



VERFÜGUNG

vom 12. März 2002

Aeugst a.A. Privater Gestaltungsplan Hinterdorf (GP 7)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 13. Juni 2001 stimmte der Gemeinderat Aeugst a.A. dem privaten Gestaltungsplan Hinterdorf zu. Der gegen diesen Beschluss eingereichte Rekurs wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 16. Januar 2002 durch Rückzug des Rekurses als erledigt abgeschlossen (BRKE II Nr. 282 vom 13. November 2001). Mit Schreiben vom 18. Januar 2002 ersucht der Gemeinderat Aeugst a.A. um Genehmigung der Vorlage.

Für das Gestaltungsplangebiet Hinterdorf besteht gemäss rechtsgültigem Zonenplan eine Gestaltungsplanpflicht (GP 7). Für die Überbauung dieses Gebietes gelten die Vorschriften der Kernzone K2A und die Anordnungen im Kernzonenplan Dorf. Mit dem Gestaltungsplan soll insbesondere die optimale Einordnung von neuen Baukörpern in das schutzwürdige Ortsbild durch die Festlegung von Zahl, Lage und äusseren Abmessungen der Bauten gewährleistet werden.

Die Festlegung der einzelnen Baubereiche bezüglich Gebäudestellung und Firstrichtung berücksichtigt die Anliegen des Ortsbildschutzes, insbesondere des gemäss Kernzonenplan zu erhaltenden, schwarz bezeichneten Gebäudes Vers.-Nr. 622. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind der Gestaltung der Freiräume und der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage besondere Beachtung zu schenken.

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 verfügt:

I. Der private Gestaltungsplan Hinterdorf (GP 7), dem der Gemeinderat Aeugst a.A. am 13. Juni 2001 zugestimmt hat, wird genehmigt.

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

(Zustelladresse: Uster AG, Büelstrasse 29, 8132 Egg)

| | | | |
|---------------------|-----|--------|---|
| Staatsgebühr | Fr. | 560.00 | |
| Ausfertigungsgebühr | Fr. | 48.00 | |
| <hr/> | | | |
| Total | Fr. | 608.00 | (Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210) |

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

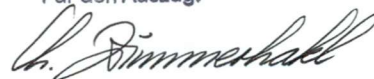
IV. Die Gemeinde Aeugst a.A. wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.

V. Mitteilung an den Gemeinderat Aeugst a.A. (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von fünf 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 12. März 2002
020132/Oca/Zwe

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:





Kanton Zürich

Amt für Raumordnung und Vermessung

Gemeinde : Aeugst am Albis

Privater Gestaltungsplan Hinterdorf, GP 7, 8914 Aeugst a.A. 1:500

Vom Gemeinderat zugestimmt am: **13. Juni 2001**

Namens des Gemeinderates,
Der Präsident:

P. Hüni

Der Schreiber:

[Signature]

Von der Baudirektion
genehmigt am **12. März 2002**

BDV Nr. **241102**

Für die Baudirektion

Ch. Dümmerhall

Grundeigentümer Kat.Nr. 1206 :
Erbengemeinschaft Gallman
Dora Huber (-Gallmann) :
Kurt Gallmann :

[Signature]
[Signature]

Grundeigentümer Kat.Nr. 983, 1207:
Annegreth Wünn :

[Signature]

Grundeigentümer Kat.Nr. 1131:
Johann Ulrich Spinner :

[Signature]

1. Februar 2001

USTER AG
PLANER · ARCHITEKTEN · IMMOBILIENREUHÄNDER
BÜELSTRASSE 29 · 8132 EGG
TEL 01 986 33 33 · FAX 01 986 33 00

LEGENDE :

PARZELLE 1 :
GRUNDEIGENTUMER:
ERBENGEMEINSCHAFT GALLMANN
KAT.NR. ALT 1206
GRUNDSTÜCKSGROSSE NEU: CA. 2'761 M2

PARZELLE 3 :
GRUNDEIGENTUMER:
FRAU A. WÜNN
KAT.NR. ALT 983+ ALT 1207
GRUNDSTÜCKSGROSSE 477 M2

PARZELLE 2 :
GRUNDEIGENTUMER:
ERBENGEMEINSCHAFT GALLMANN
KAT.NR. ALT 1206
BEST. GEBÄUDE ASS.NR. 622
GRUNDSTÜCKSGROSSE NEU: CA. 688 M2

PARZELLE 4 :
GRUNDEIGENTUMER:
HERR J. U. SPINNER
KAT.NR. 1131
BEST. SCHOPF ASS.NR. 734
GRUNDSTÜCKSGROSSE 184 M2

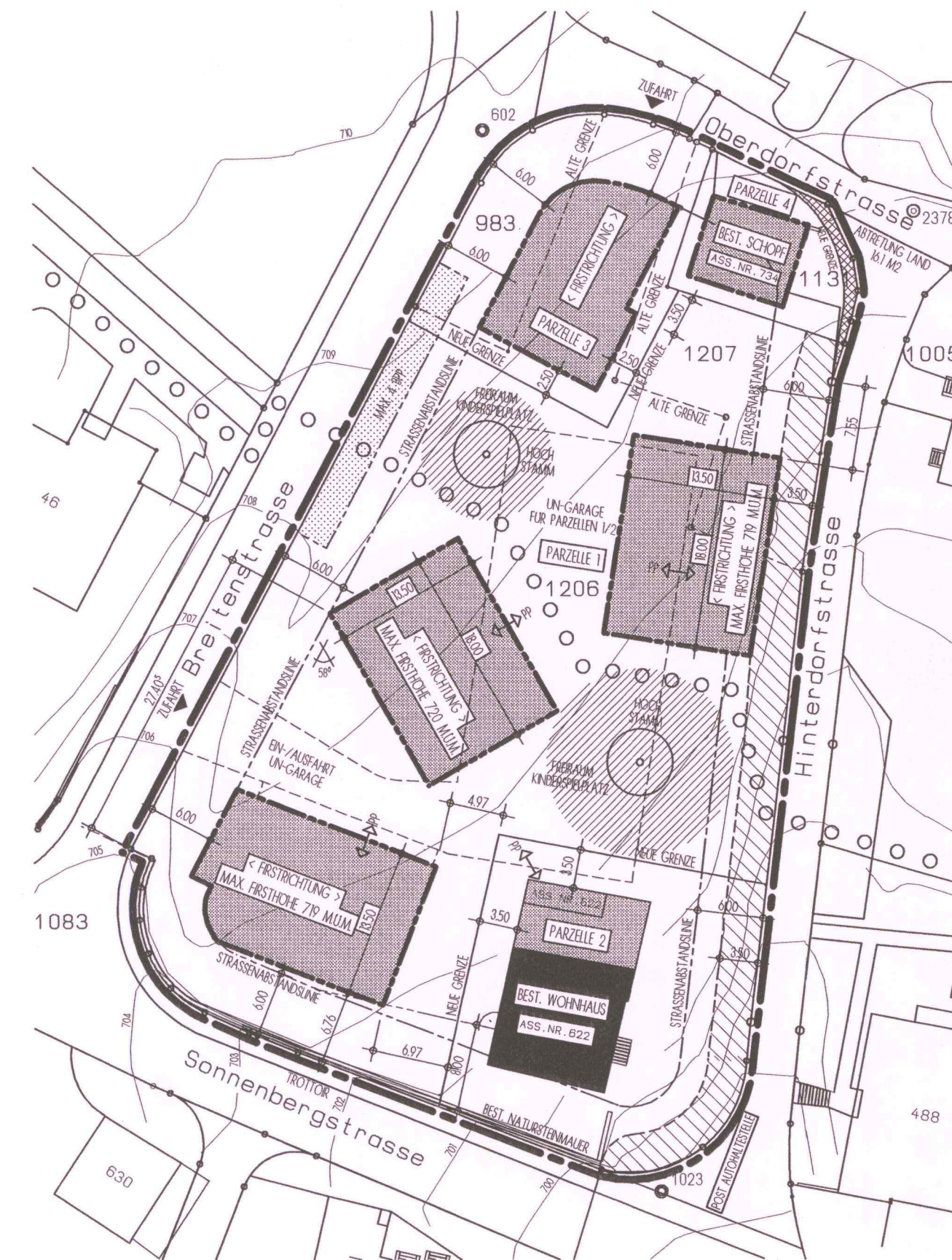
- GESTALTUNGSPLANPERIMETER
- BEBAUUNGSFLÄCHE
- ANORDNUNGSBEREICH FÜR 4 BESUCHERPARKPLÄTZE (L'ANGS ZUR STRASSE)
- FREIFLÄCHENBEREICH
- GEBÄUDE GEMÄSS BO/ZO ART. 4.1
- SPÄTERE ABTRETUNG AN DIE GEMEINDE DURCH DEN EIGENTUMER ENTSCHEIDUNGSLOS
- SCHUTZBEREICH "STRASSENRAUM HINTERDORF"
- BAUBEREICHSLINE
- BEREICH TIEFGARAGE
- FIRSTRICHTUNG
- EIN-/AUSFAHRT FÜR GEDECKTE PARKIERUNG
- ZUGÄNGLICHKEIT TIEFGARAGE
- ÖFFENTLICHER FUSSWEG
- HOCHSTAMM

1. Februar 2001

USTER AG
PLANER · ARCHITEKTEN · IMMOBILIENREUHÄNDER
BÜELSTRASSE 29 · 8132 EGG
TEL 01 986 33 33 · FAX 01 986 33 00

GESTALTUNGSPLAN

GP7 HINTERDORF
AEUGST IM ALBIS
1:500



1. Februar 2001

USTER AG
PLANER · ARCHITEKTEN · IMMOBILIENREUHÄNDER
BÜELSTRASSE 29 · 8132 EGG
TEL 01 986 33 33 · FAX 01 986 33 00



Kanton Zürich

Gemeinde: Aeugst am Albis

Privater Gestaltungsplan

„Hinterdorf, GP 7“, 8914 Aeugst a.A.

Vom Gemeinderat zugestimmt am: 13. Juni 2001

Namens des Gemeinderates,
Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion
genehmigt am 12. März 2002

BDV Nr. 241/02

Für die Baudirektion

Grundeigentümer Kat. Nr. 1206:
Erbengemeinschaft Gallmann
Dora Huber (-Gallmann):
Kurt Gallmann:

Grundeigentümer Kat. Nr. 983, 1207:
Annegreth Wünn:

Grundeigentümer Kat. Nr. 1131:
Johann Ulrich Spinner:

2. Mai 2001



USTER AG

PLANER · ARCHITEKTEN · IMMOBILIENTREUHÄNDER
BÜELSTRASSE 29 · 8132 EGG
TEL 01 986 33 33 · FAX 01 986 33 00

VORSCHRIFTEN

zum Privaten Gestaltungsplan mit Grenzbereinigung „Hinterdorf“ in Aeugst am Albis

Gestützt auf § 83 ff des Planungs- und Baugesetzes wird für nachfolgende Parzellen, nämlich Eigentümer Erbgemeinschaft Gallmann, Kat. Nr. 1206, Annereth Wünn, Kat. 983 und 1207 und Johann Ulrich Spinner, Kat. Nr. 1131 gemäss Bau- und Zonenordnung vom 4. Dezember 1997 in der Kernzone K2A liegend, ein Privater Gestaltungsplan mit Grenzbereinigung festgelegt.

1. Zweck

Der Gestaltungsplan soll eine sinnvolle Ergänzung des schutzwürdigen Ortsbildes durch gestalterische gut angelegte, neue Baukuben ermöglichen.

2. Geltungsbereich

Bestandteile sind Gestaltungsplan Massstab 1:500, vom 01. Februar 2001 und die vorgegebenen Vorschriften. Der Private Gestaltungsplan gilt für das Gebiet, welches im beiliegendem Situationsplan vom 1. Februar 2001, Massstab 1:500, der Uster AG, Egg, umgrenzt ist.

3. Festlegungen

Der Gestaltungsplan ist massgebend für

- a) Grenzbereinigungen
- b) Zufahrten und Wege
- c) überbaubare Flächen
- d) Firstrichtungen
- e) generelle Zuweisungen von Grün-, Erholungs- oder Spielflächen
- f) den Schutzbereich für den Strassenraum der Hinterdorfstrasse
- g) max. Firsthöhen
- h) Parkierung
- i) Bereich der Tiefgarage

4. Verhältnis zum übergeordneten Recht

- 4.1 Die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Aeugst am Albis für die Zone K2A und das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) sind massgebend, solange in diesen vorliegenden Bestimmungen keine anderen Regelungen getroffen werden.

5. Schutzbereich Unterdorfstrasse

- 5.1 Im Schutzbereich Strassenraum Hinterdorfstrasse dürfen gewachsenes Terrain und vorhandene Bepflanzungen nicht verändert werden. Ausnahmen bilden die Bereiche für die Fusswege und die Hauserschliessungen.
- 5.2 Die heutige Niveaulinie der Hinterdorfstrasse muss intakt bleiben.

6. Baubereiche

- 6.1 Pro Baubereich ist nur ein Baukörper zulässig.
- 6.2 Besondere Gebäude sind im Freiflächenbereich zulässig. Für die Tiefgarage darf inklusive der übrigen besonderen Gebäude die 5% der Überbauungsziffer (Parzelle 1 + 2) nicht überschritten werden.
- 6.3 Baukörper wie Balkone, Wintergärten oder gedeckte Eingangspartien können die Baubereiche um 1 Meter überschreiten, jedoch höchstens auf einen Drittel der Fassadenlänge. Im Bereich von Strassenabstandslinien gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG).
- 6.4 Die Ein- und Ausfahrt der Unterniveaugarage kann ab der Strassenabstandslinie gedeckt werden und darf ausserhalb der Baubereiche liegen.

7. Aussenanlagen

- 7.1 Gemeinsame Grün-, Erholungs- und Spielflächen entstehen etappenweise im Zuge der jeweiligen Überbauung. Die einzelnen Etappen sind so zu gestalten, dass Gesamtanlagen verwirklicht werden, die dann zumal durch alle Beteiligten benützt werden können. Bei der Anordnung von Spielanlagen ist auf den Hauptwohnbereich der benachbarten Bauten Rücksicht zu nehmen. Die Bepflanzung von Hochstammbäumen (Obstbäume, keine Wald- und Nussbäume) ist in der Fläche gestattet und erwünscht.
- 7.2 Die Dachfläche von unterirdisch angeordneten Garagen sind ausserhalb von Plätzen und Wegen zu begrünen.

8. Erschliessung

- 8.1 Die Parzelle 3 und 4 werden ab der Oberdorfstrasse verkehrsmässig erschlossen.
- 8.2 Die Erschliessung der Unterniveaugarage erfolgt ab der Breitenstrasse im südlichen Bereich gemäss beiliegendem Situationsplan vom 1. Februar 2001, Massstab 1:500.
- 8.3 Die Parzellen 1 und 2 sind verpflichtet, ihre Parkplätze in der zentralen Unterniveaugarage zu erstellen.
- 8.4 Parkplätze für Motorfahrzeuge sind überdeckt bzw. unterirdisch anzuordnen. Es dürfen nur die bezeichneten Besucherparkplätze oberirdisch erstellt werden.
- 8.5 Die Parkplätze sind so zu gestalten, dass die Ausfahrt vorwärts auf die Strasse gewährleistet ist.

9. Besondere Bestimmungen

- 9.1 Für die im nördlichen Teil des Gestaltungsplanes ausgeschiedene Fläche zwischen der Hinterdorfstrasse und der Parzelle Nr. 3 wird eine Oberflächennutzung (nach Inkrafttreten des privaten Gestaltungsplanes) zugunsten der Parzelle 3 und der Kat. Nr. 1005 grundbuchlich gesichert.

10. Inkraftsetzung

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

2. Mai 2001 HDU/ns

BERICHT

zum Privaten Gestaltungsplan mit Grenzbereinigung „Hinterdorf“ in Aeugst a.A.

Die relativ kleine Anzahl der Beteiligten lässt den Versuch offen, die Gestaltungsplanung mit Grenzbereinigung auf privater Ebene mit Unterstützung des Gemeinderates zu bewerkstelligen. Innerhalb eines Jahres konnte das vorliegende Resultat erarbeitet werden, unter Zustimmung aller Beteiligten. Folgende Grundsätze liegen dem Gestaltungsplan zu Grunde:

- Anordnung der einzelnen Baukörper gesamt und in bezug zueinander bezüglich Gebäudestellung und Hauptfirstrichtungen.
- Harmonische bauliche Ergänzung zu den umliegenden Gebäuden.
- Rücksichtnahme auf das „schwarze“ Gebäude Erben Gallmann.
- Geschützte Freiräume für Grün-, Erholungs- und Spielflächen.
- Der Charakter der Hinterdorfstrasse bleibt weitgehend erhalten.
- Zentrale Erschliessung ab Breitenstrasse und gemeinsame Garagierung in einer Tiefgarage.
- Minimale Anzahl von oberirdischen Parkplätzen.
- Die öffentliche Fusswegverbindung ist sicherzustellen.

Neue Flächenzuteilungen:

| Grundeigentümer | Kat. Nr. (alt) | m2 alt | Parzellen Nr. (neu) | m2 neu |
|----------------------------|----------------|--------|---------------------|--------|
| Erbengemeinschaft Gallmann | 1206 | 3465 | Parzelle 1 + 2 | 3449 |
| Annegreth Wünn | 993 | 167 | Parzelle 3 | 477 |
| | 1207 | 310 | | |
| Johann Ulrich Spinner | 1131 | 184 | Parzelle 4 | 184 |

Abtretung an Gemeinde

16

4110

2. Mai 2001 HDU/ns

Öffentliche Auflage von 22.6.01 bis 23.7.01

Einwendungen:

BEBAUUNGSPLAN

GP7 HINTERDORF
AEGUST IM ALBIS
1:500



1. Februar 2001



USTER AG
PLANER · ARCHITEKTEN · IMMOBILIENREUHÄNDER
BÜELSTRASSE 29 · 8132 EGG
TEL 01 986 33 33 · FAX 01 986 33 00