindestens 400 m² bei einer lichten Höhe von mindestens 7.0 m aufweisen, erhöht sich die zulässige Baumasse gemäss Art. 13 lit. c) um die Kubatur des gedeckten Innenhofes, die erforderliche Freifläche gemäss Art. 13 lit. d) reduziert sich um 80% der Innenhoffläche.</p>		<p>Art. 14 12 Transparent gedeckte Innenhöfe</p> <p>Bei Bauten mit transparent gedeckten Innenhöfen, die eine Fläche von mindestens 400 m² bei einer lichten Höhe von mindestens 7.0 m aufweisen, erhöht sich die zulässige Baumasse gemäss Art. 11 lit. c) um die Kubatur des gedeckten Innenhofes, die erforderliche Freifläche gemäss Art. 11 lit. d) reduziert sich um 80% der Innenhoffläche.</p>	
<p>Art. 15 Besondere Nutzungsanordnungen</p> <p>¹ Die Wohnnutzung ist in der Zentrumszone ZA zulässig.</p> <p>² In der Zentrumszone ZA sind Beherbergungsbetriebe (Hotels, Motels usw.) zulässig. Andere Unterkünfte für den temporären Aufenthalt (Appartements, Boarding usw.) sind zulässig, sofern ein hinreichender Bezug zu ansässigen Betrieben besteht, genügende Lärmschutzmassnahmen gesichert sind und die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen sichergestellt ist.</p>		<p>Art. 15 13 Besondere Nutzungsanordnungen</p> <p>¹ Die Wohnnutzung ist in der Zentrumszone ZA <u>zulässig</u>.</p> <p>² In der Zentrumszone ZA sind Beherbergungsbetriebe (Hotels, Motels usw.) zulässig. Andere Unterkünfte für den temporären Aufenthalt (Appartements, Boarding usw.) sind zulässig, sofern ein hinreichender Bezug zu ansässigen Betrieben besteht, genügende Lärmschutzmassnahmen gesichert sind und die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen sichergestellt ist.</p>	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise																																																																																										
<p>Art. 16 Flachdachbegrünung</p> <p>In der Zone ZA sind Flachdächer mit einer Fläche von über 200 m² extensiv zu begrünen. Es ist gestattet, diese Dachfläche als Freifläche mit Gartenwegen, Sitzplätzen usw. auszustatten. Mit derartigen Ausstattungen dürfen nicht mehr als 20% der begrünten Dachfläche überstellt werden.</p>	<p>Art. 16 Flachdachbegrünung</p> <p>In der Zone ZA sind Flachdächer mit einer Fläche von über 200 m² extensiv zu begrünen. Es ist gestattet, diese Dachfläche als Freifläche mit Gartenwegen, Sitzplätzen usw. auszustatten. Mit derartigen Ausstattungen dürfen nicht mehr als 20% der begrünten Dachfläche überstellt werden.</p>	<p><i>Der Artikel wird neu als generelle Bestimmung in Kapitel 3 (Art. 38) aufgeführt.</i></p>																																																																																										
<p>Art. 17 Umgebungsgestaltung</p> <p>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.</p>	<p>Art. 17 Umgebungsgestaltung</p> <p>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.</p>		<p><i>Mit der Einführung der Grünflächenziffer ist diese Bestimmung nicht mehr zulässig.</i></p>																																																																																									
<p>2.3 Wohnzonen</p> <p>2.3.1 Wohnzonen</p> <p>Art. 18 Grundmasse</p> <p>¹ Es gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>W2_L</th> <th>W2_D</th> <th>W3</th> <th>W4</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>a) Vollgeschosse</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>b) Anzahl Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshzahl</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>c) anrechenbare Untergeschosse bei erreichter Vollgeschosshzahl</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>d) Gebäudelänge im EG/OG</td> <td>24 m</td> <td>24 m</td> <td>40 m</td> <td>40 m</td> </tr> <tr> <td>e) Ausnützungsziffer</td> <td>30%</td> <td>40%</td> <td>65%</td> <td>85%</td> </tr> <tr> <td>f) Grundabstände</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- grosser Grundabstand</td> <td>12.0 m</td> <td>14.0 m</td> <td>14.5 m</td> <td>16.5 m</td> </tr> <tr> <td>- kleiner Grundabstand</td> <td>4.5 m</td> <td>4.5 m</td> <td>5.0 m</td> <td>5.0 m</td> </tr> </tbody> </table>		W2 _L	W2 _D	W3	W4	a) Vollgeschosse	2	2	3	4	b) Anzahl Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshzahl	2	2	2	2	c) anrechenbare Untergeschosse bei erreichter Vollgeschosshzahl	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	<p>2.3 Wohnzonen</p> <p>2.3.1 Wohnzonen</p> <p>Art. 18 14 Grundmasse</p> <p>¹ Es gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>W2_L</th> <th>W2_D</th> <th>W3</th> <th>W4</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>a) Vollgeschosse</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>b) Anzahl Dachgeschosse, bzw. Attikageschosse bei erreichter Vollgeschosshzahl</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>c) anrechenbare Untergeschosse bei erreichter Vollgeschosshzahl</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>d) Gebäudelänge im EG/OG</td> <td>24 m</td> <td>24 m</td> <td>40 m</td> <td>40 m</td> </tr> <tr> <td>e) Ausnützungsziffer</td> <td>30 %</td> <td>40%</td> <td>65%</td> <td>85%</td> </tr> <tr> <td>f) Grundabstände</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- grosser Grundabstand</td> <td>12.0 8.0 m</td> <td>14.0 10.0 m</td> <td>14.5 12.0 m</td> <td>16.5 12.0 m</td> </tr> <tr> <td>- kleiner Grundabstand</td> <td>4.5 m</td> <td>4.5 m</td> <td>5.0 m</td> <td>5.0 m</td> </tr> </tbody> </table>		W2 _L	W2 _D	W3	W4	a) Vollgeschosse	2	2	3	4	b) Anzahl Dachgeschosse, bzw. Attikageschosse bei erreichter Vollgeschosshzahl	2	2	2	2	c) anrechenbare Untergeschosse bei erreichter Vollgeschosshzahl	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 8.0 m	14.0 10.0 m	14.5 12.0 m	16.5 12.0 m	- kleiner Grundabstand	4.5 m	4.5 m	5.0 m	5.0 m	<p><i>Zu d): Die Gebäudelänge gemäss IVHB bezieht sich immer auf das ganze Gebäude. Eine „Gebäudelänge im Obergeschoss“ existiert nicht.</i></p> <p><i>Zu f): Moderate Reduktion der bisher sehr hoch angesetzten grossen Grundabstände im Sinne der Innenentwicklung. (siehe auch Bericht nach Art. 47 RPV)</i></p>
	W2 _L	W2 _D	W3	W4																																																																																								
a) Vollgeschosse	2	2	3	4																																																																																								
b) Anzahl Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshzahl	2	2	2	2																																																																																								
c) anrechenbare Untergeschosse bei erreichter Vollgeschosshzahl	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																																																																																								
	W2 _L	W2 _D	W3	W4																																																																																								
a) Vollgeschosse	2	2	3	4																																																																																								
b) Anzahl Dachgeschosse, bzw. Attikageschosse bei erreichter Vollgeschosshzahl	2	2	2	2																																																																																								
c) anrechenbare Untergeschosse bei erreichter Vollgeschosshzahl	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 8.0 m	14.0 10.0 m	14.5 12.0 m	16.5 12.0 m																																																																																								
- kleiner Grundabstand	4.5 m	4.5 m	5.0 m	5.0 m																																																																																								

Gültige Fassung		Neue Fassung				Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
g) Mehrlängenzuschlag	1/5 der Mehrlänge über 20.0 m, max. 5.0 m	g) Mehrlängenzuschlag		1/5 der Mehrlänge über 20.0 m, max. 5.0 m		<p><i>Zu h): Da gemäss § 278 Abs. 2 PBG bei Flachdachbauten die Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Brüstung bzw. des Geländers gemessen wird, wird die zulässige Fassadenhöhe bei Gebäude mit Attikageschossen um das Mass der Brüstung (1.1m) erhöht. (siehe auch Bericht nach Art. 47 RPV)</i></p> <p><i>Um das Attikageschoss in der Höhe auf ein gestalterisch vertretbares Mass zu begrenzen, wird für Bauten mit Attikageschoss zusätzlich eine Gesamthöhe festgelegt. Für das Attikageschoss wird dabei mit einer Höhe (ab Fussbodenhöhe des Attikageschosses) von 3.5m gerechnet.</i></p> <p><i>Für Bauten mit Schrägdächern gilt § 280 Abs. 1 PBG.</i></p>
h) Gebäudehöhe	7.5 m 7.5 m 10.5 m 13.5 m	h) Gebäude Fassadenhöhe	- bei Schrägdächern und Gebäuden mit nicht begehbarem Flachdach	7.5 m 7.5 m 10.5 m 13.5 m		
			- bei Gebäuden mit Attikageschossen bzw. begehbarem Flachdach	8.6 m 8.6 m 11.6 m 14.6 m		
		i) Gesamthöhe bei Gebäuden mit Attikageschossen bzw. begehbarem Flachdach		11.0 m 11.0 m 14.0 m 17.0 m		
<i>Firstrichtung</i>		<i>Firstrichtung</i>				
² Bei geneigten Dächern hat die Firstrichtung parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.		² Bei geneigten Dächern hat die Firstrichtung grundsätzlich parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen. Ausnahmen sind zulässig, namentlich wenn dadurch eine bessere Gestaltung erreicht werden kann.				<i>Ausnahmen sollen in begründeten Fällen zulässig sein.s</i>
<i>Attikageschosse</i>		<i>Attikageschosse</i>				
³ 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.		³ 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.				<i>Diese Sonderregelung steht im Widerspruch zur Definition des Attikageschosses gemäss IVHB und ist daher nicht zulässig.</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><i>Gebäudelänge</i></p> <p>⁴ 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.</p> <p>Art. 19 Gewerbezulässigkeit</p> <p>Es gelten folgende Vorschriften bezüglich der Zulässigkeit von Gewerbe:</p> <ul style="list-style-type: none">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.	<p><i>Gebäudelänge</i></p> <p>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.</p> <p>Art. 19 15 Gewerbezulässigkeit</p> <p>Es gelten folgende Vorschriften bezüglich der Zulässigkeit von Gewerbe:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Es sind nicht störende Betriebe gemäss § 52 Abs. 1 PBG zulässig.b) Der Gewerbeanteil darf höchstens 20% der gesamthaft zulässigen anrechenbaren Geschossfläche betragen. Entlang der Schaffhauser-, Walliseller- und Thurgauerstrasse beträgt auf einer Bautiefe ab der Verkehrsbaulinie oder der sie ersetzenden Baubegrenzungslinie der zulässige Gewerbeanteil 40%. In den Wohnzonen westlich der Schaffhauserstrasse, im Abschnitt zwischen Bahnhof Opfikon und dem Gebiet Balsberg ist der Gewerbeanteil frei.c) Zwischen Grundstücken, die zueinander in einem räumlichen Bezug stehen, sind angemessene Nutzungsverlagerungen zulässig.d) Die nicht zu Wohnzwecken genutzten Geschossflächen sind strassenseitig nach Möglichkeit auf die Räume im Unter- und im Erdgeschoss zu verlegen.	<p><i>Präzisierung</i></p> <p><i>Die Ermittlung des Gewerbeanteils wird gleich geregelt wie in den Zentrumszonen Schaffhauserstrasse (Art. 9 Abs. 2 nBZO)</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise																																																																		
<p>Art. 21 Ergänzende Bestimmungen</p> <p>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.</p> <p>2.3.3 Wohn- und Gewerbebezonen Glattpark</p> <p>Art. 22 Wohnzone Glattpark</p> <p>Es gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>W_{Glp}</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Vollgeschosse</td><td>3</td></tr> <tr><td>Anzahl Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshzahl</td><td>1</td></tr> <tr><td>Anrechenbare Untergeschosse bei erreichter Vollgeschosshzahl</td><td>0</td></tr> <tr><td>Gebäudelänge</td><td>40 m</td></tr> <tr><td>Ausnutzungsziffer</td><td>40%</td></tr> <tr><td>Grosser Grenzabstand</td><td>14.5 m</td></tr> <tr><td>Kleiner Grenzabstand</td><td>5.0 m</td></tr> <tr><td>Gebäudehöhe</td><td>10.5 m</td></tr> </tbody> </table>		W _{Glp}	Vollgeschosse	3	Anzahl Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshzahl	1	Anrechenbare Untergeschosse bei erreichter Vollgeschosshzahl	0	Gebäudelänge	40 m	Ausnutzungsziffer	40%	Grosser Grenzabstand	14.5 m	Kleiner Grenzabstand	5.0 m	Gebäudehöhe	10.5 m	<p>Art. 21 17 Ergänzende Bestimmungen</p> <p>¹ Artikel 18 14, Absatz 2 bis 3 gelten sinngemäss. ² Es sind mässig störende Betriebe zulässig. Artikel 19 15, lit. b), c) und d) gelten sinngemäss.</p> <p>2.3.3 Wohn- und Gewerbebezonen Glattpark</p> <p>Art. 22 18 Wohnzone Glattpark Grundmasse</p> <p>Es gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>W_{Glp}</th> <th>WG4_{Glp}</th> <th>WG5_{Glp}</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>a) Vollgeschosse</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td></tr> <tr><td>b) Anzahl Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshzahl</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td></tr> <tr><td>b) Anzahl Attikageschosse* bei erreichter Vollgeschosshzahl</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td></tr> <tr><td>c) Anrechenbare Untergeschosse bei erreichter Vollgeschosshzahl</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr> <tr><td>d) Gebäudelänge</td><td>40 m</td><td>40 m</td><td>40 m</td></tr> <tr><td>e) Ausnutzungsziffer</td><td>40 %</td><td>65%</td><td>80%</td></tr> <tr><td>f) Wohnanteil min.**</td><td>100%</td><td>60%</td><td>0%</td></tr> <tr><td>g) Grundabstände</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>- Grosser GrenzGrundabstand</td><td>14.5 m</td><td>14.5 m</td><td>14.5 m</td></tr> <tr><td>- Kleiner GrenzGrundabstand</td><td>5.0 m</td><td>5.0 m</td><td>5.0 m</td></tr> <tr><td>h) Fassadenhöhe bei Gebäuden mit Attikageschossen bzw. begehbarem Flachdach</td><td>11.6 m</td><td>14.6 m</td><td>17.6 m</td></tr> </tbody> </table> <p>* Schrägdächer sind nicht zulässig ** bezogen auf die anrechenbare Geschossfläche gemäss § 255 PBG</p>		W _{Glp}	WG4 _{Glp}	WG5 _{Glp}	a) Vollgeschosse	3	4	5	b) Anzahl Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshzahl	1	1	1	b) Anzahl Attikageschosse* bei erreichter Vollgeschosshzahl	1	1	1	c) Anrechenbare Untergeschosse bei erreichter Vollgeschosshzahl	0	0	0	d) Gebäudelänge	40 m	40 m	40 m	e) Ausnutzungsziffer	40 %	65%	80%	f) Wohnanteil min.**	100%	60%	0%	g) Grundabstände				- Grosser GrenzGrund abstand	14.5 m	14.5 m	14.5 m	- Kleiner GrenzGrund abstand	5.0 m	5.0 m	5.0 m	h) Fassadenhöhe bei Gebäuden mit Attikageschossen bzw. begehbarem Flachdach	11.6 m	14.6 m	17.6 m	<p><i>Art. 14 Abs. 2-3: Regelungen zur Firstrichtung, zur Gestaltung der Attikageschosse und zur Messweise der Gebäudelänge.</i></p> <p><i>Die Bestimmungen zu den Zonen WG4_{Glp} und WG5_{Glp} (Art. 23 aBZO) werden im Sinne der besseren Übersichtlichkeit in den Art. 18 nBZO integriert.</i></p> <p><i>Zu b) Bereits heute sind Schrägdächer im Glattpark faktisch ausgeschlossen. Mit der Fussnote wird dieser Umstand nun präzise abgebildet. (siehe auch Bericht nach Art. 47 RPV)</i></p> <p><i>Zu f) Verschiebung von Art. 24 aBZO „Wohnanteile und Quartiersversorgung“</i></p>
	W _{Glp}																																																																			
Vollgeschosse	3																																																																			
Anzahl Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshzahl	1																																																																			
Anrechenbare Untergeschosse bei erreichter Vollgeschosshzahl	0																																																																			
Gebäudelänge	40 m																																																																			
Ausnutzungsziffer	40%																																																																			
Grosser Grenzabstand	14.5 m																																																																			
Kleiner Grenzabstand	5.0 m																																																																			
Gebäudehöhe	10.5 m																																																																			
	W _{Glp}	WG4 _{Glp}	WG5 _{Glp}																																																																	
a) Vollgeschosse	3	4	5																																																																	
b) Anzahl Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshzahl	1	1	1																																																																	
b) Anzahl Attikageschosse* bei erreichter Vollgeschosshzahl	1	1	1																																																																	
c) Anrechenbare Untergeschosse bei erreichter Vollgeschosshzahl	0	0	0																																																																	
d) Gebäudelänge	40 m	40 m	40 m																																																																	
e) Ausnutzungsziffer	40 %	65%	80%																																																																	
f) Wohnanteil min.**	100%	60%	0%																																																																	
g) Grundabstände																																																																				
- Grosser GrenzGrund abstand	14.5 m	14.5 m	14.5 m																																																																	
- Kleiner GrenzGrund abstand	5.0 m	5.0 m	5.0 m																																																																	
h) Fassadenhöhe bei Gebäuden mit Attikageschossen bzw. begehbarem Flachdach	11.6 m	14.6 m	17.6 m																																																																	

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 23 Wohn- und Gewerbebezonen Glattpark

Es gelten folgende Grundmasse:

	WG4 _{Glp}	WG5 _{Glp}
Vollgeschosse	4	5
Anzahl Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshzahl	1	1
Anrechenbare Untergeschosse bei erreichter Vollgeschosshzahl	0	0
Gebäuelänge	40 m	40 m
Ausnützungsziffer	65%	80%
Grosser Grenzabstand	14.5 m	14.5 m
Kleiner Grenzabstand	5 m	5 m
Gebäudehöhe	13.5 m	16.5 m

Art. 24 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.

³ Zone	W _{GLP}	WG4 _{Glp}	WG5 _{Glp}
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.

⁵ Im Wohnbereich W_{Glp} sind Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen.

~~Art. 23 Wohn- und Gewerbebezonen Glattpark~~

Art. 24¹⁹ Wohnanteile und Quartiersversorgung

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

~~²¹ Der Wohnanteil kann in der Zone W_{Glp} mit bis zum in Abs. 3 bestimmten Anteil 15% durch Quartiersversorgungsbetriebe substituiert werden.~~

³ Zone	W_{GLP}	WG4_{Glp}	WG5_{Glp}
Wohnanteil min.	100%	60%	0%
QV-Anteil max.	15%	0%	0%

⁴² Gemeinschaftlich nutzbare Flächen werden verschiedenen Nutzungsarten innerhalb eines Gebäudes im Verhältnis ihrer Anteile zugerechnet.

⁵³ Im Wohnbereich W_{Glp} sind Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen.

Im Sinne der besseren Übersichtlichkeit in Art. 18 integriert.

Überflüssig, weil selbstverständlich

In der Zone W_{GLP} ist ein Wohnanteil von 100% vorgeschrieben (Art.18). Dieser darf bis zu einem Anteil von 15 % durch Quartiersversorgungsbetriebe substituiert werden.

In Art. 18 lit. f integriert

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

2.4 Gewerbezone

2.4.1 Gewerbezone Arbeitsplatzgebiete

Art. 25 Grundmasse

¹ Es gelten folgende Grundmasse:

	GA ₁	GA ₂
a) Gebäudelänge im EG	un.*	un.*
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

* unbeschränkt

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

2.4 Gewerbezone

2.4.1 Gewerbezone Arbeitsplatzgebiete

Art. ~~25~~ 20 Grundmasse

¹ Es gelten folgende Grundmasse:

	GA ₁	GA ₂
a) Gebäudelänge im EG	un.* 120 m	un.* 120 m
Gebäudelänge im OG	80 m	80 m
b) Grenzabstand Grundabstand	minimale Grenzabstände gem. PBG	
c) Baumassenziffer	4.0	7.0
d) Frei Grünflächenziffer	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. Gebäude Fassadenhöhe	alle gem. PBG	
g) Gesamthöhe bis First	alle gem. PBG	

* unbeschränkt

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

Zu a) Die Gebäudelänge gemäss IVHB bezieht sich immer auf das ganze Gebäude. Eine „Gebäudelänge im Obergeschoss“ existiert nicht. Im Sinne einer Vereinfachung soll die Differenzierung weggelassen werden.

Zu d): Ersatz der Freiflächenziffer durch die Grünflächenziffer (GFZ). Im Gegensatz zur Freiflächenziffer werden bei der GFZ unbebaute versiegelte Flächen nicht angerechnet. Daher wird die Masszahl der GFZ auf 10% reduziert.

Zu f): Gemäss § 279 PBG beträgt die höchstzulässige Fassadenhöhe unter Vorbehalt der Bestimmungen über Hochhäuser 25.0 m. Die Gesamthöhe ergibt sich je nach Dachform gemäss § 280 Abs. 1 und 2 PBG: „Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m. Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um 3,3 m.“

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Art. 26 Transparent gedeckte Innenhöfe</p> <p>Bei Bauten mit transparent gedeckten Innenhöfen, die eine Fläche von mindestens 400 m² bei einer lichten Höhe von mindestens 7.0 m aufweisen, erhöht sich die zulässige Baumasse gemäss Art. 25 lit. c) um die Kubatur des gedeckten Innenhofes, die erforderliche Freifläche gemäss Art. 25 lit. d) reduziert sich um 80% der Innenhoffläche.</p>	<p>Art. 26 21 Transparent gedeckte Innenhöfe</p> <p>Bei Bauten mit transparent gedeckten Innenhöfen, die eine Fläche von mindestens 400 m² bei einer lichten Höhe von mindestens 7.0 m aufweisen, erhöht sich die zulässige Baumasse gemäss Art. 20 lit. c) um die Kubatur des gedeckten Innenhofes, die erforderliche Freifläche gemäss Art. 25 lit. d) reduziert sich um 80% der Innenhoffläche.</p>	<p><i>Für die Freiflächen wird eine neue qualitative Regelung in Art. 34 eingeführt.</i></p>
<p>Art. 27 Besondere Nutzungsanordnungen</p> <p>¹ In den Gewerbebezonen GA und GA₂ ist Wohnnutzung grundsätzlich ausgeschlossen. Vorbehalten bleiben Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige.</p> <p>² In allen Gebieten der Gewerbebezonen GA₁ und GA₂ sind Beherbergungsbetriebe (Hotels, Motels usw.) zulässig. Andere Unterkünfte für den temporären Aufenthalt (Appartements, Boarding usw.) sind zulässig, sofern ein hinreichender Bezug zu ansässigen Betrieben besteht, genügende Lärmschutzmassnahmen gesichert sind und die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen sichergestellt ist.</p>	<p>Art. 27 22 Besondere Nutzungsanordnungen</p> <p>¹ In den Gewerbebezonen GA₁ und GA₂ <i>sind Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.</i></p> <p>² In den Gewerbebezonen GA₁ und GA₂ Wohnnutzung <i>ist</i> grundsätzlich ausgeschlossen. Vorbehalten bleiben Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige.</p> <p>³ In allen Gebieten der Gewerbebezonen GA₁ und GA₂ sind Beherbergungsbetriebe (Hotels, Motels usw.) zulässig. Andere Unterkünfte für den temporären Aufenthalt (Appartements, Boarding usw.) sind zulässig, sofern ein hinreichender Bezug zu ansässigen Betrieben besteht, genügende Lärmschutzmassnahmen gesichert sind und die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen sichergestellt ist.</p>	<p><i>Präzisierung. Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige: Siehe § 56 Abs. 4 PBG.</i></p>
<p>Art. 28 Flachdachbegrünung</p> <p>In den Zone GA₁ und GA₂ sind Flachdächer mit einer Fläche von über 200 m² extensiv zu begrünen. Es ist gestattet, diese Dachfläche als Freifläche mit Gartenwegen, Sitzplätzen usw. auszustatten. Mit derartigen Ausstattungen dürfen nicht mehr als 20% der begrünerten Dachfläche überstellt werden.</p>	<p>Art. 28 Flachdachbegrünung</p> <p>In den Zone GA₁ und GA₂ sind Flachdächer mit einer Fläche von über 200 m² extensiv zu begrünen. Es ist gestattet, diese Dachfläche als Freifläche mit Gartenwegen, Sitzplätzen usw. auszustatten. Mit derartigen Ausstattungen dürfen nicht mehr als 20% der begrünerten Dachfläche überstellt werden.</p>	<p><i>Der Artikel wird neu als generelle Bestimmung in Kapitel 3 (Art. 38) aufgeführt.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise																												
<p>Art. 29 Umgebungsgestaltung</p> <p>In den Zonen GA₁ und GA₂ sind 50% des Gebäudeumschwungs naturnah, in der Regel als Ruderalfläche auszugestalten, wenn die notwendige Freifläche ausschliesslich auf der Dachfläche realisiert wird.</p>	<p>Art. 25 Umgebungsgestaltung</p> <p>In den Zonen GA₁ und GA₂ sind 50% des Gebäudeumschwungs naturnah, in der Regel als Ruderalfläche auszugestalten, wenn die notwendige Freifläche ausschliesslich auf der Dachfläche realisiert wird.</p>	<p>Ersatz durch Art. 37.</p>																												
<p>2.5 Industriezonen</p> <p>2.5.1 Industriezonen Glattpark I_{GLP}</p> <p>Art. 30 Grundmasse</p> <p>¹ Es gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;"></td> <td style="text-align: right; vertical-align: bottom;">I_{GLP}</td> </tr> <tr> <td>Baumassenziffer</td> <td style="text-align: right;">4</td> </tr> <tr> <td>Grenzabstände</td> <td style="text-align: right;">minimale gemäss PBG</td> </tr> <tr> <td>Gebäuelänge EG und OG</td> <td style="text-align: right;">unbeschränkt</td> </tr> <tr> <td>Gebäudebreite EG</td> <td style="text-align: right;">unbeschränkt</td> </tr> <tr> <td>Gebäudebreite OG</td> <td style="text-align: right;">80.0 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td style="text-align: right;">17.5 m</td> </tr> </table> <p>² Die Bestimmungen von Art. 25 Absatz 2 sind anwendbar.</p>		I _{GLP}	Baumassenziffer	4	Grenzabstände	minimale gemäss PBG	Gebäuelänge EG und OG	unbeschränkt	Gebäudebreite EG	unbeschränkt	Gebäudebreite OG	80.0 m	Gebäudehöhe	17.5 m	<p>2.5 Industriezonen</p> <p>2.5.1 Industriezonen Glattpark I_{GLP}</p> <p>Art. 30 23 Grundmasse</p> <p>¹ Es gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;"></td> <td style="text-align: right; vertical-align: bottom;">I_{GLP}</td> </tr> <tr> <td>a) Gebäuelänge EG und OG</td> <td style="text-align: right;">unbeschränkt</td> </tr> <tr> <td>b) GrenzGrundabstände</td> <td style="text-align: right;">minimale gemäss PBG</td> </tr> <tr> <td>c) Baumassenziffer</td> <td style="text-align: right;">4.0</td> </tr> <tr> <td>d) Gebäudebreite EG</td> <td style="text-align: right;">unbeschränkt</td> </tr> <tr> <td>e) Gebäudebreite OG</td> <td style="text-align: right;">80.0 m</td> </tr> <tr> <td>d) GebäudeFassadenhöhe</td> <td style="text-align: right;">17.5 m</td> </tr> </table> <p>² Die Bestimmungen von Art. 2520 Absatz 2 sind anwendbar.</p>		I _{GLP}	a) Gebäuelänge EG und OG	unbeschränkt	b) Grenz Grundabstände	minimale gemäss PBG	c) Baumassenziffer	4.0	d) Gebäudebreite EG	unbeschränkt	e) Gebäudebreite OG	80.0 m	d) Gebäude Fassadenhöhe	17.5 m	<p>Reihenfolge angeglichen an die Grundmasse zu den Gewerbezonon.</p> <p>Verzicht auf die Festlegung einer Gebäudebreite, da das betreffende Areal ohnehin nur eine Gebäudebreite von rund 50m erlaubt.</p> <p>Es handelt sich dabei um die Bestimmungen zu den technisch bedingten Dachaufbauten.</p>
	I _{GLP}																													
Baumassenziffer	4																													
Grenzabstände	minimale gemäss PBG																													
Gebäuelänge EG und OG	unbeschränkt																													
Gebäudebreite EG	unbeschränkt																													
Gebäudebreite OG	80.0 m																													
Gebäudehöhe	17.5 m																													
	I _{GLP}																													
a) Gebäuelänge EG und OG	unbeschränkt																													
b) Grenz Grundabstände	minimale gemäss PBG																													
c) Baumassenziffer	4.0																													
d) Gebäudebreite EG	unbeschränkt																													
e) Gebäudebreite OG	80.0 m																													
d) Gebäude Fassadenhöhe	17.5 m																													
<p>Art. 31 Nutzweise</p> <p>Zugelassen sind mässig störende Gewerbebetriebe. Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind ausgeschlossen.</p>	<p>Art. 31 24 Nutzweise</p> <p>Zugelassen sind mässig störende Gewerbebetriebe. Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind ausgeschlossen.</p>	<p>Dieser Artikel soll allenfalls im Rahmen der Gesamtrevision neu beurteilt werden, wenn gesamthaft die Nutzungsvorgaben des regionalen Richtplans umgesetzt werden.</p>																												

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>2.5.2 Industriezonen Flughafen I_F</p> <p>Art. 32 Zonenzweck</p> <p>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.</p> <p><i>Gebäudehöhe/-abstände</i></p> <p>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.</p> <p><i>Nutzungsbegrenzung</i></p> <p>³ Ein maximales Nutzungsmass wird nicht definiert. Die in der Rahmenkonzession ausgeschiedenen Baubereiche sind zu beachten.</p>	<p>2.5.2 Industriezonen Flughafen I_F</p> <p>Art. 32 25 Zonenzweck</p> <p>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.</p> <p>Gebäudehöhe<i>Höhenbeschränkung/-Gebäudeabstände</i></p> <p>² Die zulässige Gebäudehöhe richtet sich nach dem jeweils gültigen Sicherheitszonenplan für den Flughafen Zürich. Kein Bauteil darf die Höhenkoten der massgeblichen Hindernisbegrenzungsflächen des Sicherheitszonenplans Flughafen Zürich überschreiten. Hochhäuser gemäss § 282 PBG sind erlaubt. Für die Gebäudeabstände sind einzig die feuerpolizeilichen Vorschriften sowie die Aspekte der Wohn- und Arbeitshygiene massgebend.</p> <p><i>Nutzungsbegrenzung</i></p> <p>³ Ein maximales Nutzungsmass wird nicht definiert. Die in der Rahmenkonzession ausgeschiedenen Baubereiche sind zu beachten.</p>	<p><i>Die bisherige Regelung zu den zulässigen Gebäudehöhen wird durch eine allgemeine, durch den Sicherheitszonenplan vorgegebene Höhenbeschränkung ersetzt.</i></p>
<p>2.6 Zonen für öffentliche Bauten</p> <p>Art. 33 Bauvorschriften</p> <p>¹ Für Gebäude in dieser Zone gelten ausschliesslich die Bauvorschriften des Planungs- und Baugesetzes.</p> <p>² Gegenüber benachbarten Zonen gelten deren Massvorschriften auf einer Tiefe von 10 m.</p>	<p>2.6 Zonen für öffentliche Bauten</p> <p>Art. 33 26 Bauvorschriften</p> <p>¹ Für Gebäude <i>Bauten und Anlagen</i> in dieser Zone gelten ausschliesslich die Bauvorschriften des Planungs- und Baugesetzes.</p> <p>² Gegenüber benachbarten Zonen gelten deren Massvorschriften auf einer Tiefe von 10 m.</p>	<p><i>Siehe § 60 PBG. Ersatz des Begriffs „Gebäude“ durch den allgemeineren Begriff „Bauten und Anlagen“.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>2.7 Freihalte- und Erholungszonen</p> <p>2.7.1 Freihaltezone F</p> <p>Art. 34 Nutzweise</p> <p>Die Nutzweise richtet sich nach den Festlegungen des kommunalen Richtplanes.</p> <p>2.7.2 Erholungszone E</p> <p>Art. 35 Kategorien</p> <p>Die Erholungszone (E) ist in folgende vier Kategorien gegliedert:</p> <ul style="list-style-type: none">E₁ Erholungszone für SpielplätzeE₂ Erholungszone für Familiengärten und FreizeitanlagenE₃ Erholungszone für SportanlagenE₄ Erholungszone für andere Anlagen <p>Art. 36 Bauvorschriften</p> <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 Artikel 33.</p>	<p>2.7 Freihalte- und Erholungszonen</p> <p>2.7.1 Freihaltezone F</p> <p>Art. 34 27 Nutzweise</p> <p>Die Nutzweise richtet sich nach den Festlegungen des kommunalen Richtplanes Planungs- und Baugesetzes.</p> <p>2.7.2 Erholungszone E</p> <p>Art. 35 28 Kategorien</p> <p>Die Erholungszone (E) ist in folgende vier Kategorien gegliedert:</p> <ul style="list-style-type: none">E₁ Erholungszone für SpielplätzeE₂ Erholungszone für Familiengärten und FreizeitanlagenE₃ Erholungszone für SportanlagenE₄ Erholungszone für andere Anlagen <p>Art. 36 29 Bauvorschriften</p> <p>In den Zonen E₁ und E₂ sind nur besondere Gebäude Kleinbauten und Anbauten 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 der Zone E₃ sind Sport und Freizeitanlagen und die für deren Betrieb und Bewirtschaftung notwendigen Bauten und Anlagen zulässig.</p> <p>⁴ In der Zone E₄ sind Erholungsnutzungen, Friedhöfe und die für deren Betrieb und Bewirtschaftung notwendigen Bauten und Anlagen zulässig.</p>	<p><i>Siehe § 61f PBG. Der kommunale Richtplan enthält keine Festlegungen zu Freihaltezonen.</i></p> <p><i>E3: Spielwiese, Schwimmbad, Sportanlagen</i></p> <p><i>E4: Friedhof, Opfikerpark</i></p>

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

3. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 37 Abgrabungen

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

Art. 38 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.

Gegenüber Nichtbauzonen

³ 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.

3. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

Art. ~~37~~ 30 Abgrabungen

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

Art. ~~38~~ 31 **GrenzGrundabstand**

Grosser GrenzGrundabstand

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

Kleiner GrenzGrundabstand

² Der kleine GrenzGrundabstand gilt vor den übrigen Fassaden.

³ ~~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 GebäudeFassadenhöhe aufgrund der Verkehrsbaulinien nach §§ 278 Abs. 1 und 279 Abs. 2 PBG wird ausgeschlossen.~~

Für diesen generellen Abstand besteht im PBG keine Rechtsgrundlage. Es gelten die zonengemässen Grenzabstände. Die Behörde kann die Zustimmung zu Grenz- und Näherbaurechten auch verweigern, daher wird der irreführende Verweis gestrichen.

Die Gemeinde kann gemäss § 279 Abs. 2 PBG vorsehen, dass die zulässige Fassadenhöhe auch durch die Verkehrsbaulinien bestimmt wird. Sie muss diese Messweise aber nicht mehr wie bisher explizit ausschliessen.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Art. 40 Zusammenbauen</p> <p>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.</p> <p><i>Grenzbau</i></p> <p>² Der Grenzbau ist in allen Bauzonen mit schriftlicher Einwilligung des Nachbarn zulässig. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die Zentrumszonen Schaffhauserstrasse.</p> <p>Art. 41 Besondere Gebäude</p> <p>¹ Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG, deren Gebäudegrundfläche nicht mehr als 50 m² umfasst, müssen die kommunalen und kantonrechtlichen Grenz- und Gebäudeabstände nicht einhalten. Sie dürfen bis an die Grenze gestellt werden, wenn sie nicht mehr als einen Drittel der nachbarlichen Grenze beanspruchen.</p> <p>² Für die Bemessung der Gebäudelänge und der Mehrlängenzuschläge werden besondere Gebäude nur mit der Hälfte der betreffenden Fassadenlänge angerechnet.</p> <p>Art. 42 Abfallsammlung</p> <p>¹ Die Grundeigentümer sind verpflichtet, in Neu- und Umbauten geeignete Einrichtungen zur getrennten Sammlung von Abfällen bereitzustellen (Abfalltrennsysteme).</p>	<p>Art. 40 32 Zusammenbauen</p> <p>¹ Das Zusammenbauen innerhalb der zulässigen Gesamtlängen Gebäudelängen ist in allen Zonen, in der Zone W2_L jedoch nur für zwei Gebäude, zulässig. Als zulässige Gesamtlänge gilt die maximal zulässige Gebäudelänge.</p> <p><i>Grenzbau</i></p> <p>² Der Grenzbau ist in allen Bauzonen mit schriftlicher Einwilligung des Nachbarn zulässig. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die Zentrumszonen Schaffhauserstrasse.</p> <p>Art. 41 33 Besondere Gebäude Kleinbauten und Anbauten</p> <p>¹ Besondere Gebäude Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 273 PBG, deren Gebäudegrundfläche nicht mehr als 50 m² umfasst, müssen die kommunalen und kantonrechtlichen Grenz- und Gebäudeabstände nicht einhalten. Sie dürfen bis an die Grenze gestellt werden, wenn sie nicht mehr als einen Drittel der nachbarlichen Grenze beanspruchen.</p> <p>² Für die Bemessung der Gebäudelänge und der Mehrlängenzuschläge werden besondere Gebäude Anbauten und Kleinbauten nur mit der Hälfte zur der betreffenden Gebäude- bzw. Fassadenlänge angerechnet.</p> <p>Art. 42 34 Abfallsammlung</p> <p>¹ Die Grundeigentümer sind verpflichtet, in Neu- und Umbauten geeignete Einrichtungen zur getrennten Sammlung von Abfällen bereitzustellen (Abfalltrennsysteme).</p>	<p><i>Eine Ausnahme in der Zone W2_L ist überflüssig, da die dort geltende maximale Gebäudelänge von 24 m die Anzahl der zusammengebauten Gebäude faktisch auf 2 beschränkt. (siehe auch Bericht nach Art. 47 RPV)</i></p> <p><i>Der Begriff „Gesamtlänge“ existiert in der IVHB nicht. Daher wird der letzte Satz gestrichen.</i></p> <p><i>Für die Bemessung des Mehrlängenzuschlags ist gemäss § 23 Abs. 1 ABV die Fassadenlänge massgebend.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>² Bei Mehrfamilienhäusern und Überbauungen ab 6 Wohneinheiten müssen für den Hauskehricht Normcontainer bereitgestellt werden. Der Containerstandort ist bewilligungspflichtig.</p> <p>³ Gewerbe, Industrie und öffentliche Betriebe sind verpflichtet, ihren Abfall in Containern und Pressmulden bereitzustellen; davon ausgenommen sind Kleinbetriebe mit wenig Abfall.</p> <p>⁴ In Quartier- und Gestaltungsplänen sind die erforderlichen Quartier-Sammelstellen auszuscheiden.</p>	<p>² Bei Mehrfamilienhäusern und Überbauungen ab 6 Wohneinheiten müssen für den Hauskehricht Normcontainer bereitgestellt werden. Der Containerstandort ist bewilligungspflichtig.</p> <p>³ Gewerbe, Industrie und öffentliche Betriebe sind verpflichtet, ihren Abfall in Containern und Pressmulden bereitzustellen; davon ausgenommen sind Kleinbetriebe mit wenig Abfall.</p> <p>⁴ In Quartier- und Gestaltungsplänen sind die erforderlichen Quartier-Sammelstellen auszuscheiden.</p> <p>Art. 35 Flachdachbegrünung</p> <p>Flachdächer sind gemäss anerkannten Grundsätzen ökologisch wertvoll zu begrünen. Werden Photovoltaikanlagen erstellt, ist so weit technisch und betrieblich möglich eine Begrünung vorzunehmen. Es ist gestattet, die Dachfläche als Freifläche mit Gartenwegen, Sitzplätzen usw. auszustatten. Mit derartigen Ausstattungen dürfen maximal 50% der begrünbaren Dachfläche überstellt werden.</p>	
<p>Art. 43</p> <p><i>Spielflächen, Freizeit- und Pflanzgärten</i></p> <p>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.</p>	<p>Art. 43 36 Spielflächen, Freizeit- und Pflanzgärten</p> <p>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.</p>	
	<p>Art. 37 Grünflächenziffer</p> <p>Kann die Grünflächenziffer nicht erreicht werden, so ist im Rahmen eines Gestaltungskonzepts darzulegen, wie eine mindestens ebenso hohe Qualität bezüglich Ökologie und Stadtklima erreicht werden kann.</p>	<p><i>Gemäss § 220 Abs. 1 PBG ist von Bauvorschriften im Einzelfall zu befreien, wenn besondere Verhältnisse vorliegen, bei denen die Durchsetzung der Vorschriften unverhältnismässig erscheint. In diesem Fall soll jedoch</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Art. 44 Gestaltungsplanpflicht</p> <p>¹ Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete müssen Gestaltungspläne mit folgenden Inhalten aufgestellt werden:</p> <p><i>Unterteilung der Gebiete</i></p> <p>² Wo eine zweckmässige Unterteilung des Gebietes möglich ist, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Diese müssen nicht für alle Teilgebiete gleichzeitig festgesetzt werden.</p>	<p>Art. 38 Abstellplätze</p> <p>¹ Die Vorschriften betreffend Abstellplätze für Motorfahrzeuge, die in der baulichen Nutzung des Grundstücks begründet sind, sowie Abstellplätze für Fahrräder sind in der Parkplatzverordnung geregelt. Kommerziell betriebene Parkieranlagen für Motorfahrzeuge (Parkierung für Dritte gegen Entgelt), die nicht in der baulichen Nutzung des Grundstücks begründet sind, sind nur zulässig, wenn sie im regionalen Richtplan eingetragen sind.</p> <p>² Bei Mehrfamilienhäusern sind genügend grosse, leicht zugängliche Abstellplätze respektive Abstellräume für Kinderwagen und andere Fahrgeräte bereitzustellen.</p> <p>Art. 44 39 Gestaltungsplanpflicht</p> <p>¹ Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete müssen Gestaltungspläne mit folgenden Inhalten aufgestellt festgesetzt <i>vor Erteilung einer Baubewilligung Gestaltungspläne mit folgenden Inhalten aufgestellt festgesetzt</i> werden.</p> <p><i>Unterteilung der Gebiete</i></p> <p>² Wo eine zweckmässige Unterteilung des Gebietes möglich ist, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Diese müssen nicht für alle Teilgebiete gleichzeitig festgesetzt werden.</p>	<p><i>keine ersatzlose Befreiung zugelassen werden, sondern im Rahmen eines Gestaltungs-konzepts Ersatzmassnahmen gefordert werden.</i></p> <p>?</p> <p><i>Neue Regelung für Abstellplätze und Abstellräume für Kinderwagen. (siehe auch Bericht nach Art. 47 RPV)</i></p> <p><i>(siehe auch Bericht nach Art. 47 RPV)</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
	<p>³ Der Gestaltungsplan für die Zone für öffentliche Bauten im Glattpark bezweckt die Sicherstellung:</p> <ul style="list-style-type: none">• der künftigen Überbauung und Erschliessung;• der qualitativ wertvollen Gestaltung der Freiräume;• der ökologischen Vernetzung zwischen Park und Glattraum. <p>⁴ Der Gestaltungsplan im Bereich der Autobahnüberdeckung A51 bezweckt die Sicherstellung:</p> <ul style="list-style-type: none">• eines guten Umgangs mit der erschwerten Ausgangslage des Bauens auf dem Autobahndeckel (Statik, Untergeschosse, Parkierung, Aussenräume, Eigentum);• eines besonderen Lärmschutzes der sich im Gebäude befindenden Personen sowie als Lärmriegel für das angrenzende Wohnquartier und die Aussenflächen vor dem Autobahnlärm;• eines hochwertig gestalteten und städtebaulich eingepassten Abschluss der Autobahnüberdeckung und des Bubenholzparkes;• einer zweckmässigen und auf die besonderen örtlichen Verhältnisse abgestimmten Erschliessung;• einer attraktiven, qualitativ hochwertigen Aussenraumgestaltung;• der Minimierung der Störfallrisiken. <p>⁵ Der Gestaltungsplan im Bereich der Kernzone K1 bezweckt die Sicherstellung:</p> <ul style="list-style-type: none">• einer die bestehende Dorfstruktur harmonisch vervollständigenden Überbauung;• einer ortsbildverträglichen Dach- und Fassadengestaltung;• einer dem Ortsbild entsprechenden qualitativen Aussenraumgestaltung;• einer flächeneffizienten Verkehrserschliessung und Parkierung.	<p><i>Vorschlag für die Neufassung von Art. 44 Abs. 1 lit. a aBZO.</i></p> <p><i>Ein öffentliches Interesse ist gemäss § 48 Abs. 3 PBG Voraussetzung für den Erlass einer GP-Pflicht. Für jedes Gebiet werden Vorgaben für die Erfüllung der Gestaltungsplanpflicht formuliert. (siehe auch Bericht nach Art. 47 RPV)</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>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.</p> <p>b) In den übrigen Gebieten bestimmen Gestaltungspläne die baulichen Massnahmen zum Lärmschutz. Weitere Festlegungen sind nicht erforderlich.</p> <p>c) Neubauten haben mindestens einen gegenüber den kantonalen Wärmedämmvorschriften um 20% reduzierten Heizwärmebedarf einzuhalten.</p>	<p>⁶ Der Gestaltungsplan im Bereich der Fall- und Böschewiesen bezweckt die Sicherstellung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • einer lärmgeschützten Bebauung der noch unbebauten Flächen und eines Lärmriegels für die inneren Räume / Bauten / Flächen; • einer qualitativ hochwertigen Aussenraumgestaltung. • der Minimierung der Störfallrisiken <p>⁷ Der Gestaltungsplan im Bereich ara glatt bezweckt die Sicherstellung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • einer ökologischen Vernetzung mit Trittsteinen vom Opfikerpark zur Glatt; • der weiteren Flächen mit öffentlichem Zugang und der Erholung dienenden frei zugänglichen Nutzungen; • einer guten Durchlässigkeit und Durchwegung für den Fuss- und Veloverkehr und einer Verminderung der eingezäunten unzugänglichen Flächen; • des sorgfältigen Umgangs mit dem Bestand und die gute Einpassung von Erweiterungen und Ergänzungen. <p>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.</p> <p>b) In den übrigen Gebieten bestimmen Gestaltungspläne die baulichen Massnahmen zum Lärmschutz. Weitere Festlegungen sind nicht erforderlich.</p> <p>c) Neubauten haben mindestens einen gegenüber den kantonalen Wärmedämmvorschriften um 20% reduzierten Heizwärmebedarf einzuhalten.</p>	<p><i>gestrichen</i></p> <p><i>Absatz ist verwirrend und wird gestrichen.</i></p> <p><i>gestrichen</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Art. 45 Abstände von Strassen, Plätzen und Wegen</p> <p>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.</p>	<p>Art. 45 40 Abstände von Strassen, Plätzen und Wegen</p> <p>Bei fehlenden Baulinien gegenüber öffentlichen und privaten Strassen und Plätzen sowie gegenüber öffentlichen Wegen haben oberirdische und unterirdische Gebäude, unterirdische Bauten und Unterniveaubauten die kantonalrechtlichen Abstände gemäss § 265 PBG einzuhalten.</p>	
<p>Art. 46 Schutz gegen Einwirkungen</p> <p>Betriebe, die unverhältnismässigen privaten Motorfahrzeugverkehr oder andere stark störende Emissionen auslösen, sind in allen Bauzonen ausgeschlossen.</p>	<p>Art. 46 41 Schutz gegen Einwirkungen Verkehrsintensive Einrichtungen</p> <p>Betriebe, die unverhältnismässigen privaten Motorfahrzeugverkehr Verkehrsintensive Einrichtungen oder Einrichtungen die andere stark störende Emissionen auslösen, sind in allen Bauzonen ausgeschlossen nur in den im regionalen Richtplan speziell bezeichneten Gebieten zulässig.</p>	<p><i>Mit der Planungspflicht für VE im regionalen Richtplan (siehe Teil Siedlung, Kap. 2.2 Zentrumsgebiete: Einkauf- und Freizeitgrossanlagen) wird eine frühzeitige regionale Koordination sowie die Zustimmung des Kantons sichergestellt. (siehe auch Bericht nach Art. 47 RPV)</i></p>
<p>Art. 47 Definition Salonprostitution</p> <p>¹ Als Salonprostitution gilt jede Wohn- und Gewerbeinheit, in der mehr als 50% der Räume sexgewerblich genutzt werden oder mehrere Prostituierte arbeiten.</p> <p><i>Zulässigkeit</i></p> <p>² Die Salonprostitution ist in allen Wohnzonen sowie Mischzonen, in denen ein Mindestwohnanteil von 60% gilt, ausgeschlossen.</p>	<p>Art. 47 42 Definition Salonprostitution</p> <p>¹ Als Salonprostitution gilt jede Wohn- und Gewerbeinheit, in der mehr als 50% der Räume sexgewerblich genutzt werden oder mehrere Prostituierte arbeiten.</p> <p><i>Zulässigkeit</i></p> <p>² Die Salonprostitution ist in allen Wohnzonen sowie Mischzonen, in denen ein Mindestwohnanteil von 60% gilt, ausgeschlossen.</p>	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
-----------------	--------------	------------------------------------

4. WEITERE FESTLEGUNGEN

4.1 Hochhäuser

Art. 48 Zulässigkeit

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

4.2 Besondere Bauvorschriften für Arealüberbauungen

Art. 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 ²	-	--	gem. PBG
W2 _L	5'000 m ²	3	36.0 m	9.0 m
W2 _D	5'000 m ²	3	36.0 m	9.0 m
W3	6'000 m ²	4	60.0 m	12.0 m
W4	7'000 m ²	5	60.0 m	15.0 m
WG3	5'000 m ²	3	45.0 m	11.0 m
WG4 _L	6'000 m ²	4	60.0 m	14.0 m
WG4 _D	7'000 m ²	5	60.0 m	14.0 m
WGL _P	8'000 m ²	5	--	16.5 m
WG4 _{Glp}	8'000 m ²	5	--	16.5 m
WG5 _{Glp}	8'000 m ²	5	--	16.5 m
GA ₁	4'000 m ²	-	--	gem. PBG
GA ₂	4'000 m ²	-	--	gem. PBG

4. WEITERE FESTLEGUNGEN

4.1 Hochhäuser

Art. ~~48~~ 43 Zulässigkeit

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

4.2 Besondere Bauvorschriften für Arealüberbauungen

Art. ~~49~~ 44 Zulässigkeit

¹ 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
		Vollgeschosse	Gebäudelänge	bis First
ZA	4'000 m ²	-	--	gem. PBG
W2 _L	5'000 m ²	3	36.0 m	9.0 m
W2 _D	5'000 m ²	3	36.0 m	9.0 m
W3	6'000 m ²	4	60.0 m	12.0 m
W4	7'000 m ²	5	60.0 m	15.0 m
WG3	5'000 m ²	3	45.0 m	11.0 m
WG4 _L	6'000 m ²	4	60.0 m	14.0 m
WG4 _D	7'000 m ²	5	60.0 m	14.0 m
WGL_P	8'000 m²	5	--	16.5 m
WG4_{Glp}	8'000 m²	5	--	16.5 m
WG5_{Glp}	8'000 m²	5	--	16.5 m
GA ₁	4'000 m ²	-	--	gem. PBG
GA ₂	4'000 m ²	-	--	gem. PBG

Der Glattpark ist in den SBV abschliessend geregelt.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>VG = Vollgeschosse, GL = Gebäudelänge, GH = Gebäudehöhe</p>	<p>VG = Vollgeschosse, GL = Gebäudelänge, GH = Gebäudehöhe <i>Erhöhung Höhenmasse</i> ² Die zonengemässen Höhenmasse dürfen pro zusätzlichem Vollgeschoss um 3.3 m erhöht werden.</p>	<p><i>Die Fassaden- und Gesamthöhen der Regelbauweise dürfen generell um 3.3 m (Geschosshöhe) erhöht werden. Damit kann auf die Tabellenspalte „max. GH“ in obiger Tabelle verzichtet werden.</i></p>
<p>Art. 50</p> <p><i>Ausnützungsmass</i></p> <p>¹ 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.</p> <p>² Neubauten haben mindestens einen gegenüber den kantonalen Wärmedämmvorschriften um 20% reduzierten Heizwärmebedarf einzuhalten.</p> <p>³ In der Wohnzone Glattpark sowie in den Wohn- und Gewerbe-zonen Glattpark (Artikel 22, 23) kann die Ausnützungsziffer nicht erhöht werden.</p> <p>⁴ In den Wohnzonen mit Gewerbeanteil kann die resultierende Mehraussnützung gegenüber der Regelbauweise nur zu gewerblichen Zwecken genutzt werden.</p>	<p>Art. 50 – Ausnützungsmass</p> <p>¹ 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.</p> <p>² Neubauten haben mindestens einen gegenüber den kantonalen Wärmedämmvorschriften um 20% reduzierten Heizwärmebedarf einzuhalten.</p> <p>³ In der Wohnzone Glattpark sowie in den Wohn- und Gewerbe-zonen Glattpark (Artikel 22, 23) kann die Ausnützungsziffer nicht erhöht werden.</p> <p>⁴ In den Wohnzonen mit Gewerbeanteil kann die resultierende Mehraussnützung gegenüber der Regelbauweise nur zu gewerblichen Zwecken genutzt werden.</p>	<p><i>Integration in die Tabelle in Art. 47 Abs. 1.</i></p> <p><i>Gilt ohnehin.</i></p> <p><i>Integration in die Tabelle in Art. 47 Abs. 1.</i></p> <p><i>Integration in die Tabelle in Art. 47 Abs. 1.</i></p>
<p>Art. 51 Grenz- und Gebäudeabstände nach aussen</p> <p>Gegenüber Grundstücken ausserhalb des einbezogenen Areals gelten die Vorschriften der entsprechenden Zone, inkl. eines all-fälligen Mehrhöhen- und Mehrlängenzuschlages.</p>	<p>Art. 54 45 Grenz- und Gebäudeabstände nach aussen</p> <p>Gegenüber Grundstücken ausserhalb des einbezogenen Areals gelten die Vorschriften der entsprechenden Zone, inkl. eines all-fälligen Mehrhöhen- und Mehrlängenzuschlages.</p>	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>4.3 Aussichtsschutz</p> <p>Art. 52 Freihaltung gemäss Ergänzungsplan</p> <p>Von den Aussichtslagen Foracher und Halden ist der Ausblick entsprechend den Angaben im Ergänzungsplan freizuhalten.</p>	<p>4.3 Aussichtsschutz</p> <p>Art. 52 46 Freihaltung gemäss Ergänzungsplan</p> <p>Von den Aussichtslagen Foracher und Halden ist der Ausblick entsprechend den Angaben im Ergänzungsplan freizuhalten.</p>	
<p>4.4 Wald- und Gewässerabstände</p> <p>Art. 53 Abstandslinien</p> <p>Es gelten die in den Ergänzungsplänen festgehaltenen Abstandslinien.</p>	<p>4.4 Wald- und Gewässerabstände</p> <p>Art. 53 47 Abstandslinien</p> <p>Es gelten die in den Ergänzungsplänen festgehaltenen Abstandslinien.</p>	
<p>4.5 Mehrwertausgleich</p> <p>Art. 54 Mehrwertabgabe</p> <p>¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.</p> <p>² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m².</p> <p>³ Die Mehrwertabgabe beträgt 30 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.</p> <p>Art. 55 Erträge</p> <p>Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.</p>	<p>4.5 Mehrwertausgleich</p> <p>Art. 54 48 Mehrwertabgabe</p> <p>¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.</p> <p>² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m².</p> <p>³ Die Mehrwertabgabe beträgt 30% des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.</p> <p>Art. 55 49 Erträge</p> <p>Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.</p>	<p><i>Wird mit der vorgängig abgeschlossenen Teilrevision MAG ergänzt.</i></p>

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

5. INKRAFTTRETEN

Art. 56 Inkrafttreten

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

5. INKRAFTTRETEN

Art. ~~56~~ 50 Inkrafttreten

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

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>4.3 Aussichtschutz</p> <p>Art. 52 Freihaltung gemäss Ergänzungsplan</p> <p>Von den Aussichtslagen Foracher und Halden ist der Ausblick entsprechend den Angaben im Ergänzungsplan freizuhalten.</p>	<p>4.3 Aussichtschutz</p> <p>Art. 52 50 Freihaltung gemäss Ergänzungsplan</p> <p>Von den Aussichtslagen Foracher und Halden ist der Ausblick entsprechend den Angaben im Ergänzungsplan freizuhalten.</p>	
<p>4.4 Wald- und Gewässerabstände</p> <p>Art. 53 Abstandslinien</p> <p>Es gelten die in den Ergänzungsplänen festgehaltenen Abstandslinien.</p>	<p>4.4 Wald- und Gewässerabstände</p> <p>Art. 53 51 Abstandslinien</p> <p>Es gelten die in den Ergänzungsplänen festgehaltenen Abstandslinien.</p>	
<p>4.5 Mehrwertausgleich</p> <p>Art. 54 Mehrwertabgabe</p> <p>¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf-oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.</p> <p>² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m².</p> <p>³ Die Mehrwertabgabe beträgt 30 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.</p>	<p>4.5 Mehrwertausgleich</p> <p>Art. 54 52 Mehrwertabgabe</p> <p>¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf-oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.</p> <p>² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m².</p> <p>³ Die Mehrwertabgabe beträgt 30 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.</p>	<p><i>Wird mit der vorgängig abgeschlossenen Teilrevision MAG ergänzt.</i></p>
<p>Art. 55 Erträge</p> <p>Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.</p>	<p>Art. 55 53 Erträge</p> <p>Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.</p>	

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

5. INKRAFTTRETEN

Art. 55 Inkrafttreten

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

5. INKRAFTTRETEN

Art. 55 54 Inkrafttreten

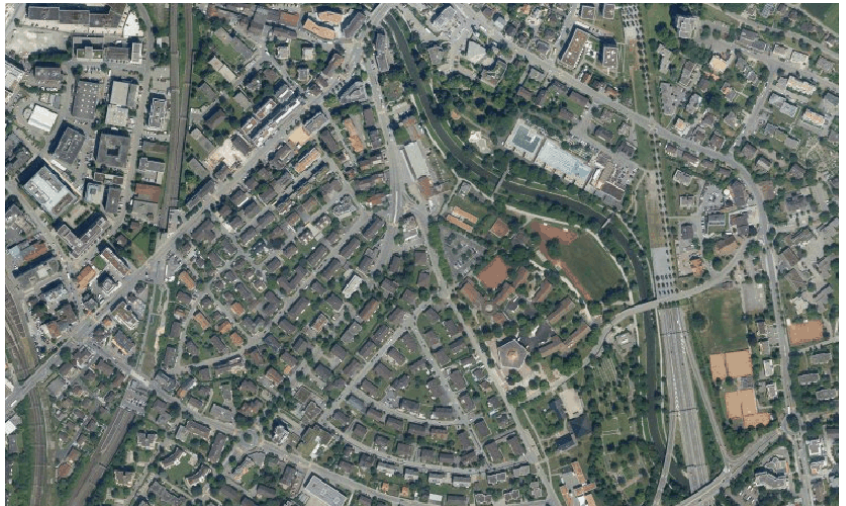
Diese Bauordnung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich in Kraft.



Kanton Zürich
Stadt Opfikon

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020

ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

31101 – 17.1.2024

Auftraggeberin

Stadt Opfikon

Vertreter der Stadt

Sarah Keller, Projektleiterin Planung (bis Ende 2019)
Nicola Witt, Projektleiterin Planung (ab Ende 2019)
Christoph Bill, Projektleiter Planung (ab Anfang 2020 bis Ende 2021)
Markus Wintsch, Bereichsleiter Baurecht

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Olaf Wolter, Projektleiter
Tobias Thaler, Projektleiter Stv. und Sachbearbeiter

Titelbild

Luftbild des Stadtzentrums, GIS ZH

Inhalt

1	EINLEITUNG	4
1.1	Anlass	4
1.2	Ablauf der Teilrevision	4
2.	PLANERISCHE GRUNDLAGEN	5
2.1	Kantonale Grundlagen	5
2.2	IVHB	6
2.3	Regionaler Richtplan	8
2.4	Vollzugspraxis auf kommunaler Ebene	30
2.5	Mehrwertausgleichsgesetz	30
2.6	Wohnbauförderung	31
3.	BAU- UND ZONENORDNUNG	32
3.1	Änderungen	32
3.2	Zonenvorschriften (Art. 3-32)	32
3.3	Ergänzende Bauvorschriften (Art. 33-45)	36
4.	AUSWIRKUNGEN	39
4.1	Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität	39
4.2	Umwelt	39
4.3	Mobilität	39
5.	MITWIRKUNG	40
5.1	Kantonale Vorprüfung	40
5.2	Öffentliche Auflage und Anhörung	40
5.3	Einwendungen	Fehler! Textmarke nicht definiert.
6	SCHLUSSFAZIT	41
	BEILAGE	42
	Beilage 1: Tabelle "Auswertung kantonale Vorprüfung"	42

Reihenfolge Teilrevisionen

Die Bau- und Zonenordnung der Stadt Opfikon wird derzeit in verschiedenen Teilschritten revidiert. Die Teilschritte bauen wie folgt aufeinander auf:

1. Teilrevision 2019 (rechtskräftig)
2. Teilrevision Mehrwertausgleichsgesetz MAG (rechtskräftig)
- 3. Teilrevision 2020 (IVHB) (vorliegend)**
4. Teilrevision Glattpark West

Diese zeitliche Reihenfolge ist bei der Beschlussfassung durch den Gemeinderat und bei der Inkraftsetzung zu beachten.

1 EINLEITUNG

1.1 Anlass

Quellen der Teilrevision

Mit der am 1. März 2017 in Kraft getretenen Teilrevision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes wurden im Kanton Zürich die einheitlichen Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) eingeführt.

Die Gemeinden sind gemäss Übergangsbestimmungen gehalten, ihre Bau- und Zonenordnungen bis spätestens 8 Jahre ab Inkrafttreten der Gesetzesänderung, d.h. bis am 1. März 2025 anzupassen (Quelle 1 der Teilrevision).

Zudem gibt der am 14. Februar 2018 festgesetzte regionale Richtplan Glattal Anlass zur Überprüfung bzw. Revision der Bau- und Zonenordnung (Quelle 2). Dabei sind nur diejenigen Anweisungen aus dem regionalen Richtplan Glattal, welche die BZO der Stadt Opfikon direkt betreffen und keine planerischen Vorarbeiten erfordern, umzusetzen (Quelle 2 der Teilrevision).

Ferner sollen ausgehend von der Vollzugspraxis Änderungen bzw. Präzisierungen an vereinzelt Artikeln vorgenommen werden (Quelle 3 der Teilrevision).

1.2 Ablauf der Teilrevision

Die Erarbeitung der Teilrevision erfolgte in den folgenden vier Phasen:

Phase 1: Grundlagen, Festlegung des Revisionsbedarfs

Phase 2: Entwurf Revisionsvorlage BZO

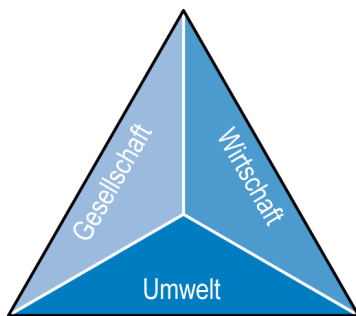
Phase 3: Mitwirkung und Bereinigung

Phase 4: Festsetzung und Genehmigung

2. PLANERISCHE GRUNDLAGEN

2.1 Kantonale Grundlagen

ROK-ZH Kantonales Raumordnungskonzept

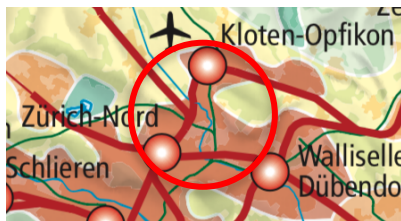


Dreieck der Nachhaltigkeit
(Quelle: SKW)

Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK-ZH), welches in den neuen kantonalen Richtplan 2014 integriert ist, entwirft eine Gesamtschau der räumlichen Ordnung im Kanton. Für die zukünftige Raumentwicklung gelten folgende Leitlinien:

1. Die Zukunftstauglichkeit der Siedlungsstrukturen ist sicherzustellen und zu verbessern.
2. Die Entwicklung der Siedlungsstruktur ist schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten.
3. Zusammenhängende naturnahe Räume sind zu schonen und zu fördern.
4. Die grenzüberschreitende Zusammenarbeit bei raumwirksamen Tätigkeiten ist auf allen Ebenen zu intensivieren und zu unterstützen.
5. Die räumliche Entwicklung orientiert sich am Grundsatz der Nachhaltigkeit.

Diese Leitlinien finden ihren Ausdruck im neuen kantonalen Richtplan 2014, dessen Philosophie von den Grundsätzen einer nachhaltigen Raumplanung geprägt ist.



Ausschnitt aus der Karte Handlungsräume (Quelle: ROK-ZH)

Handlungsräume	
■	Stadtlandschaft
■	urbane Wohnlandschaft
■	Landschaft unter Druck
■	Kulturlandschaft
■	Naturlandschaft

Im ROK-ZH werden fünf Handlungsräume definiert und die angestrebte Raumordnung aufgezeigt. Im Vordergrund steht die Stärkung der sich ergänzenden Qualitäten von städtischen und ländlichen Räumen. Opfikon ist dem Raum "Stadtlandschaft" zugeordnet. Für diesen ergibt sich insbesondere folgender Handlungsbedarf:

- Potenziale in Umstrukturierungsgebieten sowie im Umfeld der Bahnhöfe aktivieren
- Entwicklungsgebiete durch massgeschneiderte städtische Transportsysteme (u.a. Stadtbahnen) strukturieren
- Städtebauliche Qualität und ausreichende Durchgrünung bei der Erneuerung und Verdichtung von Wohn- und Mischquartieren sowie bei der Erstellung grossmassstäblicher Bauten sicherstellen
- Sozialräumliche Durchmischung fördern
- Attraktive Freiraum- und Erholungsstrukturen, beispielsweise entlang von Gewässern, schaffen, sowie Gebiete für Freizeitaktivitäten bezeichnen
- Leistungsfähigkeit des öffentlichen Verkehrssystems zur Bewältigung des Verkehrsaufkommens steigern Zentralörtliche und publikumsintensive Einrichtungen an durch den öffentlichen Verkehr und den Fuss- und Veloverkehr sehr gut erschlossenen Lagen in die Siedlungsstruktur integrieren
- Unerwünschte Einwirkungen der Verkehrsinfrastrukturen auf die Wohngebiete vermeiden, begrenzen und vermindern

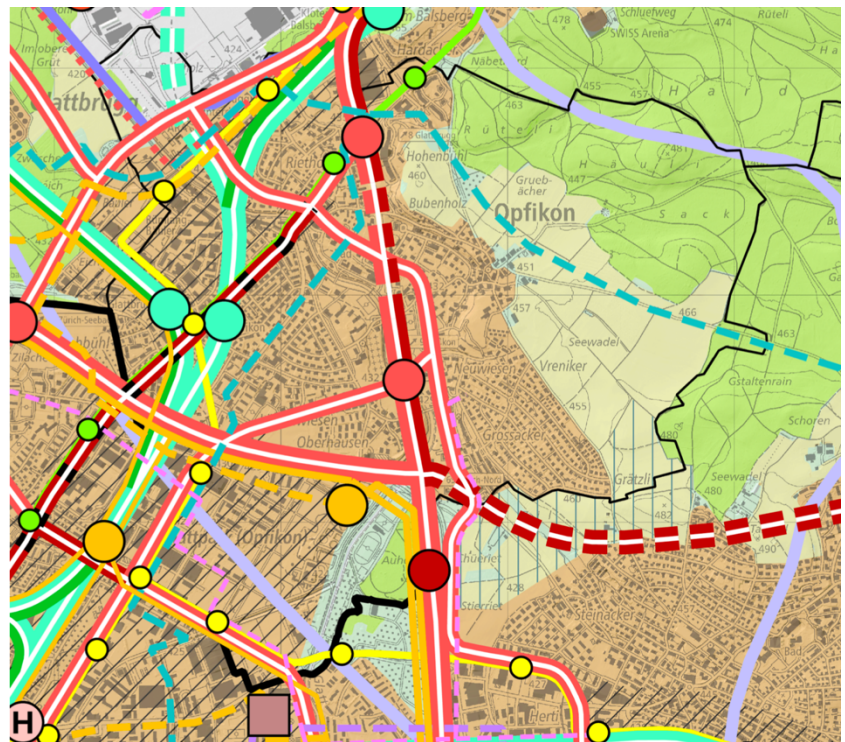
- Gewerbe- und Industriegebiete erhalten, insbesondere für weniger wertschöpfungsintensive Betriebe wie die produzierende Industrie und das Handwerk

Die beiden Handlungsräume "Stadtlandschaft", zu welcher Opfikon gehört, sowie "urbane Wohnlandschaft" haben 80 % des künftigen Wachstums aufzunehmen. Die übrigen 20 % des Wachstums sollen die weiteren Handlungsräume "Kulturlandschaft", "Naturlandschaft" sowie "Landschaft unter Druck" aufnehmen.

Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan Siedlung und Landschaft wurde einer Gesamtüberprüfung unterzogen. Der revidierte Richtplan wurde mit Beschluss des Kantonsrats vom 18. März 2014 neu festgesetzt. Am 29. April 2015 wurde der revidierte Richtplan vom Bundesrat genehmigt. Seither sind verschiedene Teilrevisionen erfolgt.

Richtplanausschnitt Opfikon



2.2 IVHB

Begriff

Die interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Konkordat, welches die gesamtschweizerische Vereinheitlichung der wichtigsten Baubegriffe und Messweisen zum Ziel hat. Der Kanton Zürich tritt dem Konkordat zwar nicht bei, setzt aber die Vorgaben im kantonalen Recht freiwillig um. Das PBG, die ABV, die BVV und die BBV II wurden entsprechend geändert.

Überblick

Im Rahmen der IVHB werden 30 Begriffe und Messweisen einheitlich definiert.

- 6 Begriffe sind neu (z.B. *Fassadenlinie*)
- 10 Begriffe ersetzen bestehende Begriffe und werden teilweise anders definiert (z.B. *bisher: Gebäudehöhe, neu: Fassadenhöhe*).
- 13 Begriffe sind unverändert, werden aber auch teilweise neu definiert (z.B. *Baummassenziffer*)
- 1 Begriff wird nicht übernommen (Geschossflächenziffer)

Analyse der Auswirkungen

Das Büro SUTER • VON KÄNEL • WILD hat in einer Publikation die Auswirkungen der neuen Baubegriffe und Messweisen nach IVHB eingehend analysiert. Dabei wurde einerseits untersucht, welche Auswirkungen die neuen Baubegriffe und Messweisen auf die Bau- und Zonenordnungen der Gemeinden haben, andererseits welche Änderungen sich im Baubewilligungsverfahren ergeben.

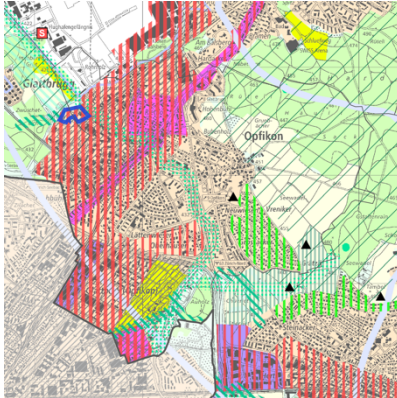
Das Fazit der Analyse:

- Die Mehrzahl der Begriffe können in der BZO übernommen werden bzw. finden in der BZO keine Verwendung, da die Anwendung im übergeordneten Recht abschliessend geregelt ist.
- 13 Begriffe erfordern eine kritische Überprüfung im Rahmen einer BZO-Revision und gegebenenfalls materielle Anpassungen.

Unabhängig von der Art und Weise der Umsetzung in der BZO ergeben sich teilweise weitreichende Änderungen im Baubewilligungsverfahren. Hier verfügen die Gemeinden indes über keine Beeinflussungsmöglichkeiten.

2.3 Regionaler Richtplan

Ausgangslage



Teilrichtplan Siedlung 1:70'000

Der revidierte regionale Richtplan Glattal wurde am 14.2.2018 vom Regierungsrat festgesetzt. Damit ergeben sich neue Anweisungen aus dem Richtplan, die teilweise direkt in der Bau- und Zonenordnung umgesetzt werden müssen. Die Gemeinden sind grundsätzlich verpflichtet, diese Vorgaben innert maximal 15 Jahren umzusetzen.

Die Handlungsanweisungen des regionalen Richtplans sind vielschichtig und nur teilweise direkt in der BZO umsetzbar. Den grössten Einfluss haben die Handlungsanweisungen betreffend Siedlung. Im Zuge der vorliegenden Teilrevision sollen nur die direkt umsetzbaren Handlungsanweisungen, welche keine planerischen Vorarbeiten (z.B. im Rahmen einer kommunalen Richtplanung) erfordern, behandelt werden.

Vorgehen

Im Folgenden werden die Richtplankapitel umfassend analysiert. Für die Handlungsanweisungen, welche die Stadt Opfikon betreffen, werden Vorschläge erarbeitet, im Rahmen welcher Planungen und wann die Vorgaben umgesetzt werden sollen.

Überblick

In der Analyse wurden insgesamt 34 Handlungsanweisungen mit direktem Bezug zu Opfikon identifiziert. Mit diesen Handlungsanweisungen soll wie folgt verfahren werden:

- A. 7 Anweisungen werden mit dieser Teilrevision umgesetzt
- B. 21 Anweisungen sollen im Zuge einer Gesamtrevision umgesetzt werden
- C. 6 Anweisungen haben keinen Bezug zu den Raumplanungsinstrumenten

Einordnung und Behandlungszeitpunkt

Handlungsanweisungen, die im Rahmen der vorliegenden Teilrevision umgesetzt werden (Einordnung A), sind hellblau markiert und nummeriert

Handlungsanweisungen der Einordnung B sind violett markiert und ebenfalls nummeriert.

Handlungsanweisungen der Einordnung C sind hellbraun markiert.

**Regionales
 Raumordnungskonzept**

Das regionale Raumordnungskonzept (RegioROK) beinhaltet allgemeine Aussagen zur gewünschten Siedlungsentwicklung, die im regionalen Richtplan konkretisiert werden. Die Gemeinden sind angehalten, ihre Richt- und Nutzungsplanungen zu überprüfen und sie den Absichten der regionalen Leitlinien und des regionalen Raumordnungskonzeptes anzupassen. Die Umsetzung bedingt eine Gesamtschau über die ganze Stadt und ist im Rahmen einer Teilrevision nicht möglich. Das RegioROK wird bei einer nächsten Gesamtrevision der Ortsplanung (Stichwort Gesamtschau) eine wichtige planerische Grundlage darstellen.

Ausschnitt aus dem RegioROK



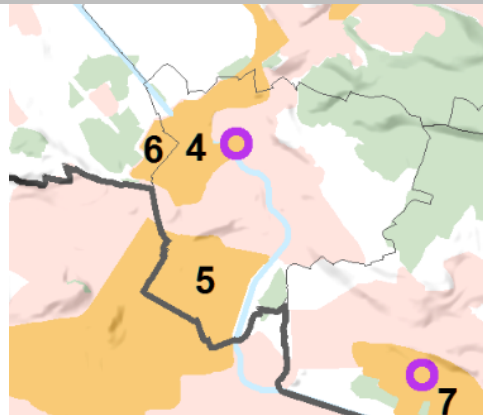
Kapitel 2: Siedlung

Das Kapitel Siedlung des regionalen Richtplans hat unbestritten die grösste Auswirkung auf die Ortsplanung. Im folgenden werden die einzelnen Handlungsanweisungen beurteilt.

Thema	2.1 Siedlung: Gesamtstrategie
Handlungsanweisung RP	Keine für Opfikon relevanten konkreten Handlungsanweisungen im regionalen Richtplan.
Beurteilung	-
Behandlungszeitpunkt	-

Thema 2.2 Siedlung: Zentrumsgebiete: generell

- Kantonaler Inhalt**
- Zentrumsgebiet
 - Siedlungsgebiet
 - Wald
- Regionaler Inhalt**
- Ortszentrum
 - Regionalzentrum
 - Zentrumsgebiet



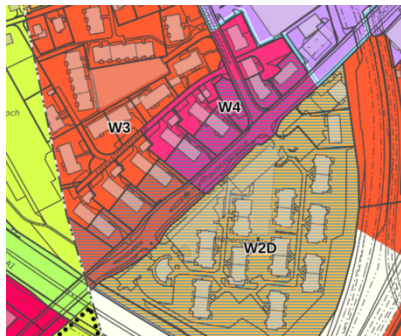
Handlungsanweisung RP	In der Stadt Opfikon werden drei Zentrumsgebiete aufgeführt. Dabei werden Aussagen über die längerfristige Entwicklung der Gebiete gemacht, welche vertieft in einem Gesamtkontext betrachtet werden müssen.
Beurteilung	Es erscheint zweckmässig, diese Gebiete im Rahmen einer Gesamtrevision auf ihre künftige Entwicklung hin zu prüfen. Diese Prüfung startet bei der Erarbeitung des räumlichen Entwicklungsleitbilds und findet seine Umsetzung im kommunalen Richtplan und ggf. in der Nutzungsplanung.
Einordnung und Behandlungszeitpunkt	B. Gesamtrevision Ortsplanung (Leitbild, kommunaler Richtplan, Nutzungsplanung), Nr. 1

Thema 2.2 Siedlung: Zentrumsgebiete: Gebietsrahmenplan

Handlungsanweisung RP	Die Struktur der Zentrumsgebiete ist mit einem Gebietsrahmenplan (auch Masterplan oder Entwicklungsrichtplan) festzuhalten.
Beurteilung	Ein solcher Gebietsrahmenplan wird vorzugsweise im Rahmen einer Gesamtrevision im Zuge der Richtplanung erarbeitet. Einzelne Instrumente sind diesbezüglich bereits vorhanden (z.B. Städtebauliches Leitbild Schaffhauserstrasse).
Einordnung und Behandlungszeitpunkt	B. Gesamtrevision Ortsplanung (kommunaler Richtplan), Nr. 2

Thema 2.2 Siedlung: Zentrumsgebiete: Mindestanteil Wohnen/Arbeiten

Handlungsanweisung RP	Die Gemeinden haben in den Zentrumsgebieten nutzungsplanerisch je mind. 25 % der Gesamtnutzfläche für Wohnen bzw. Arbeiten zu sichern. Vom Mindestwohnanteil sind Gebiete mit starker Fluglärmbelastung ausgenommen.
Beurteilung	Eine Analyse zeigt, dass in Opfikon nur sehr wenige Zentrums- bzw. Mischgebiete gemäss regionalem Richtplan existieren, in denen die geforderten Nutzungsanteile nicht bzw. nicht ganz erfüllt werden (siehe auch Abbildung zu Thema 2.5 Siedlung: Gebiet mit Nutzungsvorgaben: Mischgebiete). Es handelt sich dabei um reine Wohnzonen, die den Mindestgewerbeanteil nicht erfüllen.



Beispiel Wohnzonen westliche Schaffhauserstrasse. Hier beträgt der maximale Wohnanteil 80 %. Der Gewerbeanteil von 20 % liegt also minim unter dem vom regionalen Richtplan geforderten Wert von mindestens 25 %.

Einordnung und Behandlungszeitpunkt

Da der Fluglärm die Realisierung von Wohnraum stark erschwert, soll dieser Umstand durch einen Mindestanteil an Gewerbe in Wohngebieten, die nicht stark lärmbelastet sind, nicht weiter verschärft werden. Ein Mindestwohnanteil wiederum widerspricht dem Grundsatz, dass in lärmbelasteten Gebieten nicht mehr Wohnraum entstehen soll.

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung soll eine Gesamtbilanz der Zonenarten und Nutzungsanteile vorgenommen werden. Je nach Ergebnis der Analyse können gezielt Massnahmen zur Sicherung von Mindestanteilen ergriffen werden.

B. Gesamtrevision Ortsplanung (kommunaler Richtplan), Nr. 3

Thema	2.2 Siedlung: Zentrumsgebiete: Einkaufs- und Freizeitgrossanlagen
Handlungsanweisung RP	Einkaufs- und Freizeitgrossanlagen, welche über den verkehrsrelevanten Schwellenwerten gemäss Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) liegen, sind auszuschliessen, sofern sie ausserhalb eines regionalen Gebiets für verkehrsintensive Nutzungen liegen.
Beurteilung	Bis auf ein kleines Gebiet in der Gewerbezone Arbeitsplatzgebiet GA ₂ (siehe Abbildung unten Nr. 38) finden sich in Opfikon keine regionalen Gebiete für verkehrsintensive Nutzungen. Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision soll als Grundsatz festgelegt werden, dass verkehrsintensive Nutzungen zwingend einen Eintrag im regionalen Richtplan erfordern.
Einordnung und Behandlungszeitpunkt	A. Teilrevision BZO 2020, Nr. 1




Thema	2.3 Siedlung: Schutzwürdiges Ortsbild
Handlungsanweisung RP	Keine für Opfikon relevanten Handlungsanweisungen im regionalen Richtplan.
Beurteilung	-
Behandlungszeitpunkt	-

Thema	2.4 Siedlung: Gebiet mit Erhaltung der Siedlungsstruktur
Handlungsanweisung RP	Keine für Opfikon relevanten Handlungsanweisungen im regionalen Richtplan.
Beurteilung	-
Behandlungszeitpunkt	-





Thema 2.5 Siedlung: Gebiet mit Nutzungsvorgaben: Arbeitsplatzgebiete

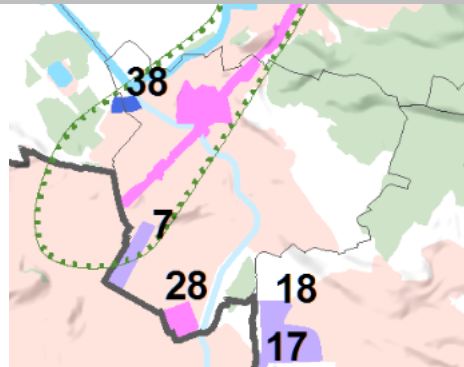
Gebiete mit Nutzungsvorgaben gemäss regionalem Richtplan

Kantonaler Inhalt

-  Flughafenperimeter bestehend
-  Siedlungsgebiet
-  Wald

Regionaler Inhalt

-  Arbeitsplatzgebiet
-  Mischgebiet
-  Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen
-  Gebiet für verkehrsintensive Nutzung



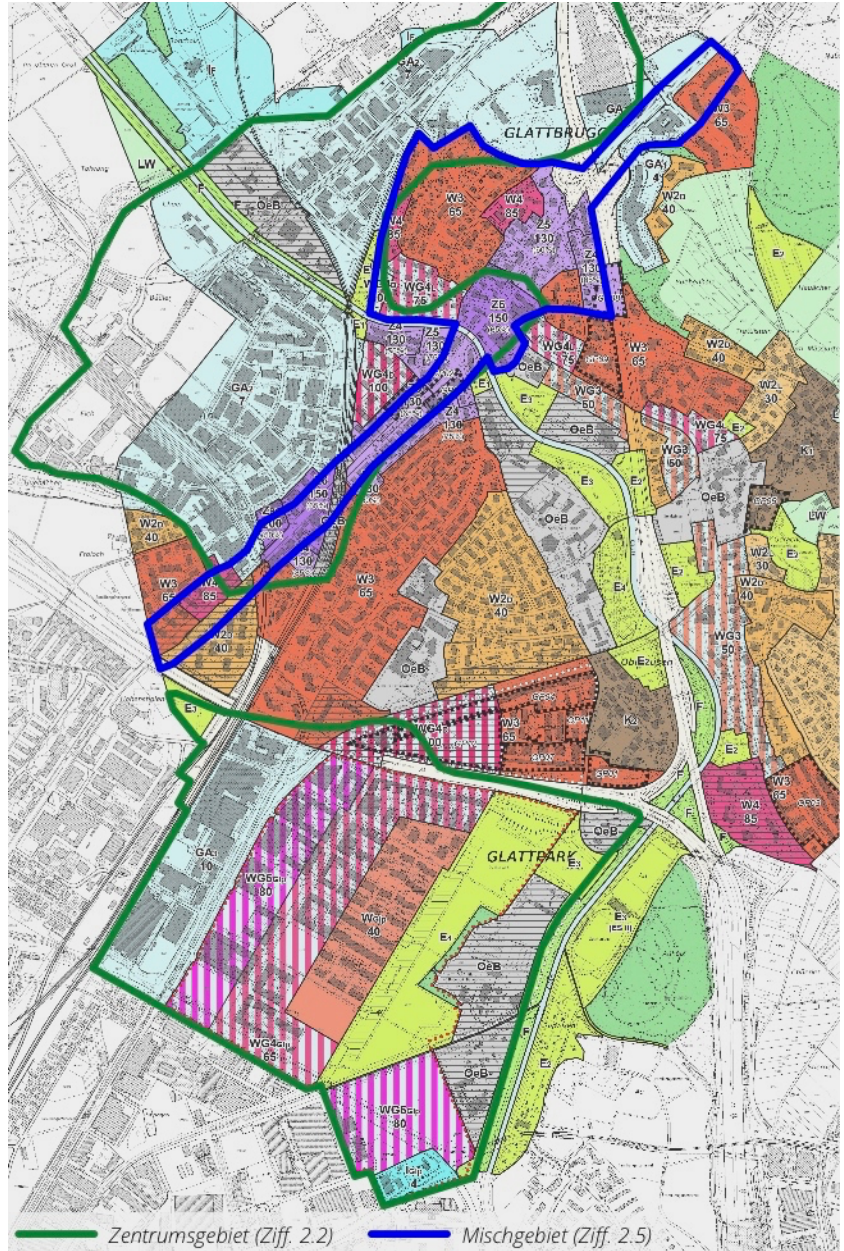
Handlungsanweisung RP	Im Gebiet westlich des Glattparks (Nr. 7) ist im regionalen Richtplan ein Arbeitsplatzgebiet vorgesehen.
-----------------------	--

Beurteilung	<p>Das fragliche Areal befindet sich heute in der Zentrumszone Arbeitsplatzgebiet ZA₃. Zentrumszonen sind gemäss PBG für Mischnutzungen, unter Einschluss von Wohnen vorgesehen. Die Zone ZA₃ entspricht heute nutzungsmässig einer Gewerbezone.</p> <p>Die Zentrumszone Arbeitsplatzgebiet soll neu der Gewerbezone Arbeiten GA₃ zugewiesen werden. Mit der Änderung werden Wohnnutzungen wie im regionalen Richtplan gefordert vollständig ausgeschlossen.</p> <p>Die Umzonung wird aus Verfahrensgründen in einer eigenständigen Teilrevision behandelt, die im Nachgang zur Teilrevision BZO 2020 abgewickelt werden soll.</p>
-------------	---

Einordnung und Behandlungszeitpunkt	A. Teilrevision Glattpark West (separate Teilrevision), Nr. 3
-------------------------------------	---

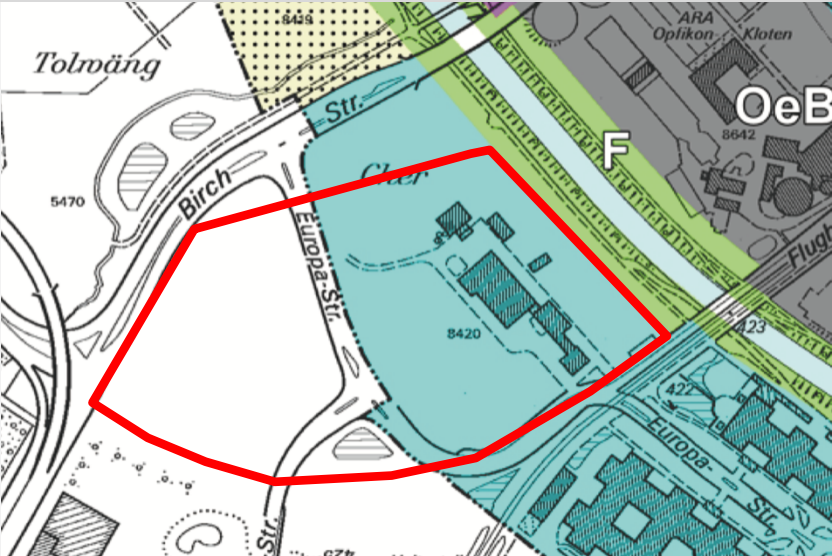
Thema	2.5 Siedlung: Gebiet mit Nutzungsvorgaben: Mischgebiete
Handlungsanweisung RP	<p>Gebiete gelten als gemischt genutzt, wenn sie gesamthaft die in den einzelnen Festlegungen genannten minimalen Wohn- bzw. Arbeitsanteile erfüllen. Zur Entlastung der übrigen Lagen können einzelne Nutzungen auch an geeigneten Lagen konzentriert werden – die räumliche Anordnung der Nutzungsanteile innerhalb der jeweiligen Gebiete ist frei.</p>
Beurteilung	<p>In Opfikon finden sich Mischgebiete vor allem entlang der Schaffhauserstrasse (Nr. 27, Nummer nicht im Bild), im Gebiet Rohr/Platten sowie südlich des Leutschenbachs (Nr. 28).</p> <p>Die Gebiete befinden sich grossmehrheitlich in Zentrumszonen, in Wohnzonen mit Gewerbeanteil oder verfügen über Gestaltungsplanpflicht. Wo die Struktur einer reinen Wohnzone entspricht, sind Wohnzonen ausgeschieden.</p> <p>Die Überlagerung der Zentrumsgebiete und Mischgebiete gemäss regionalem Richtplan mit dem Zonenplan (siehe Abbildung) zeigt, dass diese Gebiete nur zum Teil deckungsgleich sind mit den Zonen Grenzen des Zonenplans. Einige Zonen (wie die Zentrumszonen Schaffhauserstrasse) befinden sich fast vollständig in einem Gebiet mit Nutzungsvorgaben (Mischgebiet gemäss Ziff. 2.5 regionaler Richtplan), bei anderen Gebieten hingegen (z.B. Wohnzonen im Bereich Schaffhauserstrasse Südwest) befinden sich nur geringe Flächenanteile in einem solchen Gebiet. Der minimale Gewerbeanteil von 25 % wird bis auf wenige Ausnahmen praktisch in allen Gebieten erreicht. Angesichts der Fluglärmproblematik soll die Realisierung von Wohnraum durch einen Mindestanteil an Gewerbe in Wohngebieten, die nicht stark lärmbelastet sind, nicht noch zusätzlich verschärft werden (siehe Erläuterungen zu A, Nr. 1).</p> <p>Wegen der komplexen Ausgangslage wird diese Vorgabe im Rahmen der Gesamtrevision vertieft analysiert und umgesetzt.</p>

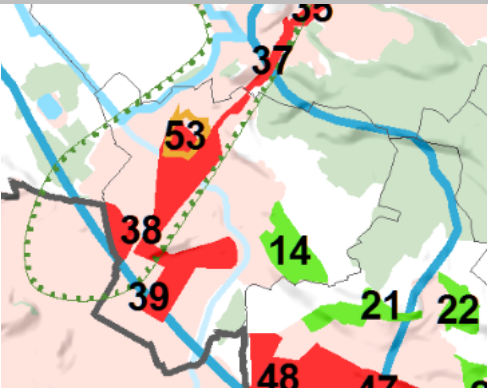
Überlagerung Zentrumsgebiete (grün, Ziff. 2.2 regionaler Richtplan) und Mischgebiete (blau, Ziff. 2.5 regionaler Richtplan) mit dem aktuellen Zonenplan der Stadt Opfikon



Einordnung und Behandlungszeitpunkt

B. Gesamtrevision Ortsplanung (kommunaler Richtplan), Nr. 4

Thema	2.5 Siedlung: Gebiet mit Nutzungsvorgaben: Verkehrsintensive Einrichtungen (VE)
Handlungsanweisung RP	Das Gebiet Bäuler (Nr. 38) in Opfikon gilt gemäss regionalem Richtplan als Eignungsgebiet VE-Verkauf und VE-Event. Spezifische Vorgaben werden im Richtplan aufgeführt. Neue VE benötigen einen Eintrag im regionalen Richtplan.
Situationsplan Gebiet Bäuler	
Beurteilung	Das Gebiet Bäuler (Nr. 38) liegt teilweise auf der Gemarkung von Opfikon (aktuell noch in der Zentrumszone Arbeitsplatzgebiet ZA ₂) sowie teilweise auf der Gemarkung von Rümlang. In der BZO soll ein Artikel eingeführt werden, dass VE nur in den im regionalen Richtplan speziell bezeichneten Gebieten zulässig sind.
Einordnung und Behandlungszeitpunkt	A. Teilrevision BZO 2020, Nr. 2

Thema	2.6 Siedlung: Anzustrebende bauliche Dichte
Gebiete mit anzustrebenden baulichen Dichten gemäss regionalem Richtplan Kantonaler Inhalt — Flughafenperimeter bestehend — Abgrenzungslinie Flughafen — Siedlungsgebiet — Wald Regionaler Inhalt — Niedrige bauliche Dichte — Hohe bauliche Dichte — Gebiet mit besonderem Handlungsbedarf bezüglich Sanierung und Aufwertung von Wohnbauten	
Handlungsanweisung RP	Opfikon weist mehrere Gebiete mit hoher baulicher Dichte, eines mit niedriger baulicher Dichte und eines mit besonderem Handlungsbedarf bezüglich Aufwertung und Sanierung auf. Das Siedlungsgebiet südöstlich des Ortskerns Opfikon (Nr. 14) soll eine niedrige bauliche Dichte aufweisen, wobei die Gebäudehöhe und die Geschoszahl auf zwei Geschosse beschränkt werden sollen. Das Gebiet befindet sich heute in einer Zone W2 _L . Es handelt sich bei dieser Festlegung um eine Erleichterung, von welcher kein Gebrauch

gemacht wird, da die Zone die Dichtevorgaben des PBG einhält. Die Stadt Opfikon hat deshalb die Streichung dieses Eintrags beantragt.

Die generelle Festlegung von Gebieten mit hoher baulicher Dichte ist eine Anweisung an die Gemeinden, in den bezeichneten Gebieten in ortsplanerisch zweckmässiger Weise Zonen mit hoher Bebauungsdichte und städtischer Bauweise auszuscheiden. Es sind auch jene Gebiete, in welchen in erster Linie mit Sondernutzungsplänen eine höhere Bebauung mit entsprechend höherer Dichte ermöglicht werden kann (vgl. minimale Vorgaben § 49a PBG). Diese Festlegung ist im regionalen Richtplan nur als schematische Signatur dargestellt. Sie soll auf kommunaler Stufe mit Rücksicht auf Topographie, Wegnetz / ÖV-Erschliessung und Überbauungsstruktur angepasst werden.

Gebiete mit hoher baulicher Dichte sind das Gebiet Schaffhauserstrasse (Nr. 37) in Opfikon und Kloten, das Gebiet Eich/Frohbühl/Hohensteglen (Nr. 38) in Opfikon und Rümlang sowie das Gebiet Glattpark/Fallwiesen/Talackerstrasse/Bahnlinie (Nr. 39).

Das Gebiet Rohrstrasse/Plattenstrasse (Nr. 53) wird als Gebiet mit besonderem Handlungsbedarf bezüglich Sanierung und Aufwertung von Wohnbauten bezeichnet. Im Gebiet findet zurzeit bereits eine Planung statt.

Beurteilung

Die Festlegungen im regionalen Richtplan müssen auf kommunaler Ebene überprüft und vertieft werden. Dies bedingt eine Gesamtbetrachtung.

Im Rahmen einer Gesamtrevision der Ortsplanung sind entsprechende vertiefende Analysen vorzunehmen und ggf. die Zonierungen anzupassen.

Einordnung und Behandlungszeitpunkt

B. Gesamtrevision Ortsplanung (Leitbild, kommunaler Richtplan, Nutzungsplanung), Nr. 5

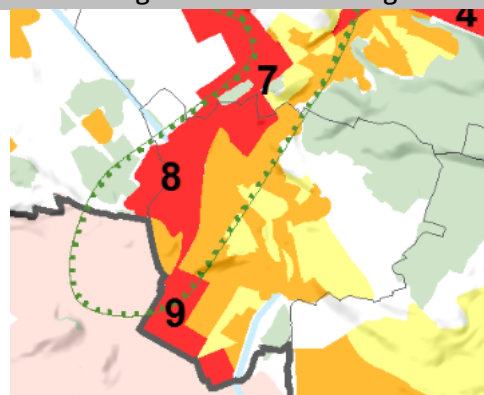
Thema

2.7 Siedlung: Gebiete mit Zulässigkeit für Hochhäuser

Gebiete mit Zulässigkeit für Hochhäuser gemäss regionalem Richtplan

Regionaler Inhalt

- Eignungsgebiet für Hochhäuser
- Eventualgebiet für Hochhäuser
- Ausschlussgebiet für Hochhäuser



Handlungsanweisung RP

Im regionalen Richtplan sind Eignungsgebiete für Hochhäuser relativ grossflächig ausgewiesen. Die Gemeinden haben auf dieser Basis zu definieren, wo Hochhäuser erlaubt sein sollen.

Beurteilung	<p>Die Festlegungen im regionalen Richtplan müssen auf kommunaler Ebene überprüft und vertieft werden. Dies bedingt eine Gesamtbetrachtung.</p> <p>Im Rahmen einer Gesamtrevision der Ortsplanung sind entsprechende vertiefende Analysen vorzunehmen und ggf. Eignungsgebiete für Hochhäuser in der Nutzungsplanung festzusetzen. Dabei wird der Sicherheitszonenplan für den Flughafen Kloten eine wichtige einschränkende Rahmenbedingung darstellen.</p>
Einordnung und Behandlungszeitpunkt	B. Gesamtrevision Ortsplanung (Leitbild, kommunaler Richtplan, Nutzungsplanung), Nr. 6

Kapitel 3: Landschaft

Die folgenden Kapitel beinhalten nur wenige konkrete Handlungsanweisungen, die sich in der kommunalen Nutzungsplanung umsetzen lassen. Gleichwohl soll hier eine Auseinandersetzung mit den Planungsvorgaben erfolgen, um Handlungsanweisungen, welche allenfalls im Rahmen einer Gesamtrevision von Bedeutung sind, zu identifizieren.

Thema	3.1 Landschaft: Gesamtstrategie
Handlungsanweisung RP	<p>Das folgende Ziel des regionalen Richtplans steht in direktem Bezug zur Nutzungsplanung:</p> <p>Für das Siedlungsgebiet sind der Landschaftstypologie angepasste baurechtliche Regelungen in der Bau- und Zonenordnung und in den Sondernutzungsplänen zu treffen: Niedrige bauliche Dichten an empfindlichen Lagen, sorgfältige Gestaltung der Siedlungsränder und Übergänge zum Fil Bleu und Fil Vert, Flächen zur Vernetzung und zum ökologischen Ausgleich, Raumsicherung entlang von Gewässern, Erholungseinrichtungen usw.</p>
Beurteilung	Es handelt sich bei den aufgeführten Handlungsanweisungen mehrheitlich um Anweisungen mit grundsätzlichem Charakter. In einer Gesamtschau und allenfalls in einem Entwicklungsleitbild ist es sinnvoll, diese grundlegenden Überlegungen zu machen.
Einordnung und Behandlungszeitpunkt	B. Gesamtrevision Ortsplanung (Leitbild, kommunaler Richtplan), Nr. 7

Thema	3.2 Landschaft: Landwirtschaft
Handlungsanweisung RP	<p>Das folgende Ziel des regionalen Richtplans steht in direktem Bezug zur Nutzungsplanung:</p> <p>Die Gemeinden gewährleisten, dass im Rahmen der Nutzungsplanung die Qualität der zu beanspruchenden Böden in die Interessenabwägung einbezogen wird.</p>
Beurteilung	Im Rahmen dieser Teilrevision sind keine Einzonungen vorgesehen. Wird dieser Schritt im Rahmen einer Gesamtrevision als sinnvoll erachtet, so wird der Umgang mit Fruchtfolgeflächen auf jeden Fall ein wichtiges Thema darstellen.

Einordnung und Behandlungszeitpunkt

B. Gesamtrevision Ortsplanung (Leitbild, kommunaler Richtplan),
Nr. 8

Thema

3.3 Landschaft: Erholung

Handlungsanweisung RP

Ausflugsziele: Es ist auf eine landschaftsverträgliche Einbettung der Bauten und Anlagen zu achten.

In der Nutzungsplanung sind Einkaufs- und Freizeitgrossanlagen, welche über den verkehrsrelevanten Schwellenwerten gemäss Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) liegen, auszuschliessen, sofern diese ausserhalb eines regionalen Gebietes für verkehrsintensive Nutzung liegen.

Bezeichnete Gebiete in Opfikon:

Nr. 22 Opfikerpark

Bestehende Parkanlage; im Teilbereich ARA Glatt sind die bestehenden Nutzungen sowie der geplante Werkhof zugelassen, unter Sicherstellung der umliegenden Erholungsqualitäten.

Beurteilung

Zu den verkehrsintensiven Nutzungen: Siehe 2.5 Siedlung: Gebiet mit Nutzungsvorgaben; Verkehrsintensive Einrichtungen.

Der Teilbereich ARA Glatt soll im Rahmen dieser Revision behandelt werden.

Statt eine Erholungszone festzulegen, soll der Teilbereich ARA Glatt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen belassen werden. Bei den Vorgaben zur Gestaltungsplanpflicht soll auf die Ziele des regionalen Richtplans hingewiesen werden.

In einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sind Erholungsnutzungen ebenfalls zulässig. Eine Erholungszone würde hingegen Nutzungen wie einen Werkhof ausschliessen. Mit klaren Vorgaben im Rahmen der Gestaltungsplanpflicht wird die gewünschte Nutzungsverteilung gesteuert.

Einordnung und Behandlungszeitpunkt

A. Teilrevision BZO 2020, Nr. 6

Thema

3.4 Landschaft: Aussichtspunkt

Handlungsanweisung RP

Soweit Aussichtspunkte in der Nähe der Siedlungsgebiete liegen, verpflichtet die Planfestlegung die Gemeinde, diese durch geeignete planungsrechtliche Massnahmen (wie Bauhöhenbeschränkungen in angrenzenden Bauzonen und Abstandslinien) zu schützen. Auch ausserhalb des Siedlungsgebietes ist die Gemeinde angewiesen, eine Beeinträchtigung der geschützten Aussicht (z.B. durch Bauten oder Pflanzungen usw.) zu verhindern.

Bezeichnete Aussichtspunkte in Opfikon:

Nr. 7 Halden, Nr. 8 Foracher

Beurteilung

Für beide Aussichtspunkte existieren rechtskräftige Aussichtsschutzpläne vom 15. März 2000.

Einordnung und Behandlungszeitpunkt C. Kein Handlungsbedarf, da bereits umgesetzt.

Thema	3.5 Landschaft: Naturschutz
Handlungsanweisung RP	Naturschutzgebiete sind dem jeweiligen Schutzziel entsprechend mittels Schutzverordnung oder Schutzverfügung dauernd zu sichern bzw. aufzuwerten. Bezeichnete Gebiete in Opfikon: <i>Nr. 8 Waldweiher und Feuchtgebiet Maas</i>
Beurteilung	Wird umgesetzt im Vernetzungsprojekt Opfikon.
Einordnung und Behandlungszeitpunkt	C. Kein Handlungsbedarf im Rahmen der Ortsplanung.

Thema	3.6 Landschaft: Landschaftsschutzgebiet
Handlungsanweisung RP	Keine für Opfikon relevanten Handlungsanweisungen im regionalen Richtplan.
Beurteilung	-
Behandlungszeitpunkt	-


Thema	3.7 Landschaft: Landschaftsförderungsgebiet
Handlungsanweisung RP	Bezeichnete Landschaftsförderungsgebiete, die Opfikon betreffen: <i>Nr. 1 Landschaftsraum Hardwald, Bassersdorf / Dietlikon / Kloten / Opfikon / Wallisellen.</i> Naturschutz: Vorhandene naturnahe Lebensräume und extensiv genutzte Flächen erhalten und fördern. Biologische Durchlässigkeit erhalten und fördern. Landschaftsbild: Unverbaute Räume erhalten, Zerschneidung vermeiden, landschaftsverträgliche Integration von Grossinfrastrukturen mittels Gebietsplanung sichern. Landwirtschaft: Fruchtfolgeflächen erhalten, Vernetzungsprojekte und Landschaftsqualitäts-Projekte umsetzen. Erholung: Landschaftsverträgliche Erholung sicherstellen. Durchlässigkeit für Erholung erhalten und fördern.
Beurteilung	Diese Themen sind im Rahmen einer Gesamtrevision der Ortsplanung zu behandeln. Punktuell können sich Auswirkungen auf die Nutzungsplanung ergeben.
Einordnung und Behandlungszeitpunkt	B. Gesamtrevision Ortsplanung (Leitbild, kommunaler Richtplan), Nr. 9

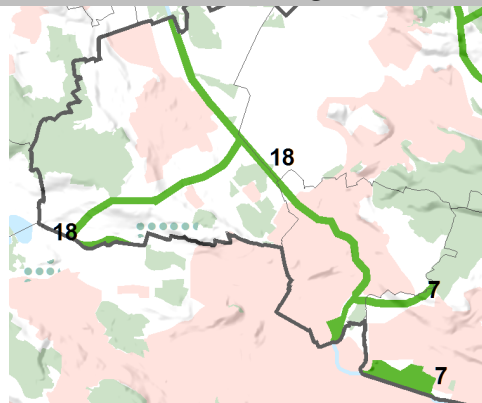
Thema

Vernetzungskorridore und
 Landschaftsverbindungen

3.8 Landschaft: Vernetzungskorridor, Landschaftsverbindung

Regionaler Inhalt

 Vernetzungskorridor



Handlungsanweisung RP

Bei Vernetzungskorridoren und Landschaftsverbindungen, die eine Über- oder Durchquerung von Siedlungsgebiet einschliessen, sollen im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung geeignete Massnahmen zur Erfüllung der Vernetzungskorridor-Funktionen ergriffen werden. Grenzüberschreitende Vernetzungskorridore sind mit den entsprechenden Beteiligten (Nachbargemeinden etc.) zu koordinieren.

Bezeichnete Gebiete in Opfikon:

Vernetzungskorridor Nr. 7 Glattraum-Zilhang-Hardwald

Verbindung der Naturräume zwischen dem Glattraum und dem Hardwald

Förderung der biologischen Durchlässigkeit

Zu fördernde Vernetzungselemente: Magerwiesen, an Nassstellen
 Feuchtwiesen, Brachen, Hecken, offene, naturnahe
 Fliessgewässer

Vernetzungskorridor Nr. 18 Chatzensee – Glattraum, angrenzend an Rümlang

Grossräumige Verbindung der zentralen Naturräume Chatzensee und Glattraum zwischen Rümlang und Glattbrugg.

Erhalt, Förderung der biologischen Durchlässigkeit.

Zu fördernde Vernetzungselemente: Magerwiesen, an Nassstellen
 Feuchtwiesen, Krautsäume, Brachen, Hecken, Obstgärten.

Beurteilung

Diese Themen sind im Rahmen einer Gesamtrevision der Ortsplanung zu behandeln. Punktuell können sich Auswirkungen auf die Nutzungsplanung ergeben.

Einordnung und Behandlungszeitpunkt

B. Gesamtrevision Ortsplanung (Leitbild, kommunaler Richtplan),
 Nr. 10

Thema	3.9 Landschaft: Freihaltegebiet
Handlungsanweisung RP	Keine Handlungsanweisungen im regionalen Richtplan, die Opfikon betreffen.
Beurteilung	-
Behandlungszeitpunkt	-

Thema	3.10 Landschaft: Gewässerrevitalisierung und Aufwertung Flusssufer Glattraum
Handlungsanweisung RP	<p>Für verschiedene Abschnitte von Fliessgewässern ist zur Aufwertung des Siedlungs- und Landschaftsbildes eine Revitalisierung vorgesehen. Bezeichnete Gewässerabschnitte in Opfikon:</p> <p><i>Nr. 34 Brüelbach, Nr. 35 Leutschenbach</i></p> <p>Revitalisierung, 2. Priorität (ohne Umsetzungshorizont)</p> <p>Aufwertung Flusssufer Glattraum, zur Steigerung des Erholungs- und Naturwerts des Fliessgewässersystems (regionale Bedeutung)</p> <p><i>Nr. 56 Glattraum</i></p> <p>Im näheren Umfeld des Glattraumes sollte bei Neubauten sowie bei Umgestaltungen in bebauten Gebieten, insbesondere auch bei öffentlichen Grundstücken, die Aussenraumgestaltung wo immer möglich auf eine Aufwertung des Glattraumes als Naherholungs- und Naturraum ausgerichtet werden (z.B. Erhalt und Aufwertung von bestehenden Verbindungen aus dem Glattraum zu nahen Grünflächen, Schaffung von Sitznischen, kleinen Ruheplätzen, Naturbeobachtungsmöglichkeiten, naturnahe Umgebungsgestaltung etc.). Öffentliche Flächen, für die keine Bebauungsabsicht besteht, könnten ebenfalls in diesem Sinn gestaltet werden. Es gilt zudem zu prüfen, inwieweit eine Aufwertung auch mit planerischen Mitteln (z.B. Bau- und Gewässerabstandslinien, Gestaltungspläne) unterstützt werden kann.</p>
Beurteilung	Die Aufwertung des Glattraumes ist im Rahmen einer Gesamtrevision der Ortsplanung zu behandeln. Allenfalls können sich lokal Anpassungen von Zonengrenzen bzw. Gewässerabstandslinien als zweckmässig erweisen.
Einordnung und Behandlungszeitpunkt	B. Gesamtrevision Ortsplanung (Leitbild, kommunaler Richtplan, Nutzungsplanung), Nr. 11

Thema	3.11 Naturgefahren:
Handlungsanweisung RP	<p>Mensch, Umwelt und erhebliche Sachwerte sind vor den Folgen von Naturgefahren und Störfällen geschützt oder das Risiko ist auf ein tragbares Mass gesenkt.</p> <p>Die Umsetzung der Gefahrenkarte Hochwasser und Massenbewegungen in der Region Glattal erfolgt auf kommunaler Stufe mit einer Massnahmenplanung sowie mit den Instrumenten der Nutzungsplanung.</p>

	Bei der Änderung oder Erstellung von Nutzungsplänen müssen Störfallrisiken und die von Naturereignissen ausgehenden Risiken in die umfassende Interessenabwägung einfließen und im Raumplanungsbericht dokumentiert werden.
Beurteilung	Die Umsetzung der Gefahrenkarte erfordert eine Gesamtbetrachtung und ist im Rahmen einer Gesamtrevision der Ortsplanung zu behandeln.
Einordnung und Behandlungszeitpunkt	B. Gesamtrevision Ortsplanung (Nutzungsplanung), Nr. 12

Kapitel 4: Verkehr

Obschon das Thema Verkehr eng mit der Nutzungsplanung zusammenhängt, erfolgt die Umsetzung entweder im kommunalen Verkehrsrichtplan oder separat in umsetzungsorientierten Planungen bzw. Projekten. Einzig für das Thema „Valet Parking“ ist eine Behandlung im Rahmen der vorliegenden Teilrevision angezeigt.

Thema	4.1 Verkehr: Gesamtstrategie
Handlungsanweisung RP	Die Gemeinden haben bei der Ausgestaltung kommunaler Richtpläne, von Bau- und Zonenordnungen, Erschliessungsplänen, Sondernutzungsplänen sowie Parkierungsverordnungen den kantonalen und regionalen Zielsetzungen Rechnung zu tragen. Im Rahmen der Berichterstattung nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) ist den Aspekten "Verkehrsqualität", "Mobilität", "Verkehrssicherheit", "Umweltqualität", "Siedlungs- und Landschaftsqualität" sowie "Grundversorgung" und "Standortattraktivität für die Wirtschaft" besondere Beachtung zu schenken.
Beurteilung	In der vorliegenden Teilrevision sind keine Veränderungen bezüglich den in der Handlungsanweisung aufgelisteten Aspekten zu erwarten, da keine massgeblichen Veränderungen der Bauzonen-Kapazitäten erfolgen. Im Rahmen einer Gesamtrevision der Ortsplanung ist vertieft auf diese Aspekte einzugehen.
Einordnung und Behandlungszeitpunkt	B. Gesamtrevision Ortsplanung (Leitbild, kommunaler Richtplan, Nutzungsplanung), Nr. 13

Thema	4.2 Verkehr: Strassenverkehr
Handlungsanweisung RP	Die Gemeinden wirken bei der Umgestaltung von Strassenabschnitten mit, insbesondere bei der Umgestaltung von Ortsdurchfahrten und bei der Erarbeitung von flankierenden Massnahmen zur Kanalisierung des Verkehrs auf den Hauptachsen. Die Gemeinden unterstützen mit ihrer Parkraumpolitik die vermehrte Umlagerung des Verkehrs auf den öffentlichen Verkehr und den Fuss- und Veloverkehr. Mit einer Parkraumpolitik speziell im Bereich der Pendlerparkplätze ist sicherzustellen, dass der entstehende Mehrverkehr nicht mit dem motorisierten Individualverkehr auf den Strassen, sondern mit öffentlichen Verkehrsmitteln abgewickelt wird, dies insbesondere bei Arbeitsgebieten mit einem hohen Anteil an

	<p>Zielverkehr. Die kommunalen Parkplatzreglemente sind unter Berücksichtigung des vorhandenen und geplanten Angebots des öffentlichen Verkehrs sowie der Bedingungen des Individualverkehrs zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen. Bei den stark verkehrserzeugenden Einkaufs- und Freizeiteinrichtungen ist ein möglichst grosser Anteil auf den öffentlichen Verkehr zu verlagern.</p> <p>Bezeichnete Strassenabschnitte in Opfikon:</p> <p><i>Nr. 21 Schaffhauserstrasse (Hauptverkehrsstrasse)</i></p> <p>Umgestaltung Strassenraum aufgrund Analyse Verträglichkeit Strassenraum und weiterer Kriterien (u.a. lineare Schwachstelle Velonetz). Zeitpunkt: Kurzfristig.</p> <p><i>Nr. 22 Thurgauerstrasse (Hauptverkehrsstrasse)</i></p> <p>Umgestaltung Strassenraum aufgrund weiterer Kriterien (u.a. lineare Schwachstelle Velonetz)</p> <p><i>Nr. 23 Wallisellerstrasse (Hauptverkehrsstrasse)</i></p> <p>Umgestaltung Strassenraum aufgrund Analyse Verträglichkeit Strassenraum</p> <p><i>Nr. 35 Abschnitte A51 Opfikon-Kloten</i></p> <p>Optimierung Verträglichkeit zwischen Siedlung und Verkehr und Homogenisierung des Verkehrsflusses. Zeitpunkt: Kurzfristig</p>
<p>Beurteilung</p>	<p>Die Festlegungen haben keinen Einfluss auf die vorliegende Teilrevision. Das Parkplatzreglement wird in dieser Teilrevision nicht behandelt. Parallel zur vorliegenden Teilrevision wird für das Gebiet Airport City in Abstimmung mit den Nachbargemeinden Rümlang und Kloten ein Parkplatzreglement eingeführt. Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung ist der weitere Revisionsbedarf zu prüfen.</p>
<p>Einordnung und Behandlungszeitpunkt</p>	<p>B. Gesamtrevision Ortsplanung (Leitbild, kommunaler Richtplan, Nutzungsplanung (Parkplatz-Verordnung)), Nr. 14</p>

<p>Thema</p>	<p>4.3 Verkehr: Öffentlicher Personenverkehr</p>
<p>Handlungsanweisung RP</p>	<p>Da das Strassennetz in der Region bereits stark ausgelastet ist, liegt eine Hauptaufgabe des öffentlichen Verkehrs darin, insbesondere Neuverkehr aufzunehmen. Die Stärke des öffentlichen Verkehrs, dicht bebaute Gebiete zu erschliessen und miteinander zu verbinden wird mit den Zielsetzungen zur Abstimmung von Siedlung und Verkehr in Zukunft vermehrt zum Tragen kommen</p> <p>Die Gemeinden tragen den Festlegungen auf ihrem Gebiet Rechnung und ergreifen die erforderlichen Massnahmen, die Trassees für Stadtbahnen und den regionalen Busverkehr sowie deren Anlagen im Bereich kommunaler Strassen freizuhalten. Die Gemeinden überprüfen den Bedarf an Veloabstellplätzen bei wichtigen Haltestellen des öffentlichen Verkehrs.</p> <p>Bezeichnete wichtige Haltestellen in Opfikon:</p>

	<p><i>Nr. 12 Bahnhof Glattbrugg / Bahnhof Opfikon</i></p> <p>Umsteigeschwerpunkt regional Bus / Glattalbahn / S- Bahn Aufwertung zu multimodalen Drehscheiben (bestehend / mittelfristig)</p> <p>Abschnitte / Knoten mit Bedarf für Buspriorisierung:</p> <p><i>Nr. 25 Knoten Sägerei- / Giebeleich- / Schaffhauserstrasse, Opfikon</i></p> <p><i>Nr. 26 Knoten Schaffhauser- / Wallisellerstrasse, Opfikon</i></p> <p><i>Nr. 27 Knoten Thurgauer- / Wallisellerstrasse, Opfikon</i></p>
Beurteilung	Im Rahmen einer Gesamtrevision der Ortsplanung ist der Handlungsbedarf zu prüfen und ggf. entsprechende Festlegungen im kommunalen Verkehrsrichtplan vorzunehmen. Im Übrigen erfolgt die Umsetzung in konkreten Bauprojekten.
Einordnung und Behandlungszeitpunkt	B. Gesamtrevision Ortsplanung (Leitbild, kommunaler Richtplan, Nutzungsplanung [Parkplatz-Verordnung]), Nr. 15

Thema	4.4 Verkehr: Fuss- und Veloverkehr
Handlungsanweisung RP	<p>Die Gemeinden fördern den Fuss- und Veloverkehr entsprechend ihren Möglichkeiten. Sie koordinieren das kommunale Fuss- und Velowegnetz mit den Nachbargemeinden und tragen im Rahmen ihrer Planung dem Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) Rechnung. Die Gemeinden stellen im Rahmen ihrer kommunalen Planungen die Verknüpfung zwischen kommunalen und regionalen Wegenetzen sicher.</p> <p>Die Gemeinden überprüfen die Anzahl an Veloabstellplätzen von regionaler Bedeutung bezüglich Angebot und Nachfrage. Bei der Ausgestaltung der Parkierungsanlagen sind die kantonalen Richtlinien zu berücksichtigen.</p>
Beurteilung	Im Rahmen einer Gesamtrevision der Ortsplanung ist der Handlungsbedarf zu prüfen und ggf. entsprechende Festlegungen im kommunalen Verkehrsrichtplan vorzunehmen.
Einordnung und Behandlungszeitpunkt	B. Gesamtrevision Ortsplanung (Leitbild, kommunaler Richtplan, Nutzungsplanung), Nr. 16

Thema	4.5 Verkehr: Reitwege
Handlungsanweisung RP	Keine für Opfikon relevanten Handlungsanweisungen im regionalen Richtplan.
Beurteilung	-
Behandlungszeitpunkt	-

Thema	4.6 Verkehr: Parkierung
Handlungsanweisung RP	Die ZPG setzt sich dafür ein, dass die Gemeinden ihre Parkplatzreglemente in Abhängigkeit der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr überprüfen und harmonisieren und unterstützt sie bei Bedarf. Für die Gemeinden in den dynamischsten Gebieten (Dübendorf,

	<p>Kloten, Opfikon, Wallisellen) erarbeitet die ZPG in Zusammenarbeit mit den Gemeinden ein koordiniertes Parkplatzreglement.</p> <p>Die Gemeinden überprüfen die Bau- und Zonenordnung, den Erschliessungsplan, die Sondernutzungspläne sowie die Parkierungsverordnung und passen sie bei Bedarf den Zielsetzungen, den regionalen Richtplänen und den Erkenntnissen aus den regionalen Gesamtverkehrskonzepten an.</p> <p>Im Baubewilligungsverfahren für Anlagen des ruhenden Verkehrs ist auf einen haushälterischen Umgang mit der Ressource Boden zu achten.</p> <p>Ausserhalb des SIL-Perimeters sind keine Valet-Parkings (Parkierung für Dritte gegen Entgelt) zulässig ohne regionalen Richtplaneintrag.</p>
Beurteilung	<p>Diese Handlungsanweisungen haben Auswirkungen auf eine allfällige Revision der kommunalen Parkplatz-Verordnung. In einem ersten Schritt soll für das Gebiet «Airport City» in Abstimmung mit den Nachbargemeinden Rümlang und Kloten ein Parkplatzreglement erlassen werden. Das Parkplatzreglement enthält auch eine Bestimmung zur Verhinderung von Valet-Parkings.</p> <p>Die Vorgabe, dass Valet-Parkings einen regionalen Richtplaneintrag erfordern, soll analog der Regelung in der Stadt Kloten in der BZO verankert werden. Die Rechtsgrundlage für eine solche Festlegung in der BZO ist derzeit vor Bundesgericht strittig. Eine Verankerung in der BZO wird auf die Gesamtrevision verschoben.</p>
Einordnung und Behandlungszeitpunkt	C. Revision Parkplatz-Verordnung: Kein Handlungsbedarf im Rahmen der Ortsplanung, angehen in Koordination mit den Nachbargemeinden

Thema	4.7 Verkehr: Güterverkehr
Handlungsanweisung RP	Die Gemeinden können im Rahmen der kommunalen Planung Massnahmen treffen, welche die Erhaltung der Anschlussgleise erlauben und die wirtschaftliche Nutzung der Gleise fördern. Die Gemeinden können in den Bauordnungen die Nutzweise der Industriezonen auf das Vorhandensein von Anschlussgleisen abstimmen.
Beurteilung	In Opfikon sind keine Anschlussgleise vorhanden. Eine Neuerrichtung von Anschlussgleisanlagen ist nicht vorgesehen.
Einordnung und Behandlungszeitpunkt	C. Kein Handlungsbedarf im Rahmen der Ortsplanung

Thema	4.8 Verkehr: Schifffahrt
Handlungsanweisung RP	Keine für Opfikon relevanten Handlungsanweisungen im regionalen Richtplan.
Beurteilung	-
Behandlungszeitpunkt	-

Kapitel 5: Versorgung

Die Umsetzung der Richtplaneinträge zum Thema Versorgung erfolgt entweder im kommunalen Richtplan, Teil öffentliche Bauten und Anlagen, oder in fachspezifischen Planungen bzw. Projekten. Ein unmittelbarer Handlungsbedarf im Rahmen der vorliegenden Teilrevision ist nicht ersichtlich.

Thema	5.1 Versorgung: Einleitung
Handlungsanweisung RP	Keine für Opfikon relevanten Handlungsanweisungen im regionalen Richtplan.
Beurteilung	-
Behandlungszeitpunkt	-

Thema	5.2 Versorgung: Wasserversorgung
Handlungsanweisung RP	<p>Die Gemeinden stellen die Wasserversorgung auf ihrem Gebiet sicher. Sie erarbeiten ein Generelles Wasserversorgungsprojekt (GWP) und halten dieses aktuell. Auch erarbeiten sie ein Konzept für die Trinkwasserversorgung in Notlagen. Zum Schutz der Trinkwasserfassungen scheiden sie die entsprechenden Grundwasserschutzzonen aus.</p> <p>Um die Wasserverluste im Leitungsnetz unter 15 % zu halten, sind entsprechende Vorkehrungen in der Qualitätssicherung vorzunehmen.</p> <p>Bei der Umgestaltung und Erneuerung von öffentlichen Räumen in Ortszentren ist die Erstellung von Brunnen zu prüfen.</p>
Beurteilung	Im Rahmen einer Gesamtrevision der Ortsplanung sind die Auswirkungen auf die Wasserversorgung zu überprüfen.
Einordnung und Behandlungszeitpunkt	B. Gesamtrevision Ortsplanung (Leitbild, kommunaler Richtplan, Nutzungsplanung, GEP), Nr. 17

Thema	5.3 Versorgung: Materialgewinnung
Handlungsanweisung RP	<p>Materialgewinnungsgebiete sind unter Verwendung des im Kanton anfallenden Aushub- und Abraummaterials natur- und landschaftsverträglich zu rekultivieren.</p> <p>Unverschmutztes Aushub- und Abraummaterial ist für Rekultivierungen zu verwerten.</p> <p>Wo immer möglich, sollen Sekundärbaustoffe anstelle von Primärbaustoffen eingesetzt werden. Die Gemeinden haben hierfür bei Bauvorhaben mit grossen Mengen an Aushub- und Baurestmassen ein erhebliches Handlungspotenzial.</p> <p>In Opfikon sind keine Materialgewinnungsgebiete bezeichnet.</p>
Beurteilung	Die Umsetzung erfolgt in separaten Planungen bzw. Konzepten. Ein direkter Zusammenhang mit der Ortsplanung ist nicht vorhanden.
Einordnung und Behandlungszeitpunkt	C. Kein Handlungsbedarf im Rahmen der Ortsplanung

Thema	5.4 Versorgung: Energie
Handlungsanweisung RP	Die Gemeinden vertiefen im Rahmen von kommunalen oder regionalen Energieplanungen die Festlegungen im kantonalen und regionalen Richtplan. Sie legen Gebiete fest, die durch die in den Richtplänen bezeichneten Abwärmequellen versorgt werden sollen. Bei diesen Gebietsfestlegungen sollen vor allem öffentliche Bauten und Grossüberbauungen mit einer besonders hohen Wärmedichte berücksichtigt werden.
Beurteilung	Am 27. März 2018 verabschiedete der Stadtrat Opfikon die überarbeitete kommunale Energieplanung, welche die bestehende Energieplanung aus dem Jahr 2004 ersetzt. Zusätzlich genehmigte am 3. Dezember 2018 der Gemeinderat Opfikon (mit Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Bülach am 14. Mai 2019) die Planung. Die Energieplanung wurde am 22. Juli 2019 durch die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt.
Einordnung und Behandlungszeitpunkt	C. Kein Handlungsbedarf, da bereits umgesetzt.

Thema	5.5 Versorgung: Kommunikation
Handlungsanweisung RP	Um das Glasfasernetz kontinuierlich ausbauen zu können, haben die Gemeinden eine Zusammenarbeit mit Kooperationspartnern anzustreben. Beim Ausbau des Glasfasernetzes soll auf bereits bestehende Infrastrukturen (Trassees) zurückgegriffen werden. Die Funkanlagen für Radio, Fernsehen und Mobilfunk werden unter Berücksichtigung einer guten flächendeckenden Versorgung durch die privaten Betreiber erstellt. Eine Koordination der Standortsuche für grosse Anlagen erfolgt auf Ebene des Kantons.
Beurteilung	Das Thema hat keinen Einfluss auf die Ortsplanung.
Einordnung und Behandlungszeitpunkt	C. Kein Handlungsbedarf im Rahme der Ortsplanung.

Thema	5.6 Versorgung: Siedlungsentwässerung und Abwasserreinigung
Handlungsanweisung RP	Die Gemeinden stellen die Siedlungsentwässerung auf ihrem Gebiet und die Abwasserentsorgung sicher. Sie sorgen für einen ordnungsgemässen Unterhalt und eine zeitgerechte Erneuerung der Bauten und Anlagen für die Siedlungsentwässerung. Belastet eine Abwasserreinigungsanlage das Gewässer übermässig, prüfen sie bei umfangreichen Sanierungen vorgängig deren Aufhebung. Sie kontrollieren regelmässig die privaten Kanalisationen und ordnen erforderliche Sanierungen an. Sie sorgen dafür, dass unverschmutztes Meteorwasser in erster Priorität lokal versickern kann und machen bei Neubauten und Gebäudesanierungen entsprechende Auflagen. Die Gemeinden erarbeiten und aktualisieren Generelle Entwässerungspläne (GEP) und setzen diese um.
Beurteilung	Im Rahmen einer Gesamtrevision der Ortsplanung sind die Auswirkungen auf die Siedlungsentwässerung zu überprüfen.

Einordnung und Behandlungszeitpunkt B. Gesamtrevision Ortsplanung (Nutzungsplanung), Nr. 18

Thema **5.7 Versorgung: Abfall**
Handlungsanweisung RP Die Gemeinden betreiben ein feinmaschiges Netz zur getrennten Sammlung von Abfällen und fördern die Wiederverwertung der Siedlungsabfälle.

Beurteilung Die Umsetzung erfolgt in separaten Konzepten. Ein direkter Zusammenhang mit der Ortsplanung ist nicht vorhanden.

Einordnung und Behandlungszeitpunkt C. Kein Handlungsbedarf im Rahmen der Ortsplanung

Kapitel 6: Öffentliche Bauten und Anlagen

Wie beim Thema Versorgung erfolgt die Umsetzung der Richtplaneinträge zum Thema öffentliche Bauten und Anlagen entweder im kommunalen Richtplan, Teil öffentliche Bauten und Anlagen, oder in fachspezifischen Planungen bzw. Projekten. Ein unmittelbarer Handlungsbedarf im Rahmen der vorliegenden Teilrevision ist nicht ersichtlich.

Thema **6.1 Öffentliche Bauten und Anlagen: Gesamtstrategie**
Handlungsanweisung RP Die Gemeinden bezeichnen die für öffentliche Bauten und Anlagen erforderlichen Flächen im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung (vgl. § 60 PBG). Dabei stimmen sie die Standortentscheide für öffentliche Bauten und Anlagen mit der kantonalen und der regionalen Richtplanung sowie mit der Planung der Zweckverbände ab.

Beurteilung Es erscheint zweckmässig, die Standorte und den Flächenbedarf für öffentliche Bauten und Anlagen im Rahmen einer Gesamtrevision zu überprüfen.

Einordnung und Behandlungszeitpunkt B. Gesamtrevision Ortsplanung (Leitbild, kommunaler Richtplan, Nutzungsplanung), Nr. 19

Thema **6.2 Öffentliche Bauten und Anlagen: Bildung und Forschung**
Handlungsanweisung RP Die Gemeinden sorgen für ein kommunales Angebot an Räumen und Flächen für Begegnung, Kultur und Sport. Dabei setzen sie sich dafür ein, dass das Angebot flexibel genutzt werden kann. Nach Möglichkeit arbeiten sie mit anderen Gemeinden zusammen.

Die Gemeinden sichern die erforderlichen Flächen für das kommunale Bildungs- und Forschungsangebot.

Beurteilung Es erscheint zweckmässig, die Standorte und den Bedarf an Flächen für Begegnung, Kultur und Sport im Rahmen einer Gesamtrevision zu überprüfen. Ggf. sind vorgängig entsprechende Grundlagen zu erarbeiten (Schulraumplanung).

Einordnung und Behandlungszeitpunkt B. Gesamtrevision Ortsplanung (Leitbild, kommunaler Richtplan, Nutzungsplanung), Nr. 20

Thema	6.3 Öffentliche Bauten und Anlagen: Gesundheit
Handlungsanweisung RP	Die Gemeinden stellen die nötigen Bauten und Institutionen zur Pflegeversorgung zur Verfügung und schliessen sich bei Bedarf zu einem Verbund zusammen. Sie unterstützen mit planerischen Mitteln private Initiativen in diesem Bereich, soweit diese öffentliche Aufgaben wahrnehmen.
Beurteilung	Es erscheint zweckmässig, die Standorte und den Flächenbedarf für Bauten und Institutionen zur Pflegeversorgung im Rahmen einer Gesamtrevision zu überprüfen. Ggf. sind vorgängig entsprechende Grundlagen zu erarbeiten.
Einordnung und Behandlungszeitpunkt	B. Gesamtrevision Ortsplanung (Leitbild, kommunaler Richtplan, Nutzungsplanung), Nr. 21

Thema	6.4 Öffentliche Bauten und Anlagen: Kultur, Sport, Messe und Kongresswesen
Handlungsanweisung RP	Die Gemeinden sorgen für ein kommunales Angebot an Räumen und Flächen für Begegnung, Kultur und Sport. Dabei setzen sie sich dafür ein, dass das Angebot flexibel genutzt werden kann. Nach Möglichkeit arbeiten sie mit anderen Gemeinden zusammen. Bezeichnete Anlagen in Opfikon: <i>Nr. 10 Schiessanlage Glattbrugg</i> Geplante Teilverlegung
Beurteilung	Die Schiessanlage Rohr befindet sich in der Industriezone Flughafen. Bei einer Teilverlegung könnten Flächen für andere Nutzungen freierwerden. Es erscheint zweckmässig, die Standorte und den Flächenbedarf für Bauten und Anlagen für Kultur und Sport im Rahmen einer Gesamtrevision zu überprüfen. Ggf. sind vorgängig entsprechende Grundlagen zu erarbeiten (z.B. kommunales Sportanlagenkonzept).
Einordnung und Behandlungszeitpunkt	B. Gesamtrevision Ortsplanung (Leitbild, kommunaler Richtplan, Nutzungsplanung), Nr. 22

Thema	6.5 Öffentliche Bauten und Anlagen: Weitere öffentliche Dienstleistungen
Handlungsanweisung RP	Die Gemeinden sichern die erforderlichen Flächen im Rahmen der Nutzungsplanung. Bezeichnete Anlagen in Opfikon: <i>Nr. 7 ARA Glatt</i> Geplanter Neubau Werkhof ERZ
Beurteilung	Im regionalen Richtplan sind in Opfikon keine konkreten Projekte mit zusätzlichem Flächenbedarf festgelegt.
Einordnung und Behandlungszeitpunkt	C. Kein Handlungsbedarf

Fazit zum regionalen Richtplan

Generell können nur wenige Massnahmen des regionalen Richtplans direkt in der vorliegenden Teilrevision umgesetzt werden. Ein Grossteil der Massnahmen bedingt eine gesamtheitliche Auseinandersetzung mit allen Aspekten der Raumentwicklung, was sinnvollerweise im Rahmen einer Gesamtrevision der Ortsplanung erfolgt.

Gesamtrevision mittelfristig erforderlich

Die Analyse des regionalen Richtplans zeigt deutlich, dass mittelfristig eine Gesamtrevision der Ortsplanung erforderlich ist, um die Handlungsanweisungen des regionalen Richtplans auf kommunaler Ebene adäquat umzusetzen und die kommunalen Planungsinstrumente darauf abzustimmen. In diesem Rahmen wird eine planerische Gesamtschau erarbeitet werden müssen, die sämtliche raumrelevanten Themen behandelt und als Grundlage für eine Gesamtrevision dient.

Vernehmlassung in kommunalen Abteilungen

Vor dem Start der Teilrevision wurden die verschiedenen Abteilungen der Stadt nach Vollzugsproblemen der BZO gefragt. Wo sinnvoll, wurden diese behoben (siehe Kapitel 3, Änderungen aus der Praxis).

2.4 Vollzugspraxis auf kommunaler Ebene

Mehrwertausgleich: Siehe Teilrevision BZO Regelung Mehrwertausgleich

2.5 Mehrwertausgleichsgesetz

Auf den 1. Januar 2021 sind das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) sowie die zugehörige Verordnung in Kraft getreten. Die Gemeinden haben bis 2025 Zeit, das Gesetz in der Nutzungsplanung zu verankern.

Anstelle der Veranlagung einer Abgabe zum Mehrwertausgleich können die Gemeinden mit den Grundeigentümern städtebauliche Verträge beschliessen. Das Instrument des städtebaulichen Vertrags gelangt dabei in erster Linie im Rahmen von Gestaltungsplanungen zum Einsatz.

Mit Inkrafttreten des MAG auf den 1.1.2021 dürfen die Gemeinden erst wieder städtebauliche Verträge abschliessen, wenn ihre BZO-Bestimmungen zur Regelung des Mehrwertausgleichs in Kraft getreten sind. Um eine Lücke beim Abschluss von städtebaulichen Verträgen, zu verhindern, wurde in einer separaten Vorlage eine zeitnahe Teilrevision der BZO vorgenommen. Der Gemeinderat hat die entsprechende Teilrevision am 6. Dezember 2021 festgesetzt.

Nur bei erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten anwendbar

2.6 Wohnbauförderung

Mit der Einführung von § 49b PBG kann bei Zonenänderungen, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungsplänen, welche zu erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten führen, jeweils für die ganze Zone, gebietsweise oder für einzelne Geschosse, die ganz oder teilweise für Wohnzwecke bestimmt sind, ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festgelegt werden.

Da der PBG-Artikel kommt einzig bei erhöhten Nutzungsmöglichkeiten für Wohnzwecke zur Anwendung. In Opfikon ist eine Erhöhung der Wohnnutzungen wegen der Fluglärmproblematik praktisch unmöglich. Eine Umsetzung im Rahmen der BZO erscheint deshalb nicht zweckmässig.

Im Einzelfall können im Rahmen von Gestaltungsplänen Massnahmen für preisgünstigen Wohnungsbau festgelegt werden.

3. BAU- UND ZONENORDNUNG

3.1 Änderungen

Quellen der Änderungen

Die Änderungen in der vorliegenden Teilrevision der BZO ergeben sich im Wesentlichen aus den drei bereits behandelten Quellen:

Änderungen aufgrund der IVHB

Änderungen aufgrund des regionalen Richtplans

Änderungen aufgrund der Praxis

Um die Lesbarkeit zu vereinfachen, werden die im Folgenden beschriebenen Änderungen mit den entsprechenden Farben aufgeführt. Die Farbgebung entspricht dabei derjenigen, die ebenfalls in der Synopse ihre Anwendung findet.

Wird auf die rechtsgültige BZO verwiesen, wird der Begriff aBZO verwendet. Bei Verweisen auf die neue BZO wird der Begriff nBZO verwendet.

3.2 Zonenvorschriften (Art. 3-32)

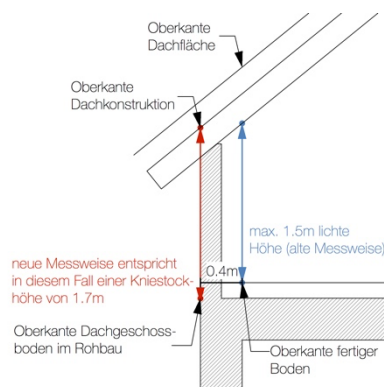
Art. 4 Abs. 10 nBZO: Unterscheidung Unterniveaubauten / Unterirdische Bauten in der Kernzone K₁ Opfikon

Bisher waren in den Kernzonen sowohl Unterniveaubauten als auch unterirdische Bauten zulässig, da keine begriffliche Unterscheidung vorgenommen wurde. Im Zuge der Überarbeitung wurde diskutiert, ob aus gestalterischen Gründen neu explizit nur unterirdische Bauten zugelassen werden sollen.

In den Kernzonen hat die Gestaltung der Umgebung eine grosse Bedeutung. Daher wurde entschieden, die gestalterischen Anforderungen an die Umgebungsgestaltung in Kernzonen genauer zu definieren (Art. 7 Abs. 2 nBZO), dafür aber wie bisher auch Unterniveaubauten zuzulassen.

Art. 4 Abs. 12, Art. 5 Abs. 3 nBZO Neufestlegung Kniestockhöhe K₁ Opfikon und K₂ Oberhausen

In den Kernzonen darf heute ein anrechenbares Dachgeschoss durch ein drittes Vollgeschoss mit max. 1.50 m Kniestockhöhe ersetzt werden.



Skizze zum Vergleich der neuen und der alten Messweise des Kniestocks
(Quelle: SKW)

Sowohl der untere als auch der obere Bezugspunkt des Kniestocks werden mit der Einführung der IVHB anders gemessen. Ein Kniestock von 1.50 m nach alter Messweise entspricht etwa einem Kniestock von 1.60 bis 1.70 m nach neuer Messweise, je nach Höhe der tragenden Dachkonstruktion und Höhe des Bodenaufbaus.

Das Mass für die Kniestockhöhe wird von 1.50 m auf 1.70 m erhöht, mit dem Ziel, dass die neue Regelung materiell möglichst der bisherigen Regelung entspricht.

Art. 6 Abs. 7 nBZO
Gemeinsame Gestaltungsvor-
schriften Kernzone 1 Opfikon
und Kernzone 2 Oberhausen

In Kernzonen sollen Dachflächen ruhig und geschlossen wirken. In der Vergangenheit wurden verschiedentlich Dachflächenfenster eingebaut, die sich von der Dachhaut abheben und so die ruhige Erscheinung der Dachfläche stören. Auch wurden nachträglich und ohne Bewilligung aussenliegende Rolläden angebracht, die zusätzlich störend wirken.

In der BZO wird deshalb ein Satz ergänzt, der vorschreibt, dass Dachflächenfenster in die Dachfläche eingelassen werden müssen. Dachflächenfenster ordnen sich mit dem bündigen Einbau besser in die Dachfläche ein. Zudem treten aussenliegende Rolläden – die wegen des einfachen Einbaus kaum zu verhindern sind – weniger auffällig in Erscheinung.

Art. 7 Abs. 2 nBZO
Umgebungsgestaltung

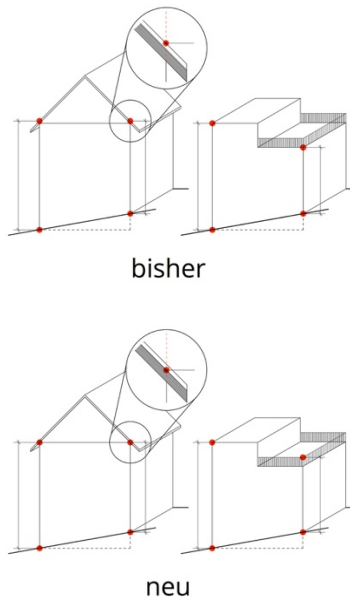
Im Zuge der Diskussion um die Zulassung von Unterniveaubauten in Kernzonen wurde festgestellt, dass bisher bei der Terraingestaltung in der Kernzone kaum Einflussmöglichkeiten seitens der Stadt bestanden. Mit dem neu eingeführten 2. Absatz wird dieser Umstand entschärft.

Art. 8 nBZO
Zentrumszonen Schaffhauser-
strasse: Gebäudelänge EG/OG

Bisher wurden in der Zone Z4 für das Erdgeschoss und das Obergeschoss verschiedene Gebäudelängen definiert, während in den anderen Zentrumszonen die Gebäudelängen nicht beschränkt sind. Eine Analyse zeigt, dass die Gebäudelängen so oder so durch die Grundstücksgrösse beschränkt werden.

Die Gebäudelängen in der Zone Z4 werden deshalb analog den übrigen Zentrumszonen nicht mehr beschränkt.

Art. 8 und 14 nBZO
Neue Messweise der Fassadenhöhe im Vergleich zur Gebäudehöhe



Skizze zum Vergleich der neuen und der alten Messweise der Fassadenhöhe
(Quelle: SKW)

Die neue Messweise der Fassadenhöhe hat zur Folge, dass Bauten mit Attikageschoss gegenüber Schrägdachbauten benachteiligt werden, da gemäss § 278 Abs. 2 PBG bei Flachdachbauten die Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Brüstung bzw. des Geländers gemessen wird.

Die Fassadenhöhen werden deshalb für Schrägdachbauten und Bauten mit Attikageschoss differenziert festgelegt. Bei Bauten mit Attikageschoss wird die Fassadenhöhe um die übliche Brüstungshöhe (1.1 m) erhöht. Bezüglich der Fassadenhöhe werden so Flach- und Schrägdachbauten gleich behandelt. Gewisse Differenzen zu bisheriger Messweise werden hingenommen. Um das Attikageschoss in der Höhe auf ein gestalterisch vertretbares Mass zu begrenzen, wird für Bauten mit Attikageschoss zusätzlich eine Gesamthöhe festgelegt.

Art. 9 Abs. 2 nBZO
Ermittlung des Gewerbeanteils

Der Gewerbeanteil wird auf die anrechenbare Geschossfläche gemäss § 255 PBG bemessen. Die Nutzung der nicht anrechenbaren Geschossflächen in Dach- oder Untergeschossen kann im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben frei gewählt werden. Diese Regelung entspricht der langjährigen Bewilligungspraxis des Bauausschusses und deckt sich mit der gängigen rechtlichen Auslegung (siehe Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz: Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Auflage, Wädenswil 2019, S. 986).

Art. 12 aBZO: Leitbild
Schaffhauserstrasse

Für die Schaffhauserstrasse ist seit 2006 ein städtebauliches Leitbild vorhanden. Die bisherige „Kann“-Bestimmung in der BZO ist in der Praxis unbefriedigend. Eine Neuformulierung wurde vom Kanton im Rahmen der Vorprüfung abgelehnt und mit dem Hinweis verbunden, die Planungsabsichten seien über ein ordentliches Planungsinstrument (z.B. Ergänzungsplan oder Gestaltungsplanpflicht) zu sichern. Das Leitbild wird aktuell auf Stufe Baubewilligung fallbezogen angewendet. Eine Verankerung in der BZO ist aber nicht zwingend erforderlich. Daher wird der gesamte Artikel gestrichen.

Art. 14 Abs. 1 lit. b nBZO
Wohnzonen: Reduktion der zulässigen Anzahl Dachgeschosse

In Wohnzonen sind heute bei Bauten mit Schrägdächern zwei Dachgeschosse zulässig. Die gestalterische Einordnung eines zweiten Dachgeschosses ist schwierig und die Nutzbarkeit ist wegen der Dachschräge eingeschränkt. Daher wird präzisiert, dass zweite Dachgeschoss nur als Galeriegeschoss in Verbindung mit Wohnungen im ersten Dachgeschoss genutzt werden darf. Eigenständige Wohnungen im zweiten Dachgeschoss sind nicht zulässig. Zudem werden

aus gestalterischen Gründen Dachaufbauten zur Belichtung der Wohnräume im zweiten Dachgeschoss ausgeschlossen. Die Belichtung der Wohnräume im zweiten Dachgeschoss hat über die Giebelseite oder mittels Dachflächenfenstern zu erfolgen.

Entscheid Gemeinderat

Der Gemeinderat hat im Rahmen der Festsetzung entschieden, die Anzahl Dachgeschosse bzw. Attikageschosse wie in der rechtsgültigen BZO vorgeschrieben, bei 2 zu belassen.

**Art. 14 Abs. 1 lit g nBZO
Wohnzonen: Reduktion des
grossen Grundabstands**

In den Wohnzonen sind die grossen Grundabstände vergleichsweise hoch angesetzt (bis zu 16.5m). Bei Ersatzneubauten könnten diese auf vielen Grundstücken nicht eingehalten werden. Die Abstände werden entsprechen reduziert, um die Bebaubarkeit der Grundstücke zu verbessern. Die Innenentwicklung kann mit dieser Reduktion ohne Beeinträchtigung der Wohnhygiene erleichtert werden.

**Art. 14 Abs. 2 nBZO
Wohnzonen: Firstrichtung**

Ein quer zur längeren Gebäudeseite verlaufender First führt in der Regel. Zu einer ungenügenden Einordnung von Bauten. Diesem Umstand wurde bisher mit Art. 18 Abs. 2 aBZO Rechnung getragen. Es zeigte sich in der Praxis aber, dass diese starre Regelung nicht immer zu wünschenswerten Ergebnissen führte. Deshalb wird neu eine Ausnahme gewährt, wenn dadurch eine bessere Gestaltung erreicht werden kann. Die Begründungspflicht liegt dabei in der Regel bei der Bauherrschaft.

Art. 16 Abs. 1 lit. f nBZO

Die Nutzung der nicht anrechenbaren Geschossflächen in Dach- oder Untergeschossen kann im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben frei gewählt werden. Diese Regelung entspricht der langjährigen Bewilligungspraxis des Bauausschusses und deckt sich mit der gängigen rechtlichen Auslegung (siehe Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz: Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Auflage, Wädenswil 2019, S. 986). Im Sinne der Klärung wird entsprechend präzisiert, dass sich die festgelegten Nutzungsanteile auf die anrechenbaren Geschossflächen gemäss § 255 PBG beziehen. Da die bisherige Darstellung mehr verwirrte als klärte (40% Wohnanteil von einer AZ von 50 %, also eine AZ von 20 % oder eine AZ Wohnen in Höhe von 40%), wurde diese geändert und präzisiert. Die neue Schreibweise wird in „echten“ Prozents angeben und bezieht sich auf die anrechenbare Geschossfläche.

Im Gegensatz zur vom ARE im Vorprüfungsbericht geäusserten Vermutung handelt es sich nicht um einen Systemwechsel, sondern um eine Präzisierung und Klärung der bisherigen Vorschriften. Daher entstehen auch keine neuen Wohnnutzungsreserven innerhalb der AGL.

Art. 18 nBZO
Wohn- und Gewerbezone Glatt-
park: Ausschluss Schrägdächer

Bereits heute sind im Glattpark Schrägdächer faktisch ausgeschlossen, da in den Sonderbauvorschriften Glattpark nur von Attikageschossen gesprochen wird. Dieser Umstand wird nun auch in der BZO verbindlich festgehalten.

Art. 24 nBZO
Industriezone Glattpark I_{GlP}: Zu-
lässigkeit von Handels- und
Dienstleistungsbetrieben

In der Industriezone Glattpark_{GlP} sind Handels- und Dienstleistungsbetriebe ausgeschlossen. In der Industriezone Flughafen sind solche Betriebe hingegen zulässig. Diese Ungleichheit wirft Fragen auf. Auf Hinweis des ARE wird indes auf eine Öffnung für Handels- und Dienstleistungsbetriebe verzichtet. Der Artikel soll allenfalls im Rahmen der Gesamtrevision neu beurteilt werden, wenn gesamthaft die Nutzungsvorgaben des regionalen Richtplans umgesetzt werden.

Im regionalen Richtplan ist das Areal Teil des geplanten Mischgebiets Glattpark Süd, für das gemäss Richtplantext eine urbane Mischnutzung zu prüfen ist. Für Wohnnutzung ist der Bedarf an Lärmschutzmassnahmen im Rahmen der Nutzungsplanung zu prüfen.

Im Sinne der geplanten Mischnutzung werden Handels- und Dienstleistungsbetriebe künftig zugelassen. Eine weitergehende Öffnung ist im Rahmen der nächsten Gesamtrevision zu prüfen.

Art. 29 nBZO
Bauvorschriften Erholungszonen

Auf Hinweis des ARE im Vorprüfungsbericht werden für die Erholungszonen spezifische Bauvorschriften formuliert.

3.3 Ergänzende Bauvorschriften (Art. 33-45)

Art. 32 nBZO
Ergänzende Bauvorschriften:
Streichung Sonderregelung
Zusammenbauen in Zone W2_L

Für die Zone W2_L existiert zusätzlich zur maximalen Gebäudelänge eine Sonderregelung für das Zusammenbauen. Diese wird gestrichen, da die dort geltende maximale Gebäudelänge von 24 m die Anzahl der zusammengebauten Gebäude faktisch auf zwei beschränkt. Negative Auswirkungen in der Praxis sind nicht zu erwarten.

Art. 35 nBZO
Ergänzende Bauvorschriften:
Flachdachbegrünung

Tendenziell werden immer mehr Flachdächer erstellt. Bisher besteht eine Begrünungspflicht für Flachdächer einzig in den Zonen GA₁ und GA₂. Es wird deshalb für alle Bauzonen (mit Ausnahme der Zonen für öffentliche Bauten sowie der Freihalte- und Erholungszonen) eine generelle Pflicht für ökologisch wertvolle Flachdachbegrünungen eingeführt.

Begrünte Flachdächer fördern die Retention von Wasser, können das Stadtklima verbessern, fördern die Biodiversität und können zusätzlich als nutzbare Freiräume dienen. Im Vergleich zu den Vorteilen sind die Mehraufwendungen für begrünte Flachdächer gerechtfertigt.

Art. 36 nBZO
Ergänzende Bauvorschriften:
Spielflächen, Freizeit- und
Pflanzgärten

Im Rahmen der Teilrevision wurde geprüft, ob die Pflicht zur Erstellung von Spielflächen auf weitere Bauzonen ausgedehnt und in diesem Zonen eine Pflicht zur Erstellung von Flächen für die Erholung

und den Aufenthalt eingeführt werden könnte. Aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage wird dieser Artikel unverändert belassen. Sofern bis zur Gesamtrevision das Planungs- und Baugesetz diesbezüglich angepasst wurde, kann dannzumal eine entsprechende Überarbeitung vorgenommen werden.

Art. 37 nBZO
Grünflächenziffer

Anstelle der Pflicht zur Erstellung von Flächen für die Erholung und den Aufenthalt und als Ersatz für die bisherige Freiflächenziffer wird im Sinne einer Übergangslösung eine Grünflächenziffer in den Gewerbezonon eingeführt (Art. 20 nBZO).

Wenn die Grünflächenziffer nicht erreicht werden kann, so werden in der Praxis Ausnahmegewilligungen im Sinne von § 220 Abs. 1 PBG erteilt. Gemäss § 220 Abs. 1 PBG ist von Bauvorschriften im Einzelfall zu befreien, wenn besondere Verhältnisse vorliegen, bei denen die Durchsetzung der Vorschriften unverhältnismässig erscheint. In diesem Fall soll jedoch keine ersatzlose Befreiung von der Einhaltung der Grünflächenziffer zugelassen werden, sondern im Rahmen eines Gestaltungskonzepts Ersatzmassnahmen gefordert werden, mit welchen gestützt auf § 18 NHG eine mindestens ebenso hohe Qualität bezüglich Ökologie und Stadtklima erreicht werden kann. In diesem Sinne sind alternative Lösungen wie intensivbegrünte Dächer oder Fassaden denkbar.

Art. 38 Abs. 2 nBZO
Ergänzende Bauvorschriften:
Abstellplätze für Kinderwagen

Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern gehen häufig die Abstellräume vergessen. Als Folge können beispielsweise Sicherheitsprobleme (Fluchtwege werden verstellt) entstehen.

Neu wird eine generelle Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen für Kinderwagen und andere Fahrgeräte eingeführt.

Mit der neuen Regelung kann die Stadt im Baubewilligungsverfahren sicherstellen, dass ausreichend Abstellräume erstellt werden.

Art. 39 nBZO
Ergänzende Bauvorschriften:
Gestaltungsplanpflicht, Grundsatz

Die heutigen Formulierungen zur Gestaltungsplanpflicht sind wenig praxistauglich. Die Stadt hat die öffentlichen Interessen an den Gestaltungsplänen klar auszuweisen. Eine Gestaltungsplanpflicht aus Lärmschutzgründen vorzuschreiben, ist überflüssig.

Die Vorschriften zur Gestaltungsplanpflicht werden deshalb präzisiert.

Art. 39 Abs. 3 – 7 nBZO
Ergänzende Bauvorschriften:
Gestaltungsplanpflicht, Konkretisierung der Zielsetzungen

Für einige Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht fehlen heute die Zielsetzungen, die das öffentliche Interesse an den Gestaltungsplänen umschreiben. Ein öffentliches Interesse ist gemäss § 48 Abs. 3 PBG Voraussetzung für den Erlass einer GP-Pflicht.

Entsprechend wird für jedes Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht der Zweck umschrieben. Die Stadt kann mit klar umschriebenen Zielen mehr Einfluss auf Gestaltungspläne nehmen. Die Eigentümer von

Grundstücken in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht erhalten früh klare Vorgaben seitens der Stadt.

Art. 41 nBZO
Verkehrsintensive Einrichtungen

Das Gebiet Bäuler (Nr. 38) in Opfikon gilt gemäss regionalem Richtplan als Eignungsgebiet VE-Verkauf und VE-Event. Spezifische Vorgaben werden im Richtplan aufgeführt.

Um die Zulässigkeit von Verkehrsintensiven Einrichtungen einheitlich und für das gesamte Gemeindegebiet zu regeln, werden VE neu nur in Gebieten, die im regionalen Richtplan bezeichnet sind, zugelassen.

4. AUSWIRKUNGEN

4.1 Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität

Die vorgesehenen Änderungen an der BZO haben kaum Auswirkungen auf die Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität. Die Regelungen betreffen überwiegend siedlungsgestalterische- und wohngygieneische Aspekte. Die starke Belastung vom Opfikon durch den Fluglärm ist in der Regel der limitierende Faktor, was die Einwohnerkapazität anbelangt.

4.2 Umwelt

Durch die neuen Vorschriften zur Grünflächenziffer ergeben sich bezüglich der Siedlungsökologie Verbesserungen. Es ist zu erwarten, dass künftige Bauvorhaben den Grünraum stärker berücksichtigen, was auch zu wohngygieneischen Verbesserungen und zu einem besseren Mikroklima führen wird.

4.3 Mobilität

Verkehrsentensive Einrichtungen sind künftig nur noch in im regionalen Richtplan festgelegten Gebieten zulässig.

5. MITWIRKUNG

5.1 Kantonale Vorprüfung

Stellungnahme ARE

Die Revision, bestehend aus der Bau- und Zonenordnung und dem erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV, wurde dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Das ARE hat mit Vorprüfungsberichten vom 9. April 2021 und vom 2. November 2022 zur Revision Stellung genommen.

Aufgrund der Anliegen des Kantons wurden verschiedene Änderungen an den Unterlagen zur Revision vorgenommen. Diese sind in der Übersicht in Beilage 1 des Erläuternden Berichts zu finden.

5.2 Öffentliche Auflage und Anhörung

Öffentliche Auflage

Die Revisionsvorlage wurde am 12.7.2022 vom Stadtrat zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung verabschiedet. Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG erfolgte vom 26. August 2022 bis zum 25. Oktober 2022. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Sämtliche Anliegen wurden auf ihre Zweckmässigkeit geprüft und flossen bei positiver Beurteilung in die Revisionsvorlage ein.

Anhörung

Die Nachbargemeinden Wallisellen, Kloten, Rümlang und Zürich sowie die Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) wurden zur Anhörung eingeladen.

Die ZPG hat sich mit Schreiben vom 27. Januar 2021 zur Teilrevision geäussert.

Bericht zu den Einwendungen

Gemäss § 7 PBG sind abgelehnte Anliegen in einem Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen zu dokumentieren und die Ablehnung zu begründen. Alle Einwendungen sowie die Anliegen der ZPG sind im "Bericht zu den Einwendungen" aufgeführt. Über diesen Bericht wird als Teil der Revisionsvorlage zusammen mit der Nutzungsplanung vom Gemeinderat entschieden.

6 SCHLUSSFAZIT

Fazit

Die vorliegende Teilrevision der BZO entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung, indem sie soweit als dies in der besonderen Situation von Opfikon (Fluglärmbelastung) möglich ist, mit der inneren Verdichtung zur haushälterischen Nutzung des Bodens beiträgt. Sachpläne und Konzepte des Bundes werden nicht tangiert. Die verbindlichen Vorgaben von kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplänen werden respektiert. Den besonderen Anforderungen des Umweltschutzes (USG, LRV, LSV) wird Rechnung getragen.

BEILAGE

Beilage 1: Tabelle "Auswertung kantonale Vorprüfung"

Da das ARE im Rahmen der zweiten kantonalen Vorprüfung die teilrevidierte BZO nochmals komplett geprüft hat, wird auf die Wiedergabe der Ergebnisse der ersten kantonalen Vorprüfung verzichtet.

Der Artikel steht im Einklang mit dem regionalen Richtplan und wird beibehalten.

Art. 41, Definition Hotel- und Wohnhotelbetriebe (Neu Art. 46)

In Art. 41 Abs. 2 BZO sei zu streichen, dass Hotels in Gewerbezonem zulässig sind.

Der fragliche Artikel wurde in der Teilrevision 2019 genehmigt und in der aktuellen Revision nicht angepasst.

Art. 41, Definition Hotel- und Wohnhotelbetriebe (Neu Art. 46)

Art. 41 Abs. 6 BZO sei im Sinne der obigen Erwägungen zu präzisieren. Zudem sei zu definieren, inwiefern die Wohnhotels ohne Anmeldeöglichkeit dem Wohnanteil oder dem Gewerbeanteil zugerechnet werden. Aus kantonaler Sicht seien diese Nutzungen dem Wohnanteil zuzurechnen.

Antrag wurde umgesetzt.

5.2 Öffentliche Auflage und Anhörung

Öffentliche Auflage

Die Revisionsvorlage wurde am 12.7.2022 vom Stadtrat zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung verabschiedet. Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG erfolgte vom xx.xx.xxxx bis zum xx.xx.xxxx. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Sämtliche Anliegen wurden auf ihre Zweckmässigkeit geprüft und flossen bei positiver Beurteilung in die Revisionsvorlage ein.

Anhörung

Die Nachbargemeinden Wallisellen, Kloten, Rümlang und Zürich sowie die Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) wurden zur Anhörung eingeladen.

Die ZPG hat sich mit Schreiben vom xx.xx.xxxx zur Teilrevision geäussert.

Bericht zu den Einwendungen

Gemäss § 7 PBG sind abgelehnte Anliegen in einem Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen zu dokumentieren und die Ablehnung zu begründen. Alle Einwendungen sowie die Anliegen der ZPG sind im "Bericht zu den Einwendungen" aufgeführt. Über diesen Bericht wird als Teil der Revisionsvorlage zusammen mit der Nutzungsplanung vom Gemeinderat entschieden.

5.3 Einwendungen

Wird nach der öffentlichen Auflage ergänzt.

ANHANG



Kanton Zürich
Stadt Opfikon

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020

BERICHT ZU DEN EINWENDUNGEN

Vom Gemeinderat festgesetzt am 4. Dezember 2023

Namens des Gemeinderats

Die Präsidentin:

Die Sekretärin:

Silvia Messerschmidt

Sara Schöni

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

31101 – 17.1.2024

Inhalt

1	VORBEMERKUNG	3
2	EINWENDUNGEN	4

Auftraggeberin

Stadt Opfikon

Vertreter der Stadt

Sarah Keller, Projektleiterin Planung (bis Ende 2019)
Nicola Witt, Projektleiterin Planung (ab Ende 2019)
Christoph Bill, Projektleiter Planung (ab Anfang 2020 bis Ende 2021)
Markus Wintsch, Bereichsleiter Baurecht

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Olaf Wolter, Projektleiter
Tobias Thaler, Projektleiter Stv. und Sachbearbeiter

1 VORBEMERKUNG

Öffentliche Auflage

Die Revisionsvorlage wurde am 12.7.2022 vom Stadtrat zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung verabschiedet. Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG erfolgte vom 26. August 2022 bis zum 25. Oktober 2022. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Sämtliche Anliegen wurden auf ihre Zweckmässigkeit geprüft und flossen bei positiver Beurteilung in die Revisionsvorlage ein.

Anhörung

Die Nachbargemeinden Wallisellen, Kloten, Rümlang und Zürich sowie die Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) wurden zur Anhörung eingeladen.

Die ZPG hat sich mit Schreiben vom 27. Januar 2021 zur Teilrevision geäussert.

Einwendungen

Während der Auflagefrist konnten sich alle interessierten Personen zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Sämtliche Einwendungen und Stellungnahmen werden auf ihre Zweckmässigkeit geprüft und können bei positiver Beurteilung in die Schlussfassung der Revisionsunterlagen einfließen.

Insgesamt wurden 3 schriftliche Einwendungen mit 3 Anträgen formuliert.

Bericht zu den Einwendungen

Gemäss § 7 PBG sind abgelehnte Einwendungen im Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen zu dokumentieren und die Ablehnung zu begründen. Weitere Anliegen aus der Anhörung werden im Bericht gemäss Art. 47 RPV aufgeführt. Über den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen ist als Teil der Vorlage zusammen mit den übrigen Bestandteilen vom Gemeinderat zu entscheiden. Im vorliegenden Bericht werden auch die ganz oder teilweise berücksichtigten Anliegen aufgeführt.

Kantonale Vorprüfung

Die Revision, bestehend aus der Bau- und Zonenordnung und dem erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV, wurde dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Das ARE hat mit Vorprüfungsberichten vom 9. April 2021 und vom 2. November 2022 zur Revision Stellung genommen.

Aufgrund der Anliegen des Kantons wurden verschiedene Änderungen an den Unterlagen zur Revision vorgenommen. Diese sind in der Übersicht in Beilage 1 des Erläuternden Berichts zu finden.

2 EINWENDUNGEN

Innert Frist sind drei Einwendungen eingegangen, wobei alle dasselbe Ziel verfolgen.

Einwendung 1, Einwendung 2

Einwendung zu Art. 14 Grundmasse Wohnzonen:

Konkret möchten wir, dass das entfallende zweite Dachgeschoss kompensiert wird, damit der Status Quo bei einem Ersatzneubau zumindest gehalten werden kann und mit einem Nutzungsbonus von 10% gesteigert wird. Das wird erreicht mittels Umzonung W3 in W4 oder, dass innerhalb der W3 die Geschosszahl 5, inklusiv allfälliger Attika und anrechenbaren Untergeschossen, beträgt. Die maximale Gesamthöhe soll 15.50 m betragen. Die Grenzabstände sollen sich nach dem GP Bruggacker richten.

Antrag

Einwendung zu Art. 14 Grundmasse Wohnzonen:

Das zweite Dachgeschoss soll beibehalten werden oder bei Entfallen soll dieser kompensiert werden, damit die heutige anrechenbare Geschossfläche beibehalten werden kann. Die Kompensation kann mit einer Erhöhung der Ausnützungsziffer oder mit einem zusätzlichen Vollgeschoss erreicht werden, wobei bei einem zusätzlichen Geschoss die max. Gebäudehöhe zu erhöhen ist.

Begründung

Damit eine qualitative Quartiererneuerung eine Chance hat und ergriffen wird, muss für einen Eigentümer zumindest der Status Quo erhalten oder leicht verbessert werden können. Dies ist der Fall mit dem Gestaltungsplan Graphis Bruggacker und durch die vorgeschlagenen Änderungen der BZO. Ansonsten drohen Stagnation und ein langsamer Niedergang des Quartiers und damit des Zentrums von Opfikon Glattbrugg.

Erwägungen

Ein genereller Nutzungsbonus oder eine Aufzonung sind wegen der Lärmsituation nicht möglich, da innerhalb der AGL die Anzahl der Wohneinheiten nicht erhöht werden darf.

Da das Anliegen auf Beibehaltung der Nutzbarkeit des zweiten Dachgeschosses auch von anderen Einwendern angeführt wurde, wird eine Nutzung des zweiten Dachgeschosses als Galeriegeschoss (keine eigenständige Wohnung) weiterhin erlaubt. Damit wird die Anzahl der Wohneinheiten nicht erhöht. Dachaufbauten für das 2. DG sind indes weiterhin auszuschliessen.

Entscheid

Teilweise Gutheissung der Einwendung.

Entscheid Gemeinderat

Der Gemeinderat hat im Rahmen der Festsetzung entschieden, die Anzahl Dachgeschosse bzw. Attikageschosse wie in der rechtsgültigen BZO vorgeschrieben, bei 2 zu belassen.

Einwendung 3

Einwendung zu Art. 14 Grundmasse Wohnzonen:

Das zweite Dachgeschoss soll beibehalten werden oder bei Entfallen soll dieser kompensiert werden, damit die heutige anrechenbare Geschossfläche beibehalten werden kann. Die Kompensation kann mit einer Erhöhung der Ausnützungsziffer oder mit einem zusätzlichen Vollgeschoss erreicht werden, wobei bei einem zusätzlichen Geschoss die max. Gebäudehöhe zu erhöhen ist.

Begründung

Die Bevölkerung wächst und die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum steigt stetig.

Im Jahr 2014 nahm das Stimmvolk das neue Raumplanungsgesetz (RPG1) an. Das überarbeitete Gesetz soll die Zersiedelung eindämmen und das Kulturland besser schützen. Da der Platz für neuen Wohnraum begrenzt ist, müssen Baulücken geschlossen und brachliegender Baugrund verdichtet werden. Mit dem Beibehalten des zweiten Dachgeschosses oder bei Aufhebung dieses und Erhöhung der Ausnützung soll der heutige Status erhalten bleiben oder zumindest verbessert werden. Die Absichten des Raumplanungsgesetz würden so eingehalten werden.

Erwägungen

Ein genereller Nutzungsbonus oder eine Aufzonung sind wegen der Lärmsituation nicht möglich, da innerhalb der AGL die Anzahl der Wohneinheiten nicht erhöht werden darf.

Da das Anliegen auf Beibehaltung der Nutzbarkeit des zweiten Dachgeschosses auch von anderen Einwendern angeführt wurde, wird eine Nutzung des zweiten Dachgeschosses als Galeriegeschoss (keine eigenständige Wohnung) weiterhin erlaubt. Damit wird die Anzahl der Wohneinheiten nicht erhöht. Dachaufbauten für das 2. DG sind indes weiterhin auszuschliessen.

Entscheid

Teilweise Gutheissung der Einwendung.

Entscheid Gemeinderat

Der Gemeinderat hat im Rahmen der Festsetzung entschieden, die Anzahl Dachgeschosse bzw. Attikageschosse wie in der rechtsgültigen BZO vorgeschrieben, bei 2 zu belassen.

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 09.12.2024
Öffentlich einsehbar bis: 09.12.2027
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000002669

Publizierende Stelle

 **STADT OPFIKON**

Stadt Opfikon, Oberhauserstrasse 27, 8152 Glattbrugg

Kommunale Nutzungsplanung; Teilrevision der Bau- und Zonenordnung 2020 Integration zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8152 Glattbrugg

Angaben zum Inhalt:

Diese Genehmigung wurde am 24. Oktober 2024 öffentlich bekannt gemacht und die Verfügung der Baudirektion, der Gemeinderatsbeschluss sowie die genehmigte Planung aufgelegt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 3. Dezember 2024 sind dagegen keine Rechtsmittel ergriffen worden. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung 2020 Integration zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) tritt somit am Tag nach Erscheinen dieser Publikation in Kraft.

Beschluss-/Verfügungsnummer: 0237/24

Beschluss-/Verfügungsdatum: 18.10.2024

Kontaktstelle:

Stadt Opfikon
Oberhauserstrasse 27
8152 Glattbrugg