



VERFÜGUNG

vom 27. Juli 2001

Embrach. Quartierplan Breiti

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat Embrach hat den Quartierplan Breiti am 22. November 2000 festgesetzt. Dieser Festsetzungsbeschluss wurde im kantonalen Amtsblatt am 1. Dezember 2000 veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 15. Januar 2001 ist gegen diesen Entscheid kein Rechtsmittel eingelegt worden. Mit Beschluss des Gemeinderates vom 24. Januar 2001 erfolgte die Festsetzung einer nachträglich eingeräumten Berechtigung für die Erschliessung des Grundstückes Kat.-Nr. 1773 an die neue Zufahrt ab der Bergstrasse. Dieser Beschluss wurde allen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt und auch gegen diesen Beschluss sind gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 15. März 2001 keine Rechtsmittel eingelegt worden. Mit Schreiben vom 16. Mai 2001 ersucht die Gemeinde Embrach um Genehmigung der Vorlage.

Das Bezugsgebiet wird im Norden durch den Chliweg, im Osten durch die Bauzonengrenze, im Süden durch die Bergstrasse sowie im Westen durch die Oberdorfstrasse S-6 und die Schützenhausstrasse begrenzt. Das Quartierplangebiet liegt nach geltendem Zonenplan in den Bauzonen sowie innerhalb des Einzugsgebietes des in Bearbeitung befindlichen Generellen Entwässerungsplanes (GEP) der Gemeinde Embrach.

Die strassenmässige Erschliessung des Quartierplangebietes basiert auf dem bestehenden Strassen- und Wegnetz. Zur Erschliessung der in der zweiten Bautiefe liegenden noch unüberbauten Parzellen, wird von der Bergstrasse her eine ca. 30 m lange Stichstrasse erstellt. Diese ersetzt die Wegparzelle Kat.-Nr. 103. Das Ende dieser Stichstrasse ist durch einen Fussweg mit der Breitestrasse verbunden. Die Breitestrasse bleibt in Privatbesitz (Miteigentum); es werden jedoch das Fuss- und Fahrwegrecht sowie das Durchleitungsrecht für Werkleitungen zugunsten der Öffentlichkeit bzw. der entsprechenden Werke rechtlich gesichert. Die Fahrbahn der Kratzstrasse (Abschnitt Schützenhaus- bis Breitestrasse) wird zwecks Ergänzung mit einem Trottoir um 2 m in Richtung Norden verschoben.

Mit dem Quartierplan werden keine Bau- und Niveaulinien festgelegt.

Das Quartierplangebiet wird im Trennsystem entwässert. Der Technische Bericht enthält keine Aussagen bezüglich der Strassenentwässerung. Es ist daher festzustellen, ob das Strassenabwasser vor Ort über die Schulter oder allenfalls über eine Geländemulde zentral versickert werden kann. Die Entwässerung hat mit dem zur Zeit in Bearbeitung befindlichen Generellen Entwässerungsplan (GEP) übereinzustimmen.

Gemäss Grundwasserkarte Mst. 1:25'000 liegt der mittlere Grundwasserspiegel auf Kote rund 419.0 m.ü.M., ein hoher Wasserspiegel rund 5.0 m höher, d.h. ca. 6 m Flurabstand. Für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwasserspiegels ist gemäss § 70 WWG und Ziffer 1.5.3 des Anhangs BVV eine Bewilligung erforderlich.

Die Wasserleitung in der Kratzstrasse ist überaltert und ungenügend dimensioniert. Die Stichleitung in der Breitestrasse muss verlängert und mit dem Strang in der Bergstrasse zum Ring verbunden werden.

An der Oberdorfstrasse S-6 fehlt im Abschnitt Berg- bis Schützenhausstrasse ein normgerechter Fussgängerschutz sowie der gemäss regionalem Richtplan vorgesehene Schutz für die Radfahrer. Im vorliegenden Quartierplan wurde nicht nach Parkierungsmöglichkeiten (durch rückwärtige Erschliessung) für die angrenzenden Liegenschaften gesucht. Sofern die noch nicht vollständig ausgebaute Staatsstrasse zu einem späteren Zeitpunkt ausgebaut wird, können die betroffenen Grundeigentümer dem Staat oder der Gemeinde dieses Quartierplanverfahren nicht entgegen halten.

Der Quartierplan umfasst ferner die Kostenverleger für die Verfahrenskosten und die Baukosten (Strassen, Kanalisation, Strom) 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 Embrach mit den Beschlüssen vom 22. November 2000 und vom 24. Januar 2001 festgesetzte Quartierplan Breiti 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 Embrach z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:

Staatsgebühr	Fr.	1'344.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	64.00	
<hr/>			
Total	Fr.	1'408.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.050)

- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Gemeinde Embrach wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 159 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Embrach (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von vier Dossiers), an das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft und an das Dienstleistungszentrum der Baudirektion (Abteilung Finanz- und Rechnungswesen) sowie unter Beilage je eines Dossiers an das Tiefbauamt, Planverwaltung, und an das Amt für Raumordnung und Vermessung.

Zürich, den 27. Juli 2001
011039/Oki/Zwe

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

