



VERFÜGUNG

vom 9. Juli 2010

Maur. Quartierplan Nr. 9, Oberdorf

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)



Der Gemeinderat Maur setzte den Quartierplan Nr. 9, Oberdorf am 5. März 2007 fest. Dieser Beschluss wurde im kantonalen Amtsblatt am 16. März 2007 veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Die Baurekurskommission bestätigt mit Entscheid vom 23. Dezember 2009 (BRK III Nr. 0267/2009), dass das Rekursverfahren betreffend Festsetzungsbeschluss des Gemeinderates als durch Rückzug des Rekurses erledigt abgeschlossen wurde. Mit dem an das Notariat Uster gerichtete Schreiben vom 14. April 2010 bestätigt die BRK zudem, dass keine weiteren Rekurse zu verzeichnen waren. Mit Begleitschreiben vom 20. April 2010 bittet die Gemeindeverwaltung Maur (Abt. Hoch- und Tiefbau) um Genehmigung des Quartierplans.

Das Beizugsgebiet wird im Norden und Westen durch die Eggstrasse, im Osten durch den Chilenbach (öffentliches Gewässer Nr. 13) sowie im Süden entlang der südlichen Grundstücksgrenzen der Parzellen Kat.-Nrn. 6244, 184 und 6969 begrenzt. Das Quartierplangebiet liegt, mit Ausnahme von Teilen der Grundstücke Kat.-Nrn. 182, 183, 184, 6244 und 6969 im Einzugsbereich des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) sowie innerhalb der Bauzonen gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Maur.

Für die strassenmässige Erschliessung ist von der Eggstrasse her eine Stichstrasse (Quartierstrasse A) vorgesehen. Vom Wendepunkt dieser Strasse führt ein Fussweg „B und C“ weiter, als Verbindung zum Flurweg Kat.-Nr. 183.

Die unüberbauten Flächen des Quartierplans grenzen nördlich an das schutzwürdige Ortsbild von regionaler Bedeutung und südlich an die Landwirtschaftszone. Mit Verfügung BDV Nr. 140 vom 22. Oktober 2009 wurde für dieses Gebiet ein privater Gestaltungsplan genehmigt. Mit dem Gestaltungsplan sind die Bestimmungen geschaffen worden, damit sich die künftige Überbauung gut in das Orts- und Landschaftsbild einpasst und ein schöner Siedlungsrand zur gut einsehbaren Landschaftskammer entsteht.

Die Gemeinde Maur verfügt seit dem 5. Februar 2003 über einen genehmigten Generellen Entwässerungsplan (GEP). Dieser GEP ist für die Entwässerung der Gemeinde massgebend. Gemäss GEP wird der südliche Teil des Quartierplangebiets im Trennsystem entwässert. Dabei ist zu beachten, dass Einleitungen in Gewässer mit einem Durchmesser von mehr als 200 mm eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung benötigen (§ 15 Abs. 5 EG GSchG). Ein entsprechendes Kanalisationsprojekt ist dem AWEL rechtzeitig einzureichen. Es ist auch zu beachten, dass der Chilenbach, öffentliches Gewässer Nr. 13.0, lediglich eine geringe Wassermenge aufweist (Q_{347} ca. 1 l/s). Entsprechende Retentionsmassnahmen sind zu prüfen und falls nötig umzusetzen.

Im Weiteren ist die Richtlinie „Regenwasserentsorgung“ (VSA, 2002 inkl. Update 2008) und die „Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung“ (AWEL, 2005) zu beachten. Für die Planung der Grundstücksentwässerungen ist die Norm „Liegenschaftsentwässerung“ (SN 592000, 2002) massgebend.

Im Quartierplangebiet befindet sich keine bekannte archäologische Fundstelle, in der Nähe liegen jedoch zwei archäologischen Zonen. Die Umgebung weist hinsichtlich Archäologie und Kulturgeschichte ein grosses wissenschaftliches Potential auf. In den bis heute noch fundleeren Gebieten ist mit archäologischen Überresten zu rechnen. Der Baubeginn ist der Kantonsarchäologie (Sekretariat, Tel. 043 343 45 00) so früh wie möglich, wenigstens aber zwei Wochen im Voraus anzuzeigen. Der Kantonsarchäologie ist für allfällige Dokumentationen und Fundbergungen genügend Zeit einzuräumen. Ihren Anordnungen ist Folge zu leisten. Falls in Abwesenheit von Mitarbeiterinnen oder Mitarbeitern der Kantonsarchäologie Funde zum Vorschein kommen, darf die Fundsituation nicht verändert werden. Die Funde sind dem Gemeinderat und der Kantonsarchäologie umgehend anzuzeigen. Die Fundsituation darf nicht verändert werden.

Entlang der Quartierstrasse A und des Fussweges „B und C“ werden neue Verkehrsbaulinien festgelegt, wobei entlang dem Fusswegabschnitt B ein genügend breiter Korridor zur allfällig späteren Verlängerung der Stichstrasse freigehalten wird. Die neu festgelegten Verkehrsbaulinien mit einem Abstand von 17.0 m bzw. 9.0 m entsprechen der Bedeutung dieser Strasse und des Fussweges. Die Festlegung von Niveaulinien beschränkt sich auf die Quartierstrasse A und den Fussweg B. Die Höchststeigung beträgt an der Quartierstrasse A 0.8 % und am Fussweg B 3.2 %.

Der Quartierplan umfasst ferner die Kostenverleger für die Verfahrenskosten und die Baukosten (Strassen und Fusswege, Werkleitungen), 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 Maur mit Beschluss vom 5. März 2007 festgesetzte Quartierplan Nr. 9, Oberdorf 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 Maur z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARV	Fr.	1'352.00	104 103 / 83120.40.210
Staatsgebühr AWEL/PG	Fr.	256.00	104 181 / 85273.75.002
Staatsgebühr AWEL/SE	Fr.	256.00	104 181 / 85283.75.001
<hr/>			
Total	Fr.	1'864.00	

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 Maur wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 159 PBG öffentlich bekannt zu machen.

V. Die Gemeinde Maur wird eingeladen, die Baulinien in der amtlichen Vermessung nachzuführen.

VI. Mitteilung an den Gemeinderat Maur (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von drei Dossiers), an die Nachführungsstelle der amtlichen Vermessung, Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstr. 34, Postfach, 8600 Dübendorf 1, an das Amt für Verkehr (AFV), Baupolizei und Beitragswesen, an das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), an die Kantonsarchäologie beim Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV) sowie unter Beilage je eines Dossiers an das Amt für Verkehr/Stab/Planverwaltung und an das Amt für Raumordnung und Vermessung.

Zürich, den 9. Juli 2010
100651/Oki/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:

