



Gemeinde Boppelsen

Revision Privater Gestaltungsplan

Wasen - Maiacher

Gestaltungsplanvorschriften – synoptische Darstellung

Gestützt auf § 85 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) erlässt die Gemeinde Boppelsen mit öffentlich-rechtlicher Wirkung diesen privaten Gestaltungsplan.

Für die Grundstücke Kat. Nr. 674 und 872
Namens des Grundeigentümers,

Für das Grundstück Kat. Nr. 875
Namens des Grundeigentümers,

Für die Grundstücke Kat. Nr. 685 und 677 (Strassen- und Weggrundstücke)
Namens der Unterhaltsgenossenschaft Boppelsen,

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Namens der Gemeindeversammlung,
Die Gemeindepräsidentin:

Der Gemeindegemeinschafter:

Von der Baudirektion genehmigt am:
Für die Baudirektion:

BDV Nr.



Auftrags Nr. 38.0818

Ausgabe	Erstellt	Geprüft	Freigabe	Datum
Erstausgabe	BM	TF	BM	25.08.2016
Revision				
Revision				

INGENIEUR-
VERMESSUNG- UND
PLANUNGSBÜRO

Müller Ingenieure AG
Dipl. Ing. ETH/SIA
Geerenstrasse 6
Postfach 210
8157 Dielsdorf
Tel. 043 422 10 00
info@mueller-ing.ch

Inhalt

Änderung Gestaltungsplanvorschriften.....	3
I. Allgemeine Bestimmungen	3
Art. 1 Gestaltungsplan	3
Art. 2 Zweck	4
Art. 3 Nutzweise	4
Art. 4 Empfindlichkeitsstufe	4
II. Erschliessung Verkehr	4
Art. 5 Erschliessung	4
Art. 6 Fusswegverbindung	5
Art. 7 Verkehrs- und Parkierungsflächen	5
III. Bau- und Nutzungsbestimmungen	5
Art. 8 Betriebsgebäude	5
Art. 9 Ökonomiegebäude	6
Art. 10 Rangierfläche	6
Art. 11 Treibhäuser	6
Art. 12 Wohngebäude	6
Art. 13 Gartenanlage	7
Art. 14 Fläche für extensive Nutzung	7
Art. 15 Regenwasserbecken und Erholungsraum	7
Art. 16 Baumreihe	7
Art. 17 Übrige Flächen	7
IV. Weitere Bestimmungen	8
Art. 18 Energie	8
Art. 19 Drainagen	8
Art. 20 Bodenschutz	8
V. Schlussbestimmungen.....	9
Art. 21 Koordination Baubewilligung	9
Art. 22 Inkrafttreten	9

Änderung Gestaltungsplanvorschriften	Rechtsgültige Gestaltungsplanvorschriften
<p>Darstellung</p> <p>Text, schwarz Formulierung rechtskräftige Gestaltungsplanvorschriften</p> <p>Text, rot Ergänzung rechtskräftige Gestaltungsplanvorschriften</p> <p>Text, rot, gestrichen Aufhebung rechtskräftige Gestaltungsplanvorschriften</p>	<p>Darstellung</p> <p>Text, schwarz Formulierung rechtskräftige Gestaltungsplanvorschriften</p>
<p>I. Allgemeine Bestimmungen</p>	
<p>Art. 1 Gestaltungsplan</p> <p>¹ Die nachfolgenden Bestimmungen gelten für den im zugehörigen Situationsplan 1:1000 eingetragenen Gestaltungsplanperimeter. Dem Gestaltungsplan liegt der Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV und ein Richtprojekt bei.</p> <p>² Alle in der Legende bezeichneten Festlegungen und die Gestaltungsplanvorschriften sind verbindlich. Die übrigen Planelemente sind für die Projektierung und Beurteilung begleitend. Der Planungsbericht ist erläuternd.</p> <p>³ Das Richtprojekt «Umgebungsgestaltung» vom ...2015 der ... Landschaftsarchitekten AG, Zürich, ist begleitend für die Bauprojektierung und bildet die Beurteilungsgrundlage der Behörden. Wesentliche Abweichungen davon sind nur zulässig, wenn damit mindestens eine gleichwertige Qualität erreicht wird. <i>(Hinweis: Das Richtprojekt wird nach positiver kant. Vorprüfung erstellt.)</i></p> <p>⁴ Der Gestaltungsplan trifft innerhalb des Planungsgebietes Regelungen, welche von der allgemeinen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Boppelsen und dem übergeordneten kantonalen Recht abweichen. Dabei bleiben die gesetzlich festgelegten Regelungsbefugnisse gemäss § 83 PBG vorbehalten. Sofern im Gestaltungsplan keine Regelungen vorhanden sind, gelten die ordentlichen kommunalen und kantonalen Bestimmungen.</p>	<p>Art. 1 Gestaltungsplan</p> <p>Die nachfolgenden Bestimmungen gelten für das im zugehörigen Plan 1:1000 eingetragene Beizugsgebiet.</p>
<p>Art. 14 — Zonenvorschriften</p> <p>Die Festlegungen des Gestaltungsplanes ergänzen die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Boppelsen vom 31. März 1995.</p> <p>Soweit der Gestaltungsplan keine Vorschriften enthält, gelten die Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der Bau- und Zonenordnung (BZO).</p>	<p>Art. 14 Zonenvorschriften</p> <p>Die Festlegungen des Gestaltungsplanes ergänzen die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Boppelsen vom 31. März 1995.</p> <p>Soweit der Gestaltungsplan keine Vorschriften enthält, gelten die Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der Bau- und Zonenordnung (BZO).</p>

<p>Art. 2 Zweck</p> <p>Mit der Revision des privaten Gestaltungsplans Wasen - Maiacher werden die rechtlichen und planerischen Voraussetzungen geschaffen, die den Fortbestand der bestehenden Kräutergärtnerei ermöglichen und eine nachhaltige Entwicklung ermöglichen. Durch eine besonders gute Gestaltung und Einordnung der Bauten und Anlagen und deren Umgebung wird der exponierten Lage am Siedlungsrand Rechnung getragen.</p>	
<p>Art. 3 Nutzungsweise-Nutzweise</p> <p>Das Gestaltungsplangebiet wird eingeteilt in folgende Flächen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zu- und Wegfahrten Verbindungskorridor - Verkehrs- und Parkierungsflächen - Areal für Gewerbebauten Betriebsgebäude - Areal für Ökonomiebauten Ökonomiegebäude - Rangierfläche - Areal für Treibhäuser - Areal für Wohnbauten Wohngebäude - Gartenanlage - extensive Nutzung - Regenwasserbecken und Erholungsraum - übrige Flächen 	<p>Art. 2 Nutzungsweise</p> <p>Das Gestaltungsplangebiet wird eingeteilt in folgende Flächen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Areal für Gewerbebauten - Areal für Ökonomiebauten - Areal für Wohnbauten - Areal für Treibhäuser - Verkehrs- und Parkierungsflächen - Zu- und Wegfahrten - übrige Flächen
<p>Art. 4 Empfindlichkeitsstufe</p> <p>Das Gebiet des Gestaltungsplanes ist der Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugeteilt.</p>	<p>Art. 3 Empfindlichkeitsstufe</p> <p>Das Gebiet des Gestaltungsplanes ist der Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugeteilt.</p>
<p>II. Erschliessung Verkehr</p>	
<p>Art. 5 Erschliessung</p> <p>¹ Die verkehrstechnische Erschliessung des Gestaltungsplanperimeters für die Bereiche „Betriebsgebäude“ und „Wohngebäude“ erfolgt über die bezeichneten Zu- und Wegfahrten.</p> <p>Die Erschliessungs- und Baukosten, der Unterhalt und die Erneuerung geht innerhalb des Gestaltungsplangebietes ausschliesslich zu Lasten des Gewerbebetriebes. Zum Winterdienst ist er nur verpflichtet, soweit es für seinen Betrieb notwendig ist. Die Unterhaltskosten der Strassen Kat.Nr. 677 und 685 (Teilstück) gehen im Verhältnis zur Nutzung 80 % zu 20 % an Ulrich Mäder und die Unterhaltsgenossenschaft.</p> <p>² Die Ein- und Ausfahrt ab der Buchserstrasse ist auf den ersten 20 m zweispurig zu erstellen.</p> <p>³ Nach der Betriebsaufnahme am neuen Standort ist Die bestehende Zufahrt ab der Otelfingerstrasse ist auf den rein landwirtschaftlichen Verkehr beschränkt.</p>	<p>Art. 11 Erschliessung</p> <p>Die Erschliessungs- und Baukosten, der Unterhalt und die Erneuerung geht innerhalb des Gestaltungsplangebietes ausschliesslich zu Lasten des Gewerbebetriebes. Zum Winterdienst ist er nur verpflichtet, soweit es für seinen Betrieb notwendig ist. Die Unterhaltskosten der Strassen Kat.Nr. 677 und 685 (Teilstück) gehen im Verhältnis zur Nutzung 80 % zu 20 % an Ulrich Mäder und die Unterhaltsgenossenschaft.</p> <p>Art. 9 Zu- und Wegfahrten</p> <p>Die Ein- und Ausfahrt ab der Buchserstrasse ist auf den ersten 20 m zweispurig zu erstellen.</p> <p>Nach der Betriebsaufnahme am neuen Standort ist die bestehende Zufahrt ab der Otelfingerstrasse auf den rein landwirtschaftlichen Verkehr beschränkt.</p>

<p>⁴ Das Verkehrsaufkommen zwischen den Betriebsstandorten Wasen (Rüsterei) und Maiacher (Treibhäuser) hat auf dem ausgewiesenen „Verbindungskorridor“ zu erfolgen. Der Korridor dient ausschliesslich dem landwirtschaftlichen Verkehr.</p>																									
<p>Art. 6 Fusswegverbindung</p> <p>¹ In den bezeichneten Bereichen sind öffentlich zugängliche Fusswegverbindungen zu erstellen. Die Planeinträge sind hinsichtlich der Lage wegleitend.</p> <p>² Der Ausbaustandard kann als Wiesenweg erfolgen, sofern eine Verbindung keine weiteren Funktionen erfüllen muss.</p>																									
<p>Art. 7 Verkehrs- und Parkierungsflächen</p> <p>¹ Die Verkehrs- und Parkierungsflächen dienen der internen Verkehrsabwicklung sowie zur Anordnung der notwendigen Fahrzeugabstellplätze.</p> <p>² Diese Flächen sind grundsätzlich mit sickerfähigen Belägen zu versehen. Abweichungen können aus betriebstechnischen Gründen zugelassen werden.</p> <p>³ Diese Flächen sind, soweit sie nicht mit dem Hubstapler befahrbar sein müssen, mit durchlässigen Belägen zu versehen.</p>	<p>Art. 8 Verkehrs- und Parkierungsflächen</p> <p>Diese Flächen sind, soweit sie nicht mit dem Hubstapler befahrbar sein müssen, mit durchlässigen Belägen zu versehen.</p>																								
<p>III. Bau- und Nutzungsbestimmungen</p>																									
<p>Art. 8 Gewerbegebäude Betriebsgebäude</p> <p>¹ Auf den Flächen für Betriebsgebäude sind Bauten und Anlagen zur Untersuchung, Lagerung und Aufbereitung von landwirtschaftlichen Produkte sowie Leitung des Betriebs zulässig. Es sind keine Wohnnutzungen und keine publikumsorientierten Nutzungen gestattet.</p> <p>² Auf den Flächen für Betriebsgebäude gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="1" data-bbox="138 1066 1099 1241"> <thead> <tr> <th>Bereich</th> <th>I</th> <th>II</th> <th>III</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gebäudehöhe max. [m]</td> <td>5.50</td> <td>4.50</td> <td>4.80</td> </tr> <tr> <td>Firsthöhe max. [m]</td> <td>5.50</td> <td>2.00</td> <td>5.00</td> </tr> <tr> <td>Dachneigung min.</td> <td>15°</td> <td>15°</td> <td>15°</td> </tr> <tr> <td>Dachneigung max.</td> <td>27°</td> <td>30°</td> <td>45°</td> </tr> <tr> <td>Firstkote max. [m.ü.M]</td> <td>541.00</td> <td>535.50</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Auf der Fläche für Gewerbebauten sind Gebäude bis zu einer max. Firstkote von 541.00 m über Meer (ca. 11 m über Terrain) zulässig. Die max. Gebäudehöhe beträgt 5.50 m, die Dachneigung minimal 15° und maximal 27°.</p> <p>Die Gebäudegrundfläche darf gesamthaft 1600 m² nicht übersteigen.</p>	Bereich	I	II	III	Gebäudehöhe max. [m]	5.50	4.50	4.80	Firsthöhe max. [m]	5.50	2.00	5.00	Dachneigung min.	15°	15°	15°	Dachneigung max.	27°	30°	45°	Firstkote max. [m.ü.M]	541.00	535.50		<p>Art. 4 Gewerbegebäude</p> <p>Auf der Fläche für Gewerbebauten sind Gebäude bis zu einer max. Firstkote von 541.00 m über Meer (ca. 11 m über Terrain) zulässig. Die max. Gebäudehöhe beträgt 5.50 m, die Dachneigung minimal 15° und maximal 27°.</p> <p>Die Gebäudegrundfläche darf gesamthaft 1600 m² nicht übersteigen.</p>
Bereich	I	II	III																						
Gebäudehöhe max. [m]	5.50	4.50	4.80																						
Firsthöhe max. [m]	5.50	2.00	5.00																						
Dachneigung min.	15°	15°	15°																						
Dachneigung max.	27°	30°	45°																						
Firstkote max. [m.ü.M]	541.00	535.50																							

<p>Art. 9 Ökonomiegebäude</p> <p>¹ Auf der Fläche für Ökonomiegebäude sind neben der landwirtschaftlichen Nutzung des Bodens Ställe, Remisen, Werkräume, usw. die für den landwirtschaftlichen Betrieb notwendig sind, zulässig. Treibhäuser sowie Bauten und Anlagen für die Tierhaltung sind nicht gestattet.</p> <p>² Im Gebiet A und C gelten eine grösste Höhe von max. 8.6 m und eine minimale Dachneigung von 15°.</p> <p>³ im Gebiet B gelten eine grösste Höhe von max. 6.6 m und eine minimale Dachneigung von 15°.</p> <p>⁴ Im Gebiet D gilt eine grösste Höhe von max. 5.5 m und eine minimale Dachneigung von 15°.</p> <p>⁵ Der Grenzabstand zu nicht betriebseigenen Parzellen beträgt mind. 5.00 m.</p> <p>Für Ökonomiegebäude im Gebiet „Wasen“ gilt eine Gesamtgebäudefläche von max. 640 m². Die Gesamthöhe beträgt 5.50 m, die minimale Dachneigung 15°.</p>	<p>Art. 5 Ökonomiegebäude</p> <p>Für Ökonomiegebäude im Gebiet „Wasen“ gilt eine Gesamtgebäudefläche von max. 640 m². Die Gesamthöhe beträgt 5.50 m, die minimale Dachneigung 15°.</p>
<p>Art. 10 Rangierfläche</p> <p>¹ Die Rangierfläche dient der Ein- und Ausfahrt sowie als Wende- und Manövrieanlage für die landwirtschaftlichen Nutzfahrzeuge und in Zusammenhang mit dem angrenzenden Ökonomiegebäude. Bauten sind nicht zulässig.</p> <p>² Die ausgewiesene Fläche kann auch als Umschlagplatz für Landwirtschaftliche Güter benutzt werden.</p> <p>³ Die ausgewiesene Fläche darf nicht als Lagerplatz verwendet werden</p>	
<p>Art. 11 Treibhäuser</p> <p>¹ Treibhäuser sind nur bis zu einer Gesamthöhe von max. 4.20 m zulässig.</p> <p>² Wird die Fläche nicht mehr als Gärtnerei genutzt, sind die Treibhäuser innerhalb von zwei Jahren nach Betriebseinstellung abzubauen und das Land für eine landwirtschaftliche Nutzung herzurichten.</p>	<p>Art. 7 Treibhäuser</p> <p>Treibhäuser sind nur bis zu einer Gesamthöhe von max. 4.20 m zulässig.</p> <p>Wird die Fläche nicht mehr als Gärtnerei genutzt, sind die Treibhäuser innerhalb von zwei Jahren nach Betriebseinstellung abzubauen und das Land für eine landwirtschaftliche Nutzung herzurichten.</p>
<p>Art. 12 Wohngebäude</p> <p>Auf der Fläche für Wohnbauten Wohngebäude sind nur Gebäude in geschlossener Bauweise und max. 2 Wohnungen gestattet. Die Wohnfläche für die Betriebsleiterwohnung und den Altenteil beträgt max. 300 340 m². Die max. Gebäudehöhe ist 6 m, die max. Firsthöhe 5 m. Die Dachneigung ist minimal 30° und maximal 45°. Die Gebäudegrundfläche (ohne besondere Gebäude) darf 200 m² nicht überschreiten. Dachaufbauten bis zu 1/3 der Fassadenlänge und Dachflächenfenster bis zu einer Grösse von 0.5 m² Glasfläche sind zulässig.</p>	<p>Art. 6 Wohngebäude</p> <p>Auf der Fläche für Wohnbauten sind nur Gebäude in geschlossener Bauweise und max. 2 Wohnungen gestattet. Die Wohnfläche für die Betriebsleiterwohnung und den Altenteil beträgt max. 300 m². Die max. Gebäudehöhe ist 6 m, die max. Firsthöhe 5 m. Die Dachneigung ist minimal 30° und maximal 45°. Die Gebäudegrundfläche (ohne besondere Gebäude) darf 200 m² nicht überschreiten. Dachaufbauten bis zu 1/3 der Fassadenlänge und Dachflächenfenster bis zu einer Grösse von 0.5 m² Glasfläche sind zulässig.</p>

<p>Art. 13 Gartenanlage</p> <p>¹ Die Fläche für Gartenanlage dient der Erholung und als Aufenthaltsfläche für Anwohner und Beschäftigte. Die Fläche muss mit sickerfähigem Boden ausgestaltet sein.</p> <p>² Die Fläche darf als Gemüsegarten für den eigenen Bedarf genutzt werden.</p> <p>³ Besondere Gebäude bis zu 10 m² sind zulässig.</p>	
<p>Art. 14 Fläche für extensive Nutzung</p> <p>¹ Auf den Flächen für extensive Nutzung ist eine extensiv bewirtschaftete Blumenwiese anzulegen. Die Bereiche sind zweckmässig mit Bäumen und Büschen zu bestocken. Bauten sind nicht zulässig.</p> <p>² Der Unterhalt der Anlage erfolgt durch den Grundeigentümer.</p>	
<p>Art. 15 Regenwasserbecken und Erholungsraum</p> <p>¹ Die Fläche für Regenwasserbecken und Erholungsraum dient dem Wasserhaushalt und als weitgehend allgemein zugänglichen Natur- und Erholungsraum.</p> <p>² In der ausgewiesenen Fläche sind nur Anlagen zur Verbesserung des Wasserhaushalts (Bewässerung und Retention) sowie Anlagen mit ökologisch wertvollen Ausgleichsfunktionen zulässig.</p> <p>³ Die ausgewiesene Fläche ist möglichst naturnah und als Begegnungs- und Aufenthaltsraum zu gestalten.</p>	
<p>Art. 16 Baumreihe</p> <p>Entlang der Bleikistrasse ist eine Baumreihe aus hochstämmigen Laubbäumen zu pflanzen und durch den Grundeigentümer fachgerecht zu pflegen. Die Anzahl und Lage der Bäume können projektbedingt abweichen.</p>	
<p>Art. 17 Übrige Flächen</p> <p>Die übrigen Flächen sind im Rahmen des Kräutergärtnerbetriebes zu nutzen und haben von Bauten frei zu bleiben.</p>	<p>Art. 10 übrige Flächen</p> <p>Die übrigen Flächen sind im Rahmen des Kräutergärtnerbetriebes zu nutzen und haben von Bauten frei zu bleiben.</p>

IV. Weitere Bestimmungen	
<p>Art. 12 — Bauweise</p> <p>Eine Etappierung ist zulässig.</p>	<p>Art. 12 Bauweise</p> <p>Eine Etappierung ist zulässig.</p>
<p>Art. 18 Energie</p> <p>¹ Bei Neubauten und erheblichen baulichen Veränderungen auf der Fläche für Ökonomiegebäude sind, sofern wirtschaftlich tragbar, auf den Dachflächen Solaranlagen zu erstellen und zu betreiben.</p> <p>² Die Solaranlagen sind baulich und gestalterisch gut in das Bauvorhaben zu integrieren.</p>	
<p>Art. 19 Drainagen</p> <p>¹ Ohne Zustimmung der Unterhaltsgenossenschaft Boppelsen dürfen keine Drainagenleitungen überbaut oder verändert werden.</p> <p>² Es dürfen keine Sträucher und Bäume näher als sieben Meter an die Drainagenleitungen gepflanzt werden.</p>	
<p>Art. 20 Bodenschutz</p> <p>¹ Bei einem allfälligen Rückbau von Bauten und Anlagen sind wieder Böden mit standorttypischer Bodenfruchtbarkeit herzustellen.</p> <p>² Ab einer Fläche von 5'000 m² mit baulichen Eingriffen in Böden ist die Wiederherstellung der Böden mit einer Bürgschaft finanziell sicherzustellen.</p> <p>³ Ausgehobener Boden ist entweder vor Ort für die Wiederherstellung von Böden oder andersorts für eine Erweiterung der zonenkonformen Nutzungseignung von geschädigten Böden zu verwerten.</p> <p>⁴ Massgebend für die Projektierung und Ausführung bodenrelevanter Arbeiten sind die Richtlinien für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürich.</p> <p>⁵ Im Baubewilligungsverfahren ist der Umgang mit dem Boden aufzuzeigen. Dazu bedarf es der Zustimmung des Kantons.</p>	

V. Schlussbestimmungen	
Art. 21 Koordination Baubewilligung Die Bewilligung eines Baugesuchs im ordentlichen Verfahren bedürfen entsprechend § 7 BVV neben der baurechtlichen Bewilligung der örtlichen Baubehörde der Zustimmung kantonaler Stellen.	
Art. 22 Inkrafttreten ¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Rechtskraft der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft. ² Mit dem Inkrafttreten der Revision wird der private Gestaltungsplan „Wasen - Maiacher“ vom 3. Mai 2000 (ARV / 479 / 2000) aufgehoben.	Art. 15 Inkrafttreten Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.