



VERFÜGUNG

vom 5. Januar 2012

Aesch. Privater Gestaltungsplan «Konsortium Eichacher»

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat von Aesch hat am 25. Oktober 2011 dem privaten Gestaltungsplan «Konsortium Eichacher» zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 1. Dezember 2011 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 5. Dezember 2011 ersucht die Gemeinde Aesch um Genehmigung der Vorlage.

Die heute rechtsgültige kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Aesch wurde am 26. Februar 2009 mit RRB Nr. 24/2009 genehmigt. Das Gestaltungsplangebiet ist der Gewerbezone G mit Empfindlichkeitsstufe ES III zugewiesen und umfasst die Parzelle Kat.-Nr. 1524. Die Gewerbezone G kann entweder nach den Regelbestimmungen der Bau- und Zonenordnung oder nach Sonderbauvorschriften (§§ 79 ff. PBG in Verbindung mit Art. 43 ff. BZO) überbaut werden. Voraussetzung dafür ist die Festsetzung von Gestaltungsplänen im Sinne von §§ 83 ff. PBG. Der Gestaltungsplan bedarf der Zustimmung durch den Gemeinderat.

Mit dem privaten Gestaltungsplan «Konsortium Eichacher» sollen die Voraussetzungen für eine Bebauung der Parzelle Kat.-Nr. 1524 geschaffen werden. Der Gestaltungsplan schafft dabei die Grundlage für die Erstellung sowohl zweier eigenständiger als auch durch ein Sockelgeschoss verbundener Baukörper. Die Lage der einzelnen Baubereiche ergibt sich aus den Festlegungen im Plan. Die Abgrenzungen der Baubereiche dürfen – mit Ausnahme von Dachvorsprüngen – nicht durchstossen werden. In den Bestimmungen zum Gestaltungsplan wird für die Baubereiche die zulässige oberirdische Baumasse auf maximal 4'344 m³ festgelegt. Dies entspricht einer Baumassenziffer von 3.0 m³/m² bei einer massgeblichen Grundfläche von 1'448 m². Mit der Inanspruchnahme der Sonderbauvorschriften nach Kap. V der Bau- und Zonenordnung sind nebst Betrieben mit höchstens mässig störenden Auswirkungen auch Wohnnutzungen, Hotels, Schulen, Ausbildungs-

stätten, Sportanlagen, Sporthallen und Mehrzweckräume gestattet. Der Wohnanteil darf maximal die Hälfte der zulässigen Nutzung betragen. In den Bestimmungen zum Gestaltungsplan wird festgehalten, dass die Anordnung des Gewerbe- bzw. Wohnanteils im Rahmen und unter Voraussetzung aller zu berücksichtigender Bestimmungen frei ist. Zudem wird abgestützt auf die Sonderbauvorschriften festgehalten, dass für neue Wohnnutzungen zumindest ein volumenmässig gleich grosser gewerblicher Nutzungsanteil mit dem Wohnanteil zu realisieren ist. Bei einer etappenweisen Ausführung von Bauvorhaben mit Wohnnutzungen sind die Bauten oder Nutzungsänderungen so zu realisieren, dass bei jedem Zwischenstand der gewerbliche Nutzungsanteil eingehalten ist.

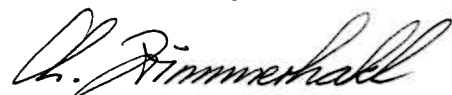
Die Akten, bestehend aus dem Plan 1:500, den Vorschriften und dem Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) sind vollständig. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan «Konsortium Eichacher», welchem der Gemeinderat von Aesch am 25. Oktober 2011 zugestimmt hat, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 432.00 und wird dem Rechnungsadressaten gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Gemeinde Aesch wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an die Gemeinde Aesch (unter Beilage von 1 Dossier), an das Baurekursgericht und an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an die Sennhauser, Werner & Rauch AG, Wagistrasse 6, 8952 Schlieren (Nachführungsstelle), sowie an das Konsortium Eichacher, c/o Weber Architekten, Rebhalde 33, 8903 Birmensdorf (Rechnungsadressat).

Zürich, den 5. Januar 2012
112032/OBR/STM

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Privater Gestaltungsplan Eichacher

Übersichtsplan Mst. 1:500

Von der Grundeigentümerin aufgestellt am ... 17.10.2011

Für das Grundstück Kat. Nr. 1524

Die Grundeigentümerin:

... *[Signature]*

Vom Gemeinderat zugestimmt am 25. Okt. 2011

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

... *[Signature]*

Die Schreiberin:

... *[Signature]*

Von der Baudirektion genehmigt -5. Jan. 2012

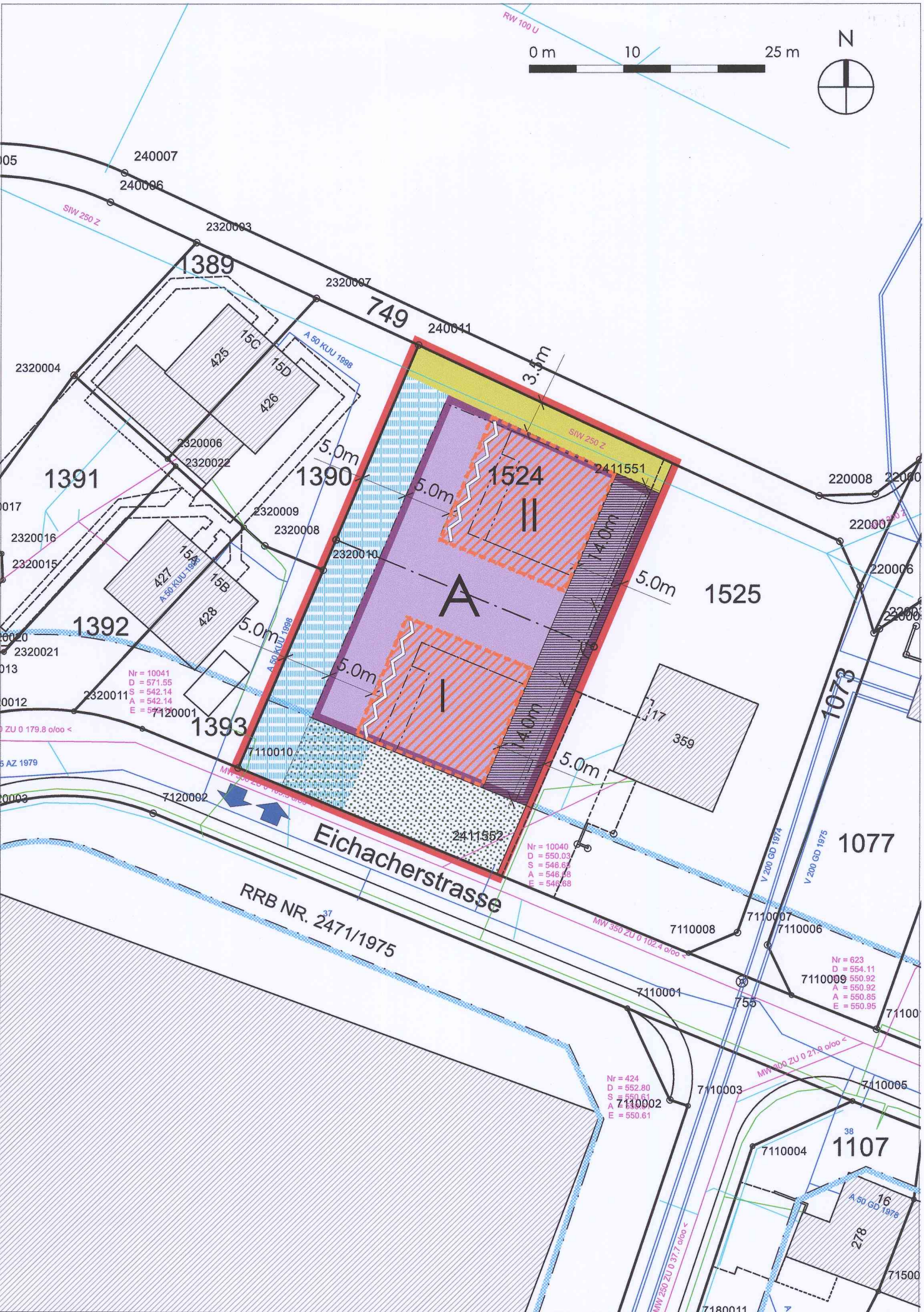
Für die Baudirektion

[Signature]

BDV Nr. 21/12

Birmensdorf, 3. Oktober 2011 / EW

WEBER ARCHITEKTEN · REBHALDE 33 · 8903 BIRMENS DORF
TELEFON +41 44 737 12 68 FAX +41 44 737 33 37 www.weberarch.ch



Inhalt Gestaltungsplan

	innerhalb	Geltungsbereich
	ausserhalb	
	Aussere Begrenzung	Baubereich für Neubauten
	Aussere Begrenzung	Teilbaubereich für Neubauten
	A / I	Bezeichnung Baubereich bzw. Teilbaubereiche
		Lagen, für welche der grosse Grundabstand zur Anwendung gelangt
		Bereich für abstandsfree Gebäude gem. § 269 PBG
		Vorgartenbereich
		Umgebung zu Flurweg Kat. Nr. 749
		Verkehrsmässige Erschliessung, Ein- / Ausfahrt
		Bereich für Zufahrt

Informelle Angaben

	Baulinie RRB. Nr. 2471 / 1975
	Gebäude gemäss Überbauungskonzept
	Übrige Gebäude
	Vorgesehene Unterteilung Grundstück Kat. Nr. 1524
	Wasser
	Kanalisation
	Telekom

Gemeinde Aesch ZH

Privater Gestaltungsplan Eichacher

Vorschriften

Vom Grundeigentümer aufgestellt am 17.10.2011

Für das Grundstück Kat. Nr. 1524

Die Grundeigentümerin:

Vom Gemeinderat zugestimmt am 25. Okt. 2011

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Die Schreiberin:

Von der Baudirektion genehmigt am 5. Jan. 2012

Für die Baudirektion:

BDV. Nr. 2/12

3. Oktober 2011

WEBER ARCHITEKTEN
REBHALDE 33 · 8903 BIRMENS DORF

TELEFON 044-737 12 68

FAX 044-737 33 37

edwin.weber@weberarch.ch

II Bestimmungen für Neubauten

Artikel 5 Lage und äussere Abmessungen der Neubauten

Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der im Übersichtsplan festgelegten Baubereiche erstellt werden.

Innerhalb des Baubereiches A ist ein Gebäudeteil in Form eines Sockelgeschosses, innerhalb der Teilbaubereiche I und II ist maximal je ein mehrgeschossiges Gebäude oder ein mehrgeschossiger Gebäudeteil gestattet.

Es gelten die nachstehenden Grundmasse:

Baubereich / Teilbaubereich		A	I	II
Gebäudelänge	max. m	Es gelten die Abmessungen des jeweiligen Baubereiches	12.0	12.0
Gebäudetiefe	max. m	Es gelten die Abmessungen des jeweiligen Baubereiches	12.0	12.0
Gesamthöhe	max. m	5.0		
Gebäudehöhe	max. m		8.5	8.5
Firsthöhe			5.0	5.0
Anzahl Geschosse	max.	1	Die Aufteilung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb des zulässigen Gebäudevolumens, begrenzt durch die Gebäudehöhe und Firsthöhe, frei wählbar.	

Innerhalb des im Baubereiches A speziell bezeichneten Bereiches sind nur abstandsfreie Gebäude im Sinne von § 269 PBG gestattet.

Gebäudevorsprünge, ausgenommen Dachvorsprünge, dürfen in keinem Punkt weder die Begrenzung des Baubereiches noch diejenigen der Teilbaubereiche überstellen oder überkragen.

Hauptgebäude oder Teile davon in den Teilbaubereichen I und II haben über dem gestalteten Boden untereinander zumindest einen minimalen Gebäudeabstand von 10.0 m aufzuweisen. Dieser darf durch nachbarliche Vereinbarungen im Sinne von § 270 Abs. 3 PBG nicht unterschritten werden.

Die Lagen, für welche der grosse Grundabstand in den Teilbaubereichen I und II zur Anwendung gelangen, sind im Übersichtsplan eingetragen. Die Bestimmungen gemäss Art. 44 Abs. 2 BZO in Verbindung mit Art. 22 Abs. 3 BZO bleiben in allen Teilen anwendbar.

Artikel 6 Dachgestaltung

Für alle Gebäude und Gebäudeteile ist die Ausgestaltung der Dachform frei.

Die Anordnung von begehbaren Terrassen oder Dachgärten auf Flachdächern ist gestattet. Dabei darf die gemäss Art. 5 Abs. 2 festgelegte Gesamthöhe bzw. Gebäudehöhe in keinem Punkt durch feste Brüstungen oder andere Formen von Absturzsicherungen durchstossen werden.

Nicht begehbare Flachdächer und Terrassen sind extensiv zu begrünen.

Artikel 7 Besondere Gebäude sowie unterirdische Gebäude und Gebäudeteile

Besondere Gebäude und unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind nur innerhalb des Baubereiches A zulässig. Vorbehalten bleibt Art. 34 BZO.

Artikel 8 Mass der Nutzung

Für den vom Gestaltungsplan Eichacher erfassten Geltungsbereich gilt eine maximal zulässige oberirdische Baumasse BM (Hauptgebäude und besondere Gebäude gesamthaft) von 4'344 m³.

Artikel 9 Nutzweise

Als zulässig gelten die in der Bau- und Zonenordnung in Verbindung mit den Sonderbauvorschriften festgelegten Nutzweisen.

Bei Bauvorhaben mit Wohnnutzungen ist mindestens ein volumenmässig gleich grosser gewerblicher Nutzungsanteil mit dem Wohnanteil zu realisieren. Bei einer etappenweisen Ausführung von Bauvorhaben mit Wohnnutzungen sind die Bauten oder Nutzungsänderungen so zu realisieren, dass bei jedem Zwischenstand der gewerbliche Nutzungsanteil eingehalten ist.

Die örtliche Anordnung des Gewerbe- bzw. Wohnanteils ist im Rahmen und unter der Voraussetzung aller zu berücksichtigenden Bestimmungen frei.

Artikel 10 Gestaltung

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderungen gelten auch für Materialien und Farben. Für die Beurteilung sind die Bestimmungen von § 71 PBG sinngemäss anwendbar. In der Beurteilung ist die Wirkung der baulichen Anlage auf den Siedlungsrand besonders zu berücksichtigen.

Die Gestaltungsanforderungen sind auch bei allen Aussenrenovationen zu beachten.

Artikel 11 Umgebungsgestaltung

Der im Übersichtsplan bezeichnete Vorgartenbereich zur Eichacherstrasse ist zu begrünen und mit einer Feldhecke zu bestocken. Vorbehalten bleiben befestigte Bereiche für Hauszugänge. Des Weiteren sind die Anforderungen an die Strassenabstandsverordnung zu beachten.

Entlang des Flurweges Kat. Nr. 749 ist eine standortgerechte Umgebungsgestaltung vorzusehen.

Artikel 12 Lärmempfindlichkeitsstufe

In dem vom Gestaltungsplan erfassten Gebiet gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung LSV.

Für neue Wohnnutzungen sind bezüglich der Lärmimmissionen gestalterische oder bauliche Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung zu ergreifen.

Artikel 13 Abfalllagerung

Es sind die baulichen Voraussetzungen für die getrennte Lagerung des Abfalls zu schaffen.

Artikel 14 Erschliessung

Die verkehrsmässige Erschliessung des vom Gestaltungsplan erfassten Gebietes hat für den motorisierten Individualverkehr MIV an der im Übersichtsplan bezeichneten Ein- und Ausfahrt ab der Eichacherstrasse zu erfolgen. Die technischen Anforderungen an die Zufahrt auf das übergeordnete Strassennetz (Erschliessungsstrasse) sind mit dem ersten Baugesuch auf der Grundlage dieses Gestaltungsplanes festzulegen.

Artikel 15 Fahrzeugabstellplätze

Die Zahl der zu erstellenden Pflichtabstellplätze richtet sich nach den jeweils geltenden Bestimmungen der Gemeinde Aesch.

Die Anordnung der Abstellplätze ist ausschliesslich innerhalb des Baubereiches A gestattet. Die Abstellplätze sind zu überdecken.

Für Fahrräder sind an geeigneten Standorten genügend grosse, leicht zugängliche Abstellflächen bereitzustellen. Mit jedem Baugesuch auf der Grundlage dieses Gestaltungsplanes ist der Nachweis hierüber zu erbringen.

Artikel 16 Grundstücksteilung / Fuss- und Fahrwegrecht

Durch eine Unterteilung des Grundstückes Kat. Nr. 1524 dürfen keine den Bauvorschriften widersprechende Verhältnisse geschaffen werden. Bei einer allfälligen Unterteilung des Grundstückes ist die Erschliessung grundbuchlich zu sichern. Es sind gegenseitig uneingeschränkte Fuss- und Fahrwegrechte einzuräumen.

Artikel 17 Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

Gemeinde Aesch ZH

Privater Gestaltungsplan Eichacher

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV



3. Oktober 2011

WEBER ARCHITEKTEN

REBHALDE 33 · 8903 BIRMENS DORF

TELEFON 044-737 12 68

FAX 044-737 33 37

edwin.weber@weberarch.ch

1 Ausgangslage

In der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Aesch vom 16. September 2008 ist das zwischen Dorfstrasse, Feldstrasse und Rebacherstrasse gelegene Gebiet weitgehend der Gewerbezone G zugewiesen. Die Gewerbezone G kann wahlweise nach den Regelbestimmungen der Bau- und Zonenordnung oder, sofern es sich um Neubauten handelt, nach Sonderbauvorschriften (§§ 79 ff PBG in Verbindung mit Ziffer V BZO) überbaut werden. Voraussetzung hierfür bildet die Aufstellung von Gestaltungsplänen im Sinne von §§ 83 PBG. Solche Gestaltungspläne bedürfen lediglich der Zustimmung durch den Gemeinderat und der Genehmigung durch die Baudirektion, sofern sie den in der Bau- und Zonenordnung gesetzten Rahmen, unter Einschluss der Sonderbauvorschriften, nicht überschreiten.

2 Bemerkungen zum Inhalt des Gestaltungsplanes

Zweck / Grundsatz / Geltungsbereich

Mit dem privaten Gestaltungsplan Eichacher sollen die Voraussetzungen für eine Bebauung mit gemischter Nutzweise geschaffen werden. Dabei hat die Überbauung hohen architektonischen Anforderungen zu genügen.

Der Einzugsbereich des Gestaltungsplanes umfasst das nördlich der Eichacherstrasse an die Landwirtschaftszone bzw. den Flurweg Kat. Nr. 749 angrenzende Grundstück Kat. Nr. 1524.

Bereich für Neubauten

Der Gestaltungsplan schafft die Voraussetzung für die Erstellung sowohl zweier eigenständiger als auch durch ein Sockelgeschoss verbundener Baukörper. Lage und Abmessungen der Bauten in den Teilbaubereichen I und II sowie im Baubereich A basieren auf dem im Anhang wiedergegebenen Baukonzept für zwei Wohn- und Geschäftshäuser über einem durchgehenden Sockelgeschoss.

Es gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung für die Gewerbezone G eingeschlossen diejenigen der Sonderbauvorschriften zur Gewerbezone G. Unbesehen hiervon werden in den Vorschriften zum Gestaltungsplan einzelne Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung vom 16. September 2008 in ihrem Wortlaut wiedergegeben. Einerseits soll dies eine Rechtssicherheit für das vom Gestaltungsplan erfasste Grundstücke schaffen, dass auch bei einer allfälligen Revision der Nutzungsplanung keine grundlegenden Widersprüche zu den getroffenen Festlegungen entstehen. Andererseits soll dies auch der Nutzerfreundlichkeit des Instrumentes dienen.

Die Grundmasse werden weitgehend übernommen. Davon ausgenommen sind die Bestimmungen über die Gebäudelänge und Gebäudetiefe der

beiden in den Teilbaubereichen I und II möglichen Neubauten. Für das Sockelgeschoss im Baubereich A wird eine maximal zulässige Gesamthöhe definiert. Das dem Gestaltungsplan zugrunde gelegte Bebauungskonzept vermag in wesentlichen Teilen den Anforderungen an eine besonders gute Gestaltung zu genügen.

Die Lage der einzelnen Baubereiche sowie Teilbaubereiche ergibt sich aus den Festlegungen im Übersichtsplan. Die Abgrenzungen der Baubereiche dürfen – mit Ausnahme von Dachvorsprüngen – nicht durchstossen werden. Besondere Gebäude sowie unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind nur innerhalb des im Übersichtsplan festgelegten Baubereiches A zulässig. Gegenüber dem Nachbargrundstück Kat. Nr. 1525 sind nur abstandsfreie Gebäude im Sinne von § 269 PBG gestattet. Massgebend hierfür ist der im Übersichtsplan bezeichnete Bereich.

Die Vorschriften zum Gestaltungsplan sehen vor, dass innerhalb des Geltungsbereiches zwischen den Teilbaubereichen I und II Hauptgebäude oder Teile davon untereinander zumindest einen minimalen oberirdischen Gebäudeabstand einzuhalten haben. Dieser darf auch durch nachbarrechtliche Vereinbarungen im Sinne von § 270 Abs. 3 PBG nicht unterschritten werden. Unbesehen hiervon sind die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung, namentlich Art. 44 Abs. 2 BZO sowie Art. 22 Abs. 3 BZO zu beachten. Dies bedingt, dass vor Fassaden und Fassadenteilen mit Räumen, welche dem Wohnen dienen, die Abstände der Wohnzone W 2½ massgebend sind. Der Gebäudeabstand gemäss Art. 44 Abs. 2 BZO entfaltet nicht nur gegenüber Drittgrundstücken, sondern auch innerhalb des vom Gestaltungsplan erfassten Grundstückes seine Wirkung. Im Gestaltungsplan wird mit den Fassadenbereichen festgelegt, an welcher Lage die längere Gebäudeseite angeordnet werden muss und damit der grosse Grundabstand zu berücksichtigen ist.

Mass der Nutzung / Nutzweise

In den Bestimmungen zum Gestaltungsplan wird für die Baubereiche die maximal zulässige oberirdische Baumasse BM gesamthaft für Hauptgebäude und besondere Gebäude auf maximal 4'344 m³ festgelegt. Dies entspricht einer Baumassenziffer von 3.0 m³/m² bei einer massgeblichen Grundfläche GF von 1'448 m².

Mit der Inanspruchnahme der Sonderbauvorschriften nach Kap. V der Bau- und Zonenordnung sind nebst Betrieben mit höchstens mässig störenden Auswirkungen sowie Wohnen, auch Hotels, Schulen, Ausbildungsstätten, Sportanlagen, Sporthallen und Mehrzweckräume gestattet. Der Wohnanteil darf maximal die Hälfte (½) der zulässigen Nutzung betragen.

In der Bestimmung zum Gestaltungsplan wird festgehalten, dass die Anordnung des Gewerbe- bzw. Wohnanteils im Rahmen und unter der Voraussetzung aller zu berücksichtigender Bestimmungen frei ist. Zudem wird abgestützt auf die Sonderbauvorschriften festgehalten, dass für neue Wohnnutzungen zumindest ein volumenmässig gleich grosser gewerblicher Nutzungsanteil mit dem Wohnanteil zu realisieren ist. Bei einer etappenweisen Ausführung von Bauvorhaben mit Wohnnutzungen sind die Bauten oder Nutzungsänderungen so zu realisieren, dass bei jedem Zwischenstand der gewerbliche Nutzungsanteil eingehalten ist.

Dachgestaltung / Gestaltung

Die Ausgestaltung der Dachform ist frei. Die Dachflächen können als begehbare Terrassen oder Dachgärten ausgebildet werden. Feste Brüstungen oder andere Formen von Absturzsicherungen dürfen jedoch die festgelegte Gesamt- bzw. Gebäudehöhe nicht durchstossen.

Für Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung gelten erhöhte qualitative Anforderungen. Verlangt wird eine besonders gute Gesamtwirkung. Für die Beurteilung sind die Bestimmungen von § 71 PBG anwendbar.

Umgebungsgestaltung

Die Vorschriften zum Gestaltungsplan sehen vor, dass der Vorgartenbereich zur Eichacherstrasse hin – mit Ausnahme der befestigten Bereichen für Hauszugänge – zu begrünen und mit einer Feldhecke zu bepflanzen ist. Des Weiteren ist zum Flurweg Kat. Nr. 749 bzw. zur Landwirtschaftszone hin eine standortgerechte Umgebungsgestaltung vorzusehen.

Erschliessung / Fahrzeugabstellplätze

Die Vorschriften zum Gestaltungsplan ermöglichen die Verkehrserschliessung des vom Gestaltungsplan erfassten Grundstückes für den motorisierten Individualverkehr MIV an der im Übersichtsplan bezeichneten Lage. Die Ausgestaltung des Einmündungsbereiches hinsichtlich der technischen Anforderungen ist im Rahmen des ersten Baugesuches auf der Grundlage dieses Gestaltungsplanes festzulegen.

Die Zahl der zu erstellenden Abstellplätze richtet sich nach den jeweils geltenden Bestimmungen. Die Vorschriften zum Gestaltungsplan sehen vor, dass Abstellplätze nur innerhalb des Baubereiches A gestattet sowie überdeckt vorzusehen sind.

Des Weiteren sind innerhalb des vom Gestaltungsplan erfassten Gebietes genügend grosse sowie leicht zugängliche Abstellplätze für Fahrräder bereitzustellen. Der Nachweis ist im Rahmen der baurechtlichen Verfahren zu erbringen.

Grundstücksunterteilung / Fuss- und Fahrwegrecht

Die Vorschriften zum Gestaltungsplan halten einerseits fest, dass bei einer Unterteilung des Grundstückes Kat. Nr. 1524 für jeden Grundstücksteil die Bauvorschriften einzuhalten sind. Andererseits sehen diese vor, dass bei einer allfälligen Unterteilung des Grundstückes ein unbeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht mittels grundbuchlicher Sicherung zwischen den beteiligten Parteien zu begründen ist.

Siedlungsentwässerung

Die Versickerung von Regenwasser ist – wie Versuche in unmittelbarer Umgebung zum Gestaltungsplangebiet gezeigt haben – aufgrund der schlechten Durchlässigkeit der Böden nicht möglich. Deshalb ergeben sich auch keine diesbezüglichen Regelungen in den Vorschriften zum Gestaltungsplan.

3 Mitwirkung und Vorprüfung

3.1 Öffentliche Auflage

Der Entwurf des Privaten Gestaltungsplanes Eichacher lag vom 15. Juli 2011 bis zum 14. September 2011 während 60 Tagen öffentlich auf. Während dieser Zeit war jedermann berechtigt, sich zur Gestaltungsplanvorlage zu äussern. Es erfolgten keine Einwände aus der öffentlichen Auflage gegen die Gestaltungsplanvorlage. Der Bericht zu den Einwendungen entfällt demgemäss.

3.2 Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurden die Unterlagen den nach- und nebengeordneten Planungsträgern zur Anhörung unterbreitet. Auch aus der Anhörung wurden keine Einwendungen gegen den Gestaltungsplan erhoben.

3.3 Vorprüfung

Der Entwurf des Gestaltungsplanes wurde der Baudirektion des Kantons Zürich zur Vorprüfung unterbreitet. Deren Stellungnahme erfolgte mit Schreiben vom 29. August 2011. Die im Gestaltungsplan enthaltenen Festlegungen werden als zweckmässig, rechtmässig und angemessen beurteilt. Seitens des Amtes für Raumentwicklung ARE ergaben sich Anliegen zur Erschliessung mit dem Langsamverkehr, zu den Abstellplätzen für Fahrräder, zur Gestaltung, wie auch zur guten Eingliederung in die bestehende Landschaft durch eine standortgerechte Umgebungsgestaltung. Im Mitbericht des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft AWEL sind Anregungen enthalten, die einerseits die Siedlungsentwässerung, andererseits die Energie betreffen.

Der Gestaltungsplan wurde entsprechend den Anliegen des Amtes für Raumentwicklung hinsichtlich der Fahrradabstellplätze sowie der standortgerechten Umgebungsgestaltung entsprechend ergänzt. Auf die gewünschten Angaben zur Erschliessung (Fuss- und Radwegerschliessung) im Gestaltungsplan wird hingegen verzichtet. Aufgrund der dörflichen Struktur erübrigen sich dahingehende Aussagen. Im Zeitpunkt der Realisation eines Radweges nach Arni ist auch die Radwegerschliessung vorliegend. Hinsichtlich den Bemerkungen des Amtes für Abwasser, Wasser, Energie und Luft AWEL ergeben sich die nachstehenden Feststellungen.

Siedlungsentwässerung

Gemäss dem Generellen Kanalisationsprojekt (GPK) der Gemeinde Aesch, welches am 28. Juni 1989 genehmigt wurde, befindet sich das vom Gestaltungsplan erfasste Grundstück Kat. Nr. 1524 in einem Gebiet mit separater Ableitung oder Versickerung des Meteorwassers. Im Rahmen der Vorprüfung wurde seitens des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft AWEL das Anliegen formuliert, die Möglichkeit einer Versickerung zu prüfen und falls möglich vorzusehen, bzw. sollte eine solche nicht möglich sein, das anfallende Regenwasser über eine Retention zum Gewässer abzuleiten.

Die Versickerung von Regenwasser ist – wie Versuche in unmittelbarer Umgebung zum Gestaltungsplangebiet gezeigt haben – aufgrund der schlechten Durchlässigkeit der Böden nicht möglich (siehe hierzu auch die dem Anhang zu diesem Bericht angefügte Beurteilung bzw. Bewilligung zur Liegenschaftsentwässerung der Rüegg Media AG, an der Eichackerstrasse 7, 8904 Aesch). Mit der Übernahme der neu verlegten Meteorwasserleitung entlang des nördlich, an das Grundstück Kat. Nr. 1524, angrenzenden Flurwegs ins öffentliche Eigentum in diesem Jahr, ist das Dachwasser der Neubauten innerhalb des vom Gestaltungsplan erfassten Gebietes über diese Leitung dem Aescherbach zuzuführen.

Energiestandard

Im Rahmen des Gestaltungsplanes wird darauf verzichtet, in den Vorschriften Anforderungen bezüglich dem zu erfüllenden Energiestandard zu definieren.

Daraus erfolgen keine Änderungen an der Vorlage.

4 Planungsablauf

Es ist der folgende Ablauf vorgesehen:

Erste Lesung des Gestaltungsplanes im Gemeinderat und Verabschiedung zuhanden der öffentlichen Auflage, der Anhörung sowie der Vorprüfung	Juli 2011
Öffentliche Auflage gemäss § 7 Abs. 2 PBG, Dauer 60 Tage, gleichzeitig mit Anhörung und Vorprüfung	15. Juli 2011 bis 14. September 2011
Vorprüfung durch die Baudirektion	Juli, August 2011
Beraten der Einwendungen sowie der Ergebnisse aus der Vorprüfung im Gemeinderat	23. September 2011
Abschliessende Beratung und Zustimmung im Gemeinderat	Oktober 2011
Publikation der Zustimmung	Oktober 2011
Rekursfrist	November 2011
Rechtskraftbescheinigung	Dezember 2011
Genehmigung durch die Baudirektion	Dezember 2011 / Januar 2012
Publikation der Genehmigung (Inkrafttreten)	Februar 2012

Anhang

Ausführungen zum Überbauungskonzept Eichacherstrasse 17 A / 17 B

Konzept / Nutzung

Das Projekt sieht zwei Gewerbehäuser mit je einem Eigentümerwohnhaus vor. Die Gewerbenutzung dient je Objekt für zwei Arbeitsplätze der Eigentümer/Bewohner sowie zwei Arbeitsplätze für Fremde. Die Gewerbenutzung ist hauptsächlich im Bereich Verwaltung/Administration/Archiv/Lager zu finden. Erschliessung und Gewerbezone sind behindertengerecht konzipiert. Die Gewerbenutzungen sind im Untergeschoss/Sockelgeschoss untergebracht. Die Wohnnutzung befindet sich in den Obergeschossen (EG/OG/DG). Der Schutzraum für beide Objekte dient dem Gewerbe Nord in Friedenszeiten als Sicherheitsarchiv.

Erschliessung

Die Erschliessung erfolgt ab der Eichacherstrasse und ist mit einer Gesamtbreite von mehr als 5.0 m grosszügig bemessen. Diese Zufahrt ist nur für PW und Notfallfahrzeuge vorgesehen, wobei die Geometrie der Parkieranlage mindestens dem Regelfall für öffentlich zugängliche Anlagen nach VSS Norm entspricht. Der Sichtbereich ist gemäss Strassenabstandsverordnung eingehalten. Aufgrund der Gewerbenutzungen und der beiden Wohneinheiten kann von geringen Fahrzeugbewegungen ausgegangen werden.

Entsorgung

Der Entsorgungsplatz ist für beide Objekte neben der Grundstückszufahrt platziert. Dieser ist mit einer Metallpergola abgedeckt und wird mit Kletterpflanzen begrünt.

Fahrzeugabstellplätze

Pro Objekt werden 6 Autoabstellplätze erstellt. Die Anlieferung Gewerbe und der Abstellraum Wohnen und Gewerbe sind so dimensioniert, dass diese auch optional als zusätzliche Autoabstellplätze verwendet werden können.

Energiekonzept

Die Wärmeerzeugung wird mit Alternativenergie gelöst. Überdurchschnittliche Wärmedämmungen und kontrollierte Wohnungslüftungen mit Wärmerückgewinnung sind Bestandteile des Energiekonzepts.

Erscheinungsbild

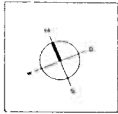
Die am tiefsten Grundstückspunkt angesetzte Erschliessung ermöglicht das Sockel-Gewerbegeschoss mehrheitlich in das Terrain einzusetzen. Die sichtbare Westfassade des Sockelbaus und die bestehenden Einfriedungen an der gemeinsamen Grenze definieren die Erschliessungsflächen und nehmen deren Popularität. Die Eigentümerwohnungen sind in der Typologie der Einfamilienhäuser auf das begrünte Sockelgeschoss gesetzt. Damit wird die Körnung der angrenzenden Nutzungen richtig aufgenommen und als Abschluss der Bauzone das gewohnte Bild am östlichen Siedlungsrand von Aesch ideal umgesetzt. Eine reine Gewerbenutzung mit entsprechender Architektursprache wäre in dieser kleinen Lücke fremd und störend.

WEBER ARCHITEKTEN, REBHALDE 33, 8903 BIRMENS(D)ORF
Tel. +41 44 737 12 68 Fax: +41 44 737 33 37 www.weberarch.ch

KONSORTIUM EICHACHER
C/O WEBER ARCHITEKTEN, REBHALDE 33, 8903 BIRMENSDORF

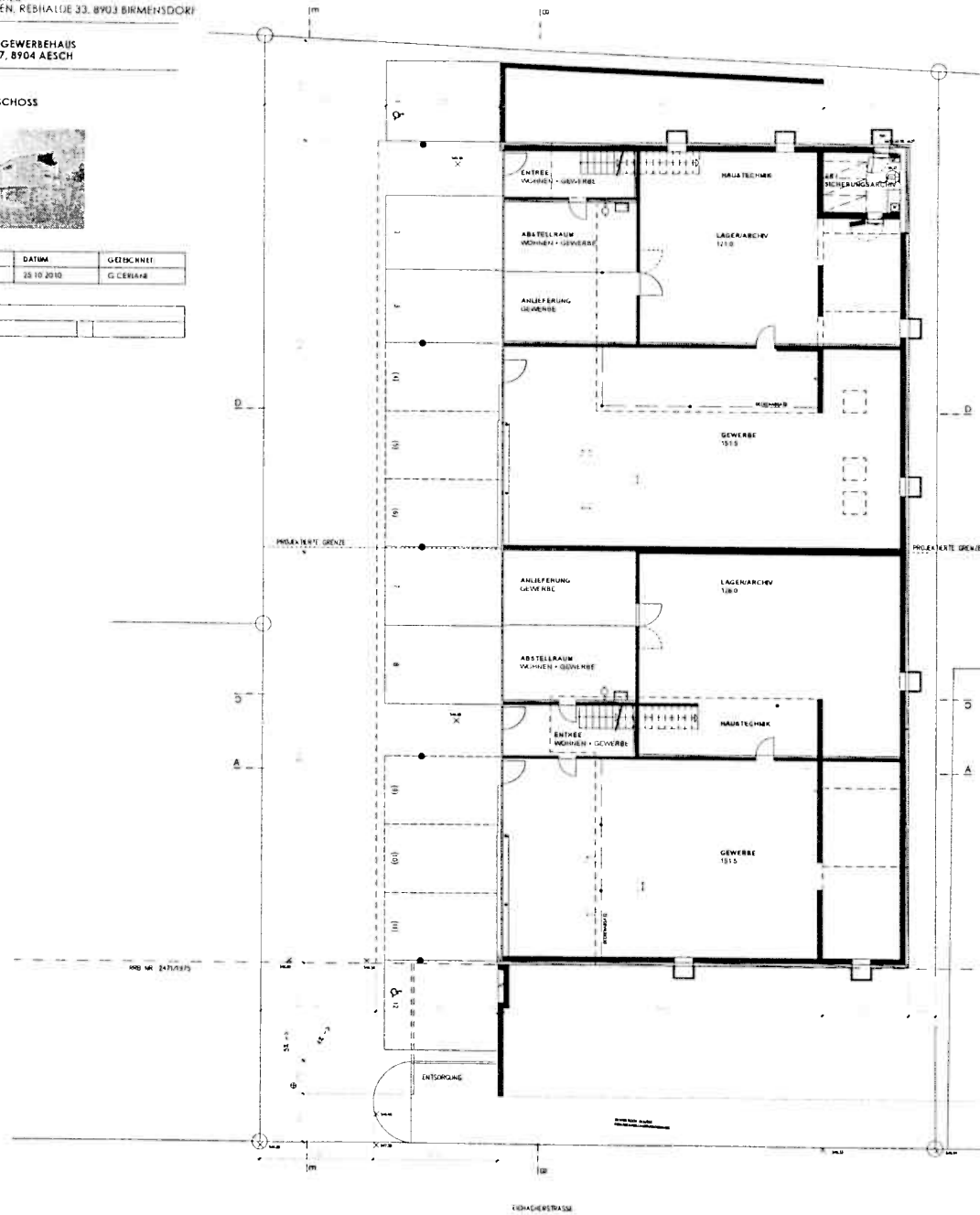
NEUBAU WOHN- UND GEWERBEHAUS
EICHACHERSTRASSE 17, 8904 AESCH

PROJEKT GRUNDRISS UNTERGESCHOSS



PLAN-NR.	AUSZ.	PLAN-FORMAT	DATUM	GEZEICHNET
0947-1001	1:100	A0/A3	25.10.2010	G. CIERLICH

INDEX / REVISIJSKI-DATUM			
1	04.03.11: G.C	2	27.04.11: G.C



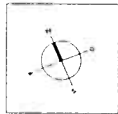


WEBER ARCHITEKTEN, REBHALDE 33, 8903 BIRMENSODORF
Tel: +41 44 737 12 65 Fax: +41 44 737 33 37 www.weberarchi.ch

KUNSTGESAMTHEIT
KONSORTIUM EICHACHER
C/O WEBER ARCHITEKTEN, REBHALDE 33, 8903 BIRMENSODORF

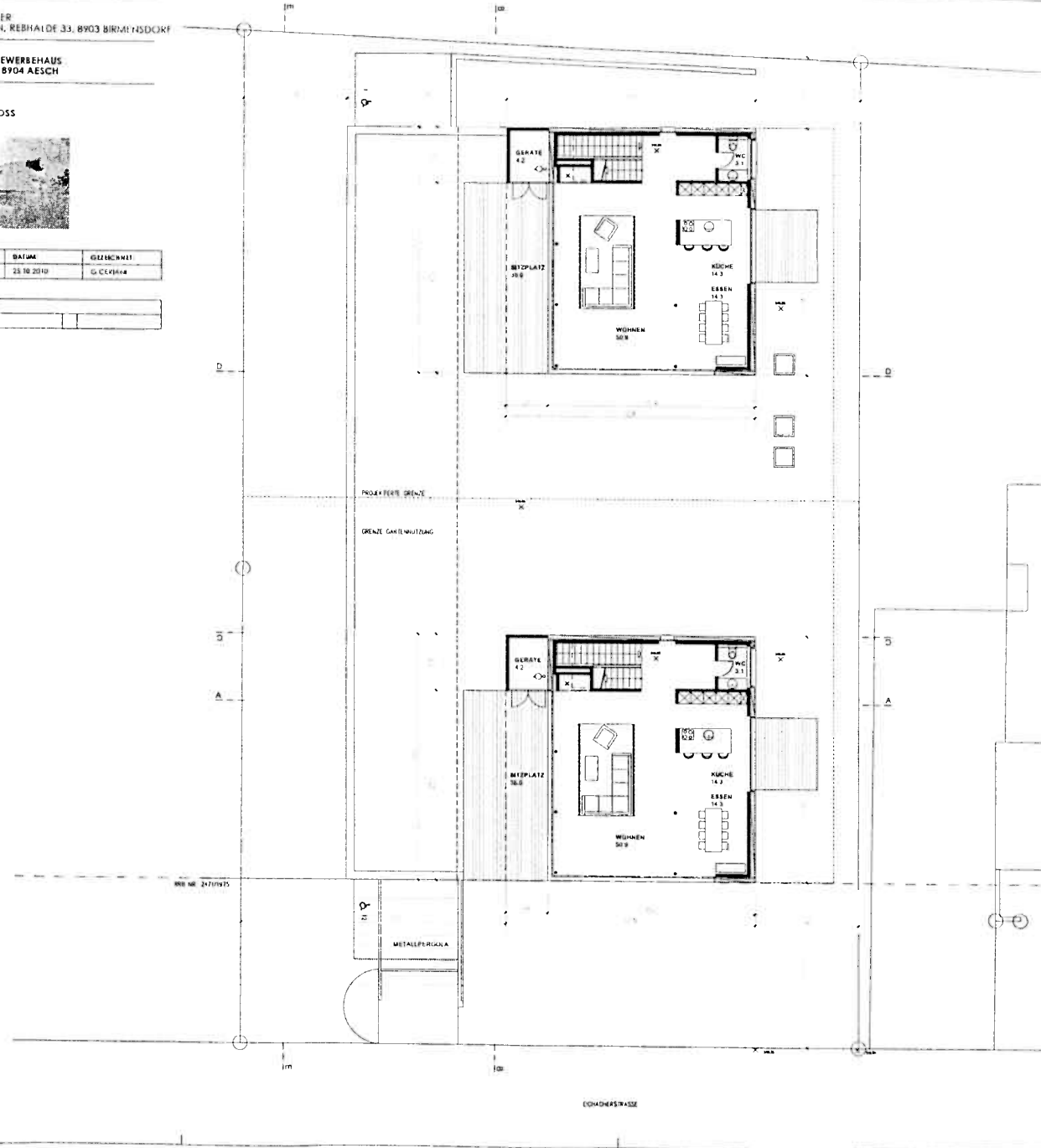
PROJEKT
NEUBAU WOHN- UND GEWERBEHAUS
EICHACHERSTRASSE 17, 8904 AESCH

PROJEKT
GRUNDRISS ERDGESCHOSS



PLAN-NR.	MASS	PLAN-FORMAT	DATUM	GEZEICHNET
04-P-1002	1:100	A3/A4	25.10.2010	G. C. EICHACHER

INDEX / REVISIONS-DATUM
1 04.03.11 G.C.



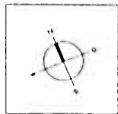


WIBER ARCHITEKTEN, REBHALDE 33, 8903 BIRMENSODORF
Tel. +41 44 737 12 68 Fax. +41 44 737 32 37 www.wiberarch.ch

KONSORTIUM EICHACHER
C/O WEBER ARCHITEKTEN, REBHALDE 33, 8903 BIRMENSODORF

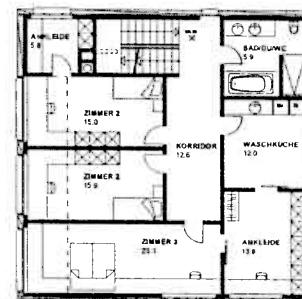
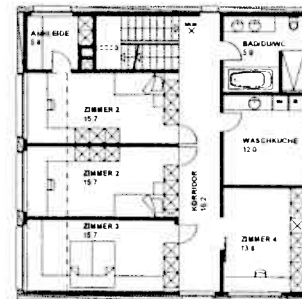
PROJEKT
NEUBAU WOHN- UND GEWERBEHAUS
EICHACHERSTRASSE 17, 8904 AESCH

PROJEKT
GRUNDRISS OBERGESCHOSS



PLAN-NR.	MSL	PLAN-FORMAT	DATUM	GEZEICHNET
0047-1000a	1.00	A0/FAB	25.10.2010	G. CERIATA

INDEX / REVISIONS-DATUM				
1	04.02.11 G.C.	2	04.03.11 G.C.	



PROJEKTIERTE GRÜNZEIT

KbB Nr. 2476/19/05

EICHACHERSTRASSE

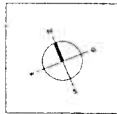
Office
and
Home

WEBER ARCHITEKTEN, KIBHALDE 33, 8903 BIRMENSCHÖR
Tel: +41 84 737 12 68 Fax: +41 84 737 33 37 www.weberarch.ch

KONSORTIUM EICHACHER
C/O WEBER ARCHITEKTEN, KIBHALDE 33, 8903 BIRMENSCHÖR

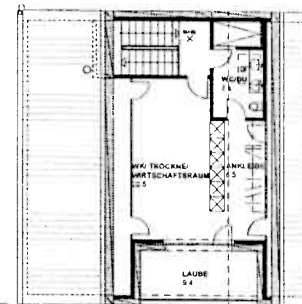
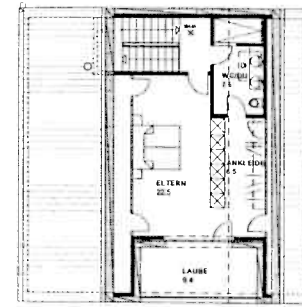
PROJEKT
NEUBAU WOHN- UND GEWERBEHAUS
EICHACHERSTRASSE 17, 8904 AESCH

PLAUSCH
PROJEKT
GRUNDRISS DACHGESCHOSS



PLAN-NR.	MST.	PLAN-FORMAT	DATUM	GEZEICHNET
0947-1004	8.100	60x48	25.10.2010	G. CERREJA

INDEX / REVISIONS-DATUM				
1	04.03.11, G.C.	2	04.04.11, G.C.	



EICHACHERSTRASSE

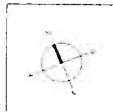
Office
and
Home

WEBER ARCHITECTEN, REBHALDE 33, 8903 BIRMENSODORF
Tel.: +41 54 737 17 68, Fax: +41 54 737 33 17, www.weberarchitecten.ch

BAUKONZEPT
KONSORTIUM EICHACHER
OD WEBER ARCHITECTEN, REBHALDE 33, 8903 BIRMENSODORF

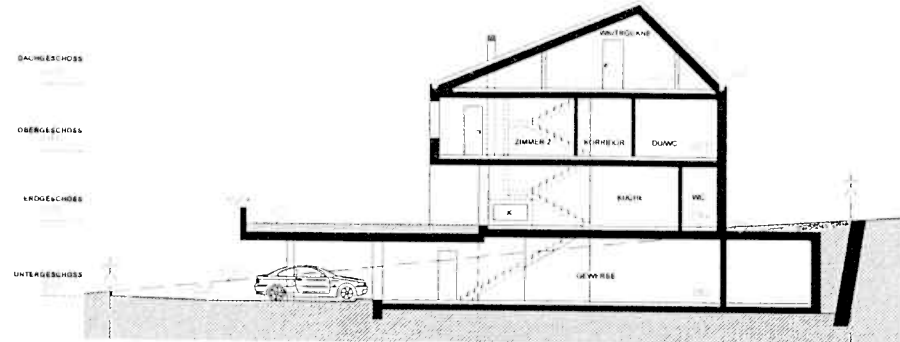
PROJEKT
NEUBAU WOHN- UND GEWERBEHAUS
EICHACHERSTRASSE 17, 8904 AESCH

PROJEKT
FASSADEN / SCHNITTE 1

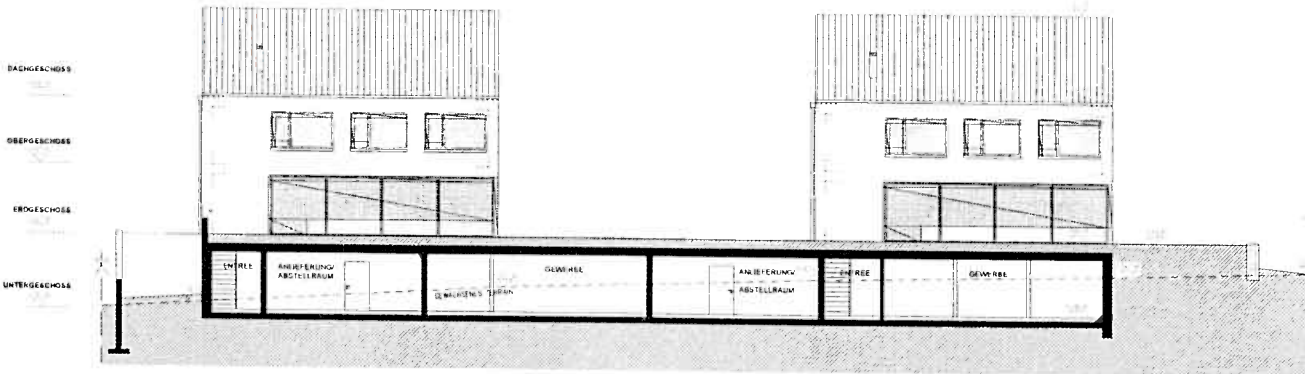


PLAN-NR.	MS	PLAN-FORMAT	DATUM	GEZEICHNET
0947 - 1005	1.00	A0/83	25.10.2010	G. CERHA+2

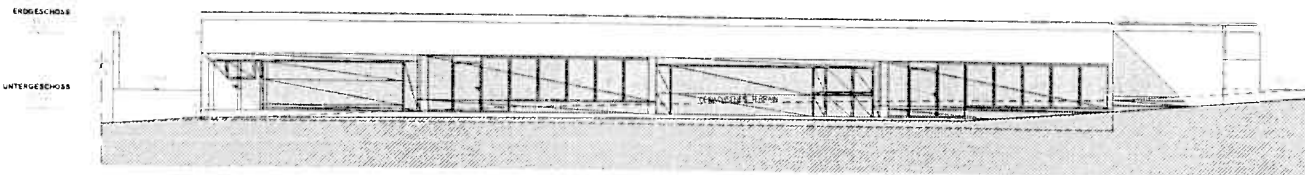
INDEX / REVISIONS-DATUM
1. 04.08.11 G.C. 2. 08.04.11 G.C.



SCHNITT A-A



SCHNITT B-B
(WEST-OST-GEH.)



WESTFASSADE
(UNTERGESCHOSS)

WEBER ARCHITEKTEN, REBHALDE 33, 8903 BIRMENSCHÖN
Tel: +49 44 737 12 68 Fax: +49 44 737 33 37 www.weberarchitekten

Office
und
Hörne

KONZORTIUM ENTHACHER
C/O WEBER ARCHITEKTEN, REBHALDE 33, 8903 BIRMENSCHÖN

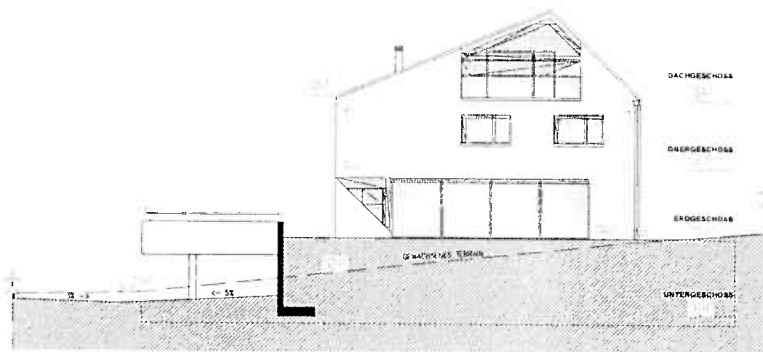
PROJEKT
NEUBAU WOHN- UND GEWERBEHAUS
EICHACHERSTRASSE 17, 8904 AESCH

PLAUSSEL
PROJEKT
FASSADEN / SCHNITTE 2

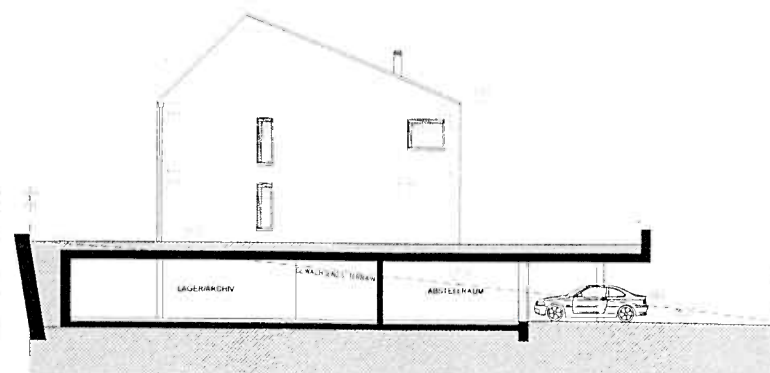


PLAN-NR.	MST.	PLAN-FORMAT	DATUM	GEZEICHNET
0947-1006	1:100	A0/D4	25.10.2010	G. GEBHART

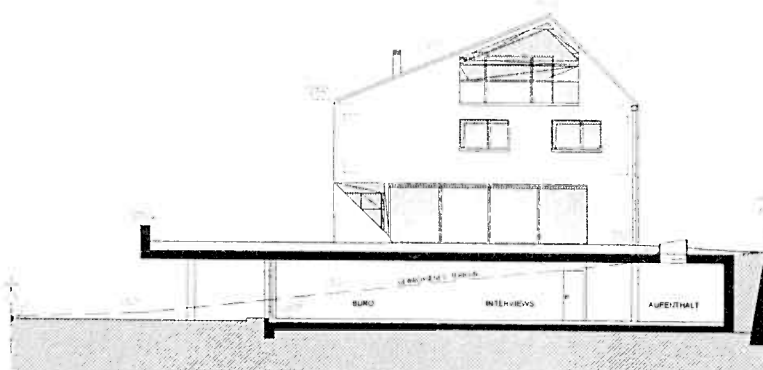
INDEX / REVISIONS-DATUM
1 04.03.11 G.G. 2 08.04.11 G.G.



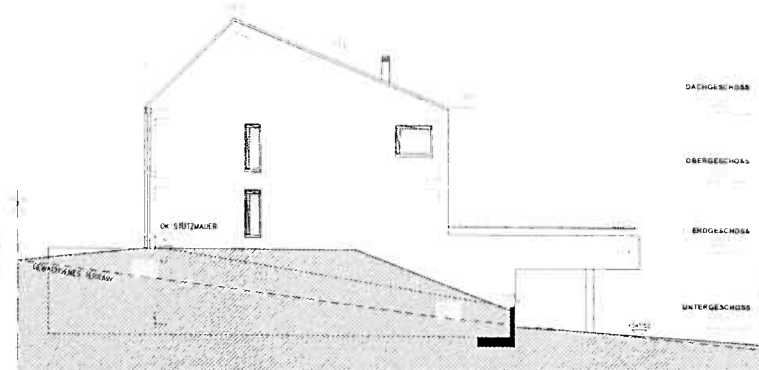
SÜDFASSADE



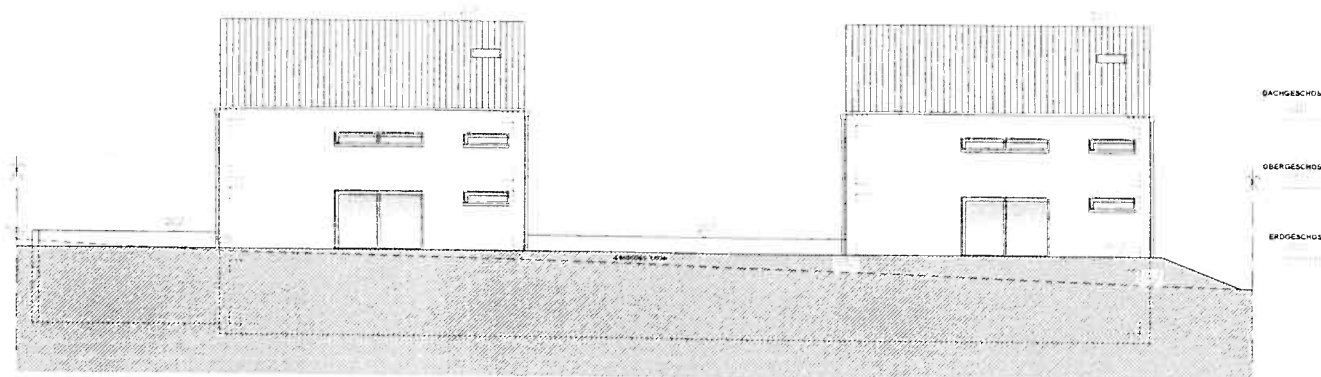
SCHNITT C-C
(NÖRDFASSADE)



SCHNITT D-D
(SÜDFASSADE)



NÖRDFASSADE



ÖSTFASSADE



Baudirektion Kanton Zürich

1872

Gemeinde Aesch ZH					
GP	BV	FUV	PolV	FIV	
E - 2. Nov. 2009					
GS	FV	EK	Reg.	Reg.	GRS

AWEL Amt für
Abfall, Wasser, Energie und Luft

Walcheplatz 2, Postfach, 8090 Zürich

Bearbeitet von: Jürg Mühlemann

Direktwahl: 043 259 32 57

Unser Zeichen: JM/rpf

Archiv: G 6 n

AWR I 0012 Aesch, 0241

Bewilligung vom **28. Okt. 2009**

Beurteilung Liegenschaftsentwässerung

Gemeinde	Aesch
Betroffene/r	Rüegg Media AG, Eichackerstrasse 7, 8904 Aesch
Lage	Gewässerschutzbereich A _u , Trennsystem
Massgebende Unterlagen	Situationsplan 1:500 vom 19. Oktober 2009 Kanalisationsplan 1:100 vom 19. Oktober 2009 Bestätigung Sickerversuch vom 16. Oktober 2009 Projektkontrolle inkl. Formular A, B der Privaten Kontrolle vom 19. Oktober 2009 Gesuch zur Einleitung von Abwasser in Gewässer vom 19. Oktober 2009
Beurteilung	Liegenschaftsentwässerung

Sachverhalt

Mit Bewilligung (BVV 09-0504) vom 13. Mai 2009 wurde der Neubau der Lagerhalle der Rüegg Media AG durch das AWEL Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft mit Auflagen bewilligt. Eine Auflage war, die Versickerung von Dachwasser mittels Sickerversuch zu prüfen und das Gesuch für diesen Teil erneut einzureichen. Am 20. Oktober 2009 sind die Unterlagen vollständig eingegangen.

Erwägungen

Liegenschaftsentwässerung

Das Dachwasser der neuen Lagerhalle (486m²) kann aufgrund der schlechten Durchlässigkeit (geprüft mit Sickerversuch vor Ort) nicht versickert werden. Das Dachwasser wird ohne Retention in

den Aescherbach eingeleitet. Der Einleitung von nicht verschmutztem Dachwasser in den Aescherbach stehen seitens des Kantons keine Hindernisse entgegen. Die Bewilligung kann durch die Gemeinde Aesch erteilt werden.

Das AWEL Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft verfügt:

Liegenschaftsentwässerung

- I. Die gewässerschutzrechtliche Bewilligung zur Art der Beseitigung von nicht verschmutztem Abwasser (Dachwasser) der Rüegg Media AG, Aesch, wird unter Auflagen und Bedingungen erteilt. (AWR E 0004 Aesch)
- a. Das in die Meteorwasserkanalisation, und damit in ein öffentliches Gewässer, einzuleitende Abwasser der Dachentwässerung muss in seiner Beschaffenheit den Anforderungen der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 28. Oktober 1998 jederzeit vollumfänglich entsprechen.

Gebühren

- II. Für diese Verfügung werden die nachfolgenden Gebühren festgesetzt und mit separater Rechnung erhoben. Rechnungsadresse: Rüegg Media AG, Eichackerstrasse 7, 8904 Aesch

— Staatsgebühr :	Fr. 384.-- (Konto 104181 / 85123.71.000)
— Ausfertigungsgebühr:	Fr. 72.-- (Konto 104181 / 85123.71.000)
Total	Fr. 456.--

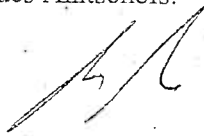
Rechtsmittel

- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, bei der Baudirektion, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs eingereicht werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Materielle und formelle Entscheide der Rekursinstanz sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

Mitteilung an

- a) Rüttig Media AG, Eichackerstrasse 7, 8904 Aesch (Einschreiben)
- b) Gemeinderat Aesch, Dorfstrasse 3, 8904 Aesch
- c) Minikus Vogt & Partner AG, Peter Vogt, Rosenauweg 14, 5430 Wettingen
- d) Baudirektion, Generalsekretariat, Finanzen + Controlling

**AWEL Amt für
Abfall, Wasser, Energie und Luft**
Im Auftrag des Amtschefs:



Dr. Peter Dell'Ava, Sektionsleiter