



VERFÜGUNG

vom 14. Januar 2005

Aeugst a.A. Privater Gestaltungsplan Unterdorf Süd „Weieracher“ (GP 5.B)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 1. September 2004 stimmte der Gemeinderat Aeugst a.A. dem privaten Gestaltungsplan Unterdorf Süd „Weieracher“ zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 18. November 2004 kein Rechtsmittel eingelegt. Der Gemeinderat Aeugst a.A. ersucht um Genehmigung der Vorlage.

Für den exponierten Bereich Unterdorf der Kernzone K2A im Süden des Dorfes ist im Zonenplan eine Gestaltungsplanpflicht GP5 festgelegt worden (BDV Nr. 1054/1998). Gemäss Bericht zur Ortsplanung soll damit eine harmonische Ergänzung des Dorfbildes und eine sorgfältig organisierte und gestaltete Umgebung erreicht werden.

Mit dem privaten Gestaltungsplan Unterdorf Süd „Weieracher“ wird die planungsrechtliche Grundlage für eine ortsbaulich gute Einordnung von Neubauten geschaffen. Die Unterteilung des Gestaltungsplangebietes GP5 in einen nördlichen und südlichen Teil ist sachlich gerechtfertigt. Der festgelegte Gestaltungsplanbereich ist auf den mit BDV Nr. 156/2002 genehmigten Quartierplan Unterdorf abgestimmt. Das Überbauungskonzept beinhaltet neben konkret bezeichneten Baufeldern insbesondere die Anordnung einer zentralen Freifläche für Spiel und Erholung.

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 Unterdorf Süd "Weieracher", dem der Gemeinderat Aeugst a.A. am 1. September 2003 zugestimmt hat, wird genehmigt.

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

(Zustelladresse: U.+H. Schlegel, Architekturbüro SIA, Ringlikerstr. 8, 8142 Uitikon)

Staatsgebühr	Fr.	896.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	944.00	(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.

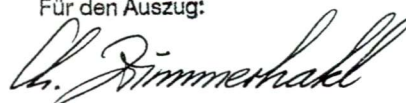
V. Mitteilung an den Gemeinderat Aeugst a.A. (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von zwei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Generalsekretariat der Baudirektion, Abteilung Finanzen und Controlling.

(Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse. Ohne Ihren Gegenbericht innert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist).

Zürich, den 14. Januar 2005
042358/Oca/Zwe

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:



Kanton Zürich

Gemeinde Aeugst a. A.



Privater Gestaltungsplan 5 B
Unterdorf Süd "Weieracher"

Situation 1 : 500

Grundeigentümer Kat. Nr. 1643
Otto Pfister, vertreten durch Hans Pfister
beide Hormatt 1, 8914 Aeugst a.A.

H. Pfister

Grundeigentümer Kat. Nr. 1644/45, R. Weiss Erben:
Nelly Albrecht-Weiss, untere Kirchfeldstr. 14, 8910 Affoltern a.A.
Rosa Aeberli-Weiss, Sennweidweg 1, 8914 Aeugstertal
Erich Weiss, Chrummacher 4, 3202 Frauenkappelen
Regula Thoos-Weiss, Eichenweg, 3212 Gurmels

N. Albrecht-Weiss
R. Aeberli-Weiss
E. Weiss
Regula Thoos-Weiss

Vom Gemeinderat zugestimmt am:
Namens des Gemeinderates, Aeugst a. A.
Der Präsident:

- 1. SEP. 2004
Der Schreiber:

P. Blin

[Signature]

Von der Baudirektion
genehmigt am: 14. Jan. 2005

BDV Nr. 32105

Für die Baudirektion:

[Signature]

U + H SCHLEGEL, ARCHITEKTURBÜRO SIA, RINGLIKERSTR. 8, 8142 UITIKON
Tel. 01 491 66 11, Fax 01 493 31 20

Entw.: Gez.: NAN Datum: 14.01.2004 Auftrag Nr. 16.AEU.108

Änderung: 19.03.2004 NAN, 08.07.2004 GRA

Ausdruck : 05-08-2004
F:\PLANNING\AEU_108\CAD\Projekt\16_AEU_GP_500_2.dwg

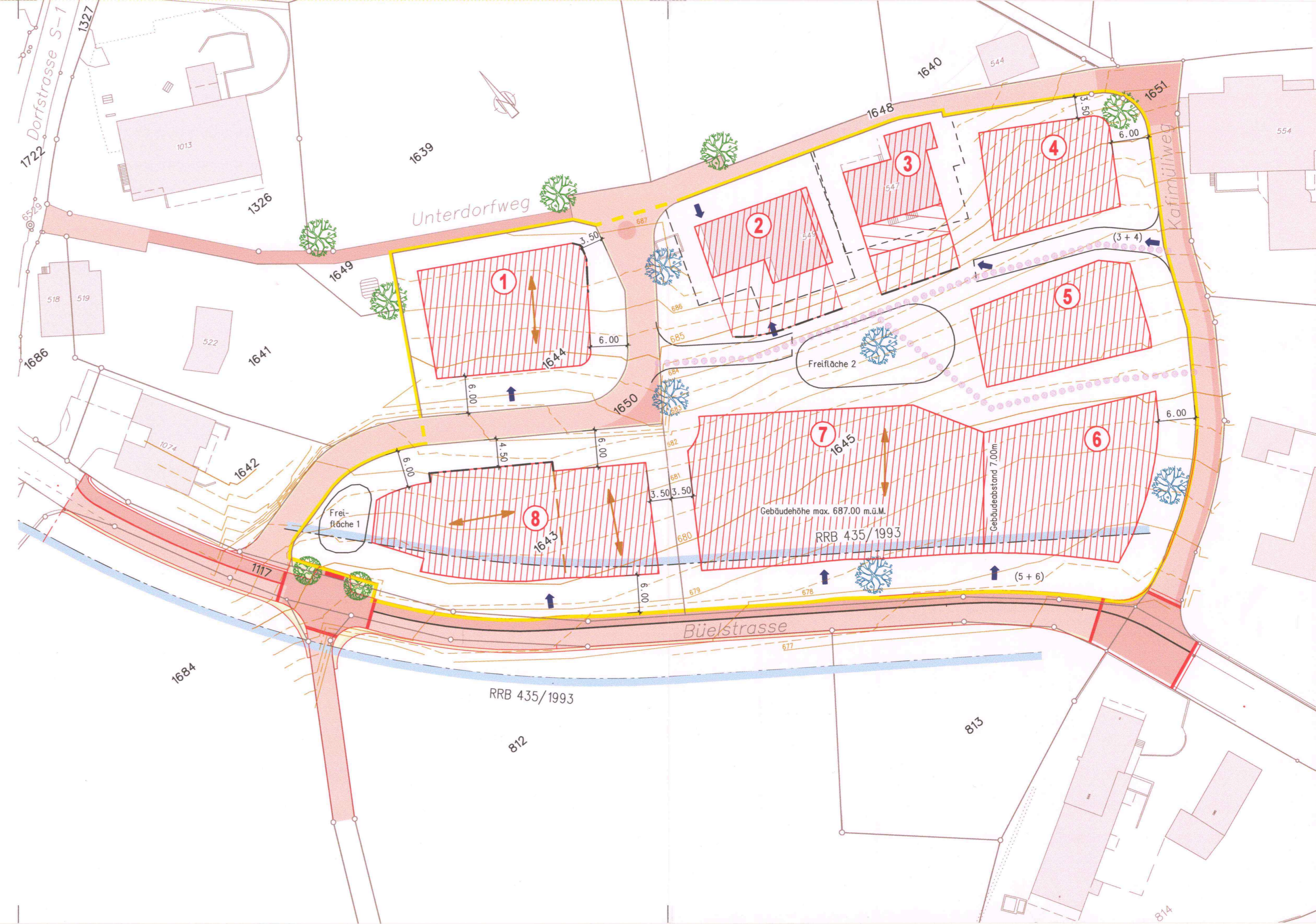
Legende

Gestaltungsplan

- Gestaltungsplanperimeter
- Baufeld für Hauptgebäude ① - ⑧
- Baufeld für eingeschossige An- und Nebenbauten
- Baufeld für Verbindungsbau
- besondere Baufeldgrenze
- Zufahrt- und Wegfahrt zu Unterniveaugaragen / Garagen
- Firstrichtungen Hauptgebäude
- Freiflächen für Spiel und Erholung
- Fussgänger Verbindung der Baufelder 2-7
- Fläche mit minimalem Grenzabstand gem. Art. 4.4 BZO
- Hochstammbäume

Orientierungsinhalt

- Bäume gemäss Quartierplan / Erschliessungsprojekt Unterdorf
- Strassenfläche
- Gehweg- und Gestaltungsfläche
- Baulinie in Revision (Aufhebung 2004)
- Höhenlinien (nicht für Projektierung verwendbar)



Kanton Zürich

Gemeinde Aeugst a. A.



Privater Gestaltungsplan 5 B

Unterdorf Süd «Weieracher»

Besondere Bestimmungen

Grundeigentümer Kat. Nr. 1643
Otto Pfister, vertreten durch Hans Pfister
beide Hormatt 1, 8914 Aeugst a. A.

H. Pfister

Grundeigentümer Kat. Nr. 1644/45, R. Weiss Erben:

Nelly Albrecht-Weiss, Untere Kirchfeldstr. 14, 8910 Affoltern a. A. *N. Albrecht*

Rosa Aeberli-Weiss, Sennweidweg 1, 8914 Aeugstertal *R. Aeberli*

Erich Weiss, Chrummacher 4, 3202 Frauenkappelen *E. Weiss*

Regula Thoos-Weiss, Eichenweg, 3212 Gurmels *R. Thoos-Weiss*

Vom Gemeinderat zugestimmt am:

1. SEP. 2004

Namens des Gemeinderates, **Aeugst a. A.**

Der Präsident:

Der Schreiber:

P. Hein

Immi

Von der Baudirektion genehmigt am:

BDV Nr. 321 05 |

14. Jan. 2005

Für die Baudirektion:

A. Zimmermann

U + H SCHLEGEL, ARCHITEKTURBÜRO SIA, RINGLIKERSTR. 8, 8142 UITIKON

Tel. 01 491 66 11, Fax 01 493 31 20

Datum: 14. 01. 2004

Änderung: 29. 07. 2004

Auftrag Nr.: 16.AEU.108

Inhalt

1	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	2
1.1	Bestandteile	2
1.2	Zweck	2
1.3	Geltungsbereich	2
1.4	Planfestlegungen	2
2	AUSNÜTZUNG UND BAUWEISE	3
2.1	Baufelder	3
2.2	Stellung der Gebäude	3
2.3	Abstände von Wegen und Strassen	3
2.4	Grenzabstände	3
2.5	Ausnützung, Überbauungsziffer	3
2.6	Anzahl Hauptgebäude	4
2.7	Besondere Gebäude	4
2.8	Dachgestaltung der Hauptgebäude	4
2.9	Höhenbeschränkung	4
3	ERSCHLIESSUNG UND UMGEBUNGSGESTALTUNG	4
3.1	Verkehrstechnische Erschliessung	4
3.2	Besucherparkplätze	4
3.3	Fussgängererschliessung	5
3.4	Entsorgung	5
3.5	Entwässerung	5
3.6	Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung	5
3.7	Freiflächen für Spiel und Erholung	5
3.8	Terrainanpassungen	5
3.9	Bepflanzung	5
4	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	5
4.1	Verhältnis zum übergeordneten Recht	5
4.2	Inkrafttreten	5
5	ANHANG : AUSNÜTZUNG UND ÜBERBAUUNGSMASS	6

Gestützt auf § 83 ff des Planungs- und Baugesetzes und gemäss der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Aeugst am Albis vom 4. Dezember 1997 wird für die Parzellen Kat.-Nr. 1643, Eigentümer Otto Pfister und Kat.-Nr. 1644 und 1645, Eigentümer R. Weiss Erben, ein privater Gestaltungsplan festgelegt.

1 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

1.1 Bestandteile

Massgebliche Bestandteile sind:

- a) diese Besonderen Bestimmungen mit Anhang: Ausnützungs- und Überbauungsmass
- b) Situationsplan 1:500

1.2 Zweck

Der Gestaltungsplan soll

- die Einpassung der neuen Gebäude ins bestehende Ortsbild mit seinem typischen Wechsel von Freiräumen und verdichteter Bebauung gewährleisten
- die Aussicht für alle Gebäude im Gestaltungsplangebiet grösstmöglich erhalten
- eine rationelle Verkehrserschliessung sicherstellen
- gemeinsame Spiel- und Erholungsbereiche sicherstellen.

1.3 Geltungsbereich

Der im Plan bezeichnete Gestaltungsplanperimeter umfasst die Parzellen Kat.-Nr. 1643, 1644 und 1645.

1.4 Planfestlegungen

In der planlichen Darstellung sind die nachstehenden Inhalte festgelegt:

- Gestaltungsplanperimeter
- Baufelder
- besondere Baufeldgrenze
- Zu- und Wegfahrt zu Unterniveaugaragen / Garagen
- Firstrichtungen Hauptgebäude
- Freiflächen für Spiel und Erholung
- Fussgängerverbindung der Baufelder 2-7
- Fläche mit minimalem Gebäudeabstand gem. Art. 4.4 BZO
- Hochstammbäume

2 AUSNÜTZUNG UND BAUWEISE

2.1 Baufelder

Hauptgebäude dürfen nur in den Baufeldern 1 – 8 errichtet werden.

Das Baufeld 2 ist bei Erstellen einer Ersatzbaute um 1 m gegen Westen zu verschieben.

Das Baufeld 3 umfasst ein im Inventar für schützenswerte Bauten aufgenommenes Schwarzes Gebäude. Vorgelagert darf eingeschossig gebaut werden. Ein eingeschossiger Verbindungsbau mit Flachdach ist auf der Höhe des Untergeschosses des Schwarzen Gebäudes möglich. Er muss gut gestaltet sein und darf den Schutzzweck des Schwarzen Gebäudes nicht beeinträchtigen.

Die Abgrenzung zwischen Baufeld 6 und Baufeld 7 kann verschoben werden. Ein Mindestabstand zwischen Hauptgebäuden beträgt hier 7.00 m.

2.2 Stellung der Gebäude

Benachbarte Hauptgebäude dürfen nicht in einer Flucht stehen.

2.3 Abstände von Wegen und Strassen

Die Weg- und die Strassenabstände werden durch die Baufelder festgelegt.

Einzelne oberirdische Gebäudevorsprünge dürfen bis zu 1.5 m über die Baufelder hinausragen. Bei besonders bezeichneten Baufeldgrenzen sind als Gebäudevorsprünge nur Dachvorsprünge mit einem Vertikalabstand von 3 m über dem gestalteten Terrain zugelassen.

2.4 Grenzabstände

Die Baufelder ersetzen die Grenzabstände. Vorsprünge dürfen im Rahmen von PBG § 260 Abs. 3 in den Abstandsbereich hineinragen.

Innerhalb der Baufelder sind unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse minimale Gebäudeabstände, einschliesslich Gebäudevorsprünge, von 3.00 m gestattet.

2.5 Ausnützung, Überbauungsziffer

Die zulässigen Nutzungsziffern berechnen sich für die Parzellen nach der BZO.

Für die Parzelle Kat.-Nr. 1645 werden sie den einzelnen Baufeldern gemäss Tabelle im Anhang zugewiesen. Sie können von Baufeld zu Baufeld übertragen werden, insbesondere der Bonus für Gewerbebauten.

2.6 Anzahl Hauptgebäude

In den Baufeldern 2, 3 und 4 sind ein Hauptgebäude, in den Baufeldern 1, 5 und 6 sind zwei und in den Baufeldern 7 und 8 bis drei Hauptgebäude zugelassen. Bei einer geschlossenen Bauweise gilt der gesamte Baukubus als ein Gebäude.

2.7 Besondere Gebäude

Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG dürfen im Rahmen der BZO auch ausserhalb der Baufelder errichtet werden. In den Spiel- und Erholungsflächen dürfen nur solche Besondere Gebäude, die der Nutzung dieser Flächen dienen, erstellt werden.

2.8 Dachgestaltung der Hauptgebäude

Benachbarte Hauptgebäude müssen eine Abweichung in der Firstrichtung aufweisen.

Für die Firstrichtung in den Baufeldern 1, 7 und 8 ist der Plan massgebend.

Als Dachaufbauten sind in den Baufeldern 1, 7 und im östlichen Teil von Baufeld 8 nur Schleppgauben im ersten Dachgeschoss erlaubt.

2.9 Höhenbeschränkung

Zusätzlich zu den Bestimmungen in der BZO ist die Gebäudehöhe im Baufeld 7 auf 687.00 m.ü.M. beschränkt.

3 ERSCHLIESSUNG UND UMGEBUNGSGESTALTUNG

3.1 Verkehrstechnische Erschliessung

Motorfahrzeuge sind bei Hauptgebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten in Unterniveaugaragen einzustellen. Die ungefähre Lage der Zufahrten ist im Plan angegeben. Für die Erstellung von Einfamilienhäusern können ab der Büelstrasse auch weitere Zufahrten zugelassen werden. Die Zufahrt zu Unterniveaugaragen für die Baufelder 2 und 3 erfolgt je über eine neue Stichstrasse ab neuer Quartierstrasse und ab Kafimüliweg. Wird die bestehende Scheune (Baufeld 2) als Einfamilienhaus ausgebaut, kann die Garagierung auch innerhalb des bestehenden Bauvolumens mit Zufahrt ab dem Kehrplatz vorgesehen werden.

Die Einstellplätze für Baufeld 3 können auch im Zusammenhang mit anderen Bauvorhaben, z.B. auf Baufeld 4 oder 2, realisiert werden. Sie sind dannzumal grundbuchlich sicherzustellen.

Die Stichstrassen mit der Spiel- und Erholungsfläche dürfen als Notzufahrt (z.B. Feuerwehr, Zügelwagen) zu allen anstossenden Parzellen benutzt werden.

3.2 Besucherparkplätze

Besucherparkplätze sind bei Zugängen oder bei den Garagenzufahrten anzuordnen. Die genaue Lage und Anzahl ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

3.3 Fussgängererschliessung

Für die Fussgänger Verbindung der Baufelder 2 - 7 ist der Plan massgebend.

3.4 Entsorgung

Kehrichtplätze werden durch die Gesundheitsbehörde festgelegt.

3.5 Entwässerung

Die Entwässerung hat nach dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) zu erfolgen.

Die Regenwasserentsorgung von Dächern, Verkehrsflächen und Plätzen hat nach der Richtlinie des Verbandes Schweizer Abwasser- und Gewässerschutzfachleute (VSA) zu erfolgen.

3.6 Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung

Die Feinerschliessung des Gestaltungsplangebietes ist mit der Gemeinde zu koordinieren.

3.7 Freiflächen für Spiel und Erholung

Für die im Plan bezeichneten Freiflächen für Spiel und Erholung 1 + 2 gilt Art. 19 der BZO.

3.8 Terrainanpassungen

Kleinflächige Terrainanpassungen an die neu trassierten Strassen und Wege von über 1 m sind zulässig.

3.9 Bepflanzung

Die Hochstammbäume haben die im Plan vorgegebene Anzahl und ungefähre Lage einzuhalten.

Die übrige Bepflanzung ist auf Gebäudehöhe unter Schnitt zu halten.

4 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

4.1 Verhältnis zum übergeordneten Recht

Soweit diese Vorschriften keine Regelung enthalten, kommen die BZO sowie das übergeordnete Recht zur Anwendung.

4.2 Inkrafttreten

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

5 ANHANG : AUSNÜTZUNG UND ÜBERBAUUNGSMASS

Parzelle	Baufeld	Grundflächen		maximal zulässige Flächen für Ausnutzungsziffer (m2)		maximal zulässige Flächen für Überbauungsziffer (m2)		
			Fläche (m2)	Geschossfläche	zusätzlich für eingeschossige Gewerbenutzung	Überbauungsfläche	zusätzlich für Besondere Gebäude	zusätzlich für eingeschossige Gewerbenutzung (inkl. Bes. Gebäude)
1644	1	massgebende Grundfläche	965	338	48	232	48	145
1645		Parzellenfläche	6210					
		massgebende Grundfläche nach Ausbau Büelstrasse	6129					
		massgebende Grundfläche Vers.-Nr.549	-495					
		massgebende Grundfläche Vers.-Nr.547	-386					
		Total massgebende Grundfläche für Neubauten	5248	1837	262	1260	nach Parzellierung festzulegen	787
	2			bestehendes Gebäude +35	+5	best. Geb. +42		30
	3			bestehendes Gebäude +25	+5	best. Geb. +30		30
	4			340	45	227		135
	5			420	60	281		165
	6			420	60	281		165
7			597	87	399		232	
	Freifl. 2, Bes. Geb.							30
1643	8	Parzellenfläche	1554					
		massgebende Grundfläche nach Ausbau Büelstrasse	1536	538	77	369	77	230