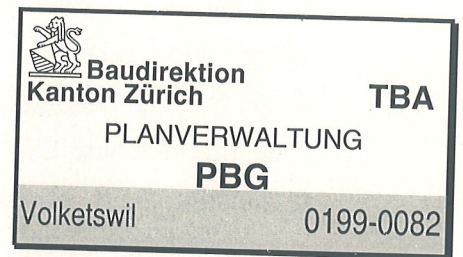




VERFÜGUNG

vom 29. August 2003



Volketswil. Quartierplan und Lärmschutz-Gestaltungsplan Hegnau-Unterdorf

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat Volketswil hat den Quartierplan und den bezüglich Lärmschutz erforderlichen privaten Gestaltungsplan Hegnau-Unterdorf am 15. Oktober 2002 festgesetzt. Mit Schreiben vom 17. Dezember 2002 ersucht die Bauabteilung Volketswil um Genehmigung dieser Vorlagen.

A. Quartierplan

Der Festsetzungsbeschluss des Quartierplans wurde im kantonalen Amtsblatt am 25. Oktober 2002 veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 9. Dezember 2002 ist gegen diesen Entscheid kein Rechtsmittel eingelegt worden.

Das Beizugsgebiet wird im Nordosten durch die Hegnauerstrasse S-7, im Südosten durch die Kindhauserstrasse S-5, im Südwesten durch die Zürcherstrasse S-1, im Westen durch die Büelstrasse und die Oberland-Autobahn sowie im Norden durch die Bauzonengrenze begrenzt. Das ganze Quartierplangebiet liegt im Einzugsbereich des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) und innerhalb der Bauzonen gemäss geltendem Zonenplan.

Die strassenmässige Erschliessung erfolgt mit einer durchgehenden Erschliessungsstrasse, die an die Büelstrasse sowie an die Hegnauerstrasse S-7 angeschlossen wird. Zusammen mit einzelnen Zufahrtswegen und Servituten wird die Möglichkeit geboten, auch die bestehenden Liegenschaften an der Zürcherstrasse rückwärtig zu erschliessen. Zwei Fusswege verbinden die Erschliessungsstrasse mit der Kindhauserstrasse. Entlang der nördlichen Bauzonengrenze führt ein Fuss- und Flurweg.

Im Quartierplangebiet werden an der neuen Erschliessungsstrasse Verkehrsbaulinien festgelegt. Die Verkehrsbaulinien mit einem Abstand von 20.5 m entsprechen der Bedeutung dieser Strasse. Gemäss Niveaulinie beträgt die Höchststeigung an dieser Strasse 4.0%. Eine hinreichende Groberschliessung des Quartierplanes ist grundsätzlich sichergestellt. Das heisst, beim in den Akten vorgesehenen Verkehrskreisel (Anschluss der Erschliessungsstrasse an die Hegnauerstrasse S-7) handelt es sich um eine Option (der Gemeinderat hat diese Lösung als sinnvoll erachtet), für welche die Gemeindeversammlung zu gegebener Zeit einen Kredit bewilligen muss. Sollte sie diesen ablehnen, können andere Massnahmen realisiert werden.

Die Gemeinde Volketswil wird eingeladen, das gemäss Technischem Bericht definierte Entwässerungskonzept konsequent umzusetzen. Demnach wird neu das gesamte Quartierplangebiet, mit Ausnahme der bereits bestehenden Liegenschaften an der Kindhauserstrasse, im Trennsystem an den Hauptsammelkanal „H“ angeschlossen. Die Versickerung des Dachwassers ist vorzuschreiben. Allfällige Umschlagsplätze, Arbeitsflächen und Lagerplätze, deren Nutzung die ober- und unterirdischen Gewässer gefährden könnten, sind zu überdachen. Wo dies nicht möglich erscheint, sollen die Abwässer dieser Flächen, nach eventueller Vorbehandlung, der Schmutzwasserkanalisation zugeführt werden. Die Zufahrten, Wege, Plätze und Parkplätze sind über ein Retentionsfilterbecken oder ein Mulden-Rigolen-System zu entwässern, bevor das Regenwasser zur Versickerung gelangt oder in die Meteorwasserkanalisation eingeleitet wird. Die Gemeinde Volketswil wird eingeladen, die Änderungen des Entwässerungskonzeptes im Quartierplangebiet Hegnau-Unterdorf in die Überarbeitung des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) zu integrieren.

Das Quartierplangebiet liegt im Gewässerschutzbereich A, im Gebiet des für die Wasserversorgung genutzten Grundwasserstromes von Hegnau. Gemäss den Grundwasserkarten des Kantons Zürich 1:25'000, liegt der mittlere Grundwasserspiegel des Quartierplangebietes (Kat.-Nr. 6091) auf Kote rund 449.0 m.ü.M.; ein hoher Grundwasserspiegel rund 2.70 m höher. Das Grundwasser fliesst von Osten (Kindhauserstrasse) nach Westen (Oberland-Autobahn). Für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers ist gemäss § 70 des Wasserwirtschaftsgesetzes (WWG) und Ziffer 1.5.3 des Anhangs der Bauverfahrensverordnung (BVV) eine Bewilligung erforderlich.

Der Quartierplan umfasst ferner die Kostenverleger für die Verfahrenskosten und die Baukosten (Strassen, Anteil an Kreisel, Wege, Kanalisation) die Ordnung des Geldausgleichs sowie die Bereinigung der Dienstbarkeiten.

B. Gestaltungsplan

Der Festsetzungsbeschluss des Gestaltungsplanes wurde im kantonalen Amtsblatt am 13. Juni 2003 veröffentlicht. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 23. Juli 2003 kein Rechtsmittel eingelegt.

Der Gestaltungsplan regelt die Schutzmassnahmen bezüglich dem Strassen- und Militärfluglärm mittels Nutzungs- und Bauvorschriften. Die vollumfängliche Einhaltung der massgebenden Planungswerte (PW) an den effektiven Empfangspunkten ist im Rahmen der Baubewilligung nachzuweisen.

Die beiden Vorlagen sind rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der vom Gemeinderat Volketswil mit Beschluss vom 15. Oktober 2002 festgesetzte Quartierplan Hegnau-Unterdorf wird gestützt auf § 159 PBG gemäss den eingereichten Akten im Sinne der Erwägungen genehmigt.
- II. Der vom Gemeinderat Volketswil mit Beschluss vom 15. Oktober 2002 festgesetzte private Lärmschutz-Gestaltungsplan Hegnau-Unterdorf wird genehmigt.
- III. Für diese Genehmigung werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und dem Gemeinderat Volketswil separat in Rechnung gestellt:

Staatsgebühr Quartierplan	Fr.	1'120.00	Auftrag 83120.40.210
Staatsgebühr Gestaltungsplan	Fr.	672.00	Auftrag 83120.40.210
Ausfertigungsgebühr	Fr.	88.00	
<hr/>			
Total	Fr.	1'880.00	Konto 8300.43100000

- IV. Gegen Dispositiv III dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- V. Die Gemeinde Volketswil wird eingeladen, Dispositiv Ziffern I und II gemäss §§ 6, 89 und 159 PBG öffentlich bekannt zu machen.

- VI. Die Gemeinde Volketswil wird eingeladen, die neu festgelegten Baulinien in der amtlichen Vermessung nachzuführen.
- VII. Mitteilung an den Gemeinderat Volketswil (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von vier Dossiers Quartierplan und zwei Dossiers Lärmschutz-Gestaltungsplan), an die Nachführungsstelle der amtlichen Vermessung, Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 30, 8600 Dübendorf 1, 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 Quartier- und Gestaltungsplan an das Tiefbauamt, Planverwaltung, und an das Amt für Raumordnung und Vermessung.

Zürich, den 29. August 2003
022476/022477/Ok/Ove/Zwe

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:

