



VERFÜGUNG

vom 18. Januar 2006

	Baudirektion Kanton Zürich	TBA
PLANVERWALTUNG		
PBG		
Neftenbach		0223-0043

Neftenbach. Quartierplan Chlimberg

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat Neftenbach setzte den Quartierplan Chlimberg erstmals am 11. November 2003 fest. Gegen diese Festsetzung wurden Rekurse erhoben, welche von der Baurekurskommission IV in einer vereinigten Entscheidung (Nrn. 0119 bis 0123) am 4. November 2004 teilweise gutgeheissen wurden. Eine Voraussetzung für die Bachparzellenverbreiterung im Quartierplan war die Zustimmung zum Entwässerungs- bzw. Bachprojekt; diese erfolgte mit BDV Nr. 777 am 18. März 2005. Weiter mussten die Kostenverleger für Wasserversorgung, Abwasser- und Meteorwasserleitung teilweise geändert werden. Der überarbeitete Quartierplan wurde vom Gemeinderat Neftenbach am 19. April 2005 neu festgesetzt. Dieser Festsetzungsbeschluss wurde im kantonalen Amtsblatt am 29. April 2005 veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 9. Juni 2005 ist gegen diesen Beschluss kein Rechtsmittel eingelegt worden. Mit Schreiben vom 27. Juni 2005 ersucht das Bausekretariat Neftenbach um Genehmigung der Vorlage.

Das Bezugsgebiet wird im Nordosten durch die Irchelstrasse S-3, im Südosten durch die Umfahrungsstrasse sowie im Südwesten und im Nordwesten durch die Bauzonengrenze begrenzt. Das Quartierplangebiet liegt in den Bauzonen sowie innerhalb des Einzugsgebietes des generellen Entwässerungsplanes (GEP) der Gemeinde Neftenbach.

Eine Bedingung für die Genehmigung des Quartierplans ist die rechtliche und finanzielle Sicherstellung einer Querung der Umfahrungsstrasse für Fussgänger im Bereich des Knotens Umfahrungs-/Irchelstrasse (Groberschliessung). Die Gemeindeversammlung hat am 14. Dezember 2005 der entsprechenden Kreditvorlage zugestimmt. Gemäss Technischem Bericht, Kap. 3.4, wurde die Weiterführung des Fussweges auf der südlichen Seite der Umfahrungsstrasse mit der Überbauung im Oberdorf sichergestellt.

Durch die Landumlegung werden die Parzellengrenzen der Staatsstrassen (Umfahrungsstrasse und Irchelstrasse) leicht verändert. Die Bauzonenbegrenzung bedarf diesbezüglich einer Anpassung. Die formelle Anpassung soll im Zuge der nächsten Nutzungsplanungsrevision erfolgen (Technischer Bericht, Kap. 2.5).

Die Lage des Wendeplatzes wurde ausser an der Chlimbergstrasse an allen übrigen Stichstrassen noch nicht genau festgelegt. Die Flächenreservation (bei Grundstückszufahrten, Garagevorplätzen oder anderen geeigneten Flächen) erfolgt mit Dienstbarkeiten auf annähernd allen Grundstücken entlang der betreffenden Strassen. Ob die Umsetzung im Rahmen der einzelnen Baubewilligungsverfahren gelingt, ist ungewiss (jeder Grundeigentümer wird versuchen, die unentgeltliche Belastung abzuwenden). Auf alle Fälle sollte von den dannzumal festgelegten Wendemöglichkeiten, pro Stichstrasse einer davon für den ortsunkundigen Autolenker klar als solcher ausgebaut bzw. ersichtlich sein. Dieser ist mehr oder weniger am Ende der Stichstrasse zu platzieren.

An allen Erschliessungsstrassen werden Baulinien, an der Chlimbergstrasse zusätzlich eine Niveaulinie festgesetzt. Zur Trasseesicherung werden für zwei durch Privatgrundstücke führende Leitungsstränge Baulinien für Versorgungsleitungen festgelegt. Die neu festgelegten Verkehrsbaulinien im Abstand zwischen 14.5 m und 17.0 m entsprechen der Bedeutung dieser Strassen. Die Höchststeigung an der Chlimbergstrasse beträgt 7.5%.

Das Quartierplangebiet befindet sich in einem archäologisch interessanten Bereich. 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 der Kantonsarchäologie rechtzeitig Kontakt aufzunehmen, mindestens aber drei Wochen vor Baubeginn von Tiefbauarbeiten.

Zur Sicherstellung des nötigen Lärmschutzes gegenüber der Umfahrungs- und der Irchelstrasse (Lärmschutzwand und weitere Vorschriften zur Einhaltung der Planungswerte der ES II) dient der separat erlassene private Gestaltungsplan Chlimberg.

Der Quartierplan umfasst ferner die Kostenverleger für die Verfahrenskosten und die Baukosten (Strassen und Wege, Kanalisation, Entwässerung, Wasser- und Stromversorgung, Lärmschutz, Bachverlegung), 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 Neftenbach mit Beschlüssen vom 11. November 2003 und vom 19. April 2005 festgesetzte Quartierplan Chlimberg 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.	1'798.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	72.00	
<hr/>			
Total	Fr.	1'870.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)

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

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

VI. Mitteilung an den Gemeinderat Neftenbach (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von drei Dossiers), an die Nachführungsstelle der amtlichen Vermessung, Walter Leisinger AG, Strehlgasse 19, 8472 Seuzach, 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 18. Januar 2006
051287/Oki/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:



