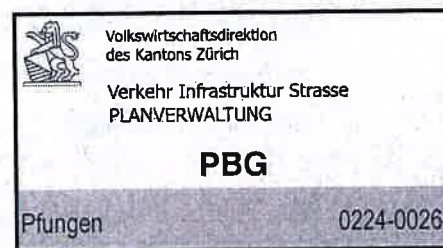


VERFÜGUNG

vom 28. November 2007



Pfungen. Quartierplan Pfungen Nord

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat Pfungen setzte den Quartierplan Pfungen Nord am 21. Mai 2007 fest. Dieser Beschluss wurde im kantonalen Amtsblatt am 1. Juni 2007 veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Gegen diesen Entscheid war bei der Baurekurskommission IV vorerst ein Rekurs eingegangen, der später wieder zurückgezogen wurde. Gemäss Entscheid der Baurekurskommission IV vom 27. September 2007 (BRKE IV Nr. 0129/2007) wurde dieser Rekurs als durch Rückzug gegenstandslos geworden abgeschrieben. Mit Schreiben vom 7. September 2007 ersucht die Gemeindeverwaltung Pfungen um Genehmigung der Vorlage.

Das Beizugsgebiet des Quartierplanes Pfungen Nord wird im Norden durch die Töss und die Bauzonengrenze, im Osten durch den östlichen Rand des Fussweges Kat.-Nr. 1866, die Zonengrenze zwischen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung und Industriezone, die Neftenbacher- und die Bahnhofstrasse, im Süden durch die Bahnhofstrasse und die südliche Grenze der Parzelle Kat.-Nr. 717 (kath. Kirche) sowie im Westen durch die Kreuzacker-, die Weiacher- und die Dättlikonerstrasse begrenzt. Das Quartierplangebiet liegt in der Bauzone gemäss rechtskräftigem Zonenplan sowie innerhalb des Einzugsgebietes des Generalen Entwässerungsplanes (GEP) der Gemeinde Pfungen.

Mit der Erstellung des Kreisels Weiacher-/Bahnhof-/Dürrenrainstrasse und dessen Anschluss der Bahnhofstrasse ist die heutige Einmündung der Neftenbacher- bzw. Ziegeleistrasse tatsächlich für den Motorfahrzeugverkehr aufzuheben (Techn. Bericht, Seite 44).

Die zusammengefasste Zufahrt ab der Weiacherstrasse zu den Grundstücken Kat.-Nrn. 698 (neu: 2013) und 699 (Techn. Bericht, Seite 35) wird im Sinne von § 240 Abs. 3 PBG weiterhin toleriert. Die übrigen rückwärtigen Erschliessungen werden mit dem Quartierplan sichergestellt.

Der Landerwerb für den Ausbau der übergeordneten Verkehrsanlagen ist mit dem Quartierplanvollzug sicherzustellen. Deren Realisierung hat im Sinne der Vereinbarung zwischen Kanton und Gemeinde vom 16./27. Juli 2007 (siehe Dokument im Quartierplandossier) zu erfolgen.

Bei einer Realisierung des Umfahrungstunnels sind gemäss erwähnter Vereinbarung sowohl der Kreisel wie die verlegten Strassen zulasten der Gemeinde zurückzubauen bzw. wieder zu erstellen.

Die südliche Tössfeldstrasse (Kat.-Nr. 2015) ist als Zufahrtsstrasse ohne Trottoir, gemäss Zugangsnormen somit für höchstens 30 angeschlossene Wohneinheiten (WE), dimensioniert. Dieser Strassenabschnitt wird künftig als wichtige Fussgängerachse zu den Wohnquartieren, aber auch zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen dienen. Ausserdem ist diese Verbindung gemäss regionalem Richtplan ein Fuss- und Wanderweg. Deshalb ist wichtig, dass über diese Zufahrtsstrasse nicht mehr Zufahrten als für 30 WE zugelassen werden. Für das Grundstück Kat.-Nr. 2016 (Keller AG, Ziegeleien) bedeutet dies eine Zulassung für maximal 25 WE, was im Baubewilligungsverfahren zu prüfen ist.

Die Erschliessung der Grundstücke Kat.-Nrn. 1961 (unüberbauter Teil) und 1962 soll von der Strasse „Im Chrüzacher“ her erfolgen, damit die schmale Brunistrasse keine starke zusätzliche Verkehrsbelastung erfährt (Prüfung im Baubewilligungsverfahren).

Bei Baubewilligungen an der neu zu erstellenden Dorfstrasse (im Baulinienbereich der „Umfahrungsstrasse“ liegender Abschnitt, Kat.-Nr. 1954) ist – falls Zufahrten von der Dorfstrasse her vorgesehen sind – für die Bauzeit des Umfahrungstunnels, ein vorübergehender Zufahrtersatz sicherzustellen.

Gemäss Quartierplan (Plan Nr. 4) sollen ausschliesslich Baulinien für Versorgungsleitungen festgelegt werden. Diese Baulinien längs Strassen, Wegen und Werkleitungen gelten gemäss Legende und Bericht ausschliesslich für unterirdische Bauten. Oberirdische Bauten haben die Strassenabstandsvorschriften gemäss § 265 PBG und gemäss BZO einzuhalten. Längs den übergeordneten Verkehrsachsen gelten die rechtskräftigen Verkehrsbaulinien aus den Jahren 1935, 1995 und 2004. Im Bereich des geplanten Kreisels Weiacherstrasse gilt gegenüber der Staatsstrasse ebenfalls der Strassenabstand gemäss § 265 PBG. Mit dem Quartierplan werden keine Niveaulinien festgelegt.

Zur Sicherstellung des nötigen Lärmschutzes gegenüber der Weiacherstrasse dient der separat erlassene und gleichzeitig vorliegende private Gestaltungsplan.

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 verfügt:

I. Der vom Gemeinderat Pfungen mit Beschluss vom 21. Mai 2007 festgesetzte Quartierplan Pfungen Nord 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 Pfungen z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARV	Fr. 1'696.00	8000 001266 / 83120.40.210
Staatsgebühr AWEL/PG	Fr. 240.00	8000 001001 / 85273.75.002
<hr/>		
Total	Fr. 1'936.00	

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 Pfungen wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 159 PBG öffentlich bekannt zu machen.

V. Die Gemeinde Pfungen wird eingeladen, die Baulinien (für Versorgungsleitungen) in der amtlichen Vermessung nachzuführen.

VI. Mitteilung an den Gemeinderat Pfungen (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von vier Dossiers), an die Nachführungsstelle der amtlichen Vermessung, Ernst Winkler + Partner AG, Rikonerstrasse 4, 8307 Effretikon, an das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) sowie unter Beilage je eines Dossiers an das VIS/Dienste/Planverwaltung, und an das Amt für Raumordnung und Vermessung.

Zürich, den 28. November 2007
070908/Ok/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:

