



VERFÜGUNG

vom 13. März 2002



Dietlikon. Quartierplan Nr. 14 Grund (Teilrevision Quartierplan Nr. 3 Haldengut)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat Dietlikon hat den Quartierplan Nr. 14 Grund am 30. Oktober 2001 festgesetzt. Dieser Festsetzungsbeschluss wurde im kantonalen Amtsblatt am 9. November 2001 veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 20. Dezember 2001 ist gegen diesen Entscheid kein Rechtsmittel eingelegt worden. Mit Schreiben vom 21. Dezember 2001 ersucht der Gemeinderat Dietlikon um Genehmigung der Vorlage.

Der Quartierplan Grund umfasst ein Teilgebiet des mit RRB Nr. 3087/1968 genehmigten Quartierplanes Nr. 3 Haldengut. Infolge zwischenzeitlichen Auszonungen im nordöstlichen Teil des Quartierplanes Haldengut wurde eine Überarbeitung nötig. Mit dem Quartierplan Grund werden in dessen Perimeter die Festlegungen des Quartierplans Haldengut revidiert. Das Bezugsgebiet des Quartierplanes Nr. 14 Grund wird im Nordwesten und im Nordosten durch die Bauzonengrenze, im Südosten durch die Bassersdorferstrasse S-3 und im Südwesten durch den Rebackerweg, die Haldengut- und die Lindenstrasse begrenzt. Das Quartierplangebiet liegt nach geltendem Zonenplan mit Ausnahme des Teilgrundstückes Kat.-Nr. 5395 (Freihaltezone) in den Bauzonen sowie innerhalb des Einzugsgebietes des in Bearbeitung befindlichen Generellen Entwässerungsplanes (GEP) der Gemeinde Dietlikon.

Die strassenmässige Erschliessung erfolgt über die nach Quartierplan Haldengut vorgesehenen und im westlichen Gebiet bereits gebauten Strassen, den Rebackerweg, die Haldengutstrasse und den Klimmweg. Die beiden letztgenannten Strassen werden verlängert und mit einem Wendepplatz versehen. Die noch nicht gebaute Grundstrasse wird als Stichstrasse realisiert. Ein Rad- und Gehweg verbindet die Bassersdorferstrasse mit dem Wendepplatz Haldengutstrasse und diesen mit dem Wendepplatz Grundstrasse. Ein Gehweg

(Treppe) verbindet den Platz am Ende der Haldengutstrasse mit dem Wendepunkt Klimmweg. Die kommunale Fusswegverbindung vom Klimmweg in nördlicher Richtung zum Gebiet Rüteneben wird mit einem Servitut sichergestellt.

Im Quartierplangebiet werden an der Verlängerung der Haldengutstrasse, bei den Wendepunkten Klimmweg und Grundstrasse sowie an den Rad- und Gehwegverbindungen Verkehrsbaulinien festgelegt bzw. angepasst. In diesen Abschnitten werden die bestehenden Baulinien (RRB Nr. 3087/1968) aufgehoben. Die festgelegten Baulinien im Abstand zwischen 9.0 m und 20.0 m entsprechen der Bedeutung dieser Strassen und Wege. Gemäss Niveaulinien beträgt die Höchststeigung an der Grundstrasse 3.1%, am Rad-/Gehweg zwischen Grund- und Haldengutstrasse 5.1%, an der Verlängerung Haldengutstrasse 8.7%, am Rad-/Gehweg Haldengut- bis Bassersdorferstrasse 9.6% und an der Verlängerung Klimmweg 2.8%.

Beim Strassenabwasser ist darauf zu achten, dass es vor der Einleitung in ein öffentliches Gewässer eine bewachsene Bodenschicht durchsickert hat. Für diesen Zweck eignen sich zum Beispiel Retentionsfilterbecken oder Muldenrigolensysteme. Im Quartierplangebiet (Gewässerschutzbereich A) ist für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers gemäss § 70 WWG und Ziffer 1.5.3 des Anhangs BVV eine Bewilligung erforderlich.

Bezüglich Lärmbelastung durch den Fluglärm (Kloten) ist der Planungswert (PW) für die ES II fast im gesamten Gebiet überschritten. Das Gebiet wurde mit dem Quartierplanverfahren Haldengut bereits beinahe vollständig erschlossen; es gibt nur noch kleine Anpassungen. Demzufolge kann das Quartierplangebiet gemäss Art. 19 Abs. 1 RPG als feinererschlossen gelten und es sind keine weiteren Massnahmen notwendig.

Bei den noch unüberbauten zwei Parzellen (Kat.-Nm. 5389 und 5390) an der Bassersdorferstrasse S-3 werden auf der Baulinie die massgebenden Immissionsgrenzwerte (IGW) überschritten. Eine Bebauung ist mit Massnahmen nach Art. 31 Abs. 1 LSV zonenkonform möglich. Die Einhaltung der massgebenden IGW ist im Rahmen der Baubewilligung zu erbringen.

Der Quartierplan umfasst ferner die Kostenverleger für die Verfahrenskosten und die Baukosten (Strassen, Wege, Entwässerung, Wasser- und Elektrizitätsversorgung), 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 Dietlikon mit Beschluss vom 30. Oktober 2001 festgesetzte Quartierplan Nr. 14 Grund 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 Dietlikon z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:

Staatsgebühr	Fr.	1'120.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	72.00	
<hr/>			
Total	Fr.	1'192.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)

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

IV. Die Gemeinde Dietlikon wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 159 PBG öffentlich bekannt zu machen.

V. Mitteilung an den Gemeinderat Dietlikon (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 Finanzen und Controlling) sowie unter Beilage je eines Dossiers an das Tiefbauamt, Planverwaltung, und an das Amt für Raumordnung und Vermessung.

Zürich, den 13. März 2002
020018/Oki/Zwe

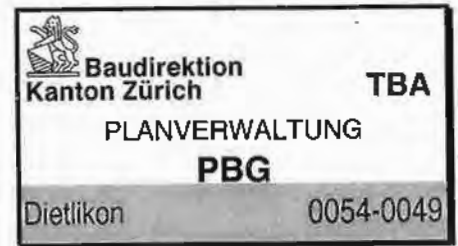
ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:





VERFÜGUNG

vom 13. März 2002



Dietlikon. Quartierplan Nr. 14 Grund (Teilrevision Quartierplan Nr. 3 Haldengut)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat Dietlikon hat den Quartierplan Nr. 14 Grund am 30. Oktober 2001 festgesetzt. Dieser Festsetzungsbeschluss wurde im kantonalen Amtsblatt am 9. November 2001 veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 20. Dezember 2001 ist gegen diesen Entscheid kein Rechtsmittel eingelegt worden. Mit Schreiben vom 21. Dezember 2001 ersucht der Gemeinderat Dietlikon um Genehmigung der Vorlage.

Der Quartierplan Grund umfasst ein Teilgebiet des mit RRB Nr. 3087/1968 genehmigten Quartierplanes Nr. 3 Haldengut. Infolge zwischenzeitlichen Auszonungen im nordöstlichen Teil des Quartierplanes Haldengut wurde eine Überarbeitung nötig. Mit dem Quartierplan Grund werden in dessen Perimeter die Festlegungen des Quartierplans Haldengut revidiert. Das Bezugsgebiet des Quartierplanes Nr. 14 Grund wird im Nordwesten und im Nordosten durch die Bauzonengrenze, im Südosten durch die Bassersdorferstrasse S-3 und im Südwesten durch den Rebackerweg, die Haldengut- und die Lindenstrasse begrenzt. Das Quartierplangebiet liegt nach geltendem Zonenplan mit Ausnahme des Teilgrundstückes Kat.-Nr. 5395 (Freihaltezone) in den Bauzonen sowie innerhalb des Einzugsgebietes des in Bearbeitung befindlichen Generellen Entwässerungsplanes (GEP) der Gemeinde Dietlikon.

Die strassenmässige Erschliessung erfolgt über die nach Quartierplan Haldengut vorgesehenen und im westlichen Gebiet bereits gebauten Strassen, den Rebackerweg, die Haldengutstrasse und den Klimmweg. Die beiden letztgenannten Strassen werden verlängert und mit einem Wendeplatz versehen. Die noch nicht gebaute Grundstrasse wird als Stichstrasse realisiert. Ein Rad- und Gehweg verbindet die Bassersdorferstrasse mit dem Wendeplatz Haldengutstrasse und diesen mit dem Wendeplatz Grundstrasse. Ein Gehweg

(Treppe) verbindet den Platz am Ende der Haldengutstrasse mit dem Wendeplatz Klimmweg. Die kommunale Fusswegverbindung vom Klimmweg in nördlicher Richtung zum Gebiet Rütönen wird mit einem Servitut sichergestellt.

Im Quartierplangebiet werden an der Verlängerung der Haldengutstrasse, bei den Wendeplätzen Klimmweg und Grundstrasse sowie an den Rad- und Gehwegverbindungen Verkehrsbaulinien festgelegt bzw. angepasst. In diesen Abschnitten werden die bestehenden Baulinien (RRB Nr. 3087/1968) aufgehoben. Die festgelegten Baulinien im Abstand zwischen 9.0 m und 20.0 m entsprechen der Bedeutung dieser Strassen und Wege. Gemäss Niveaulinien beträgt die Höchststeigung an der Grundstrasse 3.1%, am Rad-/Gehweg zwischen Grund- und Haldengutstrasse 5.1%, an der Verlängerung Haldengutstrasse 8.7%, am Rad-/Gehweg Haldengut- bis Bassersdorferstrasse 9.6% und an der Verlängerung Klimmweg 2.8%.

Beim Strassenabwasser ist darauf zu achten, dass es vor der Einleitung in ein öffentliches Gewässer eine bewachsene Bodenschicht durchsickert hat. Für diesen Zweck eignen sich zum Beispiel Retentionsfilterbecken oder Muldenrigolensysteme. Im Quartierplangebiet (Gewässerschutzbereich A) ist für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers gemäss § 70 WWG und Ziffer 1.5.3 des Anhangs BVV eine Bewilligung erforderlich.

Bezüglich Lärmbelastung durch den Fluglärm (Kloten) ist der Planungswert (PW) für die ES II fast im gesamten Gebiet überschritten. Das Gebiet wurde mit dem Quartierplanverfahren Haldengut bereits beinahe vollständig erschlossen; es gibt nur noch kleine Anpassungen. Demzufolge kann das Quartierplangebiet gemäss Art. 19 Abs. 1 RPG als feinerschlossen gelten und es sind keine weiteren Massnahmen notwendig.

Bei den noch unüberbauten zwei Parzellen (Kat.-Nrn. 5389 und 5390) an der Bassersdorferstrasse S-3 werden auf der Baulinie die massgebenden Immissionsgrenzwerte (IGW) überschritten. Eine Bebauung ist mit Massnahmen nach Art. 31 Abs. 1 LSV zonenkonform möglich. Die Einhaltung der massgebenden IGW ist im Rahmen der Baubewilligung zu erbringen.

Der Quartierplan umfasst ferner die Kostenverleger für die Verfahrenskosten und die Baukosten (Strassen, Wege, Entwässerung, Wasser- und Elektrizitätsversorgung), 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 Dietlikon mit Beschluss vom 30. Oktober 2001 festgesetzte Quartierplan Nr. 14 Grund 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 Dietlikon z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:

Staatsgebühr	Fr.	1'120.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	72.00	
<hr/>			
Total	Fr.	1'192.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)

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

IV. Die Gemeinde Dietlikon wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 159 PBG öffentlich bekannt zu machen.

V. Mitteilung an den Gemeinderat Dietlikon (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 Finanzen und Controlling) sowie unter Beilage je eines Dossiers an das Tiefbauamt, Planverwaltung, und an das Amt für Raumordnung und Vermessung.

Zürich, den 13. März 2002
020018/Oki/Zwe

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:

