

Auszug aus dem Protokoll
des Regierungsrates des Kantons Zürich

PLAN-ARCHIV

Sitzung vom 29. Oktober 1975 B.N.P. Nr.

9

5301. **Quartierplan.** Am 15. September 1975 ersuchte der Gemeinderat Rorbas um Genehmigung seines Beschlusses vom 20. Februar 1974 betreffend Festsetzung des amtlichen Quartierplanes Ebnet Nr. 2 West. Dieser Beschluss wurde am 1. März 1974 im kantonalen Amtsblatt veröffentlicht und den Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Gemäss Zeugnis des Bezirksrates Bülach vom 10. September 1975 sind gegen die Quartierplanfestsetzung keine Rekurse eingegangen.

Rorbas

Das Quartierplangebiet wird im Nordosten von der Weiacherstrasse, HVS U, Staatsstrasse I. Kl. Nr. 1, im Südosten von der alten Bütbergstrasse, im Südwesten von der Ringstrasse und dem anschliessenden Flurweg, Kat.-Nr. 397, im Nordwesten von der Bütbergstrasse III. Kl. begrenzt. Das ganze Gebiet liegt innerhalb des generellen Kanalisationsprojekts der Gemeinde Rorbas und, mit Ausnahme von zwei kleinen Teilflächen entlang der südwestlichen Begrenzung, auch innerhalb der Bauzonen nach geltendem Zonenplan. Die erforderliche Einzonung der fraglichen Gebietsflächen wurde von der Gemeindeversammlung bereits verabschiedet.

Der strassenmässigen Erschliessung des Quartierplangebietes dienen die von der Bütbergstrasse aus abzweigenden Quartierstrassen Wilerweg, Grundstrasse und Hangstrasse, wobei die teilweise bereits erstellte Grundstrasse und die geplante Hangstrasse als Stichstrassen Wendeplätze aufweisen. Von den beiden letztgenannten Quartierstrassen führen je ein Fussweg zur alten Bütbergstrasse und zur Ringstrasse.

Die mit 18 m am Wilerweg und 20 m an der Grundstrasse sowie 18 m an der Hangstrasse festgelegten Baulinienabstände entsprechen der Bedeutung dieser Erschliessungsstrassen. Die im Quartierplan für die Bütbergstrasse III. Kl. und für das schon ausgeführte Teilstück der Grundstrasse eingetragenen Baulinien stimmen mit den bereits genehmigten Linien überein (vgl. RRB Nrn. 1775/1969 und 760/1970). Bei der Einmündung des Wilerweges in die Bütbergstrasse III. Kl. werden die bestehenden Baulinien geöffnet. Bei der Einmündung der Hangstrasse in die Bütbergstrasse III. Kl. werden die bestehenden Baulinien geöffnet, teilweise aufgehoben und neu festgesetzt.

Die Niveaulinien weisen Maximalsteigungen von 1 % bei der Grundstrasse und von 11,7 % bei der Hangstrasse auf.

Entlang der Bütbergstrasse, die die östliche Quartierplangebietes bildet, erstreckt sich ausserhalb des Quartierplangebietes eine Waldfläche, die dem Laufe des Wilerbaches folgt. Die Bauparzellen alte Nrn. 403, 387, 389 und 390 liegen flächenmässig zum Teil, die Bauparzelle alte Nr. 388 vollumfänglich innerhalb des 30-m-Waldabstandes, welcher mit

der kantonalen Verordnung zum Bundesbeschluss über dringliche Massnahmen auf dem Gebiet der Raumplanung für den ganzen Kanton Zürich festgelegt wurde. Damit werden ganz allgemein jene Gebiete bezeichnet, deren Besiedlung oder Ueberbauung aus Gründen des Allgemeininteresses am Wald als Erholungsraum und der Wahrung von Interessen des Landschaftsschutzes und allenfalls der Ortsplanung vorläufig einzuschränken oder zu verhindern ist. Eine jedem Einzelfall gerecht werdende spezielle Gebietsausscheidung war in der zur Verfügung gestandenen Zeit unmöglich. Bauten können zugelassen werden, sofern die im dringlichen Bundesbeschluss für die einzelnen Massnahmen umschriebenen Rechtswirkungen nicht entgegenstehen (siehe Art. 2 und 4 BB).

Anlässlich der Vorprüfung des vorliegenden Quartierplans haben der Gemeinderat Rorbas und die betroffenen privaten Grundeigentümer eine Reduktion des auch in der Gemeindebauordnung Rorbas in Artikel 4 Absatz 1 festgelegten Waldabstandes von 30 m auf 20 m beantragt. Es wurde festgestellt, dass weder öffentliche noch planerische Interessen die Wahrung des generellen Waldabstandes innerhalb des Quartierplangebietes (alte Parzellen Nrn. 403, 387, 389 und 390) im Bereich des Bachgehölzes erfordern. Die Parzelle alte Nr. 388, J. Frei, liegt hingegen auch bei reduziertem Waldabstand von 20 m flächenmässig nahezu vollumfänglich innerhalb des Abstandsbereichs und ist somit nicht überbaubar. Durch eine Personaldienstbarkeit wurde zu Lasten der Parzelle alte Nr. 388 und zugunsten der politischen Gemeinde Rorbas am 27. August 1975 ein Bauverbot erlassen. Einer Reduktion des Waldabstandes auf den Parzellen Neuzuteilung E. Heimann, politische Gemeinde Rorbas, A. Schneider und Thalmanns Erben auf 20 m gemäss Eintragung im Baulinienplan Ebnet Nr. 2 West kann aus den vorerwähnten Gründen gestützt auf Artikel 4 BB in Verbindung mit § 7 der kantonalen Verordnung zum Bundesbeschluss vom 29. November 1972 zugestimmt werden.

Der Genehmigung der Vorlage steht nichts entgegen.

Der Gemeinderat wird gemäss den §§ 16 und 19 des Baugesetzes den vorliegenden Beschluss zu veröffentlichen haben.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der Beschluss des Gemeinderates Rorbas vom 20. Februar 1974 betreffend Festsetzung des amtlichen Quartierplans Ebnet Nr. 2 West mit Bau- und Niveaulinien am Wilerweg, der Grundstrasse und der Hangstrasse sowie Oeffnung der Baulinien an der Bütbergstrasse III. Kl. bei der Einmündung des Wilerwegs, Oeffnung, Aufhebung und Neufestsetzung der Baulinien an der Bütbergstrasse III. Kl. bei der Einmündung der Hangstrasse, wird gemäss den eingereichten Plänen genehmigt.

II. Gestützt auf Artikel 4 BB in Verbindung mit § 7 der kantonalen Verordnung zum Bundesbeschluss vom 29. November 1972 wird, gemäss den Erwägungen, die im Baulinienplan zum Quartierplan Ebnet Nr. 2 West auf den Parzellen Neuzuteilung E. Heimann, politische Gemeinde Rorbas, A. Schneider und Thalmanns Erben eingetragene Reduktion des Waldabstandes auf 20 m bewilligt.

III. Mitteilung an den Gemeinderat Rorbas für sich und zuhanden der von der Reduktion des Waldabstandes betroffenen Grundeigentümer, den Bezirksrat Bülach sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 29. Oktober 1975

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Roggwiller