

VERFÜGUNG

vom 2. März 2005

Dättlikon. Quartierplan Blumetshalden

Einleitung des Verfahrens - Genehmigung (§ 149 PBG)

Am 13. Juli 2004 beschloss der Gemeinderat Dättlikon die Einleitung des Quartierplans Blumetshalden. Dieser Beschluss wurde im kantonalen Amtsblatt am 24. September 2004 veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Baudirektion, Generalsekretariat/Rechtsabteilung vom 10. November 2004 ist gegen diesen Beschluss kein Rechtsmittel eingelegt worden. Mit Schreiben vom 2. Dezember 2004 ersucht der Gemeinderat Dättlikon um Genehmigung des Einleitungsbeschlusses.

Gemäss § 149 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) bedarf die Einleitung des Quartierplanverfahrens der Genehmigung durch die Baudirektion. Die Genehmigung kann nur verweigert werden, wenn die Voraussetzungen zur Durchführung fehlen. Nach der rechtskräftigen Verfahrenseinleitung sind die Grundstücke des Bezugsgebietes mit dem Quartierplanbann belegt (§ 150 PBG) und der Gemeinderat hat zu entscheiden, ob allenfalls besondere Massnahmen wie die Festsetzung von Sonderbauvorschriften oder eines Gestaltungsplans, die Umlegung nach Werten oder die Festlegung von Mindestparzellengrössen anzuordnen seien (§ 25 Quartierplanverordnung).

Mit dem eingeleiteten Quartierplanverfahren soll für alle in der Bauzone bzw. im Quartierplanperimeter liegenden Grundstücke eine hinreichende Erschliessung geschaffen werden, damit das Gebiet zonenkonform überbaut und genutzt werden kann. Das Bezugsgebiet wird im Südwesten, Westen und Norden durch die Bauzonengrenze, im Osten durch die Bauzonen- respektive Gemeindegrenze sowie im Südosten durch die Bauzonengrenze zur entlang der Töss liegenden Freihaltezone begrenzt. Das Quartierplangebiet liegt im Einzugsbereich des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) und innerhalb der Bauzonen gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Dättlikon.

Der Generelle Entwässerungsplan (GEP, 1998) wurde durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 818/1999 unter Auflagen genehmigt. Der Gemeinderat wurde darin eingeladen, den GEP ergänzen zu lassen und diese Unterlagen dem AWEL bis 30. Juni 2001 einzureichen. Diese Ergänzungen sind noch immer pendent.

Das Einzugsgebiet des Quartierplans wird gemäss GEP grösstenteils im Trennsystem entwässert. Gemäss Versickerungskarte 1993 bieten sich generell gute Möglichkeiten zur Versickerung von nicht verschmutztem Abwasser. Im nächsten Planungsschritt sind die Versickerungsmöglichkeiten (bzw. Retentionsmassnahmen) detailliert abzuklären. Die Gemeinde Dättlikon wird eingeladen, im weiteren Planungsprozess ein GEP-kompatibles Entwässerungsprojekt für das Quartierplangebiet, inkl. Umgebungsgestaltung, ausarbeiten zu lassen (weitere Informationen unter www.gewaesserschutz.zh.ch).

Durch das Quartierplangebiet fliesst das Weidbächli, öffentliches Gewässer Nr. 5.0. Das öffentliche Gewässer ist mit der Gewässernummer und dem Namen zu bezeichnen. Aufgrund des GEP ist der Durchlass des Weidbächlis unter der Wartbadstrasse ungenügend und auch beim offenen Abschnitt innerhalb des Quartierplanes ist die Kapazität nicht ausreichend, um ein 50-jährliches Hochwasser sicher abzuleiten. Ein Ausbau ist deshalb aus hydraulischen Gründen erforderlich. Der Gemeinderat hat im Einvernehmen mit dem AWEL abzuklären,

- a) ob ein Projekt für den Ausbau des öffentlichen Gewässers ausgearbeitet werden muss,
- b) ob vorerst nur Gewässerbaulinien gemäss § 96 PBG aufgrund eines generellen Projektes festzulegen sind,
- c) ob der Hochwasserschutz durch andere geeignete Massnahmen sichergestellt werden kann (z.B. Damm, Schutzmassnahmen an Gebäuden, usw.)

Vor der Festsetzung des Quartierplanes müssen Gewässerbaulinien festgelegt oder Hochwasserschutzmassnahmen angeordnet werden. Offene und hochwassersicher auszubauende Gewässerstrecken sind in der Regel mit einer vermarkten Gewässerparzelle zu versehen, von der Gemeinde zu erwerben und dem Staat Zürich unentgeltlich abzutreten.

Die neuen Erschliessungsanlagen dürfen nicht zu Lasten der öffentlichen Gewässer erfolgen. Es ist der kantonale Mindestabstand gemäss § 21 Wasserwirtschaftsgesetz (WWG) einzuhalten.

Das Quartierplangebiet ist mit Trink-, Brauch- und Löschwasser nur teilweise erschlossen. Neue Versorgungsleitungen sind mit einem Innen-Durchmesser von mindestens 125 mm, in Industrie- und Gewerbezone mindestens 150 mm, auszuführen. Endstränge sind zu vermeiden und wo immer möglich zum Ring zu schliessen. Andernfalls ist am Ende der Leitung ein ständiger Verbraucher anzuschliessen. Die Bedürfnisse für einen umfassenden Brandschutz, einschliesslich der Standorte für neue Überflurhydranten, sind mit dem Kommandanten der Feuerwehr festzulegen. Die erforderlichen Ergänzungen des Wasserleitungsnetzes (inkl. Dimensionierung) sind im ersten Quartierplanentwurf darzustellen und im Technischen Bericht zu beschreiben.

Die Festlegung allfälliger Zu- und Wegfahrten ab der Staatsstrasse hat im Einvernehmen mit dem kantonalen Tiefbauamt, Abteilung Staatsstrassen, zu erfolgen.

Durch das Quartierplangebiet (Nussbaumweg) verläuft ein kommunaler und entlang der Töss ein regionaler Fuss- und Wanderweg, die funktional zu erhalten sind. Gemäss regionalem Richtplan führt im Bereich des Flurweges Kat.-Nr. 247 eine Hauptwasserleitung von Süden her zur Strasse „Blumetshalde“. Nach kantonalem Richtplan „Ver- und Entsorgung“ tangiert knapp ausserhalb der Bauzone eine geplante Gas-Hauptleitung die nordwestliche Ecke des Quartierplangebietes.

Das Planungsgebiet liegt bezüglich Lärmimmissionen im Einflussbereich der Staatsstrasse „Blumetshalde“ (S-1). Nach den Grobberechnungen der Fachstelle Lärmschutz (FALS) werden die massgebenden Lärmgrenzwerte eingehalten. Es sind keine Lärmschutzmassnahmen erforderlich.

Gemäss § 149a PBG sind durch die Baudirektion angemessene Fristen für die Vorlegung des Quartierplanentwurfs anzusetzen und es können Weisungen über den Inhalt erteilt werden. Eine Ausarbeitungszeit bis Ende März 2006 scheint angemessen; nötigenfalls wird das Amt für Raumordnung und Vermessung aufgrund eines Zwischenberichts eine Fristerstreckung gewähren.

Der Genehmigung der Verfahrenseinleitung steht nichts entgegen.

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die vom Gemeinderat Dättlikon am 13. Juli 2004 beschlossene Verfahrenseinleitung des Quartierplans Blumetshalden wird genehmigt.

II. Der erste Quartierplanentwurf soll dem Amt für Raumordnung und Vermessung vor der ersten Quartierplanversammlung, und zwar spätestens Ende März 2006, zur Vorprüfung eingereicht werden.

III. Für diese Verfügung werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und dem Gemeinderat Dättlikon z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:

Staatsgebühr	Fr.	812.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	96.00	
<hr/>			
Total	Fr.	908.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)

IV. Gegen Dispositiv Ziffer III dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.

V. Mitteilung an den Gemeinderat Dättlikon (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von zwei Dossiers), an das Tiefbauamt (Abteilung Staatsstrassen sowie Abteilung Dienste / FALS), an das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft und an das Generalsekretariat der Baudirektion (Abteilung Finanzen und Controlling) sowie unter Beilage eines Dossiers an das Amt für Raumordnung und Vermessung.

Zürich, den 2. März 2005
042418/Oki/Zwe

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:

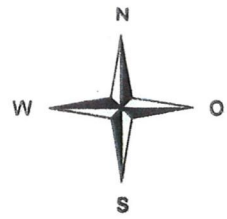




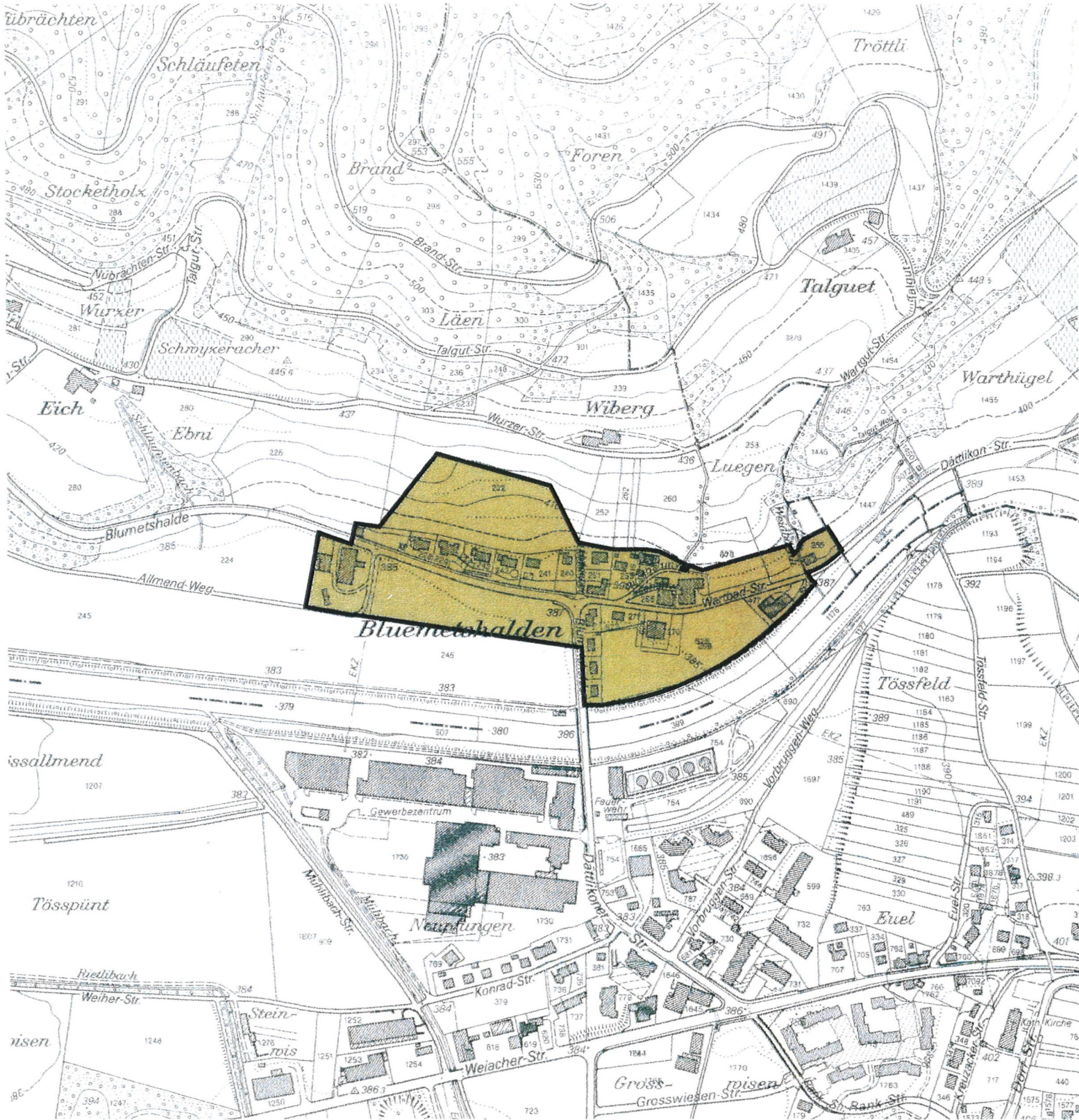
Gemeinde Dättlikon

Quartierplan Bluemetshalden

Übersichtsplan 1 : 5000



1



 Perimeter

 **walter leisinger ag**
Ingenieur- und
Vermessungsbüro
Strehlgasse 19
8472 Seuzach

Seuzach, 13. Juli 2004

Plan Nr. 05 / 02 / 004

Tel. 052 / 320 03 20
Fax 052 / 320 03 21