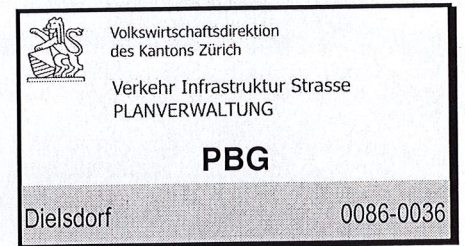




## VERFÜGUNG

vom 19. September 2007



**Dielsdorf. Quartierplan Langmettel**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat Dielsdorf setzte den Quartierplan Langmettel am 16. Mai 2007 fest. Dieser Beschluss wurde im kantonalen Amtsblatt am 18. Mai 2007 veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 29. Juni 2007 ist gegen diesen Entscheid kein Rechtsmittel eingelegt worden. Mit Schreiben vom 3. Juli 2007 ersucht der Gemeinderat Dielsdorf um Genehmigung der Vorlage.

Das Beizugsgebiet wird im Nordwesten und Nordosten durch die Bauzonengrenze, im Südosten durch den Riedweg (Erschliessungsstrasse) und im Südwesten durch die SBB-Bahnlinie Oberglatt-Niederweningen begrenzt. Das Quartierplangebiet liegt in der Bauzone gemäss rechtskräftigem Zonenplan sowie innerhalb des Einzugsgebietes des generellen Entwässerungsplanes (GEP) der Gemeinde Dielsdorf.

Das Projekt zum hochwassersicheren Ausbau des Hinterdorfbachs wurde mit BDV Nr. 1272 vom 18. Juli 2007 festgesetzt. Der Raumbedarf des Hinterdorfbachs ist mit der Ausscheidung der Gewässerparzellen Nrn. 5.1 und 5.2 im Rahmen der Neuzuteilung gesichert.

Das Quartierplangebiet befindet sich im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub> im Grundwassergebiet Dielsdorf. Gemäss Grundwasserkarte des Kantons Zürich ([www.gis.zh.ch](http://www.gis.zh.ch), Grundwasserkarte) liegt der mittlere Grundwasserspiegel zwischen Kote ca. 424.8 m.ü.M. an der Südwestgrenze (Bahnlinie) und Kote ca. 419.0 m.ü.M. an der Nordostgrenze des Perimeters; der höchste Grundwasserspiegel zwischen Kote ca. 426.0 m.ü.M. an der Südwestgrenze und Kote ca. 419.5 m.ü.M. an der Nordostgrenze. Tiefbauten (Untergeschosse) sind über den mittleren Koten des Grundwasserspiegels anzuordnen bzw. die Niveletten der Erschliessung danach auszurichten. Für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers ist gemäss § 70 des Wasserwirtschaftsgesetzes (WWG) und Ziffer 1.5.3 des Anhangs der

Bauverfahrensverordnung (BVV) eine Bewilligung erforderlich. Bauten unter dem mittleren Grundwasserspiegel (MW) sind im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub> in der Regel nicht zulässig.

Gemäss Technischem Bericht, Kapitel 4.1 wurden die betroffenen Grundeigentümer im Verlauf des Quartierplanverfahrens mit dem Strassenprojekt für die verlängerte Industriestrasse (Sammelstrasse) vertraut gemacht und die Anstösser hatten Gelegenheit, sich dazu zu äussern.

Nach dem Bau der Bahnunterführung der verlängerten Industriestrasse wird der westliche Abschnitt des Riedweges zur Stichstrasse; der östliche Abschnitt ist bereits Stichstrasse. Quartierplanseitig ist wegen des Baches kein Platz für eine Wendeanlage vorhanden. Südlich des Riedweges werden künftig Umstrukturierungen stattfinden. Gemäss Kapitel 4.1 im Technischen Bericht ist vorgesehen, die erforderlichen Kehrmöglichkeiten im Zusammenhang mit diesen Planungen (Quartierplan, Baubewilligungen) zu schaffen.

Die Erschliessung des nordwestlich des Quartierplanperimeters gelegenen Landwirtschaftsgebietes ist bis zum Zeitpunkt der Realisierung der geplanten Umfahrungsstrasse gewährleistet. Durch die künftige Zäsur mit der Erstellung der Umfahrungsstrasse sind zu diesem Zeitpunkt voraussichtlich Ergänzungen im Flurwegnetz nötig (z.B. quartierplanseitig, entlang der Umfahrungsstrasse, im Baulinienbereich).

Die Verkehrsbaulinien der geplanten Verlängerung der Industriestrasse (Sammelstrasse) wurden in einem separaten Verfahren nach § 108 PBG festgesetzt (genehmigt mit VDV Nr. 5286 vom 10. Juli 2007). Im Quartierplan werden zur Sicherung der auf dem Privatgrundstück Nr. 7.2, entlang der Bahnlinie vom Riedweg bis zur Sammelstrasse verlaufenden Leitungen, Baulinien für Versorgungsleitungen im Abstand von 7.0 m festgesetzt.

Der Quartierplan umfasst ferner die Kostenverleger für die Verfahrenskosten und die Baukosten (Ersatz Feldwege, Gehwege, Meteorwasser-Kanalisation und Stromversorgung), die Ordnung des Geldausgleichs sowie die Bereinigung der Dienstbarkeiten.

Mit den Festlegungen im Quartierplan und der Realisierung der Sammelstrasse entstehen kleinere Abweichungen zu den im Jahr 1994 erfolgten, noch rechtskräftigen Festlegungen in der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung. Dies betrifft die Rückverlegung des Hinterdorfbaches, die Zonengrenze zwischen den Industriezonen J1 und J2 und die Fusswegverbindungen. Die Aktualisierung des Erschliessungs- und Verkehrsplans sowie die Anpassung der Zonengrenze (an die Linienführung der verlängerten Industriestrasse) hat bei der nächstmöglich sich bietenden Gelegenheit zu erfolgen.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der vom Gemeinderat Dielsdorf mit Beschluss vom 16. Mai 2007 festgesetzte Quartierplan Langmettel wird gestützt auf § 159 PBG gemäss den eingereichten Akten genehmigt.
- II. Für diese Genehmigung werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und dem Gemeinderat Dielsdorf z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARV	Fr. 1'464.00	8000 001266 / 83120.40.210
Staatsgebühr AWEL/PG	Fr. 240.00	8000 001001 / 85273.75.002
Staatsgebühr AWEL/GW+WV	Fr. 120.00	8000 001001 / 85284.75.000
<hr/>		
Total	Fr. 1'824.00	

- 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 Dielsdorf wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 159 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Die Gemeinde Dielsdorf wird eingeladen, die Baulinien in der amtlichen Vermessung nachzuführen.
- VI. Mitteilung an den Gemeinderat Dielsdorf (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von fünf Dossiers), an die Nachführungsstelle der amtlichen Vermessung, Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, Postfach 210, 8157 Dielsdorf, an das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) sowie unter Beilage je eines Dossiers an das VIS/Dienste/Planverwaltung, und an das Amt für Raumordnung und Vermessung.

Zürich, den 19. September 2007  
070668/Oki/Zst

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

