



VERFÜGUNG

vom 19. Juli 2007

Aeugst a.A. Privater Gestaltungsplan Greberen (GP 8)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 6. März 2007 stimmte der Gemeinderat Aeugst a.A. dem privaten Gestaltungsplan Greberen (GP 8) zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 16. Mai 2007 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 GP 8 festgelegt worden (BDV Nr. 121/2001). Gemäss Bericht zur Ortsplanung soll damit eine harmonische Ergänzung des Dorfbildes und eine sorgfältig organisierte und gestaltete Umgebung erreicht werden.

Mit dem privaten Gestaltungsplan Greberen sollen im Sinne der Zweckbestimmung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ortsbaulich gute Einordnung von Neubauten, insbesondere unter Berücksichtigung des typischen Wechsels von Freiräumen und verdichteter Bebauung, geschaffen werden.

Die als richtungsweisende Grundlage geltende Überbauungsstudie im Anhang des Berichtes sieht eine Wohnüberbauung mit vier Mehrfamilienhäusern mit Gewerbebauten oder mit zwei Mehrfamilienhäusern und drei Doppel Einfamilienhäusern bzw. freistehenden Einfamilienhäusern mit Gewerbebauten vor. Die Erschliessung mit Zu- und Wegfahrt zu zwei geplanten unterirdischen Garagen erfolgt von der noch auszubauenden Unterdorfstrasse. Zusätzlich sind zwei Freiflächen für Spiel und Erholung ausgeschieden.

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 Greberen (GP 8), dem der Gemeinderat Aeugst a.A. am 6. März 2007 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

Zustelladresse: Armin Sidler, Unterdorf 20, 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.)

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARV Fr. 976.00 8000 001266 / 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 und den Gestaltungsplan nach Eintritt der Rechtskraft in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Aeugst a.A. (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümerschaft unter Beilage von zwei Dossiers), an die Kanzlei der Bau-rekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier), an das Ingenieur- und Vermessungsbüro Kälin, Trampe + Partner AG, Mühlezelgstrasse 15, 8047 Zürich und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 19. Juli 2007
070516/Oca/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:



Kanton Zürich
Gemeinde Aeugst a. A.



Privater Gestaltungsplan 8 «Greberen»

Situation 1:500

Grundeigentümer Kat.-Nr. 408
Erben August und Fanny Sidler-Hofmann
vertreten durch Armin Sidler

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

G. F. H.

Von der Baudirektion
genehmigt am: 19. Juli 2007

Für die Baudirektion:

- 6. März 2007

Der Schreiber:

K. M.

BDV Nr. 110107

A. Zimmermann

U + H SCHLEGEL, ARCHITEKTURBÜRO SIA, RINGLIKERSTR. 8, 8142 UITIKON
Tel. 044 491 66 11, Fax 044 493 31 20











Datum: 12.07.2006

Änderung: 29.01.2007



Auftrag Nr. 16.AEU.109

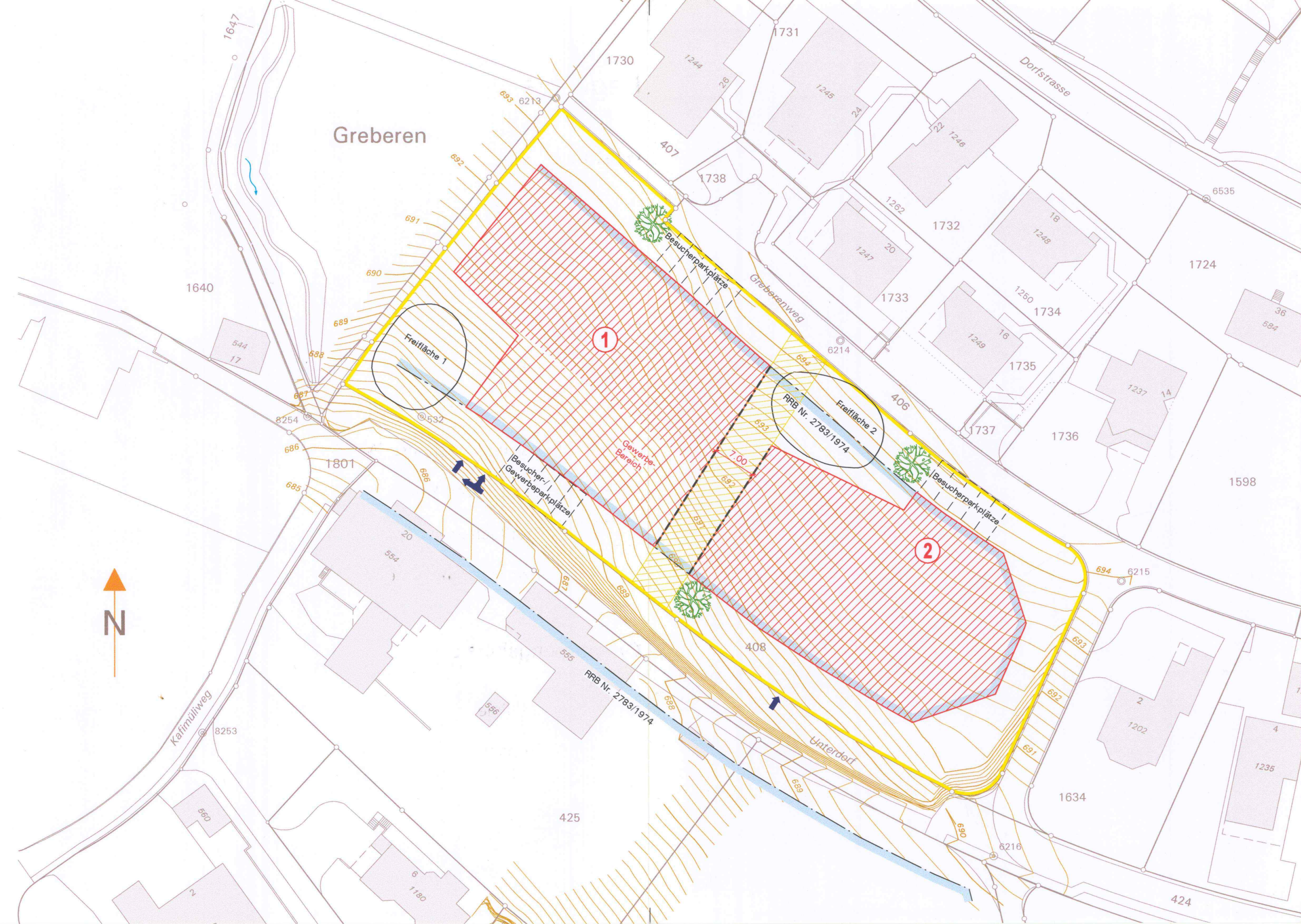
Legende

Gestaltungsplan

-  Gestaltungsplanperimeter
-  Baufelder für Hauptgebäude ① und ②
-  Bereich für zusätzliche Gewerbenutzung
-  Besondere Baufeldgrenzen
-  Bereich mit Höhenbegrenzung
-  Zu- und Wegfahrt zu Unterniveaugaragen
-  Zu- und Wegfahrt, Wendeplatz Gewerbe
-  Besucherparkplätze
-  Freiflächen für Spiel und Erholung
-  Hochstammbäume

Orientierungsinhalt

-  Baulinie
-  Höhenlinien



Kanton Zürich

Gemeinde Aeugst a. A.



Privater Gestaltungsplan 8

«Greberen»

Besondere Bestimmungen

Grundeigentümer Kat. Nr. 408

Erben August und Fanny Sidler-Hofmann,
vertreten durch Armin Sidler

A. Sidler
.....

- 6. März 2007
.....

Vom Gemeinderat zugestimmt am:

Namens des Gemeinderates,

Der Präsident:

P. Hüni
.....

Der Schreiber:

Armin
.....

Von der Baudirektion genehmigt am:

19. Juli 2007

BDV Nr. 110 / 07

Für die Baudirektion:

Ch. Zimmerhake
.....

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

Tel. 044 491 66 11, Fax 044 493 31 20

Datum: 12. 07. 2006

Änderung: 29.01.07

Auftrag Nr.: 16.AEU.109

Inhalt

1	Allgemeine Bestimmungen	1
1.1	Bestandteile	1
1.2	Zweck.....	1
1.3	Geltungsbereich.....	1
1.4	Überbauungsstudie	1
2	Ausnützung und Bauweise.....	1
2.1	Baufelder	1
2.2	Stellung der Gebäude	1
2.3	Gebäudeabstände	1
2.4	Bereich für zusätzliche Gewerbenutzung.....	2
2.5	Höhenbeschränkungen.....	2
2.6	Dachformen	2
2.7	Besondere Gebäude	2
3	Erschliessung und Umgebungsgestaltung	2
3.1	Verkehrstechnische Erschliessung	2
3.2	Besucherparkplätze	2
3.3	Versorgung / Entsorgung.....	3
3.4	Freiflächen für Spiel und Erholung	3
3.5	Terrainanpassungen	3
3.6	Bepflanzung	3
4	Schlussbestimmungen.....	3
4.1	Verhältnis zum übergeordneten Recht	3
4.2	Inkrafttreten.....	3

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. 408, Eigentümer Erben August und Fanny Sidler-Hofmann, ein privater Gestaltungsplan festgelegt.

1 Allgemeine Bestimmungen

1.1 Bestandteile

Massgebliche Bestandteile sind:

- a) diese Besonderen Bestimmungen
- 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
- eine rationelle Verkehrserschliessung sicherstellen
- gemeinsame Spiel- und Erholungsbereiche sicherstellen.

1.3 Geltungsbereich

Der im Plan bezeichnete Gestaltungsplanperimeter umfasst die Parzelle Kat.-Nr. 408.

1.4 Überbauungsstudie

Die im Bericht als Anhang angefügte Überbauungsstudie bildet eine richtungsweisende Grundlage.

2 Ausnützung und Bauweise

2.1 Baufelder

Hauptgebäude dürfen nur in den Baufeldern errichtet werden.

Der Bereich zwischen Baufeld 1 und 2 kann um max. 5 m verschoben werden.

Im Baufeld 1 sind max. zwei Hauptgebäude und max. zwei Gewerbebauten im Bereich für zusätzliche Gewerbenutzung, im Baufeld 2 sind max. drei Hauptgebäude erlaubt. Bei geschlossener Bauweise gilt der gesamte Baukubus als ein Gebäude.

2.2 Stellung der Gebäude

Benachbarte Hauptgebäude, der Bereich für zusätzliche Gewerbenutzung ausgenommen, haben in ihrer Ausrichtung eine Abweichung von min. 3° aufzuweisen.

2.3 Gebäudeabstände

Bei besonders bezeichneten Baufeldgrenzen sind als Gebäudevorsprünge nach § 260. Abs.3 PBG nur Dachvorsprünge zugelassen.

Innerhalb der Baufelder sind unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse minimale Gebäudeabstände von 3.00 m gestattet; darüber hinausreichende Gebäudevorsprünge, ausser Dachvorsprünge, sind dabei nicht gestattet.

2.4 Bereich für zusätzliche Gewerbenutzung

Die zusätzliche Ausnützung nach BZO für «Gewerbenutzung im Erdgeschoss» wird im speziellen Bereich für zusätzliche Gewerbenutzung zusammengefasst.

Bauten im Bereich für zusätzliche Gewerbenutzung dürfen mit anderen Bauten zusammengebaut werden. Findet der Zusammenbau innerhalb 50 cm über dem gewachsenen Terrain statt und entsteht durch das gestaltete Terrain eine klare optische Trennung, werden die Gebäudelänge, Gebäudehöhe und Geschosszahl je einzeln gemessen.

2.5 Höhenbeschränkungen

Bei Bauten im Bereich für zusätzliche Gewerbenutzung darf die Gebäudehöhe die Kote 692.00 m.ü.M. und die grösste Höhe der Gebäude (First) die Kote 694.50 m.ü.M. nicht übersteigen.

Im Abstandsbereich von Baufeld 1 und 2 dürfen Mauern, Besondere Gebäude mit ihrer grössten Höhe und die Bepflanzung die Kote 695.00 m.ü.M. nicht übersteigen.

2.6 Dachformen

Für eingeschossige Gewerbebauten, die teilweise unter dem gewachsenen und gestalteten Terrain liegen, kann der Gemeinderat auch begrünte Flachdächer erlauben.

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.

3 Erschliessung und Umgebungsgestaltung

3.1 Verkehrstechnische Erschliessung

Pflichtabstellplätze sind in Unterniveaugaragen einzurichten. Die ungefähre Lage der Zufahrten ist im Plan angegeben.

Für die Erstellung von freistehenden Einfamilienhäusern im Baufeld 2 können gedeckte Einstellplätze auch in deren Bauvolumen integriert werden. Dazu können auch weitere Zufahrten zugelassen werden.

Die ungefähre Lage für Zu- und Wegfahrt mit Wendeplatz zum Bereich für zusätzliche Gewerbenutzung ist im Plan angegeben.

Auf das Ausbauprojekt der Unterdorfstrasse muss Rücksicht genommen werden.

3.2 Besucherparkplätze

Besucherparkplätze sind bei Hauszugängen und beim Bereich für zusätzliche Gewerbenutzung gemäss der ungefähren Festlegung im Situationsplan oder bei den Garagenzufahrten anzuordnen.

Sie dürfen im Baulinienbereich liegen; vorbehalten bleibt ein Beseitigungsrevers. Die genaue Lage und Anzahl ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

3.3 Versorgung / Entsorgung

Es gelten die Festlegungen im Quartierplan.

3.4 Freiflächen für Spiel und Erholung

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

Bauten bis 50 cm über dem gewachsenen und unter dem gestalteten Terrain dürfen unter diesen Flächen liegen.

3.5 Terrainanpassungen

Kleinflächige Terrainanpassungen an die neu trassierte Unterdorfstrasse von über 1 m sind zulässig, namentlich beim Bereich für zusätzliche Gewerbenutzung mit Besucherparkplätzen, Zu- und Wegfahrt und Wendepplatz sowie bei den Zufahrten zu den Unterniveaugaragen.

3.6 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.