



Gemeinde Kappel am Albis

Privater Gestaltungsplan „Laden Oberamt“

Vorschriften

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG, vom Grundeigentümer Kat. Nr. 1077 festgesetzt.

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am:

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber

Kurt Bär

Reto Zeller

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

Die Grundeigentümer der Parzelle Kat. Nr. 1077 setzten im Gebiet Chappelermatte auf dem Grundstück Kat. Nr. 1077 gemäss Plan im Massstab 1:200, der integrierender Bestandteil dieser Vorschriften bildet, gestützt auf das §83 ff. des Planungs- und Baugesetz (PBG) den nachstehenden privaten Gestaltungsplan „Laden Oberamt“ fest.

Zweck des Gestaltungsplanes	<p>Art. 1</p> <p>Mit dem privaten Gestaltungsplan „Laden Oberamt“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung auf dem Grundstück, und somit der Erhalt und Erweiterung der Bauten und Anlagen des bestehenden Lebensmittelladens geschaffen.</p>
Bestandteile	<p>Art. 2</p> <p>Der private Gestaltungsplan setzt sich aus den Vorschriften, dem zugehörigen Plan 1:200 sowie aus einem Bericht gemäss Art. 47 RPV zusammen und bezieht sich auf das Grundstück Kat. Nr. 1077.</p>
Ergänzendes Recht	<p>Art. 3</p> <p>Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten im Planungsgebiet die jeweils rechtskräftigen Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Kappel am Albis (BZO) sowie des Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG).</p> <p>Die in diesen Vorschriften verwendete Abkürzung (BZO) bezieht sich auf die Artikel der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Kappel am Albis vom 27. Mai 1994 sowie den Ergänzungen vom 2. März 2006.</p>
Nutzweise /Baufelder	<p>Art. 4</p> <p>Das Gestaltungsplangebiet wird eingeteilt in folgende Flächen und sieht folgende Nutzungen vor:</p> <p>Baufeld A: Untergeschoss - Für unterirdische Bauten inkl. Gewerbenutzung</p> <p>Baufeld B: Wohnhaus - Für oberirdische Wohnnutzung</p>

Baufeld C: Balkone

- Für Balkone des Wohnhauses mit max. 2.5m x 5.0m
Aussenmasse

Baufeld D: Erschliessung

- Für die Erschliessung (Treppen) des Wohnhauses

Baufeld E: Autounterstand

- Mögliches Baufeld für oberirdischen Autounterstand, nur bei Realisierung der Erschliessung Chappelermatten nutzbar.

Grundmasse

Art. 5 (BZO Art.11)

Es gelten folgende Grundmasse:

a) Ausnutzungsziffer Total	max. 60%
- Ausnutzungsziffer Wohnanteil	max. 30%
- Ausnutzungsziffer Gewerbeanteil	max. 30%
b) Vollgeschosse	max. 2
c) Dachgeschosse	max. 1
d) Gebäudehöhe	max. 7.50 m
e) Firsthöhe	max. 5.00 m
f) Gebäudelänge	max. 40.00 m
g) kleiner Grenzabstand	min. 3.50 m
H) grosser Grenzabstand (Strassenabstand)	min. 8.00 m

Der grosse Grenzabstand ist zugleich der Strassenabstand und ist somit gegenüber der Westfassade einzuhalten.

Zulässiges Gewerbe

Art 6. (BZO Art. 13)

Gewerbe ist grundsätzlich gemäss Ausnutzungsziffer zulässig.

Parkplätze

Art 7. (BZO Art. 17)

Wohnen:

Für 80 m² anrechenbare Geschossfläche, mindestens aber für jede Wohnung.

Bruchteile von Abstellplätzen über 0.5 sind aufzurunden.

Gewerbe:

Gemäss Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen der Baudirektion Kanton Zürich
Oktober 1997

Bruchteile von Abstellplätzen über 0.5 sind aufzurunden.

Empfindlichkeitsstufe	<p>Art. 8 Dem Gebiet des Gestaltungsplanes wird die Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss Lärmschutzverordnung zugeordnet</p>
Erschliessung	<p>Art. 9 Die Erschliessung zum Planungsgebiet erfolgt über die Albisstrasse.</p> <p>Nach der erfolgten Realisierung der Privaten Erschliessung „Chappelermatten“ nördlich des Planungsgebietes, sollen wenn möglich und zumutbar die Wohnbauten über die neue Quartierstrasse erschlossen werden.</p>
Verkehrssicherheit	<p>Art. 10 Anlagen und Bepflanzungen dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Bei den Einmündungen in die Kantonsstrasse muss die Knotensichweite gewährleistet sein.</p>
Etappierung	<p>Art. 11 Die Etappierung bei Erstellung der einzelnen Bauobjekten (Gewerbe bzw. Wohnen) ist grundsätzlich zulässig.</p>
Inkrafttreten	<p>Art. 12 Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.</p>

Kappel a/A, 20.10.2006

Für den Gestaltungsplan:

Lukas und Helen Berger-Wetli

Albisstrasse

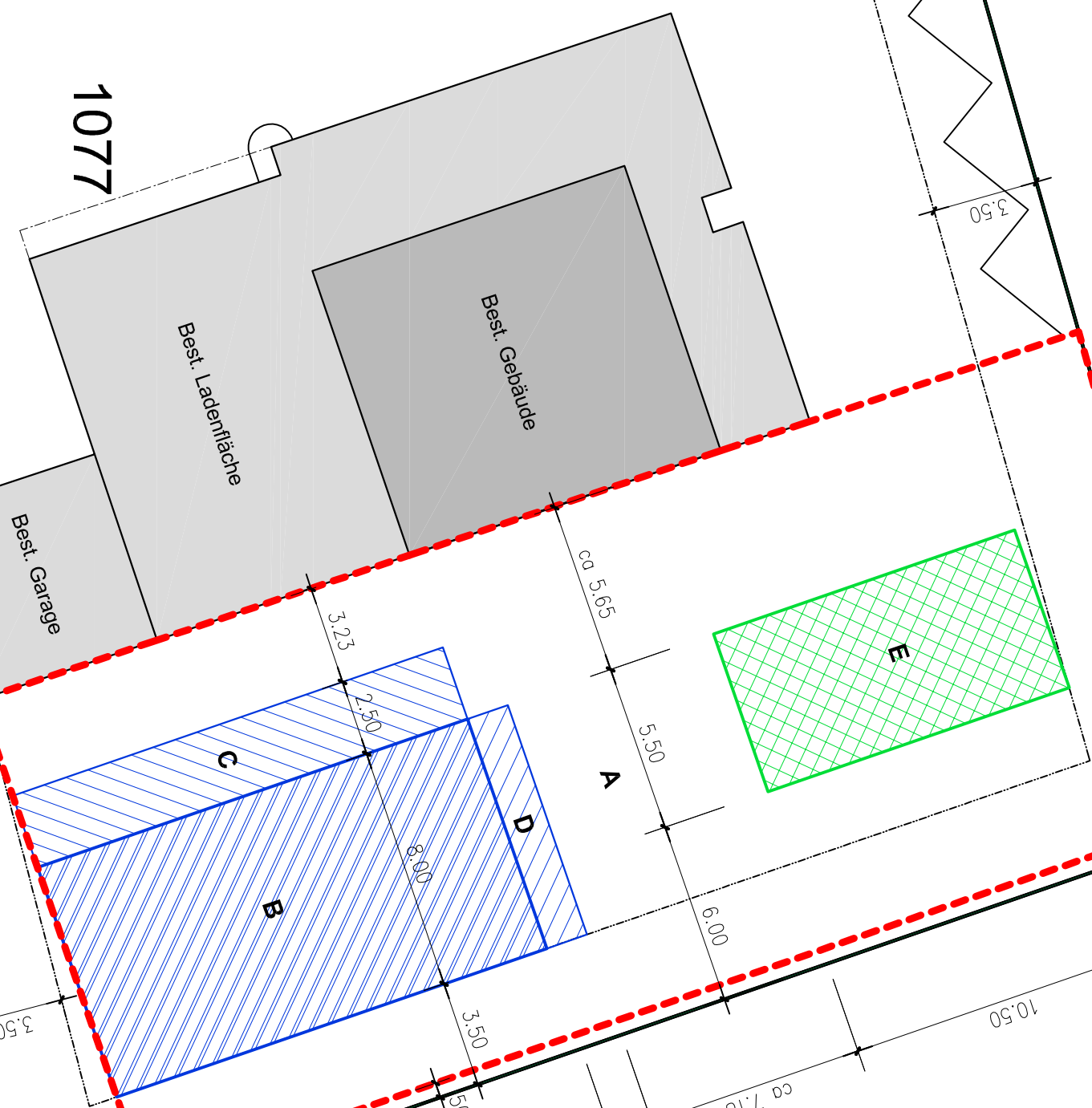
W/2

W/2

W/2

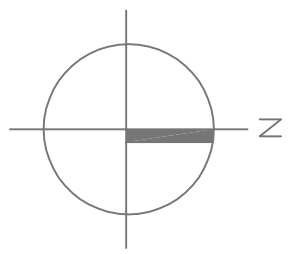
Strassenabstand

1077



Legende

- Best. Gebäude
- Best. Gebäude
- Baufeld Untergeschoss
- Baufeld Wohnhaus
- Baufeld Balkone
- Baufeld Erschliessung
- Baufeld Autounterstand
- Abstandslinie



PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
LADEN OBERAMT

Mst: 1 : 200
Stand: 04.08.2006
Format: A3