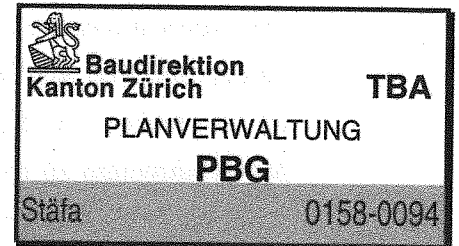




VERFÜGUNG

vom 4. Oktober 2002



Stäfa. Quartierplan Bänderbühl

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat Stäfa hat den Quartierplan Bänderbühl am 9. November 1999 festgesetzt. Dieser Festsetzungsbeschluss wurde im kantonalen Amtsblatt am 12. November 1999 veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Gegen diesen Beschluss wurden mehrere Rekurse eingereicht. Die Baurekurskommission trat am 9. Mai 2000 auf zwei Rekurse nicht ein, die restlichen wurden mit Entscheid vom 26. September 2000 abgewiesen. Zwei Rekursentscheide wurden an das Verwaltungsgericht weitergezogen, diese Beschwerden wurden am 2. November 2000 abgewiesen. Mit Beschluss vom 22. Mai 2001 setzte der Gemeinderat Stäfa nachträglich den Vermessungsplan fest. Dieser Festsetzungsbeschluss wurde wiederum den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt und im kantonalen Amtsblatt am 1. Juni 2001 veröffentlicht. Dagegen sind zwei Rekurse erhoben worden. Die Baurekurskommission hat diese Rekurse am 13. November 2001 teilweise gutgeheissen und die Gemeinde eingeladen, die Flächentabellen im Technischen Bericht zu korrigieren. Ein Grundeigentümer hat gegen diesen Entscheid beim Verwaltungsgericht Beschwerde eingereicht. Das Verwaltungsgericht wies die Beschwerde am 21. März 2002 ab. Die Beschwerde wurde nicht weitergezogen. Mit Schreiben vom 5. Juli 2002 ersucht der Gemeinderat Stäfa um Genehmigung der Vorlage.

Das Beizugsgebiet wird im Norden durch die Dorfstrasse und die Eichstrasse, im Osten und Südosten durch die Bänderbühlstrasse, im Süden durch die Kreuzstrasse und im Westen durch die Dorfstrasse begrenzt. Das Quartierplangebiet liegt nach geltendem Zonenplan in den Bauzonen sowie innerhalb des Einzugsgebietes des sich zur Zeit in Genehmigung befindlichen Generellen Entwässerungsplanes (GEP) der Gemeinde Stäfa.

Die strassenmässige Erschliessung des noch unüberbauten Gebietes erfolgt von der Dorfstrasse über die auszubauende Weierstrasse und weiter über eine neue Stichstrasse G1. Es ist vorgesehen, die Strasse G1 und die Sennenrainstrasse mit einer Durchfahrtssperre für Motorfahrzeuge zu trennen. Die von der Eichstrasse ausgehende, neue Stichstrasse L erschliesst Grundstücke oder Teile davon im östlichen Quartierplangebiet. Der bestehende Fussweg von der Sennenrainstrasse zur Weierstrasse (Flurfussweg Nrn. 51 / 54) wird als Wegparzelle aufgehoben; als Ersatz dient das Trottoir (G2) entlang der Strasse G1. Bei der nächsten Revision des Verkehrsplans ist diese Änderung anzupassen. Die im Verkehrsplan als geplant eingetragene Fusswegverbindung vom Sennenrainweg zur Benderbühlstrasse wird im nördlichen Abschnitt durch eine Wegparzelle (Fussweg G4), im südlichen Teil mit Servitut sichergestellt.

An der Weierstrasse, an der Strasse G1, an der Sennenrainstrasse (teilweise), am Sennenrainweg, am Fussweg G4 sowie an der Strasse L werden Verkehrsbaulinien festgesetzt. Die festgelegten Verkehrsbaulinien im Abstand zwischen 8.75 m und 19.25 m entsprechen der Bedeutung dieser Strassen und Wege. Die Höchststeigung der Niveaulinie beträgt an der Strasse G1 12.5%.

Alte und ungenügend dimensionierte Wasserleitungen, die weiterhin der Erschliessung dienen, sind sobald als möglich (bei Bauarbeiten an der betreffenden Strasse; z.B. Weierstrasse im Zuge des Quartierplans) auf einen Innen-Durchmesser von mindestens 125 mm zu erweitern.

Im Technischen Bericht wird darauf hingewiesen, dass die Kapazität der bestehenden Bacheindolung Bänderbühlbach, öffentliches Gewässer Nr. 9.1, für die Ableitung eines 20jährigen Hochwassers teilweise nicht genügt. Es werden verschiedene Massnahmen zur Verbesserung des Zustandes vorgeschlagen. Gemäss GEP-Richtlinien und heutiger wasserbaulicher Praxis sind öffentliche Gewässer im Siedlungsgebiet so zu dimensionieren bzw. auszubauen, dass sie ein 50jähriges Hochwasser schadlos abzuleiten vermögen. Aufgrund des kleinen Einzugsgebietes und der eher untergeordneten Bedeutung des Bänderbühlbachs kann ausnahmsweise die Hydraulik für ein 20jähriges Hochwasser akzeptiert werden.

Der Quartierplan umfasst ferner die Kostenverleger für die Verfahrenskosten und die Baukosten (Strassen, Fusswege, Kanalisation, Wasser), 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 Stäfa mit Beschlüssen vom 9. November 1999 und vom 22. Mai 2001 festgesetzte Quartierplan Bänderbül 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 Stäfa z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:

Staatsgebühr	Fr.	1'680.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	72.00	
Total	Fr.	1'752.00	(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 Stäfa wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 159 PBG öffentlich bekannt zu machen.

V. Mitteilung an den Gemeinderat Stäfa (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von vier Dossiers), 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 4. Oktober 2002
021430/Oki/Zwe

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:

