

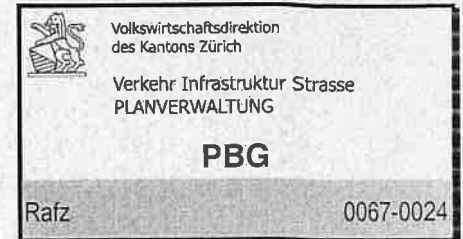


VERFÜGUNG

vom 10. Januar 2007

Rafz. Quartierplan Ifang/Chnübärächi

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)



Der Gemeinderat Rafz setzte den Quartierplan Ifang/Chnübärächi erstmals am 30. Juli 2002 fest. Dieser Beschluss wurde im kantonalen Amtsblatt am 16. August 2002 veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Die gegen diese Festsetzung erhobenen Rekurse wurden mit Entscheid vom 25. September 2003 (BRKE IV Nrn. 0117/2003 bis 0124/2003) von der Baurekurskommission IV teilweise gutgeheissen. Die Beschwerde des Gemeinderates bezüglich des Entscheides über die Strasse „A“ wurde vom Verwaltungsgericht mit Entscheid vom 10. Juni 2004 abgewiesen. Die erforderlichen Änderungen wurden in den Quartierplanakten vorgenommen und diese vom Gemeinderat Rafz mit Beschluss vom 21. Februar 2006 (und einem Korrekturbeschluss am 21. März 2006) neu festgesetzt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 4. Mai 2006 ist gegen diesen Beschluss kein Rechtsmittel eingelegt worden. Am 16. Juni 2006 ist die Vorlage bei der Baudirektion mit Gesuch um Genehmigung eingegangen.

Das Beizugsgebiet des grösstenteils bereits überbauten Quartierplangebietes wird im Nordwesten durch die Bauzonengrenze, im Südosten durch die Strassenachse der Sammelstrasse Oberdorf/Chnübärächi, im Süden durch die Chilegass und im Westen durch die Strassenachse Ifang (Sammelstrasse) begrenzt. Das ganze Quartierplangebiet liegt im Einzugsbereich des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) und innerhalb der Bauzonen gemäss geltendem Zonenplan.

Die im Altbestand bereits vorhandene, teils stark eingeschränkte Überbaubarkeit der Grundstücke Neuzuteilungs-Nrn. 2, 24 und v.a. Nr. 5 konnte im Quartierplan nicht verbessert werden. Die Verlegung des eingedolten Weierbaches, öffentliches Gewässer Nr. 2, in Kombination mit einer neuen Erschliessungsstrasse (Strasse „A“), fand bei den Grundeigentümern keine Zustimmung (vgl. Gemeinderatsbeschluss vom 24. April 2001). Auch

die ergriffenen Rechtsmittel gegen die Strasse „A“ lassen aufzeigen, dass die Grundeigentümer und die Rekursinstanz sich der Sachlage (beschränkte Überbaubarkeit) bewusst waren bzw. sind (vgl. auch Verwaltungsgerichtsentscheid vom 10. Juni 2004, Kap. 4.3.1). Ausserdem wurde der Neufestsetzungsbeschluss des Gemeinderates vom 21. Februar 2006 nicht angefochten. Im Rahmen der Abklärungen über die Genehmigungsfähigkeit des Quartierplans wurde vom Quartierplaningenieur mit einem Bebauungsnachweis (dat. 6. September 2006) aufgezeigt, dass ausser auf dem Grundstück Nr. 5 zusätzliche Bauten möglich sind. Unter Würdigung der vorausgegangenen Abklärungen und Entscheide kann dem Quartierplan in dieser Hinsicht zugestimmt werden.

Der Generelle Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Rafz befindet sich zurzeit beim AWEL zur Genehmigung. Dieser GEP ist für die Belange der Entwässerung der Gemeinde Rafz massgebend. Im Technischen Bericht wird auf den Seiten 3 und 6 noch auf das GKP von 1984 Bezug genommen, was nun überholt ist. Im GEP wurden verschiedene Gebiete des Quartierplans ins Trennsystem überführt. Die entsprechenden Entwässerungssysteme (Trenn- und Mischsystemgebiete) sind gemäss GEP auszuführen.

Gemäss Unterlagen des AWEL befinden sich im Gebiet „Im Guet“ zwei Quellwasserfassungen. Bei Tiefbauarbeiten (Werkleitungen, Untergeschosse) ist auf die Quellwasserfassungen Rücksicht zu nehmen.

An allen Erschliessungsstrassen (Müliacker, Underi Schluche, Schluchewäg, Schränn, Im alte Wingert, Peterwise, Im Guet und Strasse B) werden Verkehrsbaulinien festgesetzt. Die neu festgelegten Verkehrsbaulinien im Abstand zwischen 8.5 m und 16.0 m entsprechen der Bedeutung dieser Strassen. Die auf privatem Grund verlaufende Wasserleitung zwischen der Strasse „Schränn“ und Schluchewäg wird mit Baulinien für Versorgungsleitungen gesichert. Für die neu zu erstellende Strasse B wird eine Niveaulinie festgelegt mit einer Höchststeigung von 9.0%. Auf Niveaulinien für die übrigen Strassen wird verzichtet.

In Kapitel 5 des Technischen Berichtes ist erwähnt, dass die Vermarkung nach der Quartierplangenehmigung durch die Baudirektion erfolgt. Diese Aussage ist nicht korrekt. Für die Vermarkung ist die Nachführungsstelle zuständig.

Der Quartierplan umfasst ferner die Kostenverleger für die Verfahrenskosten und die Baukosten (Strassenbau, Wasser- und Stromversorgung, Abwasserentsorgung), die Ordnung des Geldausgleichs sowie die Bereinigung der Dienstbarkeiten.

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

Die Baudirektion verfügt:

I. Der vom Gemeinderat Rafz mit Beschlüssen vom 30. Juli 2002, vom 21. Februar 2006 und vom 21. März 2006 (Korrekturbeschluss) festgesetzte Quartierplan Ifang/Chnübri wird gestützt auf § 159 PBG gemäss den eingereichten Akten im Sinne der Erwägungen genehmigt.

II. Für diese Genehmigung werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und dem Gemeinderat Rafz z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:

Staatsgebühr	Fr.	1'972.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	72.00	
<hr/>			
Total	Fr.	2'044.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)

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

IV. Die Gemeinde Rafz wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 159 PBG öffentlich bekannt zu machen.

V. Die Gemeinde Rafz wird eingeladen, die Baulinien in der amtlichen Vermessung nachzuführen.

VI. Mitteilung an den Gemeinderat Rafz (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von sechs Dossiers), an die Nachführungsstelle der amtlichen Vermessung, WS Ingenieure AG, Schaffhauserstrasse 96, 8180 Bülach, an das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft sowie unter Beilage je eines Dossiers an das VIS/Dienste/Planverwaltung und an das Amt für Raumordnung und Vermessung.

Zürich, den 10. Januar 2007
060605/Oki/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:

