

**VERFÜGUNG**  
**DER BAUDIREKTION DES KANTONS ZÜRICH**

**vom 27. Februar 1998**

**Opfikon.      Privater Gestaltungsplan Fallwiesenstrasse**

**Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)**

---

Die Revision der kommunalen Nutzungsplanung der Stadt Opfikon wurde durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1141/1996 genehmigt. Mit RRB Nr. 34/1998 wurde auch der Quartierplan Böschenwiesen/Fallwiesen genehmigt. Für den an die Thurgauerstrasse grenzenden Quartierplanteil ist durch die Grundeigentümer ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Am 1. Dezember 1997 stimmte diesem der Gemeinderat der Stadt Opfikon zu. Gegen diesen Beschluss wurde das Referendum nicht ergriffen; gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 13. Januar 1998 ist dagegen auch kein Rekurs eingegangen. Der Stadtrat Opfikon ersucht mit Schreiben vom 20. Januar 1998 um die Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden die Voraussetzungen geschaffen, im Bereich der Thurgauerstrasse der Immissionssituation entsprechende Überbauungen zu erstellen.

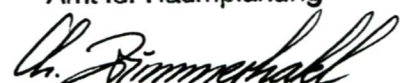
Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion    v e r f ü g t :

- I.    Der **private Gestaltungsplan Fallwiesenstrasse**, dem der Gemeinderat der Stadt Opfikon am 1. Dezember 1997 zugestimmt hat, **wird genehmigt.**
- II.   Mitteilung an den Stadtrat Opfikon, 8152 Glattbrugg (unter Beilage eines mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans, für sich und zuhanden der Grundeigentümer), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Baudirektion.

Zürich, den 27. Februar 1998  
980126/P2/K2

Für den Auszug:  
Amt für Raumplanung





# Privater Lärmgestaltungsplan Fallwiesenstrasse

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Situation 1:1'000

Von den Grundeigentümern am 24. März 1997 festgesetzt.

Die Grundeigentümer:

Parzelle:

Unterschrift:

Stadt Opfikon

A, H

Karl Kuhn

G

Emil Westreicher

I

Avireal AG (SAir Group)

E

Hanni Jenzer

F

Ursula Grolimund

F

Arthur Meier

F

Erben Albert Schwarz

D

*[Handwritten signatures in blue ink over horizontal lines]*

Mit Zustimmung des Gemeinderates Opfikon vom 1. Dezember 1997

Namens des Gemeinderates,

19. JAN. 1998

Der Präsident:

Der Ratssekretär:

*[Handwritten signature of the President]*

*[Handwritten signature of the Council Secretary]*

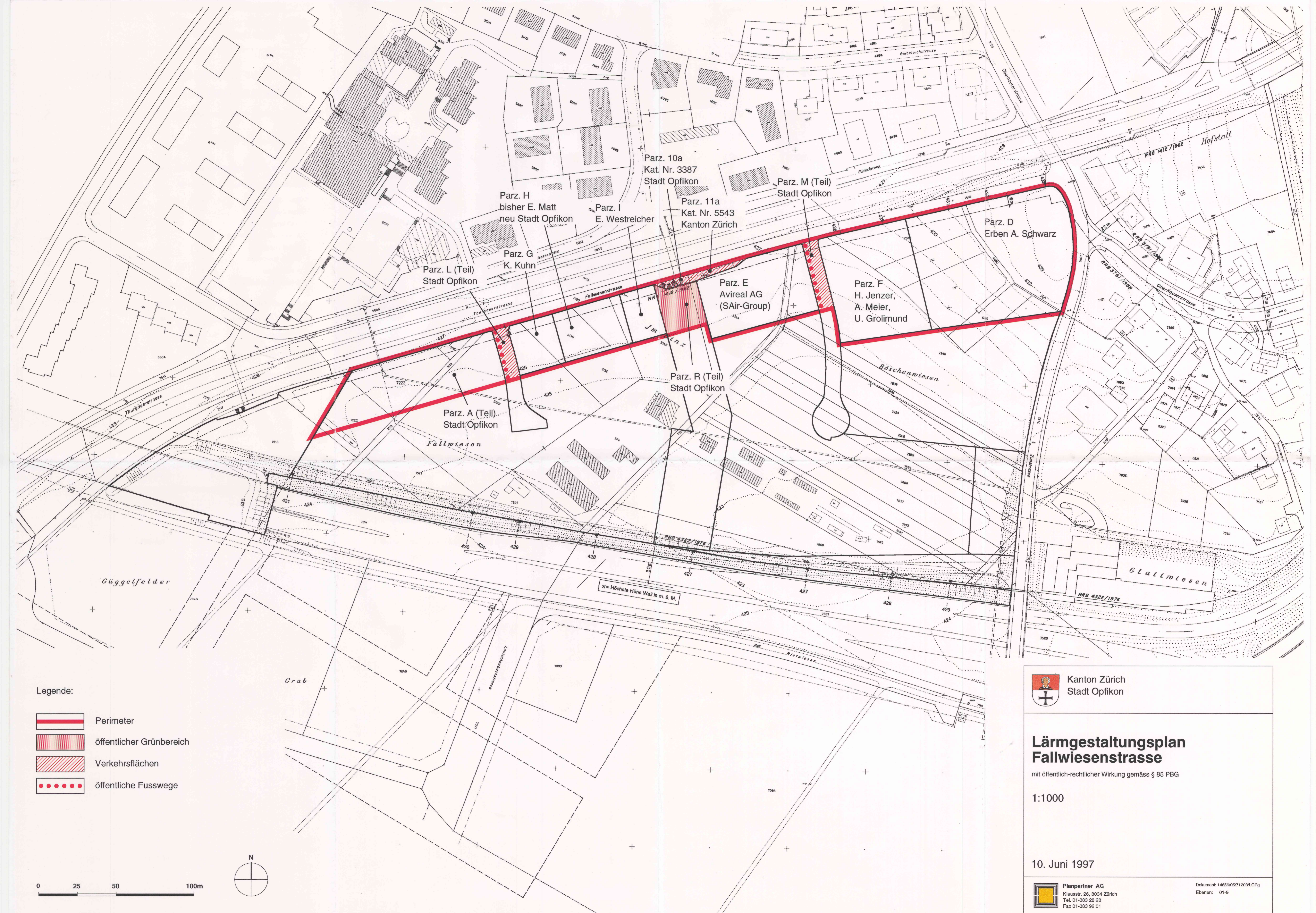


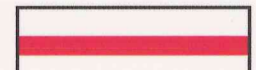


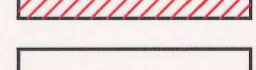
Vom Regierungsrat am  
Vor dem Regierungsrat,  
Für die Baudirektion  
genehmigt am 27. Feb. 1998

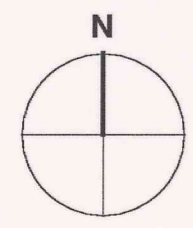
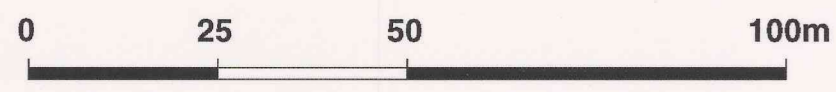
BDV Nr. 1721/98

Für die Baudirektion

*[Handwritten signature of the Building Director]*



- Legende:
-  Perimeter
  -  öffentlicher Grünbereich
  -  Verkehrsflächen
  -  öffentliche Fusswege



 Kanton Zürich  
 Stadt Opfikon

Lärmgestaltungsplan  
 Fallwiesenstrasse

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

1:1000

10. Juni 1997



**Planpartner AG**  
 Klausstr. 26, 8034 Zürich  
 Tel. 01-383 28 28  
 Fax 01-383 92 01

Dokument: 14656/05/71203LGP  
 Ebenen: 01-9

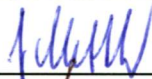
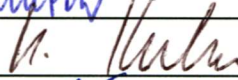

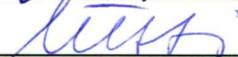
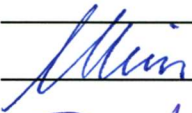
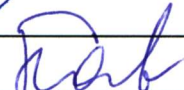


# Privater Lärmgestaltungsplan Fallwiesenstrasse

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

## Vorschriften

Von den Grundeigentümern am 24. März 1997 festgesetzt.

Die Grundeigentümer:	Parzelle:	Unterschrift:
Stadt Opfikon	A, H	
Karl Kuhn	G	
Emil Westreicher	I	
Avireal AG (SAir Group)	E	
Hanni Jenzer	F	
Ursula Grolimund	F	
Arthur Meier	F	
Erben Albert Schwarz	D	

Mit Zustimmung des Gemeinderates Opfikon vom 1. Dezember 1997

Namens des Gemeinderates, 19. JAN. 1998

Der Präsident:



Der Ratssekretär:



Von der Baudirektion  
genehmigt am 27. Feb. 1998

BDV Nr. 1721/98

Für die Baudirektion



**Stadt Opfikon**

# **Lärmgestaltungsplan Fallwiesenstrasse**

## **Vorschriften**

---

### **Allgemeine Bestimmungen**

#### **Art. 1 Zweck**

Der private Gestaltungsplan mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 ff des Planungs- und Baugesetzes (PBG) regelt die für eine Ueberbauung lärmschutzrelevanten Erfordernisse.

#### **Art. 2 Bestandteile, Geltungsbereich**

Der Gestaltungsplan setzt sich aus diesen Vorschriften und dem Plan 1:1000 vom 10. Juni 1997 zusammen.

Die Vorschriften gelten für das im Plan bezeichnete Gebiet (Perimeter). Es umfasst die folgenden Parzellen: D, E, F, G, H, I, 10a, 11a sowie Teile von A, L, M und R. Die Perimeterfläche beträgt gesamthaft rund 23'370 m<sup>2</sup>.

Soweit mit dem Gestaltungsplan nichts anderes festgelegt wird, gilt die gültige Bau- und Zonenordnung der Stadt Opfikon.

### **Lärmschutz**

#### **Art. 3 Empfindlichkeitsstufe**

Das Perimetergebiet ist der Empfindlichkeitsstufe ES II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) zugeordnet. Es gelten die Immissionsgrenzwerte.

#### **Art. 4 Minimale Gebäudehöhe**

Gebäude in der ersten Bautiefe entlang der Fallwiesenstrasse haben eine Gebäudehöhe von mindestens 3.5 m aufzuweisen.

#### **Art. 5 Bauweise**

In der ersten Bautiefe (16.0 m ab Verkehrsbaulinie gemäss Art. 13 BZO) entlang der Fallwiesenstrasse ist die geschlossene Bauweise vorgeschrieben. Die Gebäudelänge ist frei und es gilt kein Mehrlängenzuschlag.

Entlang der Verkehrsflächen L und M sowie entlang des Grünbereiches R muss direkt auf die Parzellengrenze gebaut werden.

Auf die geschlossene Bauweise gemäss Abs. 1 und 2 kann verzichtet werden, sofern die Lücken durch mindestens 3.5 m hohe Mauern oder ähnliche Massnahmen geschlossen werden. Davon ausgenommen sind die Verkehrsflächen L und M sowie allfällige Einfahrten in unterirdische oder überdeckte Parkieranlagen.

Im Einvernehmen mit der Stadt Opfikon sind Bauten über den Verkehrsflächen L und M zulässig. Die Durchfahrt muss dabei eine minimale lichte Höhe von 4.5 m aufweisen.

#### **Art. 6 Orientierung der lärmempfindlichen Räume in der ersten Bautiefe**

In der ersten Bautiefe entlang der Fallwiesenstrasse dürfen lärmempfindliche Wohnräume nicht nach Norden orientiert werden. Werden sie an den Gebäudestirnseiten (Osten und Westen) angeordnet, sind sie durch geeignete Lärmschutzarchitektur so zu schützen, dass die IGW eingehalten werden können.

Lärmempfindliche Räume in Betrieben, die nach Norden orientiert werden, sind durch geeignete Massnahmen so zu schützen, dass die IGW eingehalten werden können.

#### **Art. 7 Dachgeschoss**

Das Dachgeschoss darf als Attikageschoss ausgebildet und nördlich bis an die Verkehrsbaulinie gesetzt werden, wenn es von der südlichen Vollgeschossfassade um mindestens einen Viertel der Gebäudetiefe zurückversetzt wird. Dabei darf das Dachprofil gemäss Bau- und Zonenordnung durchstossen werden. Es ist jedoch eine Gesamthöhe von 13.5 m einzuhalten. Die vor solchen Dachgeschossen liegenden Flächen müssen als benutzbare Dachterrassen ausgestaltet werden.

#### **Art. 8 Öffentlicher Grünraum**

Lärmschutzmassnahmen auf der Parzelle R werden im Zusammenhang mit der Gestaltung des öffentlichen Grünraumes geregelt.

### **Ausnützung**

#### **Art. 9 Ausnutzungsübertragung**

Die zulässige Ausnützung der im Quartierplan Böschenwiesen/Fallwiesen ausgeschiedenen Grünflächen wird auf die Bauparzellen verschoben. Die Ausnützung kann daher um maximal 8.5% der zonengemässen Ausnützungsziffer erhöht werden.

## **Nutzweise**

### **Art. 10 Gewerbezulässigkeit**

In der ersten Bautiefe entlang der Fallwiesenstrasse darf der Anteil an nicht störendem Gewerbe höchstens ein Drittel der Gesamtnutzfläche (GNF) betragen.

## **Erschliessung / Parkierung**

### **Art. 11 Fussgänger**

Ueber den Erschliessungsflächen L und M ist gemäss Planeintrag ein 2.0 m breiter Streifen für einen öffentlichen Fussweg vorzusehen. Parallel dazu ist als Abgrenzung zur Strasse ein 2.0 m breiter Grünstreifen zu erstellen. Im Bereich einer allfälligen Ueberbauung der Verkehrsflächen gemäss Art. 5 Abs. 4 kann auf den Grünstreifen verzichtet werden.

### **Art. 12 Motorisierter Verkehr**

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr ist auf der nördlichen, östlichen oder westlichen Gebäudeseite zulässig.

Mit Ausnahme der Besucher- und Kundenparkplätze ist die Parkierung unterirdisch oder überdeckt anzuordnen.

Nach Möglichkeit sind Gemeinschafts-Parkierungsanlagen zu erstellen.

## **Schlussbestimmungen**

### **Art. 13 Inkrafttreten**

Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der amtlichen Publikation der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

---

Fassung vom 10. Juni 1997

Verfasserin:

Planpartner AG  
Klausstrasse 26  
8034 Zürich