

**Auszug aus dem Protokoll
des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 2. Mai 1984

1697. **Privater Gestaltungsplan «Dorfzone Stümmel», Aeugst a. A.** Am 15. September 1983 stimmte die Gemeindeversammlung Aeugst a. A. dem privaten Gestaltungsplan «Dorfzone Stümmel» zu. Innerhalb der Rekursfrist gingen gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen und des Bezirksrates Affoltern keine Rekurse ein.

Der private Gestaltungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen für die Realisierung einer von der Bauordnung abweichenden Ueberbauung unter besonderer Berücksichtigung der baulichen Struktur im angrenzenden alten Dorfkern.

Der vorliegende private Gestaltungsplan und die dazugehörigen Vorschriften bilden eine vollständige Ueberbauungsregelung, welche die inhaltlichen Erfordernisse eines öffentlichen Gestaltungsplans erfüllt. Sie ersetzt für den Geltungsbereich des Plans die allgemeine Bau- und Zonenordnung.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der Beschluss der Gemeindeversammlung Aeugst a. A. vom 15. September 1983 betreffend Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan «Dorfzone Stümmel» und dessen Allgemeinverbindlicherklärung werden genehmigt.

II. Der Gemeinderat Aeugst a. A. wird eingeladen, Dispositiv I gemäss § 6 lit. a PBG öffentlich bekanntzugeben.

III. Mitteilung an den Gemeinderat Aeugst a. A. (unter Beilage eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans), das Verwaltungsgericht, die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 2. Mai 1984

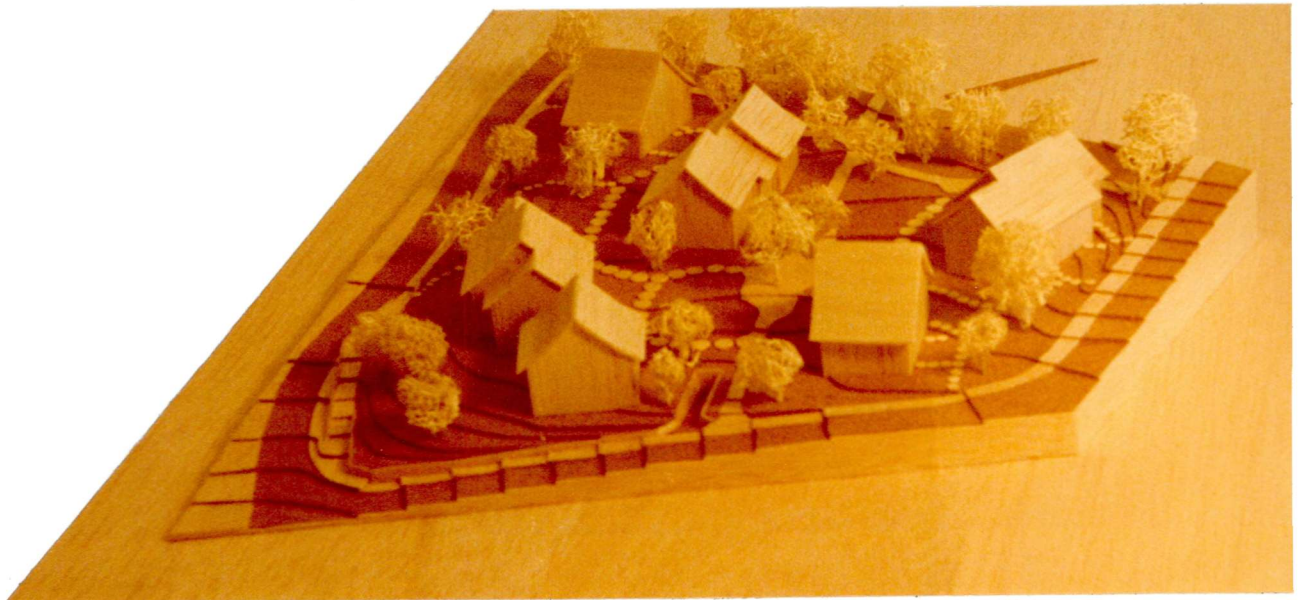
Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Roggwiller



GEMEINDE AEUGST a.A.

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
"DORFZONE STÜMMEL"



INHALT :

BESTIMMUNGEN

GESTALTUNGSPLAN M. 1 : 500

ERLÄUTERUNGSBERICHT

GESTALTUNGSBEISPIEL 1:500

Bestimmungen zum privaten Gestaltungsplan "Dorfzone Stümmel"

1. Einleitung

Gestützt auf §§ 83 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG) wird für nachfolgende Parzellen, nämlich

Eigentümer:	Parzelle:
Weber/Weber/Cepica	Q 836.1
Ernst Weiss	Q 845.14.4
Erben H. Spinner	Q 640.33

soweit die Bauordnung 1962 sie der Dorfzone zuwies, ein privater Gestaltungsplan aufgestellt.

2. Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan gilt für das Gebiet, welches im Plan No. 109-5, Mst 1 : 500, vom 31.10.1983 rot umrandet ist. Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes bestimmt, gelten die Vorschriften des PBG.

3. Planfestlegungen

3.1 Der Gestaltungsplan ist massgebend für

- a) die Zufahrten und Wege
- b) die überbaubaren Flächen, für je einen Baukörper
- c) die Firstrichtungen
- d) die Maximalkoten für die Dachfirste
- e) die generelle Zuweisung von Freiflächen als Freizeit- und Spielflächen.

- 3.2 Die Gebäudefluchten sind parallel zu den durch die Baubegrenzungslinien angegebenen Hauptrichtungen zu führen.
- 3.3 Die Firsthöhenkoten dürfen nicht überschritten werden. Ausgenommen sind Kamine.

4. Bauvorschriften

- 4.1 Die Ausnützung darf 60 % nicht überschreiten.
- 4.2 Grenz- und Gebäudeabstände gelten als eingehalten, wenn die Baubegrenzungslinien eingehalten werden.
- 4.3 Gebäudehöhen dürfen folgende Masse nicht überschreiten:
- a) gegenüber dem höchsten Punkt des gewachsenen Terrains:
max. 7.50 m,
 - b) gegenüber dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains:
max. 9.00 m.
- 4.4 Innerhalb der Gebäudehöhe werden 3 Geschosse zugelassen. Abgrabungen sind nur bis zur Freilegung eines dritten Geschosses erlaubt. Es sind zwei Dachgeschosse zulässig.
- 4.5 Die Baukörper sind analog der bestehenden historischen Bauten des benachbarten Dorfteiles zu gliedern.
- 4.6 Dächer sind als Satteldächer mit einer beidseitigen gleichen Neigung von mind. 32 Grad und max. 45 Grad AT vorzusehen. Es sind Dachknicke im Sinne von ortsüblichen Aufschieblingen auszubilden.
- Bei angebauten Kleinbauten sind Pultdächer gestattet.
- Es werden minimale Dachvorsprünge am Ort und an der Traufe im Verhältnis zur jeweiligen Gebäudehöhe festgesetzt:
- Traufvorsprung: = 12 % der höchsten Gebäudehöhe
 - Ortsvorsprung: = 7 % der höchsten Gebäudehöhe.

4.7 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur erlaubt, wenn sie sich in die Architektur des Baukörpers eingliedern und wenn sie gegenüber der umliegenden Dachlandschaft nicht störend in Erscheinung treten.

4.8 Kleinbauten wie Gartenhäuser, Kleintierstallungen, Holzschöpfe dürfen ausserhalb der Baubegrenzungslinien erstellt werden, wenn sie

- die Grundfläche von max. 15 m²
- die Gebäudehöhe von max. 3 m

nicht überschreiten und sich gut ins Gesamtbild einfügen. Die im Plan eingetragenen Achsabstandslinien sind einzuhalten. Gegenüber dem Weg gilt der Mindestabstand von 3.50 m.

4.9 Kleinbauten dürfen auf der Grenze zusammengebaut werden. Sie dürfen jedoch zusammen die Grundfläche von 20 m² nicht überschreiten.

5. Aussenanlagen

5.1 Wohnungszugehörige Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind unterirdisch anzulegen. Die Anzahl der Abstellplätze richtet sich nach der jeweils geltenden Bauordnung.




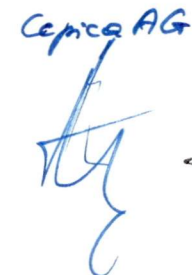

5.2 Die Dachfläche der unterirdisch angeordneten Garagen ist gärtnerisch zu gestalten.

5.3 Terrainveränderungen von mehr als 1.50 m sind mit Ausnahme von Garagezufahrten, Kellereingängen, Lärmschutzmassnahmen etc. nicht zulässig.



5.4 Einfriedigungen dürfen nur errichtet werden, wo ein wichtiges Schutzbedürfnis besteht.

6. Schlussbestimmung

Der Gestaltungsplan tritt nach der Zustimmung und Allgemeinverbindlicherklärung durch die Gemeindeversammlung und nach Genehmigung durch den Regierungsrat am Tag nach der Veröffentlichung in Kraft.

Von der Gemeindeversammlung
genehmigt am 15. Dez. 1983

Namens der Gemeindeversammlung
 Der Präsident:  Der Schreiber: 

Vom Regierungsrat am 2. Mai 1984
mit Beschluss Nr. 1697 genehmigt






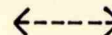
Der Staatsschreiber:

in Vertretung



GESTALTUNGSPLAN M. 1 : 500

LEGENDE

-  BEBAUBARE FLÄCHEN
-  FREIFLÄCHEN
-  FUSSWEG / NOTZUFAHRT
-  FIRSTRICHTUNG

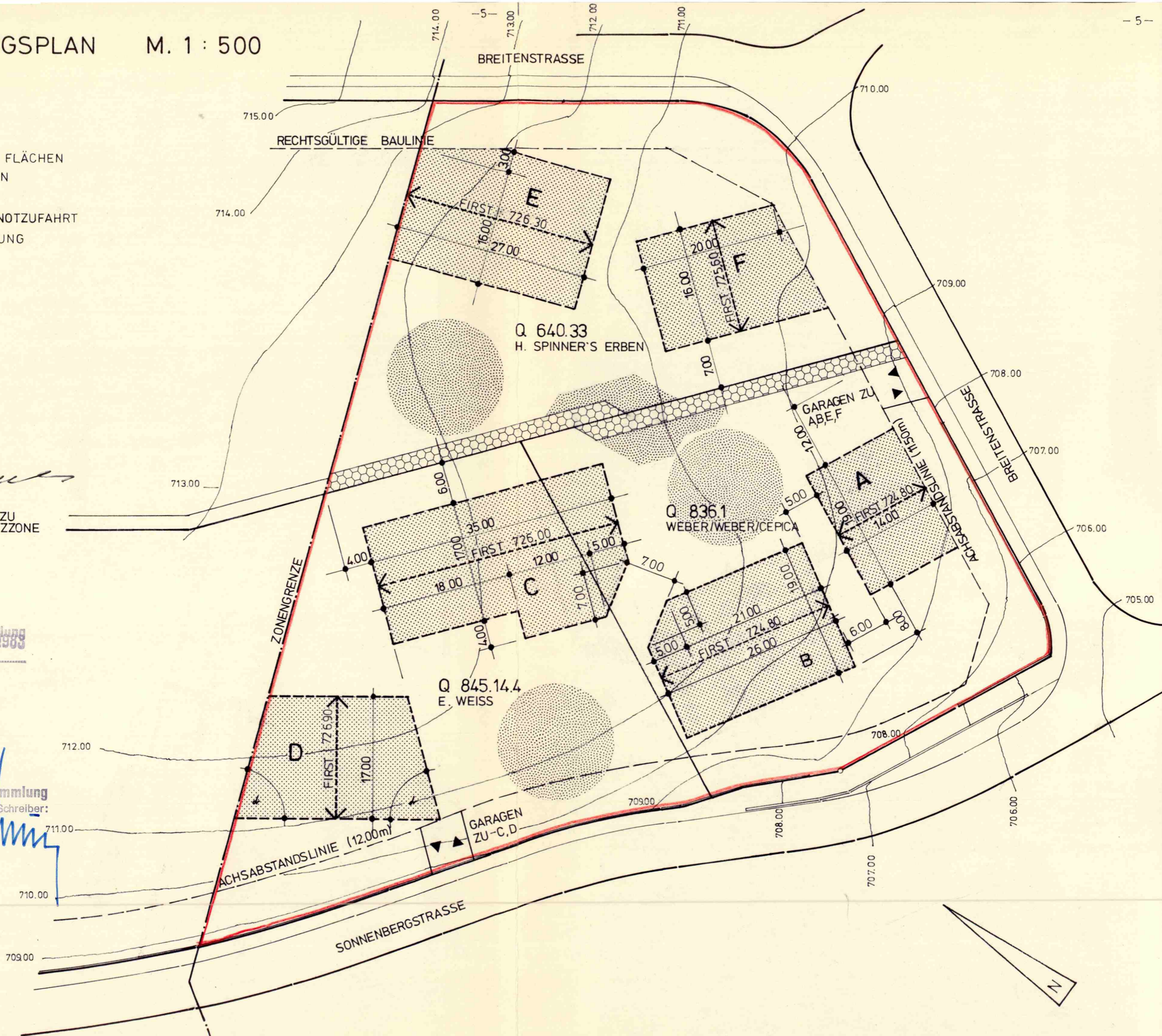
E. Weiss
CEPICA AG
aus

FUSSWEG ZU
 QUELLSCHUTZZONE

Von der Gemeindeversammlung
 genehmigt am 19. Dez. 1983

Namens der Gemeindeversammlung
 Der Präsident: Der Schreiber:

Blaas *Müller*



Erläuterungsbericht

Einleitung

Die Firma Weber Bau AG. in Baar erwarb im Herbst 1979 den ehemaligen Hof E. Weiss in Aeugst a.A., um ein Projekt mit Maisonette-Wohnungen verwirklichen zu können. Ende November 1979 reichte sie ein entsprechendes Vorentscheidsgesuch ein mit Plänen im Massstab 1 : 100. Noch im Dezember 1979 wurde durch den Regierungsrat auf Antrag des Gemeinderates eine Planungszone über dieses Gebiet der Dorfzone festgesetzt, obwohl es innerhalb des abgeschlossenen Quartierplanes Stümmel liegt. Im Februar 1980 lehnte der Gemeinderat vorentscheidsweise das Projekt ab.

Am 12. Juni 1980 fand eine Besprechung zwischen Grundeigentümern, Gemeinderat und Ortsplaner statt, anlässlich welcher der Gemeinderat die Notwendigkeit eines Gestaltungsplanes unterstrich, gleichzeitig aber auch die Bereitschaft von Herrn E. Weiss, sich an einem gemeinsamen Gestaltungsplan Weber/Weiss zu beteiligen sowie das in der Dorfzone liegende Grundstück der Erbgemeinschaft H. Spinner in die Planung miteinzubeziehen, bekanntgegeben wurde. Die Parzelle Weiss und Weber innerhalb des vorgesehenen Gestaltungsplangebietes weisen flächenmässig eine Zweidrittelmehrheit auf.

Das Resultat bisheriger Bemühungen liegt nun in Form eines privaten Gestaltungsplanes mit Bestimmungen vor. Zur Veranschaulichung einer möglichen Lösung im Rahmen der Zielsetzung des Gestaltungsplanes wurde ein Gestaltungsbeispiel samt Modell ausgearbeitet.

Gesetzliche Anforderungen

Ueber Gestaltungspläne werden im Planungs- und Baugesetz unter anderem folgende wichtigen Bestimmungen festgehalten:

- § 83 Die Gemeinden können für bestimmt umgrenzte Gebiete einen Gestaltungsplan festsetzen, wenn daran ein wesentliches öffentliches Interesse besteht.

§ 84 Durch den Gestaltungsplan werden Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie Nutzweise der Bauten und je nach Umständen innerhalb der Art der Nutzweise die nähere Aufteilung und Zweckbestimmung bindend festgelegt; von der Bau- und Zonenordnung darf wie bei Sonderbauvorschriften abgewichen werden.

Für die Projektierung der Bauten ist ein angemessener Spielraum zu belassen; er ist im Gestaltungsplan oder in Bestimmungen hierzu näher zu umschreiben.

Der Gestaltungsplan hat auch die Erschliessung sowie die gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen zu ordnen, soweit sie nicht schon durch einen Quartierplan geregelt sind; er kann Festlegungen über die weitere Umgebungsgestaltung enthalten.

§ 85 Gestaltungspläne können mit öffentlichrechtlicher Wirkung auch von den Grundeigentümern aufgestellt werden.

Liegt der Gestaltungsplan im öffentlichen Interesse, kann er als allgemeinverbindlich erklärt werden, wenn ihm die Grundeigentümer zustimmen, denen mindestens zwei Drittel der eingezogenen Flächen gehören, und wenn keine schutzwürdigen Interessen der andern Grundeigentümer verletzt werden.

Gestaltungsgrundsätze

Es soll zum Schutz und zur Ergänzung des bestehenden alten Dorfteiles von Aeugst eine dörflich wirkende Ueberbauung entstehen.

Die verschiedenen Kriterien zur Erreichung dieses Zieles können zur Hauptsache wie folgt umschrieben werden:

- Beziehung von Lage und Grösse der Baukörper unter sich und gegenüber den Strassen
- Form der Dächer und Beziehung der Giebelrichtungen unter sich und zum alten Dorfbild
- Gliederung der Baukörper sowohl in der Grundrissmasse als auch in den Vertikalen der Fassaden
- Miteinbeziehen der Umgebung und Reduzieren des Autoverkehrs auf ein Minimum.

Weitere Einzelheiten wie Baumaterialien, Balkonformen, Fenstergrössen und -einteilung, Fensterabschlüsse, Farbgebung, Bepflanzung usw. sollen in Form von Richtlinien von den Behörden den Architekten oder Bauherren ausgehändigt werden.

Die einzelnen Bauten dürfen nicht störend wirken, wenn sie einzeln oder in Etappen realisiert werden.

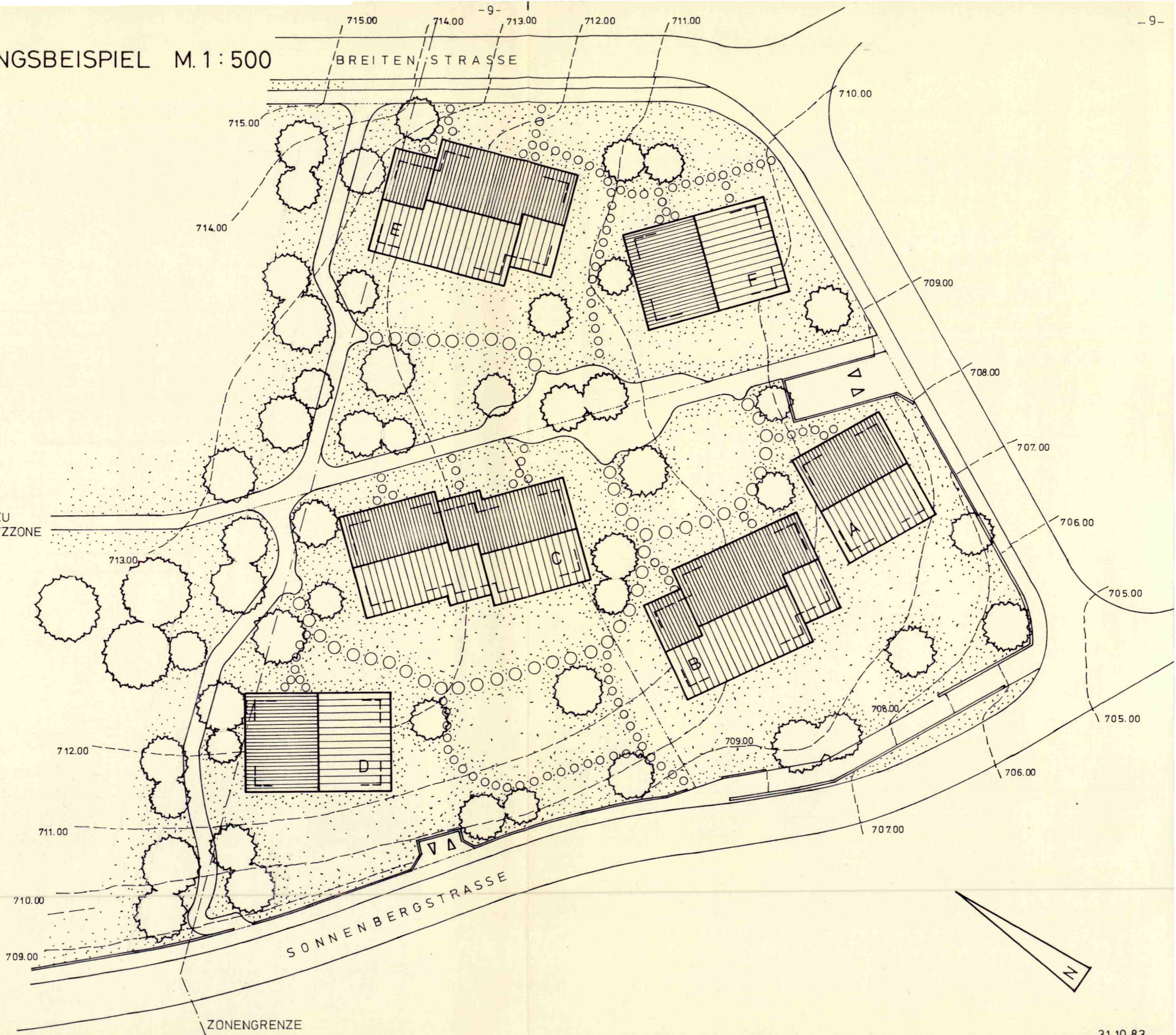
Schlussbemerkung

Die Grundeigentümer Weiss und Weber haben sich die Mühe gegeben, zusammen mit ihren Architekten eine Lösung zu finden, die möglichst all den gestellten Anforderungen Rechnung tragen kann. Eine bald dreijährige Planung ist nun abgeschlossen und allen Beteiligten soll an dieser Stelle gedankt werden für das Verständnis und die Arbeit im Interesse der ganzen Gemeinde Aeugst a.A.

Aeugst a.A., 31. Oktober 1983

GESTALTUNGSBEISPIEL M.1:500

FUSSWEG ZU
QUELLSCHUTZZONE



ZONENGRENZE