



## **VERFÜGUNG**

**vom 20. September 2006**

### **Boppelsen. Privater Gestaltungsplan „Winkelwis“**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 16. Juni 2006 hat die Gemeindeversammlung Boppelsen dem privaten Gestaltungsplan „Winkelwis“ zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 2. August 2006 sowie des Bezirksrates von Bülach vom 3. August 2006 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 10. August 2006 ersucht die Gemeinde Boppelsen um Genehmigung der Vorlage.

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die Parzelle Kat.-Nr. 664. Diese ist als Fruchtfolgefläche ausgewiesen und liegt gemäss kantonalem und regionalem Richtplan im Landschaftsförderungsgebiet, in welchem die vorhandenen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen Priorität haben und den aktuellen Bedürfnissen und Anforderungen entsprechend weiterentwickelt werden. Die Parzelle grenzt mit der südlichen Längsseite an den bestockten Holligenbach, auf der Ostseite an die Bauzone WG2, auf der Westseite an das Objekt 1011 „Lägerengebiet“ des Bundesinventars der Landschaften von nationaler Bedeutung (BLN), auf der Nordseite an die Stapfenstrasse. Über das im BLN-Objekt angrenzende Gebiet besteht eine Schutzverordnung (Schutz von Natur- und Landschaftsschutzgebieten mit überkommunaler Bedeutung in Boppelsen und Otelfingen, Teilbereich Feld, vom 20. Februar 1991).

Ziel des Gestaltungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den etappenweisen Ausbau der früheren Gemüse- und heutigen Kräutergärtnerei auf insgesamt 10 Gewächshäuser mit einem Geräteunterstand sowie einem Speicher- und Rückhaltebecken. Der Gestaltungsplan regelt für den bodenabhängig produzierenden Betrieb Bebauung, Nutzung und Erschliessung auf dem in der Landwirtschaftszone gelegenen Teil des Betriebsareals unter Berücksichtigung der landschaftlichen und ortsbaulichen

Gegebenheiten. Von der Parzelle des Holligenbachs (öffentliches Gewässer Nr. 1.0) ist mit Bauten und Anlagen der kantonalrechtliche Mindestabstand von 5 m einzuhalten. Die Nutzung dieses Geländestreifens ist in Art. 15 der Bestimmungen geregelt.

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

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan „Winkelwis“, dem die Gemeindeversammlung Boppelsen am 16. Juni 2006 zugestimmt hat, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
- II. Der Bauherrschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

Zustelladresse: Heinz Schlatter, Kräuterkulturen, 8113 Boppelsen

(Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse. Ohne Ihren Gegenbericht innert 20 Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist).

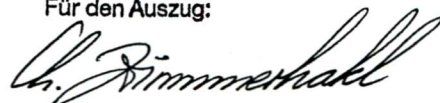
Staatsgebühr	Fr.	522.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	570.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)

- III. Der Gemeinderat Boppelsen wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- IV. Mitteilung an den Gemeinderat Boppelsen (für sich und zuhanden des beteiligten Grundeigentümers unter Beilage von vier Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier), sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 20. September 2006  
060822/Ohu//Zst

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:





# Privater Gestaltungsplan "Winkelwis"

1:500

mit öffentlich rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG, vom Grundeigentümer festgesetzt:

Heinz Schlatter: *[Signature]*

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: **16. Juni 2006**

Namens der Gemeindeversammlung,

Der Präsident: *[Signature]* Der Schreiber: *[Signature]*

Von der Baudirektion genehmigt am: **20. Sep. 2006** BDV Nr. *138/06*

Für die Baudirektion: *[Signature]*



INGENIEUR-UND  
VERMESSUNGSBÜRO



Auftrags Nr.: 38.0816

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

Dielsdorf, 05.01.2006  
Revision, 05.05.2006

## Legende

- Areal für Gewächshäuser
- Areal für Geräteunterstand
- Areal für Speicher-/Rückhaltebecken
- Zufahrts- und Abstellflächen
- Areal für ökologische Aufwertung
- Begrünte Zufahrts- und Abstellflächen
- Bachuferbestockung bestehend
- Einzelbäume
- Hochstamm Bäume mit extensiver Unternutzung
- Areal für Sichtschutzbepflanzung
- Freihaltefläche Holligenbach
- Übrige Flächen
- Grenze Gestaltungsplan
- Informativer Inhalt:**
- Bestehender Weg für Bachunterhalt





## Gemeinde Boppelsen

# Privater Gestaltungsplan „Winkelwis“

## Vorschriften

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG, vom Grundeigentümer festgesetzt:

Heinz Schlatter:

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am:

16. Juni 2006

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am: 20. Sep. 2006

Für die Baudirektion:

Dielsdorf, 05. 01. 2006  
Rev. 5.5.2006

Stauri Treuhand, Embrach

38.0816

 **MÜLLER**  
INGENIEURE AG

Ingenieur- und Vermessungs-  
büro 8157 Dielsdorf  
Tel: 043 422 10 00 Fax: 043 422 10 10

Der Grundeigentümer Heinz Schlatter setzt im Gebiet Winkelwis auf dem östlichen Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 664 gemäss Plan im Masstab 1:500, der integrierenden Bestandteil dieser Vorschriften bildet, gestützt auf §§ 83 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG) den nachstehenden privaten Gestaltungsplan "Winkelwis" fest.

**Art. 1**

Zweck des Gestaltungsplanes

Der Gestaltungsplan bezweckt, der Kräutergärtnerei von Heinz Schlatter zusätzliche zonenkonforme Fläche planungsrechtlich zu sichern und gewährleistet, dass Gebäude und Anlagen Rücksicht auf das Ortsbild und die benachbarte Lägernschutzzone nehmen.

**Art. 2**

Abgrenzung des Gestaltungsplanes

Die nachfolgenden Bestimmungen gelten für das im zugehörigen Plan 1:500 eingetragene Beizugsgebiet.

**Art. 3**

Nutzweise

Das Gestaltungsplangebiet wird eingeteilt in folgende Flächen und sieht folgende Nutzungen vor:

- Areal für Gewächshäuser
- Areal für Geräteunterstand
- Areal für Speicher- / Rückhaltebecken
- Zufahrts- und Abstellflächen
- Areal für ökologische Aufwertung
- Begrünte Zufahrts- und Abstellflächen
- Bachuferbestockung bestehend
- Einzelbäume
- Hochstamm-Bäume mit extensiver Unternutzung
- Areal für Sichtschutzbepflanzung
- Freihaltefläche Holligenbach
- Übrige Flächen

**Art. 4**

Empfindlichkeitsstufe

Dem Gebiet des Gestaltungsplanes wird die Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss Lärmschutzverordnung zugeordnet.

**Art. 5**

Areal für Gewächshäuser

Es sind nur Foliengewächshäuser bis zu einer Gesamthöhe von max. 5.0 m zulässig. Sie dienen der Anzucht und der Produktion von Kräutern und anderen landwirtschaftlichen Produkten. Zwischen den einzelnen Gewächshäusern ist ein Mindestabstand von 2.0 m einzuhalten.

Werden die Gewächshäuser nicht mehr zu diesem Zweck genutzt, sind sie innerhalb von zwei Jahren abzureissen und das Areal ist für die ursprüngliche landwirtschaftliche Nutzung herzurichten.

**Art. 6**

Areal für Geräteunterstand

Auf dem Areal für Geräteunterstand kann ein Gebäude als Geräteunterstand errichtet werden. Die Grundfläche darf höchstens 12 m x 15 m und die höchste Höhe maximal 6 m messen.

Wird der Geräteunterstand nicht mehr bestimmungsgemäss genutzt und kann er nicht für andere landwirtschaftliche Zwecke verwendet werden, ist er innert zwei Jahren zu beseitigen.

<b>Art. 7</b> Areal für Speicher-/ Rückhaltebecken	Auf dem Areal ist das Erstellen eines Speicher- und Rückhaltebeckens mit einer Grundfläche bis 600 m <sup>2</sup> zulässig. Randliche Wallaufschüttungen sind auf eine Höhe von maximal 1.2 m zu beschränken.
<b>Art. 8</b> Zufahrts- und Abstell- flächen	Die Zufahrts- und Abstellflächen dürfen mit durchlässigen Belägen versehen werden. Sie dienen zur Bewirtschaftung der Gewächshäuser und zum Abstellen der Betriebsgeräte.
<b>Art. 9</b> Areal für ökologische Aufwertung	Flächen auf dem Areal für ökologische Aufwertung sind standortgerecht, z.B. mit Hecken oder Büschen zu bepflanzen. Sie sollen ökologisch wertvoll sein und das Landschaftsbild aufwerten. Der Unterhalt erfolgt durch den Grundeigentümer.
<b>Art. 10</b> Begrünte Zufahrts- und Abstellflächen	Die Zufahrts- und Abstellflächen entlang dem nordseitigen Flurweg dürfen befestigt werden, sind jedoch zu begrünen.
<b>Art. 11</b> Bachuferbestockung bestehend	Die Bachuferbestockung ist in ihrer Ausdehnung zu erhalten und in Absprache mit dem AWEL nach ökologischen Grundsätzen zu pflegen.
<b>Art. 12</b> Einzelbäume	Entlang des nordseitigen Flurwegs sind zur Verbesserung der landschaftlichen Einordnung mindestens fünf einzelne Hochstamm-Bäume zu pflanzen. Die Bepflanzung kann etappenweise erfolgen, ist aber für den Bereich der erstellten Gewächshäuser anteilig zu gewährleisten.
<b>Art. 13</b> Hochstamm-Bäume mit extensiver Unter- nutzung	Zur Abgrenzung gegenüber dem Lägernschutzgebiet sind zwei Reihen Hochstamm-Bäume (Obst- oder Nussbäume) zu pflanzen und zu pflegen. Die Unternutzung hat extensiv zu erfolgen.
<b>Art. 14</b> Areal für Sicht- schutzbepflanzung	Das Areal für Sichtschutzbepflanzung ist mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen so zu bepflanzen, dass die Gewächshäuser gegen die Bauzone hin möglichst verdeckt werden.
<b>Art. 15</b> Freihaltefläche Holligenbach	Innerhalb der Freihaltefläche Holligenbach ist nur eine naturnahe Nutzung zulässig. Es dürfen keine Bauten oder Anlagen erstellt werden. Der bestehende Weg dient dem Bachunterhalt und darf bestehen bleiben.
<b>Art. 16</b> Übrige Flächen	Die übrigen Flächen sind im Rahmen des Kräutergärtnereibetriebes landwirtschaftlich zu nutzen und haben von Bauten und Anlagen frei zu bleiben. Es dürfen auch standortgerechte nicht genutzte Bepflanzungen angelegt werden.

**Art. 17**

Erschliessung innerhalb des Gestaltungsplans

Erstellung und Unterhalt der Zufahrts- und Abstellflächen sowie der Bewässerungseinrichtungen innerhalb des Gestaltungsplans sind Sache des Gärtnereibetriebes. Deren Anlage ist mit der Gemeinde abzusprechen.

Zur Bewässerung der Pflanzen ist ein Speicherbecken anzulegen, in dem das Niederschlagswasser von den Dächern der Treibhäuser gesammelt wird. Zusätzlich ist ein Rückhaltevolumen für die Speicherung von starken Niederschlägen vorzusehen. Die Planung und der Betrieb der Anlagen sind mit der Gemeinde und dem AWEL festzulegen.

Das saubere Dach- und Platzwasser ist über das Rückhaltebecken in den Holligenbach zu leiten.

**Art. 18**

Zufahrt zum Plangebiet

Die Zufahrt zum Gestaltungsplangebiet erfolgt über die bestehenden Flurwege und die Stapfenstrasse.

**Art. 19**

Etappierung

Die Etappierung bei der Erstellung der Gewächshäuser ist zulässig. Mit dem Bau der ersten zusätzlichen Treibhäuser ist das Speicher- und Rückhaltebecken zu errichten. Bis zum Erstellen der Gewächshäuser ist am Ostrand des Beckens eine Gehölzpflanzung anzulegen.

Ebenfalls mit dem Bau der ersten zusätzlichen Treibhäuser ist das Areal für ökologische Aufwertung zu gestalten und sind die beiden Reihen Hochstamm-Bäume zu pflanzen (Art. 13).

**Art. 20**

Materialien und Farben

Materialien und Farben des Geräteunterstands sind so zu wählen, dass sich die Bauten möglichst unauffällig in die Umgebung einpassen.

**Art. 21**

Weitere Vorschriften

Soweit der Gestaltungsplan keine Vorschriften enthält, gelten die Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Boppelsen (BZO).

**Art. 22**

Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.

Boppelsen, den 5. Mai 2006

Für den Gestaltungsplan:

Heinz Schlatter

## **Gestaltungsplan „Im Winkel“**

**Änderung der Vorschriften vom 23. September 1991**

Vom Gemeinderat Oberengstringen z. Hd. der Gemeindeversammlung  
verabschiedet am 20. März 2000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 29. Mai 2000

Namens der Gemeindeversammlung,  
Der Präsident:



Der Schreiber:



Von der Baudirektion  
genehmigt am: **17. Okt. 2002**

BDV Nr. *11361 02*

Für die Baudirektion



Oberengstringen, 15. März 2000



# Nutzungsänderung Gestaltungsplan „Im Winkel“

## Erläuterungen

Mit dem privaten Gestaltungsplan „Im Winkel“ (RRB 3154/24.10.95) sind im Kapitel 7, Ausnützung unter Ziffer 7.2 die zulässigen Bruttogeschossflächen pro Baubereich festgesetzt worden. Diese basieren auf einer Ausnützungsziffer von 0.50.

Im Rahmen der Teilrevision der BZO (RRB/07.02.1996) ist das Nutzungsregime in den Bauzonen von der Ausnützungsziffer auf die Baumassenziffer umgewandelt worden. Gleichzeitig ist – aufgrund der Vorgaben des revidierten PBG – eine namhafte Verdichtung ermöglicht worden, das heisst: In allen Bauzonen kann heute mehr Bauvolumen realisiert werden.

Aufgrund der Festlegung im privaten Gestaltungsplan „Im Winkel“ ist dieses Gebiet von der Verdichtung ausgeschlossen.

Das soll mit der revidierten Gestaltungsplanvorlage nunmehr nachgeholt werden. Unter Ausnützung der im Gestaltungsplan festgesetzten Bauvorschriften für Neubauten ( Gebäudehöhe, Geschosshöhen, Mantellinien u. a. ) lässt sich in den einzelnen Baubereichen eine Baumassenziffer realisieren, die überall ca.  $2.50 \text{ m}^3/\text{m}^2$  beträgt. Die Massvorschriften definieren den möglichen Baukörper absolut. Es kann sogar auf die Festsetzung der Geschosshöhen verzichtet werden. Aus diesem Grund kann auf die Festsetzung einer Baumassenziffer oder einer anderen Nutzungsziffer gänzlich verzichtet werden. Ziffer 7.2 wird somit ersatzlos gestrichen.