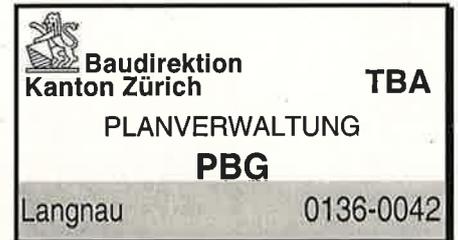




VERFÜGUNG

vom 2. Oktober 2003



Langnau a.A. Quartierplan Unteralbis

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat Langnau a.A. setzte den Quartierplan Unteralbis am 19. November 2002 fest. Dieser Festsetzungsbeschluss wurde im kantonalen Amtsblatt am 29. November 2002 veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 19. Juni 2003 ist gegen diesen Entscheid kein Rechtsmittel eingelegt worden. Mit Schreiben vom 24. Februar 2003 ersucht die Bauabteilung der Gemeinde Langnau a.A. um Genehmigung der Vorlage.

Das Beizugsgebiet wird im Südwesten durch die Albisstrasse S-2 und die Irgelstrasse, im Südosten durch die überbauten und erschlossenen Grundstücke Kat.-Nrn. 3689, 3916, 3972 und 3974, im Osten durch die Langmoosstrasse und die bereits erschlossenen Grundstücke Kat.-Nrn. 4041, 4390 und 4394, im Norden durch die Wolfgrabenstrasse sowie im Nordwesten durch den Winzelenbach, öffentliches Gewässer Nr. 4.0, begrenzt. Das Quartierplangebiet liegt nach geltendem Zonenplan mit Ausnahme des Waldes entlang des Winzelenbaches und der Parzelle Kat.-Nr. 311 (Freihaltezone) in den Bauzonen sowie innerhalb des Einzugsgebietes des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) der Gemeinde Langnau a. A.

Die strassenmässige Erschliessung für die unüberbauten Parzellen erfolgt von der Langmoosstrasse, über eine neue Stichstrasse mit Wendepplatz. Es gibt keine Neuerschliessung ab der Albisstrasse S-2. Zwei Fusswege über die Grundstücke Kat.-Nrn. 4915 und 4920 (alt 4883 und 4782) und 2231, verbinden die Wolfgrabenstrasse einerseits mit dem Wendepplatz der neuen Erschliessungsstrasse und andererseits mit der Irgelstrasse. Dafür werden im Quartierplan die notwendigen Dienstbarkeitsregelungen (Fusswegrecht) getroffen. Der genaue Verlauf der Wegverbindungen wird bei der Planung der Überbauung bzw. im gleichzeitig festgesetzten Gestaltungsplan bestimmt.

Mit der Einengung im mittleren Abschnitt der neuen Erschliessungsstrasse werden die Anforderungen gemäss Zugangsnormalien unterschritten. Da es sich um eine örtlich beschränkte Massnahme von eher untergeordneter Natur handelt, kann dies hingenommen werden. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Verkehrsablauf Probleme entstehen könnten, die allenfalls nachträgliche Verbesserungen (Revision) erfordern.

An der neuen Erschliessungsstrasse werden im Abstand von 5.0 m ab Strassengrenze, Verkehrsbaulinien festgesetzt. Die bestehenden Baulinien (RRB Nr. 4169/1968), vorgesehen für eine durchgehende, jedoch nie realisierte Strasse, werden innerhalb des Quartierplanperimeters aufgehoben. Die neu festgelegten Verkehrsbaulinien im Abstand zwischen 15.5 m und 17.0 m entsprechen der Bedeutung dieser Strasse. Die Höchststeigung der Niveaulinie beträgt 12%.

Das Entwässerungskonzept für das vorliegende Quartierplangebiet wurde im Generellen Entwässerungsplan (RRB Nr. 672/1997) festgelegt. Demzufolge ist für Neubauten mit Flachdächern die Dachwasserretention mit der Baubewilligung zu fordern, damit die Kapazität der bestehenden Meteorwasserkanalisation auch weiterhin genügt.

Der Quartierplan umfasst ferner die Kostenverleger für die Verfahrenskosten und die Baukosten (Strasse, Entwässerung, Wasser- und Stromversorgung), 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 Langnau a.A. mit Beschluss vom 19. November 2002 festgesetzte Quartierplan Unteralbis 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 Langnau a. A. z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:

Staatsgebühr	Fr.	1'232.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	64.00	
<hr/>			
Total	Fr.	1'296.00	(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 Langnau a.A. wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 159 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Die Gemeinde Langnau a.A. wird eingeladen, die Baulinien in der amtlichen Vermessung nachzuführen.
- VI. Mitteilung an den Gemeinderat Langnau a.A. (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von vier Dossiers), an die Nachführungsstelle der amtlichen Vermessung, Ingenieurbüro Frick & Partner, Fuhrstrasse 17, 8135 Langnau a.A., 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 2. Oktober 2003
030641/Oki/Zwe

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:

