



Referenz-Nr.: ARE 15-1501

Kontakt: Barbara Schultz, Teamleiterin, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 49, [www.are.zh.ch](http://www.are.zh.ch)

## Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «Dorfstrasse 11» – Genehmigung

Gemeinde **Embrach**

- Massgebende  
Unterlagen
- Ausschnitt Zonenplan (Mst. 1:1000) vom 8. Juli 2015
  - Ausschnitt Kernzonenplan „Dorf Nord“ (Mst. 1: 1000) vom 8. Juli 2015
  - Bericht nach Art. 47 RPV vom 8. Juli 2015

### Sachverhalt

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Embrach setzte mit Beschluss vom 22. Juni 2015 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Bülach vom 26. Oktober 2015, die durch das Amt für Raumentwicklung eingeholt wurde, keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 5. August 2015 ersucht die Gemeinde Embrach um Genehmigung der Vorlage.

### Erwägungen

#### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

#### B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der  
Vorlage Die politische Gemeinde Embrach beabsichtigt, das Gebäude Vers. Nr. 321 und Teile der Grundstücke Kat.-Nrn. 2291 und 4599 zu veräussern. Sie sind der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen und befinden sich innerhalb des Perimeters des Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder. Da auch langfristig kein Bedarf für öffentliche Aufgaben absehbar ist, sollen die genannten Liegenschaften der Kernzone K2 zugewiesen werden, um den Verkauf und die Nutzung durch Dritte zu ermöglichen.

Wesentliche Festlegun-  
gen und Vorschriften Für die Umzonung ist neben der Anpassung des Zonenplans auch die Anpassung des Kernzonenplans notwendig. An der Bau- und Zonenordnung sind keine Anpassungen vorgesehen.

Ergebnis der Vorprüfung Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 9. Januar 2015 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde entsprochen.



### **C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

#### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «Dorfstrasse 11», die die Gemeindeversammlung Embrach mit Beschluss vom 22. Juni 2015 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Embrach wird eingeladen
  - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
  - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
  - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
  - nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen
- III. Mitteilung an
  - Gemeinde Embrach (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
  - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - SWR Geomatik AG, Steinackerstrasse 2, 8302 Kloten, (Nachführungsstelle)

**Amt für  
Raumentwicklung**

**Für den Auszug:**

Teilrevision der Nutzungsplanung vom 22. Juni 2015

Zonenplan und Kernzonenplan

Zuweisung von Teilen der Grundstücke Kat. Nrn. 2291, 4598 und 4599  
von der Zone für öffentliche Bauten OeB in die Kernzone K2

## Änderung des Zonenplanes

Ausschnittplan Mst. 1:1000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 22. Juni 2015

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident:



Erhard Büchi

Der Gemeindevorsteher:



Hans-Peter Good

Von der Baudirektion genehmigt - 2. Nov. 2015

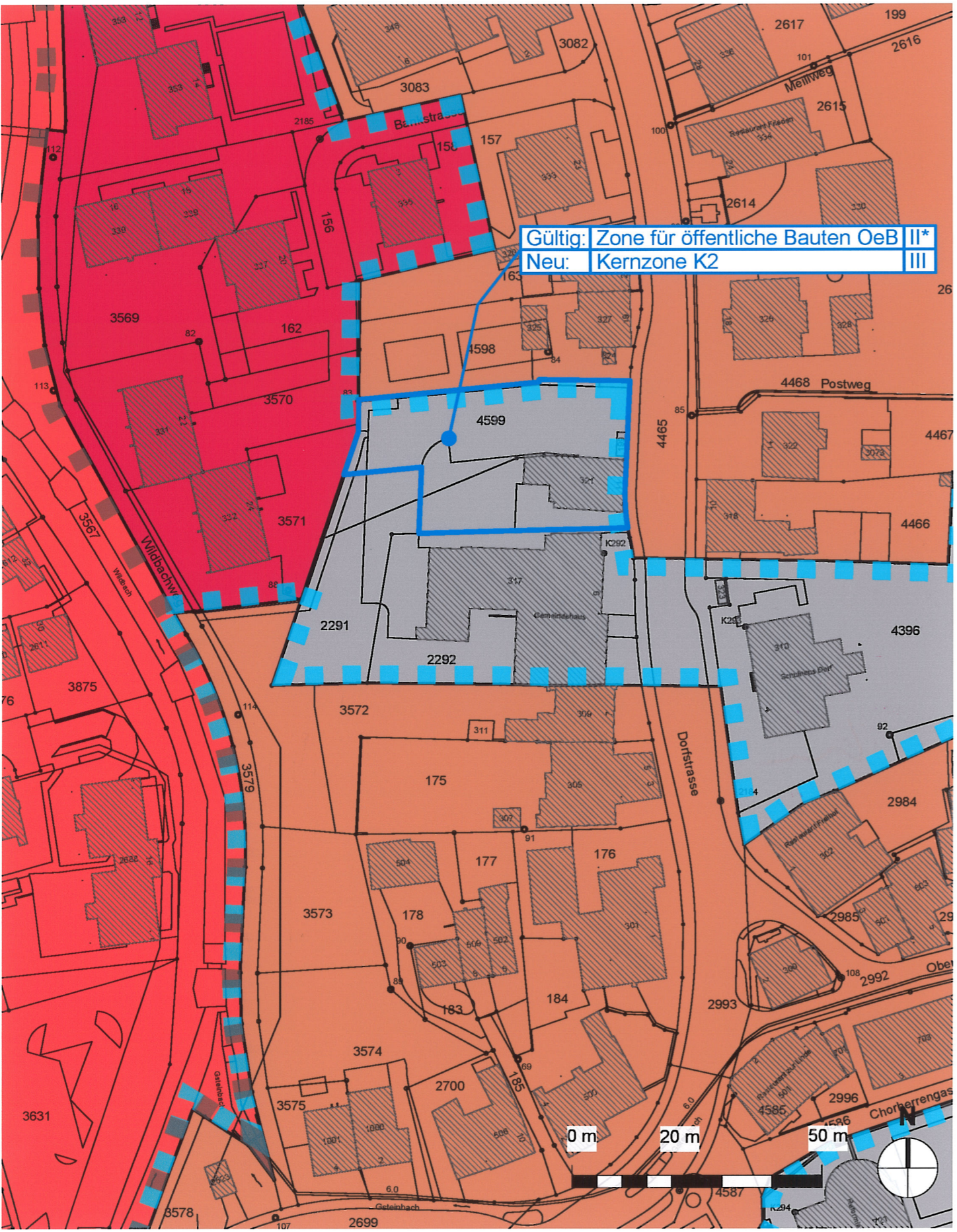
Für die Baudirektion



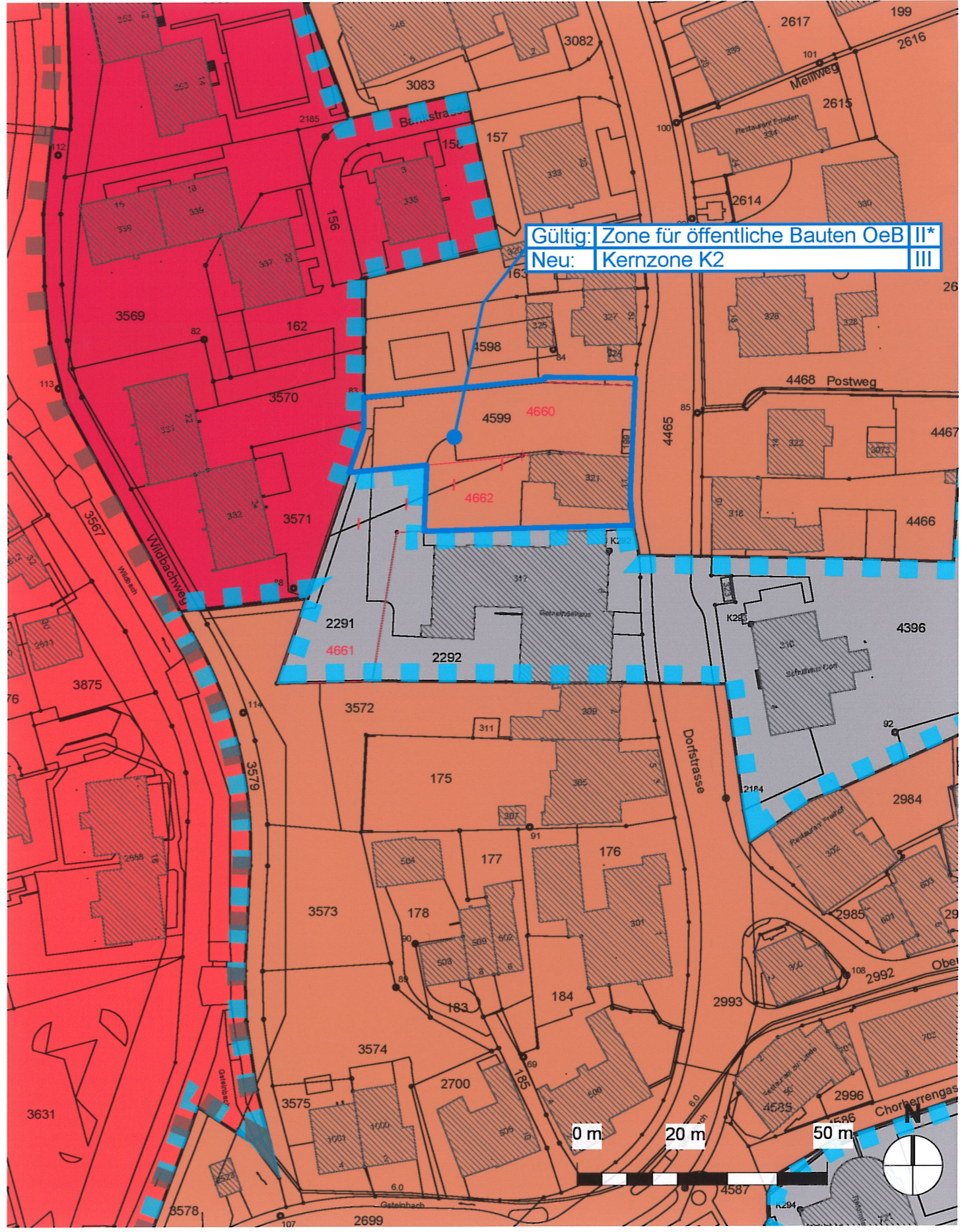
BDV Nr. 1501/15

Gattikon, 08. Juli 2015  
21'939 ph

Ausschnitt Zonenplan vom 12. Mai 1993  
mit Abgrenzung der festgesetzten Änderungen






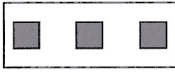
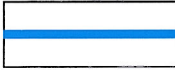


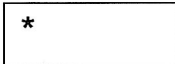


Ausschnitt Zonenplan vom 22. Juni 2015  
mit Abgrenzung der festgesetzten Änderungen



## Änderung des Zonenplanes

---

	Kernzone	K2	III
	Wohnzone 2-geschossig	W2B	II
	Wohnzone 3-geschossig	W3	II
	Zone für öffentliche Bauten	OeB	II*
	Flachdachausschlussgebiet		
	Mehrgeschoss bei Arealüberbauung unzulässig gemäss Art. 29/5 BZO		
	Planungsperimeter		
	Entwurf Mutation vom 20. Juni 2014 (im Falle einer Veräusserung)		
	Gebäude		
	ES-Zuteilung gemäss Zonenplan		

Teilrevision der Nutzungsplanung vom 22. Juni 2015

Zonenplan und Kernzonenplan

Zuweisung von Teilen der Grundstücke Kat. Nrn. 2291, 4598 und 4599  
von der Zone für öffentliche Bauten OeB in die Kernzone K2

## Änderung des Kernzonenplanes Dorf Nord

Ausschnittplan Mst. 1:1000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 22. Juni 2015

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident:



Erhard Büchi

Der Gemeindegemeinschreiber:



Hans-Peter Good

Von der Baudirektion genehmigt - 2. Nov. 2015

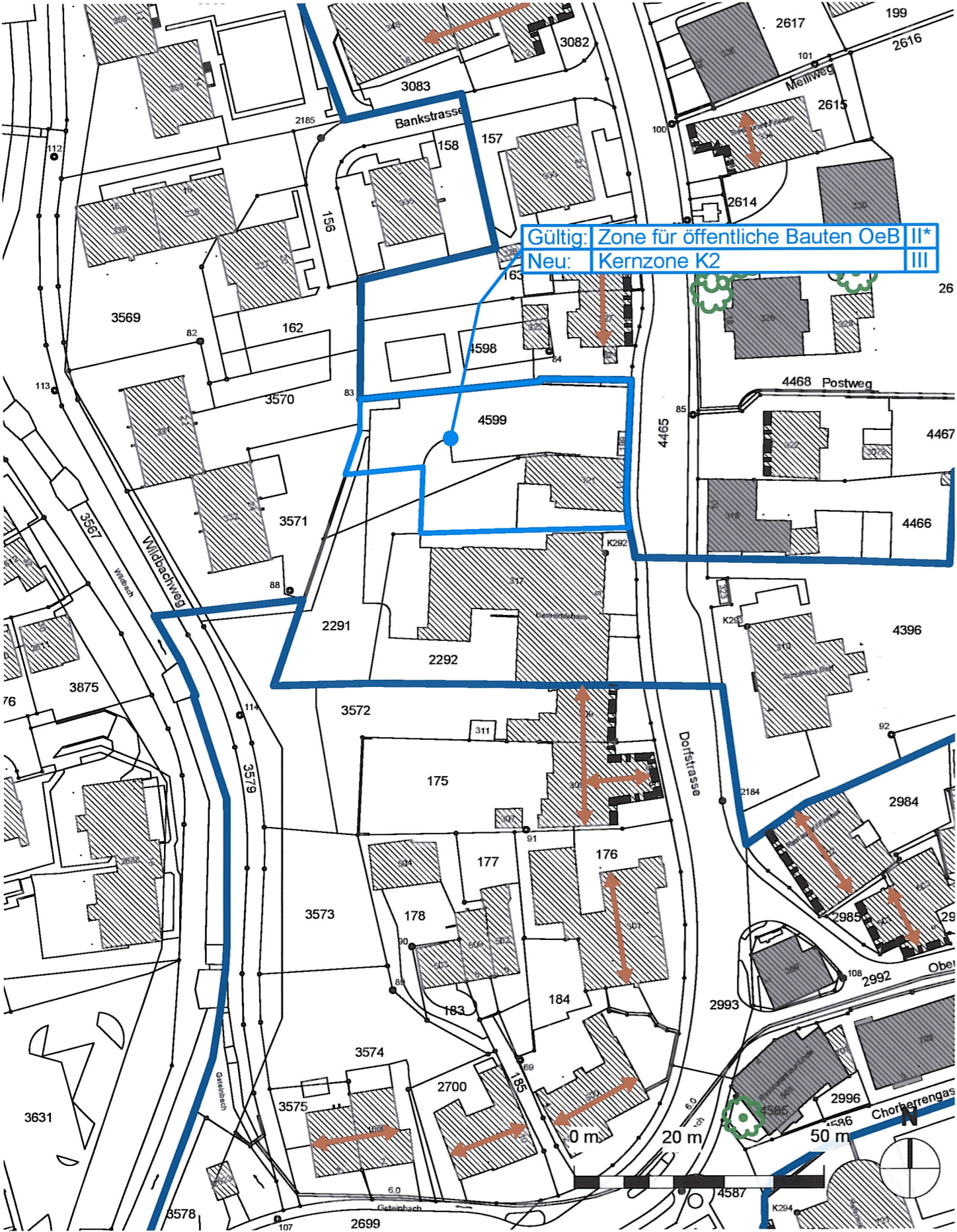
Für die Baudirektion



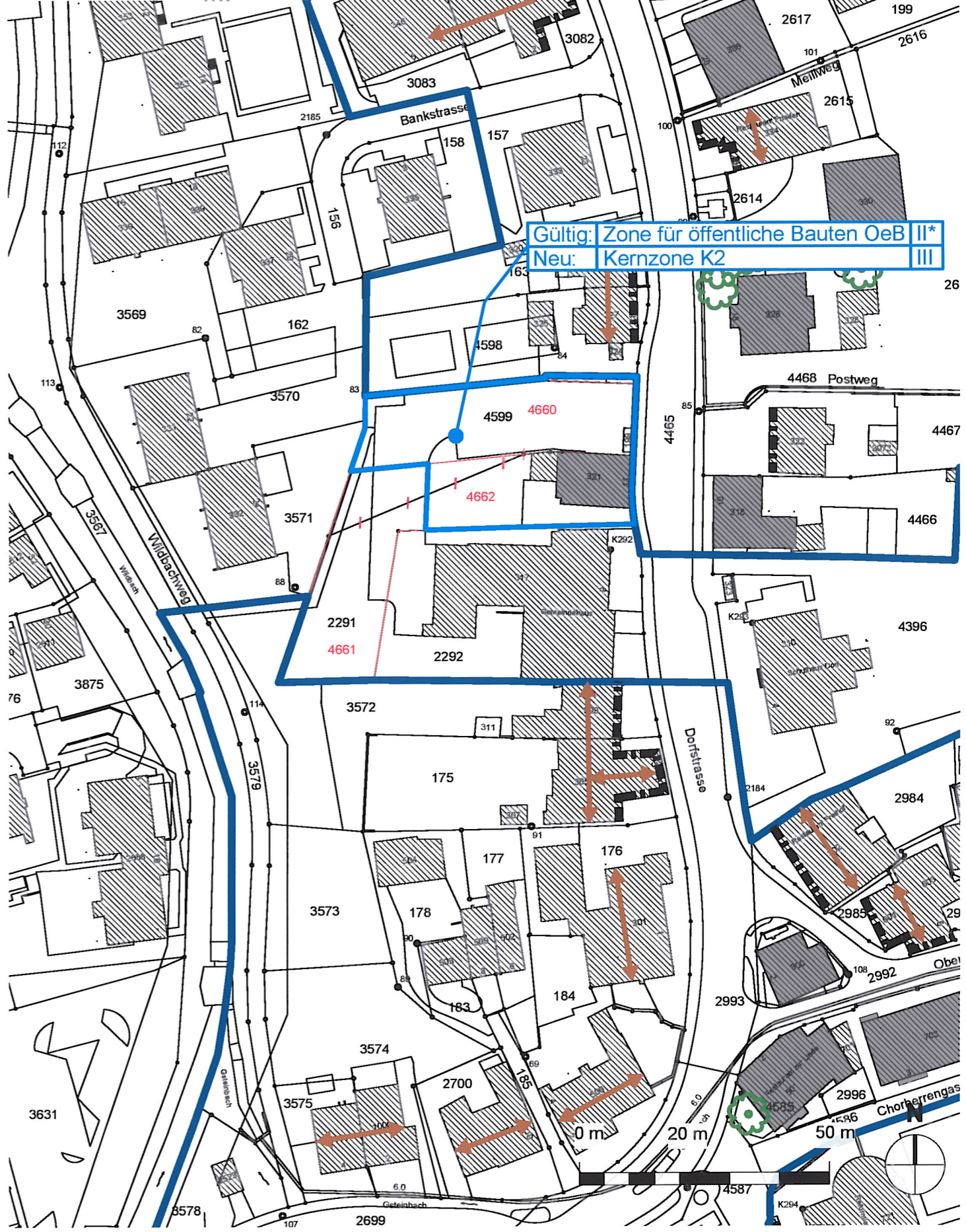
BDV Nr. 1501/15

Gattikon, 08. Juli 2015  
21'939 ph

Ausschnitt Kernzonenplan Dorf Nord vom 21. Juni 1985  
mit Abgrenzung der festgesetzten Änderungen

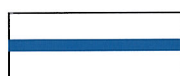


Ausschnitt Kernzonenplan Dorf Nord vom 22. Juni 2015  
mit Abgrenzung der festgesetzten Änderungen



# Änderung des Kernzonenplanes Dorf Nord

---



Perimeter Kernzone



Ersatzbauten und entsprechende Umbauten gemäss Art. 4.1 BZO



Fassadenlinien gemäss Art. 4.2 BZO



Hauptfirstrichtung



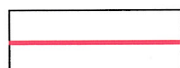
Geschützte Bäume



Geschützte Baumgruppe



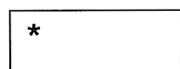
Planungspereimeter



Entwurf Mutation vom 20. Juni 2014 (im Falle einer Veräusserung)



Gebäude



ES-Zuteilung gemäss Zonenplan

## Bauten und baurechtliche Planungen

### Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

#### ■ **Teilrevision kommunale Nutzungsplanung / Umzonung Dorfstrasse 11 Inkrafttretung**

**Embrach.** Die Gemeindeversammlung hat am 22.06.2015 beschlossen: die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung festzusetzen. Die Baudirektion Kanton Zürich hat die Pläne mit Verfügung vom 02.11.2015 genehmigt. Gegen den Festsetzungsbeschluss der Gemeindeversammlung und die Genehmigungsentscheide der Baudirektion Kanton Zürich sind keine Rechtsmittel erhoben worden. Die Pläne treten mit dieser öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.  
Gemeindeverwaltung Embrach

00142487