

VERFÜGUNG

vom 19. Mai 2006

Bäretswil. Quartierplan Zelgli Ost

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat Bäretswil setzte den Quartierplan Zelgli Ost am 16. November 2005 fest. Dieser Beschluss wurde im kantonalen Amtsblatt am 25. November 2005 veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 12. Januar 2006 ist gegen diesen Entscheid kein Rechtsmittel eingelegt worden. Mit Schreiben vom 7. Februar 2006 ersucht das Bauamt Bäretswil um Genehmigung der Vorlage.

Das Beizugsgebiet wird im Norden durch die Adetswilerstrasse S-2, im Osten durch die Bahnhofstrasse (Sammelstrasse), im Süden durch die Bauzonengrenze inklusive Bauzonenenklave (Kat.-Nrn. 5055 und 5056) und die (dazwischen) in der Freihalte- bzw. Landwirtschaftszone liegenden Parzellen Kat.-Nrn. 7598, 727 und 5373 (Teil) sowie im Westen durch die westlichen Parzellengrenzen von Kat.-Nrn. 6607 (Flurweg), 5993, 6150, 5990 und 6429 begrenzt. Das Quartierplangebiet liegt mit Ausnahme der oben erwähnten Grundstücke in den Bauzonen sowie innerhalb des Einzugsgebietes des generellen Entwässerungsplanes (GEP) der Gemeinde Bäretswil.

Das Quartierplangebiet ist gemäss dem GEP zu entwässern. Bezüglich der Ableitung des Regenwassers sind die VSA-Richtlinie „Regenwasserentsorgung“ vom November 2002, inkl. UPDATE 2004, und die „Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung“ des AWEL vom September 2005 zu beachten.

Die Schmutz- und Meteorwasserkanalisation verläuft im Südwesten des Quartierplangebietes ausserhalb der Strassenparzellen und schliesslich auch ausserhalb des Quartierplanperimeters zum Anschlussschacht bzw. zum Bach im Aabachtobel. Die Dienstbar-

keitsverträge (Durchleitungsrechte) mit den Grundeigentümern der Grundstücke ausserhalb des Quartierplanperimeters liegen vor. Zwischen den Situationsplänen der Dienstbarkeitsverträge und jenen der Quartierplanakten sind bei der Lage der Leitungen kleine Differenzen festzustellen. Zudem ist der tatsächliche Bedarf für die Erstellung der Kanalisations- und Wasserleitungsabschnitte durch die Grundstücke Walder (Kat.-Nr. 727 und 7790) laut Ingenieur noch unklar; deshalb sind diese Durchleitungsregelungen im Technischen Bericht unter Kapitel 10.2 noch nicht formuliert. Beim grundbuchlichen Vollzug ist darauf zu achten, dass die Einträge mit der Realität übereinstimmen.

Für das Grundstück Kat.-Nr. 7792 muss im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen werden, dass bezüglich Lärmschutz die Planungswerte (PW) eingehalten werden können. Da die Einhaltung der PW nur ein Grundstück betrifft, wird diese Anordnung mit einem Eintrag im Grundbuch gesichert (Technischer Bericht Kap. 10.2 Seite 39). Abklärungen haben ergeben, dass diese Lösung (ohne Gestaltungsplan) im vorliegenden Fall möglich ist.

Bei einer späteren Abparzellierung der in der Bauzone liegenden Flächen des Grundstücks Kat.-Nr. 7794 (Erben Zimmermann) muss ein genügender Zugang für die Bewirtschaftung der südlich der Bauzone liegenden landwirtschaftlichen und bewaldeten Gebiete rechtlich gesichert werden.

An den Erschliessungsstrassen A (Zelglistrasse), B, C, D, E, F, G und an der Zufahrt J (in Bauzone) werden Verkehrsbaulinien festgesetzt. Die neu festgelegten Verkehrsbaulinien im Abstand zwischen 16.0 m und 19.0 m entsprechen der Bedeutung dieser Strassen. An den neu zu bauenden Erschliessungsstrassen werden Niveaulinien festgesetzt. Die Höchsteigungen betragen an der Erschliessungsstrasse B 1.0%, C 5.5%, D 5.8%, E 10.0%, G 7.0%, H 7.0%, K 1.4% und Weg P 7.0%. Das Trasse der ausserhalb einer Strassenparzelle verlaufenden Leitungen entlang der östlichen Grundstücksgrenze Kat.-Nr. 7774 wird mit Baulinien für Versorgungsleitungen im Abstand von 7.0 m gesichert.

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

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

I. Der vom Gemeinderat Bäretswil mit Beschluss vom 16. November 2005 festgesetzte Quartierplan Zelgli Ost 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 Bäretswil z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:

Staatsgebühr	Fr.	1'508.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	72.00	
Total	Fr.	1'580.00	(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 Bäretswil wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 159 PBG öffentlich bekannt zu machen.

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

VI. Mitteilung an den Gemeinderat Bäretswil (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von drei Dossiers), an die Nachführungsstelle der amtlichen Vermessung, Diebold AG, Giessereistrasse 1, Postfach, 8620 Wetzikon, an das Grundbuchamt Bauma, Dorfstrasse 42, 8494 Bauma, an das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft, an das Amt für Landschaft und Natur (Abteilung Wald, Forstkreis 3) sowie unter Beilage je eines Dossiers an das Tiefbauamt, Planverwaltung, und an das Amt für Raumordnung und Vermessung.

Zürich, den 19. Mai 2006
060146/Oki/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:

