

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 29. Juni 1988

2000. Nutzungsplanung und **Gestaltungsplan Stümel, Aeugst a. A.** (Teilgenehmigung)

Mit Beschluss vom 24. Juni 1987 setzte die Gemeindeversammlung Aeugst a. A. die kommunale Nutzungsplanung sowie den öffentlichen Gestaltungsplan Stümel fest. Die Nutzungsplanung umfasst eine Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan, drei Kernzonenpläne mit Waldabstandslinien sowie einen Waldabstandslinien- und Aussichtsschutzplan.

Gegen diesen Beschluss sind gemäss Zeugnis der Kanzlei der Bau- rekurskommissionen drei Rekurse hängig. Gemäss Zeugnis des Bezirksrates Affoltern sind dort keine Rekurse eingereicht worden. Der Gemeinderat Aeugst a. A. ersucht mit Schreiben vom 14. Januar 1988 um die Genehmigung der nicht angefochtenen Teile der Vorlage. Der Ausgang der Rekursverfahren hat keinen Einfluss auf die zur Genehmigung vorliegenden Teile der Bau- und Zonenordnung. Die in einem Rekurs verlangte Ausdehnung des öffentlichen Gestaltungsplans Stümel bleibt offen, auch wenn die davon erfasste Einfamilienhauszone genehmigt wird; die im besonderen angefochtene Zulassung einer geringeren Dachneigung (Ziffer 3.1.3 BauO) ist von der Genehmigung einstweilen auszunehmen. Der beantragten Teilgenehmigung steht gemäss § 5 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) nichts im Wege.

Einen Erschliessungsplan hat die Gemeinde Aeugst a. A. nicht festgesetzt. Die Groberschliessung ist bereits weitgehend vorhanden. Die Gemeinde kann deshalb von der Pflicht zur Festsetzung eines Erschliessungsplans entbunden werden. Als Konsequenz hievon ist das gesamte Bauzonengebiet der Gemeinde Aeugst a. A. als in der ersten Etappe befindlich zu betrachten.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Die Gemeinde Aeugst a. A. wird gestützt auf § 90 Abs. 3 PBG von der Pflicht zur Festsetzung eines Erschliessungsplans entbunden.

II. Die mit Beschluss der Gemeindeversammlung Aeugst a. A. vom 24. Juni 1987 festgesetzte Nutzungsplanung, bestehend aus der Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan, dem Kernzonenplan Dorf Aeugst mit Waldabstandslinien sowie dem Waldabstandslinien- und Aussichtsschutzplan Dorf Aeugst Nordost, und der öffentliche Gestaltungsplan Stümel werden unter den Vorbehalten gemäss Dispositiv Ziffer III genehmigt.

III. Infolge hängiger Rekurse sind folgende Festsetzungen von der Genehmigung einstweilen ausgenommen:

- die Bauzonen in den Weilern Habersaat, Obertal, Chloster/Breiten, Müliberg und Wängi gemäss Zonenplan 1 : 5000;
- die beiden Kernzonen- und Waldabstandslinienpläne 1 : 1000 Chloster/Breiten-Obertal-Habersaat und Müliberg-Wängi;
- Ziffer 3.1.3 der Bau- und Zonenordnung bezüglich der Vorschrift über die Dachneigung von höchstens 25 ° a.T. für den Bereich B.

IV. Mitteilung an den Gemeinderat Aeugst a. A., 8914 Aeugst a. A. (unter Beilage eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plansatzes sowie mit der Bitte, der Direktion der öffentlichen Bauten 25 Exemplare der gedruckten Bauordnung mit Zonenplan zuzustellen), die



VERFÜGUNG

vom 7. September 1998

**Aeugst a.A. Richt- und Nutzungsplanung (Revision)
Öffentlicher Gestaltungsplan Stümel (Änderung)**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Mit RRB Nr. 4032/1985 wurde die Richtplanung und mit RRB Nr. 2000/1988 die Nutzungsplanung der Gemeinde Aeugst a.A. genehmigt. Am 4. Dezember 1997 beschloss die Gemeindeversammlung Aeugst a.A. die Revision der Richt- und Nutzungsplanung und die Änderung des öffentlichen Gestaltungsplans Stümel. Gegen diese Beschlüsse sind gemäss Rechtskraftbescheinigung der Baurekurskommission II vom 6. Mai 1998 zwei Rekurse eingegangen. Der Gemeinderat Aeugst a.A. ersucht mit Schreiben vom 22. April 1998 um Genehmigung der nicht angefochtenen Teile der Vorlage.

Der eine Rekurs betrifft die Freihaltung bzw. die Festsetzung einer Überbauungsziffer von max. 12% für die das Gestaltungsplangebiet Oberdorf GP 6 umfassende Kernzone. Der Ausgang dieses Rekursverfahrens hat keinen Einfluss auf die Genehmigung der übrigen Teile der Richt- und Nutzungsplanung. Die das Gestaltungsplangebiet Oberdorf GP 6 umfassende Kernzone ist einstweilen von der Genehmigung auszunehmen.

Der zweite Rekurs verlangt für das an die Weilerzone Müliberg angrenzende Grundstück Kat.-Nr. 39 eine Bau- bzw. Reservezone. Dazu wird sinngemäss beantragt, es sei die Revision der Ortsplanung zu sistieren, das für den Zeithorizont der Richtplanung erforderliche Siedlungsgebiet im Aeugstertal durch eine Revision des kantonalen Richtplans auszuscheiden, und es sei danach die Revision der Ortsplanung wieder aufzunehmen. Kleinsiedlungen wie der Weiler Müliberg gelten gemäss kantonalem Richtplan als Siedlungsgebiet, auch wenn sie kartographisch nicht als solches dargestellt sind (Richtplantext Pt. 222a). Weil in erster Linie die Dauerbesiedlung und die Erhaltung der bestehenden Bebauungsstruktur sicherzustellen sind, haben die Zonengrenzen gemäss ständiger Genehmigungspraxis Kleinsiedlungen eng zu umgrenzen; eine über den bestehenden Siedlungsumfang hinausgreifende Entwicklung darf nicht ermöglicht werden. Die verlangte Ausscheidung als Siedlungsgebiet im kantonalen Richtplan ist aufgrund der beschriebenen Rechtslage nicht

nötig und deshalb sinngemäss so aufzufassen, dass für den Weiler Müliberg über die im Richtplanktext enthaltene Regelung hinaus durch die Bezeichnung von Siedlungsgebiet in der Richtplankarte Neueinzonungen ermöglicht werden sollen. Für eine derartige Ausdehnung des Siedlungsgebiets in einem von der Hauptsiedlung der Gemeinde abgesetzten Weiler besteht offensichtlich kein Anlass. Aus diesen Gründen und weil durch die Bestätigung der rechtskräftigen Nichteinzonung von Kat.-Nr. 39 der Ausgang des hängigen Rechtsmittelverfahrens nicht negativ präjudiziert wird, steht der Genehmigung des Zonenplans für den Bereich des Weilers Müliberg nichts entgegen.

Die Revision der kommunalen Richtplanung umfasst die Neufestsetzung der Richtpläne Siedlung und Landschaft sowie Verkehr und öffentliche Bauten und Anlagen mit dem Bericht zum kommunalen Richtplan und die Stellungnahme zu den nicht berücksichtigten Einwendungen. Der mit RRB Nr. 4032/1985 genehmigte Versorgungsplan (Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallbeseitigung) wird ersatzlos aufgehoben.

Die Revision der kommunalen Nutzungsplanung umfasst die Neufestsetzung der Bau- und Zonenordnung mit dazugehörigem Zonenplan, der Kernzonenpläne mit Waldabstandslinien Dorf Aeugst und Weiler Chloster, Breiten, Obertal, Habersaat, Müliberg und Wängi, der Waldabstandslinienpläne Bolet und Üerenberg-Gallenbüel mit Aussichtsschutz sowie die Änderung des öffentlichen Gestaltungsplans Stümel mit den dazugehörigen Vorschriften. Der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen und der Bericht zur Ortsplanung gemäss Art. 26 RPV liegen vor.

Mit der kartographischen Festlegung des Siedlungsgebiets im kantonalen Richtplan wird der Rahmen abgesteckt, innerhalb dessen Gemeinden auf Stufe Nutzungsplanung Bauzonen unter Berücksichtigung des sogenannten Anordnungsspielraums ausscheiden können. Aufgrund der Signatur "Baugebietsgrenze" im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft kann kein Anspruch auf Einzonungen abgeleitet werden.

Die Richtpläne weichen in einigen Bereichen von den regionalen und kantonalen Vorgaben ab. Die entsprechenden Anpassungen können formlos erfolgen, da in der kommunalen Planung die übergeordneten Festlegungen unverändert zu übernehmen sind. Davon betroffen sind das Gebiet mit niedriger baulicher Dichte Bolet, das Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen Götschihof, das Freihaltegebiet Türlerseel, die Naturschutzgebiete Riede am Albishang und im Seeholz, den Fuss- und Wanderweg südwestlich Aeugsterberg, die Radwege (Darstellung geplant/bestehend) sowie die Parkieranlagen Allmend und in der Habersaat (keine übergeordnete Festlegungen).

Mit RRB Nr. 2000/1988 wurde die Gemeinde bereits von der Pflicht zur Festsetzung eines Erschliessungsplans entbunden. Eine neuerliche Befreiung erübrigt sich somit. Der fehlende Ausbau der Büelstrasse als Bestandteil der Groberschliessung des Quartiers Unterdorf ist demzufolge als innerhalb der ersten Erschliessungsetappe liegend zu betrachten.

Hinsichtlich der Signatur "Gestaltungsplangebiet" ist festzuhalten, dass es sich bei GP 1, GP 2 und GP 3 um rechtskräftige Gestaltungspläne handelt; hingegen geht es bei GP 4, GP 5, GP 6 und GP 7 um Festlegungen, für die gemäss § 48 Abs. 3 PBG eine Gestaltungsplanpflicht angeordnet wurde.

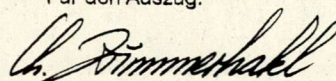
Die Vorlage ist im Sinne der Erwägungen rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die von der Gemeindeversammlung Aeugst a.A. am 4. Dezember 1997 festgesetzte Revision der Richt- und Nutzungsplanung sowie die Änderung des öffentlichen Gestaltungsplans Stümel werden im Sinne der Erwägungen unter Vorbehalt gemäss Dispositiv Ziffer II genehmigt.
- II. Von der Genehmigung wird infolge eines hängigen Rekurses die das Gestaltungsplangebiet Oberdorf (GP 6) umfassende Kernzone ausgenommen.
- III. Die Gemeinde Aeugst a.A. wird eingeladen, Dispositiv Ziffern I und II gemäss § 6 lit. a und § 89 PBG öffentlich bekanntzumachen.
- IV. Mitteilung an den Gemeinderat Aeugst a.A. (unter Beilage eines Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Tiefbauamt-Archiv (unter Beilage je eines Dossiers), an das Verwaltungsgericht (unter Beilage eines Dossiers Nutzungsplanung) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 7. September 1998
980856/Oca/Zwe

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**
Für den Auszug:



Öffentlicher Gestaltungsplan >Stümel<
 1 : 500

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am : 24. Juni 1987
 Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2000 genehmigt am : 29. Juni 1988

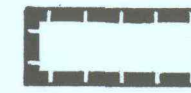
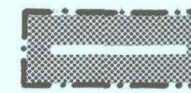


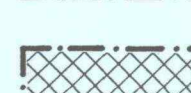
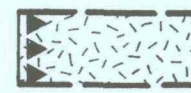

Änderung
 Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am : 4. Dezember 1997

Namens des Gemeinderates,
 Der Präsident : *[Signature]*
 Der Schreiber : *[Signature]*

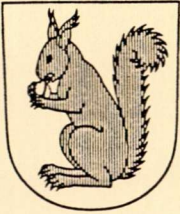
Von der Baudirektion genehmigt am : 7. Sep. 1998
 BDV Nr. 10541 98

Für die Baudirektion : *[Signature]*

Plan Nr. 1
 Verfasser: Datum: 22. November 1996/8. September 1997
 Planungsbüro T. Senn und Th. Kühne, Seegartenstrasse 12, 8008 Zürich

- LEGENDE :**
-  GESTALTUNGSPLAN - PERIMETER
 - BAUBEREICHE :**
 -  A
 -  B
 -  C
 -  D
 -  AUSSICHTSSCHUTZBEREICH
 -  ERHALTENSWERTE BAUMGRUPPE / HECKE





Kanton Zürich

Gemeinde Aeugst a/A

GESTALTUNGSPLAN NR. 1 <STÜMEL< VORSCHRIFTEN

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 24. Januar 1987

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2000 vom 29. Juni 1988 genehmigt.

Änderungen der Vorschriften:

Anhörung und öffentliche Auflage vom 10. März 1997 bis 9. Mai 1997

Genehmigt vom Gemeinderat am 16. September 1997

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 4. Dezember 1997

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Gemeindeschreiber:

Von der Baudirektion Schluss Nr.
genehmigt am **- 7. Sep. 1998**
genehmigt am

BDV Nr. 1054 98

Für die Baudirektion

Vor dem Regierungsrat

~~Der Staatschreiber:~~

.....

Die Gemeinde Aeugst a.A. erlässt, gestützt auf die §§ 83 ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975, revidiert 20. Mai 1984 und 1. September 1991 und unter Vorbehalt vorgehender eidgenössischen und kantonalen Rechts, den öffentlichen Gestaltungsplan „Stümel“ gemäss den Plänen Nr. 1 und 188-15 und den nachstehenden Bestimmungen.

Art. 1 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan umfasst den im Plan Nr. 1, Mst.1 : 500, bezeichneten Perimeter. Soweit der Gestaltungsplan nicht besonderes bestimmt, gilt die Bau- und Zonenordnung vom 4. Dezember 1997

Art. 2 Höhenbegrenzung

Die folgenden Höhenbegrenzungen gelten für alle Gebäude und Gebäudeteile inklusive Dach, First, Erdüberdeckungen, Terrassenaufbauten und Flachdachbepflanzungen. Ausgenommen sind technische Aufbauten wie Kamine, Oblichter und Lüftungsanlagen, sowie Flachdachbepflanzungen auf überdeckten Untergeschossen.

Baubereich	A	6.0 m
	B	4.0 m
	C	3.0 m
	D	3.5 m;

gemessen ab dem massgeblichen Terrain.

Auf den Parzellen Kat.Nr. 281 und 284 müssen zusätzlich die im Plan bezeichneten maximalen Höhenkoten eingehalten werden.

Art. 3 Grenzabstände

Die im Gestaltungsplan eingezeichneten Baubereichsgrenzen ersetzen die Grenzabstände. Innerhalb der Baubereiche und für besondere Gebäude im Sinne von PBG § 273 gelten die Abstandsbestimmungen der Bau- und Zonenordnung mit folgenden Abweichungen:

- a) Für eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile gilt ein kleiner Grundabstand von 3.5 m.
- b) Für besondere Gebäude im Sinne von PBG § 273 gilt ein Grenzabstand von 3.0 m;

Art. 4 Flachdächer

Begrünte Flachdächer sind erlaubt.

Art. 5 Nutzweise und Ausnützung / Ueberbauungsziffer

Es gelten folgende besondere Bestimmungen:

Baubereich C: Erlaubt sind Bauten mit Flachdach, die mehrheitlich unter dem massgebenden Terrain liegen.

Baubereich D: Die Ausnützungsziffer beträgt 10 %, bezogen auf die Grundstücksflächen (Hallenbad, Hobbyräume und dergleichen).

Ausserhalb der
Baubereiche: Erlaubt sind besondere Gebäude im Sinne von PBG § 273.

Im ganzen Gestaltungsplangebiet findet die Ueberbauungsziffer keine Anwendung.

Art. 6 Strassen und Wegabstände

Sofern keine Baulinien vorhanden sind, gilt:

- a) Die Baubereichsgrenze.
- b) Für besondere Gebäude im Sinne von PBG § 273 ein minimaler Abstand von 3.5 m.
- c) Für Garagen im Bereich der Ausfahrt ein minimaler Abstand von 6.0 m.

Art. 7 Massgebliches Terrain

Als massgebliches Terrain gilt das gewachsene Terrain vom 3. Juli 1975 (Erlass der Teilbauordnung „Stümel“).
Siehe Beilage „Massgebliches Terrain“, Plan Nr. 188-15, Quartierplan „Stümel“, datiert vom 2. Juni 1978.

Art. 8 Aussichtsschutz

In den dargestellten Aussichtsschutzbereichen sind Bauten und Anlagen, Bäume und Sträucher so anzuordnen, in der Höhe zu beschränken bzw. unter Schnitt zu halten, dass die Durch- und Aussicht vom öffentlichen Fussweg entlang dem Waldrand gewährleistet ist. Insbesondere sind Bäume und Sträucher nur punktuell erlaubt und Neupflanzungen bewilligungspflichtig.

Art. 9 Bepflanzung

Bäume sind punktuell anzuordnen und so unter Schnitt zu halten, dass die Aussicht gewährleistet ist.
Die im Plan bezeichnete Baumgruppe und Hecke sind zu erhalten.

Art. 10 Schlussbestimmungen

Dieser Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.
Er ersetzt den Gestaltungsplan vom 24. Juni 1987.