



## VERFÜGUNG

vom 7. August 2006

	<b>Baudirektion Kanton Zürich</b>	<b>TBA</b>
PLANVERWALTUNG		
<b>PBG</b>		
Buchs		0083-0045

**Buchs. Quartierplan „Wüeri Ost“**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Der Gemeinderat Buchs hat den von den Grundeigentümern im Sinne von § 160 a PBG, aufgestellten Quartierplan „Wüeri Ost“ am 6. Februar 2006 festgesetzt. Dieser Beschluss wurde im kantonalen Amtsblatt am 17. Februar 2006 veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 12. April 2006 ist gegen diesen Entscheid kein Rechtsmittel eingelegt worden. Mit Schreiben vom 20. April 2006 ersucht die Bauabteilung der Gemeindeverwaltung Buchs um Genehmigung der Vorlage.

Das Beizugsgebiet wird im Norden und Nordosten durch die Gleisanlagen der SBB, im Süden durch den Wüeriweg bzw. die Gewässerparzelle des Furtbaches und im Westen durch die Stations- bzw. Furtbachstrasse begrenzt. Das Quartierplangebiet liegt nördlich und westlich der Dällikerstrasse (Staatsstrasse S-5) in der Bauzone WG B sowie innerhalb des Einzugsgebietes des sich in Bearbeitung befindenden generellen Entwässerungsplanes (GEP) der Gemeinde Buchs, östlich der Dällikerstrasse in der Freihalte-/Erholungszone F.

Bezüglich den Bemerkungen auf den Plänen (Akten Nrn. 1 bis 3) und in Kapitel 1.10.4.2 (Akte Nr. 6) betreffend die Zonengrenze („Zonengrenze 1994“ und „neue Zonengrenze mit Rechtskraft QP“) kann darauf hingewiesen werden, dass mit der Revision der Ortsplanung im Jahr 2001 (Genehmigung mit BDV Nr. 200/2002) das gesamte nordwestlich der Dällikerstrasse liegende Gebiet rechtskräftig der Wohn- und Gewerbezone WG B zugeteilt wurde.

Die Bauzone wird mit dem baulichen Vollzug des vorliegenden Quartierplans erschlossen im Sinne von Art. 19 RPG. Bezüglich Lärmschutz ist daher Art. 30 der Lärmschutzverordnung (LSV) anzuwenden; demzufolge sind die Planungswerte (PW) einzuhalten.

Üblicherweise wird die Einhaltung der PW mit einem gleichzeitig erarbeiteten, auf den Lärmschutz reduzierten Gestaltungsplan sichergestellt. Gemäss rechtskräftigem Zonenplan ist über die ganze Wohn-/Gewerbezone WG B eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Mit dem noch erforderlichen Gestaltungsplan sind die Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte für lärmempfindliche Räume noch zu sichern. Erst mit der Genehmigung des Gestaltungsplans dürfen Baubewilligungen im Quartierplanperimeter erteilt werden.

Mit BDV Nr. 1597/2003 wurde die wasserbaupolizeiliche Ausnahmegewilligung erteilt, die Dällikerstrasse (inkl. deren Entwässerung in den Furtbach) teilweise innerhalb des gesetzlichen Mindestabstands vom Gewässer zu erstellen. Gemäss Dispositiv Ziffer V dieser Verfügung wurde festgehalten, dass zur Kompensation zum beanspruchten Gewässergebiet die an das Gewässergrundstück grenzenden Restflächen unentgeltlich als öffentliches Gewässergebiet abzutreten sind. Zudem sind alle entstehenden Kosten von der Gemeinde Buchs zu tragen. Aus diesem Grund lautet der Eigentümernamen der Neuzuteilungspartellen Nrn. 13 und 14 (Zuteilungstabelle Seite 26 des Berichtes) wie folgt: „Kanton Zürich, AWEL Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft“. Dies ist beim grundbuchlichen Vollzug zu berücksichtigen.

Das Quartierplangebiet befindet sich im Gewässerschutzbereich A im Bereich des Furttalgrundwasserstroms. Gemäss Grundwasserkarte des Kantons Zürich 1:25'000 liegt der mittlere Grundwasserspiegel zwischen Kote ca. 422.0 m ü. M. an der Südwestgrenze (Stationsstrasse) und Kote ca. 423.0 m ü. M. an der Nordostgrenze des Perimeters, der höchste Grundwasserspiegel zwischen Kote ca. 422.5 m ü. M. an der Südwestgrenze und Kote ca. 424.0 m ü. M. an der Nordostgrenze. Bauten (Untergeschosse) sind über den mittleren Koten des Grundwasserspiegels anzuordnen bzw. die Niveletten der Erschliessung danach auszurichten. Für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers, d.h. unter dem höchsten Grundwasserspiegel (HHW), 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 in der Regel nicht zulässig.

An der Wüeristrasse und an der Zufahrtsstrasse (Stichstrasse zum Grundstück Nr. 6) werden Verkehrsbaulinien festgesetzt. Die neu festgelegten Verkehrsbaulinien im Abstand zwischen 16.5 m und 23.5 m entsprechen der Bedeutung dieser Strassen. Zur Sicherung von Privatgrundstücke querenden Werkleitungen werden für drei Leitungsstränge Baulinien für Versorgungsleitungen im Abstand von 5.0 m festgesetzt. An der Wüeristrasse

und an der Zufahrtsstrasse werden zudem Niveaulinien festgesetzt. Die Höchststeigungen betragen an der Wüeristrasse 1.5% und an der Zufahrtfahrtsstrasse 3.0%.

Der Quartierplan umfasst ferner die Kostenverleger für die Verfahrenskosten und die Baukosten (Strassen, Kanalisation, Wasser- und Stromversorgung), die Ordnung des Geldausgleichs und Entschädigungen sowie die Bereinigung der Dienstbarkeiten.

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

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der vom Gemeinderat Buchs mit Beschluss vom 6. Februar 2006 festgesetzte Quartierplan „Wüeri Ost“ wird gestützt auf § 159 PBG gemäss den eingereichten Akten im Sinne der Erwägungen (Lärmschutz: Einhaltung der Planungswerte mit Gestaltungsplan noch sicherstellen; Präzisierung beim grundbuchlichen Vollzug; Eigentümernamen der Parzellen Nrn. 13 + 14 ist AWEL; Beschränkungen infolge hohem Grundwasserspiegel) genehmigt.
- II. Für diese Genehmigung werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und dem Gemeinderat Buchs z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:

Staatsgebühr	Fr.	1'508.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	88.00	
<hr/>			
Total	Fr.	1'596.00	(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 Buchs wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 159 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Die Gemeinde Buchs wird eingeladen, die Baulinien in der amtlichen Vermessung nachzuführen.

- VI. Mitteilung an den Gemeinderat Buchs (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von drei Dossiers), an die Nachführungsstelle der amtlichen Vermessung, EFP Ingenieure, Planer, Geometer, Dorfstrasse 6, 8165 Oberweningen, an das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft sowie unter Beilage je eines Dossiers an das Tiefbauamt, Planverwaltung, und an das Amt für Raumordnung und Vermessung.

Zürich, den 7. August 2006  
060422/Oki/Zst

**ARV Amt für**  
**Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:

