



VERFÜGUNG

vom 12. April 2006

Aeugst a.A. Privater Gestaltungsplan Unterdorf Nord (GP 5.A)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Mit Verfügung BDV Nr. 364 vom 7. April 2004 wurde der Gestaltungsplan „Unterdorf Nord“ (GP5.A) genehmigt. Aufgrund von veränderten Verhältnissen im Gestaltungsplanperimeter soll dieser durch einen neuen Gestaltungsplan abgelöst werden.

Am 23. November 2005 stimmte der Gemeinderat Aeugst a.A. dem geänderten privaten Gestaltungsplan „Unterdorf Nord“ zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 25. Januar 2006 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 28. November 2005 ersucht der Gemeinderat Aeugst a.A. um Genehmigung der Vorlage.

Das Gestaltungsplangebiet liegt in der Zone K2A, Unterdorf Nord, und umfasst die Parzellen Kat.-Nrn. 1638 und 1639 und neu 1640. Für den exponierten Bereich Unterdorf der Kernzone K2A im Süden des Dorfes ist im Zonenplan eine Gestaltungsplanpflicht GP5 festgelegt worden (BDV Nr. 1054/1998). Die Unterteilung des Gestaltungsplangebietes GP5 in einen nördlichen und südlichen Teil ist sachlich gerechtfertigt. Für die Überbauung dieses Gebietes ist die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde August a.A. mit dem Kernzonenplan „Dorf“ massgebend.

Mit dem privaten Gestaltungsplan „Unterdorf Nord“ soll die planungsrechtliche Grundlage für eine ortsbaulich gute Einordnung von Neubauten auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 1638, 1639 und 1640 geschaffen werden. Der festgelegte Gestaltungsplanbereich ist auf den mit BDV Nr. 156/2002 genehmigten Quartierplan Unterdorf abgestimmt. Das Überbauungskonzept sieht als wesentliches Merkmal die Anordnung einer zentralen Freifläche für Spiel- und Erholungsanlagen vor. Auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1639 sind höchstens drei Hauptgebäude, und auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 1638 und 1640 sind zusammen höchstens sechs Hauptgebäude zugelassen.

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 Nord, dem der Gemeinderat Aeugst a.A. am 23. November 2005 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Politische Gemeinde Aeugst a.A., 8914 Aeugst a.A.)

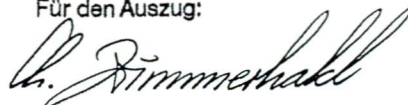
(Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse. Ohne Ihren Gegenbericht innert 20 Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist.)

Staatsgebühr	Fr.	928.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	976.00	(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.

Zürich, den 12. April 2006
060109/Oca/Zst

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





VERFÜGUNG

vom 7. April 2004

Aeugst a.A. Privater Gestaltungsplan Unterdorf Nord (GP 5.A)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 3. Dezember 2004 stimmte der Gemeinderat Aeugst a.A. dem privaten Gestaltungsplan Unterdorf Nord zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 22. Januar 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 Nord soll die planungsrechtliche Grundlage für eine ortsbaulich gute Einordnung von Neubauten auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 1638 und 1639 geschaffen werden. Die Unterteilung des Gestaltungsplangebietes GP5 in einen nördlichen und südlichen Teil ist sachlich gerechtfertigt. Der festgelegte Gestaltungsbereich ist auf den mit BDV Nr. 156/2002 genehmigten Quartierplan Unterdorf abgestimmt. Das Überbauungskonzept sieht als wesentliches Merkmal die Anordnung einer zentralen Freifläche für Spiel- und Erholungsanlagen vor. Für das im Eigentum der Politischen Gemeinde stehende Grundstück Kat.-Nr. 1639 wurde der Baubereich nicht genau definiert, da als Option der Bau von Alterswohnungen besteht, für die noch keine konkreten Vorstellungen vorhanden sind.

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 Unterdorf Nord, dem der Gemeinderat Aeugst a.A. am 3. Dezember 2003 zugestimmt hat, wird genehmigt.

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

(Zustelladresse: Politische Gemeinde Aeugst a.A., 8914 Aeugst a.A.)

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.

Zürich, den 7. April 2004
040271/Oca/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:



Kanton Zürich
Gemeinde Aeugst am Albis



PRIVATER GESTALTUNGSPLAN 5A "Unterdorf Nord",

KTN 1638, KTN 1639, KTN 1640

INHALT

Bericht

Vorschriften

Gestaltungsplan 1:500

Datum: 4. November 2005

BERICHT

1. Voraussetzungen Der rechtsgültige Zonenplan verlangt im Bereich Unterdorf, der Kernzone K2A, die Erstellung des Gestaltungsplanes Nr. 5. Dieser kann unterteilt werden.
Basis für den vorliegenden Gestaltungsplan bildet der genehmigte Quartiergestaltungsplan Unterdorf.
2. Gestaltungsplanbereich Das Gestaltungsplangebiet Nr. 5-A umfasst die Parzellen:
- KTN 1638 (G. Eichenberger) 3'761 m²
- KTN 1639 (polit. Gemeinde Aeugst a/A) 2'941 m²
- KTN 1640 (W. Meier) 429 m²
Total: 7'1313 m²
3. Zielsetzung Eine Überbauung, welche sich gut in den bestehenden Ortskern integriert.
- Eine zentrale, alle Grundstücke betreffende Freifläche als Spiel- und Erholungsfläche ist vorzusehen.
- Die Fusswegverbindung Büelstrasse – Schulhaus ist gemäss dem Quartierplan zu platzieren.
- Die Parkierung der Autos hat unterirdisch zu erfolgen. Für Besucherabstellplätze und Anlieferung sind einige oberirdische Parkplätze zugelassen.
- An der Grenze zwischen KTN 1638 und KTN 1639 ist ab dem Wendeplatz Unterdorfweg eine gemeinsame Erschliessung der unterirdischen Parkierung vorzusehen.



PRIVATER GESTALTUNGSPLAN 5A "Unterdorf Nord", KTN 1638, KTN 1639, KTN 1640

VORSCHRIFTEN

Grundeigentümer
Kat. Nr. 1638
Gottfried Eichenberger

Gottfried Eichenberger

Grundeigentümer
Kat. Nr. 1639
Polit. Gemeinde Aeugst a/A
Der Präsident

P. Fli

Der Schreiber

Hanni

Grundeigentümer
Kat. Nr. 1640
W. Meier

Walter Meier *Anna Meier*

Vom Gemeinderat zugestimmt am

23. Nov. 2005

Gemeinderat
Der Präsident

P. Fli

Der Schreiber

Hanni

Von der Baudirektion genehmigt am

12. April 2006

BDV Nr. **48/06**

Für die Baudirektion

C. Zimmerhald

Datum: 4. November 2005

Gestützt auf § 83ff des Planungs- und Baugesetz wird die Parzelle über die Parzellen KTN 1638 (G. Eichenberger), KTN 1639 (polit. Gemeinde Aeugst a/A) sowie KTN 1640 (W. Meier), gemäss der Bau- und Zonenordnung vom 04. Dez. 1997 in der Kernzone K2A liegend, ein privater Gestaltungsplan festgelegt.

1. Zweck
Der Gestaltungsplan soll durch eine sinnvolle Ergänzung das schutzwürdige Ortsbild durch gut situierte neue Baukuben regeln, eine funktionelle Verkehrserschliessung, ausgehend vom rechtsgültigen Quartierplan, ermöglichen und sinnvoll positionierte Freiräume vorsehen.
2. Verhältnis zum übergeordneten Recht
Die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde vom 4. Dezember 1997 sowie das Planungs- und Baugesetz des Kanton Zürich (PBG vom 7. September 1975, rev. 20. Mai 1984 und 1. September 1991) sind massgebend, solange in diesen vorliegenden Bestimmungen keine andere Regelungen getroffen werden. Dieser Gestaltungsplan verstösst nicht gegen übergeordnetes Recht.
3. Planfestlegung
In der plangraphischen Darstellung sind die nachstehenden Inhalte definiert:
 - Gestaltungsplanbereich
 - Bebaubare Flächen / Grenzabstandslinien
 - Freiflächen für Spiel und Erholung
 - Ein-, Ausfahrt Unterniveaugaragen
 - Besucherparkplätze
 - Container-Standorte
 - Notzufahrten
 - Privater Wendeplatz
 - Hochstamm-bäume
 - Öffentlicher Fussweg
4. Gebäudeanzahl
Auf der Parzelle KTN 1639 sind max. drei Hauptgebäude, auf den Parzellen KTN 1638 und KTN 1640 sind zusammen max. sechs Hauptgebäude zugelassen. Bei einer geschlossenen Bauweise gilt der gesamte Baukubus als ein Gebäude.
5. Gebäudestellung
Es dürfen nie mehr als zwei Hauptgebäude dieselbe Ausrichtung aufweisen.
6. Bebaubare Flächen
Einzelne Gebäudevorsprünge im Sinne von § 260 Abs. 3 PBG dürfen unter Einhaltung der wohngygienischen und feuerpolizeilichen Vorschriften über die bebaubaren Flächen hinausragen.
7. Besondere Gebäude
Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG dürfen auch ausserhalb der bebaubaren Flächen erstellt werden.
8. Bestehende Gebäude
Soweit die bestehenden Gebäude erhalten werden, werden diese bei der Berechnung der maximalen Gebäudeanzahl mitgezählt. Ein Abbruch der bestehenden Gebäude ist möglich.
9. Bestehende Baulinie
Die best. Baulinie im Bereich des Gebäudes auf KTN 1640 wurde aus dem bestehenden Kernzonenplan (Dat. 15.08.1996/8) übernommen.
10. Unterniveau-Garagen
Die Parkplätze sind unterirdisch anzuordnen. Für die Parzellen ist eine gemeinsame Ein-, und Ausfahrt ab dem Wendeplatz Unterdorfweg vorzusehen. Die Dachflächen der Unterniveau-Garagen sind zu begrünen.

11. Besucherparkplätze Oberirdisch sind am Unterdorfweg ab dem Wendeplatz höchstens je vier und am befahrbaren Teil des Schulweges höchstens zwei Besucherplätze sowie eine Zufahrt zu zwei oberirdischen Parkplätzen beim bestehenden Haus KTN 1638 zugelassen. Weitere Besucherplätze sind unterirdisch anzuordnen und über die gemeinsame Ein-, und Ausfahrt zu erschliessen.
12. Hochstammbäume Die Lage der bestehenden Hochstammbäume gemäss dem rechtsgültigen Quartierplan, die sich innerhalb des Gestaltungsplanbereiches befinden, kann im Rahmen der Projektierung verändert werden. Die vorgegebene Mindestzahl und grobe Disposition ist beizubehalten.
13. Container-Standorte Die Container-Standorte sind so zu disponieren, dass sie durch die Kehrichtabfuhr gut bedient werden können. Die genaue Lage ist im Bebauungsprojekt aufzuzeigen.
14. Freiflächen für Spiel und Erholung Die im Gestaltungsplan dargestellten Flächen zeigen den Schwerpunkt der vorzusehenden Freiflächen. Sie sind im Rahmen der Überbauungsrealisierung genau zu definieren. Im übrigen gilt Art. 19 der BZO.
14. Schlussbestimmung Der Gestaltungsplan und dessen Vorschriften treten mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.



- Legende:
- Gestaltungsplanbereich
 - Bebaubarer Bereich
 - Grenzabstandslinie
 - Projektierte Parzellengrenze
 - Bereich Öffentlicher Fussweg
 - Besucherparkplätze
 - Fusswegrecht KTN 1638, 1639 und 1640
 - Fahr- und Fusswegrecht projektierter Parzelle
 - Containerstandorte
 - Hochstammbäume
 - Bereiche für Spiel- und Freiflächen

Kanton Zürich
Gemeinde Aeugst am Albis



Privater Gestaltungsplan 5A "Unterdorf Nord", KTN 1638, KTN 1639, KTN 1640

SITUATIONSPLAN 1:500

Aeugst am Albis den,
 Grundeigentümer KTN 1638
 G. Eichenberger
 Grundeigentümer KTN 1639
 Polit. Gemeinde Aeugst a/A, Der Präsident
 Grundeigentümer KTN 1640
 W. Meier

- 4. Nov. 2005
G. Eichenberger
G. Eichenberger
Anna Meier
Walter Meier

Vom Gemeinderat zugestimmt am:
 Namens des Gemeinderates,
 Der Präsident:
 Der Schreiber:

23. Nov. 2005
G. Eichenberger
Anna Meier

Von der Baudirektion
 genehmigt am:
 Für die Baudirektion:

12. April 2006
 BDV Nr. 48/06
Al. Zimmermann

KAELLIN PARTNER AG
 ARCHITEKTUR
 INNENARCHITEKTUR
 DESIGN
 HANSPETER

5A "Unterdorf Nord", 8914 Aeugst am Albis
 PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
 SITUATIONSPLAN

BAUHERRSCHAFT:	POLITISCHE GEMEINDE AEUGST AM ALBIS GOTTFRIED EICHER, AEUGST AM ALBIS		
DATUM:	04.11.05	REV.:	MST: 1:500
GEZ.:	Bi	PL. GR.:	63/30
EISENBAHNSTRASSE 15 TEL. 056 / 418 40 00	HAUS FRAM FAX 055 / 418 40 01	PL. NR.:	562 / 02
		8840 EINSIEDELN E-MAIL: buero@kaellin-architekten	