



VERFÜGUNG

vom 21. September 2012

Kappel a.A. Öffentlicher Gestaltungsplan Chappelermatten

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Die Gemeindeversammlung Kappel a.A. hat am 11. Juni 2012 den öffentlichen Gestaltungsplan Chappelermatten festgesetzt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Baurekursgerichts und des Bezirksrats Affoltern a.A. vom 25. Juli 2012 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 9. August 2012 ersucht die Gemeinde Kappel a.A. um Genehmigung der Vorlage.

Ausgangslage

Die Klosteranlage Kappel und der Weiler Näfenhüser haben gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) nationale Bedeutung. Das Ortsbild Näfenhüser entfaltet seine besondere Wirkung durch die kompakte Anordnung der Bebauung und die isolierte Lage in Sichtdistanz zur dominanten Klosteranlage. Mit BDV Nr. 674/2001 ist das Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung festgesetzt worden. Danach liegt der überwiegende Teil der Chappelermatten innerhalb des Ortsbildperimeters von Näfenhüser. Er ist als wichtiger Freiraum mit Erweiterungsrichtung ausgewiesen. Gemäss dem Ortsbildbeschreibung ist der Umgebungsbereich dieses sehr gut einsehbaren Weilers Näfenhüser von Hochbauten frei zu halten, damit ein optisches Zusammenwachsen des Weilers mit dem Siedlungsgebiet von Kappel verhindert werden kann. Die Chappelermatten sind ausserdem Bestandteil des Natur- und Landschaftsschutzobjektes Nr. 103, Moränenzug nördlich und westlich von Kappel (RRB Nr. 126/1980).

Mit RRB Nr. 1496/2005 wurde die von der Gemeindeversammlung Kappel a.A. am 3. Dezember 2004 festgesetzte Revision des Zonenplans unter Vorbehalt genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen wurde unter anderem die Landhauszone in der Chappelermatten. Gleichzeitig wurde die mit RRB Nr. 429/1984 erteilte Genehmigung der Landhauszone widerrufen. Die Gemeinde wurde ersucht, die Vorgaben gemäss dem mit Verfügung der Baudirektion ARV/674/2001 vom 15. Juni 2001 festgesetzten Inventar der

schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung mit geeigneten planerischen oder privatrechtlichen Massnahmen verbindlich zu regeln.

Mit Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 7. Dezember 2007 (VB.2005.00597) wurde die Beschwerde in dem Sinne teilweise gutgeheissen, als der Genehmigungsvorbehalt gemäss RRB Nr. 1496/2005 betreffend der Landhauszone in der Chappelermatten aufgehoben und die Sache im Sinne der Erwägungen an den Regierungsrat zurückgewiesen wurde. Nach den Erwägungen hat der Regierungsrat im Rahmen einer umfassenden Interessenabwägung zwischen der Planbeständigkeit und dem Vertrauensschutz hinsichtlich des bisherigen planerischen Schicksals der Chappelermatten einerseits und den Interessen am Ortsbildschutz des Weilers Näfenhüser sowie am Grundwasserschutz andererseits eine Neubeurteilung des vorliegenden Falles vorzunehmen.

In der Folge einigten sich Kanton, Gemeinde und Grundeigentümer auf ein gemeinsames Vorgehen. Als Grundlage für den öffentlichen Gestaltungsplan wurden eine Überbauungsstudie und ein Konzept für die Umgebungsgestaltung erarbeitet, welche den wichtigen Freiraum und die Kompensation der Ausnützung für den unüberbaubaren Freiraum angemessen berücksichtigen sowie den Nachweis einer hohen ortsbaulichen und landschaftlichen Qualität erbringen.

Gestaltungsplan

Mit dem öffentlichen Gestaltungsplan Chappelermatten werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Wohnüberbauung unter Berücksichtigung des wichtigen Freiraumes bezüglich des Weilers Näfenhüser geschaffen.

Die Einordnung der Wohnsiedlung in das schutzwürdige Landschaftsbild wird durch die städtebaulich überzeugende Konzeption von Bauten, Aussenräumen und Erschliessung sichergestellt. Die Kompensation der zonengemässen Ausnützung für den unüberbaubaren Freiraum wurde auf eine aus ortsbaulicher und landschaftlicher Sicht maximal verträgliche Ausnützung abgestimmt. Der Übergang zur offenen Landschaft wurde möglichst sanft und mit geringen Geländeänderungen sowie ohne Einfriedungen gestaltet. Die Sichtverbindung zwischen dem Zwingli-Denkmal und der Klosteranlage Kappel a.A. sowie der Lärmschutz gegenüber der Albisstrasse sind gewährleistet.

Die Anliegen des Vereins Kappelerhof in Bezug auf das Quellenrecht und die Quellwasserableitung sowie der Grundeigentümer des südlich angrenzenden mit BDV Nr. 82/2007 genehmigten privaten Gestaltungsplanes Laden Oberamt wurden mit entsprechenden Massnahmen sichergestellt.

Die Akten, bestehend aus dem Gestaltungsplan Situation 1:500, den Besonderen Bestimmungen und dem Bericht gemäss Art. 47 RPV, sind vollständig.

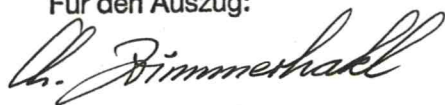
Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der öffentliche Gestaltungsplan Chappelermatten, welchen die Gemeindeversammlung Kappel a.A. am 11. Juni 2012 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Kappel a.A. wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- III. Mitteilung an den Gemeinderat Kappel a.A. (unter Beilage von vier Dossiers), an das Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier), an das Baurekursgericht und an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers) sowie an die Ingenieure für Geomatik Planung Werke, Obstgartenstrasse 12, 8910 Affoltern a.A. (Nachführungsstelle).

Zürich, den 21. September 2012
1201433/CAP/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:



Kanton Zürich

Gemeinde Kappel a.A.



▶ Öffentlicher Gestaltungsplan «Chappelermatten»

Situation 1:500

Besondere Bestimmungen

Bericht gemäss Art. 47 RPV

Rösch Wälter Willa
Ingenieure für
Geomatik Planung Werke

Obstgartenstrasse 12
8910 Affoltern a.A.

Tel. 043 322 77 22
Fax 043 322 77 23
www.gpw.ch
gpw@gpw.ch

18. April 2012
(16.KAP.103)

Kanton Zürich

Gemeinde Kappel am Albis



Öffentlicher Gestaltungsplan Chappelermatten

Situation 1:500

Öffentliche Auflage vom 6. Januar 2012 bis 5. März 2012

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 11. Juni 2012

Namens des Gemeinderates
Der Präsident:

K. Bär

Kurt Bär

Die Schreiberin:

Brigitte Keusch-Fliesser

Brigitte Keusch-Fliesser

Von der Baudirektion
genehmigt am: 21. Sep. 2012

Für die Baudirektion:

BDV Nr. 1301.12

H. Zimmermann

Rösch Wälter Willa
Ingenieure für
Geomatik Planung Werke

Obstgartenstrasse 12
8910 Affoltern a.A.

www.gpw.ch
gpw@gpw.ch

Tel. 043 322 77 22
Fax 043 322 77 23

gpw

H. Anstald

Entw.: AMS Datum: 18.04.2012 Grösse: 30/105 Plan Nr.: 16.KAP.103-01

Gez.: DUV Letzte Änderung: CAD-File: F:\PLANUNG\16_103\Projekt\Sit_500_2d

Legende

Genehmigungsinhalt:

- Gestaltungsplanperimeter (Ziff. 1.3)
- Baufelder für Gebäude und private Aussenbereiche (Ziff. 2.2)
- Baubereiche für Hauptgebäude (Ziff. 2.2)
- Firstrichtung (Ziff. 2.4)
- Baufeld für Lärmschutzanlage (Ziff. 3.1)
- Lärmhindernis (Ziff. 3.1)
- Höhenkurven des gestalteten Terrains (Ziff. 4.1)
- Neue Bäume (Lage schematisch) (Ziff. 4.1)
- Obstwiese (Ziff. 4.1)
- Allgemeine Erschliessungsfläche (Ziff. 4.2)
- Stützmauern (Ziff. 4.3)
- Private Aussenbereiche (Ziff. 4.3)
- Einfahrtsbereich Tiefgarage (Ziff. 5.2)
- Fusswege (Ziff. 5.3)
- Fuss- und Radweg (Ziff. 5.3)
- Notzufahrt (Ziff. 5.4)
- Wendemöglichkeit (Ziff. 5.4)
- Bereich für Quellfassung und Quellwasserableitung (Ziff. 8.1)
- Sichtweiten (Ziff. 3.1 und 5.4)

Informationsinhalt:

- bestehende Höhenkurven



Kanton Zürich

Gemeinde Kappel am Albis



Öffentlicher Gestaltungsplan Chappelermatten

Besondere Bestimmungen

Öffentliche Auflage vom 6. Januar 2012 bis 5. März 2012

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 11. Juni 2012

Namens des Gemeinderates,

Der Präsident:

A blue ink signature of Kurt Bär, consisting of stylized cursive letters.

Kurt Bär

Die Schreiberin:

A blue ink signature of Brigitte Keusch-Fliesser, consisting of stylized cursive letters.

Brigitte Keusch-Fliesser

Von der Baudirektion genehmigt am:

21. Sep. 2012

BDV Nr. 1301 12

Für die Baudirektion:

A blue ink signature of Ch. Zimmerhake, consisting of stylized cursive letters.

Rösch Wälter Willa
Ingenieure für
Geomatik Planung Werke

Obstgartenstrasse 12
8910 Affoltern a.A.

Tel. 043 322 77 22
Fax 043 322 77 23
www.gpw.ch
gpw@gpw.ch

18. April 2012
(16. KAP.103)

gpw
A. Kustalder

1 Allgemeine Bestimmungen

1.1 Rechtsgrundlage

Gestützt auf §§ 83 ff. des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) wird für das in Ziffer 1.3 bezeichnete Gebiet ein öffentlicher Gestaltungsplan aufgestellt.

1.2 Bestandteile

Massgebliche Bestandteile sind:

- Situation 1:500, nachfolgend «Plan» genannt
- diese Besonderen Bestimmungen, nachfolgend «Bestimmungen» genannt
- der Bericht gemäss Art. 47 RPV, nachfolgend «Bericht» genannt

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Parzelle Kat.-Nr. 1522 und je einen Teil der Parzellen Kat.-Nrn. 826 und 953 und ist im Plan mit «Gestaltungsplanperimeter» bezeichnet.

1.4 Zweck und Zielsetzung

1. Der Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ortsbildlich, architektonisch und umgebungsgestalterisch hochwertige Wohnüberbauung mit bestmöglicher Einfügung ins Landschaftsbild. Die gewachsene Struktur ist im Sinne einer Anknüpfung an die traditionelle lokale Bauweise und deren Umsetzung in eine moderne Architektur und Gestaltung weiterzuführen. Eine angemessene Ausgewogenheit zwischen Einheitlichkeit und Variabilität ist zu gewährleisten.
2. Der Gestaltungsplan stellt sicher, dass die Sichtverbindung vom Zwingli-Denkmal zur Klosteranlage Kappel und der Freiraum gegenüber dem im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung enthaltenen Weiler Näfenhüser erhalten bleiben.
3. Die im unüberbaubaren Freiraum liegende Ausnützung ist im Rahmen der obengenannten Zielsetzungen im überbaubaren Perimeter zu realisieren.
4. Mit dem Gestaltungsplan ist die Einhaltung der Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutz-Verordnung sicherzustellen.

2 Bebauung

2.1 Grundsatz

Sämtliche Bauten und Anlagen im Gestaltungsplanperimeter haben sich gut ins Gesamtbild der Überbauung und in die Umgebung einzuordnen. Gebäude, Anlagen und Umgebung müssen besonders gut gestaltet sein.

2.2 Baufelder für Gebäude und private Aussenbereiche¹

Die Baufelder 1 bis 8 sind für je ein Hauptgebäude gemäss Ziff. 2.3 und Ziff. 2.4, für Gartenhäuser und Schöpfe gemäss Ziff. 2.5 und für private Aussenbereiche gemäss Ziff. 4.3 bestimmt.

2.3 Anordnung der Hauptgebäude

1. Hauptgebäude dürfen nur in den im Plan weiss mit roter Umrandung dargestellten Baubereichen für Hauptgebäude erstellt werden.
2. Als gewachsener Boden gemäss § 5 Abs. 1 ABV² gilt das mit den Höhenkurven im Plan dargestellte Terrain.
3. Die Koten des unteren Vollgeschosses der Hauptgebäude in den Baufeldern 1 - 3 dürfen maximal 1.20 m unter der Oberkante der Böschung gemäss Ziff. 3.1 liegen. Das untere Vollgeschoss der Hauptgebäude in den Baufeldern 1 - 3 muss sich vollumfänglich im lärmgeschützten Bereich³ befinden.
4. Bei den fünf Hauptgebäuden östlich der Allgemeinen Erschliessungsfläche dürfen höchstens deren drei parallel zueinander stehen. Westlich der Allgemeinen Erschliessungsfläche dürfen benachbarte Hauptgebäude nicht parallel zueinander stehen.

2.4 Gestaltung der Hauptgebäude

1. Die Hauptgebäude haben einen rechteckigen Grundriss aufzuweisen.
2. Sämtliche Hauptgebäude sind mit einem Satteldach zu versehen. Die Firstrichtungen der Dächer sind im Plan festgelegt. Der First hat pro Baubereich auf einer einheitlichen Höhe zu verlaufen.
3. Die Dächer sind mit Tonziegeln einzudecken.
4. In den Baufeldern 6 und 7 sind zwei Vollgeschosse, ein Dachgeschoss und ein anrechenbares Untergeschoss zulässig. In den übrigen Baufeldern gelten hinsichtlich der Geschosse die Vorschriften der BZO.
5. Für die Fassaden der Hauptgebäude sind Verputz und/oder Holz zu verwenden. Farben und Materialien sind entsprechend herkömmlichen Gestaltungen und Zweckbestimmungen zu verwenden. Grelle und auffällige Farben und Materialien sind nicht zulässig. Mit dem Baugesuch ist ein Material- und Farbkonzept einzureichen.
6. In den Baufeldern 1 - 3 dürfen im oberen Vollgeschoss sowie im Dachgeschoss keine Lüftungsfenster lärmempfindlicher Wohnräume zur Albisstrasse hin orientiert werden.
7. Die Fenster haben in der gesamten Überbauung möglichst einheitliche Proportionen aufzuweisen. Durchgehende verglaste Fassaden sind nicht gestattet.
8. Gebäudevorsprünge gemäss § 260 Abs. 3 PBG dürfen die Baubereiche für Hauptgebäude gemäss ebendieser Bestimmung überragen, in den Baufeldern 6 und 7 auf der gesamten Fassadenlänge. Die Begrenzungen der Baufelder dürfen nicht überragt werden.
9. Giebelseitig sind Balkone nur gestattet, wenn sie ganz im Gebäudevolumen integriert sind.
10. Anlagen zur Energiegewinnung auf den Dächern sind zulässig, wenn sie sich bezüglich Farb- und Materialwahl (wenig reflektierend) sowie Detailgestaltung gut ins Er-

¹ im Folgenden «Baufelder», mit Angabe der jeweiligen Nummer, genannt

² Verordnung über die nähere Umschreibung der Begriffe und Inhalte der baurechtlichen Institute sowie über die Mess- und Berechnungsweisen (Allgemeine Bauverordnung) vom 22. Juni 1977

³ siehe Schnitte im Anhang 1 des Berichts

scheinungsbild des Daches einfügen. Als Grundlage ist das Merkblatt «Solaranlagen ausserhalb der Bauzonen» der Baudirektion beizuziehen.

11. Die Wohneinheiten in den Baufeldern 6 und 7 müssen für Menschen mit Behinderung zugänglich sein. Die erforderlichen Massnahmen bestimmen sich nach den anerkannten Regeln der Baukunde.

2.5 Gartenhäuser und Schöpfe

1. In den Baufeldern 1 - 5 und 8 dürfen Gartenhäuser und Schöpfe im Sinne von § 18 BBV II⁴ ausschliesslich bergseitig an die Fassaden der Hauptgebäude gestellt werden. Pro Wohneinheit ist ein Gartenhaus / Schopf zulässig.
2. In den Baufeldern 6 und 7 sind keine Gartenhäuser und Schöpfe zulässig.
3. Die Materialisierung der Gartenhäuser und Schöpfe hat sich an jener der Hauptgebäude zu orientieren. Es sind Flachdächer und Pultdächer zulässig; zur Eindeckung sind ausser Ziegeln auch andere Materialien zulässig, sofern sie sich gut ins Gesamtbild einfügen.

2.6 Nutzung

1. Die Baufelder 1 bis 5 sowie das Baufeld 8 sind für Einfamilien- und Doppel-Einfamilienhäuser, die Baufelder 6 und 7 für Mehrfamilienhäuser bestimmt. In den beiden Mehrfamilienhäusern sind je mindestens 3 Wohnungen vorzusehen.
2. Das Baufeld 9 ist ausschliesslich für eine Nutzung gemäss Ziff. 3.3 bestimmt.

3 Gemeinschaftliche Anlagen und Ausstattungen

3.1 Baufeld für Lärmschutzanlage

1. Im Baufeld für die Lärmschutzanlage ist eine Böschung parallel zur Albisstrasse zu erstellen, deren Fusspunkt in einem Abstand von 2 m ab dem Fahrbahnrand anzulegen ist. Ausgehend von diesem Fusspunkt hat die Böschung einen Steigungswinkel von 45° a.T. und bei der Oberkante eine Höhe von 4 m aufzuweisen.
2. Zwischen den Baufeldern 2 und 3, über der Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage, ist auf der Böschungskante ein Lärmhindernis mit einer Höhe von 1.25 m und einer Länge von 15 m zu erstellen. Die Materialisierung und Ausgestaltung des Lärmhindernisses ist so zu wählen, dass die Lärmschutzwirkung zu beiden Enden hin kontinuierlich abnimmt.
3. Im Bereich der Ausfahrt aus der Tiefgarage und der Ausfahrt aus der Parzelle Kat.-Nr. 1523 ist die Böschung so zu gestalten, dass die erforderlichen Sichtweiten gewährleistet sind.
4. Die Böschung ist mindestens bis zur Abzweigung des Fuss- und Radwegs mit einer freiwachsenden Wildhecke aus einheimischen Gehölzen flächig zu bepflanzen. Dabei sind die erforderlichen Sichtbereiche gemäss Ziff. 3.1 Abs. 3 und Ziff. 5.4 Abs. 2 zu berücksichtigen.

3.2 Tiefgarage

1. Es ist eine Tiefgarage anzulegen, die mindestens sämtliche Pflichtparkplätze für die Überbauung sowie für das obere Wohnhaus in der benachbarten Parzelle Kat.-Nr. 1523 aufnimmt. Die Lage der Ein-/Ausfahrt ist im Plan festgelegt.

⁴ Verordnung über die Verschärfung oder die Milderung von Bauvorschriften für besondere Bauten und Anlagen (Besondere Bauverordnung II) vom 26. August 1981

2. Sämtliche Wohngebäude mit Ausnahme von Baufeld 8 sind an die Tiefgarage anzuschliessen. In den Mehrfamilienhäusern ist je ein Lift als Zugang in die Tiefgarage zu erstellen.
3. Die Tiefgarage hat einen möglichst grossen Abstand zum Bereich für Quellfassung und Quellwasserableitung (s. Ziff. 8.1) einzuhalten.
4. Die Befahrbarkeit der Tiefgaragendecke ist für Fahrzeuge mit einem Gewicht von bis zu 18 t zu gewährleisten.

3.3 Gemeinschaftsraum und Tiefgaragenzugang

1. Das Baufeld 9 ist für einen Gemeinschaftsraum bestimmt, welcher spätestens nach der Realisierung der Hälfte der Überbauung erstellt sein muss. Materialisierung, Gestaltung und Dachform haben sich gut ins Gesamtbild der Überbauung einzuordnen.
2. Im Bereich des Gemeinschaftsraums ist ein Tiefgaragenzugang von der Allgemeinen Erschliessungsfläche her anzulegen, welcher auch von den Bewohnern und Besuchern des oberen Wohnhauses in der benachbarten Parzelle Kat.-Nr. 1523 genutzt werden kann.

3.4 Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten

Auf der Allgemeinen Erschliessungsfläche sind Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten für alle Altersstufen zu schaffen. An einer geeigneten Stelle ist ein Brunnen einzurichten. Die Spielmöglichkeiten haben sich aus der Umgebungsgestaltung zu ergeben. Die Aufstellung von Spielgeräten ist auf ein Minimum zu beschränken.

4 Umgebungsgestaltung

4.1 Obstwiese

1. Das Gelände im Gestaltungsplanperimeter ist entsprechend den im Plan dargestellten Höhenkurven anzupassen.
2. Die Obstwiese ist mit einheimischen Hochstamm-Obstbäumen gemäss Plan zu bepflanzen. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.
3. Die Flächen sind als ein- bis zweischürige Wiesen mit allfälliger Beweidung landwirtschaftlich zu nutzen bzw. zu pflegen. Deren Nutzung durch die Bewohner der Überbauung als Spiel- oder Liegewiese ist insoweit erlaubt, als die landwirtschaftliche Nutzung dadurch nicht beeinträchtigt wird.

4.2 Allgemeine Erschliessungsfläche

4.2.1 Innerhalb der Überbauung

Die Achse der Allgemeinen Erschliessungsfläche ist im Mittel entsprechend dem Verlauf des Terrains anzulegen. Die Höhenlage muss einen hindernisfreien Zugang zum hinteren Wohnhaus auf der Parzelle Kat.-Nr. 1523 ermöglichen. Die Fläche ist zu asphaltieren oder mit einer grauen Pflasterung zu versehen. Die Fläche darf nach freiem Ermessen um max. 4 m in die Baufelder für Gebäude und private Aussenbereiche sowie in die Obstwiese hinein verbreitert werden. Eine minimale lichte Durchfahrtsbreite von 3.80 m ist von der Verzweigung nördlich der Überbauung bis zum Baufeld 8 zu gewährleisten. Die Übergänge zur Obstwiese sind mit Böschungen in einer Steigung von max. 1:3 (Höhe:Breite) zu gestalten.

4.2.2 Fuss- und Radweg von der Albisstrasse zur Überbauung

Der Fuss- und Radweg von der Albisstrasse zur Überbauung (s. Ziff. 5.3, Abs. 1) ist mit einer Chaussierung zu versehen.

4.2.3 Notzufahrt

Die Notzufahrt (s. Ziff. 5.4) ist nördlich der Überbauung als Chaussierung auszubilden und im Geländeverlauf anzulegen.

4.2.4 Entwässerung

Die Entwässerung der gesamten Allgemeinen Erschliessungsfläche hat soweit wie möglich über die Schulter und durch Versickerung zu erfolgen.

4.3 Private Aussenbereiche

1. In den privaten Aussenbereichen sind Zugangswege, Vorzonen zu den Bauten und Gartenflächen anzulegen.
2. Abtragungen sind bis maximal auf die Kote des untersten Vollgeschosses zulässig. Stützmauern sind nur an den im Plan bezeichneten Stellen zulässig und dürfen - im Fall der Baufelder 1 bis 3 - die Oberkante der Böschung gemäss Ziff. 3.1 nicht überragen.
3. Die privaten Aussenbereiche sind an den nördlichen und südlichen Baufeldbegrenzungen mit Böschungen abzuschliessen, welche in einer Steigung von max. 2:3 (Höhe:Breite) auszubilden sind und auch ausserhalb der Baufeldbegrenzungen angelegt werden dürfen.
4. Die Belagswahl ist freigestellt. Die Entwässerung dieser Flächen hat durch Versickerung zu erfolgen.
5. Baulicher Sichtschutz und Einfriedungen sind nur auf der gemeinsamen Grenze bei Doppeleinfamilienhäusern zulässig.
6. Für die Bepflanzung sind zulässig:
 - Wiesen- und Rasenflächen
 - Stauden, Nutzpflanzen, Beeren und Gemüse
 - kleine und mittelgrosse winterharte Gehölze und Spaliere, immergrüne Gehölze und Koniferen jedoch nur als Kleingehölze
 - Hecken, jedoch nur auf der gemeinsamen Grenze bei Doppeleinfamilienhäusern
 - keine invasiven oder allergenen Pflanzen (Sommerflieder/Buddleja spec., Riesen-Bärenklau/Heracleum mantegazzianum, Riesen-Goldrute/Solidago gigantea, alle Bambusarten, Japanischer Staudenknöterich/Fallopia japonica etc.)

5 Verkehrstechnische Erschliessung

5.1 Motorisierter Individualverkehr

Die Zufahrt für Motorfahrzeuge hat ausschliesslich ab der Albisstrasse innerhalb des im Plan bezeichneten Bereichs direkt in eine Tiefgarage zu erfolgen.

5.2 Parkierung

1. Die Parkierung von Motorfahrzeugen für Bewohner und Besucher hat ausschliesslich in der Tiefgarage zu erfolgen.
2. In der ganzen Überbauung sind ausreichend überdachte Abstellflächen für Fahrräder bereitzustellen.

3. Vier Parkplätze für Besucher sind unmittelbar nach der Tiefgaragen-Einfahrt auf der linken Seite anzuordnen und sind entsprechend zu markieren. Um die Einsehbarkeit der Besucherparkplätze zu gewährleisten, ist auf ein Tor bei der Tiefgarageneinfahrt zu verzichten. An der Albisstrasse ist ein sowohl von Süden als auch von Norden her deutlich sichtbarer Wegweiser zu den Besucherparkplätzen aufzustellen. Bei den Kundenparkplätzen des Ladens Oberamt ist eine Hinweistafel auf die Besucherparkplätze in der Tiefgarage für die Überbauung «Chappelermatten» und für das hintere Wohnhaus auf der Parzelle Kat.-Nr. 1523 aufzustellen.
4. Für die Bewohner und Besucher des hinteren Wohnhauses auf der Parzelle Kat.-Nr. 1523 ist gegen ein angemessenes Entgelt die gemäss Bau- und Zonenordnung erforderliche Anzahl Pflichtparkplätze in der Tiefgarage bereitzustellen. Zum selben Zweck können weitere Parkplätze in der Tiefgarage gegen ein angemessenes Entgelt beansprucht werden.

5.3 Fuss- und Radwege

1. Das Gestaltungsplangebiet ist für Zufussgehende und Radfahrende gemäss der Darstellung im Plan von der Albisstrasse her zu erschliessen.
2. Entlang der Albisstrasse ist ein ab dem Fahrbahnrand 2 m breiter Gehweg anzulegen.
3. Zusätzlich ist eine Fussgängerverbindung von der Allgemeinen Erschliessungsfläche entlang dem Baufeld 9 und über die Böschung direkt zur Albisstrasse zu erstellen. Dieser Weg ist mit einer Chaussierung zu versehen und abzustufen, wo dies aufgrund des Geländeverlaufs erforderlich ist. Die maximale Breite des Weges beträgt 1 m.

5.4 Notzufahrt

1. Die Notzufahrt für Notfallfahrzeuge, Unterhaltsfahrzeuge und Zügelwagen erfolgt über den Zufahrtsweg von der Nordostecke des Gestaltungsplanperimeters her und ist entsprechend mit einer Zufahrtsbeschränkung zu signalisieren. Der Zufahrtsweg hat eine Fahrbahnbreite von 3 m aufzuweisen. Im Bereich der Weggabelung ist eine Wendemöglichkeit für Lastwagen, ausgebildet als Schotterrasen, anzulegen. Für die Sicherstellung der Zufahrt für die Feuerwehr ist die Tragfähigkeit der Notzufahrt für Fahrzeuge mit einem Gewicht von bis zu 18 t zu gewährleisten. Die Gewichtslimite ist entsprechend zu signalisieren.
2. Die Sichtweite gemäss Typ B der Verkehrssicherheitsverordnung bei der Ausfahrt aus dem Flurweg Kat.-Nr. 953 auf die Albisstrasse ist nach links zu gewährleisten. Im Sichtbereich dürfen keine festen Bauteile sowie keine sichtbehindernde Bepflanzung vorhanden sein. Der freie Sichtbereich auf der Parzelle Kat.-Nr. 1522 ist im Grundbuch eintragen zu lassen.

5.5 Zugang zum hinteren Wohnhaus auf der Parzelle Kat.-Nr. 1523

Entsprechend Art. 9 Abs. 2 der Bestimmungen zum privaten Gestaltungsplan Laden Oberamt (Genehmigungsdatum 7. Juni 2007) ist ein Zugang für Fussgänger und Radfahrer von der Allgemeinen Erschliessungsfläche zum hinteren Wohnhaus auf der Parzelle Kat.-Nr. 1523 zu realisieren.

6 Versorgung und Entsorgung

1. Die Wohnbauten sind mindestens im jeweils geltenden MINERGIE-Standard oder einem analogen Standard zu erstellen.
2. Bezüglich Meteorwasserleitungsnetz ist Ziff. 8.3 zu beachten.
3. Für den Anschluss des Gehöfts in Parzelle Kat.-Nr. 826 an die öffentliche Kanalisation und an das Kabelfernsehtnetz ist eine gemäss Angaben der Gemeinde dimensionierte Abwasserleitung und ein Fernsehkabel bis an die Perimetergrenze oberhalb des Bau-

felds Nr. 5 zu verlegen. Bei einer allfälligen Etappierung gemäss Ziff. 9.3 haben diese Arbeiten in der ersten Etappe zu erfolgen.

7 Lärmschutz

1. Dem Gestaltungsplanperimeter wird die Lärmempfindlichkeitsstufe II zugewiesen. Es sind die Planungswerte gemäss Lärmschutz-Verordnung einzuhalten.
2. Zur Einhaltung der Planungswerte im unteren Vollgeschoss ist die Lärmschutzanlage gemäss Ziff. 3.1 zu erstellen.
3. Zur Einhaltung der Planungswerte im oberen Vollgeschoss und in den Dachgeschossen sind die Bestimmungen betreffend der Lüftungsfenster unter Ziff. 2.4 Abs. 6 zu beachten.
4. Die Geschwindigkeitsreduktion auf der Albisstrasse mittels Platzierung der Signalisationstafel «Höchstgeschwindigkeit 60 km/h» (geltend südlich dieser Tafel) 40 m nördlich der äussersten Fassadenflucht des in Baufeld 3 vorgesehenen Gebäudes muss beim Bezug der Wohnhäuser erfolgt sein.

8 Quellwasserfassung

8.1 Bereich für Quellfassung und Quellwasserableitung

Im Bereich für Quellfassung und Quellwasserableitung kann eine neue Quellfassung und Quellwasserableitung zur Speisung des Klosters Kappel mit Brauchwasser erstellt werden. Vor der Erstellung der neuen Quellfassung ist dazu eine kantonale wasser- und gewässerschutzrechtliche Bewilligung einzuholen.

8.2 Hydrogeologische Begleitung

Die Projektierung und Erstellung der neuen Gebäude und der Tiefgarage sind durch einen Hydrogeologen zu begleiten. Er trifft die erforderlichen Massnahmen zur Erstellung der neuen Quellfassung nach Ziffer 8.1.

8.3 Abgabe des Meteorwassers

Das Meteorwasserleitungsnetz der Überbauung ist an die Südwestecke des Perimeters an der Albisstrasse zwecks Anschluss an die bestehende oder die im Generellen Entwässerungsplan projektierte Meteorwasserleitung zum Klosterweiher zu führen.

9 Schlussbestimmungen

9.1 Verhältnis zum übergeordneten Recht

Wo der Gestaltungsplan keine Festlegungen trifft, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Kappel a.A. und des PBG. Für das Gestaltungsplangebiet gelten, soweit keine Vorschriften im Plan oder in den Bestimmungen enthalten sind, die Vorschriften für die zweigeschossige Wohnzone W2.

9.2 Bewilligungsfähigkeit geringfügiger Abweichungen

Der Gemeinderat kann geringfügige Abweichungen von Bestimmungen oder planlichen Festlegungen ohne Ausnahmegewilligung gemäss § 220 PBG bewilligen, sofern die Abweichungen nicht gegen Sinn und Zweck der entsprechenden Bestimmung oder Festlegung verstossen.

9.3 Etappierung

Eine etappierte Überbauung des Gestaltungsplanperimeters ist zulässig.

9.4 Inkrafttreten

Der öffentliche Gestaltungsplan Chappelermatten tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.

D:\ba\B-PLANUNG\KSP_15_103\01_FregStl_Bestimmungen.doc
letz. Neuaufbereitung: 16.04.12 08:27:00 * Abdruck: 12.04.12 08:50:00

Kanton Zürich

Gemeinde Kappel a.A.



▶ Öffentlicher Gestaltungsplan Chappelermatten

Bericht gemäss Art. 47 RPV

Rösch Wälter Willa
Ingenieure für
Geomatik Planung Werke

Obstgartenstrasse 12
8910 Affoltern a.A.

Tel. 043 322 77 22
Fax 043 322 77 23
www.gpw.ch
gpw@gpw.ch

18. April 2012
(16.KAP.103)

gpw
A. Hurnalder

Inhalt

1	Ausgangslage	3
1.1	Anlass	3
1.2	Raumplanerische Voraussetzungen	4
1.2.1	Bundesrecht	4
1.2.2	Kantonale Richtplanung	4
1.2.3	Kommunale Nutzungsplanung	4
1.3	Weitere Rahmenbedingungen	4
1.3.1	Einzuhaltende Abstände	4
1.3.2	Behinderten- und Betagtegerechtigkeit	4
1.3.3	Quellenrecht und Quellwasserableitung des Vereins Kappelerhof	4
1.3.4	Privater Gestaltungsplan «Laden Oberamt»	5
2	Erläuterung von Bestimmungen und Plan	5
2.1	Allgemeine Bestimmungen (Ziff. 1)	5
2.1.1	Geltungsbereich (Ziff. 1.3)	5
2.1.2	Zweck und Zielsetzung (Ziff. 1.4)	5
2.2	Bebauung (Ziff. 2)	6
2.2.1	Baufelder für Gebäude und private Aussenbereiche (Ziff. 2.2)	6
2.2.2	Anordnung der Hauptgebäude (Ziff. 2.3)	6
2.2.3	Gestaltung der Hauptgebäude (Ziff. 2.4)	7
2.2.4	Nutzung (Ziff. 2.6)	7
2.3	Gemeinschaftliche Anlagen und Ausstattungen (Ziff. 3)	7
2.3.1	Baufeld für Lärmschutzanlage (Ziff. 3.1)	7
2.3.2	Gemeinschaftsraum (Ziff. 3.3)	7
2.3.3	Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten (Ziff. 3.4)	7
2.4	Umgebungsgestaltung (Ziff. 4)	8
2.4.1	Obstwiese (Ziff. 4.1)	8
2.4.2	Allgemeine Erschliessungsfläche (Ziff. 4.2)	8
2.4.3	Private Aussenbereiche (Ziff. 4.3)	8
2.5	Verkehrstechnische Erschliessung (Ziff. 5)	8
2.5.1	Motorisierter Individualverkehr (Ziff. 5.1)	8
2.5.2	Parkierung (Ziff. 5.2)	9
2.5.3	Öffentlicher Verkehr	9
2.5.4	Radwege (Ziff. 5.3)	10
2.5.5	Notzufahrt (Ziff. 5.4)	10
2.6	Versorgung und Entsorgung (Ziff. 6)	10
2.7	Umwelt	10
2.7.1	Lärm (Ziff. 7)	10
2.7.2	Lufthygiene	12
2.7.3	Fruchtfolgeflächen	12
2.7.4	Boden	12
2.7.5	Gewässerschutz und öffentliche Gewässer	12
2.7.6	Naturgefahren	12
2.7.7	Natur- und Landschaftsschutz	12
2.8	Quellwasserfassung (Ziff. 8)	12

3	Verfahren	13
3.1	Ablauf.....	13
3.2	Mitwirkungsverfahren.....	14
3.2.1	Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung.....	14
3.2.2	Öffentliche Auflage	15
3.2.3	Anhörung.....	15
3.2.4	Nicht berücksichtigte Einwendungen.....	17
4	Anhang	18
4.1	Überbauungsstudie Chappelermatten vom 6. Oktober 2011, Schnitte, roos architekten GmbH.....	18
4.2	Umgebungskonzept Chappelermatten vom 6. Oktober 2011, rev. 26. März 2012 und 18. April 2012, Situation, Zschokke & Gloor Landschaftsarchitekten	19

1 Ausgangslage

1.1 Anlass

Das Gestaltungsplangebiet Chappelermatten befindet sich zu einem grossen Teil im Freiraum der im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung aufgeführten Näfenhüser (Objekt Nr. 103). Am nördlichen Rand des Gebietes befindet sich das Zwingli-Denkmal. Einige hundert Meter weiter südlich steht die Klosteranlage von Kappel, welche ebenfalls im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung enthalten ist.

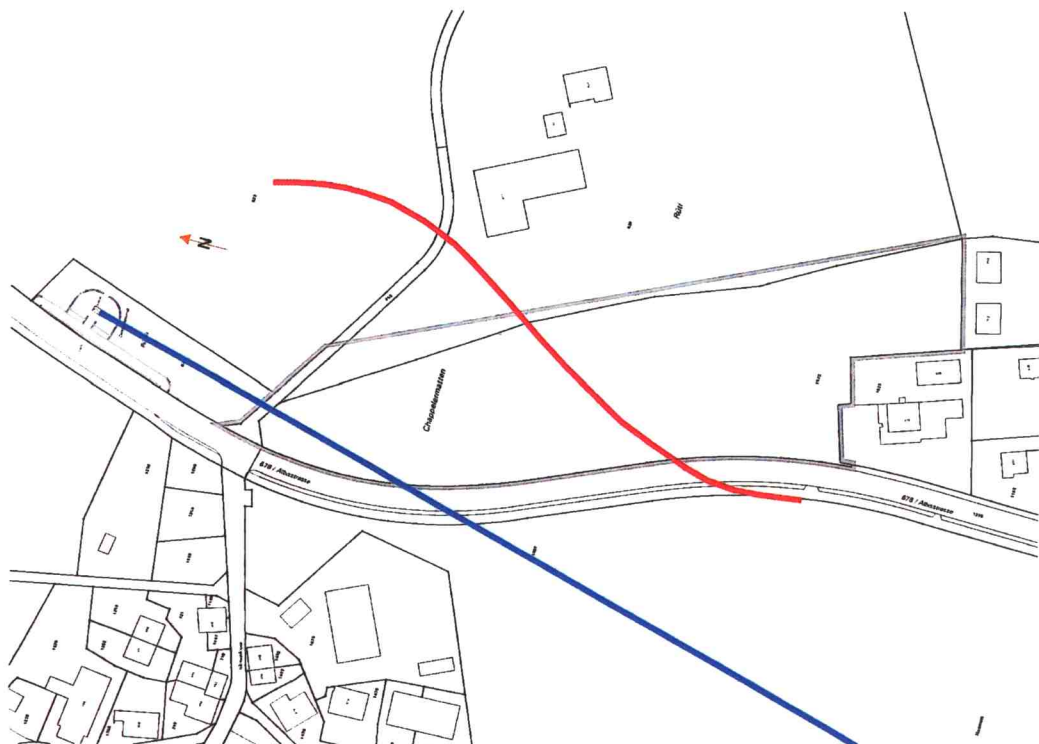


Abb.: Gestaltungsplanperimeter mit Begrenzung Freiraum Ortsbild Näfenhüser (rote Linie) und Sichtverbindung Zwingli-Denkmal – Klosteranlage Kirchturmsspitze (blaue Linie)

Die von der Gemeindeversammlung Kappel a.A. am 3. Dezember 2004 festgesetzte Revision des Zonenplans wurde unter Vorbehalt genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen wurde unter anderem die Landhauszone Chappelermatten, Parzellen Kat.-Nrn. 788 (aufgrund einer Mutation neue Kat.-Nr. 1522) und 826. Die mit Regierungsratsbeschluss Nr. 429/1984 erteilte Genehmigung der Landhauszone wurde widerrufen. Die Gemeinde wurde ersucht, die Vorgaben gemäss dem mit Verfügung der Baudirektion ARV/674/2001 vom 15. Juni 2001 festgesetzten Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung mit geeigneten planerischen oder privatrechtlichen Massnahmen verbindlich zu regeln.

Mit Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 7. Dezember 2007 (VB.2005.00597) wurde die Beschwerde in dem Sinn teilweise gutgeheissen, als der Genehmigungsvorbehalt gemäss Regierungsratsbeschluss Nr. 1496/2005 betreffend der Landhauszone in der Chappelermatten aufgehoben und die Sache im Sinne der Erwägungen an den Regierungsrat zurückgewiesen wurde. Nach den Erwägungen hat der Regierungsrat im Rahmen einer umfassenden Interessenabwägung zwischen der Planbeständigkeit und dem Vertrauensschutz hinsichtlich des bisherigen planerischen Schicksals der Chappelermatten einerseits und den Interessen am Ortsbildschutz des Wei-

lers Näfenhäuser sowie am Grundwasserschutz andererseits eine Neubeurteilung des vorliegenden Falls vorzunehmen.

In der Folge einigten sich alle Beteiligten (Kanton, Gemeinde und Grundeigentümer) auf ein gemeinsames Vorgehen. Als Grundlage für den vorliegenden öffentlichen Gestaltungsplan wurden eine Überbauungsstudie und ein Umgebungskonzept erarbeitet, welche den gemäss Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung wichtigen Freiraum bezüglich des Weilers Näfenhäuser und die Kompensation der Ausnützung für den unüberbaubaren Freiraum angemessen berücksichtigt sowie dem aus übergeordneter Sicht verlangten Nachweis einer hohen ortsbaulichen und landschaftlichen Qualität Rechnung trägt.

1.2 Raumplanerische Voraussetzungen

1.2.1 Bundesrecht

Die Ortsbilder der Näfenhäuser und der Klosteranlage Kappel sind im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) enthalten. Das ISOS ist behördenverbindlich.

1.2.2 Kantonale Richtplanung

Das Gebiet Chappelermatten liegt gemäss dem kantonalen Richtplan im Landschafts-Schutzgebiet sowie teilweise im Freihaltegebiet, welches rund um das Zwingli-Denkmal, die Näfenhäuser und die Klosteranlage angeordnet ist.

1.2.3 Kommunale Nutzungsplanung

Der Zonenplan der Gemeinde Kappel a.A. sieht für die Parzelle Kat.-Nr. 1522 sowie für einen Teil der Parzelle Kat.-Nr. 826 eine zweigeschossige Wohnzone W2 (welche jedoch von der Genehmigung ausgenommen wurde, vgl. dazu Kap. 1.1) vor.

Damit im Gestaltungsplanperimeter eine Überbauung realisiert werden kann, muss der Regierungsrat die 2005 verweigerte Genehmigung der Einzonung nun nachträglich erteilen - sinnvollerweise parallel mit der Genehmigung des Gestaltungsplans durch die Baudirektion.

1.3 Weitere Rahmenbedingungen

1.3.1 Einzuhaltende Abstände

Der Strassenabstand entlang der Albisstrasse beträgt 8 m ab Fahrbahnrand, da noch ein Gehweg fehlt.

Der Grenzabstand zur Perimetergrenze - gleichzeitig die bestehende bzw. zukünftige Grundstücksgrenze - beträgt 5 m.

1.3.2 Behinderten- und Betagtengerechtigkeit

Die Überbauung Chappelermatten soll in ausreichendem Masse behinderten- und betagtengerecht erstellt werden.

1.3.3 Quellenrecht und Quellwasserableitung des Vereins Kappelerhof

Der Verein Kappelerhof als Eigentümer der Grundstücke Kat.-Nrn. 1270 und 1271 im Bereich des Klosters Kappel besitzt ein Quellenrecht zulasten des Grundstücks Kat.-Nr. 1522 im Gestaltungsplanperimeter. Das Recht wurde im Meliorationsverfahren 1977 begründet und 1987 unter der Nummer SP 203 im Grundbuch eingetragen.

Es besteht eine Fassungseitung im Bereich der Baufelder 7 und 8, die den Gestaltungsplanperimeter in südlicher Richtung verlässt und aus hier nicht näher aufzuführenden Gründen trocken gefallen ist.

Der Gestaltungsplan hat Vorsorge zu treffen, dass die Quelle auch mit der Überbauung des Grundstücks neu gefasst werden kann (s. Kap. 2.8).

1.3.4 Privater Gestaltungsplan «Laden Oberamt»

Auf der an den Perimeter des Gestaltungsplans Chappelermatten südlich angrenzenden Parzelle Kat.-Nr. 1523 wurde von den Grundeigentümern der Private Gestaltungsplan «Laden Oberamt» aufgestellt. Die Zustimmung durch die Gemeindeversammlung erfolgte am 1. Dezember 2006, die Genehmigung durch die Baudirektion am 7. Juni 2007.

Art. 4 der Vorschriften führt das Baufeld E auf als «mögliches Baufeld für einen oberirdischen Autounterstand, nur bei Realisierung der Erschliessung Chappelermatten nutzbar».

Art. 9 besagt «Nach der erfolgten Realisierung der Privaten Erschliessung Chappelermatten nördlich des Planungsgebietes, sollen wenn möglich und zumutbar die Wohnbauten über die neue Quartierstrasse erschlossen werden.»

Bei der Aufstellung des Privaten Gestaltungsplans ging man von einem damals bestehenden Erschliessungskonzept für die Überbauung Chappelermatten aus, das aus einer T-förmig angelegten Zufahrtsstrasse bestand, deren südlicher Seitenast bis zum Perimeter des Privaten Gestaltungsplans führte. Im Hinblick auf die Ausarbeitung des vorliegenden Gestaltungsplans wurde von Seiten des Kantons die Vorgabe gemacht, dass das Gestaltungsplangebiet über eine direkt an der Albisstrasse gelegene Tiefgarage erschlossen werde.

Damit können die - ohnehin bedingt formulierten - Artikel 4 und 9 des Privaten Gestaltungsplans «Laden Oberamt» nicht in dieser Art umgesetzt werden. Der Ausdruck «über die neue Quartierstrasse» in Art. 9 muss sinngemäss mit «über die neue Tiefgarage» ersetzt werden, wobei das Kriterium «wenn möglich und zumutbar» selbstredend weiterhin gilt (s.a. Kap. 2.5.2).

2 Erläuterung von Bestimmungen und Plan

2.1 Allgemeine Bestimmungen (Ziff. 1)

2.1.1 Geltungsbereich (Ziff. 1.3)

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst eine Fläche von insgesamt rund 12'623 m². Er setzt sich zusammen aus der Parzelle Kat.-Nr. 1522 sowie aus Teilflächen der Parzellen Kat.-Nrn. 826 und 953. Letztere ist enthalten, da die Nutzung für die Notzufahrt zur Überbauung planungsrechtlich festgelegt werden soll.

2.1.2 Zweck und Zielsetzung (Ziff. 1.4)

Es wird ein Öffentlicher Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff. PBG aufgestellt. An diesem Gestaltungsplan besteht ein wesentliches öffentliches Interesse, da der Freiraum rund um das Ortsbild Näfenhäuser und die Sichtverbindung zwischen dem Zwingli-Denkmal und der Klosteranlage von Kappel a.A. zu gewährleisten sind. Zudem besteht auch ein öffentliches Interesse an einer möglichst guten Einordnung der zukünftigen Überbauung in das Landschaftsbild.

Mit dem Öffentlichen Gestaltungsplan Chappelermatten sind demzufolge folgende Ziele zu erreichen:

- Ermöglichung einer Überbauung unter Berücksichtigung des Freiraums gegenüber dem im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung enthaltenen Weiler Näfenhäuser
- Sicherstellung der Sichtverbindung zwischen dem Zwingli-Denkmal und der Klosteranlage Kappel a.A.
- Optimale Einfügung der Überbauung ins Landschaftsbild, mit sanften Übergängen von der gestalteten zur bestehenden Topographie

- Gewährleistung einer ortsbaulich, ortsbildlich, architektonisch und umgebungsgestalterisch hochwertigen Überbauung
- Weiterführung der gewachsenen Struktur im Sinne einer Anknüpfung an die traditionelle lokale Bauweise und deren Umsetzung in eine moderne Architektur und Gestaltung
- Erreichung einer angemessenen Einheitlichkeit unter Wahrung einer angemessenen Variabilität
- Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften in Bezug auf den Lärmschutz

Die Anforderungen des Ortsbildschutzes und des Landschaftsschutzes sind somit gleichzeitig mit den Anforderungen des Lärmschutzes zu vereinbaren. Um eine Überbauung des Gestaltungsplanperimeters unter diesen Bedingungen überhaupt zu ermöglichen, ist ein Kompromiss erforderlich. Dieser Kompromiss, der von allen beteiligten kantonalen Amtsstellen befürwortet wird, beinhaltet die teilweise Anpassung des Geländes im Gestaltungsplanperimeter. Damit wird die Realisierung des ortsbildlich optimalen Überbauungskonzepts ohne Lärmschutzwand ermöglicht. Die Anliegen des Landschaftsschutzes werden – trotz der nicht erfüllbaren Anforderung, das bestehende Gelände möglichst nicht zu verändern – mit sanften Übergängen vom gestalteten zum ursprünglichen Gelände ebenfalls so gut wie möglich berücksichtigt.

2.2 Bebauung (Ziff. 2)

2.2.1 Baufelder für Gebäude und private Aussenbereiche¹ (Ziff. 2.2)

Entgegen der vorherrschenden Praxis, Baufelder nur für Gebäude auszuscheiden, umfassen die vorliegenden Baufelder sowohl Gebäude wie private Aussenbereiche. Diese bilden zusammen relativ stark gestaltete Einheiten, die in die bestehende extensive Geländegestalt, die Obstwiese, sozusagen eingeschnitten werden. Zwischen diesen «Einschnitten» kann die Obstwiese bis zur Allgemeinen Erschliessungsfläche hin verlaufen. Innerhalb dieser Baufelder befinden sich die im Plan weiss mit roter Umrandung dargestellten Baubereiche für jeweils ein Hauptgebäude.

2.2.2 Anordnung der Hauptgebäude (Ziff. 2.3)

Gemäss Kap. 2.1.2 sind der Freiraum um den Weiler Näfenhäuser und die Sichtverbindung vom Zwingli-Denkmal zur Klosteranlage Kappel zu gewährleisten. Die Wohnsiedlung wird deshalb ausschliesslich im südlichen Teil des Perimeters flächensparend angeordnet und unterirdisch erschlossen.

Die Anordnung und Definition der Baufelder für Gebäude und private Aussenbereiche richtet sich nach der gewachsenen Struktur der benachbarten Näfenhäuser. Es sollen lose zueinander gesetzte Punkthäuser in zwei Reihen in den Hangverlauf gestreut werden, welche – gegeneinander versetzt und mit abwechselnder Firstrichtung – Teil der Landschaft werden.

Um diese gewünschte Anordnung sicherzustellen, wird die Fläche innerhalb der Baufelder in jeweils einen weissen, mit roter Umrandung gekennzeichneten, Baubereich für ein Hauptgebäude und einen grünen Bereich für die privaten Aussenbereiche, welche die Zugangswege, die Vorzonen zu den Bauten und die Gartenflächen umfassen, unterteilt. Ein angemessener Projektierungsspielraum gemäss § 83 Abs. 2 PBG wird dabei eingeräumt.

Die im Plan weiss mit roter Umrandung dargestellten Baubereiche für Hauptgebäude innerhalb der Baufelder 1 – 8 sowie das Baufeld 9 werden in den Grunddatensatz der amtlichen Vermessung aufgenommen, um eine Realisierung der Bebauung gemäss den Angaben im Plan sicherzustellen.

¹ im Folgenden «Baufelder», mit Angabe der jeweiligen Nummer, genannt

2.2.3 Gestaltung der Hauptgebäude (Ziff. 2.4)

Für die Hauptgebäude sind zwei unterschiedliche Grössen vorgesehen: Kleinere Volumen für Einfamilien- oder Doppel-Einfamilienhäuser und zwei grössere Volumen für Mehrfamilienhäuser.

Um die angestrebte etwas dichtere Nutzung – unter Einhaltung der zulässigen Ausnützung gemäss BZO - zu ermöglichen, ist in den Baufeldern 6 und 7 in Ergänzung zu den gemäss BZO in der zweigeschossigen Wohnzone W2 zulässigen zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss zusätzlich jeweils ein anrechenbares Untergeschoss zulässig.

Für die Fassaden der Hauptgebäude kann entweder Verputz oder Holz oder auch eine Kombination beider Materialien verwendet werden. Indem mit dem Baugesuch die Einreichung eines Material- und Farbkonzepts verlangt wird, wird eine harmonische Gesamtgestaltung der Überbauung gewährleistet.

Gebäudevorsprünge gemäss § 260 Abs. 3 PBG müssen seit der PBG-Revision 1991 nicht mehr «oberirdisch» sein. Dies bedeutet, dass sie im Abstandsbereich auch abgestützt sein (z.B. abgestützte Balkone) oder (etwa in Form von Treppen) bis zum Erdboden ragen dürfen.

2.2.4 Nutzung (Ziff. 2.6)

Die Überbauung Chappelermatten ist ausschliesslich zur Wohnnutzung bestimmt. Die Überbauung soll für alle Altersstufen eine hohe Wohnqualität gewährleisten. Deshalb wird sowohl auf eine ausreichende Behinderten- und Betagtegerechtigkeit als auch auf Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche Wert gelegt.

2.3 Gemeinschaftliche Anlagen und Ausstattungen (Ziff. 3)

2.3.1 Baufeld für Lärmschutzanlage (Ziff. 3.1)

Mit der Definition des Fusspunktes und des Steigungswinkels der Böschung wird die Lage und die Ausdehnung in vertikaler und horizontaler Richtung so festgelegt, dass die Höhe und der Abstand des Lärmhindernisses zur Lärmquelle entsprechend dem Strassenverlauf stets gleich bleibt. Entsprechend der Illustration im Anhang ist die Lärmquelle entlang der Strassenachse auf einer Höhe von 80 cm über der Strassenoberfläche definiert.

Um einen unerwünschten Impulseffekt zu vermeiden, muss das Lärmhindernis auf der Böschungskante zwischen den Baufeldern 2 und 3 so materialisiert und ausgestaltet werden, dass dessen Lärmschutzwirkung zu beiden Enden hin kontinuierlich abnimmt.

2.3.2 Gemeinschaftsraum (Ziff. 3.3)

Das Baufeld für den Gemeinschaftsraum liegt unmittelbar an der Parzellengrenze. Es ist naheliegend, dass das Grenzbaurecht gegenseitig ausgeübt werden soll, d.h. dass der benachbarte Grundeigentümer ebenfalls das Grenzbaurecht im selben Umfang erhält. Da dieses jedoch ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters liegt, muss es über ein anderes Instrument geregelt werden, z.B. im noch zu erstellenden Erschliessungsvertrag oder in einer anderen Vereinbarung.

2.3.3 Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten (Ziff. 3.4)

Diese Bestimmung zielt darauf ab, dass die geforderten Spielmöglichkeiten nicht mittels einer Möblierung geschaffen werden, sondern sich möglichst aus einer entsprechenden Umgebungsgestaltung ergeben sollen bzw. dass die Umgebungsgestaltung bewusst darauf ausgerichtet wird. Als Vorbild kann wiederum eine herkömmliche gewachsene Siedlungsstruktur dienen, in der v.a. Kinder mit den vorhandenen Wegen, Plätzen, Nischen, Winkeln, Mauerchen, Abtreppungen, Gehölzen, Hecken usw. ausreichend Spielmöglichkeiten finden - ganz ohne Spielgeräte.

2.4 Umgebungsgestaltung (Ziff. 4)

2.4.1 Obstwiese (Ziff. 4.1)

Die Umgebungsgestaltung formuliert zusammen mit dem Bebauungskonzept den Übergang des Siedlungsraums in die Landschaft an dieser sowohl ortsbaulich als auch landschaftlich sensiblen Lage. Die charakteristische Landschaftsstruktur der sanft modellierten Obstwiesen und Weideflächen wird in die neue Bebauung hineingeführt und mit der Baustruktur verzahnt. Die aufgrund der Anforderungen des Lärmschutzes (siehe Kap. 2.7.1) erforderliche Böschung entlang der Albisstrasse wird in die bestehende Geländegestalt integriert. Das neu gestaltete Gelände gewährleistet die Sichtverbindung vom Zwingli-Denkmal zur Klosteranlage Kappel und die erforderliche Sichtweite nach links bei der Ausfahrt aus dem Zufahrtsweg Kat.-Nr. 953 auf die Albisstrasse.

Östlich der allgemeinen Erschliessungsfläche wird der vor der Bebauung bestehende Geländeverlauf weitgehend wiederhergestellt. Westlich der allgemeinen Erschliessungsfläche wird das neu gestaltete Gelände von der allgemeinen Erschliessungsfläche zur Oberkante der Böschung (gemäss Kap. 2.3.1) hin in einem leichtem Gefälle angelegt.

2.4.2 Allgemeine Erschliessungsfläche (Ziff. 4.2)

Die Erschliessung innerhalb der Überbauung erfolgt über eine langgezogene Weg-/Platzfläche mit variabler Breite. Sie verläuft etwa auf mittlerer Hanghöhe bis zur benachbarten Parzelle Kat.-Nr. 1523, d.h. etwa auf der Verbindungslinie zwischen der Höhe der Verzweigung nördlich der Überbauung und der Höhe des südlichen Endes der Allgemeinen Erschliessungsfläche direkt beim hinteren Wohnhaus (Baufeld B im Gestaltungsplan «Laden Oberamt») in der Parzelle Kat.-Nr. 1523. Dieses erhält damit einen hindernisfreien Zugang. Die Achse der Allgemeinen Erschliessungsfläche innerhalb der Überbauung bildet damit den Übergang zwischen dem westlichen, gestalteten Terrain und dem östlichen, weitgehend bestehenden Terrain. Diese Fläche bildet die gemeinsame Erschliessungs-, Spiel- und Aufenthaltsfläche für die Überbauung. Als asphaltierte oder mit einer grauen Pflasterung versehene Belagsfläche ordnet sie sich den privaten Flächen unter. Das Trasse folgt weitgehend dem Hangverlauf.

Die im Plan dargestellte Fläche innerhalb der Überbauung stellt nur die minimale Flächenausscheidung dar. Es ist zulässig und erwünscht, dass die Fläche um eine Tiefe von bis zu 4 m in die Baufelder für Gebäude und private Aussenbereiche sowie in die Obstwiese hinein verbreitert wird, um die Breite sowohl zu vergrössern als auch zu variieren.

Um die Zufahrt für Notfallfahrzeuge, Unterhaltsfahrzeuge und Zügelwagen sicherstellen zu können, muss eine minimale lichte Durchfahrtsbreite auf der allgemeinen Erschliessungsfläche von 3.80 m² gewährleistet werden. Diese Bedingung muss auch bei der Anordnung der Bauten und Anlagen am Rand der Baufelder berücksichtigt werden.

2.4.3 Private Aussenbereiche (Ziff. 4.3)

Der ästhetische Ausdruck der privaten Aussenbereiche soll sich - entsprechend den Bestimmungen zur Bepflanzung - nach dem ländlichen Charakter des Ortes richten. Ein exotischer Ausdruck soll vermieden werden.

2.5 Verkehrstechnische Erschliessung (Ziff. 5)

2.5.1 Motorisierter Individualverkehr (Ziff. 5.1)

Das Gestaltungsplangebiet und das Wohnhaus (Baufeld B) des angrenzenden privaten Gestaltungsplans «Laden Oberamt» (Parzelle Kat.-Nr. 1523) werden über eine gemeinsame Einfahrt ab der Albisstrasse erschlossen, welche direkt in eine gemeinsame Tiefgarage führt. Die Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage ist zwischen den Baufeldern 2 und 3 vorgesehen. Bei der Ausfahrt aus

² gemäss Stellungnahme der Feuerwehr mit E-Mail vom 26./27.03.2012

der Tiefgarage müssen die Sichtweiten auf die Fahrbahn – gemessen 3 m ab Fahrbahnrand – nach rechts und nach links je mindestens 90 m betragen.

Sollte sich zeigen, dass auf der Albisstrasse infolge der linksabbiegenden Verkehrsteilnehmenden in die vorgesehene Tiefgarage starke Verkehrsbehinderungen entstehen oder aus Sicherheitsgründen nachträglich eine Linksabbiegespur eingebaut werden muss, gehen die Kosten zu Lasten der Geschstellenden oder Verursachenden.

Die Zufahrt über den Flurweg Kat.-Nr. 953 kann nur als Notzufahrt für den Perimeter genutzt werden. Für die Ausfahrt aus der Parzelle Kat.-Nr. 953, die dem Typ B gemäss Verkehrssicherheitsverordnung (VSiV) zu entsprechen hat, müssen ausreichende Sichtweiten gewährleistet werden. Laut Protokoll der Besprechung mit dem Amt für Verkehr vom 7. Juli 2010 ist eine Sichtweite von 70-90 m ausreichend. Nach Süden ist die Sicht im heutigen Zustand bei hohem Gras ungenügend, deshalb wird gleichzeitig mit der Geländeanpassung gemäss Kap. 2.4.1 die erforderliche Sichtweite geschaffen. Nach rechts kann die erforderliche Sichtweite aufgrund der Mauer beim Zwingli-Denkmal nicht eingehalten werden.

2.5.2 Parkierung (Ziff. 5.2)

Autoparkierung:

Die gesamte Parkierung für Bewohner und Besucher der Überbauung erfolgt in der gemeinsamen Tiefgarage. Auch Lieferanten und Handwerker haben diese Besucherparkplätze zu benutzen, ausser sie benötigen aus zwingenden Gründen eine direkte Zufahrt zu den Gebäuden über die Notzufahrt (s. Kap. 2.5.5).

In der Tiefgarage werden ebenfalls die gemäss Baubewilligung des Gemeinderates von Kappel a.A. vom 21. April 2008 erforderlichen drei Parkplätze für die Wohnungen im Baufeld B des privaten Gestaltungsplans «Laden Oberamt» integriert. Bei Bedarf können der Eigentümerschaft der Parzelle Kat.-Nr. 1523 noch weitere Parkplätze zur Verfügung gestellt werden. Die finanziellen Konditionen für die Miete oder den Kauf sind ausserhalb des Gestaltungsplans Chappelermatten zu regeln, z.B. im noch zu erstellenden Erschliessungsvertrag oder in einer anderen Vereinbarung.

Im Erschliessungsvertrag sind ebenfalls die für die Parkierung und den Zugang zur Parzelle Kat.-Nr. 1523 erforderlichen Fuss- und Fahrwegrechte zu regeln.

Für den benachbarten Laden Oberamt ist es von grösster Wichtigkeit, dass dessen Parkplätze nicht von Besuchern, Lieferanten und Handwerkern der Überbauung Chappelermatten benutzt werden, da für die Soll-Kundenfrequenz von 500 - 600 Kunden pro Tag heute schon zuwenig eigene Parkplätze zur Verfügung stehen. Dieser Gefahr wird mit folgenden Massnahmen entgegengetreten (s. Ziff. 5.2):

- Anordnung von Besucherparkplätzen unmittelbar nach der Tiefgarageneinfahrt
- Verzicht auf ein Tor bei der Tiefgarageneinfahrt zur Gewährleistung der dauernden Einsehbarkeit der Besucherparkplätze
- an der Albisstrasse Aufstellung eines Wegweisers zu den Besucherparkplätzen
- bei den Kundenparkplätzen des Ladens Oberamt Aufstellung einer Hinweistafel auf die Besucherparkplätze für die Überbauung Chappelermatten

Falls sich diese Vorkehrungen als ungenügend erweisen, muss zwischen den Grundeigentümern in den Gestaltungsplanperimetern «Chappelermatten» und «Laden Oberamt» nach weiteren Lösungen gesucht werden. Die Verpflichtung, hierfür Hand zu bieten, kann im noch zu erstellenden Erschliessungsvertrag oder in einer anderen Vereinbarung festgehalten werden.

2.5.3 Öffentlicher Verkehr

Das Gebiet des Gestaltungsplans Chappelermatten ist mit der Postautolinie Nr. 280 Baar - Hausen a.A. erschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich in ca. 300 m Entfernung bei der Klosteranlage.

2.5.4 Radwege (Ziff. 5.3)

Von der Albisstrasse her führt ein Fuss- und Radweg in die Überbauung. Indem dieser Weg mit einer Chaussierung versehen wird, soll weitestmöglich vermieden werden, dass der Fuss- und Radweg als Beschleunigungsstrecke für Fahrten mit fahrzeugähnlichen Geräten (Inline-Skates, Trottinets, Skateboards etc.) auf den Gehweg entlang der Albisstrasse benutzt wird. Dies würde zu gefährlichen Situationen bei der Ausfahrt aus der Tiefgarage (mangelnde Sichtweite) führen. Um eine sichere Führung der Radfahrenden über die Albisstrasse auf den auf der gegenüberliegenden Strassenseite bestehenden Radweg zu gewährleisten, ist die Erstellung einer Querungsmöglichkeit für die Radfahrer auf der Höhe der Einmündung des Radwegs aus dem Gestaltungsplangebiet auf das Strassengebiet der Albisstrasse erforderlich.

2.5.5 Notzufahrt (Ziff. 5.4)

Eine als tragfähiger Feldweg ausgebildete Notzufahrt ab der Nordostecke des Perimeters ist die landschaftsverträglichste Lösung.

Die Zufahrt für Notfalldienste, insbesondere für die Feuerwehr, wird über diese Notzufahrt bis zum Baufeld 8 für Fahrzeuge mit einem Gewicht von maximal 18 t gewährleistet. Die Tragfähigkeit der Tiefgaragendecke ist entsprechend zu dimensionieren.

Mit der Gewährleistung einer minimalen lichten Durchfahrtsbreite von 3.80 m der allgemeinen Erschliessungsfläche innerhalb der Überbauung bis zum Baufeld 8 wird die Befahrbarkeit durch eine Autodrehleiter der Feuerwehr sowie das Aufstellen und Abstützen derselben sichergestellt.

2.6 Versorgung und Entsorgung (Ziff. 6)

Lage und Dimensionierung der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Brandschutz und Abfallsammelplatz werden auf Stufe Bauprojekt und im Baubewilligungsverfahren geklärt und festgelegt.

Gemäss dem gültigen Generellen Wasserversorgungsprojekt (GWP) ist mit der Überbauung der Chappelermatte der Bau einer neuen Leitung DN 125 mm vorgesehen. Da die Vorgaben im GWP verbindlich sind, ist dieser Ausbau im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan zu realisieren.

Die Gemeinde Kappel a.A. verfügt seit dem 8. Januar 2003 über einen genehmigten Generellen Entwässerungsplan (GEP). Dieser GEP ist grundsätzlich für die Entwässerung der Gemeinde massgebend. Gemäss GEP ist das Gestaltungsplangebiet im Trennsystem mit Retention von Regenwasser zu entwässern. Es besteht zwar eine nicht im Leitungskataster enthaltene Regenwasserleitung von der Parzelle Kat.-Nr. 1523 entlang der Albisstrasse abwärts bis in den Klosterweiher, doch ist deren Kapazität und baulicher Zustand noch näher zu beurteilen. Vermögen diese nicht zu genügen und ist eine Sanierung nicht angezeigt, muss die im GEP vorgesehene Regenwasserleitung östlich der Albisstrasse zuerst gebaut werden.

2.7 Umwelt

2.7.1 Lärm (Ziff. 7)

Lärmsituation:

Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich im Immissionsbereich der Albisstrasse, welche einen durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von ca. 4'300 Fahrzeugen aufweist. Laut dem Strassenlärminformationssystem des Kantons Zürich beträgt der Emissionspegel der Albisstrasse auf dem Abschnitt Nr. 39306 (Höchstgeschwindigkeit 60 km/h) 75.9 Dezibel (A) am Tag und 60.8 Dezibel (A) in der Nacht. Auf dem Abschnitt Nr. 39307 (Höchstgeschwindigkeit 80 km/h) beträgt der Emissionspegel 77.6 Dezibel (A) am Tag und 62.4 Dezibel (A) in der Nacht. Diese hohen Werte ergeben sich insbesondere aufgrund der hohen zulässigen Geschwindigkeit und der Steigung der Albisstrasse im Bereich des Gestaltungsplanperimeters.

Die Fachstelle Lärmschutz des Kantons Zürich hat bestätigt, dass es sich bei diesen Angaben aus dem Strassenlärminformationssystem des Kantons Zürich um aktuelle, nach der Eröffnung der Autobahn A4 ermittelte Werte handelt.

Einzuhaltende Grenzwerte:

Entsprechend der ausschliesslichen Nutzung zu Wohnzwecken gilt für den Gestaltungsplanperimeter die Lärmempfindlichkeitsstufe II. Da das Gebiet noch nicht erschlossen ist, sind die Planungswerte massgebend. Diese betragen gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) 55 Dezibel (A) am Tag und 45 Dezibel (A) in der Nacht. Die Einhaltung der Planungswerte ist im Gestaltungsplanverfahren nachzuweisen.

Ermittlung der Lärmbelastung:

Die Modellierung der Lärmbelastung auf das im Gestaltungsplanperimeter vorgesehene Richtprojekt zeigt bei einer Geschwindigkeit von 80 km/h eine Überschreitung des Planungswertes von bis zu 9 Dezibel (A) auf. Bei einer Geschwindigkeit von 60 km/h ist mit Überschreitungen von bis zu 7 Dezibel (A) zu rechnen, bei 50 km/h betragen diese noch maximal 6 Dezibel (A).

Lärmschutzmassnahmen an der Quelle:

Als erste Massnahme zur Verringerung der Lärmemissionen kommt eine Reduktion der zulässigen Höchstgeschwindigkeit in Betracht. Ein Augenschein vor Ort mit der Kantonspolizei am 30. Juni 2011 führte zum Resultat, dass die Signalisation des Ortseingangs mit einer Höchstgeschwindigkeit von 60 km/h maximal 40 m nördlich der äussersten Fassadenflucht des in Baufeld 3 vorgesehenen Gebäudes platziert werden kann. Aufgrund der zuwenig dichten Bebauung und der breit angelegten Strasse ist eine Platzierung der Signalisationstafel weiter nördlich laut Aussage der Kantonspolizei nicht möglich. Ebenso kommt eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h anstelle von 60 km/h im Innerortsbereich entlang dem Gestaltungsplanperimeter gemäss den Aussagen der Kantonspolizei nicht in Frage.

Somit wird als Lärmschutzmassnahme an der Quelle die Ortstafel 40 m nördlich der äussersten Fassadenflucht des in Baufeld 3 vorgesehenen Gebäudes platziert und die Höchstgeschwindigkeit von 60 km/h (geltend südlich dieser Tafel) signalisiert. Die Gemeinde Kappel a.A. sorgt dafür, dass beim Bezug der Wohnhäuser diese Umsignalisation erfolgt ist.

Bauliche Lärmschutzmassnahmen auf dem Ausbreitungsweg:

Da weitere Massnahmen an der Lärmquelle, wie zum Beispiel ein lärmarmer Belag oder die Reduktion der Anzahl Fahrzeuge nicht in Frage kommen, sind zusätzliche bauliche Massnahmen auf dem Ausbreitungsweg des Lärms erforderlich. Aus Gründen des Ortsbildschutzes sind die Errichtung einer Lärmschutzwand oder die Anpassung des städtebaulichen Konzepts keine geeigneten Massnahmen. Um die Ausbreitung des Lärms trotzdem soweit zu vermindern, dass die Planungswerte eingehalten werden können, wird entlang der Albisstrasse eine 4 m hohe Böschung erstellt. Diese weist dasselbe Längsgefälle wie die Albisstrasse auf und ist gegen Norden hin auslaufend gestaltet. Die Böschung wird mit einer Wildhecke bepflanzt. Das Gartenniveau in den Baufeldern 1 - 3 wird um maximal 1 m abgesenkt bzw. nicht aufgeschüttet, wofür teilweise eine Stützmauer von bis zu 1 m Höhe erforderlich ist. Zwischen den Baufeldern 2 und 3 ist zudem ein 1.25 m hohes und 15 m langes Lärmhindernis nötig, das zur Vermeidung des Impulseffekts im Hinblick auf seine Lärmschutzwirkung auslaufend gestaltet ist. Das Lärmhindernis muss also nicht zwingend optisch auslaufend gestaltet sein; die Materialisierung kann auch so gewählt werden, dass die Lärmschutzwirkung zu den beiden Enden hin kontinuierlich abnimmt. Mit diesen Massnahmen können die Planungswerte an sämtlichen Fassaden des unteren Vollgeschosses in allen Baufeldern eingehalten werden. In den darüberliegenden Geschossen werden die Planungswerte in den Baufeldern 1 - 3 an den Westfassaden überschritten. Da sämtliche Wohnräume, welche im oberen Vollgeschoss sowie in den darüberliegenden Geschossen an der Westfassade liegen, über ein lärmabgewandtes Fenster an der Nord- oder Südfassade belüftet werden können, werden die Überschreitungen der Planungswerte an der Westfassade von der Fachstelle für Lärmschutz toleriert. An den Süd- und Nordfassaden des oberen Vollgeschosses sowie in den darüberliegenden Geschossen in den Baufeldern 1 - 3 können die Planungswerte mit wenigen Ausnahmen eingehalten

werden. Da die noch verbleibenden Überschreitungen der Planungswerte weniger als 2 Dezibel (A) betragen, können diese im Sinne kleiner Teile nach Art. 30 LSV hingenommen werden.

2.7.2 Lufthygiene

Die Jahresmittelwerte der NO₂-Immissionen bewegen sich im Gestaltungsplanperimeter im Bereich von 16-20 µg/m³.

2.7.3 Fruchtfolgeflächen

Der nördliche, nicht zur Überbauung vorgesehene Teil des Gestaltungsplanperimeters ist als Fruchtfolgefläche ausgewiesen.

2.7.4 Boden

Im Gestaltungsplanperimeter sind keine Altlasten registriert. Im Prüfperimeter Bodenverschiebungen ist parallel zur Albisstrasse ein Streifen von einigen Metern Breite aufgeführt, welcher sich in den Gestaltungsplanperimeter hinein erstreckt.

2.7.5 Gewässerschutz und öffentliche Gewässer

Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich im Gewässerschutzbereich Au. Im Perimeter sind keine öffentlichen Gewässer verzeichnet.

2.7.6 Naturgefahren

Die Gemeinde Kappel a.A. verfügt über keine festgesetzte Naturgefahrenkartierung.

2.7.7 Natur- und Landschaftsschutz

Ein grosser Teil des Gestaltungsplanperimeters ist Bestandteil des geologisch-morphologischen Objekts von regionaler Bedeutung «Moränenzug nördlich und östlich von Kappel».

Der nördliche, nicht zur Überbauung vorgesehene Teil des Gestaltungsplanperimeters ist als kantonales Fördergebiet für den ökologischen Ausgleich und als Landschaftsschutzgebiet gemäss kantonalem Richtplan ausgewiesen.

2.8 Quellwasserfassung (Ziff. 8)

Um den Ersatz der trockengefallenen Quellwasserfassung (s. Kap. 1.3.3) zu ermöglichen, scheidet der Gestaltungsplan den Bereich für Quellfassung und Quellwasserableitung aus.

Aufgrund einer Klausel in einer Vereinbarung zwischen Quellrechtsbelasteten und -berechtigten bestimmt der Gestaltungsplan, dass das Meteorwasserleitungsnetz der Überbauung an die Südwestecke des Perimeters zwecks Weiterleitung zum Klosterweiher zu führen ist.

Der Hangwasserstrom Richtung Quelle in der untenliegenden Landwirtschaftsparzelle Kat.-Nr. 1482, wo das Quellenrecht SP 92 besteht, wird insofern wenigstmöglich gestört, als es nach heutiger Norm (SN 592 000) nicht mehr zulässig ist, um Untergeschosse herum Sickerleitungen anzulegen. Die Untergeschosse müssen wasserdicht ausgebildet werden, sodass Grund- oder Hangwasserströme diese umfliessen können und nicht abgeleitet werden.

Alles Weitere - auch der Umgang mit der teilweisen Überlappung des Bereiches für Quellwasserfassung und -ableitung mit den Baufeldern 7 und 8 - ist privatrechtlich zwischen den am Quellenrecht Berechtigten und Belasteten geregelt worden.

3 Verfahren

3.1 Ablauf

Zeitraum	Verfahrensschritt
Februar bis April 2011	Ausarbeitung des Gestaltungsplans
21. April 2011	Versand des Entwurfs an die Beteiligten
Mai 2011	Diskussion, Stellungnahmen der Beteiligten
14. Juni 2011	Gestaltungsplan-Vorlage bei der Gemeinde
30. Juni / 6. Juli 2011	Besprechung der Gestaltungsplan-Vorlage mit der Gemeinde
19. August 2011	Besprechung der Resultate des Lärmgutachtens mit dem Amt für Raumentwicklung und der Fachstelle Lärmschutz
September 2011	Überarbeitung der Überbauungsstudie aufgrund der Resultate des Lärmgutachtens
6. Oktober 2011	Präsentation der überarbeiteten Überbauungsstudie, unter Einbezug der Lärmschutzmassnahmen Terrainveränderung und Lärmschutzwand
Oktober 2011	Überprüfung der Lärmsituation bei Verzicht auf Lärmschutzwand, Anpassung der Überbauungsstudie
November 2011	Anpassung der Gestaltungsplan-Vorlage an die überarbeitete Überbauungsstudie
28. November 2011	Gestaltungsplan-Vorlage bei der Gemeinde
16. Dezember 2011	Verabschiedung der Gestaltungsplan-Vorlage durch den Gemeinderat zuhanden des Auflage- und Anhörungsverfahrens und zuhanden der Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung (ARE)
Januar - Februar 2012	Öffentliche Auflage / Vorprüfung durch das ARE / Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger
März – April 2012	Überarbeitung aufgrund der Einwendungen während der Auflage und Anhörung und aufgrund der Vorprüfung durch das ARE Verabschiedung der definitiven Gestaltungsplan-Vorlage durch den Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung Publikation der Traktanden der Gemeindeversammlung
11. Juni 2012	Gemeindeversammlung; Festsetzung des Gestaltungsplans
2. Hälfte Juli 2012	Ablauf der Rekursfrist Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei des Baurekursgerichts und des Bezirksrats Affoltern Einreichung des rechtskräftig festgesetzten Gestaltungsplans durch die Gemeinde bei der Baudirektion zur Genehmigung
Herbst 2012	Genehmigung durch die Baudirektion, Publikation und Inkrafttreten Publikation der Genehmigung und Inkrafttreten

3.2 Mitwirkungsverfahren

3.2.1 Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung

Das Amt für Raumentwicklung hat den Gestaltungsplan mit Mitbericht des Amtes für Verkehr der Volkswirtschaftsdirektion (AFV), des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) und der Fachstelle Lärmschutz des Tiefbauamtes (FALS) geprüft. Im Vorprüfungsbericht vom 16. März 2012 sind folgende übergeordnete Anliegen der kantonalen Fachstellen angemerkt worden:

Erschliessung (VD/AFV):

Die Sichtweiten bei der Ein-/Ausfahrt Tiefgarage auf den Fussweg werden 3 m ab Grenze des neuen Trottoirs gemessen (Sichtlinie nach rechts 50 m, nach links 15 m). Dadurch muss die Böschung entsprechend angepasst werden. Bei der Wahl der Böschungsbepflanzung ist der erforderliche Sichtbereich ebenfalls zu berücksichtigen. Gemäss telefonischer Mitteilung des Amtes für Raumentwicklung / B. Capeder vom 17. April 2012 zieht das AFV diese Forderung unter der Bedingung zurück, dass der von der Albisstrasse zur Überbauung führende Fuss- und Radweg als Chaussierung und nicht wie vorgesehen asphaltiert oder gepflästert ausgeführt wird. Zudem behält sich das AFV einen Hinweis in der Genehmigung vor, dass die Verantwortung in Bezug auf die Nichtberücksichtigung der entsprechenden VSS-Norm bei der Gemeinde Kappel a.A. liegt.

Die Sichtweiten gemäss Typ B bei der Ein-/Ausfahrt vom Flurweg Kat.-Nr. 953 auf die Albisstrasse sind nach links einzuhalten. Im Sichtbereich dürfen keine festen Bauteile sowie keine sichtbehindernde Bepflanzung vorhanden sein. Der freie Sichtbereich auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1522 ist im Grundbuch eintragen zu lassen.

Grundwasser (AWEL):

Die Besonderen Bestimmungen sind wie folgt zu präzisieren bzw. zu ergänzen:

Ziffer 8.1: Im Bereich für Quelfassung und Quellwasserableitung kann eine neue Quelfassung und Quellwasserableitung zur Speisung des Klosters Kappel mit Brauchwasser erstellt werden. Vor der Erstellung der neuen Quelfassung ist dazu eine kantonale wasser- und gewässerschutzrechtliche Bewilligung einzuholen.

Ziffer 8.2 Hydrogeologische Begleitung (Ziffer 8.2 Abgabe des Meteorwassers wird zu Ziffer 8.3): Die Projektierung und Erstellung der neuen Gebäude und der Tiefgarage sind durch einen Hydrogeologen zu begleiten. Er trifft die erforderlichen Massnahmen zur Erstellung der neuen Quelfassung nach Ziffer 8.1.

Wasserversorgung (AWEL):

Gemäss dem gültigen Generellen Wasserversorgungsprojekt (GWP) ist mit der Überbauung der Chappelermatte der Bau einer neuen Leitung DN 125 mm vorgesehen. Da die Vorgaben im GWP verbindlich sind, ist dieser Ausbau im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan zu realisieren.

Siedlungsentwässerung (AWEL):

Gemäss dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) wird das Gestaltungsplangebiet im Trennsystem mit Retention von Regenwasser entwässert. Heute besteht noch keine Regenwasserleitung, in die das saubere Abwasser eingeleitet werden kann. Diese muss zuerst gebaut werden.

Lärmschutz (TBA/FALS):

Die vorgesehene Geschwindigkeitsreduktion auf der Albisstrasse auf 60 km/h ist bis zur Genehmigung des Gestaltungsplans mit den dazu notwendigen Verfahren so zu sichern, dass bei Bezug der Wohnhäuser die Umsignalisation erfolgt ist.

Die erwähnten Punkte sowie die im Vorprüfungsbericht aufgeführten Details zur Ausgangslage wurden im Plan, in den Besonderen Bestimmungen und im Bericht berücksichtigt.

3.2.2 Öffentliche Auflage

Nach der öffentlichen Bekanntmachung (Publikation im Amtsblatt des Kantons Zürich vom 06.01.2012 und Anzeiger aus dem Bezirk Affoltern vom 06.01.2012) lagen die Unterlagen zum Gestaltungsplan vom 06.01.2011 bis zum 05.03.2012 (60 Tage) bei der Gemeindeverwaltung Kappel a.A. auf. Während dieser Zeit hat einzig Werner Hofstetter eine Einwendung eingereicht. Die Einwendung wurde berücksichtigt.

Einwendender: Werner Hofstetter

Antrag: Ziff. 6 Abs. 3 der Besonderen Bestimmungen ist dahingehend anzupassen, dass die Abwasserleitung und das Fernsehkabel bis an die Perimetergrenze oberhalb des Baufelds Nr. 5 statt Nr. 4 zu verlegen ist.

Begründung des Antrags: Das Baufeld Nr. 5 liegt näher beim Wohnhaus von Werner Hofstetter.

Entscheid: Ziff. 6 Abs. 3 wird entsprechend angepasst.

Begründung des Entscheids: Aus Sicht des Gestaltungsplans spricht nichts dagegen.

3.2.3 Anhörung

Gemäss § 7 Abs. 1 PBG sind die nach- und nebengeordneten Planungsträger anzuhören. Es handelt sich hier um die benachbarten Gemeinden Mettmenstetten, Rifferswil, Hausen a.A., Knonau, Steinhausen und Baar. Die Zürcher Planungsgruppe Knonaueramt (ZPK) wurde ebenfalls zur Mitwirkung eingeladen. Weder von den benachbarten Gemeinden noch von der ZPK sind Stellungnahmen respektive Änderungsanträge eingegangen.

Die Stellungnahme der Gemeinde Kappel a.A. beinhaltet die folgenden, berücksichtigten Anträge:

Antrag: Ziffer 2.4 Gestaltung Hauptgebäude:

1. Präzisierung des Begriffs «abgestufter First» in Absatz 2;
2. Präzisierung in Absatz 4, dass ein zusätzliches anrechenbares Untergeschoss erlaubt wird;
3. Änderung von Absatz 5, dass für die Fassaden der Hauptgebäude sowohl Verputz oder Holz als auch beides verwendet werden darf
4. Präzisierung der Gebäudevorsprünge in Absatz 8 im Sinne von § 260 Abs. 3 PBG

Begründung des Antrags: Ermöglichung einer möglichst klaren und eindeutigen Auslegung der Besonderen Bestimmungen

Entscheid:

1. Präzisierung von Absatz 2: «Sämtliche Hauptgebäude sind mit einem Satteldach zu versehen.» und «Der First hat pro Baubereich auf einer einheitlichen Höhe zu verlaufen.»
2. Präzisierung von Absatz 4: «In den Baufeldern 6 und 7 sind zwei Vollgeschosse, ein Dachgeschoss und ein anrechenbares Untergeschoss zulässig. In den übrigen Baufeldern gelten hinsichtlich der Geschosse die Vorschriften der BZO.»
3. Änderung von Absatz 5: Für die Fassaden der Hauptgebäude sind Verputz und/oder Holz zu verwenden.
4. Präzisierung von Absatz 8: «Gebäudevorsprünge gemäss § 260 Abs. 3 PBG dürfen die Baubereiche für Hauptgebäude gemäss ebendieser Bestimmung überragen, in den Baufeldern 6 und 7 auf der gesamten Fassadenlänge. Die Begrenzungen der Baufelder dürfen nicht überragt werden.»

Begründung des Entscheids: Die Bestimmungen in den Absätzen 2, 4 und 8 werden im Sinne einer klaren und eindeutigen Auslegung der Besonderen Bestimmung angepasst. Die Bestimmung in Absatz 5 wird insofern gelockert, dass für die Fassaden der Hauptgebäude sowohl Verputz oder Holz als auch Verputz und Holz zulässig sind. Der architektonischen Gestaltung wird damit mehr Flexibilität zugestanden. Mit der Verpflichtung zur Einreichung eines Material- und Farbkonzepts mit dem Baugesuch kann trotzdem die Wahrung eines ausgewogenen Gesamtkonzepts sichergestellt werden.

Antrag: Ziffer 3.1 Baufeld für Lärmschutzanlage: Präzisierung der erforderlichen Dimensionen des Lärmhindernisses

Begründung des Antrags: Es ist unklar, wie das Bauwerk in der Frontalansicht mindestens aussehen muss, damit die Lärmwerte sicher eingehalten sind.

Entscheid: Präzisierung von Ziffer 3.1, Absatz 2: «Die Materialisierung und Ausgestaltung des Lärmhindernisses ist so zu wählen, dass die Lärmschutzwirkung zu beiden Enden hin kontinuierlich abnimmt.»
Zusätzliche Erläuterung in Kap. 2.3.1 des Berichts: «Um einen unerwünschten Impulseffekt zu vermeiden, muss das Lärmhindernis auf der Böschungskante zwischen den Baufeldern 2 und 3 so materialisiert und ausgestaltet werden, dass dessen Lärmschutzwirkung zu beiden Enden hin kontinuierlich abnimmt.»

Begründung des Entscheids: Mit der Präzisierung der Bestimmung unter Ziffer 3.1, Absatz 2 sowie mit der zusätzlichen Erläuterung im Bericht werden die Anforderungen an das Lärmhindernis gemäss Ziffer 3.1 der Bestimmungen klar definiert.

Antrag: Ziffer 3.3 Gemeinschaftsraum und Tiefgaragenzugang: Abtrennung der Besucherparkplätze von der eigentlichen Tiefgarage und Herstellung eines möglichst direkten Aufgangs von den Besucherparkplätzen zur allgemeinen Erschliessungsfläche.

Begründung des Antrags: Eine freie Zugänglichkeit der Tiefgarage ist nicht beabsichtigt und öffentlich-rechtlich nicht zwingend. Der Umweg über den entlang der Albisstrasse verlaufenden Fussweg und die nord- und südseitigen Zugänge sind für Besucher wenig attraktiv. Zudem ist der südseitige Weg mit einer Breite von max. 1 m sehr schmal, wenig komfortabel und wenig repräsentativ. Als Notzugriff für die Feuerwehr ist der Weg ebenfalls sehr schmal.

Entscheid: Der Gestaltungsplan lässt die Möglichkeit offen, ob die Besucherparkplätze von der eigentlichen Tiefgarage abgetrennt werden sollen oder nicht. Die konkrete Detailplanung erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.
Die Breite und die Beschaffenheit (Ausgestaltung als Treppe) des südseitigen Fusswegs als Notzugriff für die Feuerwehr ist gemäss Stellungnahme von Urs Furrer, Kommandant Stützpunkt-Feuerwehr Affoltern a.A. mit E-Mail vom 26./27.03.2012 in Ordnung.

Begründung des Entscheids: Indem der Gestaltungsplan die Möglichkeit offen lässt, ob und allenfalls wie die Besucherparkplätze von der übrigen Tiefgarage abgetrennt werden sollen, ist dieser Antrag berücksichtigt.

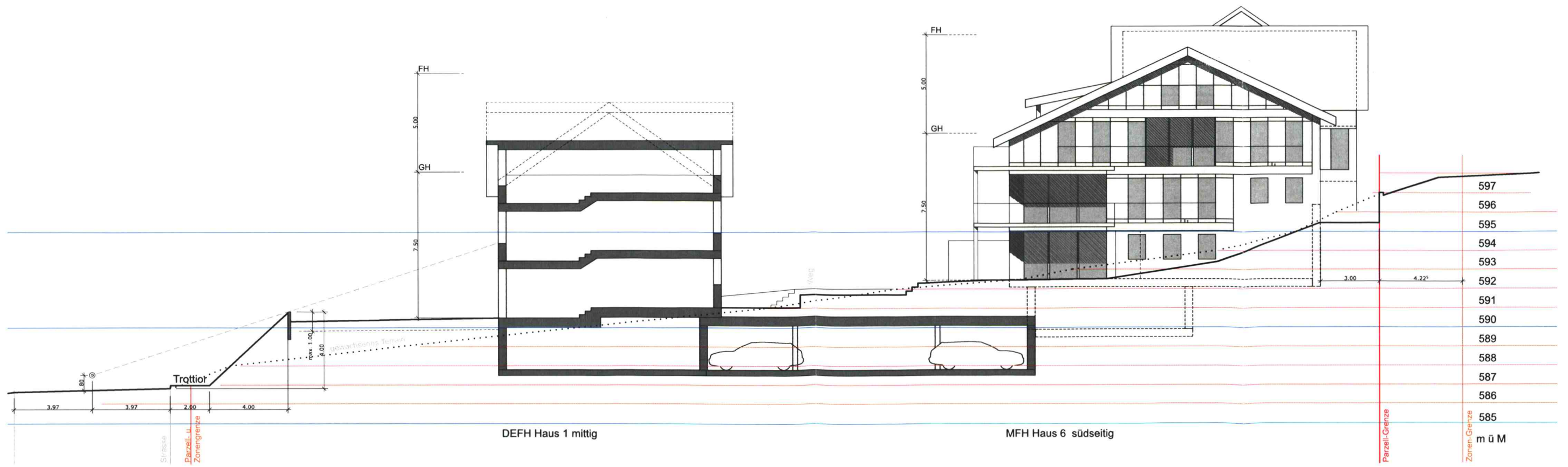
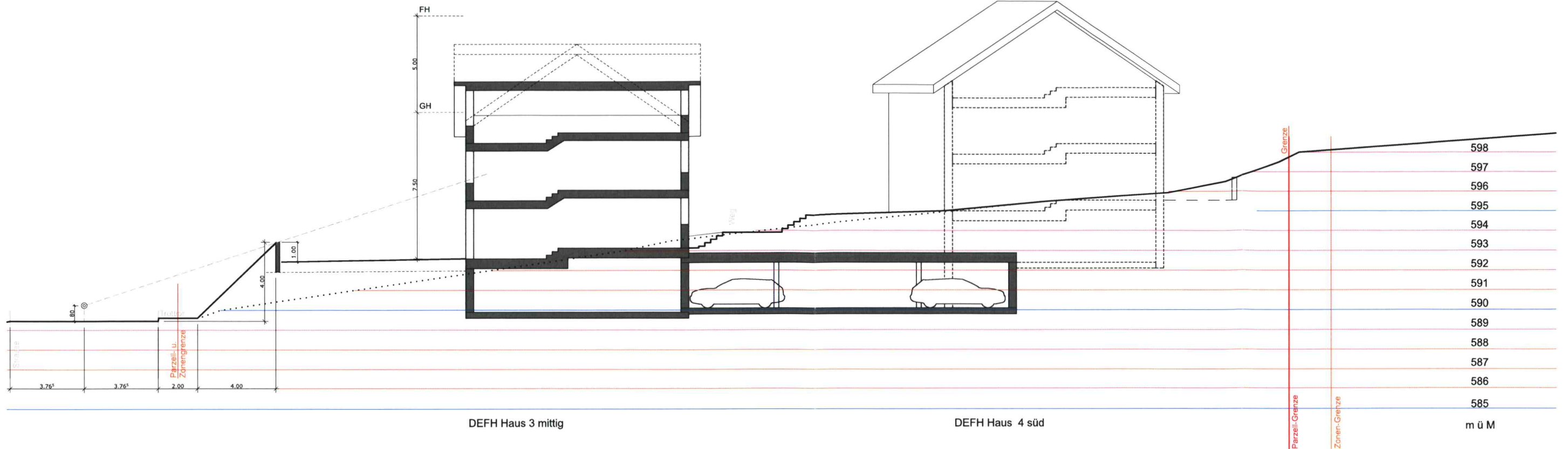
Antrag:	Ziffer 5.4 Notzufahrt: Besprechung der Situation mit dem Feuerwehrkommandanten mit schriftlicher Festhaltung des Resultats zuhanden des Gemeinderats.
Begründung des Antrags:	Die Erreichbarkeit des Gebäudes 8 ist für Notfalldienste, insbesondere für die Feuerwehr, nicht ideal. Die Befahrbarkeit der Tiefgaragendecke ist im Falle mangelnder Tragkraft ausserdem zu verhindern. Die Situation soll, falls noch nicht geschehen, mit dem Feuerwehrkommandanten abgesprochen und das Resultat zuhanden des Gemeinderats schriftlich festgehalten werden.
Entscheid:	Anpassung des Plans: Signatur «Notzufahrt» bis zum Baufeld 8 Anpassung von Ziffer 3.2: Absatz 4, Die Befahrbarkeit der Tiefgaragendecke ist für Fahrzeuge mit einem Gewicht von bis zu 18 t zu gewährleisten. Anpassung von Ziffer 4.2.1: Eine minimale lichte Durchfahrtsbreite von 3.80 m ist von der Verzweigung nördlich der Überbauung bis zum Baufeld 8 zu gewährleisten. Anpassung von Ziffer 5.4 Absatz 1: Für die Sicherstellung der Zufahrt für die Feuerwehr ist die Tragfähigkeit für Fahrzeuge mit einem Gewicht von bis zu 18 t zu gewährleisten. Die Gewichtslimite ist entsprechend zu signalisieren.
Begründung des Entscheids:	Stellungnahme von Urs Furrer, Kommandant Stützpunkt-Feuerwehr Affoltern a.A. anlässlich telefonischer Besprechung vom 14.03.2012 und E-Mails vom 26./27.03.2012
Antrag:	Nummerierung der Abschnitte in den Besonderen Bestimmungen
Begründung des Antrags:	Vereinfachung des Zurechtfindens in den Besonderen Bestimmungen
Entscheid:	Die Abschnitte der Besonderen Bestimmungen werden nummeriert
Begründung des Entscheids:	Vereinfachung des Zurechtfindens in den Besonderen Bestimmungen

3.2.4 Nicht berücksichtigte Einwendungen

Es sind keine Einwendungen eingereicht worden, welche nicht berücksichtigt worden sind.

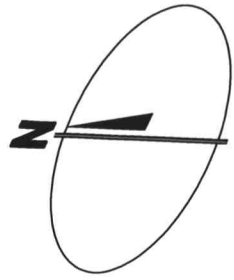
4 Anhang

4.1 Überbauungsstudie Chappelermatten vom 6. Oktober 2011, Schmitte, roos architekten GmbH



4.2 Umgebungskonzept Chappelermatten vom 6. Oktober 2011, rev. 26. März 2012 und 18. April 2012, Situation, Zschokke & Gloor Landschaftsarchitekten

Datei: F:\PLANUNG\KAP16_103\01 Projekt\Bericht.doc
Autor:
letzte Bearbeitung: 18.04.12 10:18:00 • Ausdruck: 18.04.12 10:18:00
Version Vorlage: 01.01.10 • Eigner: NAN



Rüti **zschokke & gloor**
Landschaftsarchitekten

Schwenkelweg 17 8645 Rapperswil-Jona T 055 - 210 08 01 info@zschokke-gloor.ch www.zschokke-gloor.ch



Auftraggeber	Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung		Nr.	1135	
Objekt	Überbauungsstudie Chappelermatten, Albisstrasse, 8926 Kappel a/A		Plan Nr.	1135-02	
Plan	Konzept Umgebungsgestaltung Überarbeitung	Masstab	1:600	Bearbeiter	rg
Datum	6.10.2011	Rev.	18.4.2012	Format	A3