



VERFÜGUNG

vom 5. April 2002



Neftenbach. Quartierplan Tössallmend

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat Neftenbach hat den Quartierplan Tössallmend am 21. August 2001 festgesetzt. Dieser Festsetzungsbeschluss wurde im kantonalen Amtsblatt am 31. August 2001 veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 11. Oktober 2001 ist gegen diesen Entscheid kein Rechtsmittel eingelegt worden. Mit Schreiben vom 8. Januar 2002 ersucht der Gemeinderat Neftenbach um Genehmigung der Vorlage.

Das Beizugsgebiet wird im Norden durch die Weiacherstrasse S-1, im Westen durch die (alte) Allmendstrasse, im Süden durch das Waldareal längs des Tössufers und im Osten durch die Zufahrtsstrasse zur Kläranlage Hard begrenzt. Das Quartierplangebiet liegt nach geltendem Zonenplan mit Ausnahme des südwestlichen Abschnittes der (alten) Allmendstrasse (Teil von alt Kat.-Nr. 2304) in den Bauzonen sowie innerhalb des Einzugsgebietes des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) der Gemeinde Neftenbach.

Die strassenmässige Erschliessung erfolgt über die Allmendstrasse mit zwei Ausfahrten in die Weiacherstrasse S-1, sowie die Stichstrassen West und Ost. Der südwestliche Abschnitt der bisherigen Allmendstrasse wird unverändert als Unterhaltsweg belassen (alte Allmendstrasse). Am Ende des Heimstättenweges (von der westlichen Quartierplangrenze in Richtung Westen verlaufend) wird ein Wendeplatz ausgeschieden. Von diesem Punkt bis zur Weiacherstrasse wird die bestehende Allmendstrasse zu einem 2.0 m breiten Fussweg redimensioniert.

Im Quartierplangebiet werden, ausgenommen in den Waldabstandsbereichen (Waldabstandslinie RRB Nr. 3546/1996), an der Allmendstrasse und an den Stichstrassen West und Ost Verkehrsbaulinien festgelegt. Die festgelegten Verkehrsbaulinien im Abstand

zwischen 19.0 m und 21.0 m entsprechen der Bedeutung dieser Strassen. Die Längensprofile für die Allmendstrasse, die Stichstrassen West und Ost und den Verbindungsfussweg vom Heimstättenweg bis zur Weiacherstrasse sind als Niveaulinien im Sinne von § 106 PBG zu betrachten. Die Höchststeigung an der Allmendstrasse beträgt 3.44%, an der Stichstrasse West 7.71%, an der Stichstrasse Ost 1.45% sowie am Fussweg 1.09%.

Der Gemeinderat wird eingeladen, das auf der Basis des GEP Neftenbach (1997) auszuarbeitende Kanalisationsprojekt dem AWEL rechtzeitig vor Baubeginn zwecks Projektgenehmigung und Beitragszusicherung zuzustellen. Im Quartierplangebiet (Gewässerschutzbereich A) ist für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers gemäss § 70 WWG und Ziffer 1.5.3 des Anhanges BVV eine Bewilligung erforderlich.

Der Quartierplan liegt bezüglich Strassenlärm im Einflussbereich der Weiachstrasse S-1. Da das Gebiet noch nicht feinerschlossen ist, muss für lärmempfindliche Räume der Planungswert (PW) eingehalten werden können. Aufgrund der Zonierung (Industriezone, ES IV) und der Parzellierung (grosse Bautiefen) ist es möglich, dass alleine mit einem geschickten Anordnungskonzept der lärmunempfindlichen und der lärmempfindlichen Nutzungsbereiche die geforderten PW eingehalten werden können. Es ist deshalb darauf zu achten, dass Bereiche mit lärmunempfindlichen Räumen gegen die Lärmquelle hin orientiert werden. Lärmempfindliche Räume (LSV Art. 2 Abs. 6) hingegen sind lärmabgewandt anzuordnen. Die Anordnung von standortgebundenem Wohnen ist so festzulegen, dass die massgebenden Planungswerte (PW) eingehalten sind.

Der Quartierplan umfasst ferner die Kostenverleger für die Verfahrenskosten und die Baukosten (Strassen, Kanalisation, Wasser- und Elektrizitätsversorgung), 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 Neftenbach mit Beschluss vom 21. August 2001 festgesetzte Quartierplan Tössallmend 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 Neftenbach z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:

Staatsgebühr	Fr.	1'456.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	64.00	
<hr/>			
Total	Fr.	1'520.00	(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 Neftenbach wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 159 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Neftenbach (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von zwei Dossiers), an das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft und an das Dienstleistungszentrum 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 5. April 2002
020075/Oki/Zwe

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

