



VERFÜGUNG

vom 13. Februar 2006

Wetzikon. Quartierplan und privater Gestaltungsplan Bergli

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat Wetzikon hat den Quartierplan Bergli am 9. März 2005 festgesetzt. Dem aufgrund des Lärmschutzes erforderlichen privaten Gestaltungsplan Bergli stimmte der Gemeinderat Wetzikon am 9. März 2005 und am 25. Januar 2006 (Anpassung) zu. Die Quartierplankommission Wetzikon ersucht mit Schreiben vom 27. Juni 2005 um Genehmigung des Quartierplanes Bergli und mit Schreiben vom 31. Januar 2006 um Genehmigung des privaten Gestaltungsplanes Bergli.

A. Quartierplan

Der Festsetzungsbeschluss des Quartierplans Bergli wurde im kantonalen Amtsblatt am 29. April 2005 veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 23. Juni 2005 ist gegen diesen Entscheid kein Rechtsmittel eingelegt worden.

Das Bezugsgebiet wird im Norden durch die Achse der geplanten Westtangente (zugleich Bauzonengrenze) bzw. die nördliche Grundstücksgrenze der Parzelle Kat.-Nr. 7264, im Osten durch die Pfäffikerstrasse S-2, im Süden und Südwesten durch die Berglistrasse und im Nordwesten durch die südwestliche Parzellengrenze von Kat.-Nr. 4945 und die Zonengrenze Bauzonen/Erholungszone begrenzt. Das ganze Quartierplangebiet liegt im Einzugsbereich des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) und innerhalb der Bauzonen gemäss geltendem Zonenplan.

Das Quartierplangebiet befindet sich in den Gewässerschutzbereichen A + B sowie geringfügig im Randgebiet des Kemptengrundwasserstromes. Für allfällige Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers ist gemäss § 70 des Wasserwirtschaftsgesetzes (WWG) und Ziffer 1.5.3 des Anhangs der Bauverfahrensverordnung (BVV) eine Bewilligung erforderlich.

Die strassenmässige Erschliessung erfolgt rückwärtig über die Stichstrasse ES A, die über das Trasse der künftigen Westtangente an die Pfäffikerstrasse S-2 angeschlossen wird. Weitere rückwärtige Zufahrten zu den im südöstlichen Quartierplangebiet gelegenen Grundstücken werden mittels Dienstbarkeiten rechtlich gesichert. Der Wendeplatz der Erschliessungsstrasse ES A wird durch einen Fussweg mit der Pfäffikerstrasse verbunden.

Die Erschliessung des Grundstücks Kat.-Nr. 6606 (Jules Egli AG) hat vollständig ab der Quartierstrasse ES A zu erfolgen. Aus dem Kostenverlegerplan „Strassen und Wege“ (Plan Nr. 8) kann keine Folgerung gezogen werden, dass von Seite der geplanten Westtangente zum Grundstück zugefahren werden kann.

Plan Nr. 6 der Quartierplanakten enthält projektierte Verkehrsbaulinien für den angrenzenden Abschnitt der geplanten Westtangente. Für die Festsetzung von Baulinien dieser geplanten kantonalen Strasse ist jedoch gemäss § 108 PBG die Baudirektion zuständig. Da mit dem Baulinienplan keine weiteren Festlegungen erfolgen, ist dieser Plan Nr. 6 nicht nötig und kann von der Genehmigung ausgenommen werden.

Der Quartierplan Bergli umfasst ferner die Kostenverleger für die Verfahrenskosten und die Baukosten (Strassenbau, Kanalisation) die Ordnung des Geldausgleichs sowie die Bereinigung der Dienstbarkeiten.

B. Gestaltungsplan

Nach der erstmaligen Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan Bergli, zusammen mit der Festsetzung des Quartierplans durch den Gemeinderat Wetzikon am 9. März 2005, musste der Gestaltungsplan aufgrund von Anpassungen der Gestaltungsplanvorschriften betreffend die erforderlichen Lärmschutzmassnahmen überarbeitet werden.

Der Gestaltungsplan regelt den Lärmschutz gegenüber der Pfäffikerstrasse S-2 und der geplanten Weststrasse S-0. Mit den Gestaltungsplanvorschriften wird sichergestellt, dass für die einzelnen Baubereiche die Planungswerte (PW) der Empfindlichkeitsstufe ES II gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten werden. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens werden die zur Einhaltung der massgebenden PW festgelegten Reduktionen des Immissionspegels für Wohn- und Gewerbenutzungen durch ein Lärmgutachten nachzuweisen sein.

Der private Gestaltungsplan Bergli umfasst den Situationsplan 1:500, die dazugehörigen Vorschriften und den erläuternden Bericht.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der vom Gemeinderat Wetzikon mit Beschluss vom 9. März 2005 festgesetzte Quartierplan Bergli wird vorbehältlich Dispositiv Ziffer II, gestützt auf § 159 PBG gemäss den eingereichten Akten, im Sinne der Erwägungen genehmigt.
- II. Von der Genehmigung ausgenommen werden Plan Nr. 6 „Baulinien“ und die diesbezüglichen Koordinaten im Anhang C des Technischen Berichtes (die in diesem Plan einzige Festlegung, die Baulinien für einen Abschnitt der Westtangente, muss in einem anderen Verfahren erfolgen).
- III. Der private Gestaltungsplan Bergli, dem der Gemeinderat Wetzikon mit Beschluss vom 25. Januar 2006 zugestimmt hat, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
- IV. Für diese Genehmigung werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und dem Gemeinderat Wetzikon separat in Rechnung gestellt:

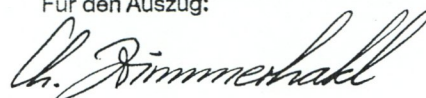
Staatsgebühr Quartierplan	Fr.	1'276.00	Auftrag 83120.40.210
Staatsgebühr Gestaltungsplan	Fr.	580.00	Auftrag 83120.40.210
Ausfertigungsgebühr	Fr.	72.00	
<hr/>			
Total	Fr.	1'928.00	Konto 8300.43100000

- V. Gegen Dispositiv IV dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- VI. Die Gemeinde Wetzikon wird eingeladen, Dispositiv Ziffern I bis III gemäss §§ 6, 89 und 159 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- VII. Mitteilung an den Gemeinderat Wetzikon (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von je drei Dossiers Quartierplan und privater Gestaltungsplan), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage eines Dossiers Gestaltungsplan) an das Tiefbauamt, Planverwaltung (ein Dossier Quartierplan), an das Amt für Raumordnung und Vermessung (ein Dossier Quartierplan und zwei Dossiers privater Gestaltungsplan) sowie an das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft und an das Generalsekretariat der Baudirektion (Abteilung Finanzen und Controlling).

Zürich, den 13. Februar 2006
051297/Oki/Oca/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung

Für den Auszug:



Einverständniserklärung

- Kat. Nr. 6603 Graf Wilhelm A. AG *[Signature]*
- Kat. Nr. 6605 Weilenmann Th. Erben
Soldati-Weilenmann B.
Trösch-Weilenmann Ch.
Weilenmann-Brunner P.
Liljeqvist R. *[Signature]*
- Kat. Nr. 6606 Jules Egli AG
- Kat. Nr. 6609 Wirth AG *[Signature]*
- Kat. Nr. 6612 Zürcher Kantonalbank, Zürich *[Signature]*
- Kat. Nr. 3023 Eble K.
Sprenger D. und S.
- Kat. Nr. 6613 Eble K.

Gestaltungsplanfestlegungen

- Gestaltungsplanperimeter
- A** Bereich A (Art. 6)
- B** Bereich B (Art. 6)
- C** Bereich C (Art. 6)
- Immissionspegel 65 dB am Tag (informativ)

wetikon

04.04.2/536

Privater Gestaltungsplan Bergli auf Lärmschutz reduziert

Situation 1 : 500

Vom Gemeinderat festgesetzt am: 25. Jan. 2006

Im Amtsblatt ausgeschrieben am:

Namens des Gemeinderates
Der Präsident: Der Schreiberi././.

Von der Baudirektion
genehmigt am: 13. Feb. 2006

Für die Baudirektion
[Signature]

BDV Nr. 24 06

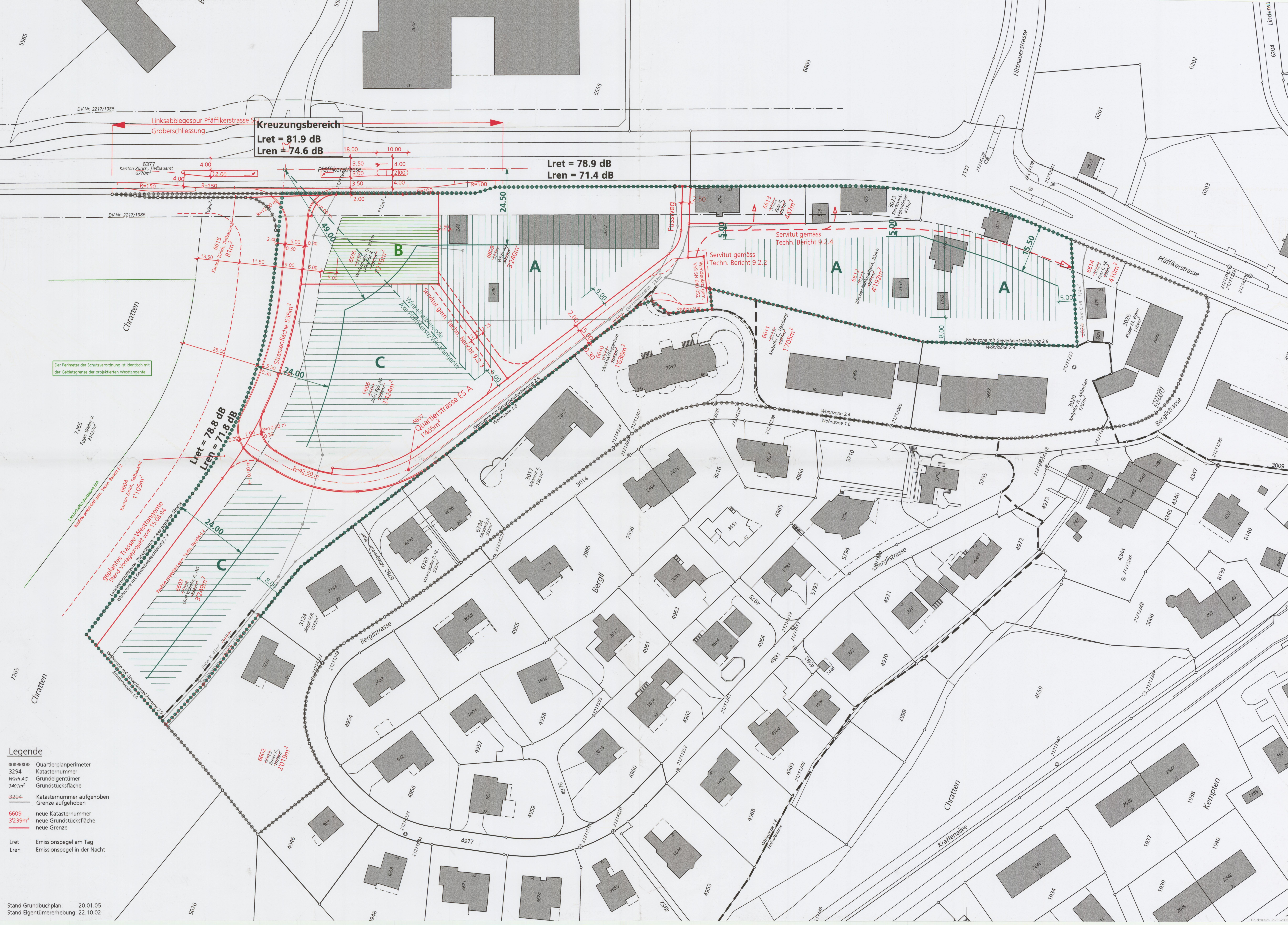
M. WIESENDANGER AG
Ingenieurbüro für Tiefbau - Hochbau - Raumplanung

Bahnhofstrasse 16 8620 Wetzikon
Tel. 01/932 39 66 Fax 01/932 32 07
e-mail: wiesendanger.ag@bluewin.ch

Ausfertigung für:

Format:	60/105	Auftrags Nr.:	02044
Entw.:	Gez. Dat.	Rev.	Plan Nr.:
chb	CA	25.11.03	25.08.04
			24.01.05
			29.11.05

A



Legende

- Quartierplanperimeter
- 3294 Katasternummer
- 3401m² Grundeigentümer
- 3401m² Grundstückfläche
- 3294 Katasternummer aufgehoben
- 3294 Grenze aufgehoben
- 6609 neue Katasternummer
- 3239m² neue Grundstückfläche
- 3239m² neue Grenze
- Lret Emissionspegel am Tag
- Lren Emissionspegel in der Nacht

Stand Grundbuchplan: 20.01.05
Stand Eigentümererhebung: 22.10.02

wetikon 

04.04.2 / 536

Privater Gestaltungsplan Bergli auf Lärmschutz reduziert

Vorschriften

Vom Gemeinderat festgesetzt am: **25. Jan. 2006**

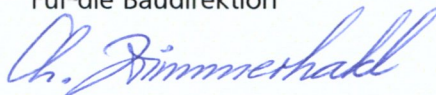
Im Amtsblatt ausgeschrieben am:

Namens des Gemeinderates,
Der Präsident



Von der Baudirektion
genehmigt am: **13. Feb. 2006**

Für die Baudirektion



Der Schreiber 

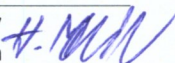


BDV Nr. **241 06**

M. WIESENDANGER AG

Ingenieurbüro für Tiefbau - Hochbau - Raumplanung

Bahnhofstrasse 16 8620 Wetzikon

Tel. 01/932 39 66 Fax 01/932 32 07
e-mail: wiesendanger.ag@bluewin.ch 

Ausfertigung für:

Auftrag Nr. 02044

Datum	Revidiert
15. Jan. 2004	25. Aug. 2004
	24. Jan. 2005
	29. Nov. 2005

B

Inhaltsverzeichnis

Vorschriften

- Art. 1 Zweck
- Art. 2 Geltungsbereich
- Art. 3 Bestandteile
- Art. 4 Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung
- Art. 5 Nutzweise und Empfindlichkeitsstufen
- Art. 6 Lärmschutz
 - . Bereich A
 - . Bereich B
 - . Bereich C
- Art. 7 Andere Lösungen
- Art. 8 Lärmgutachten
- Art. 9 Lärmschutzwände
- Art. 10 Inkrafttreten

Einverständniserklärung

Vorschriften

Art. 1 Zweck

Der auf Lärmschutz reduzierte Gestaltungsplan Bergli ermöglicht eine nach der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wetzikon vorgesehene Nutzung.

Art. 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan Bergli gilt für die Grundstücke Kat. Nrn. 6603, 6605, 6606, 6609 und 6612 (neue Bezeichnung) aufgrund des neuen Bestandes des Quartiersplans Bergli, Wetzikon.

Art. 3 Bestandteile

Der Gestaltungsplan Bergli setzt sich aus folgenden Teilen zusammen:
A Situation 1 : 500
B Vorschriften

Art. 4 Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Der Gestaltungsplan Bergli bezieht sich auf den Bereich Lärmschutz. Für die Bauten und Anlagen sind die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wetzikon massgebend.

Art. 5 Nutzweise und Empfindlichkeitsstufen

Für Neu- und Ersatzbauten im Geltungsbereich sind die Planungswerte für die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung LSV massgebend.

Art. 6 Lärmschutz

Bereich A

Im Baubereich A sind Fenster zur Lüftung eines lärmempfindlichen Raumes so anzuordnen, dass die Differenz zwischen dem Emissionspegel der Pfäffikerstrasse S-2 und dem Immissionspegel an diesen Fenstern mindestens 22 dB für Wohnnutzungen und 14 dB für Gewerbenutzungen beträgt.

Bereich B

Im Baubereich B (Kreuzungsbereich Pfäffikerstrasse S-2 und Weststrasse S-0) sind Fenster zur Lüftung eines lärmempfindlichen Raumes so anzuordnen, dass die Differenz zwischen dem Emissionspegel der massgebenden Strasse und dem Immissionspegel an diesen Fenstern mindestens 22 dB für Wohnnutzungen und 14 dB für Gewerbenutzungen beträgt, was sowohl für Fenster gegen die Pfäffikerstrasse als auch für Fenster gegen die Weststrasse gilt.

Bereich C

Im Baubereich C sind Fenster zur Lüftung eines lärmempfindlichen Raumes so anzuordnen, dass die Differenz zwischen dem Emissionspegel der Weststrasse S-0 und dem Immissionspegel an diesen Fenstern mindestens 22 dB für Wohnnutzungen und 14 dB für Gewerbenutzungen beträgt.

Art. 7 Andere Lösungen

Die Baubewilligungsbehörde kann anderen Lösungen zustimmen, sofern die Planungswerte eingehalten sind.

Gewerbliche Nutzungen sind im gesamten Perimeter möglich, sofern die Räumlichkeiten über eine kontrollierte Lüftung udgl. verfügen.

Art. 8 Lärmgutachten

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens muss mit einem Lärmgutachten der Nachweis erbracht werden, dass die entsprechenden Pegel-Reduktionen gemäss Art. 6 eingehalten sind.

Art. 9 Lärmschutzwände

Lärmschutzwände sind aus Gründen des Ortsbildschutzes nicht gestattet.



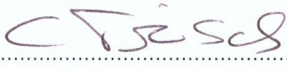
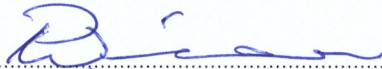

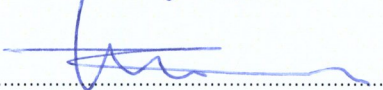
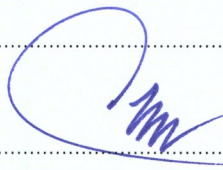
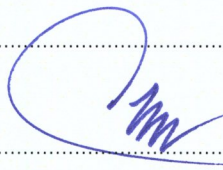
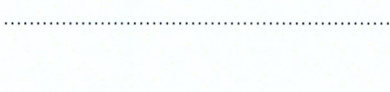

Art. 10 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.

Wetzikon, 15. Januar 2004
rev. 24. Januar 2005, 29. November 2005

M. WIESENDANGER AG
Ingenieurbüro
Bahnhofstrasse 16
8620 Wetzikon

Einverständniserklärung

Kat. Nr.	Fläche m ²	Eigentümer	Unterschrift
6603	3'249	Graf Wilhelm A. AG	
6605	1'216	- Erben Weilenmann Theodor: . Soldati-Weilenmann Barbara	
		. Trösch-Weilenmann Christine	
		. Weilenmann-Brunner Peter	
		- Lilljeqvist Rudolf	
6606	3'424	Egli Jules AG	
6609	3'240	Wirth AG	
6612	4'192	Zürcher Kantonalbank	
3023	417	- Eble Kurt Arnold	
		- Sprenger Daniel Emil und Sprenger-Angelé Simone Monique	
6613	447	Eble Kurt Arnold	