



VERFÜGUNG

vom 20. Juli 2005

Boppelsen. Quartierplan Unterdorf

Einleitung des Verfahrens – Genehmigung (§ 149 PBG)

Am 16. März 2005 beschloss der Gemeinderat Boppelsen die Einleitung des Quartierplans Unterdorf. Dieser Beschluss wurde im kantonalen Amtsblatt am 15. April 2005 veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Baudirektion, Generalsekretariat/Rechtsabteilung vom 8. Juni 2005 ist gegen diesen Beschluss kein Rechtsmittel eingelegt worden. Mit Schreiben vom 19. April 2005 ersucht das beauftragte Ingenieurbüro um Genehmigung des Einleitungsbeschlusses.

Gemäss § 149 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) bedarf die Einleitung des Quartierplanverfahrens der Genehmigung durch die Baudirektion. Die Genehmigung kann nur verweigert werden, wenn die Voraussetzungen zur Durchführung fehlen. Nach der rechtskräftigen Verfahrenseinleitung sind die Grundstücke des Bezugsgebietes mit dem Quartierplanbann belegt (§ 150 PBG) und der Gemeinderat hat zu entscheiden, ob allenfalls besondere Massnahmen wie die Festsetzung von Sonderbauvorschriften oder eines Gestaltungsplans, die Umlegung nach Werten oder die Festlegung von Mindestparzellengrössen anzuordnen seien (§ 25 Quartierplanverordnung).

Mit dem eingeleiteten Quartierplanverfahren sollen im erfassten Baugebiet die Erschliessung ergänzt und die Parzellierung verbessert werden, damit das Gebiet zonenkonform überbaut und genutzt werden kann. Das Bezugsgebiet wird im Norden durch die Ruggern- und die Rohracherstrasse sowie den Fussweg von der Rohracher- zur Lägernstrasse, im Osten durch die Lägernstrasse, im Süden durch die Otelfingerstrasse S-1 und im Westen durch die Hofwiesenstrasse begrenzt. Das Quartierplangebiet liegt im Einzugsbereich des sich in Bearbeitung befindenden Generellen Entwässerungsplanes (GEP) und innerhalb der Bauzonen gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Boppelsen.

Der Generelle Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Boppelsen befindet sich beim AWEL zur Vorprüfung. Der GEP ist grundsätzlich für alle Belange der Entwässerung der Gemeinde massgebend. Grundsätzlich ist das gesamte Schmutzwasser zur Kläranlage abzuleiten. Anfallendes Regenwasser ist wo möglich vor Ort zu versickern oder in ein öffentliches Gewässer einzuleiten. Massgebend für den Umgang mit Regenwasser ist die VSA-Richtlinie „Regenwasserentsorgung“ vom November 2002 inkl. Update 2004. Diese gilt bei der Einleitung von Regenwasser in öffentliche Gewässer, bezüglich der Bereitstellung von Retentionsmöglichkeiten, aber auch bei der Verwendung von Materialien wie z.B. für Bedachungen (Metall), Gestaltung von Parkplätzen (z.B. Durchlässig) oder allfälliger Behandlungsmassnahmen bei belastetem Regenwasser. Für die Konstruktion der Kanalisation auf privaten Grundstücken ist die Norm SN-Norm 592000 „Liegenschaftsentwässerung“ von 2002 massgebend. Bei Bauarbeiten ist die SIA-Norm 431 „Entwässerung von Baustellen“ von 1997 zu beachten. Beurteilungspunkte für Projekte, welche künftig dem AWEL zur Beurteilung vorzulegen sind, können im Internet unter www.gewaesserschutz.zh.ch unter Download „Bewilligungspflichtige Abwasseranlagen“ nachgeschlagen werden.

Durch das Quartierplangebiet fliessen der Holligenbach, öffentliches Gewässer Nr. 1.0, sowie der Weierbach, öffentliches Gewässer Nr. 3.0. Die öffentlichen Gewässer sind im Bereich des Quartierplans durchgehend darzustellen (einschliesslich der eingedolten Strecken) und mit dem Namen und der Nummer zu bezeichnen.

Gemäss dem sich in Bearbeitung befindenden Generellen Entwässerungsplan vermögen weder der Holligenbach noch der Weierbach, die massgebende Hochwassermenge abzuleiten. Ein Ausbau der beiden Gewässer ist daher unerlässlich, wobei zu beachten ist, dass sich der Ausbaubedarf über den Quartierplanperimeter hinaus erstreckt. Zuständig für die Herstellung der Hochwassersicherheit der öffentlichen Oberflächengewässer im Quartierplangebiet ist die Politische Gemeinde Boppelsen (§ 13 WWG; RRB Nr. 377/1993).

Nach Art. 3 des Bundesgesetzes über den Wasserbau (WBG) und Art. 21 der Wasserbauverordnung (WBV) ist der Raumbedarf der Gewässer, der für den Schutz vor Hochwasser und die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer erforderlich ist, bei allen raumwirksamen Tätigkeiten zu berücksichtigen. Die Baudirektion kann ferner das Mindestmass des Gewässerabstandes (5 m) erhöhen, sofern wasserbauliche Bedürfnisse dies erfordern (§ 21 WWG). Gemäss der Richtlinie des Bundes „Raum den Fliessgewässern!“ ist für den Holligenbach nach Massgabe der vorhandenen Sohlenbreite ein Bachraum von mind. 12,5 Metern Breite erforderlich.

Die Hochwassersicherheit und die Sicherung des Raumbedarfs der Gewässer sind Voraussetzungen für die Genehmigung des Quartierplans. Die Gemeinde hat daher das erforderliche Land für die Bachprojekte vor der Festsetzung des Quartierplans zu sichern. Sie kann dies durch Festsetzung von Gewässerbaulinien aufgrund eines generellen Bachprojektes tun oder sie kann sich das erforderliche Land für den Holligenbach direkt im Rahmen des Quartierplans zuteilen lassen. Voraussetzung für die Landzuteilung mit dem Quartierplan ist gemäss der Praxis der Baurekurskommissionen das Vorliegen eines rechtskräftig im Sinne von § 18 WWG festgesetzten Projektes. Es wird empfohlen, die Bach- bzw. Bau- linienprojekte im engen Einvernehmen mit den Wasserbauorganen der Baudirektion zu erarbeiten.

Erschliessungsanlagen wie Strassen, Leitungen und dergleichen dürfen nicht zu Lasten der öffentlichen Gewässer oder in deren Abstandsbereich (§ 21 WWG) geplant werden.

Das Quartierplangebiet befindet sich im Gewässerschutzbereich C, ausserhalb eines nutzbaren Schottergrundwasserleiters. Unmittelbar östlich des Perimeters wurden im Jahr 1995 bei Sondierbohrungen im Bereich der Überbauung Hinterdorfstrasse Grundwasserspiegel auf Koten 514.43 und 511.56 m ü.M. gemessen. Im Quartierplangebiet sind die Koten der Grundwasserspiegellagen nicht genau bekannt. An der Hofwiesenstrasse 18, im nordwestlichen Bereich des Quartierplangebietes, liegt eine zu Bewässerungszwecken genutzte Quellwasserfassung (Grundwasserrecht m 24-1, Inhaber Heinz-Schlatter-Weber, Boppelsen). Allfällige bauliche Eingriffe im Bereich der Wasserfassung und -leitungen sind mit dem Eigentümer abzusprechen. 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.

Das Quartierplangebiet ist trink-, brauch- und löschwassermässig grob erschlossen. Neue Versorgungsleitungen sind mit einem Innen-Durchmesser von mindestens 125 mm, in Industrie- und Gewerbeazonen mindestens 150 mm, auszuführen. Endstränge sind zu vermeiden und wo immer möglich zum Ring zu schliessen. Andernfalls ist am Ende der Leitung ein ständiger Verbraucher anzuschliessen. Die Bedürfnisse für einen umfassenden Brandschutz, einschliesslich der Standorte für neue Überflurhydranten, sind mit dem Kommandanten der Feuerwehr festzulegen. Die erforderlichen Ergänzungen des Wasserleitungsnetzes (inkl. Dimensionierung) sind im ersten Quartierplanentwurf darzustellen und im Technischen Bericht zu beschreiben.

Die verkehrsmässige Erschliessung des Quartierplangebiets hat grundsätzlich rückwärtig zu erfolgen; allfällige Anschlüsse an die Otelfingerstrasse (Staatsstrasse S-1) sind im Einvernehmen mit dem kantonalen Tiefbauamt, Abteilung Staatsstrassen, festzulegen.

Über die Stapfenstrasse verläuft ein regionaler Wanderweg, der funktional zu erhalten ist.

Das Quartierplangebiet ist bereits weitgehend erschlossen. Für die Beurteilung der Einhaltung der Lärmgrenzwerte sind deshalb die Immissionsgrenzwerte (IGW) massgebend. Die Lärmbelastungen aller Lärmquellen liegen unterhalb den IGW der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

Im südöstlichen Quartierplangebiet befindet sich eine archäologische Zone (Zone Nrn. 7). Auf Folgendes ist in einem entsprechenden Kapitel im Technischen Bericht hinzuweisen. Nach § 28 der Natur- und Heimatschutzverordnung sind archäologische Funde unverzüglich dem Gemeinderat und der Kantonsarchäologie anzuzeigen. Die Fundsituation darf nicht verändert werden. Betreffend allfällig erforderlichen Sondierungen ist mit dem Hochbauamt, Kantonsarchäologie, rechtzeitig Kontakt aufzunehmen, mindestens aber drei Wochen vor Baubeginn von Tiefbauarbeiten.

Gemäss § 149a PBG sind durch die Baudirektion angemessene Fristen für die Vorlegung des Quartierplanentwurfs anzusetzen und es können Weisungen über den Inhalt erteilt werden. Eine Ausarbeitungszeit bis Ende Juli 2006 scheint angemessen; nötigenfalls wird das Amt für Raumordnung und Vermessung aufgrund eines Zwischenberichts eine Fristerstreckung gewähren.

Der Genehmigung der Verfahrenseinleitung steht nichts entgegen.

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die vom Gemeinderat Boppelsen am 16. März 2005 beschlossene Verfahrenseinleitung des Quartierplans Unterdorf wird genehmigt.
- II. Der erste Quartierplanentwurf soll dem Amt für Raumordnung und Vermessung vor der ersten Quartierplanversammlung, und zwar spätestens Ende Juli 2006, zur Vorprüfung eingereicht werden.

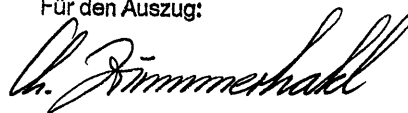
- III. Für diese Verfügung werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und dem Gemeinderat Boppelsen z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:

Staatsgebühr	Fr.	812.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	96.00	
Total	Fr.	908.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)

- IV. Gegen Dispositiv Ziffer III dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Boppelsen (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von zwei Dossiers), an das Tiefbauamt (Abteilung Staatsstrassen sowie Abteilung Dienste / FALS), an das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft und an das Generalsekretariat der Baudirektion (Abteilung Finanzen und Controlling) sowie unter Beilage eines Dossiers an das Amt für Raumordnung und Vermessung.

Zürich, den 20. Juli 2005
050776/Okj/Zst

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



Gemeinde Boppelsen

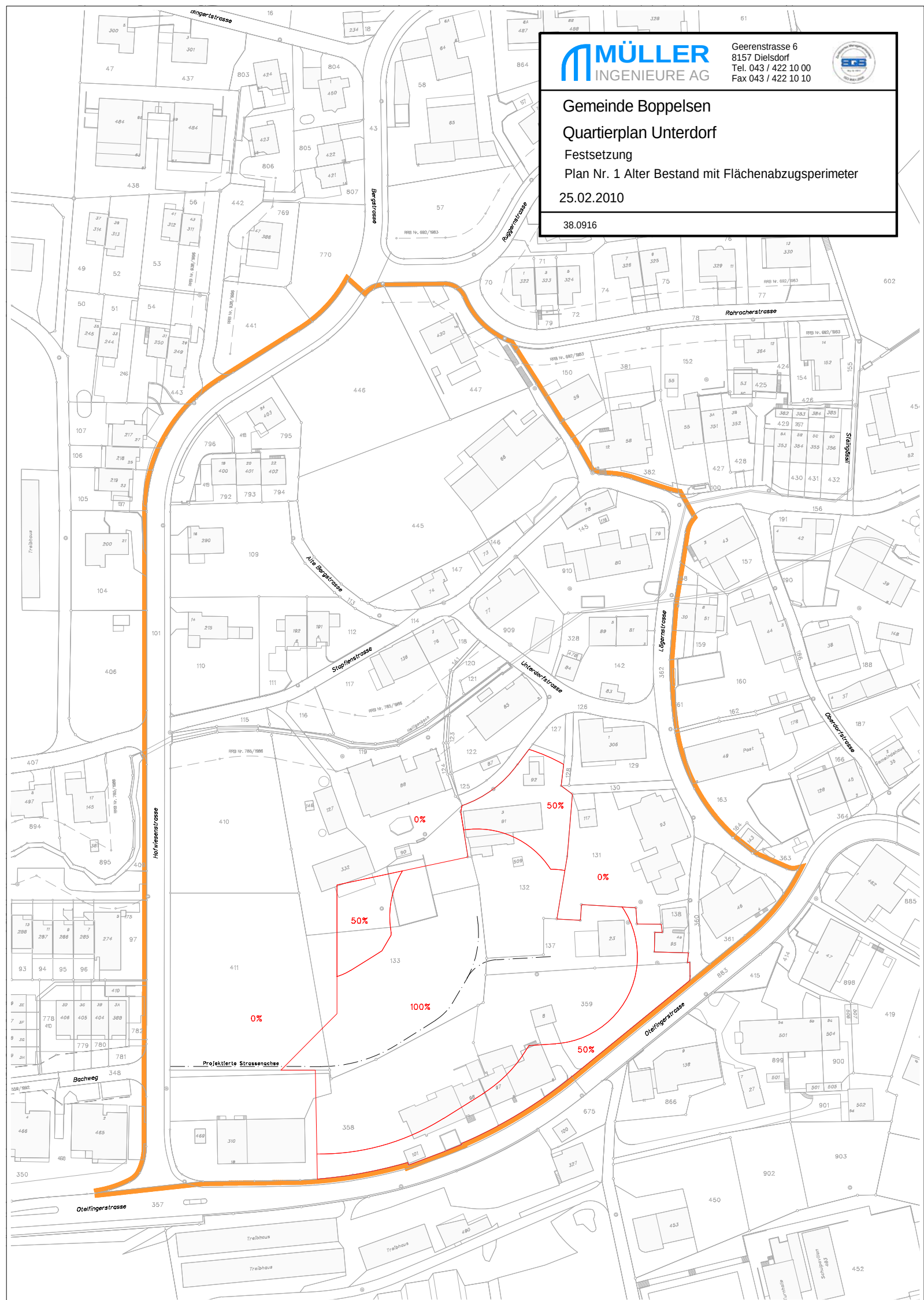
Quartierplan Unterdorf

Festsetzung

Plan Nr. 1 Alter Bestand mit Flächenabzugsperimeter

25.02.2010

38.0916



■ Quartierpläne

Amtlicher Quartierplan «Unterdorf»

015/149148

Boppelsen. Der Gemeinderat hat, gestützt auf § 147 des Planungs- und Baugesetzes, für das Gebiet «Weidgang» die Durchführung des amtlichen Quartierplanverfahrens angeordnet.

Das Beizugsgebiet des Quartierplanes wird wie folgt abgegrenzt:

- im Süden durch die Otelfingerstrasse S-1
- im Westen durch die Hofwiesenstrasse
- im Norden durch die Hofwiesen- und die Rohrerstrasse
- im Osten durch die Lägerstrasse

Massgebend ist der von der Firma Müller Ingenieure AG, Dielsdorf, ausgearbeitete Situationsplan M 1:1000, datiert vom 25. Februar 2005. Dieser Plan, das Grundeigentümerverzeichnis und der Einleitungsbeschluss liegen bis zum Ablauf der Rekursfrist bei der Gemeinderatskanzlei Boppelsen während der ordentlichen Öffnungszeiten der Verwaltung zur Einsicht auf. Der Einleitungsbeschluss wurde den vom Quartierplan betroffenen Grundeigentümern bereits persönlich mitgeteilt.

Gegen den Quartierplaneinleitungsbeschluss kann, innert 30 Tagen, von der öffentlichen Publikation an gerechnet, bei der Baurekurskommission I des Kantons Zürich, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausfertigung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Beweismittel sind genau zu bezeichnen und, soweit möglich, beizulegen.

Mit dem Rekurs gegen die Einleitung können gemäss § 148 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes nur die fehlenden Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens geltend gemacht werden. Einwendungen dieser Art können später nicht mehr erhoben werden.

Boppelsen, 15. April 2005

Gemeinderat Boppelsen