



Referenz-Nr.: ARE 17-1261

Kontakt: Barbara Schultz, Teamleiterin, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 49, www.aren.zh.ch

1/2

Revision kommunale Nutzungsplanung – Genehmigung

Gemeinde **Rorbas**

- Massgebende - Zonenplan Mst. 1:5000 vom 12. Juli 2016
Unterlagen - Kernzonenplan Mst. 1:1000 vom 12. Juli 2016
- Plan Waldabstandslinie vom 12. Juli 2016
- Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 23. November 2016
- Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) undatiert

Sachverhalt

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Rorbas setzte mit Beschluss vom 23. November 2016 eine Revision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Bülach vom 17. August 2017 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 9. Februar 2017 ersucht die Gemeinde Rorbas um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Die Gemeinde Rorbas hat sich zum Ziel gesetzt, die Bau- und Zonenordnung aus dem Jahr 1994 gemäss den aktuellen Anforderungen, Herausforderungen und geänderten Vorgaben in der regionalen und kantonalen Richtplanung zu überarbeiten. Mit der Revision sollen die Planungsinstrumente auf den neusten Stand gebracht, teilweise vereinfacht und besser handhabbar gemacht werden. Das kommunale Inventar der schutzwürdigen Einzelobjekte wurde in diesem Zusammenhang ebenfalls überarbeitet und als Grundlage in die Planung mit einbezogen.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Die Vorlage umfasst die Zusammenfassung der bisherigen Kernzonen A und B zu einer Kernzone mit entsprechend angepassten Vorschriften. Der Kernzonenplan bezeichnet die ortsbaulich prägenden und strukturbildenden Gebäude. Die unterschiedlichen Gebäudetypen in der Kernzone sind in den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung definiert. Die Bezeichnung der Gebäudetypen und die Einteilung der Kernzone stützen sich unter anderem auf das festgesetzte kommunale Inventar. Weiter werden geringfügige Zonenanpassungen innerhalb der bestehenden Bauzone vorgenommen. Die bestehenden Familiengärten werden neu der Erholungszone E mit entsprechenden Vorschriften zuge-

wiesen. An den Bauvorschriften werden verschiedene Änderungen und Aktualisierungen vorgenommen, die der Vereinfachung und Präzisierung im Vollzug dienen. Zudem wurde auch der Waldabstandslinienplan angepasst.

Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 15. Juli 2015 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen. Auf Umzonungen, die in der Vorprüfung als nicht genehmigungsfähig beurteilt wurden, wurde in der Genehmigungsvorlage verzichtet. Zu Art. 2.1.6.12 Solaranlagen in der Bau- und Zonenordnung ist darauf hinzuweisen, dass der Begriff der sorgfältigen Integration einer Solaranlage im Sinne einer genügenden gestalterischen Anpassung gemäss Art. 32a Abs. 1 der Raumplanungsverordnung auszulegen ist.

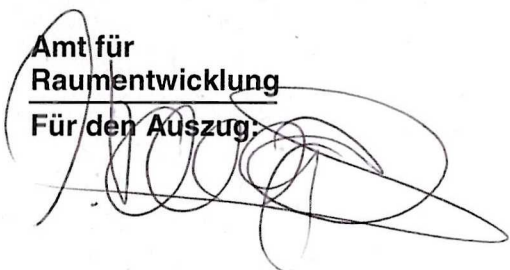
C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde Rorbas ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde Rorbas zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Revision der kommunalen Nutzungsplanung, die die Gemeindeversammlung Rorbas mit Beschluss vom 23. November 2016 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Rorbas wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen 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 Rorbas (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)
 - calörtscher hirner, Ingenieure Geometer Planer AG, Wasterkingerweg, Postfach, 8193 Eglisau (Nachführungsstelle)

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Bauten und baurechtliche Planungen

Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

■ Revision der kommunalen Nutzungsplanung in der Gemeinde Rorbas Bekanntmachung der Inkraftsetzung

Rorbas. Die Baudirektion des Kantons Zürich hat am 04.10.2017 verfügt:
Die Revision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung Rorbas mit Beschluss vom 23. November 2016 festgesetzt hat, wird genehmigt. Die Genehmigung der Baudirektion wurde am 20. Oktober 2017 publiziert. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 01. Dezember 2017 wurde dagegen kein Rechtsmittel ergriffen.
Die Revision der kommunalen Nutzungsplanung, tritt somit mit Datum dieser Publikation in Kraft.
Gemeinderat Rorbas

00220935