

**Auszug aus dem Protokoll
des Regierungsrates des Kantons Zürich**
Sitzung vom 9. Januar 1969

KANTON ZÜRICH TIEFBAUAMT

PLAN - ARCHIV

B. N. P. (B1/2) Nr.
Buchs

7

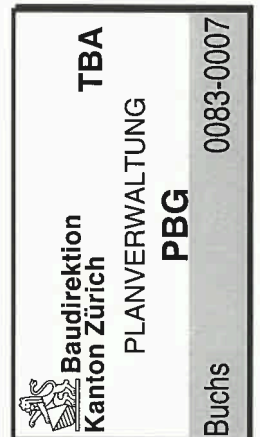
94. Quartierplan. Am 29. Mai 1968 ersuchte der Gemeinderat Buchs um Genehmigung seines Beschlusses vom 23. April 1968 betreffend Festsetzung des privaten Quartierplanes Nr. 6 Hinter Bachtel. Dieser Beschluss wurde am 3. Mai 1968 im kantonalen Amtsblatt veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Gemäss Zeugnis des Bezirksrates Dielsdorf vom 27. Mai 1968 sind gegen die Quartierplanfestsetzung keine Rekurse eingegangen.

Das Quartierplangebiet wird im Norden durch das Schweizerische Bundesbahnen-Areal, im Osten durch ein öffentliches Gewässers, im Süden durch die Krähstelstrasse, Staatsstrasse II. Kl. Nr. 6, und im Westen durch Waldareal bzw. durch ein öffentliches Gewässer begrenzt. Das ganze Gebiet liegt innerhalb des sich in Ueberarbeitung befindlichen generellen Kanalisationsprojektes der Gemeinde Buchs, wie auch innerhalb der Bauzonen nach geltendem Zonenplan.

Der Erschliessung des Quartierplangebietes dient eine von der Krähstelstrasse in nordöstlicher Richtung abzweigende Sackstrasse.

Der mit 18 m festgelegte Baulinienabstand entspricht der Bedeutung dieser Quartierstrasse. Die Baulinien an der Krähstelstrasse, Staatsstrasse II. Kl. Nr. 6 werden mit einem separaten öffentlichen Verfahren festgelegt. Die östliche Baulinienabschrägung bei der Einmündung der Quartierstrasse in die Krähstelstrasse bildet Gegenstand dieses separaten Baulinienverfahrens. Sie wird deshalb von der nachfolgenden Genehmigung ausgenommen.

Die westliche Begrenzung des Quartierplangebietes wird durch das öffentliche Gewässer gebildet, wobei ein das Gewässer säumender Waldstreifen von ca. 3—20 m Breite in das Quartierplangebiet einbezogen wird. Entsprechend dem Zweck des Quartierplanverfahrens (§ 19 des Baugesetzes) sind quartierplanrechtliche Massnahmen an sich auf zur Ueberbauung bestimmtes und dazu geeignetes Land zu beschränken, sodass in der Regel Wald im forstpolizeirechtlichen Sinne infolge des grundsätzlichen Rodungsverbotes nicht in das Verfahren einbezogen werden sollte. Andererseits besteht aber unter Umständen ein erhebliches Interesse daran, das gesamte im fraglichen Gebiet gelegene Land der am Quartierplanverfahren Beteiligten neu einzuteilen, damit nicht neuerdings eine Zerstreuung des Grundeigentums entsteht. Im vorliegenden Falle sollen allerdings mit einer Ausnahme die bestehenden Eigentumsverhältnisse an den Waldparzellen beibehalten werden. Da die Festsetzung der Quartierplangrenzen entlang der Grenze des öffentlichen Gewässers eine klare und den gesetzlichen Erfordernissen eher entsprechende Grenzziehung darstellt als das Abstellen auf den Waldsaum, kann diese Lösung hingenommen werden. Immerhin ist hinsichtlich der Rechtswirkungen der Genehmigung einer solchen Umgrenzung festzuhalten, dass damit nicht die Einbeziehung des Waldanteiles in die Ausnützung des überbaubaren Teiles der Grundstücke ermöglicht wird. Vielmehr wird im baupolizeilichen Bewilli-



gungsverfahren für die künftige Ueberbauung des Quartierplangebietes bei der Berechnung der zulässigen Ausnützung auf die tatsächlich überbaubaren Grundstücksflächen abzustellen sein.

Im übrigen steht der Genehmigung der Vorlage nichts entgegen.

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

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Der Beschluss des Gemeinderates Buchs vom 23. April 1968 betreffend Festsetzung des privaten Quartierplanes Nr. 6 Hinter Bachtel mit Baulinien der Erschliessungsstrasse, mit Ausnahme der östlichen Baulinienabschrägung bei der Einmündung der Quartierstrasse in die Krähstelstrasse, wird gemäss den eingereichten Plänen genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Buchs für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Rücksendung eines Plansatzes und eines zusätzlichen Baulinienplanes mit Genehmigungsvermerk, den Bezirksrat Dielsdorf sowie an die Baudirektion.

Zürich, den 9. Januar 1969.

Vor dem Regierungsrate,
Der Staatsschreiber:

H. S. Spirecht