



Gemeinde Otelfingen

Revision Privater Gestaltungsplan Erbist

Gestaltungsplanvorschriften – synoptische Darstellung

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

Für das Grundstück Kat.Nr. 1552
Namens des Grundeigentümers,

Für das Grundstück Kat.Nr. 1552
Namens des Pächters,

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am:
Namens der Gemeindeversammlung:
Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am:
Für die Baudirektion

BDV Nr.



Auftrags Nr. 17.0839

Ausgabe	Erstellt	Geprüft	Freigabe	Datum
Erstausgabe	LD	BM	BM	14.02.2018
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	3
Art. 3 Nutzungsweise	3
Art. 4 Empfindlichkeitsstufen	4
II. Bau- und Nutzungsbestimmungen	4
Art. 5 Sanitäranlage/Unterstand	4
Art. 6 Gewächshäuser	4
Art. 7 Speicher-/Retentionsbecken	4
Art. 8 Übrige Flächen	4
Art. 9 Übriges Landwirtschaftsgebiet	4
III. Erschliessung	5
Art. 10 Erschliessung	5
Art. 11 Verkehrsflächen	5
IV. Weitere Bestimmungen	5
Art. 12 Materialien und Farben	5
Art. 13 Drainagen	6
Art. 14 Bodenschutz	6
Art. 15 Ökologischer Ausgleich	6
Art. 16 Beleuchtung	7
V. Schlussbestimmungen.....	7
Art. 17 Inkrafttreten	7

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 bei.</p> <p>² Alle in der Legende bezeichneten Festlegungen und die Gestaltungsplanvorschriften sind verbindlich. Die übrigen Planelemente sind für die Projektierung und Beurteilung wegleitend. Der Planungsbericht ist erläuternd.</p> <p>³ Der Gestaltungsplan trifft innerhalb des Planungsgebietes Regelungen, welche von der allgemeinen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Otelfingen 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>⁴ Es gilt das PBG in der Fassung vom 1.Juli 2015.</p>	<p>Art. 1 Gestaltungsplan</p> <p>Die nachfolgenden Bestimmungen gelten für das im zugehörigen Plan 1:1000 eingetragene Beizugsgebiet.</p> <p>Art. 13 Zonenvorschriften</p> <p>Die Festlegungen des Gestaltungsplanes ergänzen die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Otelfingen vom 01. November 1993.</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 dem privaten Gestaltungsplan Erbist werden die rechtlichen und planerischen Voraussetzungen geschaffen, die den Fortbestand der bestehenden, bodenabhängigen Produktion und eine nachhaltige Entwicklung ermöglichen.</p>	
<p>Art. 3 Nutzungsweise</p> <p>Das Gestaltungsplangebiet wird eingeteilt in folgende Flächen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Areal für Sanitäranlagen/Unterstand - Areal für Gewächshäuser - Verkehrsflächen und Parkierungsflächen - Areal für Rückhalte-/Speicherbecken 	<p>Art. 2 Nutzungsweise</p> <p>Das Gestaltungsplangebiet wird eingeteilt in folgende Flächen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Areal für Sanitäranlagen/Unterstand - Areal für Gewächshäuser - Verkehrs- und Parkierungsflächen - Areal für Rückhalte-/Speicherbecken

<p>- Übrige Flächen - Übriges Landwirtschaftsgebiet</p>	<p>- übrige Flächen</p>
<p>Art. 4 Empfindlichkeitsstufen Dem Gebiet des Gestaltungsplanes wird die Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss Lärmschutzverordnung zugeordnet.</p>	<p>Art. 3 Empfindlichkeitsstufen Dem Gebiet des Gestaltungsplanes wird die Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss Lärmschutzverordnung zugeordnet.</p>
<p>II. Bau- und Nutzungsbestimmungen</p>	
<p>Art. 5 Areal für Sanitäranlage/Unterstand Auf dieser Fläche kann ein Gebäude als Unterstand sanitäre Anlagen errichtet werden. Grundfläche max. 6m auf 9 m, Höhe max. 5 m.</p>	<p>Art. 4 Areal für Sanitäranlage/Unterstand Auf dieser Fläche kann ein Gebäude als Unterstand sanitäre Anlagen errichtet werden. Grundfläche max. 6m auf 9 m, Höhe max. 5 m.</p>
<p>Art. 6 Gewächshäuser In der ausgewiesenen Fläche sind nur Gewächshäuser sind nur bis zu einer Gesamthöhe von max. 6.0m zulässig. Werden die Gewächshäuser nicht mehr genutzt, sind sie innerhalb von zwei Jahren nach Betriebseinstellung abzurechen und das Land für eine landwirtschaftliche Nutzung herzurichten.</p>	<p>Art. 5 Gewächshäuser Gewächshäuser sind nur bis zu einer Gesamthöhe von max. 6.0m zulässig. Werden die Gewächshäuser nicht mehr genutzt, sind sie innerhalb von zwei Jahren nach Betriebseinstellung abzurechen und das Land für eine landwirtschaftliche Nutzung herzurichten.</p>
<p>Art. 7 Speicher-/Retentionsbecken Zur Bewässerung der Pflanzen ist ein Speicherbecken anzulegen. Darin wird Niederschlagswasser von den Dächern der Treibhäuser gesammelt. Zusätzlich ist Retentionsvolumen für die Speicherung von Starkniederschlägen vorzusehen. Die Planung und der Betrieb der Anlagen ist mit der Gemeinde festzulegen.</p>	<p>Art. 7 Speicher-/Retentionsbecken Zur Bewässerung der Pflanzen ist ein Speicherbecken anzulegen. Darin wird Niederschlagswasser von den Dächern der Treibhäuser gesammelt. Zusätzlich ist Retentionsvolumen für die Speicherung von Starkniederschlägen vorzusehen. Die Planung und der Betrieb der Anlagen ist mit der Gemeinde festzulegen.</p>
<p>Art. 8 Übrige Flächen Die übrigen Flächen sind im Rahmen des Kräutergärtnereibetriebes zu nutzen und haben von Bauten und Anlagen frei zu bleiben. Es dürfen auch Hecken mit einheimischen Büschen und Bäumen angelegt werden.</p>	<p>Art. 8 übrige Flächen Die übrigen Flächen sind im Rahmen des Kräutergärtnereibetriebes zu nutzen und haben von Bauten frei zu bleiben. Es dürfen auch Hecken mit einheimischen Büschen und Bäumen angelegt werden.</p>
<p>Art. 9 Übriges Landwirtschaftsgebiet Das ausgewiesene Gebiet ist als Landwirtschaftsland zu Nutzen und baurechtlich als solches zu behandeln. Eine Nutzung für den Kräutergärtnereibetrieb ist zulässig.</p>	

<p>III. Erschliessung</p>	
<p>Art. 10 Erschliessung</p> <p>1 Die verkehrstechnische Erschliessung des Gestaltungsplanperimeters erfolgt über die umliegenden landwirtschaftlichen Zufahrtswege. Die Erschliessungs- und Baukosten, der Unterhalt und die Erneuerung gehen innerhalb des Gestaltungsplangebietes ausschliesslich zu Lasten des Gärtnereibetriebes. Zum Winterdienst ist er nur verpflichtet, soweit es für seinen Betrieb notwendig ist.</p> <p>2 Die Versorgung mit Wasser, Strom, Wärme etc. sowie die Entsorgung des Abwassers haben von den in der näheren Umgebung vorliegenden Anlagen/Leitungen zu erfolgen.</p> <p>3 Die Wärme ist soweit technisch machbar und wirtschaftlich zumutbar über den Rücklauf der Fernwärme von der nahe gelegenen Altholzfeuerung der Firma Holz- und Stockrecycling AG zu beziehen. Zudem ist der Wärmeschutz fachgerecht auszuführen. (Empfehlung der Konferenz der kantonalen Energiefachstellen, EnFK – Empfehlung Nr. 5 vom Januar 1993).</p>	<p>Art. 9 Erschliessung</p> <p>Die Erschliessungs- und Baukosten, der Unterhalt und die Erneuerung gehen innerhalb des Gestaltungsplangebietes ausschliesslich zu Lasten des Gärtnereibetriebes. Zum Winterdienst ist er nur verpflichtet, soweit es für seinen Betrieb notwendig ist.</p> <p>Die Versorgung mit Wasser, Strom, Wärme etc. sowie die Entsorgung des Abwassers hat von den in der näheren Umgebung vorliegenden Anlagen/Leitungen zu erfolgen. Die Wärme ist soweit technisch machbar und wirtschaftlich zumutbar von der nahe gelegenen Altholzfeuerung der Firma Holz- und Stockrecycling AG zu beziehen. Zudem ist der Wärmeschutz fachgerecht auszuführen (Empfehlung der Konferenz der kantonalen Energiefachstellen, EnFK - Empfehlung Nr. 5 vom Januar 1993).</p>
<p>Art. 11 Verkehrsflächen und Parkierungsflächen</p> <p>1 Diese Flächen sind mit durchlässigen Belägen zu versehen. Sie dienen zur Bewirtschaftung der Gewächshäuser und zum Abstellen der Betriebsgeräte.</p> <p>2 Das Abstellen von privaten Personenwagen auf den Verkehrsflächen ist nicht gestattet.</p>	<p>Art. 6 Verkehrs- und Parkierungsflächen</p> <p>Diese Flächen sind mit durchlässigen Belägen zu versehen. Sie dienen zur Bewirtschaftung der Gewächshäuser und zum Abstellen der Betriebsgeräte.</p>
<p>Art. 10 Unterhalt Zufahrtswege</p> <p>Die Zufahrt zum Gestaltungsplangebiet erfolgt einerseits über die bestehenden Flurstrassen von Boppelsen und Otelfingen oder von der Harbernstrasse her. Der Betrieb der Gewächshäuser erfordert Zufuhren von Mist und die Abfuhr der Kräuter in die Rüsterei nach Boppelsen. Die Flurwege unmittelbar angrenzend an den Perimeter des Gestaltungsplanes werden durch den U. Mäder unterhalten.</p>	<p>Art. 10 Unterhalt Zufahrtswege</p> <p>Die Zufahrt zum Gestaltungsplangebiet erfolgt einerseits über die bestehenden Flurstrassen von Boppelsen und Otelfingen oder von der Harbernstrasse her. Der Betrieb der Gewächshäuser erfordert Zufuhren von Mist und die Abfuhr der Kräuter in die Rüsterei nach Boppelsen. Die Flurwege unmittelbar angrenzend an den Perimeter des Gestaltungsplanes werden durch U. Mäder unterhalten.</p>
<p>IV. Weitere Bestimmungen</p>	
<p>Art. 11 Bauweise</p> <p>Eine Etappierung ist zulässig. Vor dem Bau der 1. Etappe mit Treibhäusern sind die zu deren Betrieb erforderlichen Anlagen zu errichten (Stapel/Retentionsbecken, erforderliche Verkehrsflächen, Sanitäranlage).</p>	<p>Art. 11 Bauweise</p> <p>Eine Etappierung ist zulässig. Vor dem Bau der 1. Etappe mit Treibhäusern sind die zu deren Betrieb erforderlichen Anlagen zu errichten (Stapel/Retentionsbecken, erforderliche Verkehrsflächen, Sanitäranlage).</p>
<p>Art. 12 Materialien und Farben</p> <p>Materialien und Farben sind so zu wählen, dass sich die Bauten möglichst unauffällig in die Umgebung einpassen.</p>	<p>Art. 12 Materialien und Farben</p> <p>Materialien und Farben sind so zu wählen, dass sich die Bauten möglichst unauffällig in die Umgebung einpassen.</p>

<p>Art. 13 — Zonenvorschriften</p> <p>Die Festlegungen des Gestaltungsplanes ergänzen die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Otelfingen vom 01. November 1993.</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. 13 Zonenvorschriften</p> <p>Die Festlegungen des Gestaltungsplanes ergänzen die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Otelfingen vom 01. November 1993.</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. 13 Drainagen</p> <p>¹ Ohne Zustimmung der Gemeinde Otelfingen 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. 14 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 Ab einer Fläche von 5'000 m² muss der Verlust an Fruchtfolgefleichen in der Regel durch Aufwertung von geschädigten Böden kompensiert werden.</p> <p>⁵ Massgebend für die Projektierung und Ausführung bodenrelevanter Arbeiten sind die Richtlinien für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürich.</p> <p>⁶ Im Baubewilligungsverfahren ist der Umgang mit dem Boden aufzuzeigen. Dazu bedarf es der Zustimmung des Kantons.</p>	
<p>Art. 15 Ökologischer Ausgleich</p> <p>¹ Mit der Realisierung der zusätzlichen Gewächshäuser im nördlichen Abschnitt sind ökologische Ausgleichsmassnahmen auf einer Fläche von mindestens 1'500 m² zu erbringen.</p> <p>² Die nötigen Flächen für den ökologischen Ausgleich sind mit standortgerechten, einheimischen Arten zu bepflanzen und, solange die Gewächshäuser bestehen, zweckmässig zu pflegen.</p> <p>³ Die nötigen Flächen können teilweise oder gesamthaft ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters erstellt werden, müssen aber in einem räumlichen Zusammenhang liegen. Ein ökologi-</p>	

<p>scher Ausgleich ausserhalb des Perimeters muss rechtlich verbindlich für die Dauer des Bestandes der Gewächshäuser gesichert werden.</p> <p>⁴ Im Baubewilligungsverfahren ist der ökologische Ausgleich mittels detailliertem Umgebungsplan von der Fachstelle Naturschutz (ALN) genehmigen zu lassen.</p>	
<p>Art. 16 Beleuchtung</p> <p>¹ Aussenbeleuchtungen sind auf das absolute Minimum zu beschränken.</p> <p>² Beleuchtungen sind so zu gestalten, dass unnötige Lichtemissionen möglichst vermieden werden.</p>	
<p>V. Schlussbestimmungen</p>	
<p>Art. 17 Inkrafttreten</p> <p>¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Rechtskraft der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.</p>	<p>Art. 14 Inkrafttreten</p> <p>Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.</p>