



VERFÜGUNG

vom 27. November 2003

Hausen a.A. Privater Gestaltungsplan Volg Heisch

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 3. Juni 2003 stimmte die Gemeindeversammlung Hausen a.A. dem privaten Gestaltungsplan Volg Heisch zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 24. Juli 2003 und des Bezirksrates Affoltern a.A. vom 16. Juli 2003 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 18. August 2003 ersucht die Gemeinde Hausen a.A. um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem privaten Gestaltungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Verkaufsstelle Volg Heisch der Landi Albis geschaffen.

Das die Parzelle Kat.-Nr. 2709 umfassende Gestaltungsplangebiet liegt teilweise in der Kernzone II innerhalb des schutzwürdigen Ortsbildes Heisch von regionaler Bedeutung und teilweise in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 2.0. Der unüberbaute Teil der Parzelle Kat.-Nr. 2709 ist überlagert durch den privaten Gestaltungsplan Hausmatte-Heisch (RRB Nr. 2887/1987). Die Bau- und Nutzungsvorschriften sind unter Berücksichtigung der Anliegen des Ortsbildschutzes und einer klaren Verkehrsregelung entsprechend zielgerichtet festgelegt.

Der private Gestaltungsplan umfasst die Situation Mst. 1:200 mit den dazugehörigen besonderen Bestimmungen. Der Bericht im Sinne des Berichtes gemäss Art. 47 RPV liegt vor.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Volg Heisch, dem die Gemeindeversammlung Hausen a.A. am 3. Juni 2003 zugestimmt hat, wird genehmigt.

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

(Zustelladresse: GWP Ingenieure Geometer Planer, Obstgartenstrasse 12, 8910 Affoltern 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 Hausen a.A. wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Hausen a.A. (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage vier 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 27. November 2003
031865/Oca/Zst

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



Kanton Zürich
Gemeinde Hausen a.A.



Privater Gestaltungsplan
Volg Heisch

Situation 1:200

Datum: 26.02.2003
Die Grundeigentümerin
Landi Albis, Mettmenstetten:

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 03.06.2003

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident:

Von der Baudirektion
genehmigt am: 27. Nov. 2003

Für die Baudirektion:

Der Schreiber:

BDV Nr. 12861 03

GPW Geiger, Püntener + Werder • Ingenieure • Geometer • Planer
Obstgartenstrasse 12, 8910 Affoltern a. A., Tel. 043 322 77 22, Fax 043 322 77 23

Muede
www.gpw.ch • gpw@gpw.ch

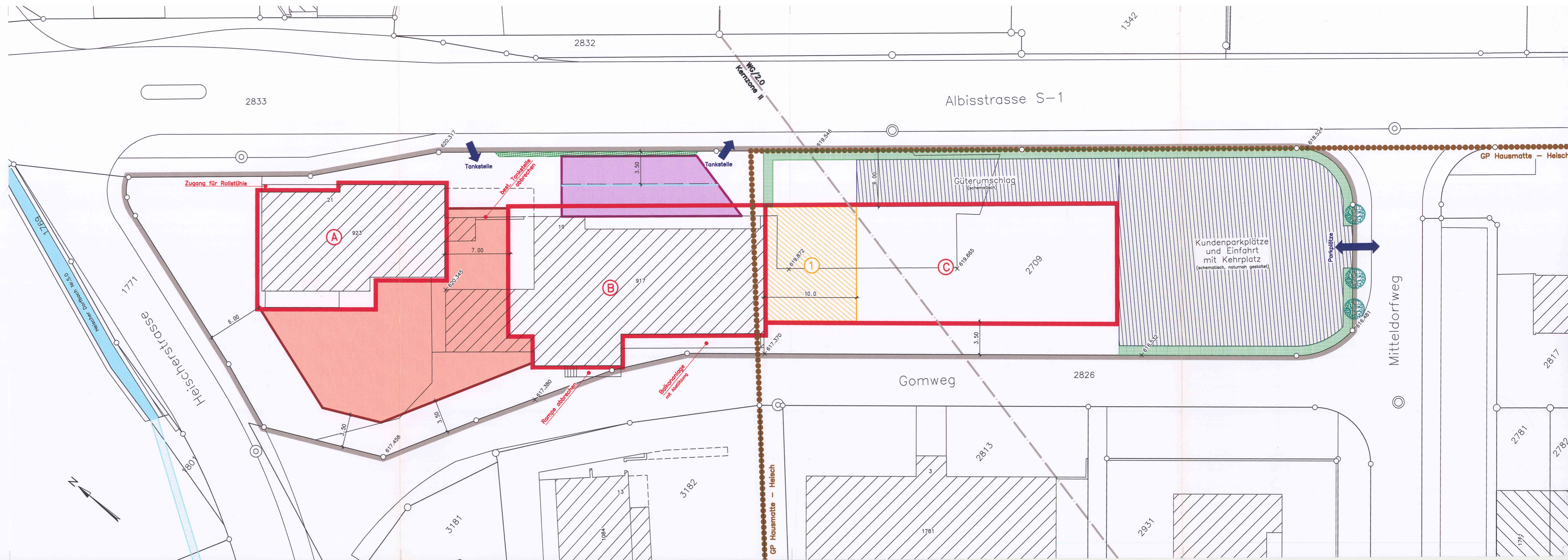
Entw.: MEY | Gez.: MEY | Datum: 5.11.2002 | Grösse: 30/126 | Plan Nr. 16.HAU.301.1

Ausdruck: 15-08-2003
F:\PLANUNG\HAU\16_301\CAD\AUS\GP_Volg.2d

Änderung: 24.02.2003

Legende

- Gestaltungsplanperimeter
- Gestaltungsplanperimeter Hausmatte-Heisch
- Nutzungszonengrenze
- Öffentliche Gewässer
- Eingedoltes, öffentliches Gewässer
- Baubegrenzungslinie mit Baufeldnummer
- Bereich für besondere Gebäude gemäss BZO
- Bereich für Tankstelle
- Beanspruchungslinie gemäss Ziffer 9
- Höhenbeschränkung mit Feldnummer
- Verkehrstechnische Erschliessung
- Rabatte / Grünstreifen fussgängerdurchlässig (schematisch)
- Bäume gemäss GP Hausmatte-Heisch (9. Juni 1987, RRB Nr. 2887 / 1987)



Kanton Zürich

Gemeinde Hausen a.A.



Privater Gestaltungsplan Volg Heisch

Besondere Bestimmungen

Datum: 26.02.2003

Die Grundeigentümerin

Landi Albis, Mettmenstetten:

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 03.06.2003

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Von der Baudirektion
genehmigt am: **27. Nov. 2003**

Der Schreiber:

BDV Nr. 1286/03

Für die Baudirektion:

GPW

Geiger, Püntener + Werder • Ingenieure • Geometer • Planer
Obstgartenstrasse 12, 8910 Affoltern a. A., Tel. 043 322 77 22, Fax 043 322 77 23

www.gpw.ch • gpw@gpw.ch

Entw.: MEY

Datum: 5.11.2002

Auftrag Nr. 16.HAU.301

Änderung: 24.02.2003

Ausdruck : 15-08-2003
F:\PLANUNG\HAU\16_301\Projekt\Bes_Best.doc

Inhalt

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	2
1. Rechtsgrundlage	2
2. Bestandteile	2
3. Zweck	2
4. Geltungsbereich	2
5. Empfindlichkeitsstufe	2
AUSNÜTZUNG UND BAUWEISE	2
6. Ausnützung	2
7. Baufelder	3
8. Besondere Gebäude	3
9. Tankstelle	3
10. Bauweise	3
11. Gebäudelängen	3
12. Höhenbeschränkung	3
13. Dachform, Bedachungs- und Fassadenmaterial	4
ERSCHLIESSUNG UND UMGEBUNGSGESTALTUNG	4
14. Verkehrstechnische Erschliessung	4
15. Parkplätze	4
16. Grünflächen	4
SCHLUSSBESTIMMUNGEN	4
17. Verhältnis zum Privaten Gestaltungsplanes Hausmatte – Heisch	4
18. Verhältnis zum übergeordneten Recht	4
19. Inkrafttreten	4

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

1. Rechtsgrundlage

Gestützt auf §§ 83-87 PBG (Planungs- und Baugesetz) wird für das in Ziffer 4 bezeichnete Gebiet der private Gestaltungsplan Volg Heisch aufgestellt.

2. Bestandteile

Massgebliche Bestandteile sind:

- a) diese Besonderen Bestimmungen;
- b) Situationsplan 1:200, nachfolgend Plan genannt.

3. Zweck

Zweck des privaten Gestaltungsplanes ist die Schaffung einer verbindlichen Planungsgrundlage zur Erweiterung der Verkaufsstelle Volg Heisch der Landi Albis, dies insbesondere auch unter Berücksichtigung der Anliegen des Ortsbildschutzes. Zudem soll eine klare Verkehrsregelung planerisch sichergestellt werden.

4. Geltungsbereich

Der im Plan bezeichnete Gestaltungsplanperimeter ist für den Geltungsbereich massgebend. Der Geltungsbereich umfasst die Parzelle Kat. Nr. 2709, bestehend aus folgenden Bauzonen und Flächeninhalten:

K II	Kernzone II	1'901 m ²
WG/2.0	Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	<u>1'091 m²</u>
Total	Parzelle Kat. Nr. 2709	<u>2'992 m²</u>

5. Empfindlichkeitsstufe

Im ganzen Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) III.

AUSNÜTZUNG UND BAUWEISE

6. Ausnützung

Für die im Plan bezeichneten Baufelder dürfen die folgenden Baumassen (Volumen über gewachsenem Terrain) nicht überschritten werden:

Baufeld A	1'950 m ³
Baufeld B	4'200 m ³
Baufeld C	2'400 m ³

7. Baufelder

Die Baubegrenzungslinien legen verbindliche Baufelder fest, innerhalb welchen Gebäude errichtet werden können. Sie haben die gleiche Rechtswirkung wie Verkehrsbaulinien.

Folgende Bauten dürfen die Baubegrenzungslinie im heutigen Ausmass überschreiten:

- bestehende Rampe beim Kindergarten (Zugang für Rollstühle);
- Balkonanlage mit Abstützung;
- Vordach bei der abzubrechenden Anlieferungsrampe.

8. Besondere Gebäude

Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG dürfen nur in den Baufeldern und in dem im Plan bezeichneten Bereich erstellt werden. Die Gemeinde kann in begründeten Fällen Ausnahmen bewilligen.

Zwischen den beiden Gebäuden Ass. Nrn. 917 und 923 muss ab einer Kote von 621.00 m ü.M. ein mindestens 3.5 m breites freies Sichtfeld erhalten bleiben.

9. Tankstelle

Die alte Tankstelle wird abgebrochen. Die Erneuerung der Tankstelle ist ausschliesslich in dem im Plan bezeichneten Bereich zulässig. Das Dach der neuen Tankstelle kann als Flachdach ausgebildet werden. Es darf den bezeichneten Bereich nicht überschreiten.

Bei einem nötigen Ausbau der Albisstrasse S-1 dürfen bis zu 3.5 m ab der Grundstücksgrenze Kat. Nr. 2709 durch den Strassenbau beansprucht werden.

10. Bauweise

Die geschlossene Bauweise für Hauptgebäude und Besondere Gebäude ist unabhängig von der Gebäudelänge gestattet.

11. Gebäudelängen

Es gibt keine Beschränkungen bezüglich Gebäudelängen. Die Baufelder können in der ganzen Länge, unter Einhaltung von Ziffer 8 und 12 überbaut werden.

12. Höhenbeschränkung

Für das im Plan bezeichnete Höhenbeschränkungsfeld Nr. 1 gilt eine Höhenkote von maximal 624.50 m ü.M.

13. Dachform, Bedachungs- und Fassadenmaterial

Im Baubereich C können andere als die in der BZO (Bau- und Zonenordnung) erlaubten Dachformen zugelassen werden.

Die nach BZO einschränkenden Bestimmungen bezüglich Bedachungs- und Fassadenmaterial gelten nicht für das Baufeld C.

ERSCHLIESSUNG UND UMGEBUNGSGESTALTUNG

14. Verkehrstechnische Erschliessung

Die Erschliessung wird wie folgt festgelegt:

- *Kundenparkplätze*: Zu- und Wegfahrt über den Mitteldorfweg;
- *Anlieferung*: über den Gomweg, via Heischerstrasse, wie bisher; das Anhalten für die Anlieferung hat auf privatem Grund zu erfolgen. Es ist die notwendige Fläche bereitzustellen.
- *Tankstelle*: Erschliessung über die Albisstrasse S-1 mit nur je einer Ein- und Ausfahrt.

15. Parkplätze

Für das Gestaltungsplangebiet ist aufgrund der BZO die notwendige Anzahl Parkplätze bereitzustellen. Die Anzahl Parkplätze ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

16. Grünflächen

Grünflächen sind gemäss Planeintrag vorzusehen. Diese sind im Baubewilligungsverfahren zu definieren. Der Kundenparkplatz ist naturnah zu gestalten und mit Grünflächen zu versehen.

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

17. Verhältnis zum Privaten Gestaltungsplanes Hausmatte – Heisch

Die Bestimmungen des Privaten Gestaltungsplanes Hausmatte – Heisch (9. Juni 1987, *RRB Nr. 2887 / 1987*) für die Parzelle Kat. Nr. 2709 bleiben in Kraft. Es gelten die jeweils schärferen Bestimmungen.

18. Verhältnis zum übergeordneten Recht

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

19. Inkrafttreten

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

Kanton Zürich

Gemeinde Hausen a.A.



Privater Gestaltungsplan Volg Heisch

Bericht

GPW Geiger, Püntener + Werder • Ingenieure • Geometer • Planer
Obstgartenstrasse 12, 8910 Affoltern a. A., Tel. 043 322 77 22, Fax 043 322 77 23


www.gpw.ch • gpw@gpw.ch

Entw.: MEY

Datum: 5.11.2002

Auftrag Nr. 16.HAU.301

Änderung: 24.02.2003

Ausdruck : 15-08-2003
F:\PLANUNG\HAU\16_301\Projekt\Bericht.doc

Inhalt

1. AUSGANGSLAGE	2
1.1 Bericht nach Art. 47 RPV	2
1.2 Abgrenzung Gestaltungsplan	2
1.3 Privater Gestaltungsplan Hausmatte – Heisch (9. Juni 1987, <i>RRB Nr. 2887 / 1987</i>)	2
1.4 Überbauungsstudien	2
2. ZWECK	2
3. BEBAUUNG	3
3.1 Grundsatz	3
3.2 Projektierungsspielraum	3
3.3 Baufelder: Ausnützung und Höhenbeschränkungen	3
3.4 Besondere Gebäude	4
3.5 Überraschende Bauteile	5
4. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN	5
4.1 Dachform	5
5. ERSCHLIESSUNG	5
5.1 Verkehrstechnische Erschliessung	5
5.2 Parkplätze	6
6. TANKSTELLE	6
7. UMGEBUNGSGESTALTUNG	7
7.1 Grünflächen	7
8. VERSORGUNG / ENTSORGUNG	7
8.1 Öffentliche Gewässer	7
8.2 Werkleitungen	7
9. UMWELTSCHUTZGESETZGEBUNG	7
9.1 Natur- und Landschaftsschutzobjekte / Ortsbild- und Heimatschutz	7
9.2 Altlasten	8
9.3 Weitere Themen der Umweltschutzgesetzgebung	8
10. BEILAGEN	9

1. AUSGANGSLAGE

1.1 Bericht nach Art. 47 RPV

Gestaltungspläne sind generell Nutzungspläne und nach Art. 47 RPV (Verordnung über Raumplanung) mit einem Bericht zu ergänzen. Der vorliegende Bericht erläutert die Festlegungen im Gestaltungsplan und behandelt die Berücksichtigung der übergeordneten Planung und der Umweltschutzgebung.

1.2 Abgrenzung Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan umfasst die Parzelle Kat. Nr. 2709. Sie wird begrenzt im Norden von der Heischerstrasse, im Osten von der Albisstrasse S-1, im Süden vom Mitteldorfweg und im Westen vom Gomweg. Das Grundstück liegt in zwei Bauzonen (Kernzone II, Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG/2.0) und ist in dessen südlichen Teil noch unüberbaut.

1.3 Privater Gestaltungsplan Hausmatte – Heisch (9. Juni 1987, RRB Nr. 2887 / 1987)

Der Private Gestaltungsplan Hausmatte – Heisch vom 9. Juni 1987 beinhaltet einige Bestimmungen für die Parzelle Kat. Nr. 2709. Diese allgemeingültigen Bestimmungen bleiben in Kraft. Es gelten jeweils die im Privaten Gestaltungsplan Volg Heisch aufgestellten schärferen Bestimmungen.

1.4 Überbauungsstudien

Architekt Hans Schlegel hat verschiedene Überbauungsstudien angestellt. Die Projektstudie vom 26. Juli 2002 (Änderung: 24. Februar 2003) bildet die Grundlage für den vorliegenden Gestaltungsplan.

2. ZWECK

Der Gestaltungsplan soll aufzeigen, wie sich die für das langfristige Weiterbestehen der Verkaufsstelle Volg Heisch notwendige Erweiterung im Planungsgebiet einordnet. Eine Erweiterung der Ladenfläche und des Sortiments sind notwendig, um sowohl mit der Entwicklung des Verkaufsgeschäfts als auch vom Dorf Hausen a.A. einher zu gehen. Des Weiteren hat der Gestaltungsplan eine klare Verkehrsregelung planerisch sicherzustellen und kann Festlegungen über Umgebungsgestaltungen enthalten. Der Gestaltungsplan hat insbesondere auch die Anliegen des Ortsbildschutzes zu berücksichtigen.

3. BEBAUUNG

3.1 Grundsatz

Das Gebiet liegt in der Kernzone II und in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG/2.0, Empfindlichkeitsstufe III.

Wo der Gestaltungsplan keine Festlegungen trifft, gelten die Bestimmungen von PBG (Planungs- und Baugesetz) und BZO (Bau- und Zonenordnung).

3.2 Projektierungsspielraum

Gemäss § 83 PBG sind die Baubegrenzungslinien so zu definieren, dass ein angemessener Spielraum für die Projektierung belassen wird.

3.3 Baufelder: Ausnützung und Höhenbeschränkungen

Die Parzelle Kat. Nr. 2709 hat eine massgebliche Grundfläche von 2'992 m², wovon 1'901 m² auf die Kernzone II und 1'091 m² auf die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG/2.0 fallen. Bei einer Baumassenziffer von 2.0 (K II und WG/2.0), beziehungsweise 2.2 für in der WG/2.0 dauernd gewerblich genutzte Gebäude und Gebäudeteile (Ziffer 3.6.3 BZO), errechnen sich folgende maximale Baumassen:

- Kernzone K II	3'802 m ³
- Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG/2.0	<u>2'400 m³</u>
- Total	<u>6'202 m³</u>

Im vorliegenden privaten Gestaltungsplan wurde die bebaubare Fläche in drei Baufelder aufgeteilt. Das Baufeld A umfasst das bestehende Gebäude Ass. Nr. 923, das Baufeld B beinhaltet das bestehende Gebäude Ass. Nr. 917. Die bestehenden Gebäude Ass. Nrn. 923 und 917 haben eine Baumasse von 1'875 m³ bzw. 4'035 m³ (total: 5'910 m³, vgl. Beilage 1). Die Kernzone K II ist übernutzt. Gemäss § 357 PBG haben aber bestehende Gebäude, die Bauvorschriften widersprechen, Bestandesgarantie und dürfen auch umgebaut oder erweitert werden, sofern keine öffentlichen oder nachbarschaftlichen Interessen entgegenstehen.

Baufeld A

Die maximale zulässige Baumasse wird auf 1'950 m³ festgelegt (bestehend: 1'875 m³). Damit wird ein angemessener Projektierungsspielraum belassen.

Baufeld B

Die maximale zulässige Baumasse beträgt 4'200 m³ (bestehend: 4'035 m³). Damit sind ein angemessener Projektierungsspielraum gemäss § 83 PBG sowie mögliche Nachisolierungen des Gebäudes Ass. Nr. 917 gewährleistet.

Baufeld C

In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG/2.0 ist gemäss BZO eine maximale Baumasse von 2'400 m³ zulässig. Diese Baumasse soll direkt an das bestehende Ladengebäude gelegt werden, damit die vorgesehene Ladenerweiterung ermöglicht werden kann. Es wird eine 10 m lange Höhenbeschränkung bis zur Kote 624.50 m ü.M. erlassen (vgl. Plan: Feld 1), damit der Baukörper unterbrochen wird (vgl. Beilage 2).

Zusammenstellung

Baufeld A:	1'950 m ³
Baufeld B:	4'200 m ³
Baufeld C:	<u>2'400 m³</u>
Total:	<u>8'550 m³</u>

Durch die Ladenerweiterung erhält die Parzelle eine Mehrnutzung um maximal 2'348 m³. Die durchschnittliche Baumassenziffer beträgt 2.86 m³/m².

Der Erweiterungsbau im Baufeld C soll durch die Höhenbeschränkung bewusst als separater Baukörper in Erscheinung treten. Durch diese Massnahme wird insbesondere dem Ortsbildschutz Rechnung getragen, der die durch Einzelbauten geprägte Bebauungsstruktur des Weilers Heisch erhalten will.

3.4 Besondere Gebäude

Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind nur in den Baufeldern und in dem im Plan bezeichneten Bereich zulässig. Das bestehende Garagengebäude und das Tankstellengebäude stehen bereits in diesem Bereich.

Durch den Abbruch der Tankstellenmauer wird das Sichtfeld zwischen den beiden Hauptgebäuden Ass. Nrn. 917 und 923 wesentlich geöffnet. Um dieses bewahren zu können, ist zwischen den beiden Hauptgebäuden Ass. Nrn. 917 und 923 ein 3.5 m breiter Sichtbereich ab einer Kote von 621.00 m ü.M. (Dach Garagengebäude mit Reserve) sicherzustellen.

3.5 Übertagende Bauteile

Im Gestaltungsplangebiet Volg Heisch sind vier die Baufelder übertagende Bauteile zu erwähnen:

- Die in öffentlichen Grund übertagende Rampe am Gomweg ist aus heutiger Sicht nutzlos und soll abgebrochen werden.
- Das bestehende Vordach bei der abzubrechenden Rampe kann erhalten bleiben.
- Die Rampe entlang der Albisstrasse S-1 dient dem Kindergarten (Gebäude Ass. Nr. 923) als Zugang für Rollstühle und kann erhalten bleiben.
- Die bestehende Balkonanlage mit Abstützung bleibt erhalten.

4. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

4.1 Dachform

Die Baubehörden können auch andere als die in der BZO erlaubten Dachformen zulassen (z.B. Walm-, Zelt- oder Flachdächer).

Ästhetische Gründe sprechen für eine Zulassung dieser Dachformen. In der Tat wirken die in der Überbauungsstudie von Architekt Hans Schlegel gewählten Dachformen gegenüber Nachbarn kleiner als Satteldächer; die Firste liegen merklich tiefer.

Die Ladenerweiterung sieht zwei Ladenteile vor. Dieser Ladenteilung kann durch die zugelassenen Dachformen Rechnung getragen werden. Zelt-, Parallel- und insbesondere Flachdächer ermöglichen ein deutliches Abheben des Erweiterungsbaus im Bereich der Höhenbeschränkung. Es entsteht ein neuer, selbständiger Baukörper.

5. ERSCHLIESSUNG

5.1 Verkehrstechnische Erschliessung

Gemäss Besprechungen vom 17. April 2002, 15. August 2002 und 28. Januar 2003 mit dem Kantonalen Tiefbauamt, Staatsstrassen, soll die Erschliessung der neuen Kundenparkplätze ausschliesslich über den Mitteldorfweg (Ein- und Ausfahrt) erfolgen.

Eine erste Erschliessungsvariante über den Gomweg (via Mitteldorfweg) hat sehr starke Opposition bei den Anwohnern hervorgerufen, da der Weg jeden Tag von den Kindergärtnern des Quartiers benutzt wird. Eine Erschliessung über den Gomweg stelle deshalb eine zu grosse Gefährdung der Kinder dar. Das Kantonale Tiefbauamt, Abteilung Staatsstrassen, konnte sich anlässlich der dritten Besprechung vom 28. Januar 2003 mit einer Erschliessung über den Mitteldorfweg einverstanden erklären.

Drei während der öffentlichen Planaufgabe eingegangenen Begehren betreffend der verkehrstechnischen Erschliessung können mit der neuen Erschliessungsvariante als weitgehend erfüllt angesehen werden.

Der Tankstellenverkehr soll vom Verkehr des Kundenparkplatzes getrennt werden. Mit einer Erschliessung der Kundenparkplätze über den Mitteldorfweg wird dies erreicht.

Die Warenanlieferung erfolgt wie bisher über den Gomweg (via Heischerstrasse). Durch den Abbruch der bestehenden Rampe am Gomweg kann die Anlieferung neu vollständig auf privatem Grund erfolgen. Bei Anlieferung am neuen Gebäudeteil ist der notwendige Platz auf privatem Grund bereitzustellen. Die heutige Situation mit einer Anlieferung auf teilweise öffentlichem Grund wird damit deutlich entschärft.

5.2 Parkplätze

Für die bestehenden Wohnungen und für die Kunden sind Parkplätze bereitzustellen. Gemäss Ziffer 8.6 BZO sind pro Wohnung 1.5 Fahrzeugabstellplätze zu erstellen. Für das Gestaltungsplangebiet ergeben sich somit 11 Parkplätze. Vorhanden sind 7 Abstellplätze (4 PP und 3 Garagen). Es ergibt sich ein Manko von 4 Abstellplätzen. In der Projektstudie von Architekt Hans Schlegel (vgl. Beilage 3) ist eine Tiefgarage mit 10 Plätzen vorgesehen. Diese kann die 4 fehlenden Parkplätze für die Wohnungen aufnehmen. Die restlichen Parkplätze dienen dem Ladenpersonal.

Die Zahl der Kundenparkplätze bestimmt sich aufgrund der vorgesehenen Ladenfläche. Von heute ca. 200 m² Verkaufsfläche soll der bestehende Laden auf ca. 550 m² vergrössert werden. Es ist somit mit etwa 20 Kundenparkplätzen zu rechnen. Die genaue Anzahl ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Die Projektstudie von Architekt Hans Schlegel (vgl. Beilage 3) zeigt schematisch, wie die nötigen Parkplätze angeordnet werden könnten.

6. TANKSTELLE

Die Erschliessung der Tankstelle erfolgt wie bisher über die Albisstrasse. Die Lage der Tanksäulen wird aber seitlich verschoben, damit ein genügender Warteraum ausserhalb des Staatsstrassengebietes angeboten werden kann. Der alte Standort wird mit der bestehenden Mauer abgebrochen. Diese Massnahme erfüllt insbesondere die Anliegen des Ortsbildschutzes, da die beiden bestehenden Gebäude Ass. Nrn. 917 und 917 neu auch optisch vollständig als Einzelbauten in Erscheinung treten werden. Die Tankstelle ist neu nur im Einbahnverkehr befahrbar, damit die Verkehrssicherheit im Bereich der Tankstelle gewährleistet wird. Es bestehen nur noch je eine Ein- und Ausfahrt.

Bei einem nötigen Ausbau der Albisstrasse S-1 dürfen bis zu 3.5 m ab der Grundstücksgrenze Kat. Nr. 2709 vom Strassenbau beansprucht werden. Damit wird ein allfälliger Strassenausbau gewährleistet.

7. UMGEBUNGSGESTALTUNG

7.1 Grünflächen

Die Umgebung soll für Kunden und Anstösser attraktiv gestaltet werden. Entlang der Albisstrasse sind Grünflächen vorzusehen (gemäss Plan). Damit der Zugang für Fussgänger gewährleistet ist, werden diese Streifen fussgängerdurchlässig ausgestaltet.

Die Parkplatzfläche ist naturnah zu gestalten und mit Grünflächen zu versehen. Die Detailplanung erfolgt mit der Projektausarbeitung. Im Privaten Gestaltungsplan Hausmatte – Heisch sind entlang des Mitteldorfweges drei Spitzahorne vorgesehen (siehe Plan). Zwei Bäume wurden beim Neubau des Mitteldorfweges bereits gepflanzt.

8. VERSORGUNG / ENTSORGUNG

8.1 Öffentliche Gewässer

Im Gebiet sind keine öffentlichen Gewässer vorhanden.

8.2 Werkleitungen

Die Entsorgung des Schmutzwassers und die Entwässerung des Regenwassers können nach den gesetzlichen Vorschriften erfolgen. Die notwendigen öffentlichen Leitungen sind am Gebietsrand vorhanden.

Die Groberschliessung der Wasserversorgung und des EKZ (Elektrizitätswerke des Kantons Zürich) sind erstellt. Die Feinerschliessung erfolgt auf Kosten der Grundeigentümerin.

9. UMWELTSCHUTZGESETZGEBUNG

9.1 Natur- und Landschaftsschutzobjekte / Ortsbild- und Heimatschutz

Der Grundstücksbereich in der Kernzone II liegt innerhalb des schutzwürdigen Ortsbildes Heisch von regionaler Bedeutung. Die durch Einzelbauten geprägte Bebauungsstruktur des ehemals bäuerlichen Weilers Heisch ist zu erhalten. Die bestehenden Gebäude sind nicht inventarisiert.

9.2 Altlasten

Das Gestaltungsplangebiet ist im Altlastenverdachtsflächen-Kataster vom 3. Februar 1999 unter der Nummer I.4 (Landwirtschaftliche Konsumgenossenschaft; Tankstelle) registriert. Die Altlastenabklärung ist im Vorfeld des Baubewilligungsverfahrens durchzuführen.

9.3 Weitere Themen der Umweltschutzgesetzgebung

Die folgenden Themen werden nach einer Kurzanalyse für nicht relevant angesehen und bedürfen im Gestaltungsplan keiner weiteren Festlegungen:

- Lärm
- Lufthygiene
- Nicht ionisierende Strahlung
- Energie
- Stoffe
- Abfall
- Boden
- Archäologie
- Wasser: In Ziffer 8 behandelt, keine Grundwasserschutzzonen
- Katastrophenschutz

10. BEILAGEN

- 1. Berechnung bestehende Baumasse**
- 2. Höhenbeschränkung: Skizze Feld 1**
- 3. Projektstudie von Architekt Hans Schlegel vom 26. Juli 2002 / 24. Februar 2003**

BEILAGE 1: BERECHNUNG BESTEHENDE BAUMASSE (Gemäss Berechnung H. Schlegel vom 31. Januar 2002)**Gebäude Ass. Nr. 923 („Kindergartengebäude“), Albisstrasse 21****Grundlagen:**

§ 258 PBG (April 1994)	
Grundrisse 1:50	18.08.2000
Schnitte 1:50	15.09.1999
Fassaden 1:50	26.03.1999

SO-Trakt, Dachraum

$11.27 \cdot 9.86 \cdot (1.00 + 3.45/2)$	302.81	
$3.06 \cdot 1.51 \cdot (0.45 + 0.8/2)$	3.93	306.74 m ³

SO-Trakt, OG

$11.27 \cdot 9.86 \cdot 2.69$	298.92	
$3.06 \cdot 1.51 \cdot 2.69$	12.43	311.35 m ³

SO-Trakt, EG

$11.27 \cdot 9.86 \cdot 2.88$	320.03	
$3.06 \cdot 1.51 \cdot 2.88$	13.31	333.34 m ³

SO-Trakt, UG

$11.27 \cdot 9.86 \cdot (0.9 + 1.75)/2$	147.24	
$3.06 \cdot 1.51 \cdot (2.70 + 1.80)/2$	10.40	157.64 m ³

NW-Trakt, OG / Dachraum

$8.38 \cdot 6.69 \cdot (1.35 + 4.05/2)$	189.21	
$8.38 \cdot 3.87 \cdot (3.10 + 2.30/2)$	137.83	327.04 m ³

NW-Trakt, EG

$8.38 \cdot 10.56 \cdot 2.85$	252.20	252.20 m ³
-------------------------------	--------	-----------------------

NW-Trakt, UG

$8.38 \cdot 10.56 \cdot (1.08 + 2.53)/2$	159.73	159.73 m ³
--	--------	-----------------------

Balkonanlage

$(8.00 - 2.53) \cdot (1.90 - 2.53/2) \cdot 2.53$	8.79	
$(8.00 - 2.85) \cdot (1.90 - 2.85/2) \cdot 2.85$	6.97	
$((8.00 - 2.25) + (8.00 - 3.10))/2 \cdot (1.90 - 2.25/2) \cdot (2.25 + 3.10)/2$	11.04	26.80 m ³

Baumasse Gebäude Ass. Nr. 923**1'874.84 m³**

Gebäude Ass. Nr. 917 („Wohnhaus mit Laden“), Albisstrasse 19**Grundlagen:**

§ 258 PBG (April 1994)	
Grundrisse 1:100	24.09.1965
Grundriss, Querschnitt & Giebelansichten 1:100	23.05.1997
Fassadenplan 1:100	15.09.1965

Dachraum

24.60*11.00*(0.80+1.90/2)	473.550	
5.42*1.50*(0.15+0.65/2)	3.862	477.41 m ³

2. OG

24.60*11.00*2.70	730.620	
5.42*1.50*2.70	21.951	752.57 m ³

1. OG

24.60*11.00*2.70	730.620	
5.42*1.50*2.70	21.951	752.57 m ³

EG

24.60*11.00*3.30	892.980	
5.42*1.50*3.30	26.829	
9.25*3.35*3.30	102.259	1'022.07 m ³

UG

24.60*11.00*2.50/2	338.250	
5.42*1.50*0.00	0.000	
9.25*3.35*2.50	77.469	415.72 m ³

Balkonanlage Fassade N-O

19.18*1.50*(3.30+2.70+2.70)	250.299	
19.18*1.50*(0.15+0.65/2)	13.666	263.965 m ³

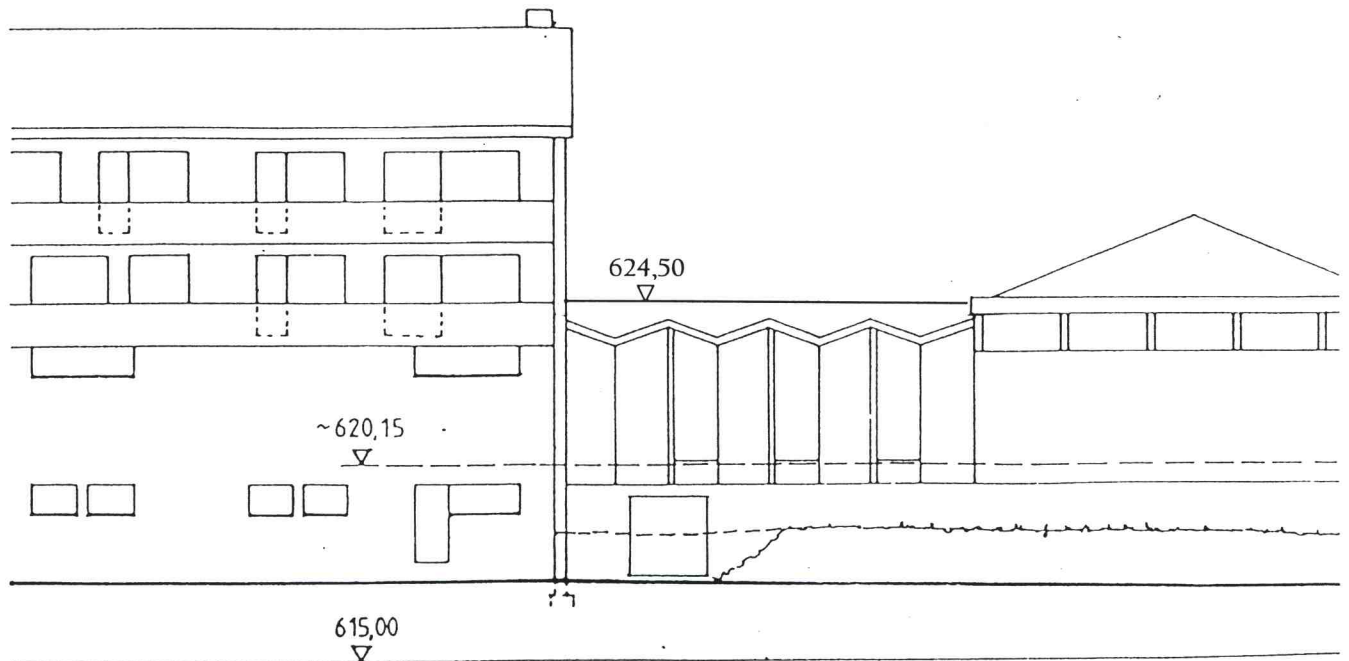
Balkonanlage Fassade S-W

15.35*1.50*(2.50+3.30)	133.545	
24.60*1.50*(2.70+2.70)	199.260	
24.60*1.50*(0.15+0.65/2)	17.528	350.333 m ³

Baumasse Gebäude Ass. Nr. 917**4'034.64 m³****Zusammenstellung****Baumasse Gebäude Ass. Nr. 923****1'874.84 m³****Baumasse Gebäude Ass. Nr. 917****4'034.64 m³****Baumasse TOTAL****5'909.48 m³**

BEILAGE 2: SKIZZE HÖHENBESCHRÄNKUNG FELD 1

MASSTAB 1:200



SÜDWESTFASSADE, GOMWEG