

## VERFÜGUNG

vom 1. März 2013

### **Oberembrach. Teilrevision Nutzungsplanung «Weiler Mühlberg»**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Die Gemeindeversammlung Oberembrach hat am 24. November 2010 der Teilrevision «Weiler Mühlberg» zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Baurekursgerichts vom 24. August 2011 sowie des Bezirksrats Bülach vom 7. Januar 2011 keine Rechtsmittel eingelegt. Da im Rahmen des darauf folgenden Genehmigungsverfahrens durch die Baudirektion festgestellt wurde, dass einzelne Bestimmungen nicht genehmigungsfähig sind, wurde die Genehmigung auf Gesuch des Gemeinderats gemäss dessen Beschluss vom 20. März 2012 durch die Baudirektion sistiert. Der Gemeinderat entschied, die umstrittenen Bestimmungen in einer überarbeiteten Revision der Nutzungsplanung der Gemeindeversammlung vorzulegen.

Die Gemeindeversammlung Oberembrach hat am 21. November 2012 der Teilrevision der Nutzungsplanung «Weiler Mühlberg» zur Anpassung der Art. 7 und 14 der Bau- und Zonenordnung (BZO) zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Baurekursgerichts vom 17. Januar 2013 sowie des Bezirksrats Bülach vom 31. Januar 2013 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 23. Januar 2013 ersucht die Gemeinde Oberembrach um Genehmigung der gesamten Vorlage.

Im Rahmen einer Teilrevision der Nutzungsplanung beabsichtigt die Gemeinde Oberembrach den Weiler Mühlberg in eine Weilerkernzone zu überführen. Es soll ermöglicht werden, in Mühlberg attraktiven neuen Wohnraum bereitzustellen. Dabei sollen sich neue Gebäude gut in die bestehende Bausubstanz einordnen. Nach der Vorprüfung durch die kantonalen Fachstellen wurden verschiedene Anpassungen an der Vorlage vorgenommen. Am 24. November 2010 hat die Gemeindeversammlung Embrach der Teilrevision der Nutzungsplanung zugestimmt. Am 20. Januar 2011 reichte die Gemeinde der Baudirektion die Teilrevision zur Genehmigung ein. Daraufhin teilte die Baudirektion der Gemeinde

mit, dass nur eine Teilgenehmigung möglich sei und bot der Gemeinde Oberembrach Gelegenheit zur Anhörung über die nicht bewilligungsfähigen Bestimmungen der BZO. Mit Schreiben vom 2. November 2011 legte die Gemeinde Oberembrach dem Amt für Raumentwicklung Lösungsvorschläge für die umstrittenen Bestimmungen vor, die vom Amt für Raumentwicklung als genehmigungsfähig beurteilt wurden.

Die Anpassung präzisiert nun Art. 7 dahingehend, dass auch innenliegende Balkone zulässig sind. Nur bei besonders guter Gestaltung sind giebelseitig abgestützte Balkone bis ins erste Dachgeschoss zulässig. Frei auskragende Balkone sowie Balkone im zweiten Dachgeschoss sind nicht gestattet. In Art. 14 wird festgelegt, dass Balkone nur giebelseitig die Mantellinie um maximal zwei Meter überstellen und dort auch abgestützt werden dürfen. Dachaufbauten sind nur in Form von Schlepptgauben mit einer maximalen Höhe von einem Meter, respektive bei besonders guter Gestaltung von 1.20 Meter zulässig.

Mit der Anpassung der umstrittenen Bestimmungen ist die Teilrevision der Nutzungsplanung «Weiler Mühlberg» als Ganzes genehmigungsfähig.

Die Akten bestehend aus dem Plan im Massstab 1:1000, der geänderten BZO sowie den erläuternden Berichten (zur Teilrevision 2010 und zu den Anpassungen 2012) nach Art. 47 RPV, sind vollständig. Während der öffentlichen Auflage vom 30. April bis zum 30. Juni 2009 gingen verschiedene Einwendungen ein, die im beigelegten Erläuterungsbericht behandelt sind. Während der öffentlichen Auflage der zusätzlichen Anpassungen (Art. 7 und 14 BZO) vom 25. Mai bis 24. Juli 2012 gingen keine Einwendungen ein.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die Teilrevision der Nutzungsplanung «Weiler Mühlberg», der die Gemeindeversammlung Oberembrach am 24. November 2010 sowie am 21. November 2012 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Oberembrach wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachzuführen.

- III. Mitteilung an den Gemeinderat Oberembrach, an das Verwaltungsgericht (unter Beilage von je einem Dossier), an das Baurekursgericht, an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers) sowie an die Sennhauser, Werner & Rauch AG, Wagistrasse 6, 8952 Schlieren (Nachführungsstelle).

Zürich, den 1. März 2013  
130198/SCB/STM

**Amt für  
Raumentwicklung**  
**Für den Auszug:**

*C. Rimmerhall*

Legende:

- Kernzonengrenze
- Mantellinienbereich (Art. 14 BZO)
- +— Baufluchten (Art. 14 BZO)
- ▨ Vorgartenbereiche (Art. 16 BZO)
- ↔ Firstrichtung (Art. 8 BZO)

Situation 1:1'000



Gemeinde Oberembrach

Kernzone C

# Weiler Mühlberg

Vom Gemeinderat beschlossen mit GRB 168/16 am 21.09.2010

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 24.11.2010

Der Präsident

Die Schreiberin

*[Signature]*

*[Signature]*

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. 40 am ... 1. März 2013

Für die Baudirektion *[Signature]*

