



VERFÜGUNG

vom 7. Mai 2001



Richterswil. Quartierplan Untermatt

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat Richterswil hat den Quartierplan Untermatt am 8. Januar 2001 festgesetzt. Dieser Festsetzungsbeschluss wurde im kantonalen Amtsblatt am 19. Januar 2001 veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 2. März 2001 ist gegen diesen Entscheid kein Rechtsmittel eingelegt worden. Mit Schreiben vom 21. März 2001 ersucht der Gemeinderat Richterswil um Genehmigung der Vorlage.

Das Bezugsgebiet wird im Norden durch die Einsiedlerstrasse S-4, im Osten durch die Bergstrasse S-3, im Süden durch die Nationalstrasse A3 und im Westen durch die Bauzonengrenze begrenzt. Das Quartierplangebiet liegt nach geltendem Zonenplan in den Bauzonen sowie innerhalb des Einzugsgebietes des Generellen Kanalisationsprojektes (GKP) der Gemeinde Richterswil.

Die strassenmässige Erschliessung erfolgt für das nördliche Quartierplangebiet von der Einsiedlerstrasse über die bereits gebaute Untermattstrasse und für das südliche Quartierplangebiet vom projektierten Kreisel an der Bergstrasse über die neu zu erstellende Obermattstrasse. Die beiden Erschliessungsstrassen werden durch einen Fussweg miteinander verbunden. An die Untermattstrasse angeschlossen ist die bestehende Stichstrasse Mattenweg.

An der Ober- und Untermattstrasse, an der Fusswegverbindung und am Mattenweg werden Baulinien festgesetzt. Die Baulinien mit einem Abstand zwischen 9.0 m und 20.3 m entsprechen der Bedeutung dieser Strassen und Wege. Gemäss der Niveaulinie beträgt die Höchststeigung 1.0% an der Obermattstrasse und 17.0% beim Fussweg.

Mit den zusätzlich an die Untermattstrasse angeschlossenen Wohneinheiten entsteht Mehrverkehr, d.h. Rückstaugefahr auf der Einsiedlerstrasse bis zum bestehenden Kreisel. Auf der Einsiedlerstrasse ist ein Linksabbiegestreifen nötig (im Sinne von § 240 PBG). Für diese fehlende Groberschliessung ist die Gemeinde zuständig. Die Gemeinde Richterswil wird angewiesen, ein entsprechendes Projekt auszuarbeiten und der Baudirektion (Tiefbauamt) zur Festsetzung einzureichen.

Für die Beanspruchung des Staatsstrassengebietes (Kat.-Nr. 6963) mit einer Lärmschutzwand ist eine Konzession gemäss Sondergebrauchs-Verordnung notwendig (gebührenpflichtig - entgegen den Ausführungen in Kap. 14.3.2 des Technischen Berichtes). Da die Lärmschutzwand ausserhalb des Quartierplan-Perimeters liegt und die Realisierung von der konkreten Überbauung abhängt (vgl. Kapitel 14.3.3 im Technischen Bericht), ist zu gegebener Zeit ein entsprechendes Gesuch beim kantonalen Tiefbauamt einzureichen oder das Land ist zu erwerben. Bei allfälligem Verzicht auf Teile der vorgesehenen Lärmschutzwände aufgrund von geeigneten Massnahmen am Bau oder bei etappenweiser Erstellung dürfen keine negative Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke entstehen.

Gemäss dem Lärmgutachten können die Lärmgrenzwerte entlang der Bergstrasse in den obersten Geschossen (Dachgeschosse) und entlang der Nationalstrasse A3 (Gewerbezone) für lärmempfindliche Räume (z.B. Betriebswohnung) trotz vorgesehener Lärmschutzwand nicht ganz eingehalten werden. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte (IGW) für diese Räume ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

Der Quartierplan umfasst ferner die Kostenverleger für die Verfahrenskosten und die Baukosten (Strassen und Weg, Kanalisation, Wasser, Strom, Lärmschutz), 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 Richterswil mit Beschluss vom 8. Januar 2001 festgesetzte Quartierplan Untermatt wird gestützt auf § 159 PBG gemäss den eingereichten Akten im Sinne der Erwägungen (Ergänzung Groberschliessung, Konzession Lärmschutzwand, zusätzlicher Lärmschutznachweis im Baubewilligungsverfahren) genehmigt.

- II. Für diese Genehmigung werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und dem Gemeinderat Richterswil z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:

Staatsgebühr	Fr.	1'568.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	64.00	
<hr/>			
Total	Fr.	1'632.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.050)

- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Gemeinde Richterswil wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 159 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Richterswil (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 Finanz- und Rechnungswesen) sowie unter Beilage je eines Dossiers an das Tiefbauamt, Planverwaltung, und an das Amt für Raumordnung und Vermessung.

Zürich, den 7. Mai 2001
010592/Oki/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:

