



VERFÜGUNG

vom 22. Juli 2004

Stäfa. Quartierplan und privater Gestaltungsplan Hub

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat Stäfa setzte den Quartierplan Hub am 20. Januar 2004 fest. Gleichzeitig stimmte der Gemeinderat dem privaten Gestaltungsplan Hub zu. Beide Beschlüsse wurden am 23. Januar 2004 im kantonalen Amtsblatt publiziert. Gegen diese Beschlüsse wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 4. März 2004 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 28. April 2004 ersucht der Gemeinderat Stäfa um Genehmigung beider Vorlagen.

A. Quartierplan

Das Beizugsgebiet wird im Nordwesten durch die nördlichen und westlichen Grenzen der Grundstücke Kat.-Nrn. 12631 (alt 7722), 12634 (alt 11846) und 11847 sowie die westliche Grenze von Parzelle Kat.-Nr. 11848 (zugleich Leisibach, öffentliches Gewässer Nr. 6.0), im Osten durch die Bergstrasse S-2, im Süden durch die Allenbergstrasse S-4 und im Westen durch den Wannebach, öffentliches Gewässer Nr. 6.2 begrenzt. Das Quartierplangebiet liegt mit Ausnahme der Grundstücke Kat.-Nrn. 11847 und 11848 (Erholungs- und Landwirtschaftszone) im Einzugsbereich des in Bearbeitung befindlichen Generellen Entwässerungsplanes (GEP) und innerhalb der Bauzonen gemäss geltendem Zonenplan.

Die strassenmässige Erschliessung erfolgt ab der Allenbergstrasse S-4 mit einer Stichstrasse (Strasse B2), die entlang der nördlichen Zonengrenze Bauzone/Erholungszone in Richtung Westen bis zum verlegten Leisibach (öffentliches Gewässer Nr. 6.0) verläuft. Der Wendeplatz am Ende der Strasse B2 wird durch einen Fussweg mit der Allenbergstrasse (Bushaltestelle) und durch einen Bewirtschaftungsweg (Brücke über den verlegten Leisibach) mit dem Landwirtschaftsgebiet verbunden. Im Rahmen der Groberschliessung wird die Allenbergstrasse im Einmündungsbereich der Strasse B2 aufgeweitet und von der

Bushaltestelle bis zur Bergstrasse mit einem Trottoir ergänzt. Die Zufahrt zur Parzelle B4 wird ab der Strasse B2 mit einem Fuss- und Fahrwegrecht geregelt. Die Bauertacherstrasse wird im Quartierplan bzw. in der Bauzone liegenden Abschnitt verbreitert und quartierplanseitig mit einem Trottoir ergänzt.

An der Bauertacherstrasse, an der Strasse B2 und am Verbindungsweg Strasse B2/Allenbergstrasse werden Verkehrsbaulinien festgelegt. Die neu festgelegten Verkehrsbaulinien mit einem Abstand zwischen 18.0 m und 9.0 m entsprechen der Bedeutung dieser Strassen und Wege.

Im Rahmen der Erarbeitung des GEP ist die Kapazität des Leisibaches (öffentliches Gewässer Nr. 6.0) überprüft worden. Die Überprüfung hat ergeben, dass der Durchlass innerhalb des Quartierplangebietes ungenügend ist. Die Behebung dieses Mangels soll mit einer Offenlegung des Gewässers mit geänderter Linienführung erfolgen. Die neue Linienführung dient der besseren Form der angrenzenden Parzellen. Die Gemeinde Stäfa wird eingeladen, den Standort der vorgesehenen Brücke zur Erschliessung der Parzelle J1 im Rahmen der Projektierung zu überprüfen (erhöhte Erosionsgefahr und Unterspülungsgefahr der Widerlager im rechten Winkel des Bachlaufes). Dieser Bewirtschaftungsweg darf bei einer allfälligen späteren Umzonung der Parzelle J1 in eine Bauzone deren Erschliessung nicht präjudizieren.

Die für den Bachausbau ausgeschiedene Parzelle C3 ist dem Staat Zürich unentgeltlich als öffentliches Gewässergebiet abzutreten. Die Grundeigentümerbezeichnung dieser Bachparzelle (Kat.-Nr. 12661, gemäss Vermessungsplan) ist zu präzisieren: „Kanton Zürich, Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL)“.

Der Zeithorizont für den hochwassersicheren Ausbau des Leisibaches ist noch nicht bekannt und der Ausbau weder rechtlich noch finanziell gesichert. Trotz Quartierplan ist wegen der ungenügenden Hochwassersicherheit die erforderliche planungsrechtliche Bau-reife noch nicht vollständig gegeben. Für Grundstücke im Quartierplangebiet, die sich im Einflussgebiet des Leisibaches befinden, dürfen keine baurechtlichen Bewilligungen erteilt werden, solange kein Bachausbauprojekt vorliegt, welches sowohl in rechtlicher wie finanzieller Hinsicht gesichert ist (Vorliegen der Projektfestsetzung nach § 18 Abs. 4 des Wasserwirtschaftsgesetzes [WWG] und Vorliegen des Kreditbeschlusses). Ferner sind Baubewilligungen mit Nebenbestimmungen zu verknüpfen, dass die Baufreigabe erst erteilt werden kann, wenn das Bachprojekt realisiert und abgenommen ist.

Die Gemeinde Stäfa wird eingeladen, im Rahmen des Projektfestsetzungsverfahrens für den hochwassersicheren Ausbau des Leisibaches, die Revision der Gewässerabstandslinien zu beantragen.

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

B. Privater Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan beschränkt sich auf die Festlegungen, welche zur Einhaltung der massgebenden Planungswerte gemäss Art. 30 Lärmschutz-Verordnung (LSV) bei lärmempfindlichen Räumen im Immissionsbereich der Bergstrasse (S-2) und der Allenbergstrasse (S-4) notwendig sind.

Die Vorlage zum privaten Gestaltungsplan Hub umfasst die Situation 1:500 mit den zugehörigen Bestimmungen. Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV mit Auszug aus dem Lärmgutachten liegt vor.

Der letzte Satz des Zweckartikels (1) der Bestimmungen zum Gestaltungsplan („Falls die lärmempfindlichen Wohnräume mit einer kontrollierten Lüftung ausgestattet werden, gelten deren Fenster nicht als Lüftungsfenster gemäss Art. 2 Abs. 6 LSV“) kann nicht angewendet werden, er widerspricht § 302 PBG sowie Art. 39 LSV. Bei diesem Satz handelt es sich um einen Kanzleifehler, der im Einvernehmen mit dem Planungsausschuss des Gemeinderates Stäfa (Schreiben vom 13.7.2004) gestrichen werden kann. Mit den übrigen Festlegungen des Gestaltungsplans können die Planungswerte, wo erforderlich, eingehalten werden.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der vom Gemeinderat Stäfa mit Beschluss vom 20. Januar 2004 festgesetzte Quartierplan Hub wird gestützt auf § 159 PBG gemäss den eingereichten Akten im Sinne der Erwägungen (Bauten im Einflussbereich des Leisibaches können erst erstellt werden, wenn das Bachprojekt realisiert ist) genehmigt.

II. Der private Gestaltungsplan Hub (Lärmschutz), dem der Gemeinderat Stäfa am 20. Januar 2004 zugestimmt hat, wird gemäss den eingereichten Akten im Sinne der Erwägungen genehmigt.

III. Für diese Genehmigung werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und dem mit der Federführung betrauten Gemeinderat Stäfa separat in Rechnung gestellt:

Staatsgebühr Quartierplan	Fr.	1'512.00	Auftrag 83120.40.210
Staatsgebühr Gestaltungsplan	Fr.	448.00	Auftrag 83120.40.210
Ausfertigungsgebühr	Fr.	96.00	
<hr/>			
Total	Fr.	2'056.00	Konto 8300.43100000

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

V. Die Gemeinde Stäfa wird eingeladen, Dispositiv Ziffern I und II gemäss §§ 6, 89 und 159 PBG öffentlich bekannt zu machen.

VI. Die Gemeinde Stäfa wird eingeladen, die neu festgelegten Baulinien in der amtlichen Vermessung nachzuführen.

VII. Mitteilung an den Gemeinderat Stäfa (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von vier Dossiers Quartierplan und dreizehn Dossiers Gestaltungsplan), an die Nachführungsstelle der amtlichen Vermessung, Corrodi Geomatik AG, Haldelistrasse 7, 8712 Stäfa, an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage eines Dossiers Gestaltungsplan), an das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft, an das Generalsekretariat der Baudirektion (Abteilung Finanzen und Controlling), an das Tiefbauamt, Planverwaltung (unter Beilage eines Dossiers Quartierplan) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage eines Dossiers Quartierplan und zwei Dossiers Gestaltungsplan).

Zürich, den 22. Juli 2004
040967/040972/Oki/Owü/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**
Für den Auszug:





Privater Gestaltungsplan Hub

1:500

Von den Grundeigentümern festgesetzt am:
Die Grundeigentümer:

Kanton Zürich *J. H.*

Konrad Fritz (Auerhahn Immobilien AG) *K. Fritz*

Gesamteigentum:
Guyer Nelly, Schmid Armin, Schmid Werner *N. Schmid, A. Schmid, W. Schmid*

Erben Daugherty Anneliese *A. Daugherty*

Küstner Isidor *I. Küstner*

Bachmann "zur Metzg AG" *B. Metzg*

LIEGENSCHAFTENAUSSCHUSS DES GEMEINDERATES
Die Präsidentin: *M. von Eur*
Die Sekretärin: *M. von Eur*

Vom Gemeinderat zugestimmt am: *20. Januar 2004*
Namens des Gemeinderates

Der Präsident: *R. B.* Der Schreiber: *H. W.*

Von der Baudirektion genehmigt am: 22. Juli 2004 ARV Nr. 784/04

Für die Baudirektion *H. Zimmermann*

juve Architekten und Ingenieure AG

Goethestrasse 1, 8712 Stäfa, Tel. 043 477 20 70, Fax 043 477 20 71

Esslingerstrasse 5, 8618 Oetwil am See, Tel. 043 477 20 90, Fax 043 477 20 91, www.juveag.ch, info@juveag.ch

Datum	Rev. Datum	Gezeichnet	Geprüft	Plangrösse	Auftrag
19.12.03		Ka	Zü	50 x 84	PL 1052

- ## Bestimmungen
- Zweck**
Der Inhalt des Gestaltungsplanes beschränkt sich auf die notwendigen Massnahmen zur Einhaltung der massgebenden Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung bei den zur Lüftung notwendigen Fenstern von lärmempfindlichen Wohnräumen (Art. 2 Abs. 6 LSV) bei neuen Gebäuden. Falls die lärmempfindlichen Wohnräume mit einer kontrollierten Lüftung ausgestattet werden, gelten deren Fenster nicht als Lüftungsfenster gemäss Art. 2 Abs. 6 LSV.
 - Bestandteile, Geltungsbereich**
Dieser Gestaltungsplan umfasst:
a) Situationsplan als integrierender Bestandteil der Bestimmungen
b) Bestimmungen
c) Erläuternder Bericht
Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplanes ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 bezeichnet.
 - Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung**
Wo der Gestaltungsplan keine besonderen Anforderungen trifft, ist die Bau- und Zonenordnung massgebend.
 - Lärmschutzvorschriften**
1. Für die zur Lüftung notwendigen Fenster von lärmempfindlichen Wohnräumen (=Lüftungsfenster im Sinne von Art. 2 Abs. 6 LSV) gelten gegenüber den Lärmquellen Berg- und Allenbergstrasse folgende Anordnungen:
Im Bereich A müssen keine Lärmschutzmassnahmen getroffen werden.
Im Bereich B sind die Lüftungsfenster an der um 90 Grad von der Lärmquelle abgewandten Fassade anzuordnen oder der Sichtwinkel ist mit einem Hindernis auf maximal 90 Grad zu reduzieren. Die Hinderniswirkung muss in jedem Falle 3 dBA oder mehr betragen.
Im Bereich C sind die Lärmimmissionen mit einem Hindernis zu reduzieren. Die Hinderniswirkung muss 5 dBA oder mehr betragen.
Im Bereich D sind die Lärmimmissionen mit einem Hindernis zu reduzieren. Die Hinderniswirkung muss 10 dBA oder mehr betragen.
2. Die Hindernisse können spezielle Lärmschutzbauten, Gebäude, Gebäudeteile oder Anlagen, sowie Kombinationen davon sein.
3. Die Wirkung der lärmabschirmenden Massnahmen darf nicht durch Reflexionen vermindert werden.
 - Gestaltung von Lärmschutzwänden und -wällen**
a) Lärmschutzwände und Lärmschutzwälle sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im ganzen und ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird; die Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.
b) Ausserdem dürfen Lärmschutzwände und Lärmschutzwälle innerhalb des Baulinienbereiches angeordnet werden, sofern die Verkehrssicherheit (Sicht) und das Werkleitungstrasse nicht beeinträchtigt wird. Ein minimaler Abstand von 1.00 m zur Grenze der Strassenparzelle ist in jedem Fall einzuhalten.

- Etappe**
Das Gestaltungsplangebiet kann etappenweise überbaut werden.
- Abweichung vom Gestaltungsplan**
Abweichungen vom Gestaltungsplan können vom Gemeinderat gestattet werden, sofern der Zweck des Gestaltungsplanes gewahrt bleibt und eine ortsbaulich bessere Lösung erzielt werden.
- Inkrafttreten**
Der private Gestaltungsplan Hub tritt mit der Publikation der Genehmigung in Kraft.

LEGENDE:

- Begrenzung Quartierplan
- Begrenzung Gestaltungsplan
- Bereich A
- Bereich B
- Bereich C
- Bereich D

