



VERFÜGUNG

vom 10. August 2004



Fällanden. Quartierplan Nr. 11, Bergstrasse

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat Fällanden setzte den Quartierplan Nr. 11, Bergstrasse, am 9. März 2004 fest. Dieser Beschluss wurde im kantonalen Amtsblatt am 26. März 2004 veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 7. Mai 2004 ist gegen diesen Entscheid kein Rechtsmittel eingelegt worden. Mit Schreiben vom 12. Mai 2004 ersucht das Bauamt der Gemeinde Fällanden um Genehmigung der Vorlage.

Das Beizugsgebiet wird im Nordosten durch die Bergstrasse (Kat.-Nr. 1950) und die nördliche und östliche Parzellengrenze des Grundstücks Kat.-Nr. 2383 (neu 4748), im Südosten durch den Flurweg Kat.-Nr. 1941, im Süden und Westen durch den Waldrand bzw. die Parzellengrenzen von Kat.-Nrn. 3230 (neu 4752) und 2383 (neu 4748) begrenzt. Das Quartierplangebiet liegt mit Ausnahme der Waldflächen nach geltendem Zonenplan in den Bauzonen sowie innerhalb des Einzugsgebietes des sich zur Zeit in Überarbeitung befindenden Generellen Entwässerungsplanes (GEP) der Gemeinde Fällanden.

Um die noch unüberbauten Grundstücke zu erschliessen, muss die Bergstrasse verlängert und mit einem Wendeplatz versehen werden (Strassenabschnitt A). Die Fortsetzung ab dem Wendeplatz (Länge ca. 60 m) wird als Zufahrtsweg für maximal 10 Wohneinheiten dimensioniert (Strassenabschnitt B).

Die Zufahrt zum Grundstück Kat.-Nr. 1507 ist wie bisher über die bestehende Bergstrasse Kat.-Nr. 1941 (Bewilligung durch Gemeinderat am 7.6.1994) vorgesehen. Bei der Vorprüfung des Quartierplanes wurde vermerkt, dass der für die Zufahrt benötigte Abschnitt der Strassenparzelle Kat.-Nr. 1941 in die Bauzone einbezogen werden muss. Dies kann gemäss Schreiben des ARV an das Bauamt Fällanden vom 26. März 2003 auch nach der

Genehmigung des Quartierplans bei der nächsten Nutzungsplanungsrevision erfolgen. Die Gemeinde Fällanden wird eingeladen, den erwähnten Abschnitt der Strassenparzelle Kat.-Nr. 1941, zusammen mit dem Kurvenbereich der Bergstrasse, bei der nächsten Nutzungsplanungsrevision der Bauzone zuzuteilen.

Auch nach Überbauung der Restflächen im Quartierplangebiet muss die Walderschliessungsfunktion gewährleistet bleiben. Zu diesem Zweck wird im Quartierplan eine Servitutfläche entlang dem Waldrand gesichert. Selbstverständlich ist auch der Wendepunkt freizuhalten. Die Kandelaber können gemäss Plan Nr. 2 „Kanalisation und Werkleitungen“ platziert werden (trotz teilweise innerhalb des Waldabstandes liegend, lagemässig kein Hindernis für die Holzabfuhr). Im Sinne von Ziffer 1.3 des Anhangs zur Bauverfahrensverordnung (BVV) kann den Standorten dieser Beleuchtungseinrichtungen zugestimmt werden. Besondere Beachtung muss beim Strassenbau darauf gelegt werden, dass durch eine gute seitliche Anpassung der neuen Strasse eine Beanspruchung von Waldareal vermieden werden kann. Zur Bauüberwachung sowie zur Bauabnahme sollte auch Förster U. Kunz beigezogen werden.

An der Verlängerung Bergstrasse werden neuen Verkehrsbaulinien festgelegt, bestehende aufgehoben bzw. revidiert. Die festgelegten Verkehrsbaulinien im Abstand zwischen 13.6 m und 16.5 m entsprechen der Bedeutung dieser Strasse. Die Höchststeigungen der Niveaulinien betragen an der Zufahrtsstrasse, Abschnitt A, 11.5% und am Zufahrtsweg, Abschnitt B, 1.0%.

Der Quartierplan umfasst ferner die Kostenverleger für die Verfahrenskosten und die Baukosten (Strassen und Wege, Kanalisation, Wasserversorgung), 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 Fällanden mit Beschluss vom 9. März 2004 festgesetzte Quartierplan Nr. 11, Bergstrasse, wird gestützt auf § 159 PBG gemäss den eingereichten Akten im Sinne der Erwägungen (Korrektur der Bauzonengrenze bei nächster Nutzungsplanungsrevision) genehmigt.

- II. Für diese Genehmigung werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und dem Gemeinderat Fällanden z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:

Staatsgebühr	Fr.	896.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	72.00	
<hr/>			
Total	Fr.	968.00	(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 Fällanden wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 159 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Die Gemeinde Fällanden wird eingeladen, die neu festgelegten Baulinien in der amtlichen Vermessung nachzuführen.
- VI. Mitteilung an den Gemeinderat Fällanden (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von vier Dossiers), an die Nachführungsstelle der amtlichen Vermessung, Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 30, 8600 Dübendorf, an das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft und an das Generalsekretariat der Baudirektion (Abteilung Finanzen und Controlling) sowie unter Beilage je eines Dossiers an das Tiefbauamt, Planverwaltung, und an das Amt für Raumordnung und Vermessung.

Zürich, den 10. August 2004
041056/Oki/Zwe

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:

