



**VERFÜGUNG**

**vom 7. April 2005**



**Knonau. Quartierplan Eschfeld (Revision)**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat Knonau setzte den Quartierplan Eschfeld (Revision) am 4. Oktober 2004 fest. Dieser Beschluss wurde im kantonalen Amtsblatt am 5. November 2004 veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 11. Januar 2005 ist gegen diesen Entscheid kein Rechtsmittel eingelegt worden. Mit Schreiben vom 25. Januar 2005 ersucht der Gemeinderat Knonau um Genehmigung der Vorlage.

Das Beizugsgebiet wird im Norden durch die Schulhausstrasse, im Osten durch die Chamstrasse, im Süden durch den Flurweg Kat.-Nr. 663 und im Westen durch den Flurweg Kat.-Nr. 631 und die Schulhausstrasse bzw. die Bauzonengrenze begrenzt. Das Quartierplangebiet liegt nach geltendem Zonenplan in den Bauzonen sowie innerhalb des Einzugsgebietes des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) der Gemeinde Knonau.

Die strassenmässige Erschliessung wird im Norden durch die beiden kurzen Stichstrassen A (ausgehend von der Schulhausstrasse) und B (von der Chamstrasse) ergänzt. Für das Grundstück Kat.-Nr. 960 wird ein weiterer möglicher Anschluss (C) an die Chamstrasse festgelegt. Im mittleren und südwestlichen Teil des Quartierplangebietes werden, ausgehend von der bestehenden Erschliessungsstrasse Eschfeld, die Stichstrassen E und F neu festgelegt. Der Mösliweg dient als Zufahrtsweg (östlicher Abschnitt) und als Fussweg. Die Parzelle Kat.-Nr. 1072 wird über die Strasse Eschfeld erschlossen. Die Hofliegenschaft des Grundstücks Kat.-Nr. 632 sowie neu, südlich davon, eine Bautiefe (2-3 Wohneinheiten) werden über die Schulhausstrasse erschlossen. Die Schulhausstrasse hat zudem die Funktion als Fuss- und Wanderweg sowie als Schulweg. Das Schulhausareal Aeschain liegt ausserhalb des Quartierplan-Beizugsgebietes. Mit Schreiben vom 17. Februar 2005 an das Amt für Raumordnung und Vermessung und in einem Gespräch mit dem Bauvorstand

der Gemeinde Knonau meldete die Primarschulpflege Knonau Bedenken über die Verkehrssicherheit für Schulkinder auf der Schulhausstrasse an. Mit dem vorhandenen Ausbau der Schulhausstrasse (Fahrbahn 4.0 m) sind die Minimalanforderungen gemäss Zugangsnormalien (ZGN, Typ Zufahrtstrasse bis 30 Wohneinheiten) eingehalten. In speziellen Fällen soll nach ZGN ein Fussgängerschutz eingerichtet werden. Der betreffende Strassenabschnitt hat ein Gefälle, weist jedoch eine gestreckte und damit übersichtliche Linienführung auf. Eine Dringlichkeit zur Verbesserung des Fussgängerschutzes ist zum heutigen Zeitpunkt nicht ersichtlich. Sollten sich jedoch ernsthafte Verkehrssicherheitsprobleme ergeben, müssten weitere Massnahmen getroffen werden.

Das Quartierplangebiet liegt im Gewässerschutzbereich A, im Grundwassergebiet von Knonau. Der Höchstgrundwasserspiegel des oberen Grundwasservorkommens liegt im nördlichen Gebiet ca. 4.0 m unter Terrain, im südlichen Gebiet ca. 18.0 m und mehr. Für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers ist gemäss § 70 des Wasserwirtschaftsgesetzes (WWG) und Ziffer 1.5.3 des Anhangs der Bauverfahrensverordnung (BVV) eine Bewilligung erforderlich.

Der Querschnitt des Durchlasses für den Gfängbach (öffentliches Gewässer Nr. 3.0) unter der Schulhausstrasse ist gemäss dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) nur knapp genügend.

Gemäss Werkleitungsplan wird das Meteorwasser aus dem Quartierplangebiet an drei Stellen an einen gemäss GEP vorgesehenen, zum Gfängbach führenden Kanal (Groberschliessung) angeschlossen. Auch zwei Schmutzwasserleitungsanschlüsse an die Chamstrasse sind als Groberschliessung bezeichnet. Im Abhängigkeitsbereich dieser Leitungen dürfen keine baurechtlichen Bewilligungen erteilt werden, bevor diese Groberschliessungsanlagen rechtlich und finanziell gesichert sind. Ferner sind Baubewilligungen mit Nebenbestimmungen zu verknüpfen, dass die Baufreigabe erst erteilt werden kann, wenn die nötigen Groberschliessungs-Leitungen gebaut sind.

An allen neuen Strassen (Strassen A, B, E, F), an der Schulhausstrasse (als Erschliessungsstrasse klassierter, südlicher Abschnitt) und am Mösliweg werden Verkehrsbaulinien mit einem Abstand von 3.5 m ab Parzellengrenze festgesetzt. Im Vorprüfungsbericht (12. Juni 2003) wurde die Vergrösserung des Baulinienabstandes empfohlen, was nun nicht erfolgt ist. Da es sich um Verkehrsanlagen untergeordneter Natur handelt, kann dies hingenommen werden. Die mit dem ursprünglichen Quartierplan (RRB Nr. 693/1983) festgesetzten Baulinien an den Strassen E und F werden aufgehoben.

Das Bauen auf die im Baulinienplan gelb eingetragene Verkehrsbaulinie an der Chamstrasse im Bereich des Gfängbaches (Gegenstand einer anderen Vorlage) ist nur gestattet, soweit der Mindestgewässerabstand von 5 Metern (§ 21 WWG) zur Gewässerparzelle eingehalten wird.

Der Quartierplan umfasst ferner die Kostenverleger für die Verfahrenskosten, die Baukosten (Strassen inkl. Beleuchtung, Kanalisation, Wasserversorgung, Grabarbeiten für die Stromversorgung), 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 Knonau mit Beschluss vom 4. Oktober 2004 festgesetzte Quartierplan Eschfeld (Revision) 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 Knonau z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:

Staatsgebühr	Fr.	2'088.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	88.00	
<hr/>			
Total	Fr.	2'176.00	(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 Knonau wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 159 PBG öffentlich bekannt zu machen.

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

- VI. Mitteilung an den Gemeinderat Knonau (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von vier Dossiers), an die Nachführungsstelle der amtlichen Vermessung, Ingenieurbüro Geiger, Rösch, Wälter, Werder (gpw), Obstgartenstrasse 12, 8910 Affoltern am Albis, 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 7. April 2005  
050244/Oki/Zst

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:

