

VERFÜGUNG

vom 20. November 2008

Truttikon. Privater Gestaltungsplan Brüel

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 18. Juni 2008 stimmte die Gemeindeversammlung Truttikon dem privaten Gestaltungsplan Brüel zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 4. August 2008 und des Bezirkrates Andelfingen vom 18. August 2008 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 6. und 19. August 2008 ersucht der Gemeinderat Truttikon um Genehmigung der Vorlage.

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Truttikon ist mit RRB Nr. 1443/1996 genehmigt worden. Das Areal Brüel liegt in der Kernzone II mit Gestaltungsplanpflicht. Mit BDV Nr. 42/2000 ist der Gestaltungsplan Brüel genehmigt worden. Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen ist eine Revision dieses Gestaltungsplans erforderlich. Der mit BDV Nr. 42/2000 genehmigte private Gestaltungsplan Brüel wird mit der vorliegenden Revision ersetzt.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Brüel, dem die Gemeindeversammlung Truttikon am 18. Juni 2008 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der mit BDV Nr. 42/2000 genehmigte private Gestaltungsplan Brüel wird aufgehoben.

III. Wir erlauben uns, für die uns durch die Bearbeitung dieser Genehmigung entstandenen Aufwendungen wie folgt Rechnung zu stellen:

**Rechnungs- und Zustelladresse: Hofmann Stegemann+Partner
Landstrasse 51
Postfach
8450 Andelfingen**

Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Rechnungsadresse. **Ohne Ihren Gegenbericht innert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Rechnungsadresse korrekt und zudem identisch mit der Zustelladresse ist.**

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARV Fr. 976.00 8000 001266 / 83120.40.210

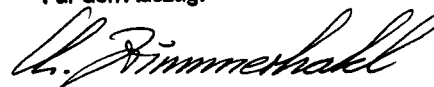
IV. Gegen Dispositiv Ziffer III dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.

V. Der Gemeinderat Truttikon wird eingeladen, Dispositiv Ziffern I und II gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.

VI. Mitteilung an den Gemeinderat Truttikon (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von sechs Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 20. November 2008
080898/Owü/Zst

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





VERFÜGUNG

vom 18. Januar 2000

Truttikon. Privater Gestaltungsplan Brüel

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 10. Juni 1998 stimmte die Gemeindeversammlung Truttikon dem privaten Gestaltungsplan Brüel zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 17. November 1999 und des Bezirksrates Andelfingen vom 3. August 1998 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 30. November 1999 ersucht der Gemeinderat Truttikon um Genehmigung der Vorlage.

Mit Hilfe des Gestaltungsplanes wird eine auf das Orts- und Landschaftsbild abgestimmte Bebauung ermöglicht. Am 1. November 1999 hat der Gemeinderat Truttikon eine Änderung der von der Gemeindeversammlung beschlossenen Festlegungen für die Entwässerung beschlossen. Dies hat zur Folge, dass Art. 12 der Gestaltungsplanvorschriften durch das Entwässerungskonzept vom 23. September 1999 ersetzt wird. Die direkt betroffenen Grundeigentümer haben zu diesem Beschluss ihr Einverständnis erklärt. Im Gestaltungsplan Brüel ist damit Art. 12 der Vorschriften sowie die entsprechende Festlegung im Plan für einen Retentionsbereich durch das Entwässerungskonzept, dat. 23. September 1999, ersetzt.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Brüel, dem die Gemeindeversammlung Truttikon am 10. Juni 1998 zugestimmt hat, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft (C. und J Oesterreicher, R. Cigler, W. Girsberger) wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Gemeindeverwaltung, 8467 Truttikon, z.Hd. der Grundeigentümer)

Staatsgebühr	Fr.	864.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	40.00	
Total	Fr.	904.00	(Konto 3013.01.4310.015)

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Gemeinde Truttikon wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekanntzumachen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Truttikon (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von einem Dossier), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Tiefbauamt, Planverwaltung, (unter Beilage je eines Dossiers) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Dienstleistungszentrum der Baudirektion, Abteilung Finanz- und Rechnungswesen.

Zürich, den 18. Januar 2000
992075/Owü/Zwe

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:





Privater Gestaltungsplan Brüel Situation 1 : 500

Von den Eigentümern festgesetzt am: **24. April 2008**

Kat. Nr. 1025: W. Girsberger
Kat. Nr. 1013: E. Steinmann-Bopp
W. Steinmann
Kat. Nr. 1020: C. Oesterreicher
J. Oesterreicher
Kat. Nr. 1026: B. Winter-Lanz
H. Winter-Lanz

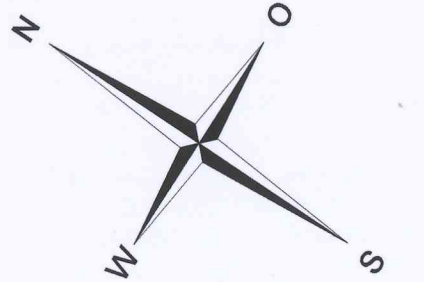
Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: **18. Juni 2008**

Namens der Gemeindeversammlung,
Die Präsidentin:
Von der Baudirektion
genehmigt am

Der Schreiber:
BDV Nr. 129/08

Für die Baudirektion
Ch. Dümmerhall

8450 Andelfingen, 04. April 2008



Legende

Festlegungen

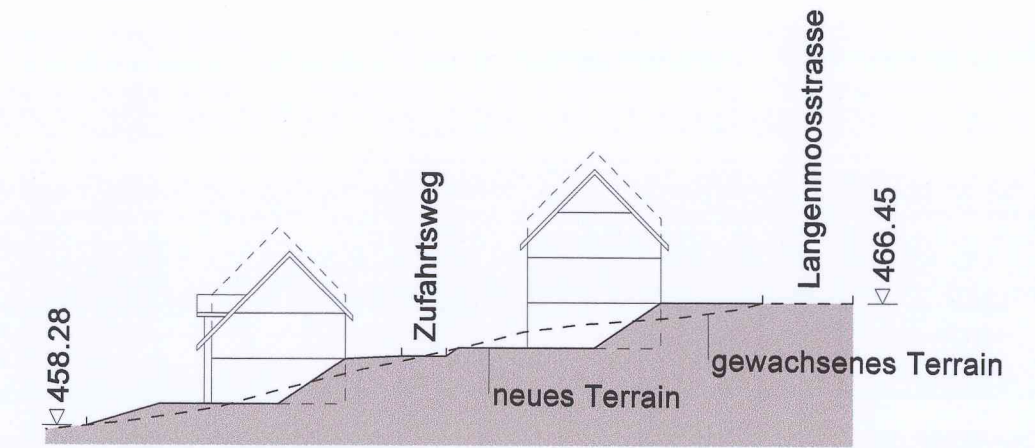
- Geltungsbereich
identisch mit Geltungsbereich Gestaltungsplan BDV Nr. 42/2000
- Baubereich für Hauptbauten:
- Kleiner Grundabstand gegen angrenzende Parzellen min. 4.0m
- Mindestwegabstand 3.5m
- Strassenabstand min. 6.0m Langenmooserstrasse
- Baubereich für Nebenbauten
- Miteigentumsbereich, Parzelle mit Sondernutzungsrecht geregelt. Beinhaltet u. a.:
- Zufahrtsweg und Fussweg
- Firstrichtung durchgehend
- Wendemöglichkeit für Personenwagen
- Zufahrt bestehende Bauten
- Umgebung ausserhalb Baubereich
- Vorplatz

Hinweise

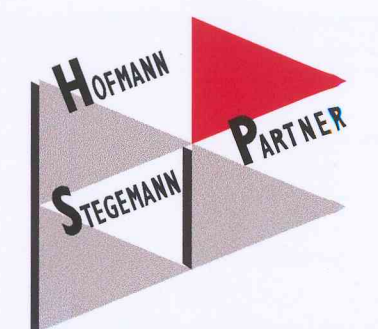
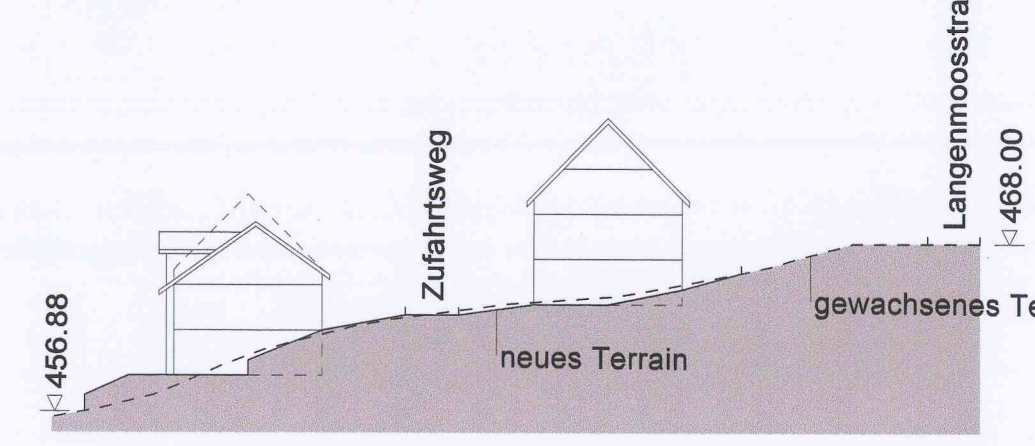
- Parzellengrenzen
- Parzellierungsvorschlag
- Bestehendes Gebäude
- Quelfassung
- Mögliche Grundfläche der Haupt- und Parkierungsbauten
- Schemaschnitte

Erstellung	Datum	Gez	SB	PL	Format	Dateiname
	24.10.07	grm	std	baf	30 x 126	Q:\proj_E_v8\IPL\EPL3\IPL3.272\pi\3272si_Gestaltungsplan.dgn
Änderung	24.10.07	grm	std	baf		Besprechung vom 23.10.07 mit M. Boller, A. Egg, W. Girsberger
	31.01.08	grm	std	baf		Besprechung vom 31.01.08 mit M. Boller, A. Egg, W. Girsberger
	04.04.08	grm	std	baf		Besprechung vom 03.04.08 mit Eigentümer, Gemeinde und ARV

Schnitt A - A



Schnitt B - B



Ingenieure für Vermessung
Bau- und Raumplanung
8450 Andelfingen 052 305 22 55

Privater Gestaltungsplan Brüel

Vorschriften

Von den Eigentümern festgesetzt am: 24. April 2008

Kat. Nr. 1025: W. Girsberger

Kat. Nr. 1013: E. Steinmann-Bopp

W. Steinmann

Kat. Nr. 1020: C. Oesterreicher

J. Oesterreicher

Kat. Nr. 1026: B. Winter-Lanz

H. Winter-Lanz

[Handwritten signatures in blue ink over dotted lines]

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt 18. Juni 2008

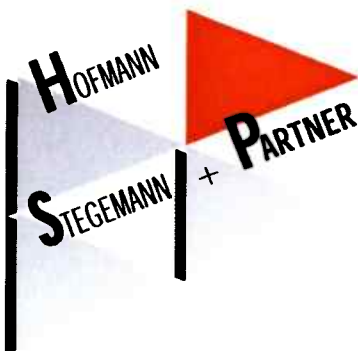
Namens der Gemeindeversammlung,
Die Präsidentin

Der Schreiber

Von der Baudirektion
genehmigt am 20. Nov. 2008

Für die Baudirektion

BDV-Nr. 1291 08



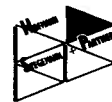
INGENIEURE FÜR VERMESSUNG
BAU- UND RAUMPLANUNG
8450 ANDELFINGEN

Tel 052 305 22 55
Fax 052 305 22 56
info@hspartner.ch

8450 Andelfingen, 4. April 2008



	Datum	SB	PL	Pfad / Dateiname
Erstellung	16.10.07	std	baf	I:\PROJ_E\EPL\EPL3\EPL3_272\pl3372di_vorschriften_80201.doc
				Beschrieb
Änderungen	24.10.07	std	baf	Besprechung vom 23.10.07 mit M. Boller, A. Egg, W. Girsberger
	31.01.08	std	baf	Besprechung vom 31.01.08 mit M. Boller, A. Egg, W. Girsberger
	04.04.08	std	baf	Besprechung vom 03.04.08 mit Eigentümer, Gemeinde und ARV



Vorschriften

Zweckbestimmung

1 Zweck

Der Gestaltungsplan Brüel hat den Zweck, die Einhaltung der Bedingungen gemäss Nutzungsplanung vom 14. Feb. 1996 sowie eine offene Überbauung mit hoher Wohnqualität und entsprechendem Komfort zu sichern.

Allgemeine Bestimmungen

2 Geltungsbereich / Bestandteile

- 1 Der Gestaltungsplan besteht aus dem Plan Mst: 1:500 und den Vorschriften.
- 2 Die Vorschriften gelten für das im Plan Mst. 1:500 umgrenzte Gebiet. Sofern nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Truttikon.
- 3 Alle in der Legende des Gestaltungsplanes als Festlegungen bezeichneten Elemente sind allgemein verbindlich. Die übrigen Elemente sind richtungsweisend.

Erschliessungsbestimmungen

3 Erschliessung / Entsorgung

- 1 Die Verkehrserschliessung des Planungsgebietes hat ausschliesslich über die im Gestaltungsplan bezeichneten Erschliessungselemente und somit über die Langenmooserstrasse zu erfolgen.
- 2 An den bezeichneten Lagen ist mittels Dienstbarkeit eine Wendemöglichkeit für Personenwagen sicherzustellen.
- 3 In den Miteigentumsbereichen gilt ein öffentliches Fusswegrecht.
- 4 Für die Entsorgung sind an der Langenmooserstrasse für den Ost- und Westteil je ein Kehrichtsammelplatz zu erstellen.
- 5 Sämtliche Neubauten (Wohnbauten) sind mit einer Regenwassernutzungsanlage auszustatten.

4 Parkierung

Sämtliche Abstellplätze sind innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche für Haupt- und Nebengebäude anzuordnen.



Baubestimmungen

5 Bestehende Bauten

1 Für die bestehenden Gebäude Ass. Nr. 94, 263 und 264 gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung.

2 Das bestehende Garagengebäude Ass. Nr. 92 darf aus Altlastenverdachtsgründen keine Änderung in der Foundation und in der Unterkellerung erfahren oder die Altlastensituation ist zu untersuchen und wenn nötig zu sanieren. Für die Umnutzung gelten grundsätzlich die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung.

6 Baubereiche für Hauptbauten

Die Baubereiche für Hauptbauten legen die maximale horizontale Ausdehnung der Hauptbauten fest. Die Gebäudehöhen haben der Bau- und Zonenordnung zu entsprechen. Der Abstand von den Zufahrtswegen muss mindestens 3.5 m betragen. Der Abstand von der Langenmooserstrasse muss mindestens 6.0 m betragen.

7 Baubereiche für Nebenbauten

Innerhalb der Baubereiche für Nebenbauten dürfen nur Parkierungsbauten sowie Schöpfe und dergleichen ohne anrechenbare Geschossfläche erstellt werden.

8 Baubereiche für Kleinbauten

Kleinbauten mit einer Fläche von max. 12.0 m² und einer Gesamthöhe von max. 3.5 m ab gestaltetem Terrain, sowie Sichtschutzwände mit einer Länge von max. 4.0 m und einer Höhe von max. 2.0 m, sind ausserhalb des Baubereiches für Hauptbauten möglich und dürfen bis auf die im Perimeter innenliegenden Grenzen gestellt werden. Für das Grenzbaurecht bedarf es keiner Zustimmung des angrenzenden Grundeigentümers. Grenzpflanzungen anstelle der Sichtschutzwände sind entsprechend zulässig.

9 Ausnützung

Die Ausnützung hat der Bau- und Zonenordnung zu entsprechen.

10 Energie

Neubauten (Wohnbauten) sind im Minergie-Standard zu erstellen.



Gestaltungsbestimmungen

11 Architektonische Gestaltung

Die architektonische Gestaltung innerhalb des Plangebietes hat der Bau- und Zonenordnung zu entsprechen.

12 Dachgestaltung

- 1 Die Dachgestaltung hat der Bau- und Zonenordnung zu entsprechen. In Abweichung dazu sind asymmetrische Satteldächer zulässig.
- 2 Die Firstlinie darf hangseitig maximal um einen Viertel der Gebäudebreite aus der Gebäudemittelachse verschoben werden.
- 3 Die Firstrichtung der Hauptbauten ist im Gestaltungsplan verbindlich festgelegt. Pro Haupt- oder Nebenbaute ist nur ein durchgehender First zulässig.

13 Umgebung

- 1 Die Umgebungsgestaltung hat sich besonders gut in die empfindliche Hanglage einzuordnen. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in Höhe und Länge minimal zu halten.
- 2 Betonmauern sind zu begrünen. Natursteinmauern sind aus geschichteten, grauen oder gelblichen Steinen zu erstellen.
- 3 Unter Berücksichtigung von Art. 18 der Bau- und Zonenordnung ist die Terraingestaltung an den Grundstücksgrenzen innerhalb des Gestaltungsplangebietes gegenseitig abzustimmen und hat harmonisch zu erfolgen.
- 4 Für freiwachsende oder geschnittene Grenz- oder Sichtschutzhecken sowie für markante Einzelbäume sind standortgerechte, einheimische Arten zu verwenden.
- 5 Die Umgebungsgestaltung ist gleichzeitig mit dem Baugesuch einzureichen.
- 6 Der Vorplatz darf als Ein-/Ausfahrt, zur Parkierung sowie als Kehrichtsammelplatz genutzt werden.

14 Empfindlichkeitsstufe

Es sind die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II der Lärmschutzverordnung einzuhalten.

15 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan Brüel tritt 10 Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

Privater Gestaltungsplan Brüel

Planungsbericht



INGENIEURE FÜR VERMESSUNG
BAU- UND RAUMPLANUNG
8450 ANDELFINGEN

Tel 052 305 22 55
Fax 052 305 22 56
info@hspartner.ch

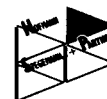
8450 Andelfingen, 4. April 2008



Inhalt

1	Ausgangslage	1
2	Randbedingungen.....	1
3	Grundlagen	1
4	Beschrieb des Vorhabens	2
5	Verkehrerschliessung.....	2
6	Entwässerung	2
7	Archäologische Zonen	2
8	Vorprüfung und öffentliche Auflage.....	3
9	Schlussbemerkung	4

	Datum	SB	PL	Pfad / Dateiname
Erstellung	16.10.07	std	baf	I:\PROJ_E\EPL\EPL3\EPL3_272\pl3272tb_bericht_71010.doc
				Beschrieb
Änderungen	24.10.07	std	baf	Besprechung vom 23.10.07 mit M. Boller, A. Egg, W. Girsberger
	04.04.08	std	baf	Besprechung vom 03.04.08 mit Eigentümer, Gemeinde und ARV



Bericht

1 Ausgangslage

Die privaten Grundeigentümer, eine Erbgemeinschaft, beabsichtigen das Gebiet Brüel privat zu erschliessen und für Hochbauten bereitzustellen. Gemäss Festlegung in der kommunalen Nutzungsplanung gilt in diesem Gebiet eine Gestaltungsplanpflicht.

Der ursprüngliche Private Gestaltungsplan Brüel wurde am 8. April 1998 von den Eigentümern festgesetzt. Die Gemeindeversammlung hatte am 10. Juni 1998 zugestimmt. Die Baudirektion des Kantons Zürich hatte den Gestaltungsplan Brüel mit Beschluss Nr. 42 am 18. Januar 2000 genehmigt.

Nach einer Besprechung mit dem Hochbauvorstand Adrian Lacher, beauftragten die Grundeigentümer das Büro Hofmann Stegemann + Partner mit der Überarbeitung des bestehenden Gestaltungsplans. Aufgrund von im Verlaufe der Überarbeitung geänderten Rahmenbedingungen beabsichtigen die Grundeigentümer den rechtskräftigen Gestaltungsplan aufzuheben, verbunden mit der Aufstellung eines neuen Gestaltungsplans.

Die Randbedingungen aus dem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen gemäss kommunaler Nutzungsplanung von 1996 werden weiterhin eingehalten.

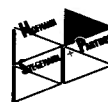
2 Randbedingungen

Im Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen gemäss kommunaler Nutzungsplanung von 1996 sind im Gestaltungsplan folgende Bedingungen zu beachten:

- Im Gestaltungsplan ist die Lage der Bauten und deren Erschliessung zu regeln.
- Die verkehrstechnische Erschliessung des GP-Gebietes hat, aus Gründen des Weideauftriebes, grundsätzlich über die Langenmooserstrasse zu erfolgen.
- Das GP-Gebiet ist mit einer dem Ortsbild und der Randlage angemessenen Überbauung zu nutzen.
- Bei den notwendigen Erschliessungsmassnahmen handelt es sich um Feinerschliessungen. Die Kosten werden deshalb vollständig durch die Grundeigentümer getragen.

3 Grundlagen

- Kommunale Richt- und Nutzungsplanung
- Gestaltungsplan „Brüel“ (BDV Nr. 42/2000; genehmigt am 18. Januar 2000)
- Baubewilligung für den westlichen Gestaltungsplan Bereich, 1. Etappe vom 19. April 2004
- Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG)
- AV93



4 Beschrieb des Vorhabens

- Situation

Die geplanten Gebäude halten die Überbauungsziffer gemäss Bau- und Zonenordnung 1996 ein. Auf einen Ausnützungsbonus wie im ursprünglichen Gestaltungsplan wird verzichtet.

- Gestaltung

Die Hauptgebäude sollen als zweigeschossige Satteldachbauten errichtet werden. Die Anordnung und Grösse der Baubereiche bzw. der Gebäudevolumen sichert eine grosszügige offene Überbauung, welche an dieser Hanglänge zu einer hohen Wohnqualität führt.

Durch die Festlegung der zwingenden, hangparallelen Firstrichtung wird eine ruhige und einheitliche südwestliche Ortsbildansicht erreicht.

5 Verkehrserschliessung

Die verkehrstechnische Erschliessung erfolgt neu mit zwei privaten Zufahrtswegen von der Langenmooserstrasse und einem privaten Fussweg mit öffentlichem Wegrecht als Verbindung zur Brüel- und Hinterdorfstrasse.

Durch die beiden Stichstrassen erhält jedes Gebäude neu eine direkte Zufahrt. Die Strassen weisen eine Parzellen- bzw. Fahrbahnbreite von 3.6 m auf. Damit genügen diese Zufahrten für eine Erschliessung von 10 Wohneinheiten (Anhang Zugangsnormalien vom 9. Dez. 1987). Ein breiterer Ausbau ist im Interesse des Ortsbildschutzes und der resultierenden Verkehrsberuhigung nicht anzustreben. Die Wendemöglichkeit für Personenwagen ist im Baubewilligungsverfahren an den bezeichneten Lagen mittels einer grundbuchrechtlichen Sicherung zu Gunsten der Öffentlichkeit auf dem Privatgrund sicherzustellen. Die Kehrrichtentsorgung erfolgt an der Langenmooserstrasse.

6 Entwässerung

Am 1. November 1999 hat der Gemeinderat eine Änderung des Entwässerungskonzeptes beschlossen. Damit wurden die von der Gemeindeversammlung vom 10. Juni 1998 beschlossenen Vorschriften und die entsprechenden Festlegungen im Plan für einen Retentionsbereich durch das Entwässerungskonzept vom 23. September 1999 ersetzt. Die im Gestaltungsplan ausgeschiedene Fläche für den Retentionsbereich wurde den angrenzenden Parzellen zugewiesen.

Das Entwässerungskonzept vom 23. September 1999 ist weiterhin gültig. Es zeigt auf, dass das Regen- und Schmutzwasser entlang der südwestlichen Grenze im Mischsystem gesammelt und in den bestehenden öffentlichen Mischabwasserkanal in der Strassenparzelle Kat. Nr. 749 geleitet werden soll.

7 Archäologische Zonen

Entlang dem westlichen Rand des GP-Perimeters und beim Grundstück Kat.-Nr. 843 (ausserhalb des GP-Perimeters) befinden sich archäologische Zonen (Nrn. 11 und 6). Nach § 28 der Natur- und Heimatschutzverordnung sind archäologische Funde unverzüglich dem Gemeinderat und der Kantonsarchäologie anzuzeigen. Die Fundsituation darf nicht verändert werden. Betreffend allfällig erforderlichen Sondierungen ist mit der Kantonsarchäologie (Amt für Raumordnung und Vermessung) rechtzeitig Kontakt aufzunehmen, mindestens aber drei Wochen vor Baubeginn von Tiefbauarbeiten.



8 Vorprüfung und öffentliche Auflage

Der Gestaltungsplan lag vom 23.11.2007 bis 28.01.2008 öffentlich auf und wurde gleichzeitig zur Vorprüfung ans Amt für Raumordnung und Vermessung eingereicht. Am 3. April fand zudem eine Besprechung des Vorprüfungsergebnis mit dem Amt für Raumordnung und Vermessung, der Gemeinde, dem federführenden Grundeigentümer und dem Planungsbüro statt.

8.1 Änderungen aufgrund von Einwendungen

Während der Auflagefrist gingen zwei Einwendungen. Diese Einwendungen enthielten gesamt-haft 12 Anträge. Vier Anträge wurden berücksichtigt und die Vorlage entsprechend angepasst. Die restlichen acht Anträge konnten nicht oder nur teilweise berücksichtigt werden. Folgende Änderungen und Ergänzungen wurden anschliessend vorgenommen:

- Neubauten (Wohnbauten) sind im Minergie-Standard zu erstellen.
- Sämtliche Neubauten (Wohnbauten) sind mit einer Regenwassernutzungsanlage auszustatten.
- Zur besseren Verdeutlichung der Hanglage wird der Situationsplan 1:500 mit zwei Schema-schnitten ergänzt.
- Es werden ergänzende Bestimmungen bezüglich der Gestaltung von Stützmauern und zur Bepflanzung in die Vorschriften zur Umgebungsgestaltung integriert.

Siehe auch Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen.

8.2 Änderungen aufgrund der Vorprüfung

Aufgrund des Vorprüfungsberichts vom 29. Februar 2008 und der Besprechung des Vorprü-fungsergebnisses vom 3. April 2008 mit dem Kreisplaner wurden die nachfolgenden Änderungen und Ergänzungen vorgenommen.

8.2.1 Formelles Verfahren

Bei einer Revision müssen sämtliche Änderungen aus dem Plan und den Vorschriften ersichtlich sein. Aufgrund der umfassenden Revision wäre eine solche Darstellung unübersichtlich und missverständlich. Deshalb wird der bisherige Gestaltungsplan Brüel (genehmigt mit BDV Nr. 42/2000) formell aufgehoben, verbunden mit der Aufstellung des neuen, vorliegenden Gestal-tungsplans.

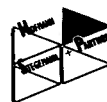
8.2.2 Erschliessungsbestimmungen

Bei beiden Zufahrtswegen ist die Wendemöglichkeit mindestens mit einer Dienstbarkeit auf Pri-vatgrund zu sichern. Die Wendemöglichkeit wird neu auch beim nordwestlichen Zufahrtsweg festgesetzt (mit dem Pfeilsymbol) und in den Vorschriften genauer definiert.

Die vorgesehene Fahrbahnbreite von 3.60 m wird beibehalten, da sie gemäss Zugangsnorma-lien genügt. Zudem sollen sich die neuen Zufahrtswege optimal in die empfindliche Hanglage einordnen. Mit der gewählten minimalen Fahrbahnbreite können grössere Stützmauern vermieden werden.

8.2.3 Gestaltungsbestimmungen

Zur besseren Verdeutlichung der Hanglage wird der Situationsplan 1:500 mit zwei Schema-schnitten ergänzt.



Die Vorschriften zur Umgebungsgestaltung in Art. 13 (bisher Art. 12) werden ergänzt. Der unbestimmte Begriff „fliessende Umgebungsgestaltung“ wird dahingehend präzisiert, dass die Terraingestaltung an den Grundstücksgrenzen gegenseitig abzustimmen ist und harmonisch zu erfolgen hat. Bereits aufgrund der Einwendungen wurden die Vorschriften zur Umgebungsgestaltung zur Bepflanzung und Gestaltung der Stützmauern ergänzt.

Die Bestimmungen zur Dachgestaltung wurden überarbeitet. Neu sind asymmetrische Dächer weiterhin zulässig, allerdings sind aufgrund der heiklen Lage, im Sinne einer harmonischen Dachlandschaft und um keine unerwünschten Resultate zu erhalten zusätzliche Einschränkungen erforderlich. Die Dachflächen müssen beidseitig die gleiche Neigung aufweisen und der First darf hangseitig maximal um ein Viertel der Gebäudebreite aus der Gebäudemittelachse verschoben werden.

8.2.4 Archäologische Zonen

Neu wird im Planungsbericht (Kapitel 7) auf die archäologische Zonen (Nr. 11 und Nr. 6) entlang dem westlichen Rand des GP-Perimeters hingewiesen.

9 Schlussbemerkung

Mit dem vorgeschlagenen Gestaltungsplan wird die Grundlage für das anschliessende Baubewilligungsverfahren geschaffen. Dort wird die genaue Lage und die Gestaltung der Baukörper definiert.

Andelfingen, 4. April 2007

Hofmann Stegemann + Partner
Ingenieure für Vermessung, Bau- und Raumplanung

F. Bachmann

Privater Gestaltungsplan Brüel

Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Von den Eigentümern festgesetzt am: 24. April 2008

Kat. Nr. 1025: W. Girsberger

Kat. Nr. 1013: E. Steinmann-Bopp

W. Steinmann

Kat. Nr. 1020: C. Oesterreicher

J. Oesterreicher

Kat. Nr. 1026: B. Winter-Lanz

H. Winter-Lanz

[Handwritten signatures in blue ink: W. Girsberger, E. Steinmann, W. Steinmann, C. Oesterreicher, J. Oesterreicher, B. Winter-Lanz, H. Winter-Lanz]

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt 18. Juni 2008

Namens der Gemeindeversammlung,
Die Präsidentin

Der Schreiber

Von der Baudirektion
genehmigt am

BDV-Nr. 1

Für die Baudirektion



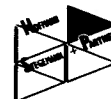
INGENIEURE FÜR VERMESSUNG
BAU- UND RAUMPLANUNG
8450 ANDELFINGEN

Tel 052 305 22 55
Fax 052 305 22 56
info@hspartner.ch

8450 Andelfingen, 4. April 2008



	Datum	SB	PL	Pfad / Dateiname
Erstellung	31.01.08	std	baf	I:\PROJ_E\EPL\EPL3\EPL3_272\pl3372di_bericht_einwendungen_80201.doc
				Beschrieb
Änderungen	04.04.08	std	baf	Besprechung vom 03.04.08 mit Eigentümer, Gemeinde und ARV



Damit dennoch mit den hangparallelen Bauten eine bessere Situierung möglich wird, werden die Vorschriften soweit geändert, dass neu asymmetrische Dächer zulässig sind.

Antrag Nr. 3

Die Dächer der Hauptbauten sind mit unglasierten, roten Tonziegeln zu decken.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Einordnungsvorschriften der Kernzone genügen, um eine gute Einordnung der Bauten zu erreichen. Diese wird Bewilligungsverfahren geprüft. Zudem würden rote Tonziegel die Einordnung erschweren, besser wären eher dunkle, rötlich-braune Ziegel.

Antrag Nr. 4

Die beiden Stichstrassen sind bis und mit Kehrplatz als eigene Parzellen auszuscheiden. Die Zu- und Wegfahrt für die nördlichste Parzelle ist von der Langenmooserstrasse festzulegen. Die direkte Fussgängerschliessung der westlichen Bauten an die Langenmooserstrasse ist sicherzustellen.

Beschluss

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Die Definition eines Wendplatzes mittels eigener Parzelle ist im Gestaltungsplan noch zu früh. Je nach Gestaltung der Bauten würde ein eigenständiger Wendplatz als Fremdkörper erscheinen. Mit der vorgesehenen Lösung kann die Wendemöglichkeit im Zusammenhang mit der Bauprojektierung optimal gestaltet werden. Zudem ist gemäss Zugangsnormen kein separater Wendplatz erforderlich; die grundbuchrechtliche Sicherung genügt.

Der Baubereich der nördlichen Bauparzelle an der Langenmooserstrasse wird so angepasst, dass auch die direkte Zufahrt ab der Langenmooserstrasse möglich wird.

Es besteht kein öffentliches Interesse eines Fussweges von den westlichen Bauten zur Langenmooserstrasse.

Antrag Nr. 5

Die Baubereiche sind den beantragten Änderungen anzupassen.

Beschluss

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Aufgrund der obenstehenden nicht berücksichtigten Einwendungen ergibt eine Änderung der Baubereiche, mit Ausnahme der nördlichen Parzelle (Antrag Nr. 4), keinen Sinn.



1 Einleitung

Die Gemeinde Truttikon hat den revidierten privaten Gestaltungsplan Brüel nach § 7 Abs. 2 PBG vom 23. Nov. 2007 bis 28. Jan. 2008 öffentlich aufgelegt.

Die zwei eingegangenen Einwendungen enthalten gesamthaft 12 Anträge.

Vier Anträge wurden berücksichtigt und die Vorlage entsprechend angepasst.

Die restlichen acht Anträge konnten nicht oder nur teilweise berücksichtigt werden. Auf sie wird im folgenden eingegangen.

2 Nicht berücksichtigte Einwendungen

2.1 Einwendung Nr. 1

Antrag Nr. 3

Der Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser muss zu 100% mit erneuerbarer Energie gedeckt werden.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Mit der Festsetzung in den Vorschriften, dass sämtliche Neubauten im Minergie-Standard zu erstellen sind, wird bereits eine nachhaltige Energienutzung erreicht. Minergie-Bauten werden vielfach mit elektrisch angetriebenen Wärmepumpen betrieben. Um die Forderung zu erfüllen müssten zum Beispiel Solaranlagen auf den Dächern montiert werden. In dieser heiklen Ortsrandlage wären grossflächige Solaranlagen jedoch kaum ortsbildverträglich.

2.2 Einwendung Nr. 2

Antrag Nr. 1

Die Firstrichtung der neuen Hauptbauten ist in Falllinie zum Hang festzulegen. Dadurch könnten die Bauten besser belichtet und genutzt werden. Durch diese Anordnung würde von Südwesten her weniger Baumasse in Erscheinung treten und der Hang würde „grüner“ bleiben.

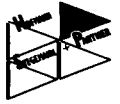
Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Zufahrten, Grundstücksformen und Baubereiche sind auf eine hangparallele Ausrichtung der Bauten ausgelegt. Durch die Festlegung der hangparallelen Firstrichtung soll in erster Linie eine ruhige und einheitliche südwestliche Ortsbildansicht erreicht werden.

Mit giebelständigen Bauten ergäben sich mit der gemäss Bauordnung vorgeschriebenen Mindestdachneigung von 35° sehr hohe, grossvolumige Dächer. Zudem könnten diese hohen Dächer nicht voll ausgenützt werden, da gemäss Bauordnung nur ein anrechenbares Dachgeschoss zulässig ist.



Antrag Nr. 6

Art. 12, Abs. 1 neu:

1 Die Umgebungsgestaltung hat sich besonders gut in die empfindliche Hanglage einzuordnen. Für Aufschüttungen und Abgrabungen gelten die Vorschriften von Art. 18 BO. Stützmauern sind in Länge und Höhe minimal zu halten. Mauern aus Beton oder ähnlichen Materialien sind zu begrünen. Natursteinmauern sind aus sauber geschichteten, grauen oder gelblichen Steinen zu erstellen. „Blockwurf-Mauern“ sind untersagt.

3 Für freiwachsende oder geschnittene Grenz- oder Sichtschutzhecken sowie für markante Einzelbäume sind standortgerechte, einheimische Arten zu verwenden.

Beschluss

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Art. 12 wird wie folgt geändert:

1 Die Umgebungsgestaltung hat sich besonders gut in die empfindliche Hanglage einzuordnen. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in Höhe und Länge minimal zu halten.

2 Betonmauern sind zu begrünen. Natursteinmauern sind aus geschichteten, grauen oder gelblichen Steinen zu erstellen.

4 Für freiwachsende oder geschnittene Grenz- oder Sichtschutzhecken sowie für markante Einzelbäume sind standortgerechte, einheimische Arten zu verwenden.

Begründung

Der Hinweis auf Art. 18 der Bau- und Zonenordnung erübrigt sich, da dieser ohnehin gilt (vergleiche Art. 2, Abs. 2 der Vorschriften). Das Verbot der „Blockwurf-Mauern“ wird nicht berücksichtigt da die Definition unklar ist. Auch ist mit solchen Mauern die erwünschte Begrünung gut möglich und ansonsten würden vor allem Betonstützmauern erstellt.



Antrag Nr. 7

Gemäss Definition im PBG können Kleinbauten eine Gesamthöhe von bis 5 m erreichen. Für Kleinbauten ist deshalb eine Gesamthöhe 3.0 m ab gestaltetem Terrain festzulegen.

Beschluss

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Art. 8 wird wie folgt geändert:

Kleinbauten mit einer Fläche von max. 12.0 m² **und einer Gesamthöhe von max. 3.5 m ab gestaltetem Terrain**, sowie (...).

Begründung

Kleinbauten gemäss PBG-Regelung könnten in dieser empfindlichen Hanglage tatsächlich stark in Erscheinung treten. Zur besseren Einordnung der Kleinbauten wird die Gesamthöhe (bis und mit First) begrenzt. Um eine zweckmässige Innenraumhöhe zu erreichen wird eine Gesamthöhe ab gestaltetem Terrain von 3.5 m festgelegt.

Antrag Nr. 8

Als Entscheidungshilfe für den Gemeinderat und die Gemeindeversammlung ist eine Grobstudie vorzulegen, welche Auskunft gibt über die Machbarkeit und die mutmasslichen Kosten einer Gemeinschafts-Heizanlage. Subventionen sind abzuklären. Die mit einer solchen Gemeinschaftsheizung verbundenen Vor- und Nachteile für die geplanten Bauten sind aufzuzeigen.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Sämtliche Bauten sind gemäss Vorschriften im Minergie-Standard zu erstellen. Eine zentrale Wärmeversorgung kann bei Minergie-Bauten, insbesondere bei der vorgesehenen Dichte weder energetisch noch finanziell sinnvoll betrieben werden (Auskunft AWEL, kantonale Energiefachstelle vom 01.02.2008). Eine Studie auszuarbeiten ist deshalb nicht erforderlich.

Vergleiche auch Einwendung Nr. 1, Antrag Nr. 3.