



VERFÜGUNG

vom 22. Mai 2003

**Aeugst a.A. Richtplanung (Siedlungs- und Landschaftsplan, Änderung)
Nutzungsplanung (Zonenplan und Bauordnung, Änderung)
Privater Gestaltungsplan GP 9 Schürmatt**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Mit BDV Nr. 1054/1998 wurde die Revision der Richt- und Nutzungsplanung der Gemeinde Aeugst a.A. genehmigt. Am 5. Dezember 2002 beschloss die Gemeindeversammlung Aeugst a.A. eine Änderung der Richt- und Nutzungsplanung sowie die Festsetzung des privaten Gestaltungsplanes GP9 Schürmatt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 6. März 2003 und des Bezirksrates Affoltern a.A. vom 6. März 2003 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 17. März 2003 ersucht der Gemeinderat Aeugst a.A. um Genehmigung der Vorlage.

Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen, welche erhebliche Auswirkungen auf Raum und Umwelt bzw. erhöhten Koordinationsbedarf bezüglich raumplanungs-, umwelt-, landschafts- und gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen haben, sind planungspflichtig und erfordern eine entsprechende demokratische Legitimation auf Stufe Richt- und Nutzungsplanung. Zu diesem Zweck wurde die in der Landwirtschaftszone gelegene Lehrfahr- und Reitsportanlage Schürmatt im Richtplan dem besonderen Erholungsgebiet C und im Zonenplan der Erholungszone E2 zugewiesen. Gleichzeitig wurde der vorliegende private Gestaltungsplan GP9 Schürmatt als planungsrechtliche Grundlage für den Ausbau der bestehenden Anlage festgesetzt. Die Bau- und Nutzungsvorschriften sind entsprechend zielgerichtet festgelegt.

Die Richtplanvorlage umfasst die Ergänzung des kommunalen Richtplanes mit dem dazugehörigen Bericht. Die Nutzungsplanvorlage umfasst die Ergänzung des Zonenplanes und der Bauordnung sowie den privaten Gestaltungsplan GP9 Schürmatt Mst. 1:1000 mit den

dazugehörigen Vorschriften. Als weitere Unterlagen liegen ein Kurzbericht zur Ergänzung der Richt- und Nutzungsplanung, ein Bericht zur nicht berücksichtigten Einwendung sowie ein Kurzbericht mit Beilage „Strassenerschliessung“ Mst. 1:5000 zum privaten Gestaltungsplan GP9 Schürmatt vor.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die von der Gemeindeversammlung Aeugst a.A. am 5. Dezember 2002 festgesetzte Änderung der Richtplanung (Erholungsgebiet Lehrfahr- und Reitsportanlage Schürmatt) und der Nutzungsplanung (Erholungszone E2 und Art. 12.2 Bauordnung) sowie der private Gestaltungsplan GP9 Schürmatt werden genehmigt.
- II. Die Gemeinde Aeugst a.A. wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- III. Mitteilung an den Gemeinderat Aeugst a.A., an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Verwaltungsgericht und an das Tiefbauamt, Planverwaltung, (unter Beilage von je einem Dossier) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 22. Mai 2003
030668/Oca/Zwe

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:





Kanton Zürich

Amt für Raumordnung und Vermessung

Gemeinde Aeugst a/A

Privater Gestaltungsplan G9

> Schürmatt <

Kat. Nr. 727

Mst. 1:1000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: - 5. Dez. 2002

Namens des Gemeinderates,
Der Präsident:

P. Föllmi

Der Schreiber:

H. Föllmi

Von der Baudirektion
genehmigt am: 22. Mai 2003

BDV Nr. 531/03

Für die Baudirektion

H. Zimmermann

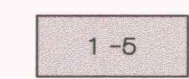
T. Senn und Th. Kühne Architekten und Planer BSP
Seegartenstr. 12, 8008 Zürich Tel. 01-383 38 80 Fax 01-383 19 02 E-Mail sk@cyberlink.ch
Plan No. 0110/1 Datum: 7.12.01 Planänderungen/Dat: 01.11.02 Plangrösse: 84 / 50

LEGENDE

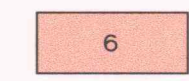


Gestaltungsplan - Perimeter

Gebäude / Baubereich



Bestehende Gebäude



Baubereich für Ausbildungsfahrhalle



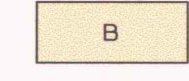
Baubereich für Ersatz- und Erweiterungsbauten



Äussere Lehrfahr- und Trainingsbereiche



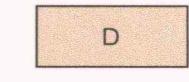
Wege / Plätze zum Fahrtraining



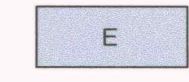
Grünfläche 40/80 m für Dressur, Fahren und Reiten (best.)



Grünfläche mit Geländehindernissen (best.)



Trainingsplatz 25/28 m (vorges.)



Fahrteich / Rückhaltebecken (best.)

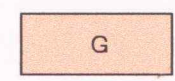
Diverses



Grasland / Weiden



Pferdeweiden (best.)



Pferdeauslauf (best.)



Pferdeführanlage



Hecken / Bäume (vorges.)



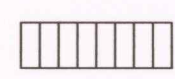
Hecken / Bäume (best.) z.T. gem. Heckenvertrag N°481



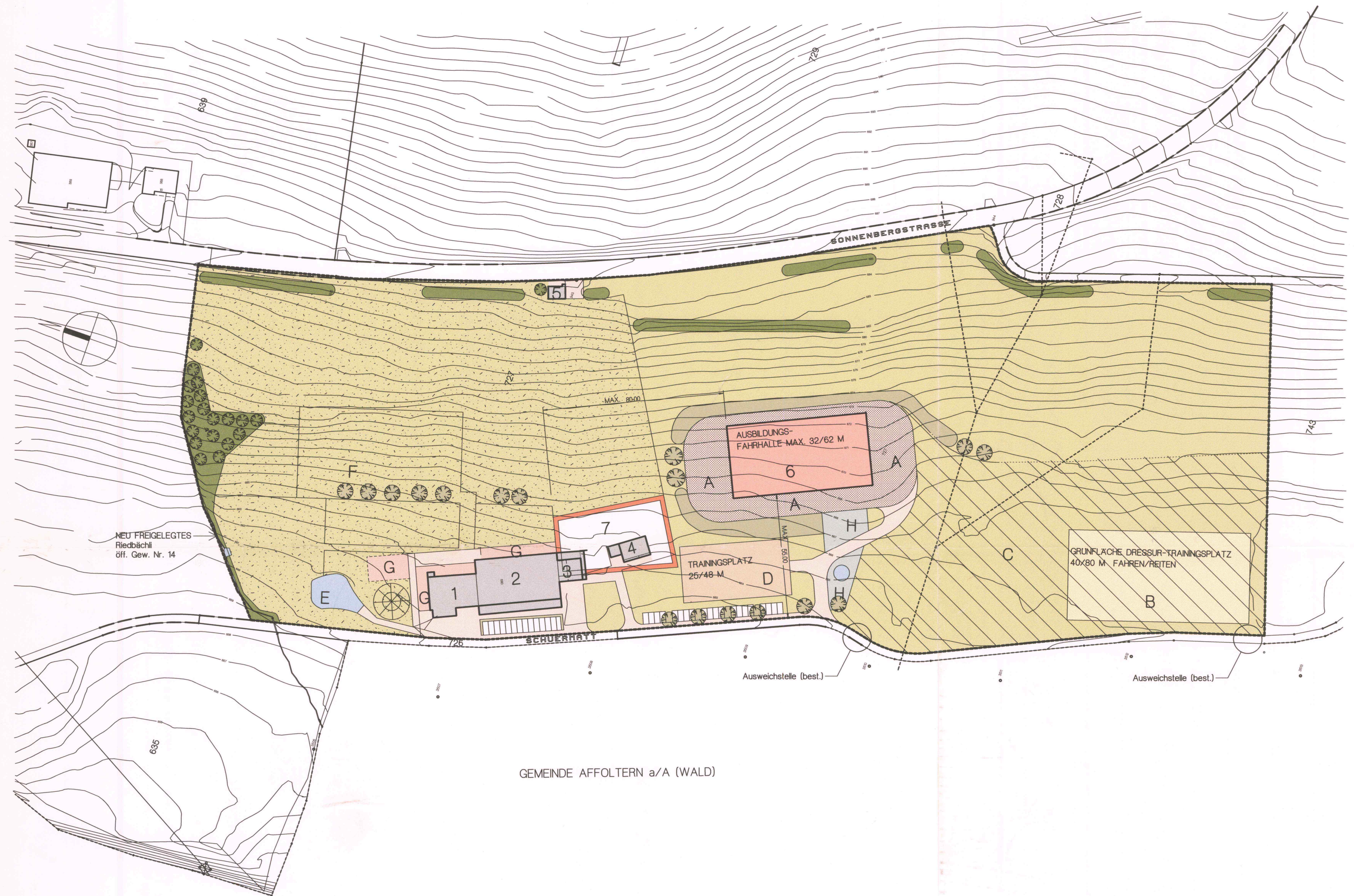
Biotop / Rückhaltebecken (vorges.)



Neu zu gestaltende od. neue Zugangswege und Plätze



Parkierung (vorges.)



Gemeinde Aeugst a.A.
Privater Gestaltungsplan GP9 >Schürmatt<

GESTALTUNGSPLAN – VORSCHRIFTEN

Der private Gestaltungsplan GP9 >Schürmatt< stützt sich auf §§ 85 ff des Kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG).

Art. 1 Zweck

Das Gestaltungsplangebiet umfasst die Erholungszone >Lehrfahr- und Reitsportanlage Schürmatt< und bezweckt die Erhaltung und den Ausbau der bestehenden Anlage. Der private Gestaltungsplan regelt die Nutzung, die bauliche Entwicklung und die Umgebungsgestaltung.

Art. 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan >Schürmatt< umfasst den im Plan Mst. 1:1000 bezeichneten Perimeter.

Art. 3 Anzahl, Lage und äussere Abmessung der Gebäude

Art. 3.1 Die bestehenden Gebäude No. 1, 2, 5 dürfen unter Beibehaltung der Lage und kubischen Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden. Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse von Sicherheitsgründen und der Hygiene ist, sowie diese sich in das Landschaftsbild einpassen. Vorbehalten bleiben die nachfolgenden Regelungen.

Art. 3.2 Baubereich No. 6 für die Ausbildungsfahrhalle. Die max. zulässigen Abmessungen sind:

Länge	62.0	m
Breite	32.0	m
Firsthöhe	679.0	m ü.M.

Art. 3.3 Baubereich No. 7 für Ersatz- und Erweiterungsbauten. Anstelle oder in Ergänzung der Gebäude No. 3 und 4 können An- oder Neubauten mit nachstehenden Abmessungen erstellt werden:

Vollgeschosszahl		2
Unter- oder Dachgeschoss		1
Gebäudelänge	max.	25.0 m
Gebäudetiefe	max.	12.0 m
Gebäudehöhe	max.	7.5 m

Art. 4 Nutzungen

Art. 4.1 Im ganzen Gestaltungsplangebiet sind ausschliesslich Nutzungen im Zusammenhang mit dem Betrieb inkl. Betreiberwohnsitz und Alterswohnsitz gemäss Art. 1 >Zweck< zulässig. Davon ausgenommen ist das Beweiden des Graslandes oder andere landwirtschaftliche Anpflanzungen.

Art. 4.2 In den einzelnen Gebäuden resp. Baubereichen sind folgende Nutzungen zugelassen:

Gebäude No. 1 und 2

- Reithalle
- Pferdeboxen
- Futter-, Heu- und Strohlager
- Materiallager
- Kutschenremise
- Schulungsraum
- Aufenthaltsraum
- Reparaturwerkstatt mit Materiallager

Gebäude No. 3 und 4

- Kurslokal
- Büro
- Garderoben, Duschen, Toiletten, Aufenthaltsraum und Küche für Angestellte
- Betreiberwohnung
- Alterswohnung (>Stöckli<)

Gebäude No. 5

- Strohlager / Einstellraum für landwirtschaftliche Geräte

Baubereich No. 6

- Ausbildungs-Fahrhalle inkl. Sanitäranlage in den für Schulungstätigkeit notwendigen Abmessungen

Baubereich No. 7

- Ersatzbauten oder betriebsnotwendige Erweiterungen innerhalb des Nutzungsspektrums der Gebäude No. 3 und 4

Art. 4.3 In den einzelnen übrigen Bereichen sind folgende Nutzungen zugelassen:

- A Wege und Plätze zum Fahrtraining (neu)
- B Die Grünfläche 40 x 80 m (bestehend) für Dressur, Fahr- und Reittraining
- C Grünfläche (bestehend) mit Geländehindernissen für Fahr- und Reittraining
- D Trainingsplatz 25 x 48 m (neu) für Dressur und Reittraining mit Sand- oder Holzspanoberfläche
- E Fahrteich/Rückhaltebecken (bestehend) für das Fahrtraining
- F Pferdeweiden (z.T. bestehend) als freie Weiden mit Separation einzelner Pferde oder Pferdegruppen
- G Pferdeausläufe (bestehend) als frei benutzbarer Vorbereich der Einzelboxenställe
- H Biotop mit Rückhaltebecken (neu) als Regenfangbecken der neuen Fahr- und Reithalle

Art. 5 Gestaltung

Art. 5.1 Fassaden

Bei Neu- und Umbauten und Renovationen sind sie zu verputzen oder mit einer Holzverschalung zu versehen. Die vorgesehene Fahrhalle im Baugebiet 6 ist in einer holzverschalteten Leichtbauweise zu erstellen, wobei Fenster auch in Form von Lichtbändern zugelassen sind.

Art. 5.2 Dächer

Es sind nur geneigte Dächer mit einer Ziegel- oder Eternit-Eindeckung zugelassen. Oblichter bei den Hallen und Oekonomiegebäuden sind auch in Form von Lichtbändern zugelassen. Bei Neubauten, Erweiterungen und Renovationen hat sich die Dacheindeckung in Farbe und Material den bestehenden Dächern anzupassen.

Art. 6 Umgebung

Art. 6.1 Hecken

Die vorhandenen Hecken (gemäss Heckenvertrag Nr. 481) und Biotope sind zu erhalten. Die gemäss Plan neuen Hecken und das Biotop sind mit einheimischen Pflanzen in Absprache mit den Behörden zu erstellen.

Art. 6.2 Plätze und Wege

Sämtliche Wege und Plätze sind inklusive den Parkplätzen mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen. Davon ausgenommen sind die Vorplätze und Zugänge zu den Gebäuden No. 1 – 4 und zum Baubereich No. 7.

Art. 6.3 Auffüllungen / Abgrabungen

Im Baubereich No. 6 und bei den Trainingsplätzen ist zwischen Abgrabungen und Auffüllungen ein Massenausgleich herzustellen. Die Auffüllungen haben harmonische Übergänge zum gewachsenen Terrain aufzuweisen.

Bevor Abgrabungen vorgenommen werden,

- sind im Rahmen des Baugesuches die Grundwasser-
verhältnisse aufzuzeigen. Gegebenenfalls sind geeignete
Massnahmen zu ergreifen, welche die Grundwasserdurch-
flusskapazität garantiert.
- ist rechtzeitig mit dem kant. Hochbauamt, Kantonsarchäologie,
Kontakt aufzunehmen.

Art. 7 Entwässerung / Grundwasser

Art. 7.1 Die häuslichen Abwässer sind an die öffentliche Kanalisation anzuschliessen. Dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft ist ein Kanalisations-Anschlussprojekt zur Genehmigung einzureichen. Der Anschluss muss vor der Inbetriebnahme von Neubauten erfolgt sein.

Art. 7.2 Die Jauchegrube und der Mistplatz mit separater Grube haben den geltenden Richtlinien zu entsprechen. Die Verwertung des anfallenden Mistes und der Jauche erfolgt auf den eigenen Feldern.

Art. 7.3 Die Oberflächenwasser der Dächer, Wege und Plätze sind zu versickern. Wo notwendig sind Rückhaltebecken, z.B. integriert in den Biotopen, vorzusehen. Eine Zuleitung in die Bäche ist nur gestattet, wenn eine Versickerung aus geologischer Beschaffenheit nicht möglich ist.

Art. 8 Strassenerschliessung

Die Erschliessung erfolgt über die Affolternstrasse (Staatsstrasse Aeugst a.A. - Affoltern a.A.). Auf der Parzelle No. 732 ist längs der Flurstrasse auf der gesamten Anstosslänge eine zusätzliche, technisch einwandfreie Ausweichstelle zu erstellen. Die Kosten sind durch die Betreiberin der Lehrfahr- und Reitsportanlage zu tragen.

Art. 9 Empfindlichkeitsstufe

Für das ganze Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss der Lärmschutzverordnung LSV 15. Dez. 1986.

Art. 10 Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan GP9 >Schürmatt< tritt mit der Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 5. Dezember 2002.

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident



Der Schreiber



Von der Baudirektion
genehmigt am: 22. Mai 2003

BDV Nr. 531 103

Für die Baudirektion

