



VERFÜGUNG

vom 3. April 2000

Aeugst a.A. Privater Gestaltungsplan Oberdorf

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 21. August 1996 stimmte der Gemeinderat Aeugst a.A. dem privaten Gestaltungsplan Oberdorf mit Grenzbereinigung zu. Die dagegen eingereichten Rekurse wurden von der Baurekurskommission II mit Beschluss vom 22. Juli 1987 abgewiesen. Die gegen diesen Entscheid an den Regierungsrat erhobenen Rekurse wurden mit RRB Nr. 2607 vom 2. Dezember 1998 rechtskräftig abgewiesen. Mit Schreiben vom 12. Februar 2000 ersucht der Gemeinderat Aeugst a.A. um Genehmigung der Vorlage.

Für das Gestaltungsplangebiet Oberdorf besteht gemäss rechtskräftigem Zonenplan eine Gestaltungsplanpflicht. Mit dem Gestaltungsplan soll insbesondere die Einordnung von neuen Baukörpern in das schutzwürdige Ortsbild gewährleistet werden. Die im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens durchgeführten Grenzbereinigungen sind als privatrechtliche Vereinbarungen nicht Gegenstand dieser Genehmigung (vgl. dazu RRB Nr. 2607/1998).

Da der Gestaltungsplan nicht von der kommunalen Bau- und Zonenordnung abweicht, ist die Zustimmung des Gemeinderates ausreichend (§ 86 PBG).

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Oberdorf, dem der Gemeinderat Aeugst a.A. am 21. August 1996 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens durchgeführten Grenzbereinigungen sind nicht Gegenstand dieser Genehmigung.

III. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Hans Schüep, Architekt SIA, im Stümel 4, 8914 Aeugst a.A.)

Staatsgebühr	Fr.	648.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	696.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.030)

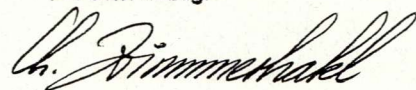
IV. Gegen Dispositiv Ziffer III dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.

V. Die Gemeinde Aeugst a.A. wird eingeladen, Dispositiv Ziffern I und II gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.

VI. Mitteilung an den Gemeinderat Aeugst a.A. (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von zwei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Tiefbauamt, Planverwaltung, (unter Beilage von je einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Dienstleistungszentrum der Baudirektion, Abteilung Finanz- und Rechnungswesen.

Zürich, den 3. April 2000
000358/Oca/Zwe

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





Kanton Zürich

GEMEINDE AEUGST A.A.

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN MIT GRENZBEREINIGUNG

" O B E R D O R F "

Situation Plan No. 179-6, dat. 10.01.1995, Mst. 1 : 500
Gestaltungsplan-Vorschriften
Bericht

12 Juli 1996

Von den Grundeigentümern festgesetzt am:

Hans Anliker
Kat. No. 1006, 1007, 1008

Hans Anliker

Irma Pianezzi
Kat. No. 1009, 1010

Irma Pianezzi
Por. Für: [Signature]

Politische Gemeinde Aeugst a.A.
Kat. No. 1011

Walter Steudler
Beat Steudler

Walter Steudler
Kat. No. 1014

Elisabeth Schüep

Erben Maag
Kat. No. 1150

Regula Maag

Ellis Maag

Esther Scherer
Kat. No. 1151

Esther Scherer

Landi Albis
Kat. No. 1191

L. Haab

21. Aug. 1996

Mit Zustimmung des Gemeinderates vom:

Der Präsident:

Por. Für: [Signature]

Der Schreiber:

[Signature]

Von der Baudirektion
genehmigt am: - 3. April 2000
genehmigt am:

BDV Nr. 325100

Für die Baudirektion


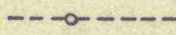






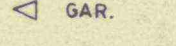

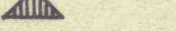
[Signature]
Staatsschreiber

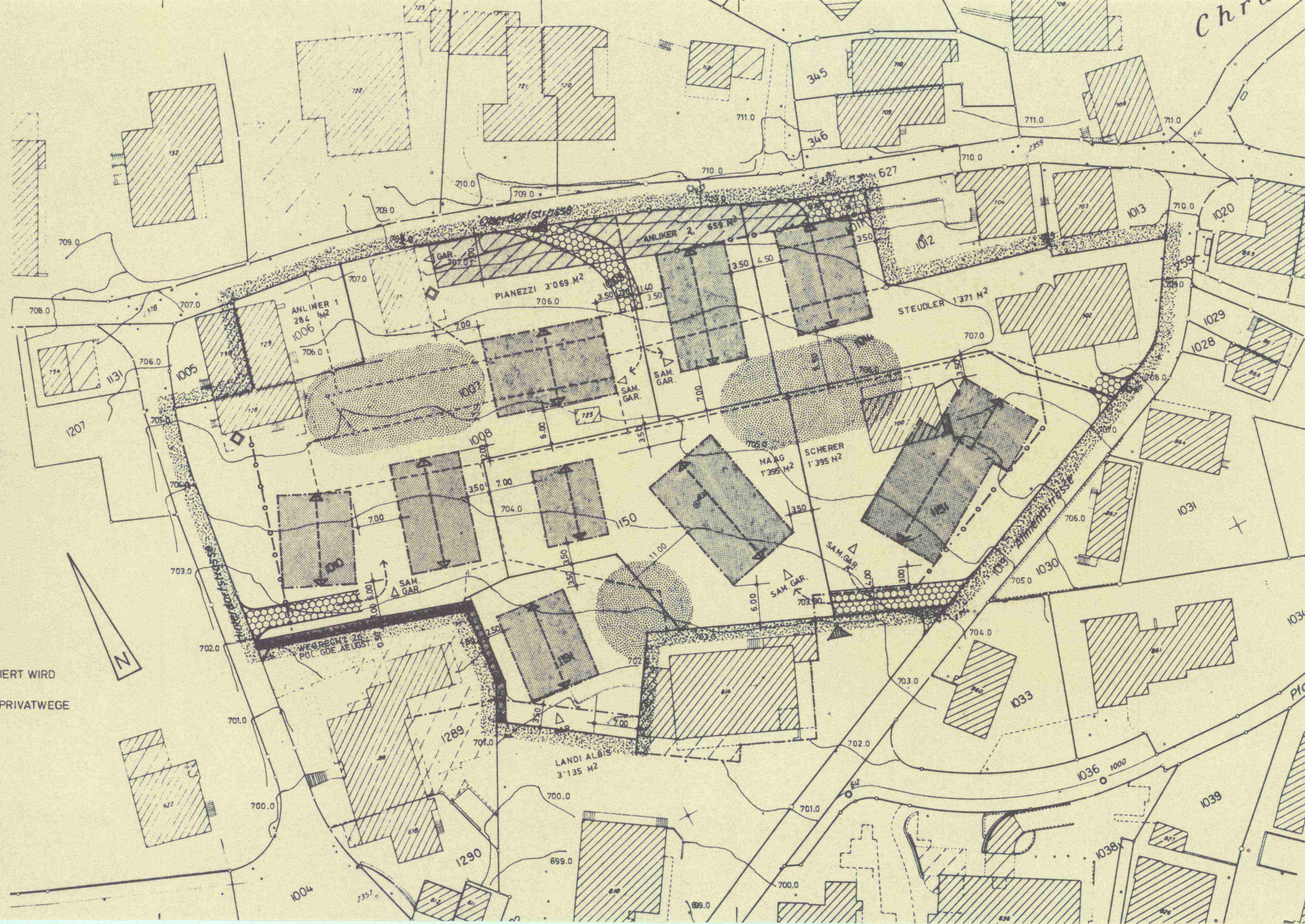
Hans Schüep, Architekt SIA, 8914 Aeugst a/A.

KANTON ZÜRICH
GEMEINDE AEUGST A.A.

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN MIT
GRENZBEREINIGUNG "OBERDORF"

LEGENDE

-  UMGRENZUNG GESTALTUNGSPLANGEBIET
-  ALTE GRENZLINIEN
-  UBERBAUBARE FLACHEN
-  SCHUTZBEREICH "STRASSENRAUM OBERDORFSTRASSE"
-  GRÜN - ERHOLUNGS - ODER SPIELFLÄCHEN
-  ZUFAHRTEN
-  OFFENTLICHER FUSSWEG
-  GIEBELRICHTUNG
-  GAR. GARAGIERUNG
-  ANBAUMÖGLICHKEIT, SOFERN BZO ENTSPRECHEND REVIDIERT WIRD
-  ANSATZ ZUR NORD - SÜD - FUSSWEGVERBINDUNG ÜBER PRIVATWEGE



V O R S C H R I F T E N

zum Privaten Gestaltungsplan mit Grenzbereinigung "Oberdorf" in Aeugst a.A.

1. Einleitung

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

Eigentümer:	Parzelle Kat. No.
Hans R. Anliker	1006, 1007, 1008
Irma Pianezzi	1009, 1010
Politische Gemeinde Aeugst a.A.	1011
Walter Steudler	1014
Erben Maag	1150
Esther Scherer	1151
Landi Albis	T 1191

welche gemäss Bau- und Zonenordnung 1987 in der Zone K2A liegen, ein privater Gestaltungsplan mit Grenzbereinigung festgelegt.

2. Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan gilt für das Gebiet, welches im Plan No. 179-6, dat. 10.01.1995, Mst 1 : 500, von Architekt H. Schüep, Zürich, umgrenzt ist.

3. Planfestlegungen

3.1 Der Gestaltungsplan ist massgebend für

- a) die Grenzbereinigungen
- b) die Zufahrten und Wege
- c) die überbaubaren Flächen
- d) die Firstrichtungen
- e) die generelle Zuweisung von gemeinsamen Grün- und Erholungs- oder Spielflächen.
- f) den Schutzbereich für den Strassenraum Oberdorfstrasse.

4. Bauvorschriften

- 4.1 Die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Aeugst a.A. für die Zone K2A sind massgebend, sofern in diesen vorliegenden Bestimmungen keine anderen Regelungen getroffen werden.
- 4.2 Die Baukörper sind analog der bestehenden historischen Bauten des Dorfkernes zu gliedern.
- 4.3 Dächer sind als Satteldächer mit einer beidseitig gleichen Neigung vorzusehen. Dachknicke im Sinne von ortsüblichen Aufschieblingen sind möglich.

- 4.4 Ausserhalb der überbaubaren Flächen dürfen Gebäude im Rahmen von Ziff. 2.2.3 der BZO sowie unterirdische Gebäude erstellt werden. Gebäudeteile, die das gewachsene Terrain um 50 cm überragen, werden der überbaubaren Fläche laut Ziff. 2.2.3 BZO angerechnet. Die mit den vorgenannten Gebäuden überstellbare Fläche ausserhalb der überbaubaren Flächen darf höchstens 5 % der Parzellenfläche betragen.
- 4.5 Im Schutzbereich "Strassenraum Oberdorfstrasse" dürfen gewachsenes Terrain und vorhandene Bepflanzung nicht verändert werden. Ausnahme bildet der begrenzte Bereich der neuen Erschliessung.
- 4.6 Die heutige Niveaulinie der Oberdorfstrasse muss intakt bleiben.

5. Aussenanlagen

- 5.1 Gemeinsame Grün-, Erholungs- oder Spielflächen entstehen etappenweise im Zuge der jeweiligen Ueberbauungen. Die einzelnen Etappen sind so zu gestalten, dass Gesamtanlagen verwirklicht werden, die dannzumal durch alle Beteiligten benützt werden können.

Das Erstellen von besonderen Gebäuden innerhalb dieser Flächen ist nur gestattet, wenn sie Erholungs- oder Spielzwecken dienen.

Bei der Anordnung von Spielanlagen ist auf den Hauptwohnbereich der benachbarten Bauten Rücksicht zu nehmen.

Das Pflanzen von Hochstammbäumen (Obstbäume, keine Wald- und Nussbäume) ist in diesen Flächen gestattet und erwünscht.

- 5.2 Wohnungs- und gewerbezugehörige Pflichtabstellplätze für Motorfahrzeuge sind überdeckt, bzw. unterirdisch anzuordnen. Es dürfen nur Besucherparkplätze oberirdisch erstellt werden.
- 5.3 Die Dachfläche von unterirdisch angeordneten Garagen sind gärtnerisch zu gestalten.
- 5.4 Einfriedigungen dürfen nur errichtet werden, wo ein wichtiges Schutzbedürfnis besteht.

6. Schlussbestimmungen

Der Gestaltungsplan mit Grenzbereinigung tritt nach der Zustimmung durch den Gemeinderat und der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Datum: 10. Januar 1995
rev. 15. April 1996

BERICHT

zum Privaten Gestaltungsplan mit Grenzbereinigung "Oberdorf" in Aeugst a.A.

1. Einleitung

Der vom Gemeinderat Aeugst a.A. im Jahre 1974 eingeleitete Quartierplan über dieses Gebiet wurde sistiert. Gespräche unter Grundeigentümern und mit dem Gemeinderat haben erkennen lassen, dass ein Quartierplanverfahren allein den Ansprüchen an eine sorgfältig zu planende Kernzone nicht genügt, sondern dazu ein Gestaltungsplan notwendig wäre.

Die Bestimmungen des Kernzonenplanes mit den festgelegten Baubegrenzungslinien und den schwarz und grau eingetragenen Gebäuden definieren weitgehend die Peripherie der Strassenzüge Allmend-, Oberdorf- und Hinterdorfstrasse und reduzieren die Anzahl der an einer Grenzbereinigung interessierten Grundeigentümer auf sieben.

Die relativ kleine Anzahl Beteiligter liess den Versuch einer Gestaltungsplanung mit Grenzbereinigung auf privater Ebene mit Unterstützung des Gemeinderates zu. Innerhalb dreier Jahre konnte das vorliegende Resultat erarbeitet werden unter Zustimmung aller Beteiligten.

Folgende Grundsätze liegen dem Gestaltungsplan zugrunde:

- a) Einordnen der Baukörper in den Rahmen der bestehenden und für das Ortsbild wertvollen Häuser im Gebiet Oberdorf, insbesondere derjenigen an der Oberdorfstrasse.
- b) Zuteilung neuer Parzellen mit gleichen Flächen wie im Altzustand (Grenzbereinigung).
- c) Zufahrten als private Anlagen.
- d) Autonomie in der Etappierung der Bauvorhaben und deren Werkanschlüsse.

Tabelle über Flächenanteile alt und neu, Ausnutzungsflächen innerhalb der Baubegrenzungslinien, Perimeteranteil für Planungskosten (m2 und prozentual)

Grundeigentümer	Kat.No.	Grundb. m2	CAD m2	Neuzuteilung CAD m2	AZ 06 Fl.	½ = Ueberb. Fl.Geb.	Ueberb. Fläche alt/neu	Perimeter Anteil	% Anteil	Bemerkungen	
1. H.R. Anliker	1006	197	197.19	283.56	170.13	85.10	A. 85.10	943	10.77 %	A = Altbau N = Neubau	
	1007	452	451.78	659.08	395.44	197.70	N. 197.70				
	1008	294	293.67								
		<u>943</u>	<u>942.64</u>	<u>942.64</u>	<u>565.57</u>	<u>282.80</u>	<u>282.80</u>				
2. I. Pianezzi	1009	1'727	1'727.05				A. 74.60	3'054	34.87 %	Ev. Anbau an best. Bauten, 36.00+60.00 = 96.00 m2 möglich	
	1010	1'327	1'326.65				A. 90.00				
		3'054	3'053.70	3'053.70							
				15.18							
				<u>3'068.88</u>	1'841.33	920.66	N1 184.00 N2 216.00 N3 260.00 <u>824.60</u>				
3. Pol. Gde Aeugst	1011	15	15.18	---							
4. W. Steudler	1014	1'371	1'371.06	1'371.06	822.63	411.30	A. 206.30 N. 205.00 <u>411.30</u>	1'371	15.65 %		
5. Erben Maag	1150	1'395	1'394.63	1'394.63	836.78	418.50	N1 290.25 N2 128.25 <u>418.50</u>	1'395	15.93 %		
6. E. Scherer	1151	1'395	1'395.10	1'395.10	837.06	418.50	N1 418.50	1'395	15.93 %		
Zwischentotal		8'173	8'172.31	8'172.31							
7. Landi Albis	1191	3'135	3'134.89	3'134.89 * 600.00	360.00	180.00	N. 180.00	<u>600</u>	<u>6.85 %</u>	* = Landfläche für Gebäude	
								8'758	100.00 %		

3. Bemerkungen zu den einzelnen Parzellen

3.1 H.R. Anliker, 1., 284 m²

Die Parzelle wurde so erweitert, dass der Landanteil die volle Ausnützung gewährleistet.

3.1 H.R. Anliker, 2., 659 m²

Diese Parzelle wird von der Oberdorfstrasse her über eine Stichstrasse (Wegrechtfläche) über die Parzelle Pianezzi erschlossen.

Die Grün- und Erholungsfläche ist Teil der zusammen mit den Parzellen Anliker/ Steudler/ Erben Maag/ Scherer gebildeten Einheit.

3.2 Irma Pianezzi, 3'069 m²

Das bestehende Wohnhaus und die bestehende Scheune sollten erweitert werden können. Im Zuge der notwendigen Revision der Ortsplanung sollen die Besonderen Baulinien an der Hinterdorf- und Oberdorfstrasse entsprechend geändert werden.

Der südlich gelegene Landanteil wird über eine Stichstrasse von der Hinterdorfstrasse her erschlossen. Für beide Baukörperteile ist eine Sammelgarage vorgesehen.

Der im Kommunalen Richtplan verankerte Fussweg in einer Breite von 1.5 m wird als Wegrecht mit einer Breite von 1.0 m an der Südgrenze des Grundstückes Pianezzi und mit einer Breite von 0.5 m auf dem Grundstück Kat. 1289 (Amstutz) vorgesehen. Hiezu wird die gemeindeeigene Parzelle No. 1011 (Feuerwehrrhäuschen) aufgelöst und zur Parzelle I. Pianezzi geschlagen.

Der östliche Teil der Parzelle wird durch die bis zu 16.5 m tiefe Baulinie stark eingeschnitten und lässt eine Freifläche zugunsten der Oberdorfstrasse entstehen.

Die Erschliessung des Baukörpers auf diesem Parzellenteil erfolgt von der Oberdorfstrasse her über eine Stichstrasse (Wegrechtfläche), welche auch die Parzelle Anliker 2 erschliesst.

Die vorgesehene Grün- und Erholungsfläche gehört zu den fünf Baukörpern auf demselben Grundstück.

3.3 Politische Gemeinde Aeugst a.A., 15 m²

Das Grundstück wird aufgelöst und als Fläche der Parzelle Pianezzi zugeteilt als Anteil zum Wegrecht zugunsten der Politischen Gemeinde Aeugst a.A. (vergl. 3.2).

Das Feuerwehrdepothäuschen bleibt bis zur Realisierung einer Neubaute an der Oberdorfstrasse bestehen. In einem Neubau soll das Depotmaterial untergebracht werden, entweder in den Baukörper integriert oder als Anbau am alten Ort oder hinter der Besonderen Baulinie zwischen Gebäude und Grenze Kat. No. 1012 (Bär), sofern das Grenzbaurecht gewährt wird.

3.4 W. Steudler, 1'371 m²

Das Grundstück wird von zwei Seiten her erschlossen. Die Zufahrt zum Gebäude an der Oberdorfstrasse erfolgt direkt auf der Höhe der Oberdorfstrasse.

Die bestehende Scheune kann umgebaut werden für Wohnen und Gewerbe. Es ist eine oberirdische Garagierung oder eine Integrierung im Baukörper möglich.

Die Grün- und Erholungsfläche ist in Etappen realisierbar zusammen mit den Parzellen Anliker/Erben Maag/Scherer.

3.5 Erben Maag, 1'395 m²

Die Erschliessung erfolgt über ein Wegrechtsgebiet, welches auf die Südseite des Grundstückes Scherer verlagert wird. Es ist eine unterirdische Sammelgarage für beide Baukörper vorgesehen. Die Stichstrasse wird um ca. 1 m abgesenkt, Kote 703.00.

Im Westen ist eine Grün- und Erholungsfläche vorgesehen zusammen mit dem geplanten Neubau auf dem Grundstück der Landi Albis, im Osten eine solche zusammen mit den Parzellen Anliker/Scherer/Steudler.

3.6 E. Scherer, 1'395 m²

Diese Parzelle wird von der Allmendstrasse mit der gleichen Stichstrasse wie zur Parzelle der Erben Maag erschlossen. Eine Unterniveau-Sammelgarage ist möglich.

3.7 Landi Albis, 600 m² von total 3'135 m²

Die Erschliessung erfolgt über den eigenen Vorplatz zur Unterniveaugarage des Volg. Garagierung in Unterniveaugarage. Eine Grün- und Erholungsfläche entsteht zusammen mit der Parzelle Erben Maag.

Das zugunsten der Politischen Gemeinde Aeugst a.A. einzutragende Wegrecht sichert die im Kommunalen Richtplan vorgesehene Weglinie.

4. Schutzbereich "Strassenraum Oberdorf"

- 4.1 Das bestehende Terrain innerhalb dieses Schutzbereiches muss, mit Ausnahme der Fläche der neuen Erschliessungsstrasse, in seinem jetzigen Zustand gesichert und erhalten werden. Dies gilt insbesondere für die vorhandene Gestaltung der Oberdorfstrasse und die Bepflanzung.
- 4.2 Die neue Erschliessungsstrasse muss in bezug auf Linienführung, Höhenlage, Masse und Gestaltung besonders sorgfältig geplant werden. Zur Vermeidung von Uebergangsböschungen sind baulich angepasste vertikale Abschlüsse zu erstellen.

5. Fusswegverbindung (Nord-Süd)

Die nur mit Ansatzpfeilen markierte, vom Gemeinderat gewünschte Nord-Süd - Wegverbindung ist bei der Erstellung der Bauten Pianezzi/Anliker ab Oberdorfstrasse und bei der Erstellung der Bauten Maag/Scherer ab Allmendstrasse durchgehend zu gestalten.

6. Werkleitungen / Quellenrechte

6.1 Werkleitungen

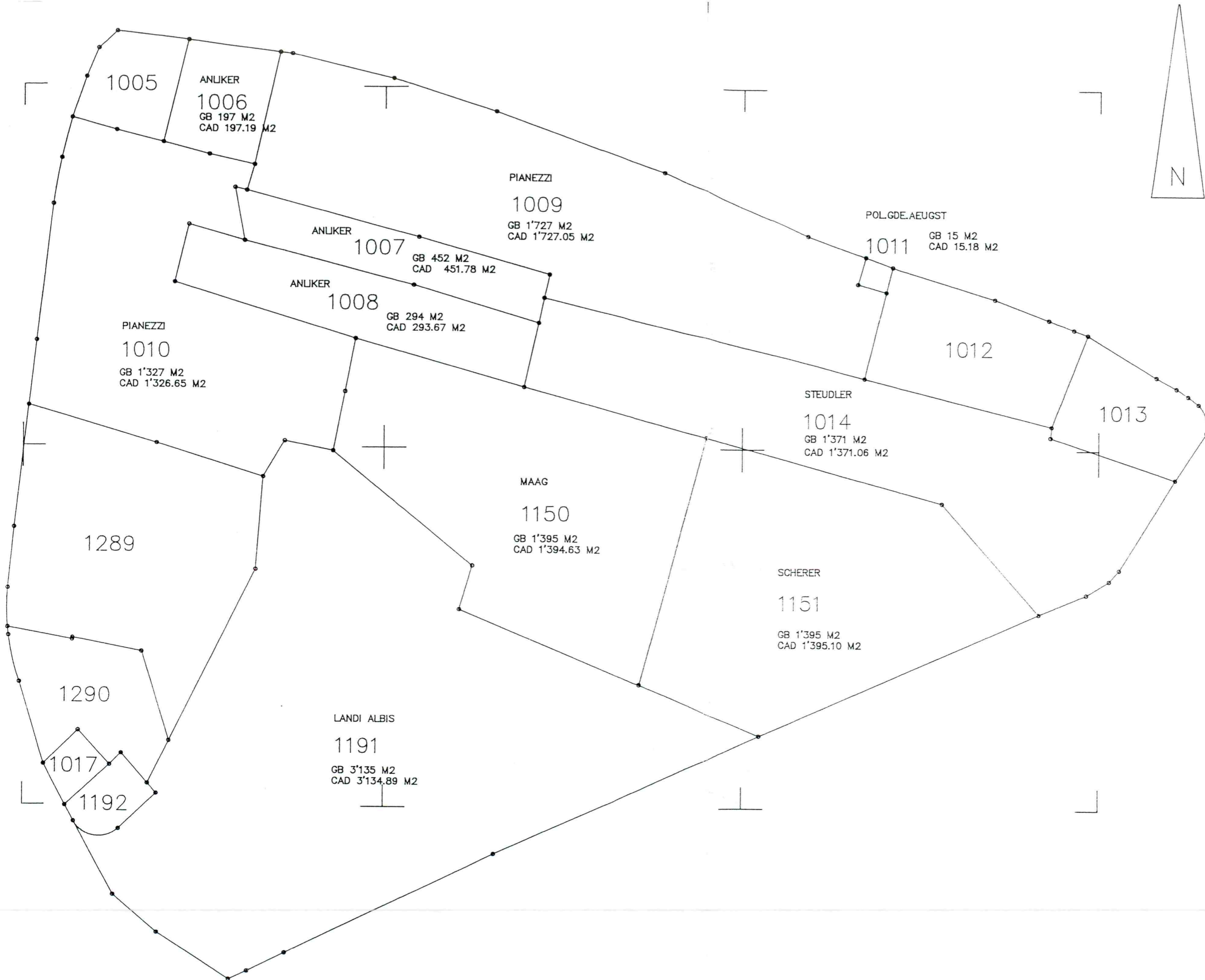
Die Führung der notwendigen Werkleitungen wurde abgeklärt. Es wird darauf geachtet, dass jeder Bauwillige dannzumal seine Werk- und Kanalisationsleitungen auf eigene Kosten erstellen kann. Ein allfällig hierfür notwendiges Durchleitungsrecht durch fremde Grundstücke wird gegenseitig gewährt.

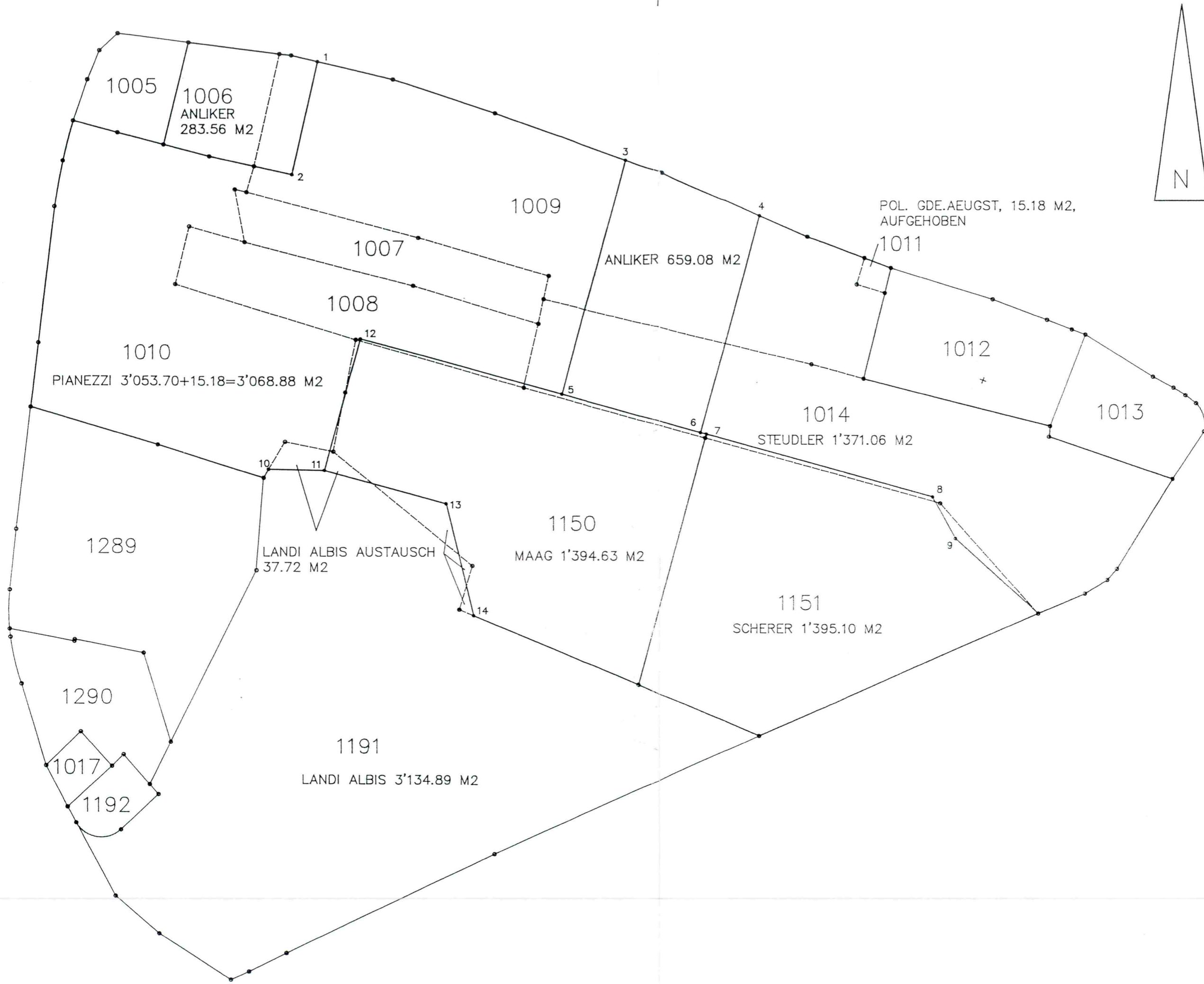
6.2 Quellenrecht

- 6.2.1 Das Quellenrecht auf dem Grundstück der Landi Albis zugunsten der Politischen Gemeinde Aeugst a.A. wird auf Grund der Zustimmung des Kt. Amtes für Gewässerschutz aufgehoben.
- 6.2.2 Das Quellenrecht (zugunsten Kunz/Spinner/Anliker/Pianezzi) auf dem Grundstück Pianezzi wird aufrecht erhalten und das Wasser eventuell für die Bildung eines offenen Baches, unter Umständen angereichert durch Meteorwasser eines Teils der entstehenden Neubauten, verwendet.

Datum: 10. Januar 1995

Nachfolgend zwei Pläne Mst 1:500 No. 179-4 Bestandesaufnahme
No. 179-5 Grenzbereinigung
Koordinatenliste der neuen Grenzpunkte





Privater Gestaltungsplan "Oberdorf", 8914 Aeugst a.A.

Koordinaten der neuen Grenzpunkte zur Grenzbereinigung

1.	x	679'240.460
	y	235'853.637
2.	x	679'237.112
	y	235'837.962
3.	x	679'283.557
	y	235'840.175
4.	x	679'302.401
	y	235'832.471
5.	x	679'274.742
	y	235'807.602
6.	x	679'294.242
	y	235'802.324
7.	x	679'295.046
	y	235'802.107
8.	x	679'326.987
	y	235'793.462
9.	x	679'330.246
	y	235'787.679
10.	x	679'233.950
	y	235'797.029
11.	x	679'241.676
	y	235'796.865
12.	x	679'246.637
	y	235'815.208
13.	x	679'258.653
	y	235'792.272
14.	x	679'262.494
	y	235'776.709

8.10.1993

Der Architekt:

H. S. 