

**Auszug aus dem Protokoll
des Regierungsrates des Kantons Zi**

Sitzung vom 9. März 1977

KAI

	Baudirektion Kanton Zürich	TBA
PLANVERWALTUNG		
PBG		
Bubikon		0112-0018

B.

992. Quartierplan, Grundeigentümerbauordnung. A. Die Gemeinde Bubikon ist dem kantonalen Baugesetz seit dem Jahr 1955 gemäss dessen § 1 Abs. 2 unterstellt und besitzt eine aus dem Jahr 1966 stammende Bauordnung mit zugehörigem Zonenplan. Mit Beschluss vom 26. Mai 1975 genehmigte die Gemeindeversammlung Bubikon eine Grundeigentümerbauordnung mit zugehörigem Richtplan für das Gebiet Zelgwies, dem auch die betroffenen Grundeigentümer zugestimmt haben. Gemäss Zeugnis der Bezirksratskanzlei Hinwil vom 25. Januar 1977 sind gegen diesen Beschluss keine Rechtsmittel eingegangen. Mit Beschluss vom 15. Dezember 1976 setzte der Gemeinderat Bubikon zudem den amtlichen Quartierplan Zelgwies fest. Dieser Beschluss wurde am 21. Dezember 1976 im kantonalen Amtsblatt veröffentlicht und den Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Da gemäss Zeugnis der Bezirksratskanzlei Hinwil vom 18. Januar 1977 auch gegen diesen Beschluss kein Rechtsmittel eingegangen ist, ersuchte der Gemeinderat Bubikon mit Schreiben vom 20. Januar 1977 um die Genehmigung beider Vorlagen durch den Regierungsrat.

Bubikon

B. Das Quartierplangebiet wird im Westen durch die Wolfhausenstrasse, Staatsstrasse I. Kl. Nr. 2, im Osten durch die Flurwege Nrn. 1 und 21 sowie im Süden durch die Kapfstrasse und die Wihaldenstrasse begrenzt. Das ganze Quartierplangebiet liegt innerhalb des generellen Kanalisationsprojekts der Gemeinde Bubikon wie auch innerhalb der Bauzonen gemäss geltendem Zonenplan. Die Grunderschliessung ist bereits vorhanden.

Der strassenmässigen Erschliessung des Quartierplangebiets dient, neben der Kapfstrasse, eine von der Wolfhausenstrasse, Staatsstrasse I. Kl. Nr. 2, abzweigende T-förmige Stichstrasse A mit zwei Kehrplätzen. Die verkehrssichere Gestaltung der Einmündung dieser Stichstrasse A in die Wolfhausenstrasse ist im Einvernehmen mit den zuständigen kantonalen Instanzen zu projektieren. Die notwendigen Fussgängerverbindungen sind im Rahmen der Grundeigentümerbauordnung bereits geregelt.

Der mit 22 m an der Quartierstrasse A festgelegte Baulinienabstand entspricht der Bedeutung dieser Erschliessungsstrasse. Die vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1880/1940 an der Wolfhausenstrasse, Staatsstrasse I. Kl. Nr. 2, genehmigten Baulinien befinden sich zurzeit in Revision. Sie werden, wie auch die Baulinien der übrigen den Quartierplan Zelgwies umgrenzenden Strassen, in separaten öffentlichen Verfahren durch die Direktion der öffentlichen Bauten bzw. durch den Gemeinderat festgesetzt.

Die Niveaulinie weist bei der Quartierstrasse A eine Maximalsteigung von 3,6 % auf.

C. Für das Quartierplangebiet Zelgwies wurde durch die Grundeigentümer in Zusammenarbeit mit der Gemeinde eine Grundeigentümerbauordnung mit zugehörigem Richtplan aufgestellt. Diese Massnahme drängte sich insbesondere deshalb auf, weil der grösste Teil des fraglichen Gebiets der dreige-

schossigen Wohn- und Gewerbezone zugeteilt ist und eine zonengemässe Ueberbauung desselben unerwünschte ortsbauliche und landschaftliche Beeinträchtigungen zur Folge hätte. Der Richtplan sieht vor, dass das Areal um ein im Zentrum liegendes Freihaltegebiet vorwiegend mit Reiheneinfamilienhäusern und einigen wenigen Mehrfamilienhäusern überbaut werden soll. Andererseits fällt auf, dass gemäss Art. 2 Abs. 3 der Grundeigentümerbauordnung der Gemeinderat nach freiem Ermessen Abweichungen vom Richtplan zulassen kann. Diese auch in Widerspruch zu § 84 Abs. 2 PBG stehende Vorschrift kann jedoch im vorliegenden Fall hingenommen werden, da die Gemeindeversammlung vom 25. Mai 1975 den Gemeinderat angewiesen hat, höchstens die gemäss Richtplan vorgesehenen sieben Mehrfamilienhäuser zu bewilligen. Änderungen gegenüber dem Richtplan können somit nur eine Reduktion der vorgesehenen Baumasse sowie eine Vergrösserung des Anteils der Einfamilienhäuser bewirken, was den Grundintentionen für den Erlass der Grundeigentümerbauordnung nahekommt. Im übrigen kann die Vorlage als zweckmässige und angemessene Lösung genehmigt werden.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

beschliesst der Regierungsrat:

I. Der Beschluss der Gemeindeversammlung Bubikon vom 25. Mai 1975 betreffend den Erlass einer Grundeigentümerbauordnung mit zugehörigem Richtplan wird genehmigt.

II. Der Beschluss des Gemeinderates Bubikon vom 15. Dezember 1975 betreffend Festsetzung des amtlichen Quartierplans Zelgwies mit Bau- und Niveaulinien an der Quartierstrasse A wird gemäss den eingereichten Plänen genehmigt.

III. Der Gemeinderat Bubikon wird eingeladen, Dispositiv I und II dieses Beschlusses im kantonalen Amtsblatt zu veröffentlichen.

IV. Mitteilung an den Gemeinderat Bubikon, 8608 Bubikon, für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer (unter Rücksendung je eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars der Grundeigentümerbauordnung mit zugehörigem Richtplan sowie des Quartierplans), den Bezirksrat Hinwil, 8340 Hinwil, sowie an die Direktionen der öffentlichen Bauten und der Finanzen.

Zürich, den 9. März 1977

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Roggwiller