




## Erläuternder Bericht

### Aufhebung der Baulinie Verkehr und Niveaulinie (RRB Nr. 128, vom 1. Januar 1971)

---



Ersteller	Besteller
 <b>INGESA AG</b> INGENIEURE. FORMEN. LEBENSRAUM. Guyer-Zeller-Strasse 27   8620 Wetzikon (ZH) 044 934 33 88   wetzikon@ingesa.ch	Gemeinde Pfäffikon ZH Hochstrasse 1, 8330 Pfäffikon  <a href="http://www.pfaeffikon.ch">www.pfaeffikon.ch</a>

**Inhalt**

1	Ausgangslage .....	3
1.1	Anlass.....	3
1.2	Verfahren zur Aufhebung kommunaler Baulinie .....	3
2	Bestehende Situation .....	4
2.1	Kommunaler Richtplan Verkehr.....	4
2.2	Baulinie Verkehr und Niveaulinie, RRB 128.....	4
2.3	Situation Ueblistrasse .....	5
2.4	Raumsicherung an der Ueblistrasse.....	6
3	Aufhebung der Baulinie Verkehr und der Niveaulinie .....	7
3.1	Baulinienplan .....	7
4	Eigentümerverzeichnis .....	8

**Abbildungen**

Abbildung 1	Situationsplan, Geoportal, Zugriff 10. Oktober 2025 .....	4
Abbildung 2	Zonenplan, Geoportal, Zugriff 10. Oktober 2025 .....	5
Abbildung 3	Auszug Kernzonenplan Irgenhausen .....	6
Abbildung 4	Baulinienplan, 10. Oktober 2025 .....	7

## 1 Ausgangslage

### 1.1 Anlass

Die Eigentümer der Grundstücke Kat.-Nrn. 10449 und 11077 haben mit Schreiben vom 16. Dezember 2024 den Antrag auf Überprüfung der Baulinie Nr. 128 vom 7. Januar 1971 an der Ueblistrasse gestellt.

Die Ueblistrasse liegt zwischen der Dorfstrasse und der Baumgartenstrasse. Es handelt sich dabei um eine private Quartierstrasse. Entlang der Ueblistrasse verläuft beidseitig die Verkehrsbaulinie Nr. 128. Im Norden weist die Baulinie einen Abstand von minimal ca. 6 m ab der Ueblistrasse auf; im Süden ca. 9 m. Bei der Einmündung in die Dorfstrasse sowie der Baumgartenstrasse verläuft die Baulinie leicht abgeschrägt. Nördlich entlang der Ueblistrasse verläuft ausserdem ein Trottoir. Die Ueblistrasse ist in diesem Bereich ausreichend ausgebaut.

Nach eingehender Prüfung durch die Gemeinde Pfäffikon wurde beschlossen, dass die Baulinie Verkehr und die Niveaulinie Nr. 128 vom 7. Januar 1971 aufgehoben werden kann. Zur Sicherung der Ueblistrasse samt begleitenden Vorgärten, Grünzügen und Fahrzeugabstellplätzen ist der gemäss § 265 einzuhaltende Strassenabstand von 6 m genügend.

### 1.2 Verfahren zur Aufhebung kommunaler Baulinie

Für die Festsetzung von Verkehrsbau- und Niveaulinien für kommunale Anlagen sind gemäss § 108 PBG die Gemeinden zuständig.

Für die Festsetzung und die Aufhebung von Bau- und Niveaulinien, ist in der Gemeinde Pfäffikon gemäss Art. 27 Ziffer 11 der Gemeindeordnung Pfäffikon vom 1. September 2019 der Gemeinderat zuständig.

Anschliessend bedürfen Festsetzungen oder Aufhebungen von kommunalen Bau- und Niveaulinien der Genehmigung der Volkswirtschaftsdirektion Zürich (Amt für Mobilität).

Festsetzungsbeschluss des Gemeinderats, Genehmigungsverfügung der Volkswirtschaftsdirektion Zürich (Amt für Mobilität), Pläne und Erläuterungsbericht sind öffentlich aufzulegen. Die Auflage (30 Tage) ist zu publizieren und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich und eingeschrieben mitzuteilen.



### 2.3 Situation Ueblistrasse

Die Ueblistrasse weist eine Breite von 5 m auf. Die nördliche Baulinie verläuft in einem Abstand von 7 m. Die südliche Baulinie im Abstand von 9 m. Das im Norden entlang der Ueblistrasse verlaufende Trottoir beginnt von der Dorfstrasse herkommend mit einer Breite von 1.8 m durch einen Laubengang unterhalb eines Gebäudes, nach dem Laubengang erweitert sich die Breite des Trottoirs leicht auf 2 m. Die Ueblistrasse verläuft durch zwei verschiedene Nutzungszonen. Im Nordwesten liegt sie in der Kernzone und im Bereich des Kernzonenplans Irgenhausen, im Südosten liegt sie in der Wohnzone W2.7. Die bestehenden Bauten in der Kernzone befinden sich innerhalb des Baulinienbereichs, während die Bauten in der Wohnzone erst nach der Festlegung der Baulinie erstellt wurden und somit ausserhalb des Baulinienbereichs liegen.

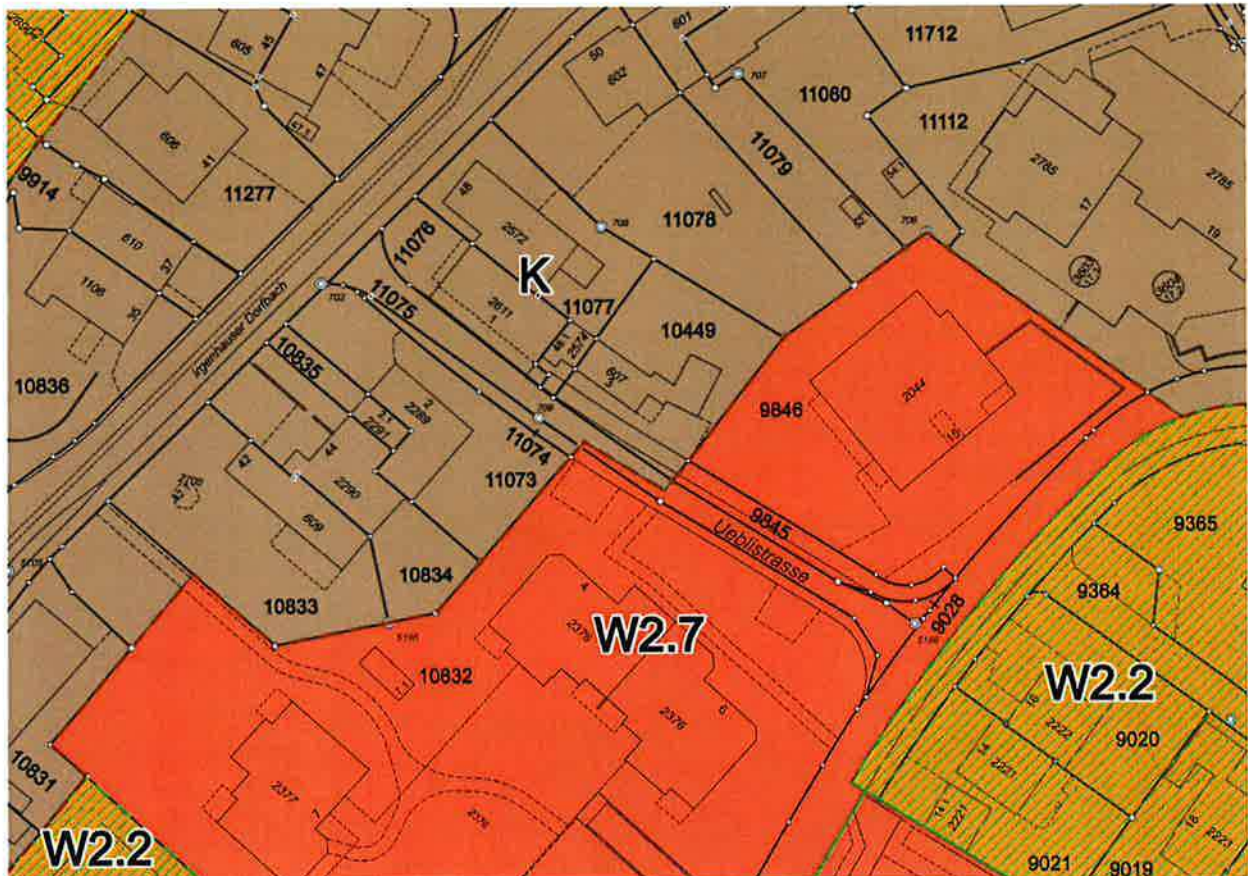


Abbildung 2 Zonenplan, Geoportal, Zugriff 10. Oktober 2025



### 3 Aufhebung der Baulinie Verkehr und der Niveaulinie

#### 3.1 Baulinienplan

Die Baulinie Verkehr Nr. 128 mit Einbezug der Niveaulinie vom 7. Januar 1971 wird gemäss abgebildetem Plan aufgehoben. Die betroffenen Baugrundstücke werden somit von der öffentlich-rechtlichen Baubeschränkung entlastet.

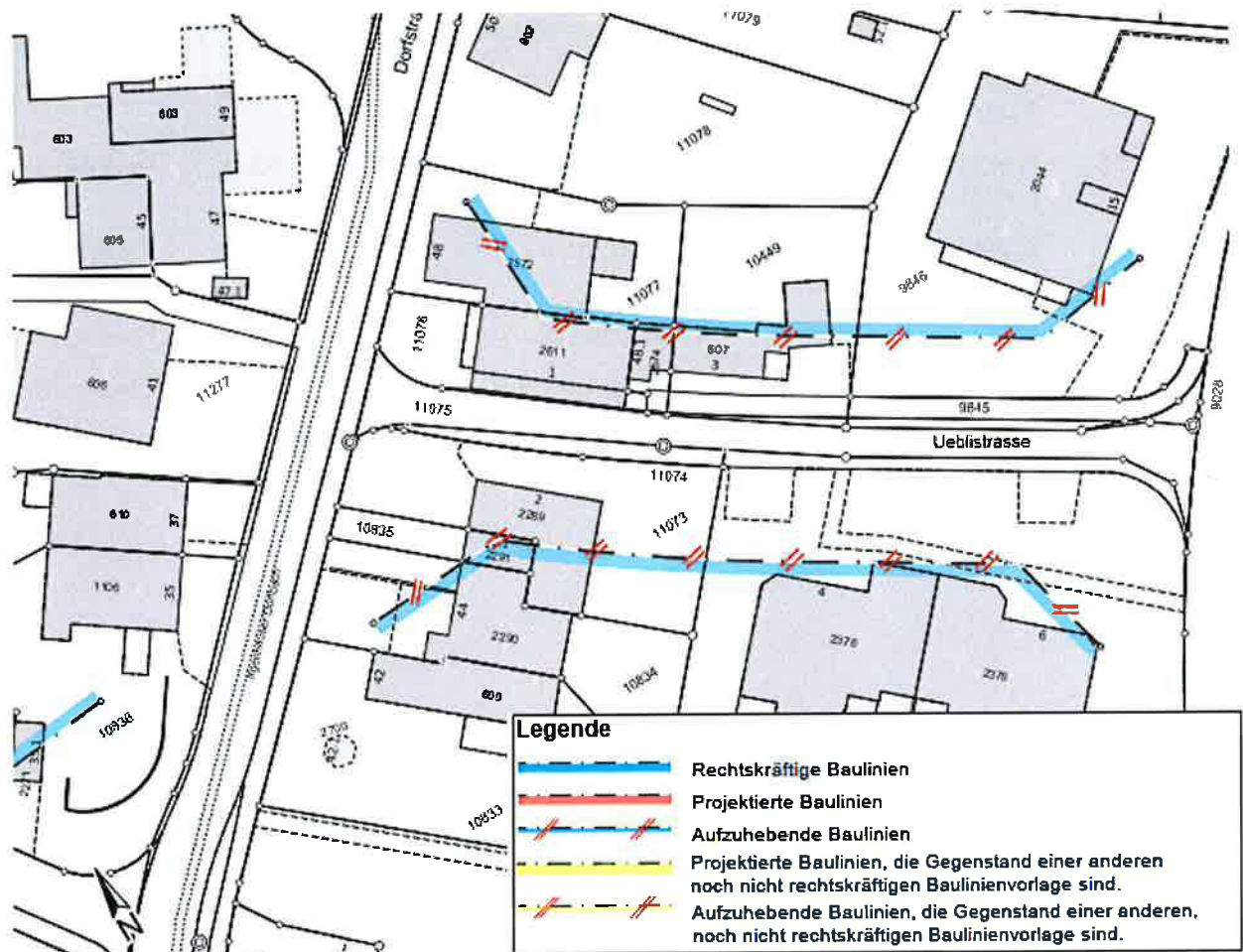


Abbildung 4 Baulinienplan, 10. Oktober 2025

**4 Eigentümerverzeichnis**

Kat.-Nr.	Name	Adresse	PLZ	Ort
9846				
10449				
10832				
10834				
10835				
11073				
11074				
11076				
11077				