



Referenz-Nr.: ARE 19-0057

Kontakt: Bernard Capeder, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 25, www.are.zh.ch

1/3

Teilrevision privater Gestaltungsplan «Harossen» – Genehmigung

Gemeinde **Brütten**

Lage Unterdorfstrasse, Grundstück Kat.-Nr. 1390

- Massgebende
Unterlagen
- Situation 1:500 vom 17. Juli 2018
 - Profile A-A / B-B / C-C 1:500
 - Bestimmungen (synoptische Darstellung) vom 17. Juli 2018
 - Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV vom 17. Juli 2018

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Der private Gestaltungsplan «Harossen» wurde mit RRB Nr. 1663 vom 3. Juni 1992 genehmigt. Der Perimeter umfasst die in der Wohnzone W2/40 gelegenen Grundstücke Kat.-Nrn. 1389 und 1390 entlang der Unterdorfstrasse. Der nördliche Teil auf Grundstück Kat.-Nr. 1389 wurde bereits mit drei Mehrfamilienhäusern überbaut.

Die Bauherrschaft beabsichtigt, aufgrund der geänderten Bedürfnisse, die bestehenden Bauten im Süden auf Grundstück Kat.-Nr. 1390, welche für Wohnen und Gewerbe vorgesehen waren, abzurechen und durch zwei Mehrfamilienhäuser mit Pavillon und Gewerbebereich zu ersetzen. Das Vorprojekt der Architekten Lienhard & Uetz dient als Richtprojekt für den Gestaltungsplan.

- Zustimmung
- Die Gemeindeversammlung Brütten stimmte mit Beschluss vom 3. Dezember 2018 der Teilrevision des privaten Gestaltungsplans «Harossen» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Winterthur vom 7. Januar 2019 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 9. Januar 2019 ersucht die Gemeinde Brütten um Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung
der Vorlage

Im Rahmen der Teilrevision des privaten Gestaltungsplans «Harossen» soll der ursprünglich geplante zentrale Gewerbehof durch attraktiven Wohnraum und einen kleinen Baubereich für Gewerbe ersetzt werden. Im Zentrum werden neu ein Pavillon als Begegnungs-



ort und ein Bereich für einen Spielplatz festgelegt. Die zulässige Ausnützung und Geschosshöhe entspricht der Maximalbeschränkung gemäss Bau- und Zonenordnung. Die gemäss regionalem Richtplan vorgesehene bauliche Dichte wird damit eingehalten. Durch den Wegfall des Gewerbehofs zugunsten von attraktiven Aussenräumen wird die Wohnqualität verbessert. Damit wird dem übergeordneten Anliegen einer guten Wohn- und Siedlungsqualität und Freiraumversorgung Rechnung getragen.

Wesentliche
Festlegungen und
Vorschriften

Hinsichtlich der vorgeschriebenen Anzahl Geschosse wird im Art. 4 der Bestimmungen auf die Maximalbeschränkung gemäss Art. 12 BZO verwiesen.

Betreffend Nutzweise der Gebäude ist gemäss Art. 5 der Bestimmungen Art. 11 Abs. 2 BZO massgebend. Der Pavillon ist ein besonderes Gebäude gemäss Art. 12 BZO. Es gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) III.

Für die Erschliessung gemäss Art. 7 der Bestimmungen kann bei der Realisierung der Gebäude 4 und 5 die bestehende Tiefgarage erweitert werden. Östlich des Gebäudes 5 ist eine Nebenzufahrt zur Gewerbenutzung zulässig.

Da die Gemeinde Brütten noch keine auf die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasste Bau- und Zonenordnung erlassen hat, gilt die Fassung des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 1. Juli 2015.

Ergebnis der
Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 9. Juli 2018 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) und die Gemeinde Brütten sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

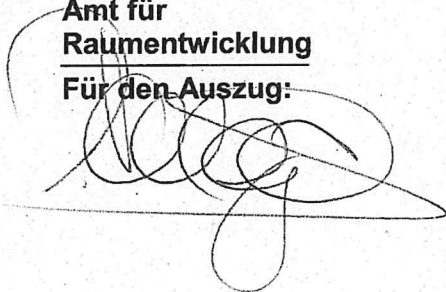
- I. Der Teilrevision des privaten Gestaltungsplans «Harossen», welchem die Gemeindeversammlung Brütten mit Beschluss vom 3. Dezember 2018 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 859.20 (106 528/83100.40.100) und wird dem Rechnungsadressaten gemäss Dispositiv V auferlegt.



- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Brütten wird eingeladen
- Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
 - nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen
- V. Mitteilung an
- Gemeinde Brütten (unter Beilage von fünf Dossiers)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Bruno Wegmann, Harossenstrasse 20, 8311 Brütten (Rechnungsadressat)
 - Ingesa AG, Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon (Katasterbearbeiterorganisation KBO)

VERSENDET AM 20. MRZ. 2019

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:





Kanton Zürich
Gemeinde Brütten

Privater Gestaltungsplan Harossen

Situation 1:500

Von der Grundeigentümern aufgestellt am 17. JULI 2018

Kat. Nr. 1389
Bruno Wegmann
Jürg Wegmann

Kat. Nr. 1390
Bruno Wegmann

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am - 3. DEZ. 2018

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am 19. März 2019

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. 0057/19

Lienhard & Uetz
dipl. Architekten
ETH HTL SIA

Suter • von Känel • Wild • AG
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt
Förllibuckstrasse 30 8005 Zürich skw.ch
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch



Kanton Zürich
Gemeinde Brütten

Privater Gestaltungsplan Harossen

Situation 1:500

Von der Grundeigentümern aufgestellt am

Kat. Nr. 1389
Bruno Wegmann
Jürg Wegmann

Kat. Nr. 1390
Bruno Wegmann

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

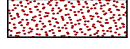

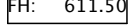
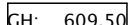








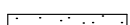

BDV-Nr.

Lienhard & Uetz
dipl. Architekten
ETH HTL SIA



Suter • von Känel • Wild • AG
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt
Förribuckstrasse 30 8005 Zürich skw.ch
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch

32679 - 17.7.2018

Festlegungen

-  Perimeter Gestaltungsplan
-  Höhe Erdgeschoss (m ü. M.)
-  Fishöhe (m ü. M.)
-  Gebäudehöhe (m ü. M.)
-  Baubereiche 1-5
-  Pavillon (Lage schematisch)
-  Baubereich Gewerbe
-  Baubereich Balkone
-  Grünfläche
-  Baumstandort
-  Zu-/Wegfahrt Tiefgarage (Lage schematisch)
-  Baubereich Tiefgarage
-  Nebenzufahrt (Lage schematisch)
-  Besucher-Parkplätze

Informationsinhalte

-  Hauszugang
-  Gewachsenes Terrain

Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum

Daten der Amtlichen Vermessung:
gis.zh.ch vom 8.1.2018

Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung. Ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit kein Gewähr durch den Geometer besteht.

- Art. 1
- Art. 4 Abs. 3
- Art. 4 Abs. 4
- Art. 4 Abs. 4
- Art. 5 Abs. 1
- Art. 5 Abs. 1
- Art. 5 Abs. 3
- Art. 6 Abs. 3
- Art. 6 Abs. 4
- Art. 6 Abs. 4
- Art. 7 Abs. 1
- Art. 7 Abs. 2
- Art. 7 Abs. 3
- Art. 7 Abs. 4





Kanton Zürich
Gemeinde Brütten

Privater Gestaltungsplan Harossen

Profile A-A / B-B / C-C
1:500

Von der Grundeigentümern aufgestellt am 17. JULI 2018

Kat. Nr. 1389
Bruno Wegmann
Jürg Wegmann

Kat. Nr. 1390
Bruno Wegmann

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am - 3. DEZ. 2018

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am 19. März 2019

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. 0057/19

Lienhard & Uetz
dipl. Architekten
ETH HTL SIA

Suter • von Känel • Wild • AG
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt
Förrlibuckstrasse 30 8005 Zürich skw.ch
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch



Kanton Zürich
Gemeinde Brütten

Privater Gestaltungsplan Harossen

Profile A-A / B-B / C-C 1:500

Von der Grundeigentümern aufgestellt am

Kat. Nr. 1389
Bruno Wegmann
Jürg Wegmann

Kat. Nr. 1390
Bruno Wegmann

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident: Der Schreiber:

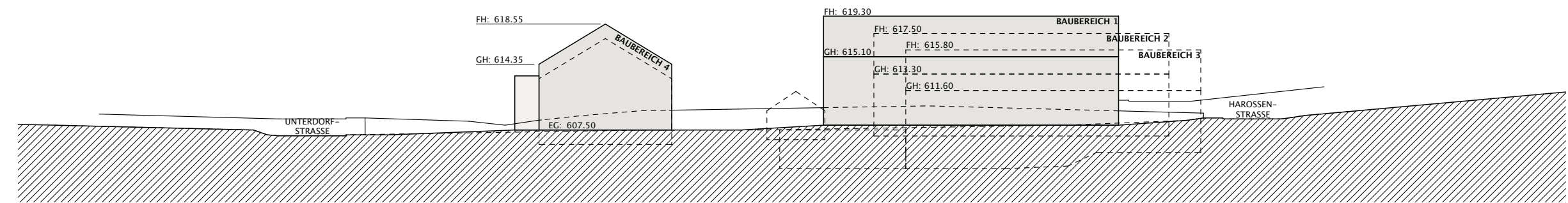
Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion: BDV-Nr.

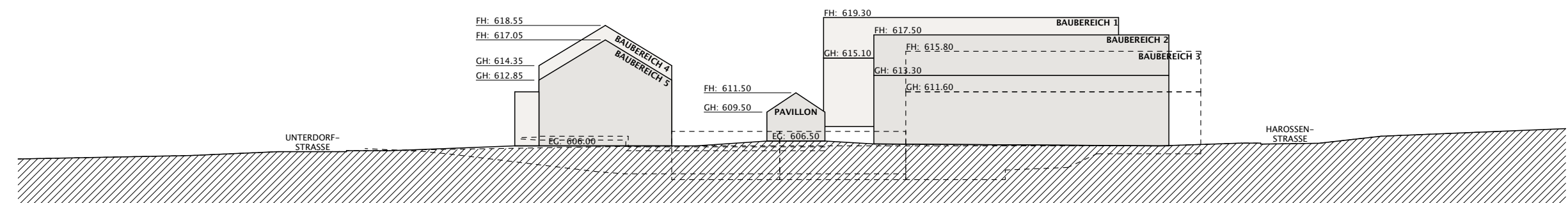
Lienhard & Uetz
dipl. Architekten
ETH HTL SIA

Suter • von Känel • Wild • AG
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt
Förlibuckstrasse 30 8005 Zürich skw.ch
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch

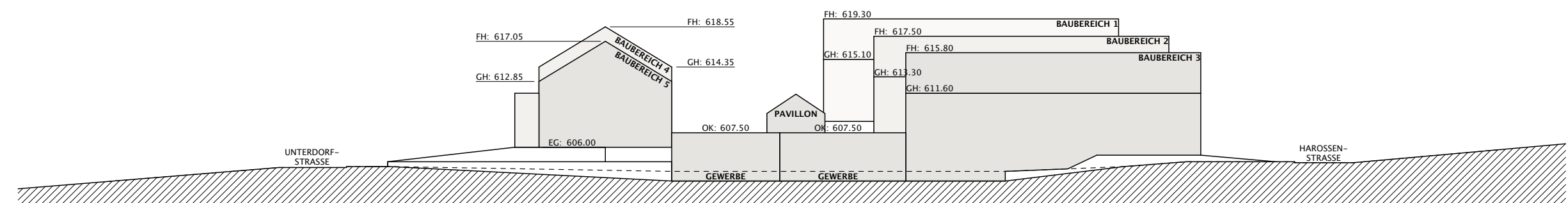
32679 - 17.7.2018



QUERSCHNITT A WESTEN



QUERSCHNITT B MITTE



QUERSCHNITT C OSTEN

0 5 10 25 m



Kanton Zürich
Gemeinde Brütten

Teilrevision
Privater Gestaltungsplan Harossen

Bestimmungen

Von den Grundeigentümern aufgestellt am 17. JULI 2018

Kat. Nr. 1389
Bruno Wegmann
Jürg Wegmann

Kat. Nr. 1390
Bruno Wegmann

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am - 3. DEZ. 2018

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am 19. März 2019

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. 0057/19

Hinweis

Änderungen und Ergänzungen gegenüber den Gestaltungsplanvorschriften vom 3.6.1992 sind *rot und kursiv* hervorgehoben.

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG
Luca Imoberdorf, Reto Wild

Art. 1
Geltungsbereich Beizugs-
gebiet

Die Gemeinde Brütten stimmt, gestützt auf § 85 und § 86 des PBG vom 7.9.1975, dem privaten Gestaltungsplan Harossen zu.

Art. 2
Bestandteile

Das Beizugsgebiet des privaten Gestaltungsplanes Harossen ist aus dem dazugehörigen Situationsplan 1:500 ersichtlich.

Der private Gestaltungsplan Harossen umfasst die folgenden ~~beigehefteten~~ Bestandteile:

- Situation 1:500
- ~~Wohnen Grundriss 1:500~~
- ~~Gewerbe Grundriss 1:500~~
- Profile A-A / B-B / C-C
- ~~Profile C-C / D-D~~
- Bestimmungen

Art. 3
Verhältnis ~~zur Bau- und
Zonenordnung zum über-
geordneten Recht~~

Soweit die Pläne und ergänzenden Bauvorschriften keine abweichenden Festsetzungen treffen, ist ~~das Planungs- und Baugesetz in der Fassung bis zum 28. Februar 2017 und die BZO vom 27.4.1984 (RRB-Nr. 3609/1984) 20.1.2009 (BDV Nr. 2/2009)~~ massgebend.

Art. 4
Zahl, Lage und äussere
Abmessungen der Gebäude

¹ Die Lage der Gebäude ergibt sich aus den in den Plänen dargestellten Baubereichen.

² Die Baubereiche bezeichnen die maximal zulässigen Aussenabmessungen der einzelnen Gebäude.

³ Die Höhenlage des Erdgeschosses ~~sowie die vorgeschriebene Anzahl der Geschosse sind~~ ist aus den Plänen ersichtlich. ~~Die vorgeschriebene Anzahl der Geschosse entspricht der Maximalbeschränkung gemäss Art. 12 BZO.~~

⁴ Bei den Koten der Gebäude- und Firsthöhe handelt es sich um die maximal zulässigen Masse.

Art. 5
Nutzwweise und Ausnützung

¹ Für die Nutzwweise der Gebäude 1-5 ist ~~Art. 14, Abs. 2 BZO Art. 11, Abs. 2 BZO~~ massgebend. ~~Der Pavillon ist ein besonderes Gebäude gemäss Art. 20 BZO.~~

² In den Erdgeschossen der Gebäude 4 und 5 ist mässig störendes Gewerbe zulässig. ~~Es gelten die Immissionsgrenzwerte der ES III.~~

³ ~~In den überdeckten und begrüntem Gewerberäumen rund um den Gewerbehof Im bezeichneten Baubereich Gewerbe~~ ist nur gewerbliche Nutzwweise zulässig (bis mässig störendes Gewerbe). ~~Es gelten die Immissionsgrenzwerte der ES III.~~

⁴ Die Lärmemissionen jedes Gewerbes sind soweit zu beschränken, dass die Lärmmissionen auf die benachbarten Wohnzonen die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II nicht übersteigen.

⁵ Die gesamthaft zulässige Ausnützung bemisst sich *zu wie folgt:*

• Gemäss Bau- und Zonenordnung	40%	40.0%
• Zuschlag für Gewerbe	1/5	8.0%
• Zuschlag für Arealüberbauung	1/10	4.0%
<hr/>		
• Total zulässige Ausnützungsziffer		44.0%

~~⁶ Die Bruttogeschossflächen teilen sich folgendermassen auf die verschiedenen Nutzweisen auf:~~

Wohnen, stilles Gewerbe, Gebäude 1-5	ca. 2'670 m² BGF
Mässig störendes Gewerbe und/oder Wohnen im Erdgeschoss, Gebäude 4+5	ca. 670 m² BGF
Gewerbe rund um den Hof, bis mässig störend	ca. 1'319 m² BGF

~~⁷ Vorbehältlich der Vorschriften betreffend der Umgebungsgestaltung steht es den Eigentümern frei, die Gewerberäumlichkeiten rund um den Gewerbehof zu verkleinern.~~

Art. 6 Gestaltung

¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.

² Die Dachneigung der Gebäude 1-5 hat *ca. 30° bis 35°* alter Teilung zu betragen. Für die Firstrichtung ist der *Übersichtsplan Situationsplan* 1:500 massgebend.

³ In den im Plan dargestellten „Baubereich Balkone“ sind Balkone, Lauben und geschlossene Wintergärten zulässig.

⁴ Für die Ausdehnung *und Höhenlage* der Grünflächen *und der arealinternen Wege* sowie für die Standorte der Bäume sind die Angaben im Plan massgebend.

Art. 7 Erschliessung

¹ Die Zu- und Wegfahrt erfolgt – wie aus dem *Übersichtsplan Situationsplan* ersichtlich – gemäss den Pfeilsymbolen von der Unterdorfstrasse.

² *Die bestehende Tiefgarage kann bei Realisierung eines Bauvorhabens in den Baubereichen 4 und 5 innerhalb des bezeichneten Bereichs erweitert werden.*

³ *Östlich des Gebäudes 5 ist eine Nebenzufahrt zur Gewerbe-nutzung zulässig.*

^{2 4} Oberirdische Parkplätze sind nur in den im Plan dafür vorge-

sehenen Bereichen zulässig.

~~³ Der Gewerbehof dient als Wendeplatz für Fahrzeuge.~~

^{4 5} Der Anschluss an die verschiedenen Werkleitungen richtet sich nach den entsprechenden Werkreglementen.

Art. 8
Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan Harossen ~~tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.~~ wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Exekutive publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.



Kanton Zürich
Gemeinde Brütten

Teilrevision
Privater Gestaltungsplan Harossen

Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV



Heutige Situation mit Gestaltungsplanperimeter

Inhalt	1. Einleitung	3
	2. Projekt	4
	3. Revisionsinhalte	6
	4. Ablauf und Mitwirkung	9
	4.1 Verfahrensablauf	9
	4.2 Mitwirkung der Öffentlichkeit	10
	4.3 Anhörung	10
	4.4 Kantonale Vorprüfung	11

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG
Luca Imoberdorf, Reto Wild

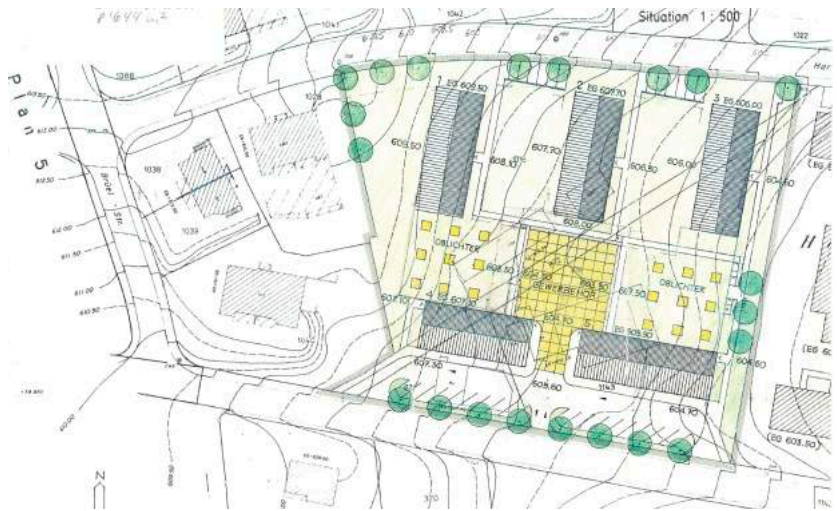
1. Einleitung

Ausgangslage

Der rechtsgültige private Gestaltungsplan Harossen wurde im Jahr 1990 durch die Grundeigentümer festgesetzt und mit RRB Nr. 1663 vom 3. Juni 1992 genehmigt.

Der nördliche Teil des Gestaltungsplan-Perimeters wurde überbaut. Die gemäss Gestaltungsplan vorgesehenen Gewerberäume und der Gewerbehof im zentralen Bereich und die Wohn-/Gewerbbauten im südlichen Bereich entlang der Unterdorfstrasse wurden jedoch nicht realisiert.

Privater Gestaltungsplan Harossen,
Festsetzung 1990



Anlass Teilrevision



Die Bauherrschaft beabsichtigt, die bestehenden Bauten auf Kat. Nr. 1390 im südlichen Bereich abzurechen und durch zwei Mehrfamilienhäuser zu ersetzen. Aufgrund der zum Teil geänderten Bedürfnisse soll der private Gestaltungsplan revidiert werden.

Das von Lienhard & Uetz Architekten ausgearbeitete Vorprojekt dient im Sinne eines Richtprojektes als Basis für den Gestaltungsplan.

2. Projekt

Nutzung

Die Neubauten im Süden orientieren sich stark am rechtskräftigen Gestaltungsplan. Das Projekt sieht nach wie vor zwei senkrecht zu den nördlichen Gebäuden stehende Mehrfamilienhäuser vor. Sie weichen weder in ihrer horizontalen noch vertikalen Ausdehnung stark von der ursprünglichen Überbauungsidee ab, weshalb sie sich sehr gut in den im nördlichen Teil des Perimeters bereits realisierten Teil der Bebauung einfügen. Hauptaugenmerk ist die Schaffung von attraktivem Wohnraum, weshalb auch der ursprünglich angedachte zentrale Gewerbehof entfällt. Dieser wird durch einen zwischen den beiden östlichsten Gebäuden gelegenen Gewerbebereich ersetzt.

In den Erdgeschossen der Gebäude 4 und 5 bleibt unverändert mässig störendes Gewerbe zulässig.

Vorprojekt Situationsplan
Stand 30.10.2017
Quelle: Lienhard & Uetz Architekten



Vorprojekt Untergeschoss mit Garagenzufahrt,
Stand 30.10.2017
Quelle: Lienhard & Uetz Architekten



Abmessungen

Die Gebäude 4 und 5 benötigen je ein Baufeld von rund 430 m² Grösse mit folgenden Abmessungen:

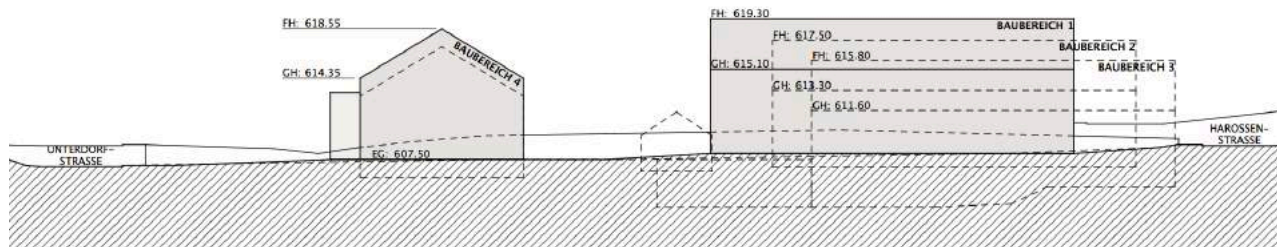
- Breite: 31.0 m
- Tiefe: 13.8 m

Zusätzlich wird auf der Südseite ein Balkonbereich von 2.5 m Tiefe ausgeschieden.

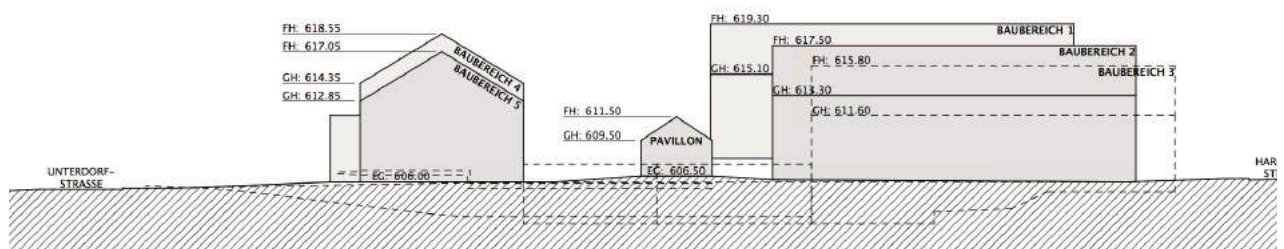
Querschnitte

Die Querschnitte zeigen die Höhe der Neubauten (Baubereiche 4 und 5) im Vergleich zu den bestehenden Bauten (Baubereiche 1 bis 3). Ausserdem verdeutlichen sie die Lage und Grösse des Pavillons und des Gewerbetils.

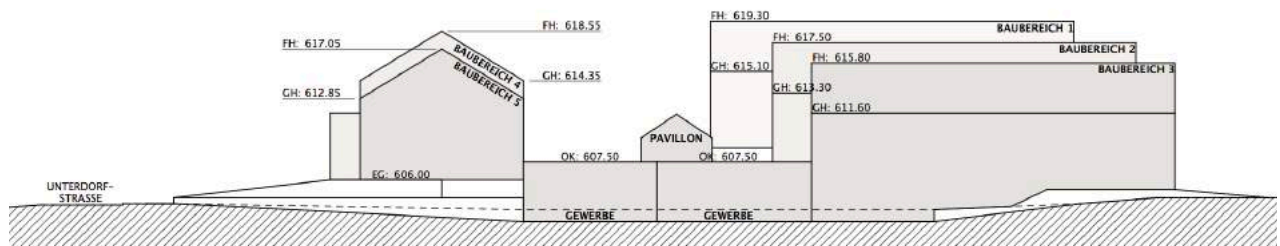
Querschnitt A-A



Querschnitt B-B



Querschnitt C-C



3. Revisionsinhalte

Bestandteile

Art. 2 der Bestimmungen

Der Gestaltungsplan umfasst neu nur noch den Situationsplan 1:500, drei Schnitte (Profile) und die Bestimmungen. Die übrigen Bestandteile des bisherigen Gestaltungsplans entfallen, da sie zur Klärung der Situation nicht benötigt werden.

Verhältnis zum übergeordneten Recht

Art. 3 der Bestimmungen

Solange eine durch die Gemeinde harmonisierte BZO nicht rechtskräftig genehmigt ist, sind Bauvorhaben in der betreffenden Gemeinde anhand der bis zum 28. Februar 2017 geltenden Fassung des Planungs- und Baugesetzes von 1. Juli 2015 zu beurteilen.

Neben den Bestimmungen des revidierten Gestaltungsplans ist ausserdem die aktuell rechtsgültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Brütten massgebend. Die das Gebiet betreffenden Regelungen decken sich weitgehend mit den Bestimmungen, der ursprünglich dem Gestaltungsplan zugrundeliegenden Fassung der Bau- und Zonenordnung von 1984. Bei relevanten Abweichungen wurden die entsprechenden Bestimmungen angepasst oder ergänzt.

Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Gebäude

Art. 4 der Bestimmungen

Die vorgeschriebene Anzahl der Geschosse war bisher in den Profilen A-A bis D-D ersichtlich. Durch die Beschränkung auf drei Profile wird die Geschossanzahl direkt in den Bestimmungen geregelt. Es ergeben sich inhaltlich keine Änderungen.

Die im Gestaltungsplan von 1990 eingetragenen Höhenkoten gehen noch von zwei Vollgeschossen mit Dachstuhl auf Decke über OG aus, d.h. waren ohne Kniestock, da eine Nutzung der Dachgeschosse dazumal nicht zulässig war. 1992 wurde die Nutzung der Dachgeschosse im PBG freigegeben, für Neubauten wurde eine Kniestockhöhe von 90 cm definiert (40 cm am AK Fassade).

Auch sind die Stärken der Dachkonstruktion, resultierend aus den heutigen Vorschriften bezüglich Wärme- und Schalldämmung erheblich angestiegen, was eine Anpassung der Höhe um 35 cm erfordert.

Nutzweise und Ausnützung

Art. 5 der Bestimmungen

Aufgrund der neuen BZO und des geringeren Bedarfes an Gewerbeflächen sind auch bezüglich der Nutzweise einige Anpassungen nötig:

Nutzweise
(Art. 5 Abs. 1)

Artikel 11 Absatz 2 der aktuell rechtsgültigen BZO deckt sich inhaltlich mit dem Artikel 14 Absatz 2 der BZO aus dem Jahr 1984. In der Zone W 2/40 ist demnach nicht störendes Gewerbe zulässig, jedoch muss mindestens 1/3 der Geschossfläche der Wohnnutzung dienen.

Baubereich Gewerbe
(Art. 5 Abs. 2 und 3)

Der im Zentrum des Areals vorgesehene Pavillon dient den Bewohnern als Begegnungsort für Gartenfeste oder ähnliches. Da er nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dient, handelt es sich um ein Besonderes Gebäude im Sinne von § 273 PBG.

In den Erdgeschossen der Gebäude 4 und 5 ist weiterhin mässig störendes Gewerbe zulässig. Aus diesem Grund ist diesen Bereichen die Empfindlichkeitsstufe III zuzuordnen. Der Gewerbehof wird durch einen kleineren und im östlichen Teil des Perimeters gelegenen Gewerbebereich ersetzt. In diesem bleibt unverändert maximal mässig störendes Gewerbe zulässig.

Ausnützung
(Art. 5 Abs. 5)

Die Ausnützungsberechnung ergibt sich aufgrund der rechtskräftigen BZO (Arealüberbauung). Auf den Gewerbebonus wird verzichtet. Seit der PBG Revision 1991 müssen die Geschossflächen in den Dachgeschossen nicht mehr an die Ausnützung angerechnet werden.

- Total anrechenbare Geschossfläche: 3'838 m²
(W2/40, 10% Arealbonus)
- Anrechenbare Geschossfläche 1. Etappe: 2'073 m²
(Baubereiche 1-3, Gewerbe)
- Anrechenbare Geschossfläche 2. Etappe: 1'765 m²
(Baubereiche 4+5, Gewerbe)

Bruttogeschossflächen
(Art. 5 Abs. 6)

Die Geschossflächenverteilung ergibt sich durch die einzelnen Baubereiche und der entsprechend den Absätzen 1 bis 3 zugelassenen Nutzweisen. Auf eine detaillierte Auflistung der Geschossflächen wird deshalb verzichtet.

Gestaltung

Art. 6 der Bestimmungen & Situationsplan

Verbreiterung Baubereiche
(Situationsplan)

Gewisse Regelungen bezüglich der Gestaltung der Bauten verhindern heute eine zeitgemässe Überbauung des Areals. Es werden deshalb nachfolgende Anpassungen vorgenommen.

Die im Gestaltungsplan von 1990 definierten Balkontiefen von 1.5 m entsprechen nicht mehr den Anforderungen an einen modernen Aussenraum. Die Baubereiche für die Balkone werden daher auf 2.5 m Breite vergrössert.

Ebenso werden für die Realisierung von attraktivem und zeitgemäßem Wohnraum die Baubereiche 4 und 5 verbreitert.

Die heute erforderlichen Dämmungen insbesondere im Minergie-Standard führen zu erhöhten Aussenwandquerschnitten, was bei gleichbleibender Ausnützung grössere Aussenabmessungen ergibt. Ausserdem gelten verschärfte Vorschriften bezüglich Schallschutz (mehrschalige Trennwände, Vorwandkonstruktionen in Nassräumen) und es sind zusätzliche Schächte für Zu- und Fortluft der Wohnungslüftungen erforderlich. Hinzu kommt, dass die durch das Behindertengleichstellungsgesetz verbindliche Norm SIA 500 im Bereich der Erschliessung wie auch wohnungsintern Mehrflächen bedingt.

Dachneigung
(Art. 6 Abs. 2)

Die realisierte Ausnutzung der bereits überbauten Parzelle Kat. Nr. 1389 (Baubereich 1-3) sowie die projektierte Ausnutzung der Parzelle Kat. Nr. 1390 (Baubereich 4, 5 und Gewerbebereich), liegen einzeln und total jedoch unter der im Gestaltungsplan von 1990 zulässigen Ausnützung.

Die Dachneigung wird in der Bau- und Zonenordnung für Wohnzonen nicht explizit geregelt. In Artikel 14 Absatz 1 ist lediglich festgehalten, dass Hauptgebäude mit Schrägdächern auszubilden sind. Die Neigung von 30° orientiert sich deshalb an der Minimalneigung von Satteldächern in der Kernzone gemäss Artikel 7 Absatz 1.

Der Interpretationsspielraum der alten Regelung (ca. 35°) wird beseitigt und die zulässige Dachneigung neu klar definiert.

Erschliessung
Art. 7 der Bestimmungen

Die Zufahrt von der Unterdorfstrasse erfolgt nicht, wie ursprünglich im Gestaltungsplan vorgesehen, über eine oberirdische, zentral angeordnete Stichstrasse und den Gewerbehof. Die etappierte Überbauung des Areals hat bereits bei der Realisierung der Gebäude 1-3 eine Zufahrt über eine teilweise unterirdische Rampe in die Tiefgarage nötig gemacht. Diese Lösung soll auch bei der Überbauung der restlichen Baufelder sinngemäss beibehalten werden, indem die neue Tiefgarage der bestehenden Einstellhalle vorgeschaltet wird.

Besucherparkplätze
(Situationsplan)

Die gestalterische Situation des Aussenraumes wurde durch die Realisierung der Besucherparkplätze an der Stirnseite der Gebäude 1-3 gegenüber der ursprünglich im Gestaltungsplan definierten Anordnung in den Zwischenbereichen der Wohnhäuser deutlich verbessert. Im Rahmen der Revision wird der Gestaltungsplan entsprechend den realisierten Abstellflächen angepasst.

Während der Gestaltungsplan für die Gebäude 4 und 5 ursprünglich rund 18 schräg ausgerichtete Parkplätze vorsah, sollen neu deutlich weniger und längs angeordnete Besucherparkplätze realisiert werden. Dadurch fällt ein grosser Teil der Erschliessungsfläche weg. Diese Fläche kann stattdessen als Grünfläche ausgestaltet werden und trägt so zu einem attraktiven Aussenraum bei.

Nebenzufahrt
(Art. 7 Abs. 3)

Da der zentral gelegene Gewerbehof entfällt, wird eine separate oberirdische Zufahrt zum Gewerbebetrieil notwendig. Diese Zufahrt besteht bereits heute zum realisierten Gewerbebau und soll im Rahmen der Gestaltungsplanrevision rechtlich gesichert werden.

Wendeplatz
(Art. 7 Abs. 3 (gestrichen))

Mit dem Gewerbebetrieil entfällt auch der Wendeplatz für Fahrzeuge. Sowohl in der Tiefgarage wie auch beim Gewerbebetrieil ist jedoch eine Wendemöglichkeit gegeben.

Fusswegrecht

Im Sinne eines Mehrwertausgleiches räumen die Eigentümer der Gemeinde entlang der Ostseite des Areals ein Fusswegrecht ein. Dieses wird in einem Dienstbarkeitsvertrag geregelt.

4. Ablauf und Mitwirkung

4.1 Verfahrensablauf

Januar 2018	Planaufstellung durch Grundeigentümer und Eingabe an Gemeinde Brütten
19. Februar 2018	Beratung in der Hochbaukommission
bis 6. März 2018	Überarbeitung Gestaltungsplan und Eingabe an Gemeinde Brütten
19. März 2018	Beratung in der Hochbaukommission
17. April 2018	Verabschiedung im Gemeinderat zu Handen Öffentliche Auflage, Anhörung und Vorprüfung
20. April 2018 - 19. Juni 2018	Öffentliche Auflage und Anhörung der Nachbargemeinden gemäss § 7 PBG während 60 Tagen und Vorprüfung durch Kanton
Juli 2018	Überarbeitung Gestaltungsplan aufgrund öffentlicher Auflage und Vorprüfung durch Kanton
18. Juli 2018	Eingabe an Gemeinde Brütten
7. August 2018	Verabschiedung im Gemeinderat zu Handen Gemeindeversammlung
3. Dezember 2018	Zustimmung durch Gemeindeversammlung
Anfangs 2019	Genehmigung durch Kanton

4.2 Mitwirkung der Öffentlichkeit

Öffentliche Auflage

Die Unterlagen wurden gemäss § 7 PBG während 60 Tagen, vom 20. April 2018 bis 19. Juni 2018, öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Revisionsvorlage äussern und Einwendungen dagegen einreichen.

Während der Auflagefrist gingen keine Einwendungen gegen die Revision des Gestaltungsplans ein.

4.3 Anhörung

Nachbargemeinden und RWU

Die Nachbargemeinden Winterthur, Lindau und Nürensdorf und Oberembrach sowie der Zweckverband Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU) wurden zur Anhörung eingeladen.

Alle Nachbargemeinden mit Ausnahme von Lindau haben die Planung zur Kenntnis genommen und keine Einwände vorgebracht. Die von der RWU angebrachten Anträge werden im Folgenden behandelt.

Antrag 1 RWU

Bei der Umsetzung ist hoher Wert auf die Gestaltung der dem Strassenraum zugewandten Vorzone, welche gleichzeitig den Siedlungsrand bildet, zu legen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die südlich an den Gestaltungssperimeter angrenzende Unterdorfstrasse bildet eine klare Trennlinie zwischen Siedlung und Landschaft. Im Zuge der Revision wurde die Anzahl der oberirdischen Parkplätze entlang der Unterdorfstrasse minimiert. Ausserdem wurde in diesem Bereich die strassenbegleitende Baumbepflanzung bewusst beibehalten und mit den Bauten möglichst weit von der Strasse abgerückt, womit eine grosszügige Grünfläche entsteht. Damit soll verhindert werden, dass die beiden Neubauten entlang der Unterdorfstrasse als schroffer Bebauungsrand wahrgenommen werden und ein grüner und baumbepflanzter Übergangsbereich entsteht.

Antrag 2 RWU

An diesem Standort wären nicht störende Betriebe gut denkbar, und aufgrund der vergleichsweise tiefen Ausnutzung auch ortsbaulich vertretbar. Wir bitten Sie zu prüfen, ob der bisherige Gewerbebonus in geeigneter Form beibehalten werden kann.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Zugunsten einer höheren Wohnqualität und eines attraktiveren Aussenraums soll bewusst auf den Gewerbehof verzichtet werden. Die Realisierung des Gewerbebonus würde in diesem Fall ein zusätzliches Geschoss in den Baubereichen 4 und 5 bedingen, da eine weitere Ausdehnung der Gebäude in der Breite und/oder Länge zu starken Qualitätseinbussen im Aussenraum führen würde.

Antrag 3 RWU

Es werden Überlegungen zum Thema Energie vermisst. Es wird insbesondere empfohlen Bestimmungen bezüglich eines erhöhten Energiestandards zu prüfen.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Eine Verpflichtung zur Einhaltung eines erhöhten Energiestandards im Rahmen der Gestaltungsplanbestimmungen ist nicht erwünscht. Der angestrebte Energiestandard soll erst im Rahmen des Bauprojekts festgelegt werden.

4.4 Kantonale Vorprüfung

Stellungnahme ARE

Parallel zur öffentlichen Auflage wurden die Unterlagen dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Das Amt für Raumentwicklung hat mit Schreiben vom 9. Juli 2018 zur Revision des Gestaltungsplans Stellung genommen.

4.4.1 Anträge zum Situationsplan

Antrag 4

Der Situationsplan legt die wesentlichen Inhalte des Gestaltungsplans fest. Zur besseren Lesbarkeit und Verständlichkeit empfehlen wir, die einzelnen Festlegungen in der Legende durch die entsprechenden Artikel der Bestimmungen zum Gestaltungsplan zu ergänzen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die jeweiligen Artikel werden in der Legende aufgeführt.

4.4.2 Anträge zu den Bestimmungen

Antrag 5

Die Bestimmungen in Art. 5 sind im Sinne der Erwägungen abzuändern. Die zulässige Nutzung ist baubereichsweise festzulegen und die jeweilige nutzungskonforme Empfindlichkeitsstufe zuzuordnen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Art. 5 Abs. 2 wird folgendermassen ergänzt:

„² In den Erdgeschossen der Gebäude 4 und 5 ist mässig störendes Gewerbe zulässig. *Es sind die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III einzuhalten.*“

Antrag 6

Die Bestimmungen in Art. 7 sind im Sinne der Erwägungen zu ergänzen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Art. 7 Abs. 2 der Bestimmungen wird folgendermassen ergänzt:

„² *Die bestehende Tiefgarage kann bei Realisierung eines Bauvorhabens in den Baubereichen 4 und 5 innerhalb des bezeichneten Bereichs erweitert werden.*“

4.4.3 Anträge zum Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV

Antrag 7

Im Erläuterungsbericht ist auf das Thema ISOS einzugehen und aufzuzeigen, wie die Interessenabwägung stattgefunden hat.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Brütten ist kein Bestandteil des ISOS. Es ist daher diesbezüglich keine Interessensabwägung notwendig.

4.4.4. Weitere materielle Hinweise

Antrag 8

Das Legendenblatt hat die Vorgaben der VDNP einzuhalten und ist entsprechend zu überarbeiten.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Das Legendenblatt des Situationsplans wird überarbeitet.

Antrag 9

In Art. 3 ist zu ergänzen, welche Gesetzesfassung beim übergeordneten kantonalen Recht zur Anwendung kommt.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Art. 3 wird folgendermassen ergänzt:

Soweit die Pläne und ergänzenden Bauvorschriften keine abweichenden Festsetzungen treffen, ist *das Planungs- und Baugesetz in der Fassung bis zum 28. Februar 2017* und die BZO vom 20.1.2009 (BDV Nr. 2/2009) massgebend.



Rubrik: Raumplanung

Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung

Publikationsdatum: KABZH - 24.05.2019

Meldungsnummer: RP-ZH02-0000000287

Kanton: ZH

Publizierende Stelle:

Gemeinde Brütten, Brüelgasse 5, 8311 Brütten

Teilrevision Privater Gestaltungsplan "Harossen", Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8311 Brütten

Die Teilrevision des Privaten Gestaltungsplans "Harossen" wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Brütten an der Gemeindeversammlung vom 3. Dezember 2018 und von der Baudirektion mit Verfügung vom 19. März 2019 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 20. Mai 2019 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Teilrevision des Privaten Gestaltungsplans "Harossen" tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

Gemeinde Brütten

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 3. Juni 1992

1663. Privater Gestaltungsplan Harossen, Brütten

Am 19. März 1990 stimmte die Gemeindeversammlung Brütten dem privaten Gestaltungsplan Harossen zu. Gegen diesen Beschluss wurde ein Rekurs eingelegt, der mit Entscheid der Baurekurskommission IV Nr. 20 vom 27. Februar 1992 abgeschrieben wurde.

Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet liegt in der Wohnzone W2. Dem Gestaltungsplan liegt eine Gesamtüberbauung zugrunde, die nach einem einheitlichen Gestaltungskonzept verwirklicht werden soll und die auch gewerblich genutzte Gebäudeteile erlaubt.

Die Vorlage ist angemessen, recht- und zweckmässig.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Der private Gestaltungsplan Harossen, dem die Gemeindeversammlung Brütten am 19. März 1990 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Brütten, 8311 Brütten (unter Beilage eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Gestaltungsplans), das Verwaltungsgericht, die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 3. Juni 1992

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber :

i. V.

Hirschi

Kanton Zürich
Gemeinde Brütten

Privater Gestaltungsplan Harossen

Von den Grundeigentümern festgesetzt am :

Die Grundeigentümer :

- Kat. Nr. 1016 und 1143 : Heinrich Wegmann

H. Wegmann

- Kat. Nr. 871 : Alfred Tanner- Pawelkiewicz's Erben

A. Tanner
P. Pawelkiewicz
Alfred Tanner

- Kat. Nr. 872 und 1144 : Politische Gemeinde Brütten

Der Gemeinderat :

Der Präsident :

Der Schreiber :

F. Bänninger

R. Bänninger

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am : 19. März 1990

Namens der Gemeindeversammlung,

Der Präsident :

Der Schreiber :

F. Bänninger

R. Bänninger

Vom Regierungsrate am
mit Beschluss Nr. 1663

3. Juni 1992

genehmigt :

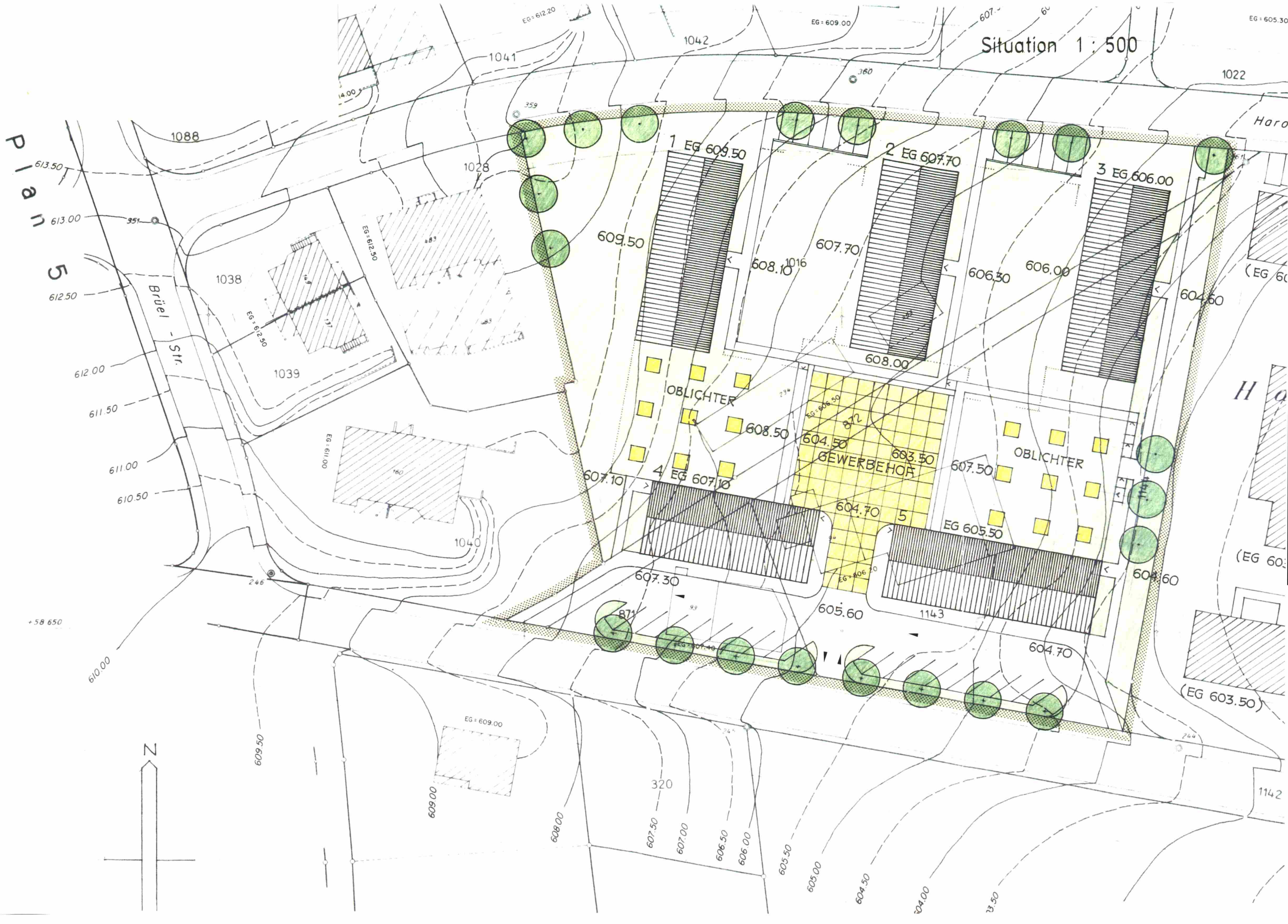
Vor dem Regierungsrate,
Der Staatsschreiber :

in Vertretung







Situation 1 : 500

P
l
a
n
5



N

Legende

	BAUBEREICH	WOHNEN
	BAUBEREICH	BALKONE
	BAUBEREICH	GEWERBE
	BAUBEREICH	GARAGEN

FH FIRSTHÖHE

GH GEBÄUDEHÖHE

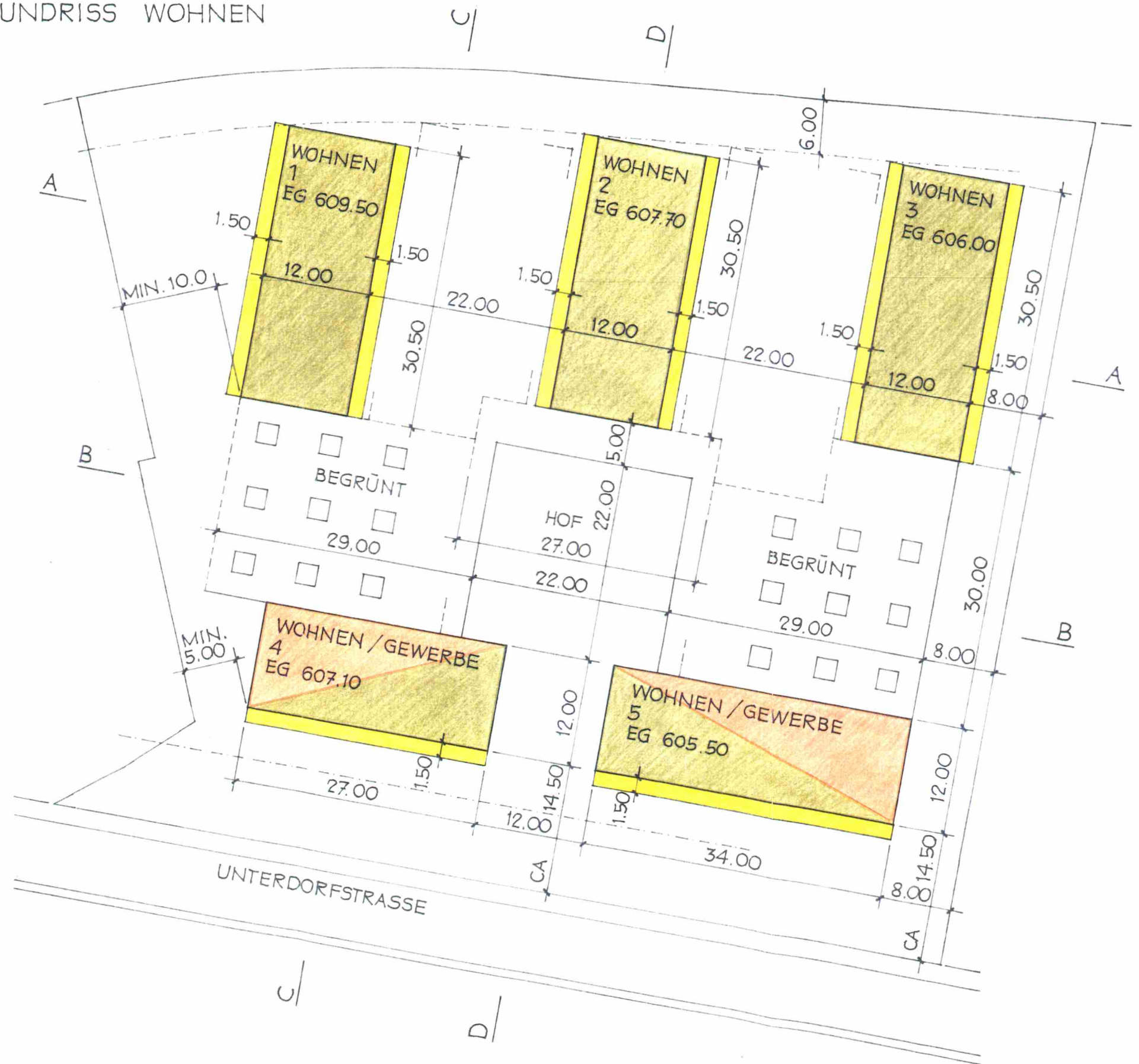
EG ERDGESCHOSSHÖHE

ALLE SCHRÄGDÄCHER 35°A.T.

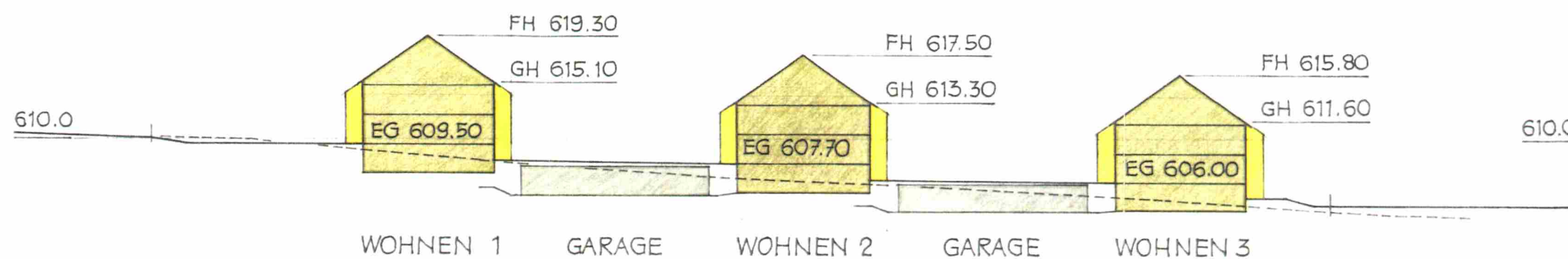
GRUNDRISS GEWERBE



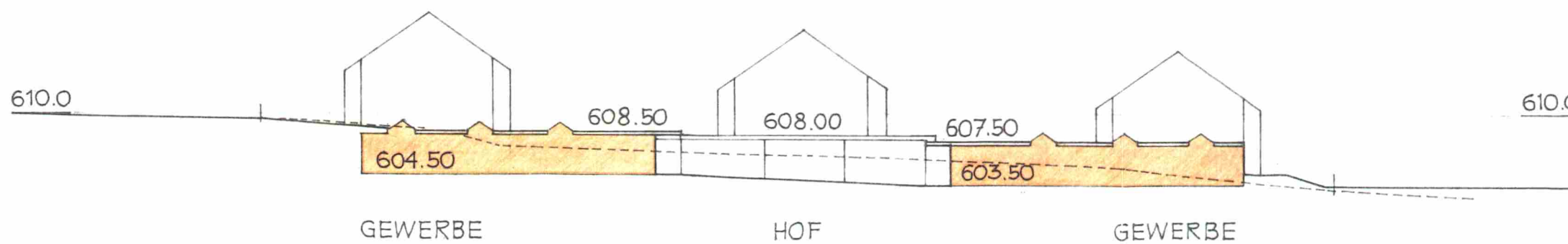
GRUNDRISS WOHNEN



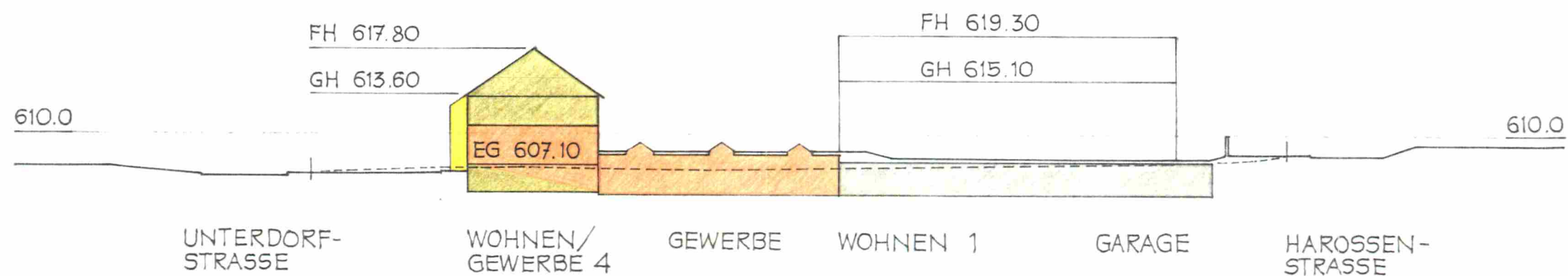
Profile A-A / B-B
1 : 500



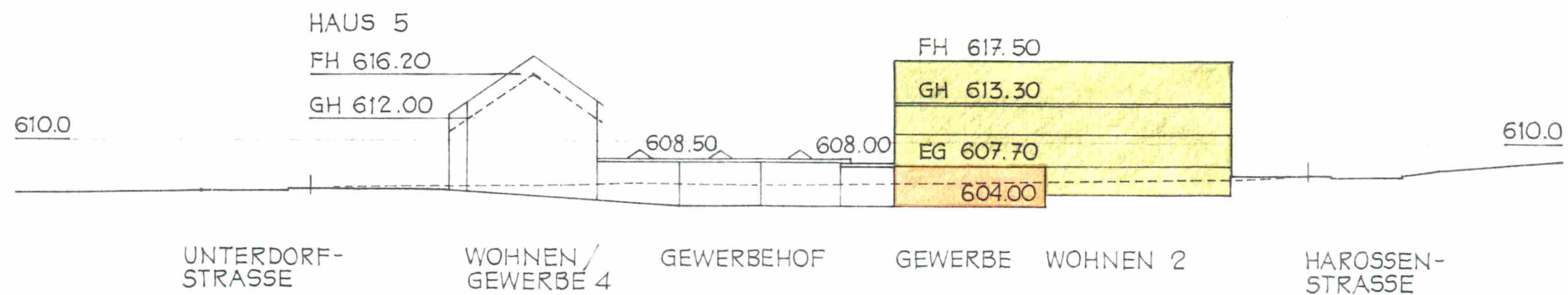
PROFIL A-A



PROFIL B-B



PROFIL C-C



PROFIL D-D

Gemeinde Brütten
Gestaltungsplan Harossen

Ergänzende Vorschriften zur Bau- und Zonenordnung

Die Gemeinde Brütten stimmt, gestützt auf § 85 und § 86 des PBG vom 7.9.1975, dem privaten Gestaltungsplan Harossen zu.

1. Geltungsbereich Bezugsgebiet

Das Bezugsgebiet des privaten Gestaltungsplanes Harossen ist aus dem dazugehörigen Situationsplan 1:500 ersichtlich.

2. Bestandteile

Der private Gestaltungsplan Harossen umfasst die folgenden beigehefteten Bestandteile:

- Situation 1:500
- Wohnen Grundriss 1:500
- Gewerbe Grundriss 1:500
- Profile A-A / B-B
- Profile C-C / D-D

3. Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Soweit die Pläne und ergänzenden Bauvorschriften keine abweichende Festsetzungen treffen, ist die BZO vom 27.4.1984 (RRB Nr. 3609/1984) massgebend.

4. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Gebäude

- 4.1 Die Lage der Gebäude ergibt sich aus den in den Plänen dargestellten Baubereichen.
- 4.2 Die Baubereiche bezeichnen die maximal zulässigen Aussenabmessungen der einzelnen Gebäude.
- 4.3 Die Höhenlage des Erdgeschosses sowie die vorgeschriebene Anzahl der Geschosse sind aus den Plänen ersichtlich.
- 4.4 Bei den Knoten der Gebäude- und Firsthöhe handelt es sich um die maximal zulässigen Masse.

5. Nutzweise und Ausnützung

- 5.1 Für die Nutzweise der Gebäude 1-5 ist Art. 14, Abs. 2 BZO massgebend.
- 5.2 In den Erdgeschossen der Gebäude 4 und 5 ist mässig störendes Gewerbe zulässig.
- 5.3 In den überdeckten und begrüntem Gewerberäumen rund um den Gewerbehof ist nur gewerbliche Nutzweise zulässig (bis mässig störendes Gewerbe).
- 5.4 Die Lärmmissionen jedes Gewerbes sind soweit zu beschränken, dass die Lärmmissionen auf die benachbarten Wohnzonen die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II nicht übersteigen.
- 5.5 Die gesamthaft zulässige Ausnützung bemisst sich zu:
- | | | |
|-----------------------------------|------|---------------|
| Gemäss Bau- und Zonenordnung | 40 % | 40.0 % |
| Zuschlag für Gewerbe | 1/5 | 8.0 % |
| Zuschlag für Arealüberbauung | 1/10 | 4.8 % |
| Total zulässige Ausnützungsziffer | | <u>52.8 %</u> |
- 5.6 Die Bruttogeschossflächen teilen sich folgendermassen auf die verschiedenen Nutzweisen auf:
- | | |
|--|------------------|
| Wohnen, stilles Gewerbe, Gebäude 1-5 | ca. 2'670 m2 BGF |
| Mässig störendes Gewerbe und/oder Wohnen im Erdgeschoss, Gebäude 4+5 | ca. 670 m2 BGF |
| Gewerbe rund um den Hof, bis mässig störend | ca. 1'310 m2 BGF |
- 5.7 Vorbehältlich der Vorschriften betreffend der Umgebungsgestaltung steht es den Eigentümern frei, die Gewerberäumlichkeiten rund um den Gewerbehof zu verkleinern.

6. Gestaltung

- 6.1 Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.
- 6.2 Die Dachneigung der Gebäude 1-5 hat ca. 35° alter Teilung zu betragen. Für die Firstrichtung ist der Uebersichtsplan 1:500 massgebend.
- 6.3 In dem im Plan dargestellten "Baubereich Balkone" sind Balkone, Lauben und geschlossene Wintergärten zulässig.
- 6.4 Für die Ausdehnung und Höhenlage der Grünflächen sowie für die Standorte der Bäume sind die Angaben im Plan massgebend.

7. Erschliessung

- 7.1 Die Zu- und Wegfahrt erfolgt – wie aus dem Uebersichtsplan ersichtlich – gemäss den Pfeilsymbolen von der Unterdorfstrasse.
- 7.2 Oberirdische Parkplätze sind nur in den im Plan dafür vorgesehenen Bereichen zulässig.
- 7.3 Der Gewerbehof dient als Wendeplatz für Fahrzeuge.
- 7.4 Der Anschluss an die verschiedenen Werkleitungen richtet sich nach den entsprechenden Werkreglementen.

8. Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan Harossen tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.