

## VERFÜGUNG

vom 9. März 2006

**Weiach.**     Quartierplan und Lärmschutz-Gestaltungsplan „Bedmen“

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Der Gemeinderat Weiach setzte den Quartierplan Nr. 5 am 6. Januar 2004 fest und stimmte mit demselben Beschluss dem bezüglich Lärmschutz erforderlichen privaten Gestaltungsplan Bedmen zu. Dieser Beschluss wurde am 13. Februar 2004 im kantonalen Amtsblatt publiziert und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 12. Juli 2004 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 14. Juli 2004 und 5. Oktober 2005 ersucht der Gemeinderat Weiach um Genehmigung der Vorlagen.

### *A. Quartierplan*

Im Rahmen der Prüfung der Genehmigungsakten wurde festgestellt, dass für die mit Dienstbarkeiten im Quartierplan geregelten Näherbaurechte, entlang der Bauzonengrenze, keine Zustimmungserklärungen von den betroffenen Grundeigentümern der ausserhalb des Perimeters liegenden Landwirtschaftsparzellen vorliegen. Dies wurde nachgeholt und in einem Ergänzungsdokument zum Technischen Bericht mit Beschluss vom 19. April 2005 vom Gemeinderat Weiach festgesetzt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 3. August 2005 ist gegen diesen Beschluss kein Rechtsmittel eingelegt worden.

Das Bezugsgebiet wird im Norden durch die Grundstücksgrenzen zum Bahnareal, im Osten durch die östliche Parzellengrenze des Weges Kat.-Nr. 47 und die Bauzonengrenze, im Süden durch die Kaiserstuhlerstrasse S-1 und im Westen durch die Grundstücksgrenze zwischen Kat.-Nr. 10 und Kat.-Nr. 42 begrenzt. Das Quartierplangebiet liegt im Einzugsbereich des Generellen Kanalisationsprojektes (GKP) und mit Ausnahme einer Teilfläche des Weggebietes Kat.-Nr. 47 innerhalb der Bauzonen gemäss geltendem Zonenplan.

Die strassenmässige Erschliessung erfolgt von der Kaiserstuhlerstrasse S-1 über die auszubauende Zufahrt zur SBB-Unterführung Bedmen und zwei von dieser Strasse aus-

Stichstrassen. Für die beiden ganz im Westen gelegenen Parzellen Kat.-Nrn. 42 und 43 ist eine gemeinsame Direktausfahrt in die Kaiserstuhlerstrasse vorgesehen.

An den Erschliessungsstrassen werden Verkehrsbaulinien festgelegt. Das auf privatem Grund liegende Trasse für Werkleitungen (entlang Bahnareal) wird mit Baulinien für Versorgungsleitungen gesichert. Die neu festgelegten Verkehrsbaulinien mit einem Abstand zwischen 16.6 m und 18.7 m entsprechen der Bedeutung dieser Strassen; auch der Abstand der Versorgungsbaulinien (5.0 bzw. 5.5 m) ist angemessen. Die Höchststeigungen der Niveaulinien betragen an der Zufahrt zur SBB-Unterführung Bedmen 9.8% und an den Stichstrassen 1.0 bzw. 2.5%.

Der Verband Schweizer Abwasser- und Gewässerschutzfachleute (VSA) hat im November 2002 die Richtlinie „Regenwasserentsorgung“, das Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft (BUWAL) die Wegleitung „Gewässerschutz bei der Entwässerung von Verkehrswegen“ herausgegeben. Die im Quartierplan vorgesehene Entwässerung entspricht diesen Richtlinien. Bei der Erteilung von Baubewilligungen ist darauf zu achten, dass diese Richtlinien auch in den Bauprojekten entsprechend umgesetzt werden.

Der Quartierplan umfasst ferner die Kostenverleger für die Verfahrenskosten und die Baukosten (Strassen, Kanalisation, Wasser, Stromversorgung, Linksabbieger), die Ordnung des Geldausgleichs sowie die Bereinigung der Dienstbarkeiten.

### ***B. Gestaltungsplan***

Der Gestaltungsplan regelt die Lärmschutzmassnahmen gegenüber der Kaiserstuhlerstrasse mittels Nutzungs- und Bauvorschriften. Die vollumfängliche Einhaltung der massgebenden Planungswerte (PW) bezüglich des Strassenlärms ist für die effektiven Empfangspunkte im Rahmen der Baubewilligung nachzuweisen.

Die im Situationsplan als projektiert eingetragenen Verkehrs- und Versorgungsbaulinien werden im Quartierplan festgesetzt. Der Eintrag im Gestaltungsplan ist somit nur informativ.

Das Quartierplangebiet liegt im Einflussbereich des Flughafens Zürich-Kloten. Gemäss den massgebenden Fluglärmbelastungskurven (Beurteilung gemäss dem Merkblatt der Baudirektion vom 28. Februar 2006) werden die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe ES III nicht überschritten.

Die beiden Vorlagen sind rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der vom Gemeinderat Weiach mit Beschlüssen vom 6. Januar 2004 und vom 19. April 2005 festgesetzte Quartierplan Nr. 5 „Bedmen“ wird gestützt auf § 159 PBG gemäss den eingereichten Akten genehmigt.
- II. Der vom Gemeinderat Weiach mit Beschluss vom 6. Januar 2004 festgesetzte private Lärmschutz-Gestaltungsplan „Bedmen“ wird genehmigt.
- III. Für diese Genehmigung werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und dem Gemeinderat Weiach separat in Rechnung gestellt:

Staatsgebühr Quartierplan	Fr.	1'476.00	Auftrag 83120.40.210
Staatsgebühr Gestaltungsplan	Fr.	672.00	Auftrag 83120.40.210
Ausfertigungsgebühr	Fr.	72.00	
<u>Total</u>	Fr.	<u>2'220.00</u>	Konto 8300.43100000

- IV. Gegen Dispositiv III dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- V. Die Gemeinde Weiach wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I und II gemäss §§ 6, 89 und 159 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- VI. Die Gemeinde Weiach wird eingeladen, die neu festgelegten Baulinien in der amtlichen Vermessung nachzuführen.
- VII. Mitteilung an den Gemeinderat Weiach (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von zwei Dossiers Quartierplan und einem Dossier Lärmschutz-Gestaltungsplan), an die Nachführungsstelle der amtlichen Vermessung, Landolt AG, Ingenieur- und Vermessungsbüro, Huebstrasse 18, 8193 Eglisau, an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage eines Dossiers Gestaltungsplan), an das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft und an das Generalsekretariat der Baudirektion (Abteilung Finanzen und Controlling), an das Tiefbauamt, Planverwaltung (unter Beilage eines Dossiers Quartierplan) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von einem Dossier Quartierplan und zwei Dossiers Gestaltungsplan).

Zürich, den 9. März 2006  
041464/041465/Oki/Ove/Ohu

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:

