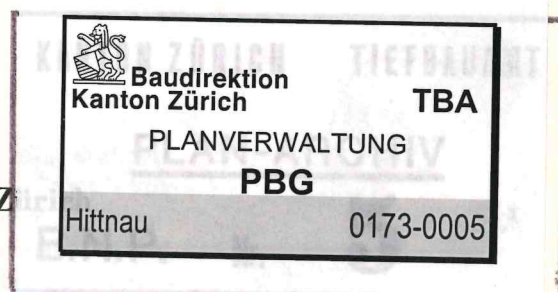


**Auszug aus dem Protokoll
des Regierungsrates des Kantons Z**

Sitzung vom 2. Mai 1979



1625. Quartierplan Hittnau. Am 26. Januar 1979 ersuchte der Gemeinderat Hittnau um Genehmigung seines Beschlusses vom 7. Februar 1978 betreffend Festsetzung des privaten Quartierplans Zimberg. Dieser Beschluss wurde am 3. August 1978 im kantonalen Amtsblatt veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Gemäss Zeugnis des Verwaltungsgerichts vom 15. Dezember 1978 sind gegen die Quartierplanfestsetzung keine Verfahren mehr hängig.

Hittnau

Das Quartierplangebiet wird im Nordwesten durch die Salandstrasse HVS V, I. Kl. Nr. 1, im Südwesten durch die Kemptnerstrasse I. Kl. Nr. 4 und durch die Oberdorfstrasse II. Kl. Nr. 8, im Osten durch die Lättenstrasse und die Grenze des Baugebiets sowie im Süden, Westen und Norden durch die Grenze des Baugebiets bzw. durch den Waldrand begrenzt. Das ganze Gebiet befindet sich innerhalb des generellen Kanalisationsprojektes der Gemeinde Hittnau wie auch innerhalb der Bauzonen gemäss geltendem Zonenplan. Auch im kantonalen Gesamtplan, Teilrichtplan Siedlung und Landschaft, ist das Gebiet Zimberg als Baugebiet enthalten.

Der strassenmässigen Grunderschliessung dienen die Oberdorfstrasse II. Kl. Nr. 8 und die Lättenstrasse III. Kl. Für die Oberdorfstrasse besteht bereits ein Ausbauprojekt, welches ein nordseitiges Trottoir und Bushaltstellen vorsieht. Für den Ausbau der Lättenstrasse liegt ein genehmigtes Projekt vor, und eine erste Ausbautappe (Einlenker in die Oberdorfstrasse) ist bereits ausgeführt. Zur hinreichenden Erschliessung des Quartierplangebiets muss der Ausbau der Oberdorfstrasse von der Kemptnerstrasse bis zur Lättenstrasse gesichert sein (Projektgenehmigung, Kreditbewilligung, abgeschlossener Landerwerb und erfolgte Arbeitsvergebung). Mit dem Bau der Quartiererschliessung darf frühestens gleichzeitig mit den Arbeiten für den Ausbau der Oberdorfstrasse begonnen werden.

Der strassenmässigen Erschliessung des Quartierplangebiets dient als Basis die von der Oberdorfstrasse zur Lättenstrasse verlaufende Quartierstrasse A. Die übrige Erschliessung wird durch die Sackstrassen B, C, D, E, F, G, I, K und L gewährleistet. Zwischen der Salandstrasse und der Quartierstrasse G wurde die Fusswegverbindung H, zwischen der Quartierstrasse C und der Oberdorfstrasse wurden die Fusswegverbindungen M und N ausgedehnt.

Der mit 20 m festgelegte Baulinienabstand für die Quartierstrasse A entspricht der Bedeutung dieser Strasse. Die Ni-

veaulinie für die Quartierstrasse A weist eine Maximalsteigung von 10,0 % auf. Für die übrigen Strassen wurden keine Bau- und Niveaulinien festgelegt. Dies widerspricht den Anforderungen, wie sie in § 4 der alten Quartierplanverordnung enthalten sind (vgl. auch § 31 der neuen QP-VO). Nachdem die Prüfung des Quartierplans Zimberg ergibt, dass auch bei der nachträglichen Festsetzung von Baulinien sämtliche Neuzuteilungsgrundstücke überbaubar bleiben, steht einer Genehmigung des Quartierplans aus dieser Sicht nichts entgegen. Der Gemeinderat Hittnau wird aber eingeladen, an den übrigen Quartierstrassen ebenfalls Bau- und Niveaulinien festzusetzen.

Die Quartierstrasse B verläuft auf einer Länge von ca. 120 m im sogenannten Uebrigen Gemeindegebiet. Diese Lage wurde gewählt, um eine bestmögliche Parzellierung des Grundstücks Neuzuteilung Nr. 15 a zu gewährleisten. Die zwischen der Quartierstrasse B und der nördlichen Grundstücksgrenze der Parzelle Nr. 15 a liegende Parzelle Nr. 41 b wurde mit einem dauernden Bauverbot belegt; sie darf nicht in die Ausnützung einbezogen werden. Zusätzlich darf die erste Bautiefe der Parzelle Nr. 15 a im Umfang von ca. 3900 m² mit einer maximalen Ausnützung von 0,29 statt 0,35 gemäss Bauordnung überbaut werden. Diese Baubeschränkungen werden im Rahmen des Vollzugs des Quartierplans Zimberg im Grundprotokoll eingetragen.

Gemäss generellem Kanalisationsprojekt muss das Gebiet Zimberg im Trennsystem entwässert werden, d. h., der zentralen Kläranlage werden nur die Schmutzwässer zugeleitet, während das Meteorwasser und damit auch die Abwässer der Garagenvorplätze der Luppmen (öffentliches Gewässer) zufließen. Im Interesse des Gewässerschutzes ist daher zu verhindern, dass auf den einzelnen Garagenvorplätzen Fahrzeuge gewaschen werden. Der Gemeinderat wird daher eingeladen, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zentrale Waschplätze (möglichst kleinflächig) zu verlangen, die an die Schmutzwasserkanalisation anzuschliessen sind.

Der Genehmigung der Vorlage steht im übrigen nichts entgegen.

Der Gemeinderat wird gemäss § 6 lit. a PBG den vorliegenden Beschluss zu veröffentlichen haben.

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 Beschluss des Gemeinderates Hittnau vom 7. Februar 1978 betreffend Festsetzung des privaten Quartierplans Zimberg wird gemäss den eingereichten Plänen unter folgenden Vorbehalten genehmigt:

- a) Mit dem Bau der Quartiererschliessung darf frühestens gleichzeitig mit den Arbeiten für den Ausbau der Oberdorfstrasse II. Kl. Nr. 8 begonnen werden.
- b) Der Gemeinderat wird eingeladen, für die Quartierstrassen Bau- und Niveaulinien festzusetzen.

