



Referenz-Nr.: ARE 20-1592

Kontakt: Benjamin Grimm, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 43 12, www.are.zh.ch

1/5

Gesamtrevision kommunale Nutzungsplanung Meilen – Genehmigung

Gemeinde **Meilen**

- Massgebende
Unterlagen
- Zonenplan Mst. 1:5'000 vom 17. September 2020
 - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 17. September 2020
 - Bericht nach Art. 47 RPV vom 17. September 2020
 - Bericht zur Mitwirkung vom 17. September 2020
 - Quartiererhaltungszonenplan auf der Hürden Mst. 1:500 vom 17. September 2020
 - Quartiererhaltungszonenplan Bahnhofstrasse Mst. 1:500 vom 17. September 2020
 - Quartiererhaltungszonenplan im Tobel Mst. 1:500 vom 17. September 2020
 - Kernzonenplan Dorfmeilen Mst. 1:1'000 vom 17. September 2020
 - Kernzonenplan Seidengasse Mst. 1:1'500 vom 17. September 2020
 - Kernzonenplan Toggwil Mst. 1:1'500 vom 17. September 2020
 - Kernzonenplan Untere Aebleten Mst. 1:1'500 vom 17. September 2020
 - Kernzonenplan Burg Mst. 1:1'500 vom 17. September 2020
 - Kernzonenplan Grüt Mst. 1:1'500 vom 17. September 2020
 - Kernzonenplan Dollikon Mst. 1:1'500 vom 17. September 2020
 - Kernzonenplan Obermeilen Mst. 1:1'500 vom 17. September 2020
 - Kernzonenplan Feldmeilen Mst. 1:2'000 vom 17. September 2020
 - Flächenbilanz Arbeitsnutzungen Gemeinde Meilen vom 3. November 2020
 - Positionspapier regionale Arbeitszonenbewirtschaftung vom 10. Dezember 2020
 - Beurteilung ZPP hinsichtlich regionale Arbeitszonenbewirtschaftung vom 18. Dezember 2020
 - Anhörungsschreiben der Gemeinde Meilen vom 30. März 2021

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Im Jahr 2015 hat die Gemeinde Meilen den Prozess zur Gesamtrevision der Ortsplanung Meilen gestartet. In einem ersten Schritt wurde als Grundlage für die künftige Gemeinde-



entwicklung ein räumliches Entwicklungskonzept (REK) erarbeitet. Basierend auf den Zielen und Grundsätzen des REKs sowie den übergeordneten planerischen Vorgaben hat die Gemeinde den Richtplan Siedlung und Landschaft erarbeitet sowie den Richtplan Verkehr revidiert. Am 5. Dezember 2017 hat die Gemeindeversammlung der kommunalen Richtplanung zugestimmt und damit die Gesamtrevision der Nutzungsplanung eingeleitet. Die rechtsgültige Bau- und Zonenordnung (BZO) von Meilen stammt aus dem Jahr 1997. Diese wird mit der vorliegenden Revisionsvorlage grundlegend überarbeitet und aktualisiert.

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Meilen setzte mit Beschluss vom 17. September 2020 die Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Meilen vom 4. November 2020 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 2. November 2020 ersuchte die Gemeinde Meilen um Genehmigung der Vorlage.

Anhörung Mit Schreiben vom 8. März 2021 wurde die Gemeinde Meilen angehört, da sich im Rahmen der Genehmigungsprüfung abzeichnete, dass die Vorlage nicht in allen Punkten genehmigt werden kann. Der Gemeinderat nahm mit Schreiben vom 30. März 2021 ausführlich Stellung und beantragte die Vorlage vollumfänglich zu genehmigen.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Die Gemeinde Meilen ist gemäss Raumordnungskonzept des Kantons Zürich dem Handlungsraum urbane Wohnlandschaft zugeteilt. 80% des künftigen Bevölkerungswachstums soll in den Handlungsräumen Stadtlandschaft und urbane Wohnlandschaft aufgenommen werden. Mit der Erarbeitung des räumlichen Entwicklungskonzepts 2030 (REK) sowie des kommunalen Richtplans Siedlung und Landschaft, welcher von der Baudirektion am 26. April 2018 genehmigt wurde, hat die Gemeinde Meilen eine Gesamtstrategie erarbeitet, welche eine abgestimmte Entwicklung mit den übergeordneten Instrumenten (kantonaler und regionaler Richtplan) sicherstellt. Mit Hilfe des REKs und des kommunalen Richtplans wird die Siedlungsentwicklung nach innen auf kommunaler Richtplanstufe umgesetzt. Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird der eingeschlagene Weg konsequent weiterverfolgt und die Entwicklung der Gemeinde Meilen auf die zentralen Lagen ausgerichtet.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Mit der Gesamtrevision der BZO werden die Voraussetzungen geschaffen, um eine weitere Verdichtung und Durchmischung der Gemeinde an den zentralen Lagen zu ermöglichen. Über die Einführung neuer Sonderbauvorschriften sowie mittels Um- und Aufzonungen an zentraler Lage werden neue Möglichkeiten zu einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen geschaffen. Weiter werden die Weilerkernzonenpläne entsprechend den neuen Vorgaben im kantonalen Richtplan überarbeitet sowie die Kernzonen entsprechend der übergeordneten Inventare angepasst und aktualisiert. Gleichzeitig werden mit



der Gesamtrevision die neuen Begriffe und Definitionen im Sinne der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) eingeführt.

Ergebnis der
Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 11. Dezember 2019 und 11. Juni 2020 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde nicht in allen Punkten entsprochen. Daher kam das Amt für Raumentwicklung im Rahmen der Genehmigungsprüfung zur Schlussfolgerung, dass die vorgenommenen Anpassungen an verschiedenen Arbeitszonen nicht im Rahmen des kommunalen Ermessensspielraums liegen. Die Umzonungen innerhalb der regionalen Arbeitsplatzgebiete Bahnhof Nord von der Industriezone I9 bzw. der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Zentrumszone Z4.5 (Parzellen Kat.-Nrn. 10'388, 10'389, 10'390 und 10'391) sowie Dollikon-Rorguet von der Gewerbezone 5.0 in die Wohn- und Gewerbezone WG 2.8 (Parzelle Kat.-Nr. 11'774) wurden als nicht genehmigungsfähig beurteilt.

Im Zuge der Anhörung reichte der Gemeinderat mit Beschluss vom 30. März 2021 zusätzliche Abklärungen und ein erweitertes Argumentarium ein. Die Gemeinde begründet die Umzonungen der oben genannten Grundstücke innerhalb der regionalen Arbeitsplatzgebiete mit dem Anordnungsspielraum der nicht parzellengenauen regionalen Richtplanung und sieht die Umzonungen innerhalb der angemessenen Anpassung an die örtlichen Verhältnisse. In beiden Bereichen wird die Zonenplanung an die bestehenden, örtlichen Nutzungsverhältnisse sowie im Bereich Bahnhof Nord im Sinne des bestehenden Zentrumsgebiets gemäss der regionalen Richtplanung angepasst. In der Stellungnahme der Gemeinde Meilen vom 30. März 2021 wird dies plausibel begründet.

Insbesondere folgt die Gemeinde Meilen mit der angepassten Nutzungsplanung den Zielsetzungen der kommunalen Richtplanung, welche der Kanton am 28. April 2018 genehmigt hat. Für beide Teilgebiete innerhalb der Bereiche Bahnhof Nord und Dollikon-Rorguet besteht die Absicht einer Durchmischung und Weiterentwicklung für die genannten Grundstücke.

Ebenso stützt sich die Gemeinde auf die positive Stellungnahme der Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil vom 18. Dezember 2020 ab, welche die Umzonungen ebenfalls als innerhalb des Anordnungsspielraums und den Zielsetzungen des regionalen Richtplans beurteilt. Im Speziellen wird von Seiten Planungsregion begrüsst, dass mit der vorliegenden Nutzungsplanung das Baumassenzpotential der Gemeinde für gewerbliche Nutzung insgesamt vergrössert wird und die Gemeinde Meilen als Regionalzentrum einen wesentlichen Beitrag zur regionalen Arbeitsplatzentwicklung leistet.

Die umfassende Stellungnahme und Auseinandersetzung mit den Arbeitszonen innerhalb der Gemeinde Meilen und der Region Pfannenstil ist nachvollziehbar. Die Begründung der Umzonungen aufgrund der örtlichen Verhältnisse ist schlüssig. Die Umzonung Bahnhof Nord befindet sich sowohl im Bereich eines regionalen Arbeitsplatzgebiets als auch innerhalb eines regionalen Zentrumsgebietes. Die Umsetzung in der Nutzungsplanung mit einer Zentrumszone kann somit auch aus der Festlegung des Zentrumsgebiets abgeleitet werden. Infolge der oben genannten Argumente kommt das Amt für Raumentwicklung daher zur Einschätzung, dass die Abweichungen vom regionalen Richtplan hinsichtlich der



Arbeitsplatzgebiete plausibel begründet sind und eine diesbezügliche Genehmigung gerechtfertigt werden kann.

C. Ergebnis

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

IVHB Es wird festgestellt, dass mit Genehmigung der vorliegenden Revision die BZO den Anforderungen gemäss dem mit Vorlage 5059/2014 (Harmonisierung der Baubegriffe; Änderung des PBG vom 1. März 2017) geänderten PBG übereinstimmt.

Die Baudirektion verfügt:

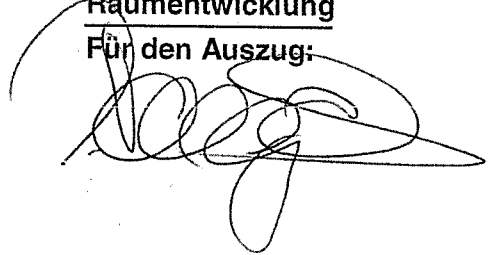
- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung Meilen mit Beschluss vom 17. September 2020 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Meilen wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
 - nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;

III. Mitteilung an

- Gemeinde Meilen (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)
- Müller Ingenieure AG, Dielsdorf (Katasterbearbeiterorganisation (KBO))

VERSENDET AM 14. JUNI 2021

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Kanton Zürich

Revision Nutzungsplanung

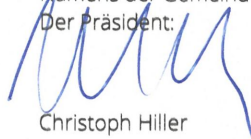
ZONENPLAN REVIDIERT

1:5000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 17.9.2020

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:



Christoph Hiller

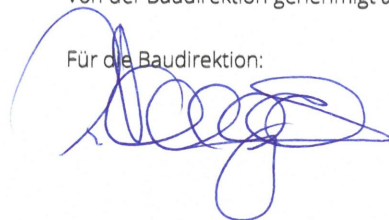
Der Schreiber:



Didier Mayenzet

Von der Baudirektion genehmigt am **14. Juni 2021**

Für die Baudirektion:



BDV-Nr.

1592/20



Kanton Zürich

Revision Nutzungsplanung

BAU- UND ZONENORDNUNG (BZO)

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am 17.9.2020
Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'MH'.

Christoph Hiller

Der Schreiber:

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'DM'.

Didier Mayenzet

Genehmigung durch die Baudirektion am
Für die Baudirektion:

A large, complex handwritten signature in blue ink.

14. Juni 2021

BDV-Nr. 1592/20

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	4		
Art. 1 Ortsbauliche Grundhaltung	4		
II. ZONENORDNUNG (ZONEN, ZONENPLAN UND ERGÄNZUNGSPLÄNE)	5		
Art. 2 Zoneneinteilung, Baumassenziffer (BZ), Empfindlichkeitsstufe (ES)	5		
Art. 3 Massgebende Pläne	7		
III. ZONENVORSCHRIFTEN (BAUZONEN)	8		
A. KERNZONEN	8		
Art. 4 Zweck und Anforderungen	8		
Art. 5 Umbauten und Ersatzbauten	9		
Art. 6 Neubauten a) Zulässigkeit	10		
Art. 7 b) Grundmasse	10		
Art. 8 c) Abweichungen von den Geschosshöhen und Fassadenhöhen	11		
Art. 9 d) Geschlossene Bauweise	11		
Art. 10 e) Grundabstand	11		
Art. 11 Nutzweise	12		
Art. 12 Abbrüche	12		
Art. 13 Gestaltung der Bauten / Umgebung a) im Allgemeinen	12		
Art. 14 b) Dächer	14		
Art. 15 c) im Gebiet Kirchgasse	14		
Art. 16 Projekte mit besonders hoher Gestaltungsqualität	15		
B. QUARTIERERHALTUNGSZONEN	16		
Art. 17 Zweck	16		
Art. 18 Strukturmerkmale	16		
Art. 19 Um- und Ersatzneubauten	17		
Art. 20 Generelle Gestaltungsanforderungen	17		
Art. 21 Quartierspezifische Anforderungen	18		
Art. 22 Projekte mit besonders hoher Gestaltungsqualität	18		
C. ZENTRUMSZONEN	19		
Art. 23 Zweck	19		
		Art. 24 Grundmasse	19
		Art. 25 Nutzweise	20
		Art. 26 Geschlossene Bauweise	21
		Art. 27 Grundabstände	21
		D. WOHNZONEN	22
		Art. 28 Grundmasse	22
		Art. 29 Grenzabstände im Allgemeinen	24
		Art. 30 Wohnzone mit Gewerbeanteil	25
		Art. 31 Geschlossene Bauweise	25
		Art. 32 Mehrlängenzuschlag	26
		E. INDUSTRIE- UND GEWERBEZONEN	27
		Art. 33 Grundmasse	27
		Art. 34 Geschlossene Bauweise	27
		Art. 35 Nutzweise	27
		F. ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN	28
		Art. 36 Grundabstand	28
		G. ERHOLUNGSZONE	28
		Art. 37 Familiengartenareal	28
		Art. 38 Pferdesportanlagen	29
		Art. 39 Ausflugsziel Luft	29
		IV. WEITERE FESTLEGUNGEN	30
		A. AREALÜBERBAUUNGEN	30
		Art. 40 Zulässigkeit	30
		Art. 41 Arealflächen	30
		Art. 42 Anforderungen	30
		Art. 43 Erleichterungen	31
		Art. 44 Baumassenverschiebungen	31
		B. TERRASSENHÄUSER	32
		Art. 45 Zulässigkeit	32
		Art. 46 Grundmasse und Anforderungen	32

C. UFERBEREICH	33		
Art. 47	33	Ergänzende Festlegungen für die Wohnzone W 1.0	
D. GESTALTUNGSPLANPFLICHT	34		
Art. 48	34	Ziele für die Gestaltungsplanpflichtgebiete	
E. ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN	36		
Art. 49	36	Beschränkung von Büronutzungen	
Art. 50	36	Dachgestaltung	
Art. 51	37	Vorspringende Gebäudeteile	
Art. 52	37	Fassadenhöhe	
Art. 53	38	Kleinbauten und Anbauten	
Art. 54	38	Abstände bei fehlenden Baulinien	
Art. 55	39	Abgrabungen	
Art. 56	39	Spiel- und Ruheflächen, Freizeit- und Pflanzgärten	
Art. 57	40	Gesamtnutzfläche	
Art. 58	40	Baumassentransfer	
Art. 59	41	Fahrzeugabstellplätze	
Art. 60	42	Reduktion	
Art. 61	43	Autoarme Nutzungen	
Art. 62	43	Besondere Fälle	
Art. 63	44	Ersatzabgabe	
Art. 64	44	Andere Abstellplätze	
V. SONDERBAUVORSCHRIFTEN	45		
A. INDUSTRIE- UND GEWERBEZONEN	45		
Art. 65	45	Geltungsbereich	
B. WOHNZONEN UND MISCHZONEN	46		
Art. 66	46	Geltungsbereich	
Art. 67	46	Zweck	
Art. 68	46	Erleichterungen für Neubauten	
Art. 69	47	Anforderungen	
C. ZENTRUMSZONE	48		
		Art. 70	48
		Art. 71	48
		Art. 72	48
		Art. 73	49
		VI. ÖKOLOGIE	50
		Art. 74	50
		Art. 75	50
		Art. 76	50
		Art. 77	50
		Art. 78	51
		Art. 79	51
		VII. EINFÜHRUNGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	52
		Art. 80	52
		Art. 81	52

Gemeinde Meilen
Revision Bau- und Zonenordnung (BZO)

Links: Beschluss der Gemeindeversammlung vom 17.9.2020	Rechts: Bemerkungen
	Rechts: Die Kommentare zu den Änderungsbeschlüssen der Gemeindeversammlung sind grau hinterlegt.

Gemeinde Meilen
Revision Bau- und Zonenordnung (BZO)

Die Gemeinde Meilen erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG; LS 700.1) und unter Vorbehalt abschliessender Regelungen durch eidgenössisches und kantonales Recht, nachstehende Bau- und Zonenordnung (BZO; SRM 700.1).

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Ortsbauliche Grundhaltung

¹ Die Wahrung der Eigenart und Identität von Meilen ist ein zentrales Anliegen. Wegleitend sind die Planungsgrundsätze im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft. In den darin bezeichneten fünf Raumschichten wird die Entwicklung einer zeitgemässen Baukultur unter Berücksichtigung der bestehenden Qualitäten und Merkmale des Ortsbildes angestrebt.

² Der Gemeinderat kann themenspezifische Vollzugsrichtlinien erstellen.

³ Der Gemeinderat setzt für die Beratung und Beurteilung von Gestaltungsfragen eine Fachkommission (Baukollegium) ein oder zieht namentlich bei Fragen des Denkmal- und Ortsbildschutzes Fachexperten bei. Die Baubehörde zieht die Fachkommission insbesondere bei relevanten Bauvorhaben in den Kernzonen, den Quartiererhaltungszonen, den Zentrumszonen und bei der Beurteilung von Gestaltungsplänen, Arealüberbauungen und Bauvorhaben, die nach den Sonderbauvorschriften realisiert werden, bei.

Im neuen Art. 1 wird die ortsbauliche Grundhaltung verankert. Sie basiert auf den Planungsgrundsätzen, wie sie im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft für die fünf typischen Raumschichten von Meilen verankert sind. Die wichtigsten Grundsätze sind (Auszug REK):

- 1. Die Siedlungsentwicklung erfolgt nach innen und mit hoher Qualität.*
- 2. Die fünf definierten Raumschichten von Meilen werden differenziert weiterentwickelt.*
- 3. Die Übergänge von einer Raumschicht zur nächsten werden besonders sorgfältig ausgestaltet.*
- 4. Das bestehende Angebot an Grün- und Freiräumen sowie das Rebland werden erhalten.*
- 5. Dem Erscheinungsbild des öffentlichen Raums wird unter Beizug der privaten Vorzonen weiterhin eine hohe Bedeutung beigemessen.*

II. ZONENORDNUNG (ZONEN, ZONENPLAN UND ERGÄNZUNGSPLÄNE)

Art. 2 Zoneneinteilung, Baumassenziffer (BZ), Empfindlichkeitsstufe (ES)

¹ Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen oder regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist.

Bauzonen	Zone	BZ	ES
Kernzone 2-geschossig	K2	-	III
Kernzone 3-geschossig	K3	-	III
Kernzone Weiler	KW	-	III
Quartiererhaltungszone	QEZ	-	II/III
Zentrumszone 3.2	Z 3.2	3.2	III
Zentrumszone 4.5	Z 4.5	4.5	III
Wohnzone 1.0	W 1.0	1.0	II
Wohnzone 1.4	W 1.4	1.4	II
Wohnzone 1.8	W 1.8	1.8	II
Wohnzone 2.2	W 2.2	2.2	II
Wohnzone 2.4	W 2.4	2.4	II
Wohnzone 2.6	W 2.6	2.6	II

Art. 2 fasst die Zonentypen zusammen. Die neuen Zonentypen sind nachfolgend ersichtlich.

Der neue Zonenplan differenziert zwischen einer zwei- (K2) und einer dreigeschossigen (K3) Kernzone (bisher fünf Kernzonen-typen). Die Weiler Burg, Toggwil, Grüt und Aebleten müssen der Kernzone Weiler zugewiesen werden (Bundesrecht). Neu werden drei Quartiererhaltungs-zonen bezeichnet.

Bauzonen	Zone	BZ	ES
Wohnzone 1.4 mit Gewerbeanteil	WG 1.4	1.4	III
Wohnzone 2.2 mit Gewerbeanteil	WG 2.2	2.2	III
Wohnzone 2.4 mit Gewerbeanteil	WG 2.4	2.4	III
Wohnzone 2.8 mit Gewerbeanteil	WG 2.8	2.8	III
Industriezone 9.0	I 9.0	9.0	III
Gewerbezone 2.5	G 2.5	2.5	III
Gewerbezone 5.0	G 5.0	5.0	III
Zone für öffentliche Bauten	Oe		II/III

Weitere Zonen	Zone	ES
Kantonale Landwirtschaftszone	Lk	-
Kommunale Landwirtschaftszone	L	-
Kantonale und regionale Freihaltezone	Fk	-
Kommunale Freihaltezone	F	III
Erholungszone Familiengartenareal	E1	III
Erholungszone Pferdsportanlagen	E2	III
Erholungszone Ausflugsziel Luft	E3	III
Reservezone	R	-

Neue Erholungszone

² Abweichungen von der Zuordnung in eine Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung sind im Zonenplan festgelegt.

Art. 3 Massgebende Pläne

¹ Folgende Pläne sind massgebend:

- a) Der Zonenplan im Massstab 1:5000 für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen;
- b) die Kernzonenpläne im Massstab 1:1000 für Kernzonen;
- c) die Quartiererhaltungszonenpläne im Massstab 1:500 für Quartiererhaltungszonen;
- d) die übrigen Ergänzungspläne im Massstab 1:1000 oder 1:500 für die Wald- und Gewässerabstandslinien, den Baumschutz sowie für den Aussichts- und Ansichtsschutz.

² Die rechtsverbindlichen Pläne sowie die Inventare des Natur- und Heimatschutzes liegen bei der Baubehörde auf.

³ Für den genauen Verlauf der Festlegungen gilt der entsprechende Datensatz im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster).

Für die drei neuen Quartiererhaltungszonen werden Ergänzungspläne festgelegt. Sie bezeichnen die Strukturmerkmale, die in diesen Quartieren erhalten und weitergeführt werden sollen. Die Kernzonenpläne wurden gestützt auf die Vorgaben der übergeordneten Ortsbildinventare und Ortsbegehungen aktualisiert. Neu sind in einem Ergänzungsplan die schützenswerten Einzelbäume und Baumgruppen bezeichnet. Die übrigen Ergänzungspläne sind nicht Gegenstand dieser Revision.

Der Gemeinderat wird zusätzlich zu den bereits vorhandenen Inventaren ein Rebinventar festsetzen.

Die beantragten Anpassungen im Zonenplan sind auf gis.zh.ch in frei wählbarem Massstab ersichtlich.

III. ZONENVORSCHRIFTEN (BAUZONEN)

A. KERNZONEN

Art. 4 Zweck und Anforderungen

¹ Die Kernzonen K2 und K3 bezwecken die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung und Weiterentwicklung der vorhandenen Kernzonenstrukturen. Sie sollen ortsbildgerechte Um- und Neubauten gewährleisten.

² Die Kernzonen Weiler (KW) bezwecken die Erhaltung und Erneuerung der bestehenden Kleinsiedlungen. Die heutige Erscheinung und Identität ist beizubehalten. Sie sollen ortsbildgerechte Umbauten und eine schonungsvolle Umgebungsgestaltung mit Bezug zur Landschaft gewährleisten.

³ Bauvorhaben sind so zu gestalten, dass der Charakter der jeweiligen Kernzone gewahrt bleibt und bezüglich Massstäblichkeit, Proportionen, Fassadenstruktur, Materialien, Farben und Umschwung eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

Stossrichtung der Revision:

Die Kernzonenbestimmungen werden einerseits präzisiert und andererseits flexibilisiert.

Für die Kernzonen Weiler gelten die bundesrechtlichen Vorgaben gemäss Art. 33 RPV, die im kantonalen Richtplan konkretisiert sind. Neubauten auf unbebauten Grundstücken und Grundstücksteilen sind gemäss der Bundesrechtsprechung nicht mehr zulässig (vgl. Art. 6 Abs. 2 BZO).

Art. 5 Umbauten und Ersatzbauten

¹ Bestehende Gebäude werden gemäss den Kernzonenplänen nach ihrer Bedeutung für das Ortsbild in folgende Kategorien eingeteilt:

- rot bezeichnete Gebäude
- grau bezeichnete Gebäude

² Die im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäudevolumen sind für das Ortsbild besonders wichtig. Für Um- und Ersatzbauten gelten die durch das bisherige Gebäudeprofil gebildete Masse. Die Baubehörde kann untergeordnete Abweichungen bewilligen, wenn dies eine Verbesserung des Ortsbilds bewirkt und das bisherige Gebäudeprofil in den Grundzügen erkennbar bleibt. Grössere Abweichungen können gestützt auf Art. 16 bewilligt werden.

³ Die in den Kernzonenplänen grau bezeichneten Gebäude dürfen abgebrochen, umgebaut oder ersetzt werden. Die Baubehörde kann untergeordnete Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil bewilligen. Bei grösseren Abweichungen gelten in den Kernzonen K2 und K3 die Bestimmungen für Neubauten.

⁴ Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen sowie die Vorgaben des übergeordneten Rechts, namentlich die Gewässerschutzgesetzgebung.

Die bisherige BZO unterscheidet zwischen einem strengeren und einem weniger strengen Volumenschutz. Dieses System wird im Rahmen der Revision vereinfacht.

Die für das historische Ortsbild besonders wichtigen Gebäude sind in den Kernzonenplänen bezeichnet. Für diese Gebäude gilt sinngemäss der bisherige Volumenschutz der rot punktierten Gebäude. Im Rahmen von Ersatzbauten sind geringfügige Abweichungen vom bisherigen Profil zulässig. Grössere Abweichungen können gestützt auf Art. 16 bewilligt werden, wenn dies zu einer besonders guten ortsbaulichen Lösung führt.

Für die in den Kernzonenplänen grau bezeichneten Gebäude gilt eine erweiterte Bestandesgarantie. Sie dürfen ungeachtet von den Neubauvorschriften an bisheriger Lage wiederaufgebaut werden (Ersatzbau). Die Neubauvorschriften kommen erst bei grösseren Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil zum Tragen.

Die Kernzonenvorschriften regeln die Belange des Ortsbildschutzes. Sofern bestehende und künftige Anordnungen in Verträgen, Verfügungen oder Bewilligungen, die die Denkmalpflege und damit vor allem den Substanzschutz betreffen, ein höheres Schutzniveau bieten als die Kernzonenvorschriften, gehen sie den Kernzonenvorschriften vor. Bauvorhaben haben die überkommunalen und kommunalen Ortsbild- und Denkmalschutzinventare zu berücksichtigen. Die zuständigen Fachstellen sind frühzeitig einzubeziehen. Zwischen den Belangen des Gewässer- und Ortsbildschutzes ist objektbezogen eine Interessenabwägung vorzunehmen.

Art. 6 Neubauten

a) Zulässigkeit

¹ In den Kernzonen K2 und K3 sind Neubauten in den Gebieten zulässig, in denen die Neubauvorschriften zur Anwendung gelangen.

² In den Kernzonen Weiler sind ausser Um- und Ersatzbauten gemäss Art. 5 und einzelnen Kleinbauten und Anbauten keine Neubauten zulässig.

³ Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen sowie die Vorgaben des übergeordneten Rechts, namentlich die Gewässerschutzgesetzgebung.

Art. 7 b) Grundmasse

¹ Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

		K3	K2
a) Vollgeschosszahl	max.	3	2
b) Dachgeschosszahl bei Schrägdächern	max.	2	2
c) Grosser Grundabstand	min.	5 m	7 m
d) Kleiner Grundabstand	min.	3.5 m	3.5 m
e) Fassadenhöhe (traufseitig gemessen)	max.	10.5 m	7.5 m
f) Fassadenhöhe giebelseitig unter Beachtung der Dachneigung gemäss lit. g)	max.	17.5 m	14.5 m
g) Dachneigung (nach alter Teilung)	max.	45°	45°
	min.	35°	35°

Die Neubauvorschriften gelten auch die für die grau bezeichneten Gebäude (vgl. Art. 5 Abs. 3), wenn in grösserem Mass vom bisherigen Gebäudeprofil abgewichen wird (vgl. Art. 5 Abs. 3).

Für die Kernzonen Weiler gelten die bundesrechtlichen Vorgaben gemäss Art. 33 RPV, die im kantonalen Richtplan konkretisiert sind (vgl. Erläuterungen zu Art. 4 und Art. 5 BZO).

Vgl. Erläuterung zu Art. 5 Abs. 4.

Anstelle der bisherigen drei Kernzonentypen unterscheidet der neue Zonenplan nur noch zwischen einer dreigeschossigen und einer zweigeschossigen Kernzone (2 Kernzonentypen).

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

² Die Gebäudelängen haben dem Charakter der jeweiligen Kernzone zu entsprechen.

³ Für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden ist § 14 der kantonalen Besonderen Bauverordnung vom 26. August 1981 (BBV II; LS 700.22) über die Abstandsverschärfung nicht anwendbar.

Art. 8 c) Abweichungen von den Geschosszahlen und Fassadenhöhen

Im Gebiet «Kirchgasse» richtet sich die Höhe von Neu- und Ersatzbauten nach der mittleren Traufhöhe der bestehenden geschlossenen Häuserzeile; gleiche Traufhöhen sind untersagt.

Art. 9 d) Geschlossene Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist zulässig, sofern die Hauptgebäude gleichzeitig erstellt werden.

Art. 10 e) Grundabstand

¹ Für Bauten entlang von öffentlichen und privaten Strassen, Wegen oder Plätzen gilt der grosse Grundabstand für eine rückwärtige Gebäudeseite. In den anderen Fällen gilt er für die am meisten gegen Süden gerichtete längere Gebäudeseite.

² Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.

Auf die Vorgabe einer fixen Gebäudelänge wird im Interesse von situationsgerechten ortsbaulichen Lösungen verzichtet.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Art. 11 Nutzweise

¹ In den Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden sowie mässig störende Betriebe (Gewerbe-, Handels-, Produktions- und Dienstleistungsbetriebe) zulässig.

² In den mit einem «G» bezeichneten Gebäuden oder Gebäudeteilen sind in den zu den Strassen und Plätzen zugewandten Räumen in den Erdgeschossen beziehungsweise in den Eingangsgeschossen nur gewerbliche Nutzungen zulässig.

³ In den Kernzonen «Burg» und «Toggwil» können Fahrzeugabstellplätze der gewerblichen Nutzung angerechnet werden.

Art. 12 Abbrüche

Eine Abbruchbewilligung ist nur dann zu erteilen, wenn die Erstellung des Neubaus oder des Ersatzbaus gesichert ist oder wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

Art. 13 Gestaltung der Bauten / Umgebung a) im Allgemeinen

¹ Bei zeitgenössischen und traditionellen Neu- und Umbauten sowie Aussenrenovierungen ist bezüglich Einordnung, Massstäblichkeit, Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung der Eigenart des jeweiligen Ortsbildes besonders Rechnung zu tragen.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

In den Kernzonen «Dorf», «Burg» und «Toggwil» werden die Gebäude bezeichnet, deren Erdgeschosse weiterhin gewerblich zu nutzen sind und damit einen Beitrag zur Belebung des öffentlichen Raums leisten sollen. In der Kernzone «Dorf» sind auch Hochparterre-Lösungen (Gebäude mit Sockelgeschoss) möglich. In den Weilern «Burg» und «Toggwil» besteht bereits heute für diese Gebäude eine Gewerbeverpflichtung. Sie betrifft jedoch das gesamte Volumen. Die Nutzungsvorgabe wird in diesen beiden Weilern gelockert und auf die den Strassen und Plätzen zugewandten Räume in den Erdgeschossen beschränkt.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

In den Kernzonen werden an die architektonische Gestaltung und ortsbauliche Stellung der Bauten weiterhin hohe Anforderungen gestellt.

² Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Fassaden sind aufgrund ihrer raumbildenden und ortsbildprägenden Stellung von besonderer Bedeutung, was bei Ersatz- und Umbauten zu berücksichtigen ist. Die Fassadeinstellung ist bei Ersatzbauten zu übernehmen. Die Baubehörde kann untergeordnete Abweichungen bewilligen, wenn dies im Interesse der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildes ist. Grössere Abweichungen können gestützt auf Art. 16 bewilligt werden.

³ Die herkömmliche Umgebungsgestaltung, bestehend aus Gärten, Einfriedungen, Mauern usw., ist zu erhalten oder wiederherzustellen. Garagen und Abstellplätze sind sorgfältig einzupassen.

⁴ Die im Kernzonenplan bezeichneten Gartenbereiche sind als Gartenanlage zu erhalten oder als solche neu anzulegen. Abweichungen können bewilligt werden, wenn damit eine für das Ortsbild bessere Lösung erreicht wird oder für den Grundeigentümer sonst eine unzumutbare Einschränkung entstünde.

⁵ Die in den Kernzonenplänen schematisch abgegrenzten Freiräume sind als prägende Elemente des Ortsbildes zu erhalten. Sie dürfen nicht mit oberirdischen Gebäuden überbaut oder als Abstellplätze genutzt werden. Die Baubehörde kann flächengleiche Arrondierungen bewilligen. Einfriedungen dürfen in der Regel nicht höher als 1.0 m sein.

⁶ Die im Kernzonenplan bezeichneten Platz- und Strassenräume sind als Bestandteil der Kernzone zu gestalten. Es sind kernzonentypische Materialien zu verwenden.

⁷ In den Kernzonen Weiler ist bei der Umnutzung oder beim Ersatz der mit einem «G» bezeichneten Gebäude der geschlossene Charakter holzverschalter Ökonomiegebäude beizubehalten.

Neu sind die für das Ortsbild wichtigen Fassadeinstellungen in den Kernzonenplänen bezeichnet. Diesen Fassaden gilt im Rahmen von Bauvorhaben (Umbau / Ersatzneubauten) ein besonderes Augenmerk.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Anstelle von Baubereichen werden neu in den Kernzonenplänen die für das Ortsbild wichtigen Freiräume bezeichnet. Diese Freiräume sind grundsätzlich zu erhalten, wobei flächengleiche Arrondierungen zugelassen werden können.

Auch die Strassenräume und Platzbereiche sind als integraler Bestandteil der Kernzone zu gestalten.

In den Kernzonen Weiler wird die Umnutzung bestehender Ökonomiegebäude erleichtert. Diese Bauten besitzen ein geschlossenes Fassadenbild. Ihr Charakter soll bei der Umnutzung beibehalten werden.

Art. 14 b) Dächer

¹ Hauptgebäude haben in der Regel Satteldächer mit Neigungen gemäss Art. 7 Abs. 1 lit. g) aufzuweisen. Die Baubehörde kann Abweichungen bewilligen.

² Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind lediglich im ersten Dachgeschoss zulässig. In den Kernzonen «Dorf, Gebiet Kirchgasse», «Burg», «Toggwil» und «Aebleten» sind Dacheinschnitte nicht erlaubt.

³ Kleinere Belichtungselemente und einzelne Dachflächenfenster mit einer maximalen Glasfläche von 0.3 m² (im Licht) sind im ersten und im zweiten Dachgeschoss zulässig.

⁴ Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.

Art. 15 c) im Gebiet Kirchgasse

¹ Die Fassaden sollen sich durch ihre Gestaltung von denjenigen der Nachbargebäude unterscheiden.

² Beim Zusammenfassen mehrerer Häuser sind die Fassaden so zu gliedern, dass die Hausteile im Wesentlichen den bisherigen Hausbreiten entsprechen.

³ Die einzelnen Fensteröffnungen, ausgenommen Schaufenster, weisen in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks auf.

⁴ Gegen die Kirchgasse gerichtete Balkone sowie Vordächer von Schaufenstern und Eingängen sind in der Regel untersagt.

Abweichungen können gestützt auf Art. 16 bewilligt werden.

Die Bestimmungen zu den Dachaufbauten werden im Vergleich zur heutigen Regelung vereinheitlicht.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Die Gemeindeversammlung hat mit Beschluss vom 17.9.2020 die Länge der Dachaufbauten und Dacheinschnitten von einem Viertel auf einen Drittel erhöht.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Art. 16 Projekte mit besonders hoher Gestaltungsqualität

Bei Bauprojekten mit besonders guter Einordnungs- und Gestaltungsqualität, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können unter Vorbehalt der Grundmasse Abweichungen von den Bestimmungen zum Volumenschutz (Art. 5 Abs. 2), den Gestaltungsvorschriften gemäss Art. 12 bis Art. 14 sowie den Kernzonenplänen zugelassen werden. Solche Abweichungen setzen ein Modell, ein Material- und Farbkonzept sowie eine zustimmende Beurteilung eines durch den Gemeinderat bestimmten Fachgutachters voraus.

Art. 16 gibt der Baubehörde die nötige Flexibilität, situationsgerechte, überzeugende Lösungen zu ermöglichen und von den auf das traditionelle Erscheinungsbild ausgerichteten Kernzonenbestimmungen Abweichungen zu bewilligen. Die Begutachtung kann durch das Baukollegium oder durch eine externe, auf das Bauen in den Kernzonen spezialisierte Fachperson erfolgen.

B. QUARTIERERHALTUNGSZONEN

Art. 17 Zweck

Die Quartiererhaltungszonen «Am Tobelweg», «Auf der Hürnen» und «Bahnhofstrasse» bezwecken die Strukturhaltung und die zeitgemässe Weiterentwicklung der bestehenden Bebauungen.

Art. 18 Strukturmerkmale

¹ Die Quartiere zeichnen sich namentlich durch folgende Merkmale aus:

- a) «Am Tobelweg»
Einheitlich gestaltete, stark durchgrünte zweigeschossige Reihenhaussiedlung am Waldrand mit versetzten Schrägdächern und zwei parkartigen Innenhöfen
- b) «Auf der Hürnen»
Auf einem zusammenhängenden, durchlässigen Freiraum aufgefächert angeordnete zweigeschossige Reihen- und dreigeschossige Mehrfamilienhäuser am Waldrand mit flach geneigten Satteldächern
- c) «Bahnhofstrasse»
Entlang der Bahnhofstrasse regelmässig aufgereihete, vorwiegend würfelförmige dreigeschossige Bauten mit zahlreichen Mansardenwalmdächern

² Die bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen sind in den Ergänzungsplänen bezeichnet. Die Baubehörde kann untergeordnete Abweichungen von diesen Strukturmerkmalen bewilligen. Grössere Abweichungen können gestützt auf Art. 22 bewilligt werden.

³ Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

Die Siedlungen «Am Tobelweg» (im kommunalen Inventar aufgeführt), «Auf der Hürnen» (im ISOS aufgeführt) und die Bauten an der «Bahnhofstrasse» (im ISOS aufgeführt) besitzen eine homogene Struktur mit hohen freiräumlichen und architektonischen Qualitäten. Für diese Siedlungseinheiten werden Quartiererhaltungszonen erlassen. In der Bauordnung und in den Quartiererhaltungszonenplänen werden die wichtigen Strukturmerkmale bezeichnet, die bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Siedlungen zu beachten sind.

Art. 19 Um- und Ersatzneubauten

¹ Die bestehenden Gebäude dürfen um- und ausgebaut werden. In den im Ergänzungsplan bezeichneten Erweiterungsbereichen können zusätzliche Gebäudeteile und Anbauten grundsätzlich auf der gesamten Fassadenhöhe bewilligt werden.

² Ersatzneubauten haben sich in Massstab, Stellung und kubischer Gestaltung rücksichtsvoll in die bestehende Quartierstruktur einzuordnen. Dabei gilt:

- a) «Am Tobelweg» und «Auf der Hürnen»
Die Baumasse und Geschossigkeit des Gebäudebestandes dürfen unter Wahrung des Quartiercharakters massvoll erhöht werden.
- b) «Bahnhofstrasse»
Die Bebauungsstruktur ist zu erhalten und fortzuführen. Es sind maximal 4 Vollgeschosse zulässig. Dem Hauptvolumen untergeordnete Anbauten und Gebäudeteile sind zulässig und dürfen ausserhalb der im Ergänzungsplan bezeichneten quartierprägenden Bebauungsstrukturen angeordnet werden.

³ Es gilt ein minimaler Grenzabstand von 3.5 m.

Art. 20 Generelle Gestaltungsanforderungen

¹ Bauvorhaben haben der Eigenart des jeweiligen Quartiercharakters besonders Rechnung zu tragen, wobei eine passende Verbindung zwischen quartierprägender und zeitgemässer Architektur zu wählen ist. Dies gilt namentlich auch für die Materialien, die Farbgebung und die Bepflanzung.

² Dachform und Dachaufbauten haben dem Quartiercharakter zu entsprechen. Flachdachbauten sind zulässig:

- a) bei Bauten in den dafür vorgesehenen Erweiterungsbereichen;
- b) bei Anbauten und Kleinbauten;
- c) in der Quartiererhaltungszone «Bahnhofstrasse» und «Am Tobelweg».

Die Gebäude dürfen unter Beachtung des Quartiercharakters um- und ausgebaut sowie ersetzt werden. Abweichungen von den heutigen Strukturmerkmalen können bewilligt werden. Damit wird sichergestellt, dass im Rahmen der Siedlungserneuerung ein Anordnungsspielraum besteht und die heutige Struktur nicht planungsrechtlich zementiert wird.

Ziel ist es, dass im Rahmen der baulichen Weiterentwicklung des Gebäudebestandes weiterhin ein homogenes Quartierbild erhalten bleibt.

Die Gemeindeversammlung hat am 17.9.2020 beschlossen, Flachdachbauten auch in der Quartiererhaltungszone «Am Tobelweg» zuzulassen.

Art. 21 Quartierspezifische Anforderungen

¹ Für die Quartiererhaltungszonen «Am Tobelweg» und «Auf der Hürnen» gilt:

- a) Der Charakter des quartierprägenden Grünraums ist zu erhalten und die entsprechenden Flächen sind wenn möglich aufzuwerten.
- b) Waldabstandsbereiche sind mehrheitlich extensiv zu bewirtschaften und standortgerecht zu bepflanzen.

² Für die Quartiererhaltungszone «Bahnhofstrasse» gilt:
Die Gebäudeadresse ist auf die Bahnhofstrasse auszurichten. Ein angemessener Teil der Vorzone zur Bahnhofstrasse ist ortsbildgerecht zu begrünen.

Art. 22 Projekte mit besonders hoher Gestaltungsqualität

Bei Bauprojekten mit besonders guter Einordnung und Gestaltung, die das Quartierbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Gestaltungsvorschriften sowie den Festlegungen in den Quartiererhaltungszonenplänen bewilligt werden. Solche Projekte haben in den Quartiererhaltungszonen «Am Tobelweg», «Auf der Hürnen» und «Bahnhofstrasse» eine zweckmässige Einheit zu umfassen, wenn sie von den bisherigen Strukturmerkmalen abweichen. Diese Vorhaben setzen ein Modell, ein Material- und Farbkonzept sowie eine zustimmende Beurteilung eines durch den Gemeinderat bestimmten Fachgremiums voraus.

Die Quartiereinheiten «Am Tobelweg» und «Auf der Hürnen» zeichnen sich durch grosszügige Grünräume aus. Diese Qualität gilt es zu erhalten. Im Unterschied zu den erwähnten beiden Wohnsiedlungen stammt die erhaltenswerte Bebauungsstruktur an der Bahnhofstrasse aus der Gründerzeit. Sie besitzt den Charakter einer Zentrumsüberbauung.

Die Quartiererhaltungszonen «Am Tobelweg» und «Auf der Hürnen» umfassen Überbauungen, die auf der Basis eines überzeugenden architektonischen Entwurfs entstanden sind. Wenn die Substanz der Bauten nicht mehr genügt, soll Spielraum für die qualitätsvolle Erneuerung der Gesamtüberbauungen bestehen, die sich nicht akribisch an der heutigen Struktur ausrichten muss. Im Sinne von Sonderbauvorschriften gibt Art. 22 der Baubehörde die nötige Flexibilität, situationsgerechte, überzeugende Lösungen zu ermöglichen und von den auf die heutigen Strukturmerkmale ausgerichteten Bestimmungen Abweichungen zu bewilligen. Die Begutachtung erfolgt in der Regel durch das Baukollegium. Solche Projekte setzen ein Gesamtkonzept voraus, das vorzugsweise über ein qualitätssicherndes Verfahren ermittelt wurde.

C. ZENTRUMSZONEN

Art. 23 Zweck

Die Zentrumszone bezweckt, die Zentren von Dorfmeilen und Feldmeilen für die Versorgung der Bevölkerung zu stärken und den öffentlichen Raum als Aufenthalts- und Begegnungsraum aufzuwerten.

Art. 24 Grundmasse

¹ In den Zentrumszonen gelten folgende Grundmasse:

		Z 3.2	Z 4.5
a) Baumassenziffer	max.	3.2	4.5
b) Grosser Grundabstand für Obergeschosse	min.	7 m	7 m
c) Kleiner Grundabstand	min.	3.5 m	3.5 m
d) Fassadenhöhe generelles Mass / traufseitig gemessen	max.	11.4 m	15.5 m
e) Dachneigung Schrägdächer	min.	15°	15°
	max.	45°	45°

Heute fehlt ein Zweckartikel zur Zentrumszone; er wird im Rahmen der Revision ergänzt.

Die bauliche Dichte wird im Zentrum Dorfmeilen der bisherigen Kernzone KA 4.5 angeglichen (heute Z 5.0).

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Anpassungen aufgrund neuer kantonaler Baubegriffe und Messweisen (IVHB).

² Die Fassadenhöhe gemäss Art. 24 Abs. 1 darf um folgende Masse erhöht werden, wobei kein Mehrhöhenzuschlag zu beachten ist:

Voraussetzung	Zuschläge
a) Bei offenen oder verglasten Absturzsicherungen (Geländer), die nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern innerhalb eines Meters ab Fassadenflucht angeordnet sind.	Zuschlag Fassadenhöhe um max. 1.0 m
b) Bei Attikageschossen	Zuschlag Fassadenhöhe um max. 3.3 m, wobei dieses Mass zugleich als Gesamthöhe gilt.
c) Bei Bauten mit einem Schrägdach	Zuschlag Fassadenhöhe auf der Giebelseite unter Beachtung der Profillinie gemäss Art. 24 Abs. 1 lit. e) um max. 7 m.

Art. 25 Nutzweise

¹ Zulässig sind Wohnungen, Büros, Praxen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie höchstens mässig störende Gewerbebetriebe.

² Der Gewerbeanteil muss mindestens 20 % der Gesamtnutzfläche betragen. Davon ist ein angemessener Anteil im Erdgeschoss anzuordnen und publikumsorientiert zu nutzen. Entlang von Strassen und Plätzen ist in einer ersten Raumtiefe im Erdgeschoss keine Wohnnutzung zulässig.

Anpassungen aufgrund neuer kantonaler Baubegriffe und Messweisen (IVHB).

Bei Attikageschossen werden weiterhin transparente Absturzsicherungen ermöglicht, die gemäss der neuen Messweise im PBG zur Fassadenhöhe zählen.

Dies entspricht der Regelung gemäss § 280 Abs. 2 PBG, wobei präzisiert wird, dass diese Fassadenhöhe zugleich als Gesamthöhe nicht überschritten werden darf.

Anpassungen aufgrund neuer kantonaler Baubegriffe und Messweisen (IVHB).

Heute fehlt eine Bestimmung zur zulässigen Nutzweise; sie wird im Rahmen der Revision ergänzt.

In der Zentrumszone sind neu 20 % der Gesamtnutzfläche gewerblich zu nutzen. Erwünscht sind publikumswirksame Erdgeschossnutzungen mit Bezug zum öffentlichen Raum. Damit sollen die Zentrumsbereiche gestärkt werden.

Art. 26 Geschlossene Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist zulässig, sofern die Hauptgebäude gleichzeitig erstellt werden.

Art. 27 Grundabstände

Für Bauten entlang von öffentlichen und privaten Strassen, Wegen oder Plätzen gilt der grosse Grundabstand für eine rückwärtige Gebäudeseite. Für Bauten, die quer zur Strasse stehen, gilt er für die am meisten gegen Süden gerichtete längere Gebäudeseite.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Der grosse Grundabstand gilt neu auch für die Erdgeschosse, zumal das neue PBG vorspringende Bauteile von den Abstandsvorschriften erleichtert.

D. WOHNZONEN

Art. 28 Grundmasse

¹ In den Wohnzonen gelten folgende Grundmasse:

		W 1.0 ¹⁾	W 1.4 WG 1.4	W1.8
a) Baumassenziffer	max.	1.0	1.4	1.8
b) Gesamtlänge	max.	20 m	30 m	30 m
c) Grosser Grundabstand	min.	10 m	7 m	7 m
d) Kleiner Grundabstand	min.	5 m	3.5 m	3.5 m
e) Fassadenhöhe generelles Mass / traufseitig gemessen	max.	7.5 m	7.5 m	7.5 m
f) Fassadenhöhe in Wohnzonen mit Gewerbeanteil / generelles Mass / traufseitig gemessen	max.		8.1 m	
g) Dachneigung Schrägdächer	min.	15°	15°	15°
	max.	45°	45°	45°

¹⁾ Vergleiche Art. 47, Uferbereich

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Die reduzierten Gesamtlängen stellen eine bessere Einpassung in die Quartierstrukturen sicher.

Heute gilt: W 1.0 = 25 m / W 1.4 = 50 m / W 1.8 = 50 m

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

		W 2.2 / WG 2.2	W 2.4 / WG 2.4	W 2.6 / WG 2.8
a) Baumassenziffer	max.	2.2	2.4	2.6/2.8
b) Gesamtlänge	max.	30 m ²⁾ / 50 m	30 m / 50 m	50 m
c) Grosser Grundabstand	min.	7 m	7 m	7 m
d) Kleiner Grundabstand	min.	3.5 m	3.5 m	3.5 m
e) Fassadenhöhe in Wohnzonen / generelles Mass / traufseitig gemessen	max.	10.5 m	10.5 m	13.5 m
f) Fassadenhöhe in Wohnzonen mit Gewerbeanteil / generelles Mass / traufseitig gemessen	max.	11.4 m ³⁾	11.4 m	14.7 m
g) Dachneigung Schrägdächer (alte Teilung)	min. max.	15° 45°	15° 45°	15° 45°

Die reduzierten Gesamtlängen stellen eine bessere Einpassung in die Quartierstrukturen sicher.

Heute gilt:

W 2.2 = 60 m / W 2.4 = 60 m / W 2.6 = 65 m

WG 2.2 = 60 m / WG 2.4 = 60 m / WG 2.8 = 65 m

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

²⁾ In den bezeichneten Gebieten der W 2.2 gilt 50 m.

³⁾ Im bezeichneten Gebiet «Im Schönacher»: Fassadenhöhe 7.5 m.

² Die Fassadenhöhe gemäss Art. 28 Abs. 1 darf um folgende Masse erhöht werden, wobei kein Mehrhöhenzuschlag zu beachten ist:

Voraussetzung	Zuschläge
a) Bei offenen oder verglasten Absturzsicherungen (Geländer), die nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern innerhalb von einem Meter ab Fassadenflucht angeordnet sind.	Zuschlag Fassadenhöhe um max. 1.0 m
b) Bei Attikageschossen	Zuschlag Fassadenhöhe um max. 3.3 m, wobei dieses Mass zugleich als Gesamthöhe gilt.
c) Bei Bauten mit einem Schrägdach	Zuschlag Fassadenhöhe auf der Giebelseite unter Beachtung der Profillinie gemäss Art. 28 Abs. 1 lit. g) um max. 5 m.

Art. 29 Grenzabstände im Allgemeinen

¹ Für die nach der südlichen Hälfte der Himmelsrichtungen gewandten Gebäudeseiten gilt der grosse Grundabstand.

² Für die übrigen Gebäudeseiten gilt der kleine Grundabstand.

Anpassungen aufgrund neuer kantonaler Baubegriffe und Messweisen (IVHB).

Bei Attikageschossen werden weiterhin transparente Absturzsicherungen ermöglicht, die gemäss der Messweise im neuen PBG zur Fassadenhöhe zählen.

Dies entspricht der Regelung gemäss § 280 Abs. 2 PBG, wobei präzisiert wird, dass diese Fassadenhöhe zugleich als Gesamthöhe nicht überschritten werden darf.

In allen Wohnzonen sind neu maximal 5 m hohe Schrägdächer erlaubt. Bisher waren in den Zonen W 2.2, W 2.4, W 2.6 und W 2.8 max. 7 m hohe Schrägdächer erlaubt, was jedoch zu hohen Gebäuden führt.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Art. 30 Wohnzone mit Gewerbeanteil

¹ In den Wohnzonen mit Gewerbeanteil sind mässig störende Betriebe zulässig.

² In den Wohnzonen mit Gewerbeanteil kann die Baumassenziffer für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile um höchstens ein Fünftel der zonengemässen Grundziffer erhöht werden.

³ Der Nutzungszuschlag gemäss Art. 30 Abs. 2 ist nicht kumulierbar mit dem Nutzungszuschlag gemäss Art. 68 (Sonderbauvorschriften für die Wohn- und Mischzonen).

Art. 31 Geschlossene Bauweise

¹ Die geschlossene Bauweise ist bis zur zonengemässen Gesamtlänge zulässig, sofern die Hauptgebäude gleichzeitig erstellt werden.

² Gebäude in den Wohnzonen, welche die nachfolgenden Gebäudeabstände unterschreiten, gelten als geschlossen erstellt.

- a) Gebäudeabstand Wohnzone W 1.0: min. 10 m
- b) Gebäudeabstand Wohnzone W 1.4, W 1.8: min. 5 m

Bei der Bestimmung der maximal zulässigen Gebäudelänge sind die Gebäudelängen zusammenzurechnen. Bei der Bestimmung des Gebäudeabstands werden An- und Kleinbauten nicht berücksichtigt.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

In der Summe würden die beiden Nutzungszuschläge zu einer übermässigen Verdichtung führen, weshalb diese nicht zusammengerechnet werden dürfen.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Art. 31 Abs. 2 stellt in diesen Zonen eine offene Bauweise sicher (vgl. Grundsätze im Richtplan Siedlung und Landschaft).

Art. 32 Mehrlängenzuschlag

¹ In den Wohnzonen W 1.0 und W 1.4 ist bei Fassaden von mehr als 20 m Länge der Grundabstand um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m, zu erhöhen.

² Bei der Berechnung der für die Mehrlängenzuschläge massgeblichen Fassadenlängen wird die Fassadenlänge von benachbarten Gebäuden zusammengerechnet, wenn der Abstand zwischen den Gebäuden weniger als die Summe der beiden kleinen Grundabstände misst.

³ Steht ein vor dem 7. Juni 2019 rechtskräftig bewilligtes nachbarliches Gebäude näher an der Grenze, als es nach den Bauvorschriften zulässig ist, so kommt Absatz 2 nur zur Anwendung, wenn das neue Bauvorhaben ebenfalls näher an die gemeinsame Grenze gestellt werden soll.

⁴ Kleinbauten und Anbauten sind bei der Berechnung des Mehrlängenzuschlags nicht miteinzurechnen.

Der neue Mehrlängenzuschlag erschwert einen Gebäudeabstand von weniger als 7 m (W1.0 weniger als 10 m). Mit der Bestimmung wird eine offene Bauweise im Sinne der Grundsätze im Richtplan Siedlung und Landschaft gefördert. Siehe auch Erläuterungen im Planungsbericht (meilen.ch).

Ab dem 7. Juni 2019 gilt die negative Vorwirkung. Absatz 3 stellt sicher, dass der Mehrlängenzuschlag nicht zum Ansatz kommt, wenn ein Nachbar bereits ein Gebäude im Unterabstand zu einem Baugrundstück realisiert hat. Der Mehrlängenzuschlag ist in diesem Fall nur zu beachten, wenn auf dem Baugrundstück ebenfalls ein Näherbaurecht beansprucht werden soll.

E. INDUSTRIE- UND GEWERBEZONEN

Art. 33 Grundmasse

In den Industrie- und Gewerbebezonen gelten folgende Grundmasse:

		I/G 9.0	G 5.0	G 2.5
Baumassenziffer	max.	9.0	5.0	2.5
Grünflächenziffer	min.	10 %	10 %	10 %
Fassadenhöhe	max.	12.0 m	12.0 m	12.0 m
Gesamthöhe bei Attikageschossen und Gebäuden mit einem Schrägdach	max.	15.5 m	15.5 m	15.5 m
Grundabstände	min.	3.5 m	3.5 m	3.5 m

Art. 34 Geschlossene Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist erlaubt und die Bautiefe nicht beschränkt.

Art. 35 Nutzweise

¹ Industrie- und Gewerbebezonen sind in erster Linie bestimmt für industrielle und gewerbliche Betriebe. Zugelassen sind auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für betriebseigene, vorübergehend angestellte Personen.

² Stark störende Betriebe sind nicht zulässig.

³ Grosszentren nach der kantonalen Besonderen Bauverordnung vom 26. August 1981 (BBV II; LS 700.22) sind nicht erlaubt.

⁴ Betriebe mit vorwiegender Lager- und Umschlagsfunktion sind nur in der Gewerbezone «Rotholz (G5)» zulässig.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Die Freiflächenziffer wird durch die Grünflächenziffer abgelöst.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Die Industrie- und Gewerbebezonen dienen in erster Linie der Ansiedlung von Arbeitsplätzen.

Die Industrie- und Gewerbebezonen sind weiterhin der ES III zugewiesen. Mässig störende Betriebe sind zulässig.

Die Regelungen zur Zulässigkeit von Verkaufsnutzungen werden gelockert. Grosszentren sind Einkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von insgesamt mindestens 15'000 m².

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

F. ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN

Art. 36 Grundabstand

Für die Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften. Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist ein Grenzabstand von 4 m einzuhalten.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

G. ERHOLUNGSZONE

Art. 37 Familiengartenareal

¹ In der Erholungszone E1 sind Familiengärten zulässig.

² Für Gebäude und Anlagen gelten folgende Höchstmasse:

- a) 2.4 m Fassadenhöhe;
- b) 3.4 m Gesamthöhe;
- c) 8 % Überbauungsziffer für Gartenhäuser, jedoch höchstens eine Gebäudegrundfläche von 12 m² und ein zusätzliches Vordach von 8 m²; Gemeinschaftshäuser dürfen die maximale Gebäudegrundfläche überschreiten.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Art. 38 Pferdesportanlagen

¹ In der Erholungszone E2 sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die der Pferdehaltung, der Pferdezucht und dem Pferdesport dienen.

² Für die Erholungszone E2 ist ein Gestaltungsplan zu erarbeiten, welcher die jeweilige Nutzung näher ordnet und eine besonders gute Einordnung der Bauten, Anlagen, Abschrankungen und Parkierung in die bauliche und landschaftliche Umgebung sicherstellt. Auf den Grundstücken Kat. Nrn. 11177, 11178 und 11179 sind keine Hochbauten zulässig.

Art. 39 Ausflugsziel Luft

¹ In der Erholungszone E3 sind Bauten und Anlagen zulässig, die der Naherholung der Bevölkerung dienen. Gastronomie- und Beherbergungsangebote sind zulässig.

² Für die Erholungszone E3 ist ein Gestaltungsplan zu erarbeiten, welcher die Nutzung näher ordnet und eine besonders gute Einordnung der Bauten und Anlagen in die bauliche und landschaftliche Umgebung sicherstellt.

Die bisherigen Bestimmungen werden im Rahmen der Revision lediglich redaktionell angepasst.

Gestützt auf die Auflage im kantonalen Vorprüfungsbericht wird sichergestellt, dass auf den Grundstücken Kat. Nrn. 11177, 11178 und 11179, die neu der Erholungszone E2 zugewiesen werden, aus landschaftlichen Gründen keine Hochbauten entstehen.

Die Erholungszone Luft (E3) kann aufgrund des geltenden Einzonungsmoratoriums zwar von der Stimmbevölkerung beschlossen, vom Kanton jedoch noch nicht genehmigt werden.

IV. WEITERE FESTLEGUNGEN

A. AREALÜBERBAUUNGEN

Art. 40 Zulässigkeit

Arealüberbauungen sind in den folgenden Zonen zulässig:
W 1.4, W 1.8, W 2.2, WG 2.2, W 2.4, WG 2.4, W 2.6 und WG 2.8.

Art. 41 Arealflächen

Die Mindestarealflächen betragen:

- a) 3'000 m² für die Zonen W 1.4 und W 1.8;
- b) 5'000 m² für die Zonen W 2.2, WG 2.2, W 2.4, WG 2.4, W 2.6 und WG 2.8.

Art. 42 Anforderungen

Zusätzlich zu den Anforderungen gemäss § 71 PBG ist eine energieeffiziente Bauweise sicherzustellen. Höchstens 30 % des zulässigen Energiebedarfs für die Wärme- und Warmwassererzeugung dürfen mit fossilen Energien gedeckt werden.

In den lockeren Wohnzonen und den Kernzonen werden Arealüberbauungen ausgeschlossen (unzweckmässig). In den Zentrumszonen kann eine höhere Dichte mit den Sonderbauvorschriften erreicht werden (vgl. Art. 70 ff).

Die Mindestarealfläche bleibt unverändert.

Meilen ist Energiestadt. Bei Arealüberbauungen ist eine nachhaltige Energienutzung sicherzustellen. Der Höchstanteil fossiler Energie ermöglicht eine Spitzenlastdeckung mit Gas. Ansonsten gelten unverändert die erhöhten Anforderungen nach § 71 PBG.

Art. 43 Erleichterungen

- ¹ Die zonengemässe Baumassenziffer kann um höchstens ein Zehntel erhöht werden.
- ² Die zonengemässe Fassadenhöhe darf um maximal 3.3 m erhöht werden, wobei dieses Mass zugleich als Gesamthöhe gilt.
- ³ Die zulässige Gebäudelänge darf um höchstens 50 % erhöht werden.

Art. 44 Baumassenverschiebungen

Innerhalb von Arealen mit unterschiedlicher Zonenzugehörigkeit sind in der Regel Baumassenverschiebungen im Ausmass von einem Zehntel des begünstigten Grundstücks zulässig. Zur Erhaltung von Altbauten, Bäumen, Gärten und Grünflächen sowie bei besonders guter Gestaltung sind höhere Baumassenverschiebungen zulässig.

Die neue Bestimmung ermöglicht es, dass das oberste Geschoss (Attika- oder Dachgeschoss) als Vollgeschoss ausgebildet werden darf. Die Gesamthöhe der Gebäude wird im Vergleich zur Regelbauweise jedoch nicht erhöht.

Bei Arealüberbauungen wird ein etwas grösserer Spielraum bei der Gebäudelänge eingeräumt, zumal die erhöhten gestalterischen Anforderungen nach § 71 PBG zu erfüllen sind.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

B. TERRASSENHÄUSER

Art. 45 Zulässigkeit

Terrassenhäuser sind in folgenden Zonen zulässig:

W 1.4, W 1.8, W 2.2, WG 2.2, W 2.4, WG 2.4.

Art. 46 Grundmasse und Anforderungen

¹ Es gilt die zonengemässe Baumassenziffer.

² Zulässig sind max. vier eingeschossige Stufen mit Wohnnutzungen. Ein darunterliegendes Sockelgeschoss darf nur mit der Ein- und Ausfahrt der Garage in Erscheinung treten.

³ Die in den einzelnen Zonen zulässige Fassadenhöhe ab massgebendem Terrain darf an keinem Punkt überschritten werden.

⁴ Einzelne Vorsprünge, wie Brüstungen, Vordächer, usw., dürfen die Profillinie um höchstens 2 m überschreiten.

⁵ Für Terrassenüberbauungen gelten die Anforderungen im Sinne von § 71 Abs. 1 und Abs. 2 PBG.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Um eine gute ortsbauliche Integration sicherzustellen, sind bei Terrassenhäusern neu die erhöhten Anforderungen nach § 71 PBG zu erfüllen.

C. UFERBEREICH

Art. 47 Ergänzende Festlegungen für die Wohnzone W 1.0

Ergänzend zu den Zonenvorschriften gelten für die Wohnzone W 1.0 am Uferbereich des Zürichsees folgende Bestimmungen:

- a) Entlang der Seestrasse sind Einzelbäume und eine lockere buschartige Vegetation zu pflanzen, wobei einzelne Sichtbezüge zum See zu gewährleisten sind.
- b) Der Uferbereich ist standortgerecht zu bepflanzen.
- c) Entlang der Seestrasse sind sichthindernde Elemente, wie Mauern und Lärmschutzwände mit mehr als 1.4 m Höhe gemessen ab Trottoir, nicht zulässig.
- d) Bauten haben eine diskrete Farbgestaltung aufzuweisen.

Gestützt auf die Vorgaben im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft werden für die Wohnzonen am Uferbereich ergänzende Festlegungen getroffen. Der kommunale Richtplan Siedlung und Landschaft definiert dabei die Grundsätze, welche nun im Art. 47 BZO umgesetzt werden.

In der Wohnzone W 1.0 gilt gemäss Art. 28 BZO neu eine maximale Gesamtlänge von 20 m (bisher 25 m).

Die Höhenbeschränkung für Mauern gilt bereits heute. Transparente Lärmschutzwände (Glas) sind von der Höhenbeschränkung für sichtbehindernde Elemente ausgenommen.

Die Planungsregion wird gestützt auf den neuen § 67a PBG im regionalen Richtplan Festlegungen für den Uferbereich treffen. Diese Vorgaben sind durch die Gemeinden umzusetzen. Nach Rechtskraft der übergeordneten Planung wird zu überprüfen sein, ob Art. 47 BZO im Rahmen einer Teilrevision justiert werden muss.

D. GESTALTUNGSPLANPFLICHT

Art. 48 Ziele für die Gestaltungsplanpflichtgebiete

¹ Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete sind über planerisch zweckmässige Einheiten Gestaltungspläne zu erlassen.

² Die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet «Beugen» hat zum Ziel:

- a) die Verkaufsnutzung zentrumsverträglich zu ordnen;
- b) eine ortsbaulich überzeugende Bebauung am Ortseingang sicherzustellen;
- c) die siedlungsverträgliche und auf die Leistungsfähigkeit der Seestrasse abgestimmte Erschliessung zu regeln.

³ Die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet «Dreispietz» hat zum Ziel:

- a) eine ortsbaulich überzeugende Bebauung am Ortseingang sicherzustellen;
- b) den Lärmschutz ortsbildverträglich zu gewährleisten;
- c) hohe freiräumliche Qualitäten sicherzustellen;
- d) eine grundstücksübergreifende Erschliessung und Parkierung zu regeln, die auf die Leistungsfähigkeit der Seestrasse abgestimmt ist.

⁴ Die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet «Seehalden» hat zum Ziel:

- a) eine ortsbaulich überzeugende Bebauung am Ortseingang sicherzustellen;
- b) gut gestaltete und aufenthaltsfreundliche Freiräume sicherzustellen;
- c) den Lärmschutz ortsbildverträglich zu gewährleisten;
- d) eine grundstücksübergreifende Erschliessung und Parkierung zu regeln, die auf die Leistungsfähigkeit der Seestrasse abgestimmt ist.

In der BZO werden die Ziele für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Sie haben eine zweckmässige Planungseinheit zu umfassen. Gestaltungspläne, welche über das Mass einer Arealüberbauung von der BZO abweichen, sind der Stimmbevölkerung zur Zustimmung zu unterbreiten.

Im Gebiet «Beugen» wird ein Fachmarkt mit einem untergeordneten Angebot an Gütern des täglichen Bedarfs ermöglicht. Das Angebot soll das Zentrum von Meilen nicht konkurrenzieren.

- ⁵ Die Gestaltungsplanpflicht für die Zentrumszone «Feldmeilen» hat zum Ziel:
- a) besonders gut gestaltete Zentrumsüberbauungen sicherzustellen;
 - b) das Zentrum von Feldmeilen mit attraktiven Nutzungen zu stärken;
 - c) einen Bushof beim Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen sicherzustellen.

E. ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN

Art. 49 Beschränkung von Büronutzungen

¹ In den Wohnzonen W 1.0, W 1.4, W 1.8, W 2.2, W 2.4, W 2.6 sind Büronutzungen lediglich auf einem Viertel der realisierten Gesamtnutzfläche zulässig.

² Bestehende Büronutzungen in Bauten in den in Abs. 1 bezeichneten Zonen, die vor Inkrafttreten der Bau- und Zonenordnung bestanden haben, bleiben auch bei Betriebswechseln gewährleistet.

Art. 50 Dachgestaltung

¹ Bei Schrägdächern dürfen Dachaufbauten und Dacheinschnitte zusammen nicht länger als ein Drittel der betreffenden Fassade sein.

² Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind im zweiten Dachgeschoss nur zulässig, wenn sie sich gut einordnen.

³ Attikageschosse müssen auf den fiktiven Traufseiten um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt sein.

⁴ Bei Attikageschossen dürfen Dachaufbauten das vorgeschriebene Mass der Rückversetzung auf max. einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge unterschreiten. Geländer und Brüstungen sowie Dachvorsprünge und Konstruktionen für Sonnenschutzelemente u. dgl. bis zu 0.8 m sind von dieser Regelung ausgenommen. Sie sind unter Vorbehalt der Vorschriften zur Fassadenhöhe auf der gesamten Fassadenlänge zulässig.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Die neue BZO-Bestimmung ist eine Folge der neuen kantonalen Regelung, wonach die Attikageschosse wesentlich grösser ausgebildet werden könnten. Dies soll in Meilen mit den zahlreichen empfindlichen Hanglagen nicht gelten. In Art. 50 Abs. 3 bis 4 BZO wird daher die Gestaltung der Attikageschosse analog der bisherigen gestalterischen Vorgaben geregelt.

⁵ Flachdächer von Gebäuden sowie Flachdächer von Garageneinfahrten mit einer Neigung kleiner als 10° sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden oder ausschliesslich der Energiegewinnung dienen.

⁶ Die Dächer von Attikageschossen dürfen nicht als Terrassen genutzt werden.

⁷ Vorbehalten bleiben die erhöhten gestalterischen Anforderungen bei Arealüberbauungen, Sonderbauvorschriften und Gestaltungsplänen sowie die abweichenden Regelungen in den Kernzonen und den Quartiererhaltungszonen.

Art. 51 Vorspringende Gebäudeteile

Überschreiten vorspringende Gebäudeteile, ausgenommen Dachvorsprünge, ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts, erhöht sich der Grenzabstand beziehungsweise der Strassen- oder Wegabstand mit Bezug auf die betreffende Fassadenflucht um das höchste Mass, um das die vorspringenden Gebäudeteile über die Fassadenflucht hinausragen.

Art. 52 Fassadenhöhe

Die Verkehrsbaulinien sind für die Bemessung der Fassadenhöhe ausgeschlossen.

Die Flachdachbegrünung leistet einen Beitrag zur Verbesserung der Siedlungsökologie und hilft mit, bei Spitzenniederschlägen das Kanalisationsnetz zu entlasten (Regenwasserretention).

Präzisierung.

Präzisierung.

Gemäss den neuen kantonalen Bestimmungen (§ 6c ABV), dürfen vorspringende Gebäudeteile den Grenzabstand neu auf der Hälfte des Fassadenabschnitts um höchstens 2 m überragen (bisher war dies auf einen Drittel beschränkt). Mit dem neuen Art. 51 wird korrigierend auf diese Abstandserleichterung reagiert, zumal vorspringende Gebäudeteile neu bis zum Terrain ragen dürfen.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Art. 53 Kleinbauten und Anbauten

¹ Kleinbauten und Anbauten haben unter Vorbehalt von Abs. 4 einen Grenzabstand von 3.50 m einzuhalten, sofern sie nicht als Grenzbau erstellt werden.

² In allen Bauzonen, ausser in der Zone W 1.0, ist für Kleinbauten und Anbauten eine zusätzliche Baumasse von 20 % der zonengemässen Baumassenziffer zulässig, mindestens jedoch eine Baumasse von 120 m³.

³ Parkplätze und Tiefgaragenzufahrten, die sich in Hauptgebäuden befinden, werden der Baumasse für Kleinbauten und Anbauten angerechnet.

⁴ In allen Bauzonen, ausser in der Zone W 1.0, dürfen Kleinbauten und Anbauten, welche auf der Seite gegen die Grenze innerhalb eines Gebäudeprofils von 2.5 m Höhe und 45° Dachneigung liegen, ohne Zustimmung des Nachbarn die kantonalrechtlichen Mindestmasse von Grenz- und Gebäudeabständen unterschreiten und bis an die Grenze gestellt werden, sofern:

- a) die gesamte Anstosslänge nicht mehr als 6 m beträgt oder
- b) bei längeren Bauten nicht mehr als ein Drittel der nachbarlichen Grenze beansprucht wird.

Art. 54 Abstände bei fehlenden Baulinien

¹ Fehlen Baulinien, so haben Bauten einen Abstand von 6 m gegenüber Strassen und von 3.5 m gegenüber Plätzen und Wegen aufzuweisen.

² Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten, Kleinbauten und Anbauten haben einen Abstand von 2 m gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen aufzuweisen, wenn dadurch die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.

³ Die Baubehörde kann bei Bauten gemäss Abs. 1 und Abs. 2 an Wegen und Plätzen ohne bedeutende Werkleitungen geringere Abstände bewilligen.

Art. 53 wird aufgrund der neuen kantonalen Regelungen redaktionell angepasst. Nach kantonalem Recht sind Kleinbauten und Anbauten auf eine max. Fläche von 50 m² beschränkt.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Gemäss der neuen kantonalen Erschliessungsverordnung können über Zufahrtswege max. 50 Wohneinheiten erschlossen werden.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

⁴ In der Kernzone, in den Quartiererhaltungszonen und in der Zentrumszone kann das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze gestattet werden, wenn dadurch das Ortsbild verbessert und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden.

Art. 55 Abgrabungen

Abgrabungen untergeordneter Natur sind zulässig. Als untergeordnet gelten in der Regel Abgrabungen, die maximal einen Meter auf max. einen Drittel der jeweiligen Fassade betragen. Das durch Abgrabungen freigelegte und zu Wohn- oder Arbeitszwecken genutzte Volumen unterhalb des massgebenden Terrains darf höchstens 15 % der zulässigen Baumasse betragen. Für Haus-/ Kellerzugänge, Ein-/Ausfahrten und dergleichen (§ 293 PBG) können Abweichungen bewilligt werden.

Art. 56 Spiel- und Ruheflächen, Freizeit- und Pflanzgärten

¹ Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit mehr als drei Wohneinheiten sind zusammenhängende Spiel-, Ruhe-, Freizeit- und/oder Pflanzflächen mit freiem Zugang für alle Bewohner anzulegen. Ihre Gesamtfläche soll in der Regel mindestens 15 % der zu Wohnzwecken genutzten Gesamtnutzfläche betragen.

² In den Kernzonen und Zentrumszonen können sie den Verhältnissen entsprechend herabgesetzt werden.

³ Spiel- und Ruheflächen sind den Bedürfnissen entsprechend zu gestalten und ihrem Zweck dauernd zu erhalten; dies ist im Grundbuch anzumerken.

Ein Strassenabstand führt in den Zentrums- und Kernzonen zu ortsbildfremden Lösungen, weshalb in diesen Zonen näher an die Strassengrenze gebaut werden kann.

Die Präzisierung in Art. 55 entspricht der bisherigen gemeindlichen Bewilligungspraxis.

Präzisierung.

Präzisierung.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Art. 57 Gesamtnutzfläche

Die Gesamtnutzfläche (GNF) umfasst alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden Flächen in Voll-, Unter- und Dachgeschossen inkl. Erschliessung, Sanitärräume und Trennwände, exklusiv Aussenwände.

Art. 58 Baumassentransfer

Der Baumassentransfer ist nur gestattet zwischen Grundstücken derselben Zone, die unmittelbar aneinandergrenzen oder deren kleinster Abstand voneinander höchstens 50 m beträgt, und zwar im Ausmass von höchstens einem Zehntel der zulässigen Baumasse des begünstigten Grundstückes.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Die neue Bestimmung schafft Klarheit über die Zulässigkeit, Baumasse von einem Grundstück auf ein anderes Grundstück derselben Zone zu transferieren.

Art. 59 Fahrzeugabstellplätze

¹ Es ist mindestens je ein Fahrzeugabstellplatz erforderlich für:

Nutzungsart	Parkplätze für	
	Bewohnerinnen und Bewohner/ Beschäftigte	Besucherinnen und Besucher/ Kundschaft
Wohngebäude	1 PP/100 m ² GNF	10 % der PP für Wohngebäude
Büro- und Geschäftshäuser		
- publikumsorientierte Betriebe	1 PP/80 m ² GNF	1 PP/100 m ² GNF
- nicht publikumsorientierte Betriebe	1 PP/80 m ² GNF	1 PP/300 m ² GNF
- industrielle und gewerbliche Fabrikation	1 PP/150 m ² GNF	1 PP/750 m ² GNF
- Lagerflächen	1 PP/300 m ² GNF	
Läden		
- Lebensmittel	1 PP/150 m ² GNF	1 PP/30 m ² GNF
- Nicht-Lebensmittel	1 PP/150 m ² GNF	1 PP/70 m ² GNF
Gastbetriebe		
- Restaurant, Café, Club	1 PP/40 Sitzplätze	1 PP/6 Sitzplätze
- Konferenzraum, Saal	1 PP/40 Sitzplätze	1 PP/10 Sitzplätze

Art. 59 bis Art. 63 wurden basierend auf der neuen kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs grundlegend überarbeitet. Die neuen Bestimmungen zur Parkierung eröffnen den Grundeigentümern mehr Spielraum, die Anzahl Pflichtparkplätze in Abhängigkeit zur Erschliessungsgüte durch die öffentlichen Verkehrsmittel (ÖV-Güteklassen) zu reduzieren und autoarme Nutzungen zu realisieren. Den Grundeigentümern bleibt es freigestellt, mehr Autoabstellplätze zu erstellen, als es die BZO vorschreibt. Siehe dazu auch Erläuterungen im Planungsbericht (meilen.ch).

Definition Gesamtnutzfläche (GNF) siehe Art. 57.

² Der Bedarf wird für Gesamtnutzflächen und Einheiten gesondert berechnet; massgebend ist die grössere Zahl von Fahrzeugabstellplätzen. Bruchteile werden gerundet.

³ Bei Wohngebäuden ab sechs Wohneinheiten ist ein Veloabstellplatz pro 40 m² GNF zu erstellen.

Art. 60 Reduktion

¹ Die gemäss Art. 59 ermittelten Bedarfswerte dürfen entsprechend der Erschliessungsqualität des öffentlichen Verkehrs reduziert werden:

ÖV-Güteklasse	Bewohner	Beschäftigte	Kundschaft/Besucher
	min. (%)	min. (%)	min. (%)
Klasse B	55	30	40
Klasse C	70	45	50
Klasse D	85	80	70

² Die Reduktionsgebiete werden in einem besonderen Plan festgelegt. Der Gemeinderat kann diesen anpassen, wenn sich das öffentliche Verkehrsangebot erheblich geändert hat.

Der Ergänzungsplan wurde entsprechend dem heutigen ÖV-Angebot angepasst. Dieser Plan wird durch den Gemeinderat festgesetzt.

Art. 61 Autoarme Nutzungen

In den Gebieten, die mindestens eine ÖV-Erschliessungsgüte C aufweisen, können bei Gebäuden mit mindestens sechs Wohneinheiten oder Gebäuden mit Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben autoarme Nutzungen von der Verpflichtung zur Erstellung von Personenwagen-Abstellplätzen teilweise befreit werden, sofern ein reduzierter Parkplatzbedarf mit einem Mobilitätskonzept nachgewiesen wird. Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, die minimal erforderliche Anzahl Personenwagen-Abstellplätze planerisch nachzuweisen und diese bei wiederholten Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzepts zu realisieren oder eine kostendeckende Ersatzabgabe zu leisten. Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

Art. 62 Besondere Fälle

¹ Für besondere Fälle und für öffentliche Bauten und Anlagen sind die Parkierungsnormen der Schweizerischen Normenvereinigung (SNV) sinngemäss anwendbar.

² Garagenvorplätze dürfen angerechnet werden, wenn sie nicht als Zufahrt für Dritt- und Sammelgaragen dienen. Werden aufgrund von besonderen lokalen oder betrieblichen Verhältnissen nicht alle erforderlichen Abstellplätze von Anfang an benötigt, kann bei hinreichender Sicherstellung eine etappenweise Ausführung bewilligt werden.

³ Im Interesse des Ortsbildschutzes kann der Gemeinderat auf die Pflicht zur Erstellung von Parkplätzen verzichten. Vorbehalten bleibt Art. 63 BZO.

Neu können autoarme Nutzungen ermöglicht werden.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Der neue Absatz 3 gibt den Grundeigentümern und dem Gemeinderat Spielraum, namentlich im Perimeter der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung auf die Erstellung von Pflichtparkplätzen zu verzichten.

Art. 63 Ersatzabgabe

¹ Kann oder darf ein Grundeigentümer die minimal erforderlichen Abstellplätze nicht selber schaffen und kann er sich innert nützlicher Frist nicht an einer Gemeinschaftsanlage beteiligen, so ist für jeden fehlenden Pflichtabstellplatz eine Ersatzabgabe zu leisten.

² Der Gemeinderat erlässt ein Reglement über die Bemessung der Ersatzabgabeforderungen, die den Grundeigentümern in Rechnung gestellt werden. Für den Fall, dass ein Grundeigentümer die Forderung nicht anerkennt und das Schätzungsverfahren gemäss § 246 Abs. 4 PBG einzuleiten ist, kann die in diesem Verfahren erhobene Forderung über den Ansatz gemäss Reglement hinausgehen.

Art. 64 Andere Abstellplätze

¹ Bei Wohngebäuden ab sechs Wohneinheiten sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, gut zugängliche Abstellplätze für Kinderwagen sowie angemessene Abstellflächen für Fahrräder bereitzustellen.

² Die im Freien angeordneten Abstellplätze für das Abfuhrgut gemäss § 249 PBG sind mit einem Sichtschutz zu versehen.

Präzisierung.

Präzisierung aufgrund eines Gerichtssentscheids.

Präzisierung.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

V. SONDERBAUVORSCHRIFTEN

A. INDUSTRIE- UND GEWERBEZONEN

Art. 65 Geltungsbereich

Die im Zonenplan speziell bezeichneten Industrie- und Gewerbezone können gemäss Bauordnung oder den nachfolgenden Sonderbauvorschriften im Sinne der §§ 79 ff PBG überbaut werden:

- a) Zusätzlich zu den Nutzweisen gemäss Art. 35 sind Wohnungen im Umfang von höchstens 25 % der realisierten Baumasse zulässig.
- b) Es gelten die Grundmasse der betreffenden Industrie- oder Gewerbezone.
- c) Für neue Wohnnutzungen sind bezüglich Lärmimmissionen gestalterische oder bauliche Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte zu ergreifen.
- d) Von den Sonderbauvorschriften darf nur Gebrauch gemacht werden, wenn die Überbauung nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen jeweils durch einen Gestaltungsplan sichergestellt wird, der eine planerisch und städtebaulich zweckmässige Bauzonefläche von mindestens 2'000 m² umfasst.
- e) Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bau- und Zonenordnung einschliesslich der vorstehend festgelegten Erleichterungen nicht überschreiten, bedürfen lediglich der Zustimmung des Gemeinderates und der Genehmigung des Regierungsrates.

Der Geltungsbereich der Sonderbauvorschriften ist neu im Zonenplan bezeichnet. Ansonsten bleiben die Bestimmungen unverändert.

In den Gestaltungsplänen ist der Lärmschutz sicherzustellen. Je nach örtlicher Situation sind der Strassenlärm und/oder der Bahnlärm zu regeln. Gegebenenfalls haben Gestaltungspläne auch die Lärmproblematik zu regeln, die durch Wohnnutzung in der Industrie- und Gewerbezone entstehen kann (namentlich Reaktion auf Betriebslärm).

B. WOHNZONEN UND MISCHZONEN

Art. 66 Geltungsbereich

Die Sonderbauvorschriften gelten für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete. Soweit sie keine anderslautenden Bestimmungen enthalten, gelten für die jeweiligen Zonen die Vorschriften der Grundordnung.

Art. 67 Zweck

Die Sonderbauvorschriften haben zum Ziel, die haushälterische Bodennutzung und die Siedlungserneuerung mit gut gestalteten Bauten und Freiräumen zu fördern.

Art. 68 Erleichterungen für Neubauten

Für neue Bauten gelten folgende Erleichterungen:

- a) Die zonengemässe Baumasse kann um höchstens ein Zehntel erhöht werden.
- b) Die zonengemässe Fassadenhöhe darf um maximal 3.3 m erhöht werden, wobei dieses Mass zugleich als Gesamthöhe gilt.
- c) Ein Mehrhöhenzuschlag ist nur gegenüber Grundstücken ausserhalb des Geltungsbereichs der Sonderbauvorschriften zu beachten.

Die Sonderbauvorschriften für die Wohn- und Mischzonen sowie die Zentrumszonen haben zum Ziel, die haushälterische Bodennutzung und die Siedlungserneuerung zu fördern. Wie bei den Arealüberbauungen dürfen die Baumassenziffern um maximal 10 % erhöht und das Attikageschoss als Vollgeschoss ausgebildet werden.

Mit diesem Anreizsystem, das für die Grundeigentümer freiwillig ist, werden gute architektonische und freiräumliche Lösungen mit einem angemessenen Nutzungsbonus belohnt. Im Interesse eines transparenten Vollzugs werden durch den Gemeinderat für die Wohn- und Mischzonen Vollzugsrichtlinien erlassen. Gebietsweise werden darin die qualitativen Anforderungen definiert, welche Bauvorhaben zu erfüllen haben, um den Nutzungsbonus zu erzielen.

Hinweis:

Die Gemeindeversammlung vom 17.9.2020 hat den Nutzungszuschlag von 20% auf 10% reduziert.

Art. 69 Anforderungen

¹ Bauten, Anlagen, Umschwung sowie der Übergang zum öffentlichen Raum sind besonders gut zu gestalten. Der Gemeinderat konkretisiert die Anforderungen gebietsweise in Vollzugsrichtlinien.

² Die Dachfläche über dem obersten Geschoss darf nicht als Terrasse genutzt werden.

³ Bauten sind in energieeffizienter Bauweise zu erstellen. Höchstens 30 % des zulässigen Energiebedarfs für die Wärme- und Warmwassererzeugung dürfen mit fossilen Energien gedeckt werden.

Untergeordnete technische Dachaufbauten sind zulässig, sofern sie den erhöhten gestalterischen Anforderungen genügen.

C. ZENTRUMSZONE

Art. 70 Geltungsbereich

Die Zentrumszone Z 4.5 kann alternativ zur Grundordnung nach folgenden Sonderbauvorschriften überbaut werden.

Art. 71 Zweck

Die Sonderbauvorschriften haben zum Ziel, besonders gut gestaltete Zentrumsüberbauungen in dichter Bauweise zu fördern.

Art. 72 Erleichterungen für Neubauten

Für neue Bauten gelten folgende Erleichterungen:

- a) Die Baumassenziffer ist nicht beschränkt.
- b) Die zonengemässe Fassadenhöhe darf um maximal 3.3 m erhöht werden wobei dieses Mass zugleich als Gesamthöhe gilt.
- c) Ein Mehrhöhenzuschlag ist nur gegenüber Grundstücken ausserhalb des Geltungsbereichs der Sonderbauvorschriften zu beachten.

Siehe dazu Erläuterungen zu Art. 66 und Planungsbericht (meilen.ch).

Art. 73 Anforderungen

Folgende Anforderungen sind zu erfüllen:

- a) Bauten, Anlagen und die Umgebung müssen eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität aufweisen.
- b) Es sind aufenthaltsfreundliche Freiflächen zu schaffen. Der Übergang zum öffentlichen Raum ist attraktiv zu gestalten.
- c) Die Parkierung ist in der Regel unterirdisch anzuordnen.
- d) Bauten sind in energieeffizienter Bauweise zu erstellen.
Höchstens 30 % des zulässigen Energiebedarfs für die Wärme- und Warmwassererzeugung dürfen mit fossilen Energien gedeckt werden.
- e) Bei Grundstücken, die an die Kernzone grenzen, sind die Anliegen des Ortsbildschutzes zu beachten.

VI. ÖKOLOGIE

Art. 74 Baumschutz

Die im Ergänzungsplan Baumschutz eingetragenen Einzelbäume und Baumgruppen sind zu erhalten. Das Fällen ist bewilligungspflichtig.

Art. 75 Begrünung der Strassenabstände (Vorgartenbereiche)

Für eine befriedigende Einordnung ist der Übergang zum öffentlichen Raum in den Wohnzonen vorzugsweise mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen angemessen zu begrünen.

Art. 76 Grünflächenziffer (§257 PBG)

In den Wohnzonen W 1.0, W 1.4, W 1.8 und W 2.2 gilt eine Grünflächenziffer von mindestens 40 %.

Art. 77 Stützmauern und Einfriedungen

Mauern, namentlich Stützmauern und geschlossene Einfriedungen, dürfen gegenüber Strassen und Wegen max. 1.4 m hoch in Erscheinung treten. Höhere Stützmauern sind durch Abstufung zu gliedern und zu begrünen. Vorbehalten bleiben erhöhte gestalterische Anforderungen, namentlich in den Kernzonen und in den Gebieten mit Sonderbauvorschriften.

Durch die rege Bautätigkeit und insbesondere auch im Zuge der Nachverdichtung stehen innerhalb des Siedlungsgebiets viele Grünräume von ökologischem Wert unter Druck. In der Gemeinde Meilen soll die Quantität sowie die Qualität von Siedlungsgrünräumen und deren Biodiversität erhöht und verbessert werden. Dieser Grundsatz wurde im Richtplan Siedlung und Landschaft verankert. Daher wird die BZO um mehrere Bestimmungen zur Steigerung der Qualität bezüglich Siedlungsökologie und des Klimaschutzes ergänzt. Dazu zählen: die Einführung einer Grünflächenziffer, die Begrünung des Strassenabstandsereichs und von Flachdächern sowie die ökologische Ausgestaltung der Siedlungsränder.

Neu werden ortsbildprägende Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen bezeichnet. Diese Bäume sind zu erhalten. Das Fällen ist bewilligungspflichtig. Der Gemeinderat kann im Interesse des Ortsbildes Bäume in einem Abstand von 2 m zur Strassengrenze bewilligen (§ 5 Abs. 2 StrAV).

Siehe auch Erläuterungen im Planungsbericht (meilen.ch).

Art. 78 Siedlungsrand

Für eine befriedigende Einordnung haben Bauten am Siedlungsrand eine diskrete Farbgestaltung aufzuweisen. In der Regel sind keine durchgehenden Mauern oder dichten Einfriedungen gestattet. Der Siedlungsrand ist mit standortgerechten Baum- und Straucharten zu bepflanzen.

Art. 79 Förderung Siedlungsökologie

Der Gemeinderat erlässt Vollzugsrichtlinien zur Förderung der Siedlungsökologie.

VII. EINFÜHRUNGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 80 Aufhebung bisherigen Rechts

Die Bauordnung vom 12. September 1997 wird aufgehoben.

Art. 81 Inkrafttreten

¹ Die von der Gemeindeversammlung am 17.9.2020 beschlossene Totalrevision der BZO wird mit der öffentlichen Bekanntmachung der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich.

² Alle im Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt.

Von der Gemeindeversammlung erlassen am 17. September 2020

Von der Baudirektion am mit Beschluss Nr. ARE/..... genehmigt.

Datum der öffentlichen Bekanntmachung der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung und Inkrafttreten der BZO:

Revision Nutzungsplanung

ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

Inhalt

DIE VORLAGE IN KÜRZE	4
EINLEITUNG	6
1 REVISION DER NUTZUNGSPLANUNG	7
1.1 Revisionsumfang und Grundhaltung	8
1.2 Revisionsablauf	8
1.3 Mitwirkung	9
1.4 Beschluss der Gemeindeversammlung vom 17.9.2020	10
1.5 Berichtinhalt	11
2 HINTERGRUNDINFORMATIONEN ZU DEN RAHMENBEDINGUNGEN	11
2.1 Nationale Planungsinstrumente	11
2.2 Kantonale Planungsinstrumente	12
2.3 Regionale Planungsinstrumente	15
2.4 Kommunale Planungsinstrumente	16
2.5 Konkordat zur Harmonisierung der Baubegriffe	17
3 STOSSRICHTUNG DER REVISION	18
ERLÄUTERUNGEN ZU DEN REVISIONSINHALTEN	20
4 KERNZONEN	21
4.1 Die wichtigsten Änderungen im Überblick	21
4.2 Weiler Burg, Toggwil, Aebleten und Grüt	23
4.3 Kernzonen Feldmeilen, Dorfmeilen und Obermeilen	25
4.4 Aktualisierte Kernzonenpläne	27
4.5 Kernzonenbestimmungen (Art. 4 bis 16 BZO)	28
5 QUARTIERERHALTUNGSZONEN	33
5.1 Was ist eine Quartiererhaltungszone?	33
5.2 Umsetzung im Zonenplan	34
5.3 Ergänzungspläne	35
5.4 Bestimmungen für die QEZ (Art. 17 bis 22 BZO)	35
6 ZENTRUMSZONEN	38
6.1 Anpassungen im Zonenplan	38
6.2 Bestimmungen für die Zentrumszonen (Art. 23 bis 27 BZO)	39
7 WOHNZONEN	40
7.1 Reduktion der Gebäudelängen (Art. 28 BZO)	40
7.2 Mehrlängenzuschlag (Art. 32 BZO)	42
7.3 Weitere Anpassungen in der BZO (Art. 28 bis 32 BZO)	43
7.4 Uferbereich (Art. 47 BZO)	44
8 INDUSTRIE- UND GEWERBEZONEN	46
8.1 Grundsätze der Revision	46
8.2 Anpassungen im Zonenplan	47
9 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN	48
9.1 Anpassungen im Zonenplan	48
10 ERHOLUNGSZONEN	50
10.1 Anpassungen im Zonenplan	50

10.2 Bestimmungen für die Erholungszonen (Art. 37 bis 39 BZO)	52
11 PARKIERUNG	53
11.1 Grundsätze der Revision	53
11.2 Bestimmungen zur Parkierung	53
12 SONDERBAUVORSCHRIFTEN	55
12.1 Ortsbauliche Grundhaltung	55
12.2 Sonderbauvorschriften für die Wohn- und Mischzonen (Art. 66 bis 69 BZO)	57
12.3 Sonderbauvorschriften für die Zentrumszone (Art. 70 bis 73 BZO)	60
12.4 Sonderbauvorschriften für die Industrie- und Gewerbebezonen (Art. 65 BZO)	62
13 GESTALTUNGSPLANPFLICHT	63
13.1 Grundsätze	63
13.2 Bestimmungen für die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht (Art. 48 BZO)	63
13.3 Anpassungen im Zonenplan	64
14 SIEDLUNGSÖKOLOGIE	65
14.1 Stossrichtung	65
14.2 Baumschutz (Art. 74 BZO)	66
14.3 Weitere Massnahmen in der BZO (Art. 75 bis 79 BZO)	67
14.4 Sicherstellung Rebschutz im Zonenplan	69
15 IVHB	70
15.1 Einleitung	70
15.2 Wichtigste Neuerungen	71
16 WEITERE REVISIONSTHEMEN	74
16.1 Reservebauzonen	74
16.2 Zonengrenzen	76
AUSWIRKUNGEN	77
17 BERICHTERSTATTUNG	78
17.1 Gemeindeentwicklung	78
17.2 Umwelt	81
17.3 Finanzen	84
17.4 Berücksichtigung der Richtplanvorgaben	85
17.5 Berücksichtigung der Sachpläne des Bundes	85
17.6 Berücksichtigung KOB	90
18 FAZIT	91

Auftraggeberin

Gemeinde Meilen

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Michael Camenzind, Anita Brechbühl, Rahel Gamma, Salome Metzger

Titelbild

Luftbild der Gemeinde Meilen

DIE VORLAGE IN KÜRZE

Einleitung

Die Gemeindeversammlung hat am 5. Dezember 2017 die kommunale Richtplanung beschlossen. Der Richtplan Siedlung und Landschaft definiert die Grundsätze zur Sicherstellung eines qualitätsorientierten Wachstums. Die fünf im räumlichen Entwicklungskonzept (REK) bezeichneten Raumschichten sollen dabei differenziert weiterentwickelt werden.

Die Festlegungen im kommunalen Richtplan sind behördenverbindlich. Sie bilden die Basis der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung. Die Anwendung der Bau- und Zonenordnung (BZO) soll wo möglich vereinfacht und flexibler ausgestaltet werden. Die Verdichtung der Zentrumsgebiete und zentrumsnahen Wohnlagen sowie die Gewährleistung von Siedlungsökologie und Gestaltungsqualität sind die Kernthemen der Revision.

Der nachfolgende Plan zeigt die Stossrichtung der Revision.



Erhalten und bewahren

-  Kernzonen
-  Quartiererhaltungszonen

Massvoll entwickeln

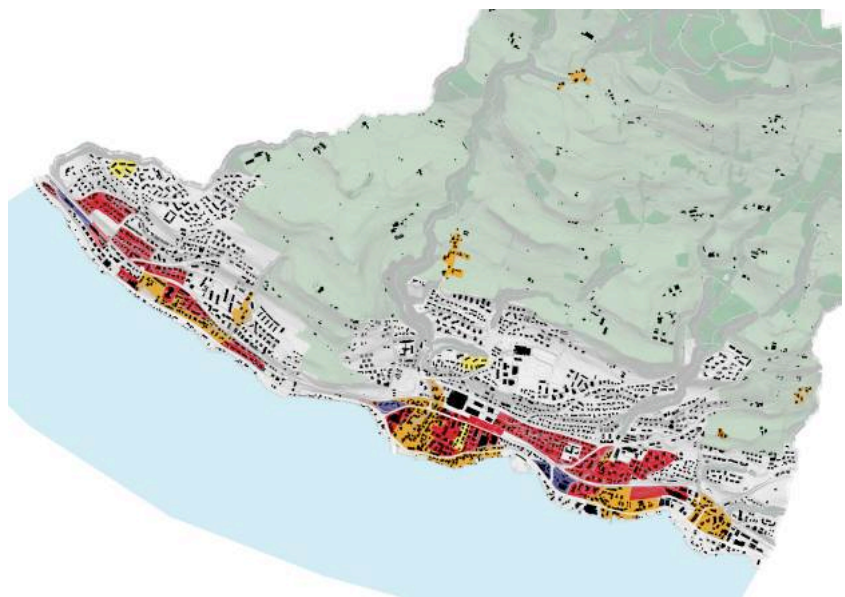
-  Qualitätssichernde Massnahmen

Qualitätsorientiert verdichten

-  Zentrumszonen
-  Sonderbauvorschriften für Wohn-, Gewerbe- und Zentrumszonen

Massgeschneiderte Lösungen

-  Zusätzliche Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht



Stossrichtung

- **Erhalten und bewahren (Kap. 4 und 5)**
Bauzonen, in denen das Bewahren und Erhalten im Vordergrund steht (Kernzonen / Quartiererhaltungszonen)
- **Massvoll entwickeln (Kap. 7)**
Bauzonen, in denen mit wenigen Kurskorrekturen in der BZO im Grundsatz wie bisher weitergebaut werden darf (Gebäudelängen in den Wohnzonen reduzieren / offene Bauweise und Durchgrünung sicherstellen)
- **Qualitätsorientiert verdichten (Kap. 12)**
Bauzonen, in denen mit einem Anreizsystem eine massvolle, qualitätsorientierte Verdichtung ermöglicht wird (zentrumsnahe Wohnlagen und Zentrumsgebiet mit Sonderbauvorschriften)

- **Massgeschneiderte Lösungen (Kap. 13)**
Bauzonen, in denen eine massgeschneiderte Lösung im Rahmen von Gestaltungsplänen sichergestellt werden soll (Zentrum Feldmeilen / Seehalden / Beugen sowie Dreispitz)

Weitere Themen

Weitere Revisionsthemen sind:

- **Industrie- und Gewerbebezonen (Kap. 8)**
Im Zonenplan werden weiterhin die Areale bezeichnet, die der Arbeitsnutzung vorbehalten sind. Die Zonenabgrenzungen werden punktuell angepasst. Im Gebiet Beugen kann ein Fachmarkt realisiert werden.
- **Zone für öffentliche Bauten (Kap. 9)**
Für die Schulhäuser Allmend und Feldmeilen werden Flächenreserven geschaffen (Einzonung / Umzonungen).
- **Erholungszonen (Kap. 10)**
Folgende Erholungszonen werden angepasst, respektive neu geschaffen: Familiengärten Friedrichstall (Reduktion), Rainstrasse (neue Fläche) und Burgstrasse-Toggwilerstrasse (neue Fläche) / Pferdehaltung/Pferdesport Pfannenstil (Erweiterung) / Ausflugsziel Luft (neu).
- **Parkierung (Kap. 11)**
Die neuen Bestimmungen eröffnen den Grundeigentümern mehr Spielraum, die Pflichtparkplätze in Abhängigkeit zur Erschliessungsgüte durch die öffentlichen Verkehrsmittel (ÖV-Güteklassen) weiter zu reduzieren und autoarme Nutzungen zu realisieren. Auf die Festlegung eines maximalen Parkplatzangebots wird weiterhin verzichtet.
- **Siedlungsökologie (Kap. 14)**
Massnahmen zur Steigerung der Siedlungsökologie sind: Grünflächenziffer einführen (Wohnzonen) / Strassenabstand begrünen / Flachdächer begrünen / Stützmauern in der Höhe beschränken / Siedlungsrand rücksichtsvoll ausbilden / Baumschutz sicherstellen
- **IVHB (Kap. 15)**
Die BZO wird im Rahmen dieser Revision auf die Begriffe aus dem Konkordat der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) gemäss PBG-Revision vom 1. März 2017 überführt. Die neuen Messweisen sind nach der Genehmigung der Revision bei der Projektierung von neuen Bauvorhaben zu beachten.

Verfahren

Die Revision der Nutzungsplanung wurde im Frühjahr 2019 im Rahmen von vier Veranstaltungen in den Wachten vorgestellt. Die Rückmeldungen aus den Wachten wurden ausgewertet und die Vorlage wo möglich angepasst. Das umfassende Revisionspaket wurde während 60 Tagen öffentlich aufgelegt und dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Die Gemeindeversammlung hat der Totalrevision mit wenigen Änderungen am 17.9.2020 einstimmig beschlossen.

EINLEITUNG



1 REVISION DER NUTZUNGS- PLANUNG

Ortsplanungsrevision

Anfang 2015 hat die Gemeinde Meilen den Prozess zur Gesamtrevision der Ortsplanung gestartet.

Als Grundlage für die künftige Gemeindeentwicklung wurde in einem ersten Schritt ein räumliches Entwicklungskonzept (REK) erarbeitet. Dieses charakterisiert das Gemeindegebiet in fünf Raumschichten und legt die Grundsätze zur Gemeindeentwicklung fest.

REK Meilen



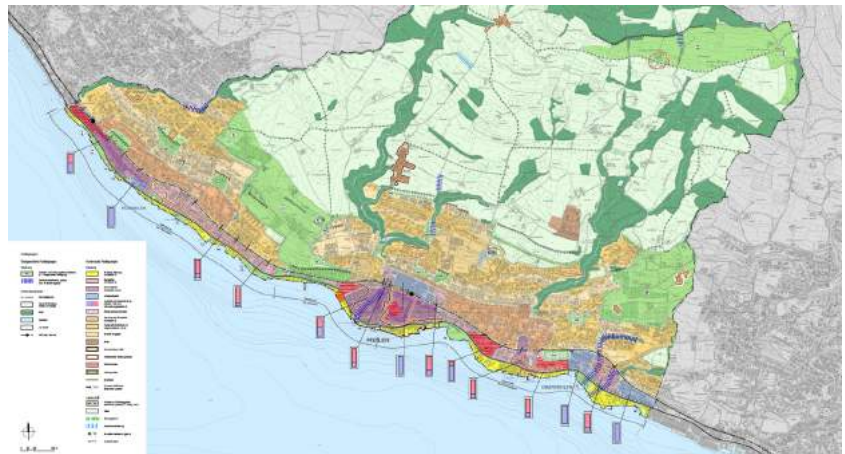
Richtplanung

Basierend auf den Zielen und Grundsätzen des REK und den planerischen Vorgaben aus den übergeordneten Planungsinstrumenten wurde der Richtplan Siedlung und Landschaft erarbeitet und der Richtplan Verkehr revidiert. Die Gemeindeversammlung hat am 5. Dezember 2017 diesen Planungsinstrumenten zugestimmt und damit den Start zur Totalrevision der Nutzungsplanung eingeleitet.

Bedeutung

Die Festlegungen in den Richtplänen sind behördenverbindlich und damit Richtschnur für die Revision der Nutzungsplanung.

Richtplan Siedlung und Landschaft



1.1 Revisionsumfang und Grundhaltung

Revisionsbedarf

Der kommunale Richtplan Siedlung und Landschaft 2018 und die durch den Kantonsrat beschlossenen Änderungen im PBG sind Anlass, die Bau- und Zonenordnung (BZO) Meilen aus dem Jahr 1997 grundlegend zu überarbeiten und zu aktualisieren.

Gleichzeitig werden mit dieser Totalrevision die neuen Begriffe und Definitionen gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) eingeführt.

Die Revision wird zudem genutzt, um die BZO den neuen Bestimmungen zum Uferbereich von Seen (§ 67a PBG) anzupassen.

Revision der Nutzungsplanung

Gegenstand der Revision sind:

- Zonenplan 1997
- Bau- und Zonenordnung 1997
- Ergänzungspläne für die Kernzonen Burg, Dollikon, Feldmeilen, Grüt, Obermeilen, Toggwil, untere Äbelen, Dorfmeilen und Seidengasse (neu)
- Ergänzungspläne für die Quartiererhaltungszonen Auf der Hürnen, Am Tobelweg und Bahnhofstrasse

Politische Grundhaltung

Die Revision fusst auf folgenden Grundsätzen:

- Regelungen wo möglich vereinfachen
- Kernzonen flexibilisieren
- "Urbane" Verdichtung in den Zentrumszonen ermöglichen
- Zentrumsnahe Zonen mit Qualität verdichten
- Wenn immer möglich gute Qualität einfordern (das PBG verlangt in der Regel nur eine befriedigende Gesamtwirkung)
- Ökologische Siedlungsentwicklung sicherstellen
- Arbeitsplätze fördern (Gewerbe/Dienstleistung)

Nicht Gegenstand der Revision

Nicht Gegenstand dieser Revision sind die Gewässerabstandslinien. Sie werden zusammen mit der bevorstehenden Gewässerraumfestlegung überprüft und gegebenenfalls angepasst. Nicht Gegenstand der Revision sind zudem:

- die Waldabstandslinienpläne (Ergänzungspläne)
- die Aussichtsschutzpläne (Ergänzungspläne)

1.2 Revisionsablauf

Arbeitsschritte

Die Revision der Nutzungsplanung schliesst unmittelbar an die Revision der Richtplanung an und läuft wie folgt ab:

2017/2018

- Entwurf Revisionsvorlage / Beratungen in der eingesetzten Kommission

Dezember 2018	<ul style="list-style-type: none">• Verabschiedung Revisionsentwurf durch den Gemeinderat zuhanden informeller Mitwirkung
Januar / Februar 2019	<ul style="list-style-type: none">• Informelle Mitwirkung in den Wachten
März / April 2019	<ul style="list-style-type: none">• Auswertung der Ergebnisse / Bereinigung der Vorlage
Mai 2019	<ul style="list-style-type: none">• Verabschiedung Revisionsvorlage durch den Gemeinderat zuhanden Mitwirkungsverfahren
Juni bis August 2019	<ul style="list-style-type: none">• Mitwirkung gemäss § 7 PBG: kantonale Vorprüfung, Anhörung und öffentliche Auflage
bis Oktober 2019	<ul style="list-style-type: none">• Auswertung der kantonalen Vorprüfung und der Einwendungen / Bereinigung Vorlage
bis Dezember 2019	<ul style="list-style-type: none">• Verabschiedung Revisionsvorlage durch den Gemeinderat zuhanden der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung
Dezember 2019	<ul style="list-style-type: none">• Einreichung der Revisionsvorlage zur zweiten kantonalen Vorprüfung
März 2020	<ul style="list-style-type: none">• Gemeindeversammlungen (verschoben aufgrund ausserordentlicher Lage)
Juni 2020	<ul style="list-style-type: none">• Auswertung der zweiten kantonalen Vorprüfung / technische Bereinigung Vorlage (vgl. Ausführungen im Bericht zur Mitwirkung)
7. Juli 2020	<ul style="list-style-type: none">• Verabschiedung Revisionsvorlage durch den Gemeinderat zuhanden der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung
September 2020	<ul style="list-style-type: none">• Gemeindeversammlungen (14.9.2020, 15.9.2020, 16.9.2020, 17.9.2020)
Erstes Quartal 2021	<ul style="list-style-type: none">• Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich
Erstes Quartal 2021	<ul style="list-style-type: none">• Publikation und Rekursmöglichkeit während 30 Tagen

1.3 Mitwirkung

Anhörung und öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG

Die Revision wurde während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist konnte sich die Bevölkerung zu den Revisionsinhalten äussern und Änderungsanträge einreichen (§ 7 PBG).

Zudem wurden die Nachbargemeinden und die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) zur Stellungnahme eingeladen.

Die kantonale Vorprüfung erfolgte parallel zur öffentlichen Auflage.

Bericht zur Mitwirkung

Über das Ergebnis der Mitwirkung und Anhörung gibt der separate Bericht zur Mitwirkung Auskunft. Über die nicht berücksichtigten Änderungsanträge wird gesamthaft bei der Festsetzung der Planungsinstrumente durch die Gemeindeversammlung entschieden.

Der Bericht zur Mitwirkung gibt auch Auskunft über das Ergebnis der beiden kantonalen Vorprüfungen. Überdies sind darin die technischen Bereinigungen erläutert, die nach der öffentlichen Auflage Eingang in die Revisionsvorlage fanden.

Negative Vorwirkung

Von der negativen Vorwirkung
ausgenommen

Ab der Publikation der Vorlage gilt die sogenannte negative Vorwirkung. Dies bedeutet, dass sowohl die heute rechtskräftige BZO als auch die vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedete Revision zur Anwendung kommen. Dabei ist zu beachten, dass jeweils die "strengeren" Bestimmungen einzuhalten sind.

Sämtliche Änderungen im Zusammenhang mit der Anpassung an die neuen PBG- und ABV-Bestimmungen (IVHB-Begriffe) entfalten keine negative Vorwirkung, da damit kein selbstständiger Planungszweck verfolgt wird. Sämtliche Bauvorhaben werden bis zur Rechtskraft der neuen BZO nach den Baubegriffen und Messweisen des PBG und der dazu gehörenden Verordnungen in der Fassung bis zum 28.2.2017 beurteilt.

1.4 Beschluss der Gemeindeversammlung vom 17.9.2020

Beschlossene Änderungen

Die Stimmbevölkerung hat die Gesamtrevision an vier Abenden intensiv diskutiert und am 17.9.2020 einstimmig beschlossen. Die Stimmbevölkerung hat folgenden Änderungsanträgen zugestimmt:

BZO

- Art. 14 BZO: Erhöhung Mass für Dachaufbauten in den Kernzonen von einem Viertel auf einen Drittel
- Art. 20 BZO: Zulässigkeit von Flachdachbauten in der Quartiererhaltungszone «Am Tobelweg»
- Art. 68 BZO: Reduktion Nutzungsbonus für die Sonderbauvorschriften Wohn- und Mischzonen von 20% auf 10%

Kernzonenpläne

- Kernzonenplan Obermeilen: Verzicht auf Bezeichnung eines „wichtigen Freiraums“ auf dem Grundstück Kat. Nr. 3641
- Kernzonenplan Untere Aebleten: Verzicht auf Bezeichnung eines „wichtigen Freiraums“ auf dem Grundstück Kat. Nr. 10727

Quartiererhaltungszonenpläne

- Quartiererhaltungszone «Am Tobelweg»: Vergrößerung Anordnungsspielraum für Anbauten auf den Grundstücken, die an den Wald grenzen / Verkleinerung Waldabstandslinie
- Quartiererhaltungszone «Bahnhofstrasse»: Vergrößerung Bebauungsstruktur (Hauptvolumen) auf Grundstück Kat. Nr. 7682 um 2 m in Richtung Grundstück Kat. Nr. 7683

Zonenplan

- Neuer Geltungsbereich für die Sonderbauvorschriften beim Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen (WG 2.8 / Kat. Nrn. 7656, 12173, 7654, 7653, 8334, 8335, 6769, 3399, 6407)
- Zuweisung der Grundstücke Kat. Nr. 11876 und 11141 (Teilflächen) in die W2.2 anstelle WG 2.2
- Umzonung der Grundstücke Kat. Nr. 11645 und 7702 von der Gewerbezone G5 in die Kernzone K3
- Verzicht auf Schutz des Einzelbaums auf Kat. Nr. 10261
- Neuer Schutz der Baumreihe an der Schulhausstrasse 27

Information für die Genehmigungsbehörde

1.5 Berichtinhalt

Die eidgenössische Verordnung über die Raumplanung (RPV) verlangt von der Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, dass sie zuhanden der kantonalen Genehmigungsbehörde einen Bericht ausfertigt.

Darin ist festzuhalten, wie der Nutzungsplan die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigt. Im Weiteren hat sie darüber Auskunft zu geben, wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung trägt, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie diese Reserven haushälterisch genutzt werden sollen.

2 HINTERGRUNDINFORMATIONEN ZU DEN RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Nationale Planungsinstrumente

Raumplanungsgesetz

Gemäss Art. 15 Raumplanungsgesetz (RPG) dürfen die Gemeinden nicht mehr Bauland ausweisen, als sie voraussichtlich für die nächsten 15 Jahre für ihre Siedlungsentwicklung benötigen. Zudem soll mit dem Boden gemäss Art. 1 RPG haushälterisch umgegangen werden.

Dieser Grundsatz wird bei der Revision der Nutzungsplanung berücksichtigt, da keine neuen Bauzonen ausgeschieden werden.

Übergeordnete Inventare

Zu den übergeordneten nationalen Inventaren gehören:

- ISOS – Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung
- BLN – Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung
- ICOMOS – Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz

ISOS

Bundesinventar der schützenswerten
Ortsbilder der Schweiz

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) umfasst schützenswerte Dauersiedlungen, die auf der ersten Ausgabe der Siegfriedkarte mindestens zehn Hauptbauten enthalten und auf der Landeskarte mit Ortsbezeichnung versehen sind.

Der Ortskern von Meilen sowie der Weiler Burg sind im ISOS erfasst.

BLN

Bundesinventar der Landschaften und
Naturinventare von nationaler
Bedeutung

Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) umfasst einzigartige Landschaften, für die

Schweiz typische Landschaften, Erholungslandschaften und Naturdenkmäler.

In Meilen ist kein BLN-Objekt bezeichnet.

ICOMOS

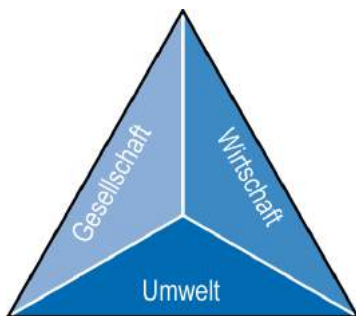
Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz

ICOMOS ist eine private Vereinigung der in der Gartendenkmalpflege tätigen Fachleute. Ziel ist der Schutz, die Erhaltung und Erschliessung von Denkmälern, Ensembles und schutzwürdigen Bereichen nach einheitlichen Massstäben.

Im ICOMOS sind im Bereich der Gemeinde Meilen insgesamt 17 Gärten oder Anlagen eingetragen.

Raumordnungskonzept Kanton Zürich

Dreieck der Nachhaltigkeit



2.2 Kantonale Planungsinstrumente

Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK-ZH), welches in den kantonalen Richtplan 2018 integriert ist, entwirft eine Gesamtschau der räumlichen Ordnung im Kanton. Für die zukünftige Raumentwicklung und damit auch für die Verkehrsinfrastrukturen gelten folgende Leitlinien:

1. Die Zukunftstauglichkeit der Siedlungsstrukturen ist sicherzustellen und zu verbessern.
2. Die Entwicklung der Siedlungsstruktur ist schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten.
3. Zusammenhängende naturnahe Räume sind zu schonen und zu fördern.
4. Die grenzüberschreitende Zusammenarbeit bei raumwirksamen Tätigkeiten ist auf allen Ebenen zu intensivieren und zu unterstützen.
5. Die räumliche Entwicklung orientiert sich am Grundsatz der Nachhaltigkeit.

Diese Leitlinien finden ihren Ausdruck im neuen kantonalen Richtplan 2018, dessen Philosophie von den Grundsätzen einer nachhaltigen Raumplanung geprägt ist.

Ausschnitt Raumentwicklungskonzept Kanton Zürich

Handlungsräume

- Stadtlandschaft
- urbane Wohnlandschaft
- Landschaft unter Druck
- Kulturlandschaft
- Naturlandschaft



Handlungsraum „urbane Wohnlandschaft“

Gemäss den Leitlinien für die räumliche Entwicklung des Kantons Zürich werden im Raumordnungskonzept verschiedene Handlungs-räume unterschieden. Das Gemeindegebiet von Meilen ist als "urbane Wohnlandschaft" bezeichnet. Als "urbane Wohnlandschaft" werden Handlungs-räume definiert, welche durch ihre Nähe zu einem regionalen Zentrum einen hohen Grad an Urbanität besitzen.

Die räumliche Entwicklung soll zu 80 % in den Handlungs-räumen "Stadtlandschaft" und "Urbane Wohnlandschaft" und zu 20 % in der "Landschaft unter Druck", "Kulturlandschaft" und "Naturlandschaft" stattfinden.

Siedlungsgebiet

Das im kantonalen Richtplan bezeichnete Siedlungsgebiet kann auf regionaler und kommunaler Stufe grundsätzlich weder vergrössert noch verkleinert werden. Gemäss § 47 PBG sind Bauzonen innerhalb dieses Siedlungsgebiets auszuscheiden. Durch die generalisierte und nicht parzellenscharfe Darstellung des Siedlungsgebiets verbleibt den Gemeinden jedoch bei der Abgrenzung der Bauzonen ein Anord-nungsspielraum. Dieser wird einzelfallweise festgelegt und ist im Richtplan-Text, Kap. 2.2.2, definiert. Dieser Anordnungsspielraum stellt sicher, dass bei der Festsetzung von Bauzonen auf örtliche Be-sonderheiten, wie spezielle topografische Verhältnisse, angemessen Rücksicht genommen werden kann.

Ausschnitt Richtplan Kanton Zürich

bestehend geplant	
	Siedlung Siedlungsgebiet
	Zentrumsgebiet
	Schutzwürdiges Ortsbild
Landschaft	
	Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet
	Übriges Landwirtschaftsgebiet
	Erholungsgebiet
	Aussichtspunkt
	Naturschutzgebiet (in Gewässern)
	Gruben- und Ruderalbiotop
	Gewässerrevitalisierung
	Landschaftsschutzgebiet
	Landschaftsförderungsgebiet
	Landschaftsverbindung
	Freihaltegebiet
	Übriges Gebiet
	Streusiedlungsgebiet



KOBI

Das kantonale Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung (KOBI) bildet die Grundlage für Schutz und Pflege der Ortsbilder. Das Inventar bezeichnet, umschreibt und wertet die wichtigsten Elemente, welche in ihrer Gesamtheit die Struktur und das Bild eines Ortes unverwechselbar prägen. Der Erhaltung (Schutz) und der rücksichtsvollen Weiterentwicklung (Pflege) dieser Elemente kommt deshalb bei der Festsetzung von Richt- und Nutzungsplänen sowie der Behandlung von Baugesuchen hohe Bedeutung zu.

Für die Ortsbilder Dorfmeilen und Burg wurde das KOBI mit den dazugehörigen Inventarplänen und Ortsbildbeschrieben im Jahr 2018 nachgeführt und durch das Amt für Raumentwicklung mit Verfügung vom 10. Juli 2019 beschlossen. Das Inventar bildet eine wertvolle Grundlage für die Aktualisierung der Kernzonenpläne.

Einzonungsverbot

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) verpflichtet die Kantone, die planungsbedingten Mehr- und Minderwerte zu regeln. Da das Mehrwertausgleichsgesetz im Kanton Zürich noch nicht beschlossen wurde, gilt gestützt auf die bundesrechtlichen Vorgaben ein Einzonungsverbot. Unter Einzonung wird die Schaffung neuer Bauzonen oder Spezialzonen verstanden, mit denen neue Hauptbauten realisiert werden können. Die Baudirektion hat die Gemeinden mit Kreisschreiben vom 18. April 2019 angewiesen, keine planerischen Festlegungen zu treffen, die vom Einzonungsverbot erfasst sind.

Beantragte Einzonungen

Im Rahmen dieser Revision werden drei neue Erholungszonen (beschränkte Bauzonen), eine Freihaltezone (Nichtbauzone) sowie im Bereich des Schulhauses Allmend eine Erweiterung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Bauzone im öffentlichen Interesse) beantragt. Letzteres dient der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe. Sämtliche Festlegungen sind bereits im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft bezeichnet.

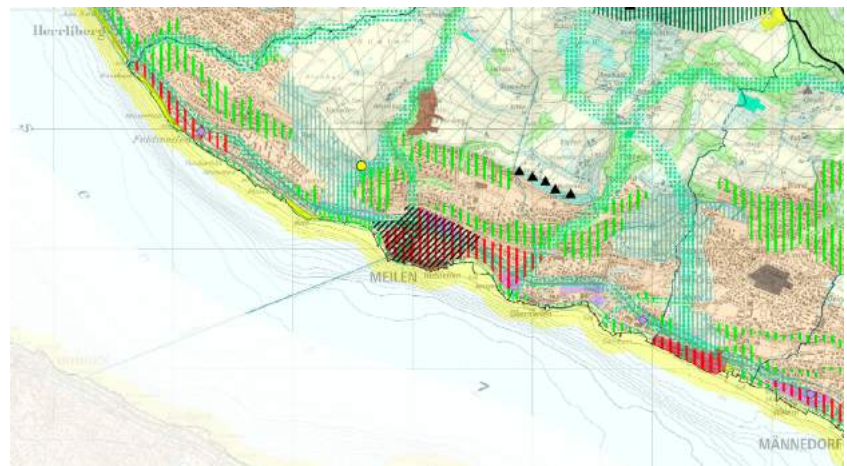
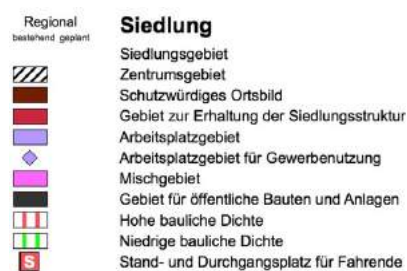
Diese Zonenplanänderungen sind vom Einzonungsverbot betroffen. Daher können die in der Revisionsvorlage vorgesehenen neuen Erholungszonen zwar durch die Stimmbevölkerung beschlossen, jedoch durch den Kanton erst genehmigt werden, wenn das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz und die dazugehörige Verordnung in Kraft gesetzt sind. Dies wird voraussichtlich am 1. Januar 2021 der Fall sein.

2.3 Regionale Planungsinstrumente

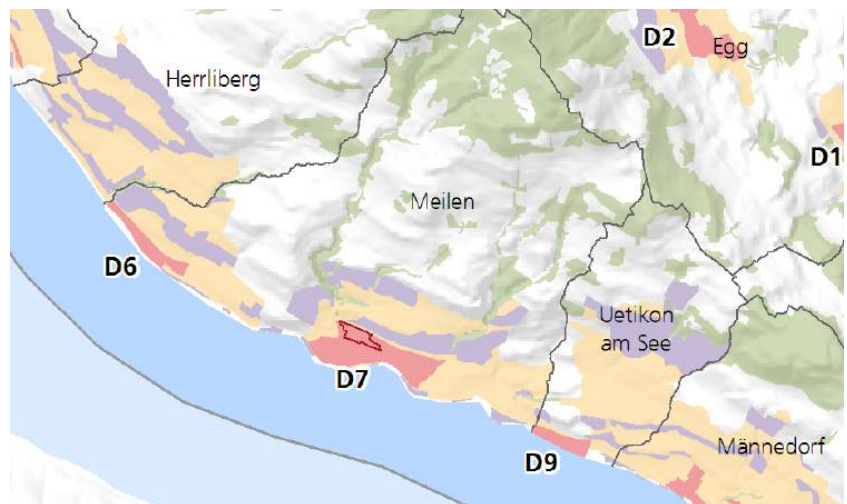
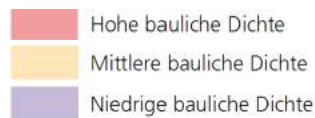
Festsetzung neuer Richtplan

Der regionale Richtplan übernimmt die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan, sieht in Ergänzung weitergehende Festlegungen vor und stellt die überkommunale Abstimmung sicher. Die regionalen Richtpläne übernehmen insbesondere eine wichtige Rolle bei der Strukturierung des Siedlungsgebiets. Sie machen Nutzungsvorgaben für bestimmte Gebiete, legen die aus regionaler Sicht anzustrebenden Dichten fest und machen Aussagen dazu, inwieweit für ein Gebiet Veränderungsprozesse angestossen werden sollen.

Ausschnitt Richtplan Region Pfannenstil



Richtwerte bauliche Dichte und Zielwert Nutzungsdichte



Arbeitszonenbewirtschaftung

Mit dieser Revision werden an den Industrie- und Gewerbebezonen mehrere Präzisierungen vorgenommen, welche aus regionaler Sicht im Anordnungsspielraum der Richtplanfestlegungen liegen. Im kantonalen Vorprüfungsbericht wurde verlangt, dass aufgrund dieser Anpassungen gestützt auf die Vorgaben von Art. 30 a Abs. 2 RPV bei der ZPP eine Stellungnahme hinsichtlich des Themas "Arbeitszonenbewirtschaftung" bzw. häusliche Nutzung der Arbeitszonen einzuholen ist. Dieser Bericht wird dem Genehmigungsdossier beigelegt.

2.4 Kommunale Planungsinstrumente

Räumliches Entwicklungskonzept 2030

Das räumliche Entwicklungskonzept (REK) 2030 legt die folgenden fünf Grundsätze zur Gemeindeentwicklung fest:

1. Die Siedlungsentwicklung erfolgt nach innen und mit hoher Qualität.
2. Die fünf definierten Raumschichten von Meilen werden differenziert weiterentwickelt.
3. Die Übergänge von einer Raumschicht zur nächsten werden besonders sorgfältig ausgestaltet.
4. Das bestehende Angebot an Grün- und Freiräumen sowie das Rebland werden erhalten.
5. Dem Erscheinungsbild des öffentlichen Raums wird unter Beizug der privaten Vorzonen weiterhin eine hohe Bedeutung beigegeben.

REK 2030



Kommunaler Richtplan

Auf der Basis der gemeindlichen Entwicklungsstrategie verfeinert der kommunale Richtplan Siedlung und Landschaft die übergeordneten Richtplaninhalte.

Berücksichtigung

Im Kapitel 3 ist dargelegt, wie die Richtplanfestlegungen Eingang in die Nutzungsplanungsrevision fanden.

Richtplan 2017



2.5 Konkordat zur Harmonisierung der Baubegriffe

Umsetzung IVHB



Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) hat zum Ziel, die Baubegriffe und Messweisen in den Kantonen zu vereinheitlichen und damit das Planungs- und Baurecht für Investoren, Bauunternehmer und Behörden zu vereinfachen. Die IVHB definiert das massgebende Terrain, Gebäude und Gebäudeteile, Höhen- und Längenbegriffe, Geschosse, Abstände und Abstandsbereiche sowie Nutzungsziffern. Das Konkordat zur Harmonisierung der Baubegriffe trat am 26. November 2010 in Kraft. Inzwischen sind 16 Kantone beigetreten.

Anpassung an das neue PBG

Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung dennoch umzusetzen. Die Änderungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG), der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) und zwei weiteren Bauverordnungen traten am 1. März 2017 in Kraft. In den Gemeinden werden die Änderungen jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen (BZO) harmonisiert haben. Die Gemeinden haben dazu acht Jahre Zeit.

Berücksichtigung

Die Gemeinde Meilen nimmt die vorliegende Revision zum Anlass, die BZO an die neuen Baubegriffe und Messweisen anzupassen.






Nach bisherigem Recht erlassene Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne bleiben gültig. Sie müssen nicht angepasst werden.

3 STOSSRICHTUNG DER REVISION

Grundhaltung der Siedlungsentwicklung

Aufbauend auf den Betrachtungen zu den fünf Raumschichten ist im Kapitel 3.8 des kommunalen Richtplans Siedlung und Landschaft die Grundhaltung zur Siedlungsentwicklung der Gemeinde Meilen festgelegt.

Auszug kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft

Legende	
	Bewahrung
	Entwicklung nach Mass
	Weiterentwickeln und erneuern
	Stabiles Siedlungsgebiet
Information	
	Quartiererneuerung (ältere Bausubstanz / Nutzungsreserven vorhanden)



Stossrichtung

Diese Überlegungen wurden in die Nutzungsplanung überführt und parzellengenau konkretisiert. Die Stossrichtung der Revision kann dabei wie folgt zusammengefasst werden:

- **Erhalten und bewahren:**
Bauzonen, in denen das Bewahren und Erhalten im Vordergrund steht (Kernzonen / Quartiererhaltungszonen)
- **Massvoll entwickeln:**
Bauzonen, in denen mit wenigen Kurskorrekturen in der BZO im Grundsatz wie bisher weitergebaut werden darf. Zu den Kurskorrekturen zählen: Reduktion Gebäudelänge in den Wohnzonen / Grünflächenziffer einführen (Wohnzonen) / begrünter Strassenabstand / Flachdachbegrünung / Höhenbeschränkung für Stützmauern / rücksichtsvoller Siedlungsrand
- **Qualitätsorientiert verdichten:**
Bauzonen, in denen mit einem Anreizsystem eine massvolle, qualitätsorientierte Verdichtung ermöglicht wird (zentrumstnahe Wohnlagen und Zentrumsgebiet mit Sonderbauvorschriften)
- **Massgeschneiderte Lösungen:**
Bauzonen, in denen eine massgeschneiderte Lösung im Rahmen von Gestaltungsplänen sichergestellt werden soll (Zentrum Feldmeilen / Seehalden / Beugen sowie Dreispitz)

Stossrichtung im Überblick

Der nachfolgende Plan zeigt, wo welche Strategie zum Ansatz kommt.



Erhalten und bewahren

-  Kernzonen
-  Quartiererhaltungszonen

Massvoll entwickeln

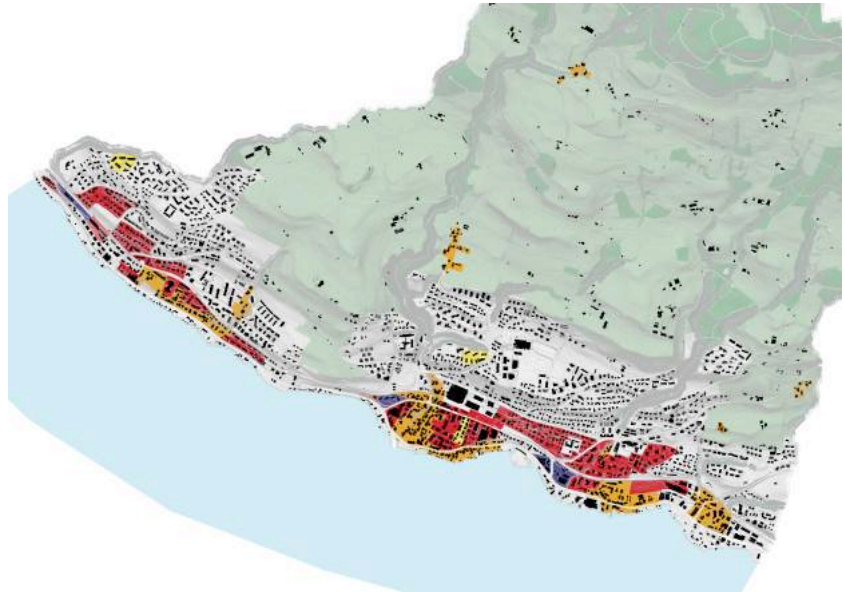
-  Qualitätssichernde Massnahmen

Qualitätsorientiert verdichten

-  Zentrumszonen
-  Sonderbauvorschriften für Wohn-, Gewerbe- und Zentrumszonen

Massgeschneiderte Lösungen

-  Zusätzliche Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht



Innenentwicklung

Das Wachstum wird gemäss der gemeindlichen Entwicklungsstrategie über eine konsequente Nutzung der Flächenreserven innerhalb der bestehenden Bauzonen ermöglicht, wobei weiterhin eine hohe Siedlungsqualität sichergestellt wird.

In der BZO wird gestützt auf die Grundsätze der kommunalen Richtplanung die ortsbauliche Grundhaltung verankert.

Ortsbauliche Grundhaltung Art. 1 BZO

¹ Die Wahrung der Eigenart und Identität von Meilen ist ein zentrales Anliegen. Wegleitend sind die Planungsgrundsätze im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft. In den darin bezeichneten fünf Raumschichten wird die Entwicklung einer zeitgemässen Baukultur unter Berücksichtigung der bestehenden Qualitäten und Merkmale des Ortsbildes angestrebt.

² Der Gemeinderat kann themenspezifische Vollzugsrichtlinien erstellen.

³ Der Gemeinderat setzt für die Beratung und Beurteilung von Gestaltungsfragen eine Fachkommission (Baukollegium) ein. Die Baubehörde zieht die Fachkommission insbesondere bei relevanten Bauvorhaben in den Kernzonen, den Quartiererhaltungszonen, den Zentrumszonen und bei der Beurteilung von Gestaltungsplänen, Arealüberbauungen und Bauvorhaben, die nach den Sonderbauvorschriften realisiert werden, bei.

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN REVISIONSINHALTEN



4 KERNZONEN

4.1 Die wichtigsten Änderungen im Überblick

Grundhaltung

Die räumlichen Qualitäten in den Kernzonen von Meilen sollen erhalten bleiben. Bei Erneuerungen oder Neubauten soll ein Spielraum zur Entwicklung ermöglicht werden. Dies jedoch immer unter dem Grundsatz, dass der Charme der Ortskerne bewahrt bleibt.

Das Zusammenspiel zwischen den Kernzonenbestimmungen und den detaillierten Kernzonenplänen hat sich grundsätzlich bewährt und stellt einen rücksichtsvollen Umgang mit der "baulichen DNA" von Meilen sicher.

Dieses System wird daher im Grundsatz beibehalten, jedoch vereinfacht und entsprechend den Erfahrungen im Vollzug neu justiert.

Die wichtigsten Änderungen im Überblick

Im Rahmen dieser Revision sind insbesondere folgende Änderungen vorgesehen:

- Die Anzahl Kernzonentypen wird von fünf auf drei reduziert, wobei weiterhin nach den heute zulässigen Grundmassen (Geschosszahl, Gebäudehöhe, Abstände etc.) gebaut werden kann.
- Die Kernzonenpläne Dorf und Burg werden auf die Festlegungen in den übergeordneten Inventaren (KOBI/ISOS) abgestimmt. Die Kernzone Dorf wird dabei auf den Perimeter des KOBI angepasst.
- Die BZO-Bestimmungen für die Weiler Burg, Toggwil, Äbleten und Grüt sind an die bundesrechtlichen Vorgaben anzupassen. Es sind nur noch Ersatzneubauten zulässig. Zusätzliche Bauten auf der "grünen Wiese" sind nicht mehr erlaubt.
- Die Baumassenziffer wird als Dichteinstrument in der Kernzone aufgehoben.
- Die bisherige BZO unterscheidet zwischen einem restriktiven (rot ausgefüllte Gebäude) und einem weniger einschränkenden (rot punktierte Gebäude) Volumenschutz. Dieses System wird im Rahmen der Revision vereinfacht. Die für das historische Ortsbild besonders wichtigen Gebäude sind in den Kernzonenplänen weiterhin bezeichnet. Für alle Gebäude gilt sinngemäss der bisherige Volumenschutz der in den bestehenden Kernzonenplänen rot punktierten Gebäude. So kann die Baubehörde bei Ersatzneubauten neu bei allen ortsbildprägenden Gebäudevolumen Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil bewilligen.
- In den Kernzonenplänen sind neu die ortsbildprägenden Fassadenstellungen, Strassenräume und Freiräume dargestellt. Damit werden die für die Lesart des Ortsbildes wichtigen Freiräume gesichert. Im Gegenzug wird auf die Festlegung von fest zugeteilten Baubereichen im Interesse einer höheren Flexibilität zur Setzung von Neubauten verzichtet.
- Ortsbildprägend sind Bauten mit einem Schrägdach. Die Bestimmungen zur Dachgestaltung werden vereinheitlicht.
- In den Kernzonen sollen weiterhin zeitgenössische Bauten möglich sein, was in der BZO präzisiert wird.

Neu drei anstelle von heute fünf
Kernzonentypen



4.2 Weiler Burg, Toggwil, Aebleten und Grüt

Neue Ausgangslage

Im Rahmen der Anpassung des kantonalen Richtplans an das neue Raumplanungsgesetz musste der Kanton seine bisherige Praxis zu den Kleinsiedlungen, die sich ausserhalb des kantonalen Siedlungsgebiets befinden, ändern.

Aufgrund der Terminologie des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG), der dazugehörigen Verordnung (RPV) und mehrerer Entscheide des Bundesgerichts zählen die Kernzonen Weiler zu den "Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone".

Art. 33 RPV

Zur Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen können besondere Zonen nach Art. 18 RPG, beispielsweise Weiler- oder Erhaltungszonen, bezeichnet werden, wenn der kantonale Richtplan (Art. 8 RPG) dies in der Karte oder im Text vorsieht.

Auszug Richtplantext Kanton Zürich (Kap. 2.2.2)

Der kantonale Richtplan definiert im Kapitel 2.2.2 die Anforderungen an Kleinsiedlungen (Weiler), die zur Erhaltung einer Kernzone zugewiesen werden können.

Bestehende Kleinsiedlungen (Weiler), die nicht oder nur noch teilweise landwirtschaftlich genutzt werden, gelten als Siedlungsgebiet, auch wenn sie in der Richtplankarte nicht als solches dargestellt sind. Voraussetzungen sind ein historischer Siedlungsansatz sowie ein geschlossenes Siedlungsbild, das mindestens fünf bis zehn bewohnte Gebäude umfasst und von der Hauptsiedlung klar getrennt ist.

Zur Erhaltung können bestehende Kleinsiedlungen einer Kernzone zugewiesen werden. Die Zonengrenzen haben dabei die Kleinsiedlung eng zu umgrenzen (vgl. Art. 33 RPV); eine über den bestehenden Siedlungsumfang hinausgreifende Entwicklung darf nicht ermöglicht werden. Die im Einzelfall zweckmässige baurechtliche Ordnung ist mit einem detaillierten Kernzonenplan zu bestimmen. Bei den Kernzonen im Zusammenhang mit Kleinsiedlungen (Weiler) im Sinne von Art. 33 RPV handelt es sich um Nichtbauzonen. Neubauten sind nicht zulässig. Für Baubewilligungen muss die zuständige kantonale Behörde zumindest ihre Zustimmung geben.

Anpassung der Bestimmungen für die Kernzonen Weiler

Gestützt auf die Vorgaben im kantonalen Vorprüfungsbericht müssen die Bestimmungen für die Siedlungen Burg, Toggwil, Aebleten und Grüt angepasst werden.

Ausschluss von Neubauten

Der Gebäudebestand darf in den Kernzonen Weiler weiterhin umgenutzt oder im Rahmen eines Ersatzneubaus erneuert werden. Dabei gelten weiterhin die erhöhten gestalterischen Anforderungen für das Bauen in den Kernzonen. Hingegen muss die BZO dahingehend angepasst werden, dass gestützt auf die übergeordneten Vorgaben keine Neubauten mehr erstellt werden dürfen.

Die Änderung der BZO in diesem Punkt ist eine Folge des übergeordneten Rechts. Die Gemeindeversammlung hat diesbezüglich keine Beschlusskompetenz, weiterhin Neubauten in den Kernzonen Weiler zu ermöglichen, da dies dem Bundesrecht widersprechen würde.

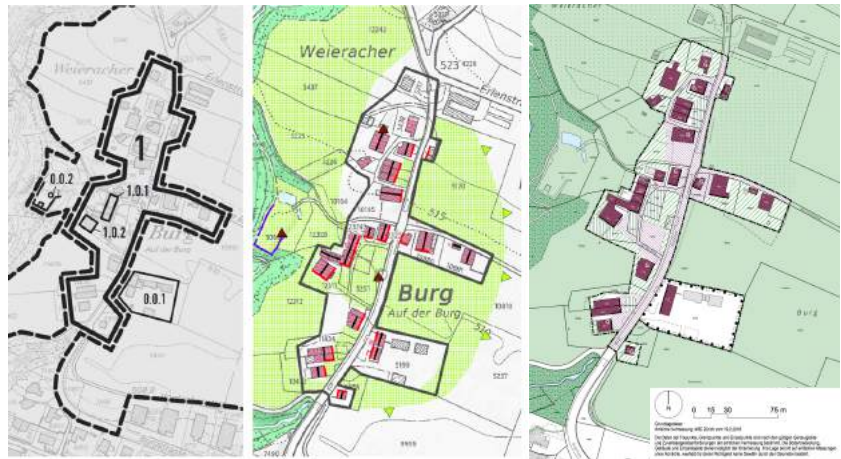
Kernzonenpläne

An den Kernzonenplänen für die Weiler Burg, Toggwil, Äbleten und Grüt werden aufgrund der neuen kantonalen Vorgaben nur wenige Änderungen vorgenommen. Dank der Bezeichnung der wichtigen Freiräume wird der Umgebungsschutz verbessert.

Abstimmung mit dem KOB1 und ISOS

Überdies wurde der Kernzonenplan Burg (wie auch der Kernzonenplan Dorf) auf die Festlegungen im KOB1 und im ISOS abgestimmt.

Weiler Burg



ISOS

KOB1

Kernzonenplan

Gewerblich genutzte Erdgeschosse

In den Weilern Burg und Toggwil besteht heute für einige Gebäude die Verpflichtung, dass die Volumen ausschliesslich gewerblich zu nutzen sind (Art. 10 Abs. 2 heutige BZO). Diese Verpflichtung wird im Rahmen der Revision gelockert. Neu sind nur noch die dem öffentlichen Raum zugewandten Teile der Erdgeschosse gewerblich zu nutzen. Darüber darf gewohnt werden.

4.3 Kernzonen Feldmeilen, Dorfmeilen und Obermeilen

Reduktion Kernzone Feldmeilen



In Feldmeilen wird die Kernzone im Bereich der Schwabachstrasse oberhalb der Bahnlinie reduziert. Die neueren Wohnbauten an diesem Ort haben wenige Gemeinsamkeiten mit den historisch gewachsenen Strukturen im näheren Umfeld und werden daher der Wohn- und Gewerbezone WG 2.8 zugewiesen.

Die Kernzonenabgrenzung entlang der General-Wille-Strasse bleibt unverändert.

Vergleich Zonierung Feldmeilen



Zonenplan alt



Zonenplan neu

Reduktion der Kernzone Dorf



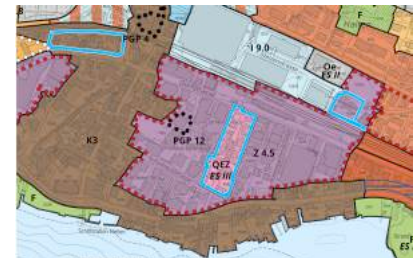
Die Kernzone Dorf wird in Abstimmung auf das KOBI und das ISOS auf den Perimeter des historischen Ortskerns entlang der Kirchgasse reduziert. Das Gebiet rund um den Dorfplatz wird dabei der Zentrumszone Z 4.5 zugewiesen (heute Kernzone KA 4.5). Diese Zonierung ist zweckmässig, zumal die rechtskräftige BZO für diesen Bereich Sonderbauvorschriften zur Förderung einer Zentrumsüberbauung vorsieht (Art. 52b BZO alt). Auch die Parkresidenz Tertianum wird von der Kernzone in die Zentrumszone überführt, was der bestehenden Bebauung Rechnung trägt.

Die ortsbauliche Grundstruktur kann gestützt auf die Festlegungen im Richtplan Siedlung und Landschaft (Kap. 3.2) und den Sonderbauvorschriften für die Zentrumszone (Art. 74 ff BZO neu) im Sinne des ISOS auch in der Zentrumszone weitergeführt werden.

Vergleich Zonierung Dorfmeilen



Zonenplan alt



Zonenplan neu

Erweiterung der Kernzone Obermeilen



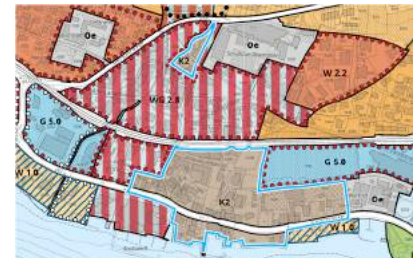
Die Kernzone in Obermeilen ist heute auf die historisch gewachsene Struktur im Bereich der Seidengasse-Seestrasse beschränkt. Die Gebäudezeile oberhalb der Bahnlinie an der Seidengasse gehört ebenfalls zu diesem historischen Kern. Sie wird daher von der WG 2.8 in die Kernzone K2 überführt.

Bereinigt wird auch die Kernzonenabgrenzung im Bereich der Gärtnerei am Eisenbahnweg. Hier soll ein räumlicher Bezug zum ortsbaulichen Ursprung an der Seidengasse geschaffen werden, weshalb das Areal von der WG 2.8 in die Kernzone K2 überführt wird. Diese Zonierung bleibt ohne Einfluss auf die heutige Nutzung als Gärtnerei (Bestandsgarantie).

Vergleich Zonierung Obermeilen

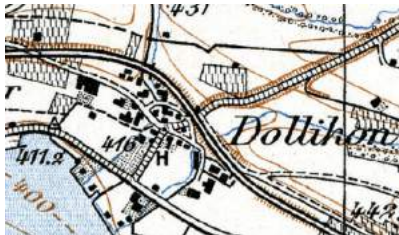


Zonenplan alt



Zonenplan neu

Erweiterung der Kernzone Dollikon



Der Ortskern von Dollikon ist heute unterschiedlichen Zonen zugewiesen (KB 2.8, WG 2.8, W 2.4).

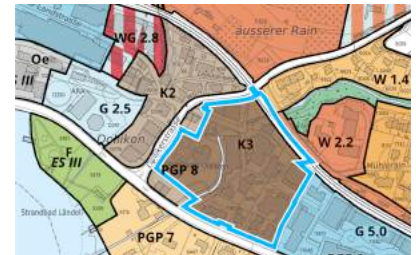
Im Rahmen dieser Revision wird das Zonengefüge vereinfacht. Die Grundstücke an der Strasse Im Dörfli werden von der WG 2.8 respektive W 2.4 in die Kernzone K3 umgezont. Ziel dieser Zonenplananpassung ist es, die bauliche Homogenität im Gebiet zu erhöhen. Die Gemeindeversammlung hat zudem den Anträgen zur Umzoning der Grundstücke Kat. Nrn. 11645 und 7702 von der Gewerbezone G5 in die Kernzone K3 zugestimmt.

Im Kernzonenplan werden überdies die erhaltenswerten Freiraumstrukturen bezeichnet. Auch die Dollikerstrasse ist darin als wichtiger Strassenraum aufgeführt. Hier besteht die Möglichkeit, den Ortskern gestalterisch aufzuwerten und die beiden Ortsteile räumlich wieder zusammenzuführen, wenn die Strasse dereinst saniert werden muss.

Vergleich Zonierung Dollikon



Zonenplan alt

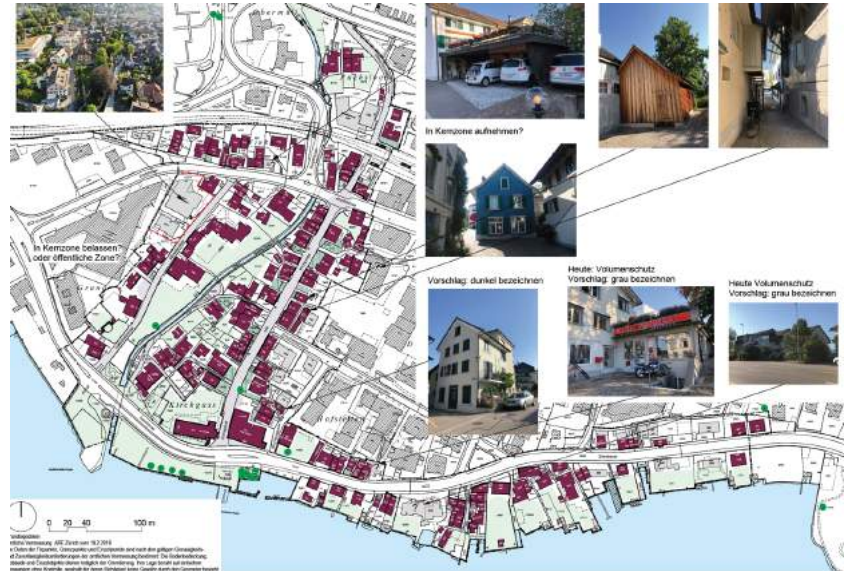


Zonenplan neu

4.4 Aktualisierte Kernzonenpläne

Verifizierung der Festlegungen in den Kernzonenplänen

Begehungsprotokoll am Beispiel der Kernzone Dorf



Aktualisierung

Die aktualisierten Kernzonenpläne bauen auf den bisherigen Festlegungen auf. Wesentliche Erneuerung ist, dass im Interesse des Anordnungsspielraums für bauliche Ergänzungen in den Kernzonenplänen keine Baubereiche, sondern die zu erhaltenden Freiräume bezeichnet sind.

Überdies sind nebst dem Volumenschutz und den zu erhaltenden Gartenanlagen neu auch wichtige Fassadenstellungen und die ausgeprägten Platz- und Strassenräume in den Kernzonenplänen dargestellt. Für die Kernzone Dorf sind die Änderungen nachfolgend exemplarisch dargestellt.

Grundsatz bei der Aktualisierung der Kernzonenpläne: Freiräume sichern / auf Festlegung fixer Baubereiche verzichten



Verweis auf Kernzonenpläne

Ein Beschrieb sämtlicher Änderungen ist nicht möglich. Es wird auf die Dokumentation in der Aktenuflage verwiesen.

4.5 Kernzonenbestimmungen (Art. 4 bis 16 BZO)

Zweck und Anforderungen (Art. 4)

Gestützt auf den kantonalen Vorprüfungsbericht werden die Siedlungen Burg, Toggwil, Äbleten und Grüt einer Kernzone Weiler zugeteilt. Die Bestimmungen für die Kernzonen Weiler (KW) regeln die Erhaltung und Erneuerung dieser Kleinsiedlungen. Dabei ist die heutige Erscheinung und Identität zu erhalten. Es werden ortsbildgerechte Umbauten und eine schonungsvolle Umgebungsgestaltung mit Bezug zur Landschaft sichergestellt.

Demgegenüber sind in den Kernzonen K2 und K3 weiterhin auch zeitgemässe Neubauten zulässig.

Im Zweckartikel wird zudem die Qualitätsanforderung definiert. Bauvorhaben sind so zu gestalten, dass der Charakter der jeweiligen Kernzone gewahrt bleibt und bezüglich Massstäblichkeit, Proportionen, Fassadenstruktur, Materialien, Farben und Umschwung eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

Umbauten und Ersatzbauten (Art. 5)

Bereits heute gilt für die ortsbildprägenden Gebäude ein Volumenschutz. Die BZO differenziert dabei zwischen einem strengen (in den bisherigen Kernzonenplänen rot bezeichnete Gebäude) und einem weniger strengen (in den bisherigen Kernzonenplänen rot gepunktete Gebäude) Volumenschutz.

Der Volumenschutz hat sich als griffiges Instrument zur Wahrung der Massstäblichkeit in den Kernzonen bewährt und wird im Rahmen der Revision im Grundsatz beibehalten. Die Differenzierung wird jedoch aufgehoben und der Volumenschutz im Interesse des Projektierungsspielraums für Ersatzneubauten gelockert. So kann die Baubehörde bei Ersatzneubauten neu bei allen ortsbildprägenden Gebäuden Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil bewilligen.

Die heutige Bestimmung, wonach bei einem Ersatzbau die Fassaden zu rekonstruieren sind, ist nicht mehr zeitgemäss und wird aufgehoben.

Die in den Kernzonenplänen grau bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild weniger relevant. Für diese Gebäude wird neu eine erweiterte Bestandsgarantie eingeführt. Sie dürfen ungeachtet von den Neubauvorschriften an bisheriger Lage wiederaufgebaut werden (Ersatzbau). In den Kernzonen K2 und K3 kommen die Neubauvorschriften erst bei grösseren Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil zum Tragen.

Kommunales Inventar und Schutzobjekte

Die Kernzonenvorschriften regeln die Belange des Ortsbildschutzes. Sofern bestehende und künftige Anordnungen in Verträgen, Verfügungen oder Bewilligungen, die die Denkmalpflege und damit vor allem den Substanzschutz betreffen, ein höheres Schutzniveau bieten als die Kernzonenvorschriften, gehen sie den Kernzonenvorschriften vor. Bauvorhaben haben die überkommunalen und kommunalen Ortsbild- und Denkmalschutzinventare zu berücksichtigen. Die zuständigen Fachstellen sind frühzeitig einzubeziehen.

Bei der Anwendung der BZO-Bestimmungen bleiben das kommunale Inventar der schutzwürdigen Bauten und eine allfällige Unterschutzstellung von Gebäuden vorbehalten.

Gewässerräume

Ebenso bleiben die Vorgaben der Gewässerschutzgesetzgebung vorbehalten. Die Koordination zwischen Ortsbildschutz und Gewässerschutz (Hochwasserschutz, Naturschutz) wird im separaten Verfahren zur Gewässerraumfestlegung sichergestellt. Die Interessenabwägung hat gestützt auf konkrete Bauvorhaben zu erfolgen.

Neubauten a) Zulässigkeit
(Art. 6)

Da neu keine Baubereiche mehr festgelegt werden, entfällt Art. 6 Abs. 2 BZO alt.

Für die Kernzonen Weiler wird gestützt auf die übergeordneten Vorgaben präzisiert, dass ausser Um- und Ersatzbauten und einzelnen Kleinbauten und Anbauten keine Neubauten zulässig sind.

Neubauten b) Grundmasse
(Art. 7)

Die heutige BZO unterscheidet fünf Kernzonentypen, die sich insbesondere bezüglich der baulichen Dichte und Geschossigkeit unterscheiden.

Heutige Grundmasse

BMZ

Vollgeschosse max.

Dachgeschosse max.

Grundabstand gross max.

Grundabstand klein max.

Gebäudehöhe (GH)

Firsthöhe (FH)

	KA	KAS	KB	KBS	KC
BMZ	4.5	2.0	2.8	2.0	2.8
Vollgeschosse max.	3	3	2	2	2
Dachgeschosse max.	2	2	2	2	2
Grundabstand gross max.	5.0 m	5.0 m	7.0 m	7.0 m	7.0 m
Grundabstand klein max.	3.5 m	3.5 m	3.5 m	3.5 m	3.5 m
Gebäudehöhe (GH)	10.5 m	10.5 m	7.5 m	7.5 m	7.5 m
Firsthöhe (FH)	7.0 m	7.0 m	7.0 m	7.0 m	7.0 m

Es werden folgende Änderungen vorgenommen:

- Baumassenziffer
Die Baumassenziffer wird in allen Zonen aufgehoben. Die bauliche Dichte ergibt sich aufgrund der geforderten besonders guten Integration der Neubauten in den baulichen Kontext.
- Vollgeschosszahl
Es wird weiterhin zwischen Kernzonen mit zwei beziehungsweise drei Vollgeschossen differenziert. Demzufolge werden neu zwei Kernzonentypen unterschieden: Kernzone K 2-geschossig und Kernzone K 3-geschossig
- Anzahl Dachgeschosse
In diesen Kernzonen K3 und K2 sind weiterhin maximal zwei Dachgeschosse zulässig.
- Abstände
Die Abstandsvorschriften für Neubauten sind zweckmässig und bleiben unverändert (kleiner Grundabstand 3.5 m / grosser Grundabstand 5.0 m (K3) respektive 7.0 m (K2)).
- Gebäudehöhe
Es wird auf die neuen IVHB-Begriffe umgestellt:
Fassadenhöhe K3 = 10.5 m (entspricht bisheriger GH)
Fassadenhöhe K2 = 7.5 m (entspricht bisheriger GH)
- Firsthöhe
Die Firsthöhe beträgt heute in allen Zonen 7 m. Dieses Mass wird beibehalten, wobei aufgrund der neuen Baubegriffsdefinition im PBG neu eine giebelseitige Fassadenhöhe bei einer Dachneigung von 45° festgelegt wird.
- Gebäudelänge
Auf die Vorgabe eines fixen Masses wird verzichtet. Es gilt der Grundsatz der besonders guten Einordnung. Die Gebäudelängen haben dem Charakter der jeweiligen Kernzone zu entsprechen.

**Neubauten c) Abweichungen
von den Geschosszahlen und
Fassadenhöhen**

(Art. 8)

Die heutige BZO legt für einzelne Gebiete und Baubereiche von den Grundmassen abweichende Geschosszahlen fest. Diese Sonderregelungen werden mit Blick auf einheitliche Vorgaben für Neubauten aufgehoben. Davon ausgenommen ist die Kirchgasse. Hier sind im Interesse des Strassenbildes bei Neubauten weiterhin variierende Traufhöhen erwünscht.

**Aufhebung zustimmungsfreier
Grenzbau**

(Art. 9 alt)

Beim Grenzbau soll in jedem Fall der Nachbar seine Zustimmung erteilen. Daher wird Art. 9 f) BZO (alt), der bisher den Grenzbau ohne nachbarliche Zustimmung ermöglichte, ersatzlos aufgehoben.

Nutzweise
(Art. 11)

In den Kernzonen Dorf, Burg und Toggwil soll weiterhin ein Teil der Gebäude gewerblich genutzt sein. Diese Nutzungsvorgabe, die bei vielen Gebäuden bereits heute zu beachten ist, wird gelockert. In den Weilern Burg und Toggwil sind in den mit einem "G" (vgl. Kernzonenpläne) bezeichneten Gebäuden nur noch der dem öffentlichen Raum zugewandte Teil des Erdgeschosses und nicht mehr das ganze Gebäudevolumen gewerblich zu nutzen. Auch in der Kernzone Dorf werden im Interesse eines belebten Ortskerns die Gebäude bezeichnet, deren Erdgeschosse mit Bezug zum öffentlichen Raum gewerblich zu nutzen sind.

**Gestaltung der Bauten /
Umgebung a) im Allgemeinen**
(Art. 13)

In den Kernzonen werden an die architektonische Gestaltung und ortsbauliche Stellung der Bauten weiterhin hohe Anforderungen gestellt. Bauten und Anlagen müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Erscheinungen wie Stellung im Ortsgefüge, Ausmass und volumetrische Gliederung, architektonische Gestaltung, Dachform, Baumaterialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung harmonisch in die Umgebung einfügen.

Neu werden in den Kernzonenplänen die für das Ortsbild besonders bedeutenden Fassaden bezeichnet. Diesen Fassaden gilt bei Bauvorhaben ein besonderes Augenmerk und die Fassadenstellung ist bei Ersatzbauten beizubehalten (Art. 13 Abs. 2), wobei die Baubehörde Abweichungen von den Planfestlegungen bewilligen kann (Projektierungsspielraum).

In den Kernzonenplänen werden neu Freiräume bezeichnet, deren Erhaltung für die Lesbarkeit des Ortsbildes wichtig ist und die daher nicht überbaut werden sollen, was in Art. 13 Abs. 5 präzisiert wird.

Strassen-, Platz- und Hofräume sind als integraler Bestandteil des Ortsbildes zu lesen. Die BZO fordert für die in den Kernzonenplänen bezeichneten Bereiche eine auf das Ortsbild abgestimmte, massgeschneiderte Gestaltung (Art. 13 Abs. 6 BZO).

Ökonomiegebäude

Die in den Kernzonen Weiler mit einem G bezeichneten Gebäude sind mehrheitlich ehemals landwirtschaftlich genutzte Ökonomiegebäude und "Schöpfe". Gemäss den bisherigen Bestimmungen dürfen diese Gebäude ausschliesslich zu gewerblichen Zwecken umgenutzt oder ersetzt werden.

Die heutige Regelung erschwert Investitionen in den Erhalt und die Erneuerung der bestehenden Ökonomiegebäude. Daher wird die Umnutzung erleichtert. Diese Bauten besitzen ein geschlossenes Fassadenbild. Dieser Charakter soll bei der Umnutzung beibehalten werden.

**Gestaltung der Bauten /
Umgebung b) Dächer**

(Art. 14)

Für die heutigen fünf Kernzonentypen bestehen teils unterschiedliche Regelungen zur Dachgestaltung. Sie werden zur Gewährleistung eines einfachen Vollzugs vereinheitlicht und gestrafft. Neu sind in allen Kernzonen Dachaufbauten im Umfang von einem Drittel der Fassadenlänge erlaubt (Änderungsbeschluss Gemeindeversammlung vom 17.9.2020).

**Projekte mit besonders hoher
Gestaltungsqualität**

(Art. 16)

Der neue Art. 16 erlaubt Abweichungen von den auf das traditionelle Erscheinungsbild ausgerichteten Gestaltungs- und Volumenvorgaben. Damit wird ermöglicht, dass die herkömmlichen Elemente des Ortsbildes auf zeitgemässe Weise neu interpretiert werden können. Voraussetzung ist, dass sich solche Projekte besonders gut in das Ortsbild einfügen und eine überzeugende Gestaltungsqualität besitzen.

Die Gemeinde stützt sich bei der Beurteilung dieser Anforderungen auf ein Fachgutachten. Die Begutachtung kann durch das Baukollegium oder durch eine externe, auf das Bauen in den Kernzonen spezialisierte Fachperson erfolgen.

5 QUARTIERERHALTUNGSZONEN

5.1 Was ist eine Quartiererhaltungszone?

Einleitung

Quartiererhaltungszone dienen der Wahrung und Erweiterung der Nutzungsstruktur oder baulichen Gliederung in sich geschlossener Ortsteile oder Quartiere mit hoher Siedlungsqualität (§ 50 PBG).

Die Gemeinden können für diese Gebiete in der Bau- und Zonenordnung vergleichbare Regelungen treffen wie für die Kernzonen, d.h. sie können besondere Vorschriften über die Gestaltung und Integration von Neubauten erlassen.

Richtplanfestlegung

Gestützt auf die Festlegungen im Richtplan Siedlung und Landschaft werden für die folgenden Bebauungsstrukturen Quartiererhaltungszone erlassen:

- Auf der Hürnen (im ISOS aufgeführt)
- Am Tobelweg (im kommunalen Inventar aufgeführt)
- Bahnhofstrasse (im ISOS aufgeführt)

Umsetzung in der Nutzungsplanung

Zur Sicherstellung einer qualitätsorientierten Weiterentwicklung dieser Bebauungen werden:

- im Zonenplan Quartiererhaltungszone bezeichnet,
- in der Bauordnung die quartierspezifischen Merkmale beschrieben, die erhalten bleiben sollen,
- in Ergänzungsplänen (Quartiererhaltungszonepläne) die prägenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen bezeichnet sowie Baubereiche mit Anbaumöglichkeiten festgelegt.

5.2 Umsetzung im Zonenplan

Übersicht der Änderungen

Im Zonenplan werden folgende Quartiererhaltungszone bezeichnet:

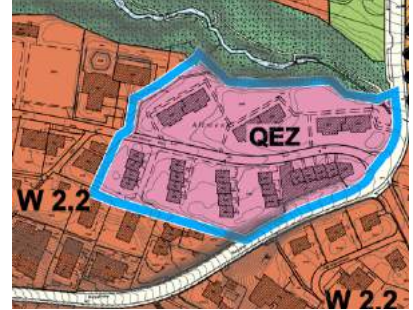
Auf der Hürnen



Heutige Zonierung



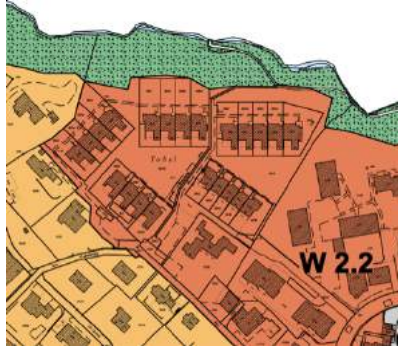
Beantragte Änderung



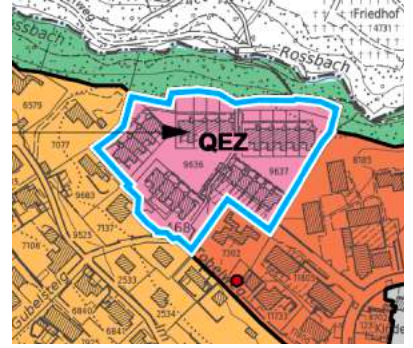
Am Tobelweg



Heutige Zonierung



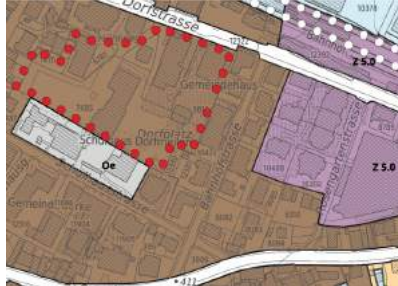
Beantragte Änderung



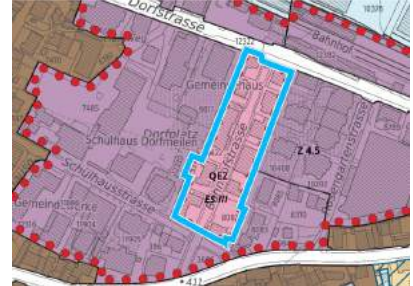
Bahnhofstrasse



Heutige Zonierung



Beantragte Änderung



5.3 Ergänzungspläne

Übersicht der Änderungen

Für alle Quartiererhaltungszonen werden Ergänzungspläne erlassen. Darin sind die quartierprägenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen bezeichnet. Überdies wird ein Bereich für Anbauten festgelegt.

Verweis auf Aktenauflage

Nachfolgend ist der Ergänzungsplan für die beantragte Quartiererhaltungszone Auf der Hürnen exemplarisch dargestellt. Bezüglich den Ergänzungsplänen für die übrigen drei Quartiererhaltungszonen wird auf die Dokumentation in der Aktenauflage verwiesen.

QEZ Auf der Hürnen



Hinweis auf die Anpassung der Waldabstandslinien

Im Bereich der zulässigen Anbauschichten werden die Waldabstandslinien punktuell angepasst. Diese Revision ist von untergeordneter Natur und hat keine nennenswerten Auswirkungen auf den angrenzenden Wald.

5.4 Bestimmungen für die QEZ (Art. 17 bis 22 BZO)

Zweck (Art. 17)

Die drei Quartiererhaltungszonen besitzen unterschiedliche Strukturmerkmale. Die Bestimmungen gewährleisten, dass die Eigenart dieser Bebauungen erhalten bleibt und zweitgemäss weiterentwickelt werden kann.

Strukturmerkmale (Art. 18)

Entlang der Bahnhofstrasse besteht eine homogene Bebauungsstruktur aus der Gründerzeit. Die Bauten besitzen eine vergleichbare Volumetrie, besitzen jedoch unterschiedliche architektonische Ausprägungen.

Im Vergleich dazu umfassen die Quartiererhaltungszonen Auf der Hürnen und Am Tobelweg Überbauungen, die auf der Basis eines überzeugenden architektonischen Entwurfs entstanden sind. Wenn die Substanz der Bauten nicht mehr genügt, soll Spielraum für die qualitätsvolle Erneuerung der Gesamtüberbauungen bestehen, die sich nicht akribisch an der heutigen Struktur ausrichten muss.

Um- und Ersatzbauten (Art. 19)

Die Gebäude dürfen unter Beachtung des Quartiercharakters um- und ausgebaut sowie ersetzt werden.

Abweichungen von den heutigen Strukturmerkmalen können bewilligt werden. Damit wird sichergestellt, dass im Rahmen der Siedlungserneuerung ein Anordnungsspielraum besteht und die heutige Struktur nicht planungsrechtlich zementiert wird.

Vorbehalten bleibt jedoch die Frage, ob die bestehende Substanz oder Teile davon gestützt auf den Eintrag in den Inventaren geschützt werden soll.

Anbauten

In den dafür vorgesehenen Bereichen können Anbauten erstellt werden. Damit werden Wohnraum- und Balkonvergrösserungen ermöglicht.

Ersatzneubauten

Die Grundstücke besitzen gemäss den heutigen Zonenfestlegungen Nutzungsreserven. Diese baulichen Entwicklungsmöglichkeiten sollen nicht eingeschränkt werden.

Auf die Festlegung einer Baumassenziffer oder Geschosszahl wird jedoch verzichtet. Der Gebäudebestand soll weiterhin massvoll verdichtet werden können. Die Bestimmungen schliessen Aufstockungen um ein zusätzliches Geschoss nicht aus. Das verträgliche Mass wird idealerweise über eine Testplanung bestimmt.

Es gilt der kantonsrechtliche Mindestabstand von 3.5 m. Dies ist insbesondere in der Quartiererhaltungszone Bahnhofstrasse zu beachten. Bei den Reihenhäusern in der Quartiererhaltungszone Am Tobelweg müssen für Anbauvorhaben allenfalls Näherbaurechte eingeräumt werden, sofern solche noch nicht bestehen.

Gestaltungsanforderungen (Art. 20)

Ziel ist es, dass im Rahmen der baulichen Weiterentwicklung des Gebäudebestandes weiterhin ein homogenes Quartierbild erhalten bleibt.

Dachformen

Die Gebäude in den drei Quartiererhaltungszonen besitzen mehrheitlich Schrägdächer. Flachdachlösungen sollen weiterhin möglich sein:

- bei Bauten in den dafür vorgesehenen Erweiterungsbereichen
- bei Anbauten und Kleinbauten
- in der Quartiererhaltungszone Bahnhofstrasse und Am Tobelweg

Entlang der Bahnhofstrasse sind mehrheitlich Mansardenwalmdächer vorhanden. Hier sollen auch Gebäude mit einem Flachdach möglich sein. Daher sind Gebäude mit vier Vollgeschossen zulässig.

Flachdachlösungen sollen gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 17.9.2020 auch in der Quartiererhaltungszone Am Tobelweg möglich sein.

In der Siedlung Auf der Hürnen gilt mit Bezug auf die heutigen Dachformen eine Schrägdachpflicht.

Quartierspezifische Anforderungen
(Art. 21)

Die Quartiereinheiten Auf der Hürnen und Am Tobelweg zeichnen sich durch grosszügige Grünräume aus. Diese Qualität gilt es zu erhalten.

Im Unterschied zu den erwähnten beiden Wohnsiedlungen stammt die erhaltenswerte Bebauungsstruktur an der Bahnhofstrasse aus der Gründerzeit. Sie besitzt den Charakter einer Zentrumsüberbauung. Die Strukturmerkmale sind in Art. 18 beschrieben.

Projekte mit besonders hoher Gestaltungsqualität
(Art. 22)

Im Sinne von Sonderbauvorschriften gibt Art. 22 der Baubehörde die nötige Flexibilität, situationsgerechte, überzeugende Lösungen zu ermöglichen und von den auf die heutigen Strukturmerkmale ausgerichteten Bestimmungen Abweichungen zu bewilligen. Solche Projekte setzen ein Gesamtkonzept voraus, das vorzugsweise über ein qualitätssicherndes Verfahren ermittelt wurde.

Damit wird ermöglicht, dass die Überbauungen auf zeitgemässe Weise weiterentwickelt werden können. Diese Erleichterung ist in den Quartiererhaltungszone Am Tobelweg und Auf der Hürnen an die Bedingung geknüpft, dass ein Bauvorhaben eine zweckmässige Planungseinheit umfasst. Am Beispiel der Wohnsiedlung Auf der Hürnen wären die drei Mehrfamilienhäuser oberhalb der Quartierstrasse eine zweckmässige Planungseinheit.

Die Gemeinde stützt sich bei der Beurteilung der besonders hohen Gestaltungsqualität auf die Stellungnahme eines Fachgutachters respektive des Baukollegiums.

6 ZENTRUMSZONEN

6.1 Anpassungen im Zonenplan

Erweiterung Zentrumszone Dorfmeilen

Die Kernzone Dorf wird im Rahmen der Revision auf den im KOB festgelegten Perimeter angepasst. Der heute der Kernzone zugewiesene Bereich rund um den Dorfplatz wird der Zentrumszone zugeteilt, was auch der angestrebten Nutzungsvielfalt und den Festlegungen im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft entspricht (vgl. auch Erläuterungen zu den Kernzonen).

Auch die Grundstücke zwischen dem Bahnweg und der Bruechstrasse werden neu der Zentrumszone zugeteilt. Damit wird auch den Nutzungsabsichten der Chrischona Gemeinde entsprochen, deren Grundstück heute der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen ist (ohne Beschränkung der Baumassenziffer). Auch bergseitig des Bahnhofs kann damit eine gemischte Nutzung entstehen.

Erweiterung Zentrumszone Feldmeilen

Die Zentrumszone in Feldmeilen wird ebenfalls erweitert. Hier wird das Areal des Coop-Centers von der Gewerbezone in die Zentrumszone Z 3.2 überführt. Die Zonenplananpassung ist jedoch eher redaktioneller Natur, da ein privater Gestaltungsplan die zulässige Bau- und Nutzweise näher regelt. Dieser Gestaltungsplan bleibt gültig.

Übersicht Zonenplananpassungen



6.2 Bestimmungen für die Zentrumszonen (Art. 23 bis 27 BZO)

Zweck (Art. 23)

Heute fehlt ein Zweckartikel zur Zentrumszone, was im Rahmen der Revision nachgeholt wird. Die Gemeinde Meilen hat mit der Gestaltung des Dorfplatzes einen wichtigen Baustein zur Aufwertung des Zentrumsgebiets in Dorfmeilen gesetzt. Neben der Stärkung der Zentren von Meilen und Feldmeilen für die Versorgung der Bevölkerung, soll auch der öffentliche Raum schrittweise weiter aufgewertet werden. Wichtig dabei ist, dass der öffentliche Raum in der Wahrnehmung nicht an der Eigentumsgrenze endet. Daher ist im Rahmen der baulichen Entwicklung auf den privaten Grundstücken auf eine zentrumsgerechte und aufenthaltsfreundliche Umgebungsgestaltung zu achten.

Grundmasse (Art. 24)

In der Zentrumszone von Dorfmeilen ist heute eine Baumassenziffer 5.0 erlaubt. Im Gebiet rund um den Dorfplatz, das von der Kernzone in die Zentrumszone überführt wird, darf heute eine Baumassenziffer 4.5 realisiert werden. Durch die Umzonung würde das Gebiet um rund 10 % aufgezonnt, was aufgrund der hohen Standortgunst grundsätzlich sachgerecht ist. Diese Mehrausnützung an der Nahtstelle zum historischen Kern von Meilen erfordert jedoch sorgfältige bauliche Konzeptionen. Aus diesem Grund wird die bauliche Dichte in der Grundnutzung bei 4.5 belassen, zumal in der Zentrumszone keine erhöhten Anforderungen an die bauliche Integration gelten. Eine Nutzungserhöhung bleibt den Sonderbauvorschriften für die Zentrumszone unter qualitätssichernden Bedingungen vorbehalten (siehe dazu Erläuterungen zu den Sonderbauvorschriften).

Nutzweise (Art. 25)

Die heutige BZO macht für die Zentrumszonen keine Nutzungsvorgaben. Gestützt auf § 49a Abs. 3 PBG und die Festlegungen im Richtplan Siedlung und Landschaft wird neu ein Gewerbeanteil von 20 % vorgeschrieben. Davon soll ein angemessener Anteil zur Belebung des Aussenraums in den Erdgeschossen realisiert werden. Im Übergang zum öffentlichen Raum sind überdies keine Wohnnutzungen erwünscht, zumal dies aufgrund der baulichen Dichte und der belebten Situation zu problematischen Wohnsituationen führt.

Grundabstände (Art. 27)

Der grosse Grundabstand soll auch für die Erdgeschosse gelten, zumal das neue PBG vorspringende Bauteile von den Abstandsvorschriften erleichtert.

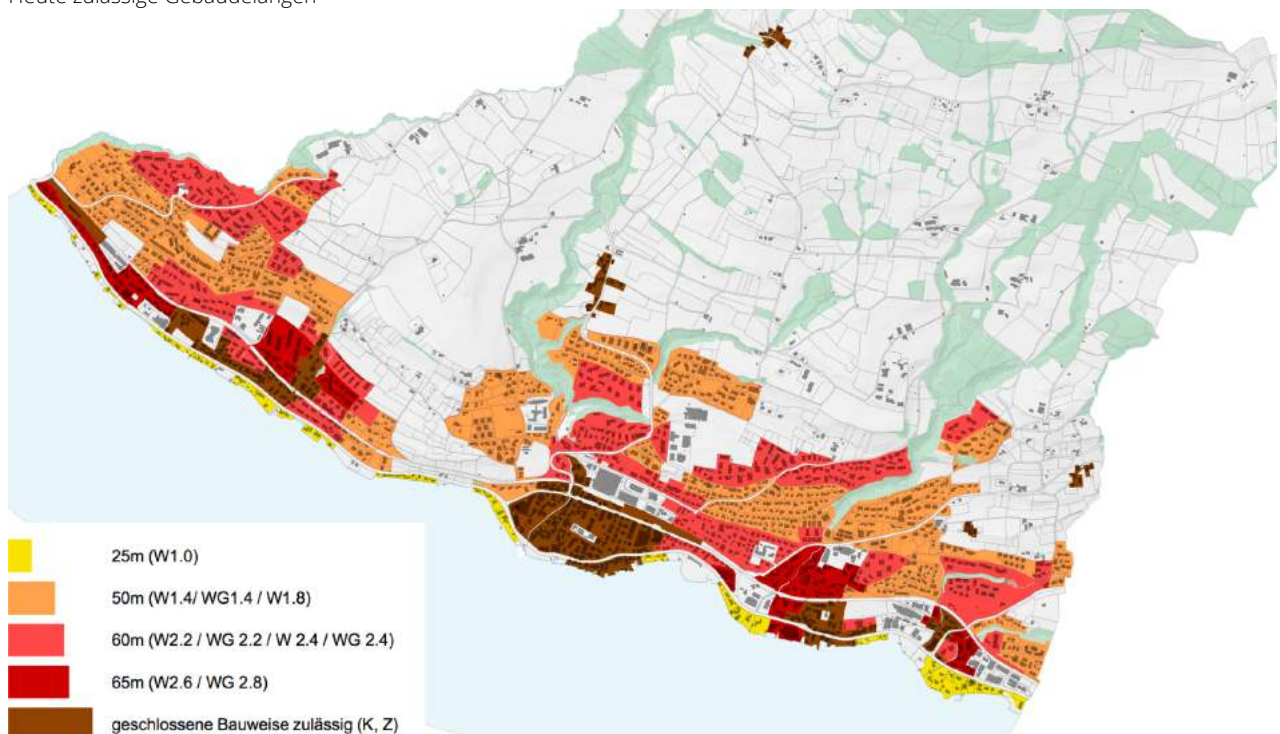
7 WOHNZONEN

7.1 Reduktion der Gebäudelängen (Art. 28 BZO)

Lange Gebäude

Die rechtskräftige BZO ermöglicht insbesondere in den mittleren und dichten Wohnzonen den Bau von sehr langen Gebäuden (beispielsweise in der W 2.2 bis zu 60 Meter), was im baulichen Kontext zu strukturfremden Gebäuden führen kann.

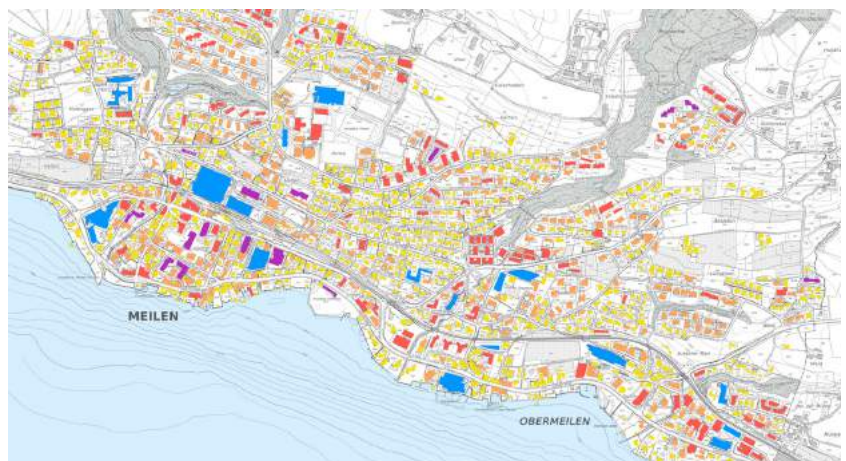
Heute zulässige Gebäudelängen



Gebäudebestand

Viele Gebäude schöpfen den Spielraum der BZO aufgrund der Parzellenstruktur jedoch nicht aus, wie nachfolgender Ausschnitt aus der Bestandesaufnahme zeigt.

Gebäudelängen Bestand



Vorgabe aus der Richtplanung

Grosse Gebäudelängen können insbesondere bei Grundstückszusammenlegungen realisiert werden, was zu quartierfremden Bauformen führen und sich negativ auf die Durchlässigkeit und Seesicht auswirken kann.

Der kommunale Richtplan Siedlung und Landschaft trifft dazu folgende Festlegungen:

- Mit der Stellung und Ausrichtung der Bauten sollen Sichtbezüge zum See gewährleistet bleiben. Die maximale Gebäudelänge ist daher differenziert festzulegen.
- Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision wird für die sensiblen Hanglagen eine offene, durchlässige Bauweise mit differenzierten Grundmassen festgelegt (Nutzungsmass, Gebäudelängen, Abstände).

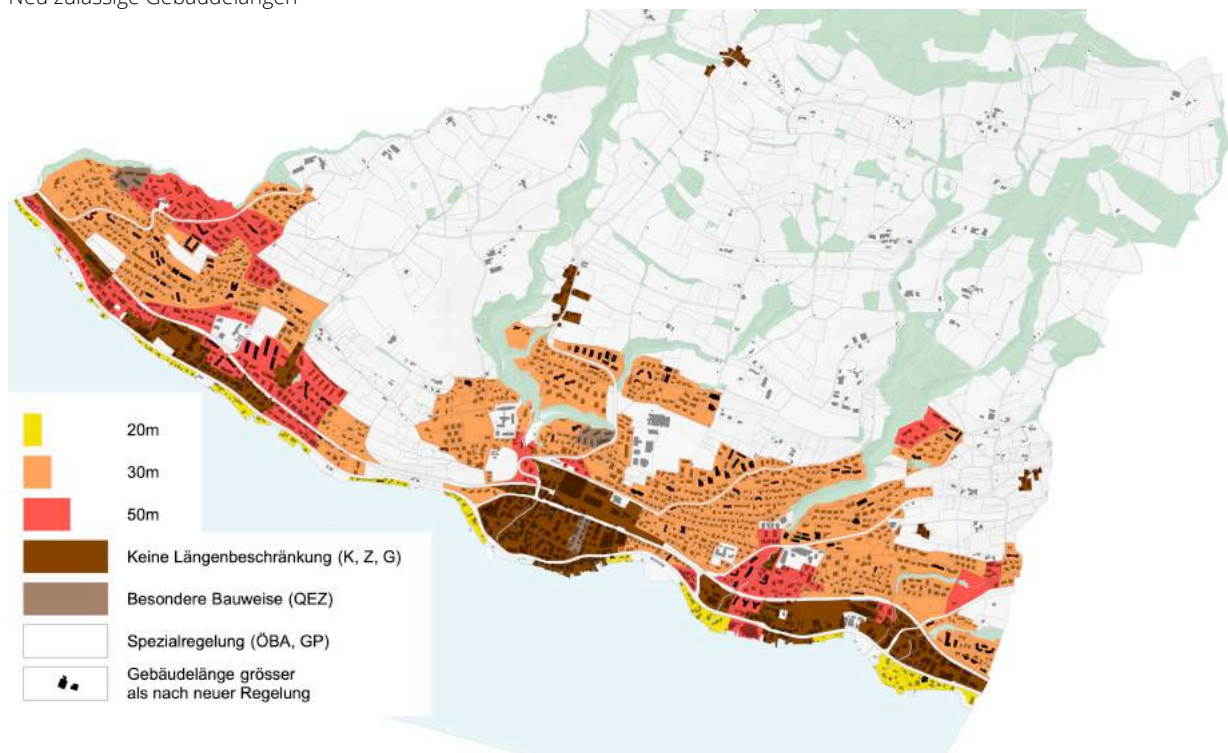
Anpassung der Grundmasse in Art. 28 BZO

Um die Eingliederung von Neubauten in die bestehende Quartierstruktur zu verbessern sowie den Durchblick zum See zu fördern, werden die Gebäudelängen wie folgt reduziert:

- am See: auf 20 m
- in den Kern- und Zentrumszonen: keine Beschränkung
- am Hang: auf 30 m
- auf den Hangplateaus: auf 50 m

Der nachfolgende Plan zeigt die gebietsweise zulässigen Gebäudelängen, wie sie zur Beschlussfassung beantragt werden.

Neu zulässige Gebäudelängen



Auswirkungen

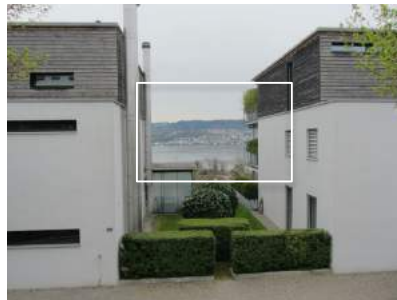
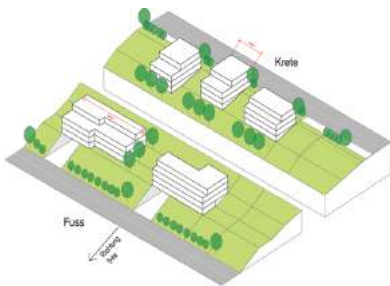
Mehrere bestehende, längere Gebäude werden baurechtswidrig. Sie besitzen Bestandsgarantie. Baurechtswidrige Gebäude dürfen unter der Voraussetzung von § 357 PBG umgebaut, erweitert oder umgenutzt werden.

7.2 Mehrlängenzuschlag (Art. 32 BZO)

Durchlässigkeit sicherstellen

An den sensiblen Hanglagen ist eine offene, durchlässige Bauweise erwünscht. Durch nachbarliche Vereinbarungen kann gemäss § 270 Abs. 3 PBG ein Näherbaurecht begründet werden. Das Näherbaurecht ist kantonal geregelt und kann durch die Gemeinde nicht ausser Kraft gesetzt werden. Für Quartierstrukturen mit einer offenen Bauweise bedeutet dies, dass die typische offene Bauweise mit freistehenden Gebäuden umgangen werden kann und fallweise eine unerwünschte lange "Fassadenwand" entsteht.

Daher ist in den Wohnzonen W 1.0 und W 1.4 bei Fassaden von mehr als 20 m Länge neu ein Mehrlängenzuschlag zu beachten. Der Grundabstand ist bei Fassaden von mehr als 20 m um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5m zu erhöhen.



Gebiete mit Mehrlängenzuschlag



**Regelung für bestehende
Gebäude gemäss Art. 32 Abs. 3
BZO**

Die neue Regelung soll nicht dazu führen, dass Grundeigentümer, die einem Nachbarn bereits ein Näherbaurecht eingeräumt haben, bestraft werden. Ohne die Erleichterung für die Bestandsbauten in Art. 32 Abs. 3 BZO müsste in solchen Fällen der fehlende Abstand auf dem noch unüberbauten Grundstück kompensiert oder das Gebäude entsprechend versetzt angeordnet werden.

7.3 Weitere Anpassungen in der BZO (Art. 28 bis 32 BZO)

Präzisierungen

Aufgrund der im Vollzug gesammelten Erfahrungen werden die BZO-Bestimmungen für die Wohnzonen zudem angepasst. Die Änderungen sind nachfolgend kurz kommentiert:

- Der Grenzabstand durfte bisher reduziert werden, wenn die zulässige Gebäudehöhe nicht ausgeschöpft wurde. Aufgrund der neuen kantonalen Baubegriffe wird Art. 20 b) BZO (alt) aufgehoben.
- In Art. 30 BZO wird präzisiert, dass die zusätzliche Baumassenziffer zur Förderung von gewerblichen Nutzungen nicht mit der zusätzlichen Baumassenziffer der Sonderbauvorschriften zusammengerechnet werden darf. In der Summe würden die beiden Nutzungszuschläge zu einer übermässigen Verdichtung führen.
- Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten, Kleinbauten und Anbauten haben einen Abstand von 2 m (vorher 3.5 m für unterirdische Bauten) von Strassen, Plätzen und Wegen aufzuweisen, wenn dadurch die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird (Art. 54 Abs. 2 BZO).
- Um in den Wohnzonen W 1.0, W 1.4 und W 1.8 die gewünschte offene Bauweise sicherzustellen, wird in der BZO neu ein Mass definiert, ab wann die Gebäude als "geschlossen erstellt" beurteilt werden (zusammengebaut) und daher die Fassadenlängen der benachbarten Gebäude zusammenzuzählen sind (Art. 31 BZO).

7.4 Uferbereich (Art. 47 BZO)

Überlagernde Festlegung

Gestützt auf die Vorgaben im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft werden für die Wohnzonen am Uferbereich ergänzende Festlegungen getroffen. Der kommunale Richtplan Siedlung und Landschaft definiert dabei die Grundsätze, welche nun im Art. 47 BZO umgesetzt werden.

In der Wohnzone W 1.0 gilt gemäss Art. 28 BZO neu eine maximale Gesamtlänge von 20 m (bisher 25 m).

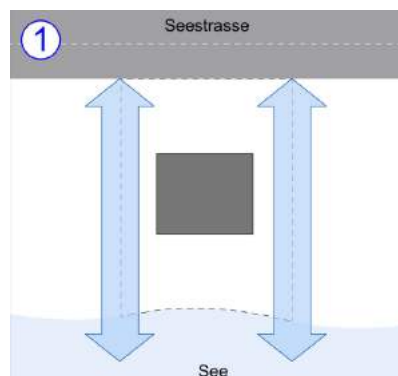
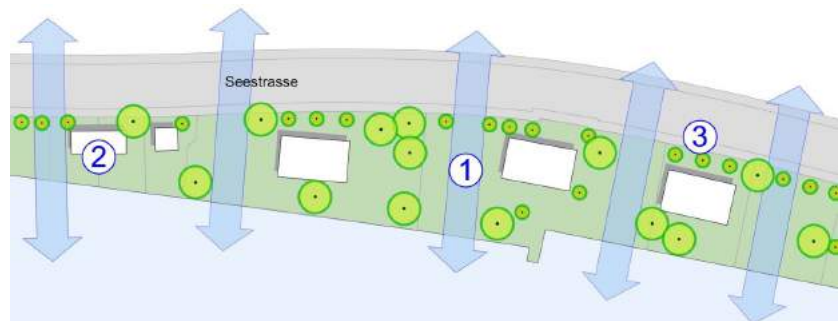
Die Höhenbeschränkung für Mauern gilt bereits heute (Art. 21 BZO). Transparente Lärmschutzwände (Glas) sind von der Höhenbeschränkung für sichtbehindernde Elemente ausgenommen.

Die Planungsregion wird gestützt auf den neuen § 67a PBG im regionalen Richtplan Festlegungen für den Uferbereich treffen. Diese Vorgaben sind durch die Gemeinden umzusetzen. Nach Rechtskraft der übergeordneten Planung wird zu überprüfen sein, ob Art. 47 BZO im Rahmen einer Teilrevision justiert werden muss.

Richtplanfestlegungen

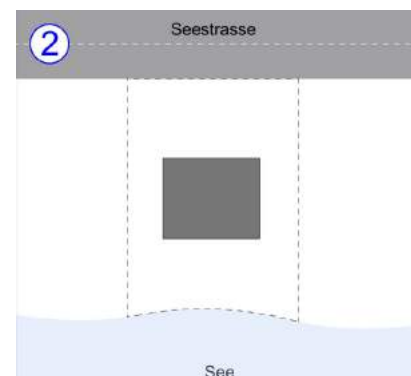
Die nachfolgenden Illustrationen stammen aus dem kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft.

Illustrationen zur Charakteristik des "Ufergebiets zwischen See und Seestrasse"



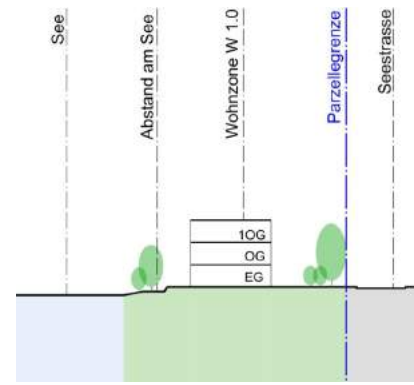
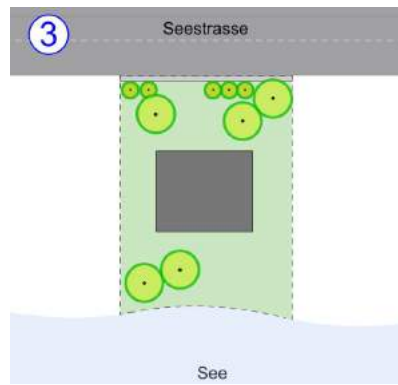
Durchsicht

Der Durchblick zum See soll rund 25 % der Parzellenbreite betragen.



Gebäuelänge

Die Gebäuelänge soll parallel zur Seestrasse 20 m nicht überschreiten.



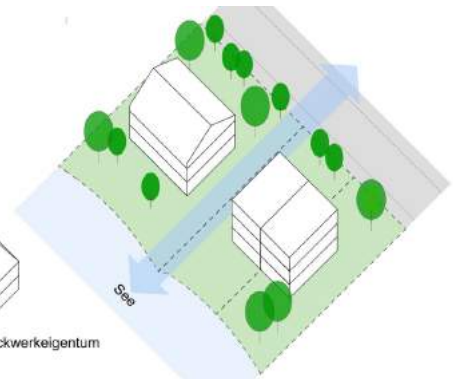
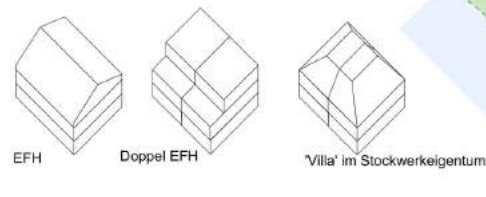
Bepflanzung

- > Baumreihe im Strassenraum
- > buschartige Vegetation auf dem Grundstück und zum Strassenraum
- > Einzelbäume am See

Querschnitt

Typologien

- > maximales Erscheinungsbild:
3-geschossig
- > Gebäudelänge:
rund 20 m (längs Seestrasse)
- > Bauweise:
i.d.R. offene Bauweise
- > Typologien:
Punktbauten / DEFH / Villen



8 INDUSTRIE- UND GEWERBEZONEN

8.1 Grundsätze der Revision

Grundsatz

Im Zonenplan werden für die Arbeitsplatzgebiete weiterhin Gewerbe- respektive Industriezonen bezeichnet. Das gewachsene Regelungs- gefüge wird in der BZO jedoch vereinfacht.

Der nachfolgende Plan zeigt, wo mit der BZO weiterhin Arbeitsnut- zungen gesichert werden. Im Plan nicht dargestellt sind die Wohn- und Gewerbebezonen. In diesen Mischzonen wird weiterhin ein Ge- werbebonus gewährt.



Zulässiges Nutzungsspektrum in den Gewerbe- und Industriezonen

Zulässigkeit	Gebiet							
	Gebiet 1	Gebiet 2	Gebiet 3a	Gebiet 3b	Gebiet 4	Gebiet 5	Gebiet 6	
Produzierende Industrie- und Gewerbebetriebe	X	X	X	X	X	X	X	
Lager und Güterumschlag	-	-	-	-	-	-	X	
Dienstleistung	X	X	X	X	X	X	X	
Verkaufsfläche	X	X	X	X	X	X	X	

Zulässiger Störgrad	Gebiet							
	Gebiet 1	Gebiet 2	Gebiet 3a	Gebiet 3b	Gebiet 4	Gebiet 5	Gebiet 6	
mässig störend	X	X	X	X	X	X	X	
stark störend	-	-	-	-	-	-	-	

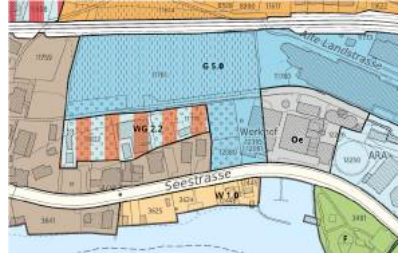
8.2 Anpassungen im Zonenplan

Übersicht der Änderungen

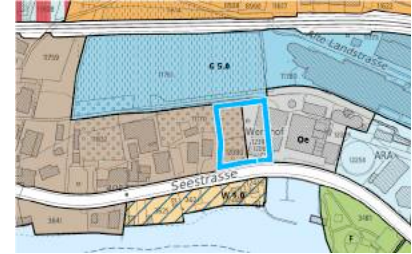
Die Zonenabgrenzungen werden in den Gebieten Rorguet, Stelzenstrasse und am Weidächerweg angepasst.

Zonierung Rorguet

Umzonung von der Gewerbezone G 5.0 in die Kernzone K2 und die Zone für öffentliche Bauten



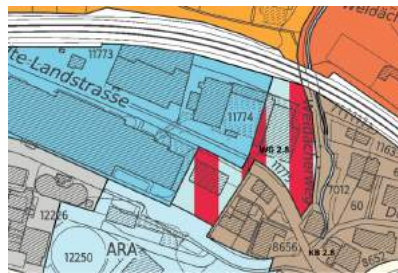
Zonenplan alt



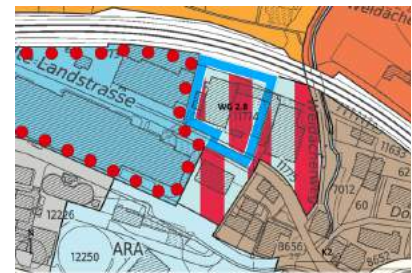
Zonenplan neu

Zonierung Weidächerweg

Umzonung von der Gewerbezone G 5.0 in die Wohn- und Gewerbezone WG 2.8



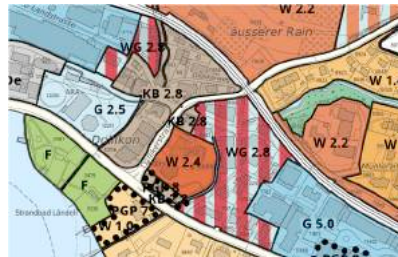
Zonenplan alt



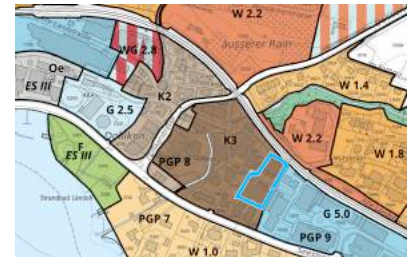
Zonenplan neu

Zonierung Dollikon

Umzonung von der Gewerbezone G 5.0 in die Kernzone K3 (Änderungsbeschluss Gemeindeversammlung)



Zonenplan alt



Zonenplan neu

Zonierung Gruebstrasse

Umzonung von der Industriezone G 2.25 in die Wohnzone W 1.8



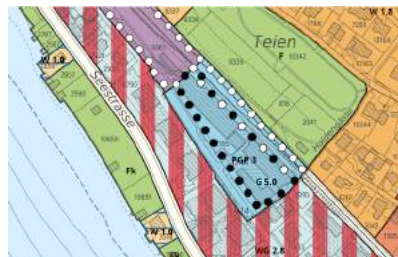
Zonenplan alt



Zonenplan neu

Zonierung Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen

Umzonung von der Gewerbezone G5 in die Zentrumszone Z 3.2



Zonenplan alt



Zonenplan neu

Auswirkungen

Die Auswirkungen auf die Arbeitsplatzkapazitäten des Zonenplans sind von untergeordneter Natur.

9 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN

9.1 Anpassungen im Zonenplan

Übersicht der Änderungen

Für die Erweiterung der Schulanlage Allmend wird im Rahmen dieser Revision eine Nutzungsreserve geschaffen und die heutige Freihaltezone in die Zone für öffentliche Bauten eingezont. Der bestehende Freihaltebereich (Freihaltezone) wird in Richtung Norden verlagert. Im Unterschied zur Zone für öffentliche Bauten, sind in der Freihaltezone im Grundsatz keine Hochbauten erlaubt, womit ein sanfter Übergang zum nördlich angrenzenden Reservegebiet sichergestellt wird.

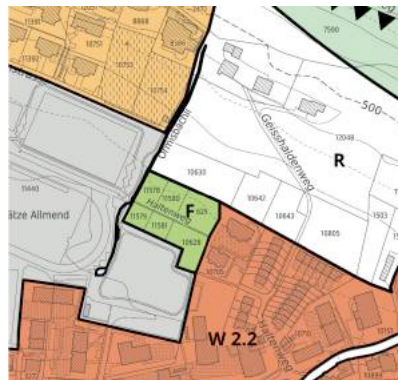
Für das Ormisbächli ist innerhalb der Bauzonen im nachgelagerten separaten Verfahren der Gewässerraum festzulegen. Der Gewässerraum ist situationsbezogen zu definieren und grundeigentümerverbindlich zu sichern.

Bei der Schulanlage Feldmeilen wird das gemeindliche Grundstück Kat. Nr. 9052 in die Zone für öffentliche Bauten überführt. Die heutigen Familiengärten können bis auf Weiteres genutzt werden.

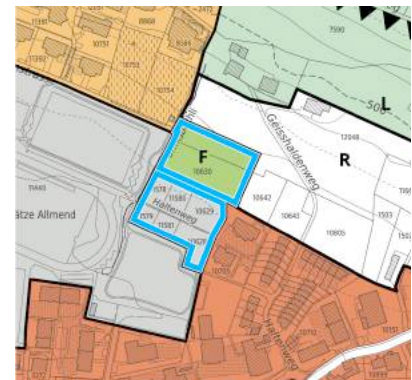
Bei der ARA Rorguet wird neu das ganze Werkhofgebäude der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen.

Auf Antrag des Kantons als Eigentümerin des Bezirksgerichts wird das Grundstück neben dem bestehenden Parkplatz der Zone für öffentliche Bauten zugeteilt.

Zonierung Schulhaus Allmend



Zonenplan alt



Zonenplan neu

Zonierung Schulhaus Feldmeilen

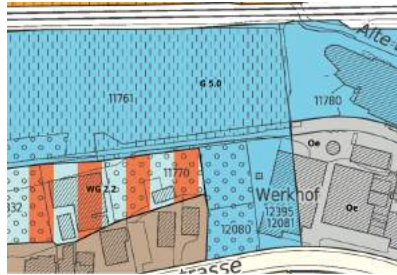


Zonenplan alt

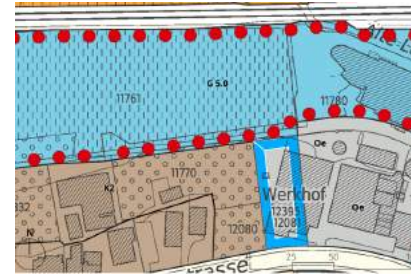


Zonenplan neu

Zonierung ARA Rorguet

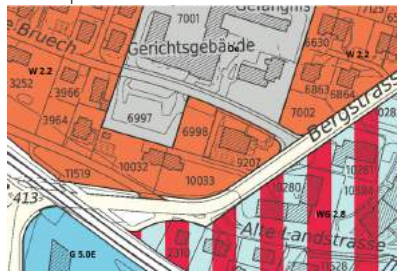


Zonenplan alt



Zonenplan neu

Zonierung Bezirksgericht



Zonenplan alt



Zonenplan neu

Hinweis auf das Genehmigungsverfahren

Für die Einzonung von der Freihaltezone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zur Erweiterung des Schulhauses Allmend hat der Kanton eine bedingte Genehmigung in Aussicht gestellt. Die Genehmigung ist erst möglich, wenn das Einzonungsverbot für den Kanton Zürich aufgehoben wird (voraussichtlich 1.1.2021).

Auswirkungen

Die Zonenplananpassungen sind im öffentlichen Interesse. Die Einzonung für die Schulanlage Allmend wird in Kenntnis des Genehmigungsvorbehalts der Stimmbevölkerung zur Beschlussfassung unterbreitet.

10 ERHOLUNGSZONEN

10.1 Anpassungen im Zonenplan

Richtplanfestlegungen

Das Freihalte- und Erholungsgebiet umfasst die allgemeinen Flächen für die Erholung der Bevölkerung. Der kommunale Richtplan Siedlung und Landschaft bezeichnet drei neue Erholungszone:

- Familiengärten (Friedrichstall und Rainstrasse)
- Pferdehaltung/Pferdesport (Pfannenstil)
- Ausflugsziel Luft

Erläuterungen zu den Anpassungen

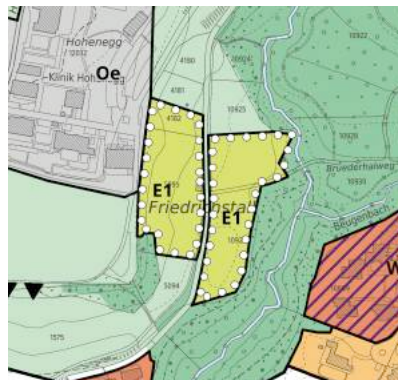
Die Richtplanfestlegungen zeigen das öffentliche Interesse an diesen Erholungsnutzungen. Der Zonenplan und die BZO werden entsprechend angepasst.

Die Erholungszone für Familiengärten Friedrichstall wird aus landschaftlichen Überlegungen westlich der Pfannenstilstrasse auf die bestehenden Nutzgärten verkleinert. An der Rainstrasse wird eine Teilfläche auch im Zusammenhang mit der Umzonung bei der Schulanlage Feldmeilen kompensiert. Die Erholungszone auf Kat. Nr. 11599 wird in der Verlängerung der bestehenden Familiengärten abgegrenzt, womit ein sinnvoller Abschluss zum Landwirtschaftsgebiet sichergestellt wird.

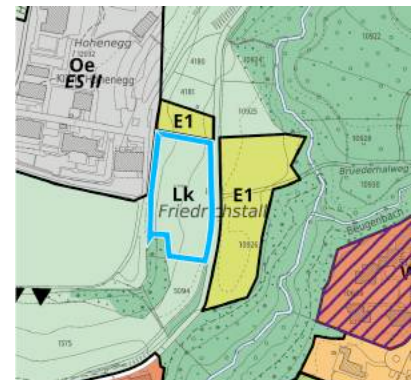
Gestützt auf einen im Mitwirkungsverfahren gestellten Antrag wird überdies eine Teilfläche der Freihaltezone im Dreieck zwischen der Burgstrasse und der Toggwilerstrasse der Erholungszone zugeteilt. Hier befindet sich eine alte Deponie, die gemäss dem Kataster der belasteten Standorte als überwachungs-, jedoch nicht sanierungsbedürftig eingestuft ist. Die Fläche wird heute landwirtschaftlich genutzt, was vergleichbar mit Nutzgärten ist. Gemäss der durchgeführten Zustandsbeurteilung spricht aus altlastentechnischer Sicht nichts gegen die Umzonung. Bauvorhaben für die Familiengärten werden nach dem kantonalen Altlastenverfahren beurteilt.

Die Erweiterung der Erholungszone E2 für Pferdesport ermöglicht es, die bereits vorhandene Infrastruktur räumlich zu verbinden.

Reduktion Erholungszone E1 für Familiengärten



Zonenplan alt



Zonenplan neu

Neue Erholungszone E1 für Familiengärten Rainstrasse (Kompensation)



Zonenplan alt



Zonenplan neu

Erweiterung E1 für Familiengärten Burgstrasse-Toggwilerstrasse (Kompensation)

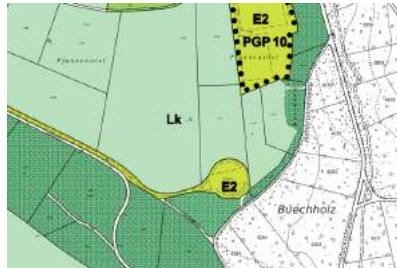


Zonenplan alt

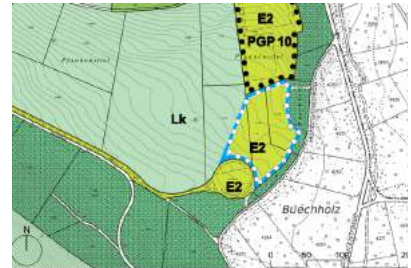


Zonenplan neu

Erweiterung E2 Pferdesport Pfannenstil (siehe Erläuterungen zu Art. 38)

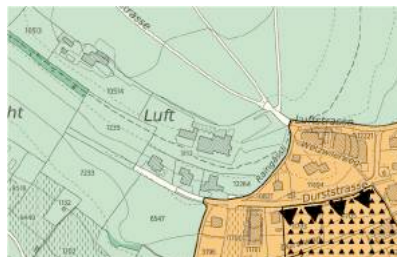


Zonenplan alt



Zonenplan neu

Neue Erholungszone E3 Ausflugsziel Luft



Zonenplan alt



Zonenplan neu

Hinweis auf das Genehmigungsverfahren

Für Einzonungen von der Landwirtschaftszone in die Erholungszone gilt weiter das Einzonungsverbot des Bundesrats vom 10. April 2019. Demnach können die Einzonungen erst genehmigt werden, wenn das Einzonungsverbot aufgehoben ist (voraussichtlich 1.1.2021).

Auswirkungen

Die Zonenplananpassungen sind im öffentlichen Interesse. Die Gemeindeversammlung hat die Umzonungen in Kenntnis des Moratorium beschlossen, zumal diese Flächen bereits im kommunalen Richtplan bezeichnet sind. Die Genehmigung kann nachgelagert an die politische Meinungsbildung erfolgen, wenn das Moratorium aufgehoben ist.

10.2 Bestimmungen für die Erholungszone (Art. 37 bis 39 BZO)

Pferdesportanlagen (Art. 38)

Die bisherigen Bestimmungen werden im Rahmen der Revision präzisiert. Der genehmigte private Gestaltungsplan "Springplatz Pfannenstiel" regelt die zulässige Nutzung. Für die Erweiterung der bestehenden Reitsportanlage ist der Gestaltungsplan zu revidieren. Im Interesse der landschaftlichen Einordnung von Bauten und Anlagen wird die Erholungszone E2 mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Mit diesem Gestaltungsplan ist auch der Bodenschutz zu thematisieren, zumal die Grundstücke eine hohe landwirtschaftliche Nutzungseignung besitzen (Fruchtfolgefläche). Auf den Grundstücken Kat. Nrn. 11177, 11178 und 11179 sind daher keine Hochbauten zulässig.

Ausflugsziel Luft (Art. 39)

Für die Erholungszone E3 ist ein Gestaltungsplan zu erarbeiten, welcher die jeweilige Nutzung näher ordnet und eine besonders gute Einordnung der Bauten und Anlagen in die bauliche und landschaftliche Umgebung sicherstellt.

11 PARKIERUNG

11.1 Grundsätze der Revision

Aktualisierung auf Basis Kantonalen Wegleitung

Die Regelungen in der BZO zur Bemessung des Parkplatzangebots haben sich im Grundsatz bewährt. Im Rahmen der Revision werden sie auf die neue kantonale "Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen" angepasst.

Die neuen Bestimmungen eröffnen den Grundeigentümern mehr Spielraum, die Anzahl Pflichtparkplätze in Abhängigkeit zur Erschliessungsgüte durch die öffentlichen Verkehrsmittel (ÖV-Güteklassen) weiter zu reduzieren und autoarme Nutzungen zu realisieren. Auf die Festlegung eines maximalen Parkplatzangebots wird jedoch verzichtet. Den Grundeigentümern bleibt dabei freigestellt, mehr Autoabstellplätze zu erstellen, als die BZO vorschreibt.

11.2 Bestimmungen zur Parkierung

Grundmasse (Art. 59)

Die zu schaffenden Pflichtparkplätze werden weiterhin nach Nutzungskategorien (z.B. Wohnen, Gewerbe etc.) festgelegt, wobei diese differenzierter unterteilt werden.

Neu ist die Vorgabe, wonach ab 6 Wohneinheiten pro 40 m² Gesamtnutzfläche ein Veloabstellplatz zu schaffen ist, was einem realistischen Bedarf bei Mehrfamilienhäusern entspricht.

Reduktion (Art. 60)

Der öffentliche Verkehr wurde in den vergangenen Jahren laufend ausgebaut. Dementsprechend ergeben sich auch höhere Faktoren zur Abminderung des nach Art. 59 ermittelten Parkplatzbedarfs für Bewohner, Beschäftigte und Besucher.

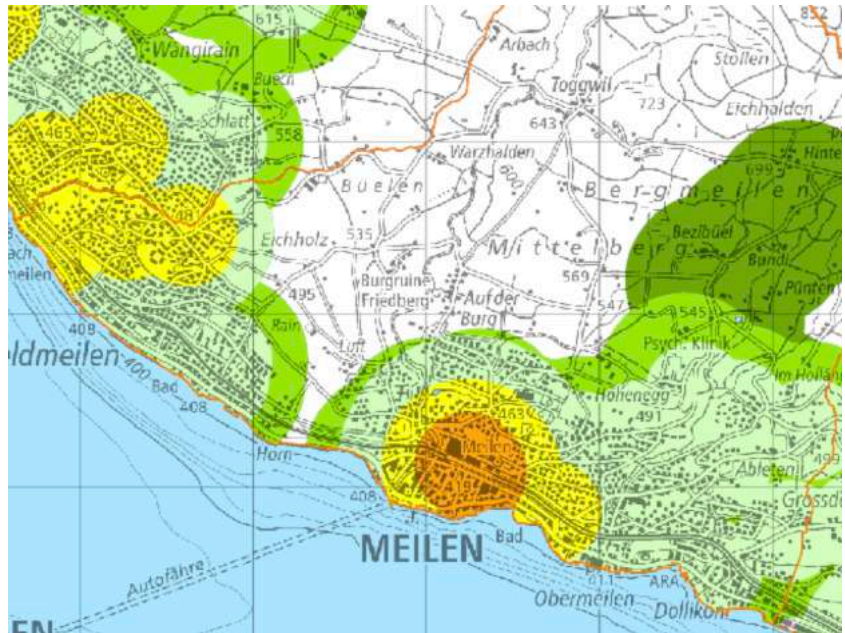
Die Erschliessungsqualität hat sich seit dem Erlass der beiden Pläne, in denen die Reduktionsgebiete festgelegt sind, erheblich verbessert. Aus diesem Grund wird der Plan mit den Reduktionsgebieten überarbeitet.

Der Gemeinderat kann diese Anpassung gestützt auf Art. 60 Abs. 2 BZO in eigener Kompetenz beschliessen.

Der nachfolgende Plan zeigt die Reduktionsgebiete, wie sie durch den Gemeinderat festgelegt werden. Die Umsetzung erfolgt in einem separaten Plan parzellengenau.

ÖV-Güteklassen (Fahrplanjahr 2019/20)

- A
- B
- C
- D
- E
- F



Autoarme Nutzungen

(Art. 61)

Der neue Art. 61 ermöglicht es, autoarme Nutzungen zu realisieren (Wohnen / Gewerbe / Dienstleistungsbetriebe). Voraussetzung dafür ist ein Mobilitätskonzept, in dem der reduzierte Parkplatzbedarf hergeleitet und die flankierenden Massnahmen festgelegt werden (Car-sharing-Angebote / Förderung ÖV-Nutzung sowie Fuss- und Veloverkehr etc.).

Für das auf der Basis der Mobilitätskonzepte hergeleitete reduzierte Parkplatzangebot ist keine Ersatzabgabe zu leisten.

Besondere Fälle

(Art. 62)

In Artikel 62 sind die besonderen Anwendungsfälle geregelt. Der neue Absatz 3 gibt den Grundeigentümern und dem Gemeinderat Spielraum, namentlich im Perimeter der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung auf die Erstellung von Pflichtparkplätzen zu verzichten. Damit können die schutzwürdigen Freiraumstrukturen in den Kernzonen geschont werden. In diesen Fällen sind jedoch Ersatzabgaben zu leisten.

Ersatzabgabe

(Art. 63)

In den anderen Fällen ist für die nicht realisierten Parkplätze eine Ersatzabgabe zu leisten. Der Gemeinderat legt die Höhe der Ersatzabgabe nach den Grundsätzen des Kostendeckungsprinzips in einem Gebührenreglement fest. Auf die Sicherheitsleistung durch eine Bank wird verzichtet, da dies nicht praktikabel ist.

Die Gemeinde kann die Parkplatzerersatzgebühren jedoch nicht hoheitlich (d. h. nicht durch Verfügung) festlegen, sondern nur eine Forderung stellen und, falls diese vom Grundeigentümer nicht akzeptiert wird, das Schätzungsverfahren einleiten, in dem die Höhe der Gebühr durch die kantonale Schätzungskommission festgesetzt wird (vgl. § 246 Abs. 3 und 4 PBG).

12 SONDERBAUVORSCHRIFTEN

12.1 Ortsbauliche Grundhaltung

Ausgangslage gemäss Richtplan

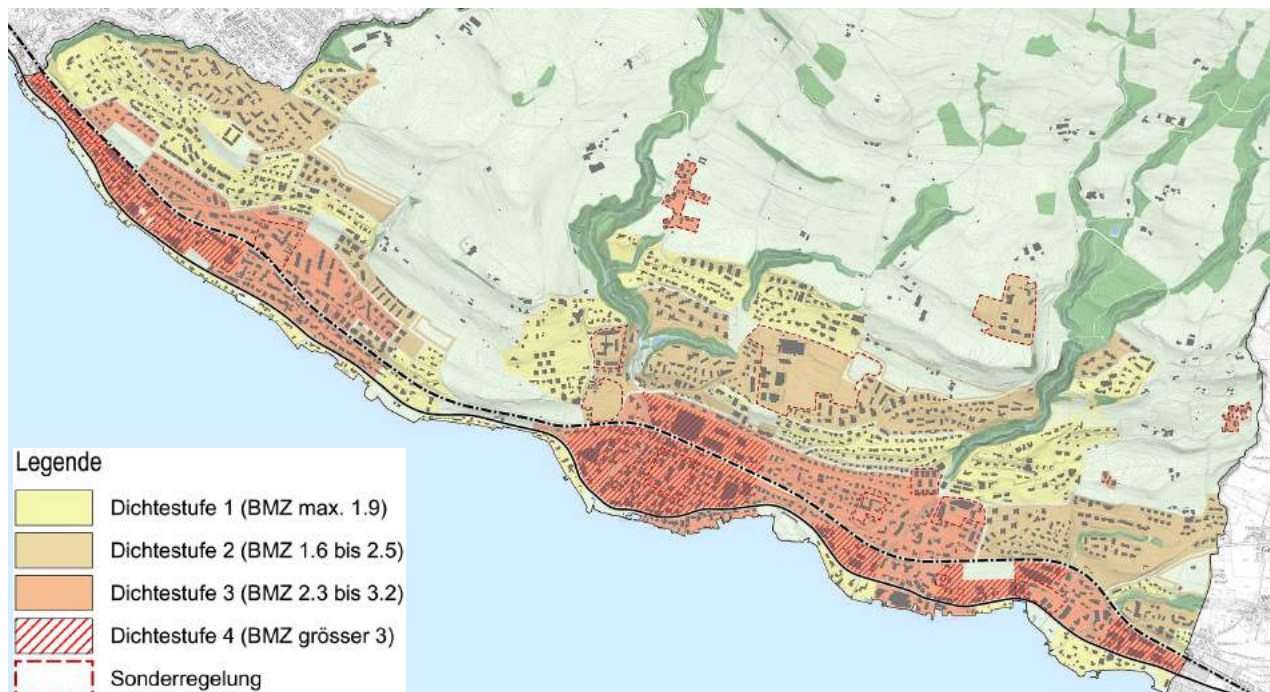
Gemäss den übergeordneten raumplanerischen Zielen sind die Bauzonen haushälterisch zu nutzen.

Meilen strebt eine qualitätsorientierte Siedlungsentwicklung nach innen an, die auf die räumlichen Besonderheiten und topografischen Gegebenheiten abgestimmt ist.

Der Fokus der Innenentwicklung liegt dabei auf den gut erschlossenen Zentrumslagen und zentrumsnahen Wohngebieten. In Abstimmung auf die Grundsätze der übergeordneten Planungen soll hier eine massvolle Entwicklung stattfinden. Demgegenüber werden an den See- und Hanglagen und in den Weilern zurückhaltende bauliche Veränderungen angestrebt.

Der kommunale Richtplan Siedlung und Landschaft unterscheidet vier Dichtestufen. Diese Dichtevorgaben sind für die Revision der Nutzungsplanung wegleitend.

In der Dichtestufe 3 und 4 befinden sich die gut erschlossenen Zentrumsgebiete und die zentrumsnahen Wohn- und Mischzonen. Gemäss den Richtplanfestlegungen sind Anreizsysteme zur qualitätsorientierten Innenentwicklung zu prüfen.



Regelungsmöglichkeiten

Regelungsmöglichkeiten nach PBG sind:

- Aufzonungen
Dadurch entfällt jedoch die gewünschte Qualitätssicherung.
- Arealüberbauungen
Sie sind primär für das Bauen auf der grünen Wiese oder die Erneuerung von grösseren zusammenhängenden Arealen mit einfachen Eigentumsstrukturen ausgerichtet (Mindestarealfläche).
- Gestaltungspläne
Dieses Instrument ist zur Steuerung der baulichen Entwicklung sehr geeignet, setzt jedoch ein gemeinsames Planungsziel der Grundeigentümer voraus.
- Sonderbauvorschriften (SBV)
Bei Sonderbauvorschriften besteht kein Zwang, nach ihnen zu bauen. Jeder Grundeigentümer kann sich zwischen SBV und den Grundmassen der BZO entscheiden, was der Ausgangslage in den Gebieten am besten entspricht.

Sonderbauvorschriften

Mit den Sonderbauvorschriften soll ein Anreiz für eine moderate Verdichtung geschaffen werden. Der Hauptvorteil liegt darin, dass diese für die Grundeigentümer keinen Zwang entfalten, nach diesen Vorgaben zu bauen. Die Grundeigentümer haben somit die Wahl:

- a) wie bisher nach den Bestimmungen der Regelbauweise zu bauen;
- b) oder unter Beachtung der qualitativen Mehranforderungen eine Neuüberbauung nach den Sonderbauvorschriften zu realisieren.

Weg von einer befriedigenden Einordnung hin zu einer überzeugenden Gestaltung

Gestützt auf § 238 Abs. 1 PBG müssen Bauten und Anlagen lediglich befriedigend gestaltet sein, um als regelkonform zu gelten (Fall a).

Demgegenüber ermöglichen Sonderbauvorschriften:

- die freiere Überbauung der Grundstücke nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen (§ 79 Abs. 1 PBG);
- eine einwandfreie Gestaltung und Einordnung sicherzustellen (§ 80 Abs. 1 PBG);
- von den Bestimmungen der Regelbauweise abzuweichen (§ 80 Abs. 1 PBG).

In diesem Sinne will die Gemeinde mit den Sonderbauvorschriften für die Wohn- und Mischzonen sowie die Zentrumszonen überzeugende ortsbauliche Lösungen fördern, indem wie bei den Arealüberbauungen ein Nutzungsbonus in Aussicht gestellt wird.

Anstelle eines Nutzungsbonus darf in den Gewerbezonem ein untergeordneter Wohnanteil realisiert werden, wenn die qualitativen Mehranforderungen erfüllt sind.

12.2 Sonderbauvorschriften für die Wohn- und Mischzonen (Art. 66 bis 69 BZO)

Geltungsbereich (Art. 66)



Zweck (Art. 67)

Die Gemeinde will gut gestaltete Bauten und Freiräume fördern. Sie kann dies im Baubewilligungsverfahren jedoch nicht verlangen, da gemäss den Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes Bauten und Anlagen, die nach Regelbauweise erstellt werden, lediglich "befriedigend" in das Quartierumfeld einzufügen sind. Diese gesetzliche Bestimmung lässt gemäss Rechtsprechung den Grundeigentümern einen sehr grossen Spielraum für vielfältige Lösungen. Die Gemeinde hat daher im Rahmen der Regelbauweise nur eine sehr geringe Handhabung, auf eine sorgfältige und rücksichtsvolle Gestaltung der Bauten und Anlagen Einfluss zu nehmen.

Anders sieht es bei den Sonderbauvorschriften aus. Mit diesem Anreizsystem, das für die Grundeigentümer freiwillig ist, werden gute architektonische und freiräumliche Lösungen mit einem angemessenen Nutzungsbonus belohnt. Die Gemeinde setzt damit einen Anreiz für eine höhere ortsbauliche Qualität.

Erleichterungen

(Art. 68)

Entscheidet sich ein Grundeigentümer dazu, nach den erhöhten qualitativen Anforderungen der Sonderbauvorschriften zu bauen, darf die zonengemässe Baumasse um 10 % erhöht sowie das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebildet werden.

Über diesem obersten Vollgeschoss sind keine weiteren Geschosse mehr zulässig. Die aus der Optik der Nachbarschaft wichtige Gesamthöhe der Bauten wird somit nicht erhöht.

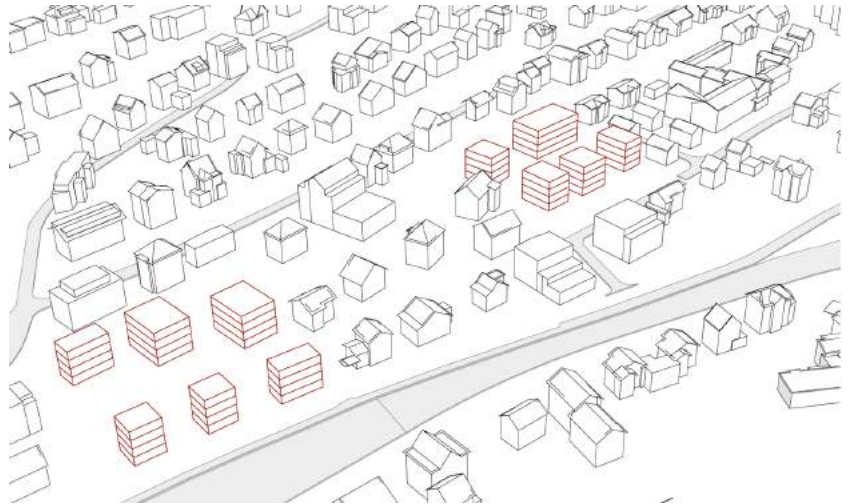
Dieser Nutzungszuschlag ist an erhöhte gestalterische Anforderungen gekoppelt.

Anforderungen

(Art. 69)

Um den Vollzug zu erleichtern und Transparenz zu schaffen, werden für alle Quartiere mit Sonderbauvorschriften Vollzugsrichtlinien erarbeitet. Sie legen die wesentlichen Qualitätsmerkmale und Elemente fest, die bei der Anwendung der Sonderbauvorschriften zu beachten sind.

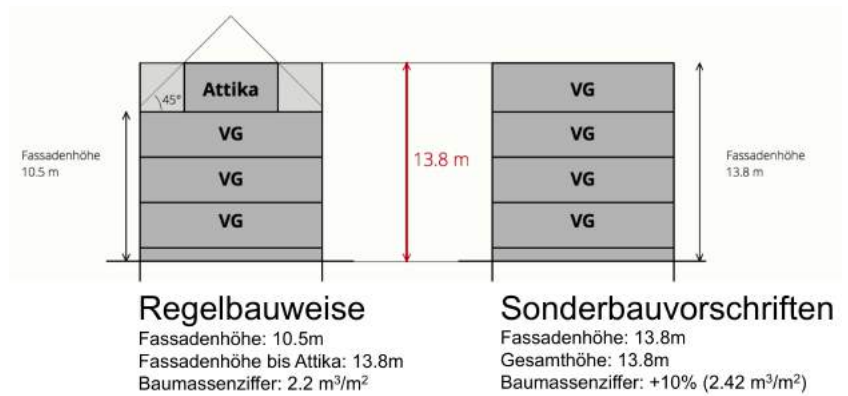
**Auszug Studie für das Quartier
 Untere Bruechstrasse**



Illustration



Gegenüberstellung der Nutzungsmöglichkeiten nach Regelbauweise und nach Sonderbauvorschriften am Beispiel der Wohnzone W2.2



12.3 Sonderbauvorschriften für die Zentrumszone (Art. 70 bis 73 BZO)

Geltungsbereich (Art. 70)



Zweck (Art. 71)

Bereits die heutige BZO enthält Sonderbauvorschriften für die Kernzone KA, die im Rahmen dieser Revision in die Zentrumszone Z 4.5 überführt wird.

In Anlehnung an die bisherigen Regelungen bezwecken die Sonderbauvorschriften besonders gut gestaltete Zentrumsüberbauungen in dichter Bauweise zu fördern.

Erleichterungen (Art. 72)

Wie auch in den Kernzonen, ist bei Bauvorhaben, die nach den Sonderbauvorschriften realisiert werden, keine Baumassenziffer vorgegeben. Die qualitativen Beurteilungsmassstäbe treten daher in den Vordergrund. Die bauliche Dichte ergibt sich aus der örtlich situationsgerechten Einordnung. Zufällig entstandene Parzellengrössen und -formen treten in den Hintergrund (so ergeben sich z.B. die zulässigen baulichen Volumina aus der Einpassung in die Siedlungsstruktur und sind keine Folge mehr der Parzellengrösse). Damit wird die häusliche Bodennutzung im Zentrum gefördert. Ansonsten kann von den in der Zentrumszone geltenden Grundmassen nicht abgewichen werden.

Der höheren baulichen Dichte steht ein anspruchsvoller Vollzug gegenüber, der mit einer engeren Bauherrenbegleitung verbunden ist.

Vollgeschoss anstelle Attikageschoss

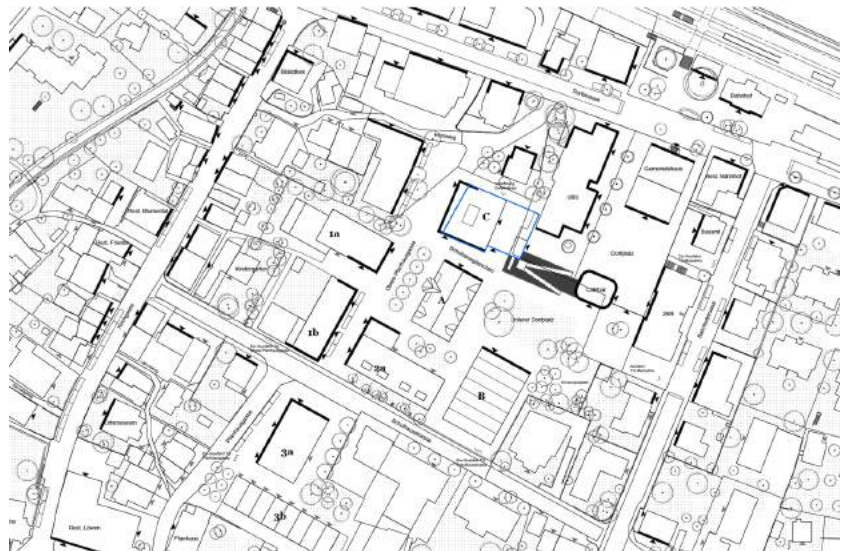
Der Gestaltungsplan Wohn- und Gewerbehaus am Dorfplatz zeigt, dass fünfgeschossige Bauten ortsbildverträglich in das Zentrum integriert werden können. Das oberste Geschoss soll daher als Vollgeschoss ausgebildet werden können. Die zonengemässe Fassadenhöhe darf hierfür um maximal 3.3 m erhöht werden, wobei dieses Mass zugleich als Gesamthöhe gilt. Der zusätzliche Spielraum in der Ausbildung des obersten Geschosses ist im Rahmen der Sonderbauvorschriften an erhöhte gestalterische Anforderungen geknüpft.

Anforderungen (Art. 73)

Art. 73 BZO stellt die einwandfreie Gestaltung und Einordnung der Bauten sicher.

Bei Grundstücken, die an die Kernzone grenzen, sind die Anliegen des Ortsbildschutzes zu beachten. Die Gemeinde hat für den Ortskern ein bauliches Entwicklungskonzept erarbeitet. Dieses ist für die Beurteilung der ortsbaulichen Integration wegleitend.

Entwicklungskonzept von
Oester Pfenninger Architekten, Zürich



12.4 Sonderbauvorschriften für die Industrie- und Gewerbezone (Art. 65 BZO)

Geltungsbereich (Art. 65)

Die bestehenden Sonderbauvorschriften für die Industrie- und Gewerbezone ermöglichen es, Wohnungen im Umfang von höchstens 25 % der realisierten Baumasse zu erstellen.

Diese Sonderbauvorschriften werden beibehalten, wobei der Geltungsbereich auf das Beugenareal ausgeweitet wird.

Übersicht Geltungsbereich



13 GESTALTUNGSPLANPFLICHT

13.1 Grundsätze

Vorgaben gemäss Richtplan

Der Richtplan Siedlung und Landschaft bezeichnet zwischen der Seestrasse und der Bahnlinie folgende Schlüsselareale:

- Bahnhof Feldmeilen
- Zentrum Dorfmeilen
- Beugen/Dreispitz
- Rorguet (Eisenbahnweg/Schulweg)

Für diese Areale werden massgeschneiderte, ortsbaulich überzeugende Lösungen angestrebt, die auf der Basis von Testplanungen, Studienverfahren oder Wettbewerben ermittelt werden.

13.2 Bestimmungen für die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht (Art. 48 BZO)

Ziele (Art. 48)

Gestaltungspläne legen für bestimmt umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend fest. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden (§ 83 PBG). Mit dem Gestaltungsplan lassen sich vor allem die strukturelle Qualität und die Projektqualität beeinflussen. Gestützt auf detaillierte Analysen lassen sich die gewünschten Qualitätsmerkmale konkret umschreiben. Dazu gehören beispielsweise die Gestaltung, die Nutzungskombinationen, die Rücksichtnahme auf bestehende Gebäude oder die Bepflanzung. Es ist jedoch zu beachten, dass der nachfolgenden Planung ein Projektierungsspielraum belassen wird.

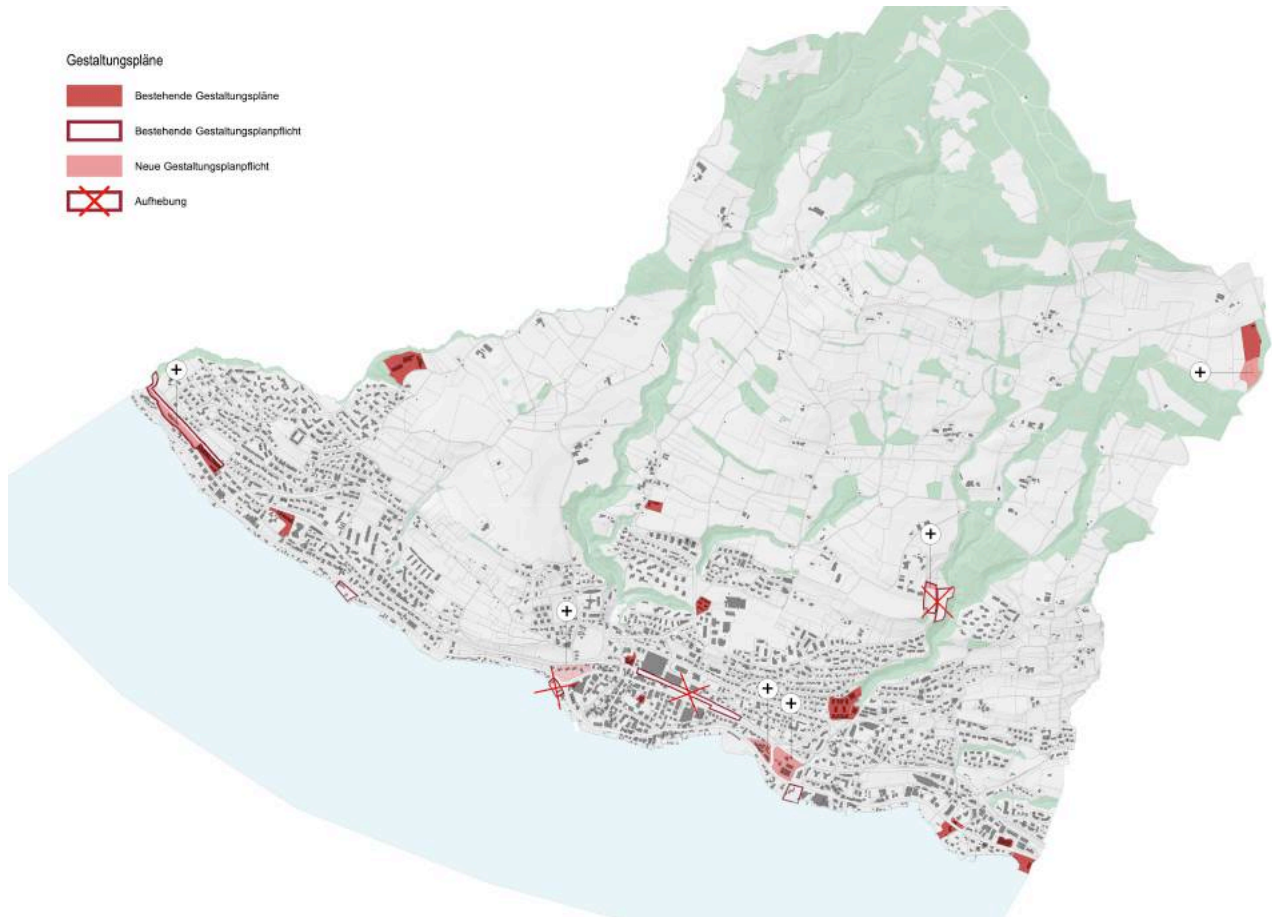
Für folgende Gestaltungsplanpflichtgebiete werden in der BZO Ziele verankert:

- Beugen
- Dreispitz
- Seehalden
- Zentrum Feldmeilen

13.3 Anpassungen im Zonenplan

Übersicht der Änderungen

Der nachfolgende Plan zeigt die Gebiete, die bereits heute planungspflichtig sind und für die neu eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt wird.



14 SIEDLUNGSÖKOLOGIE

14.1 Stossrichtung

Vorgaben aus der Richtplanung

Durch die rege Bautätigkeit und insbesondere auch im Zuge der Nachverdichtung stehen innerhalb des Siedlungsgebiets viele Grünräume von ökologischem Wert unter Druck. In der Gemeinde Meilen soll die Quantität sowie die Qualität von Siedlungsgrünräumen und deren Biodiversität erhöht und verbessert werden.

Umsetzung

Dieser Grundsatz wurde im Richtplan Siedlung und Landschaft verankert. Daher wird die BZO um mehrere Bestimmungen zur Steigerung der Siedlungsökologie ergänzt.

Regelungsmöglichkeiten nach PBG

Gemäss § 76 PBG kann die Bau- und Zonenordnung die Erhaltung von näher bezeichneten Baumbeständen und deren Ersatz sowie zonen- oder gebietsweise angemessene Neupflanzungen und die Begrünung von Flachdächern vorschreiben.

Solche Festlegungen dürfen jedoch die ordentliche Grundstücknutzung nicht übermässig erschweren.

Überdies können gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG Ersatzpflanzungen im Baubewilligungsverfahren verlangt werden.

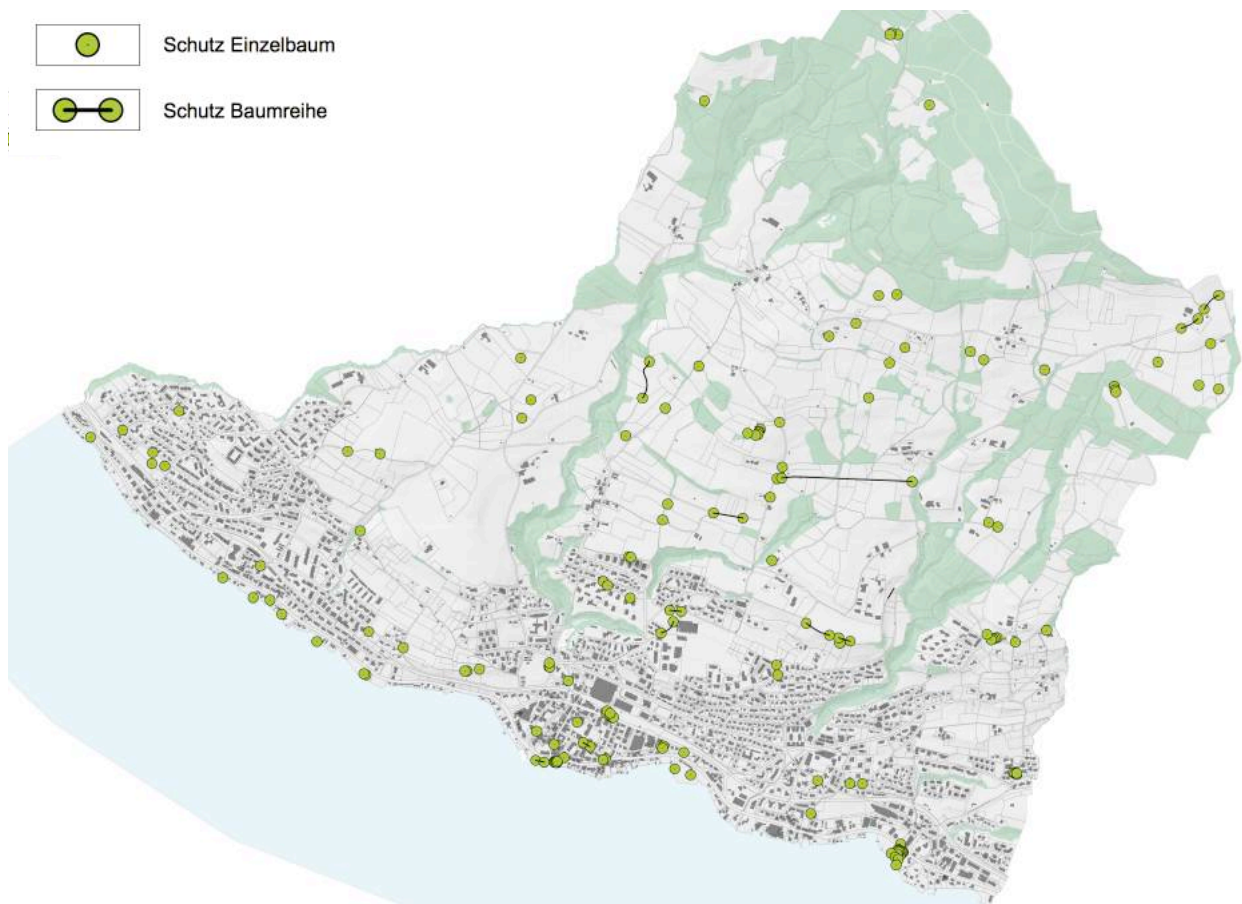
14.2 Baumschutz (Art. 74 BZO)

Baumkataster

Ende 2017 hat die Gemeinde Meilen einen Baumkataster erstellt. Die Bäume auf dem Gemeindegebiet wurden beurteilt und kartiert. Aufgenommen wurden Bäume auf öffentlichen und privaten Grundstücken.

Ergänzungsplan Baumschutz

Auf der Grundlage des Baumkatasters wurden 8 landschafts- und ortsbildprägende Baumreihen, 9 Baumgruppen und gut 89 Einzelbäume im Ergänzungsplan Baumschutz bezeichnet. Ein Grossteil dieser Bäume ist bereits in kantonalen oder kommunalen Naturschutzinventaren oder im kantonalen Ortsbildinventar als schützenswert bezeichnet.



14.3 Weitere Massnahmen in der BZO (Art. 75 bis 79 BZO)

Begrünung der Strassenabstände (Art. 75)

Nicht nur in Meilen besteht die Tendenz, dass im Rahmen der baulichen Verdichtung in den Wohnquartieren vielfältig und gut strukturierte Vorgärten längs der Strassen beseitigt und durch unterhaltsarme Restflächen ersetzt werden. Darunter leiden das Erscheinungsbild und die Aufenthaltsqualität in den Quartieren.

Der Ausgestaltung des Übergangs zum öffentlichen Raum soll daher vermehrt Rechnung getragen werden, weshalb die BZO um einen neuen Artikel zur Begrünung des Strassenabstands ergänzt wird.

Grünflächenziffer (Art. 76)

Der hohe Anteil an Grünflächen prägt das Siedlungsbild von Meilen. Sie tragen wesentlich zur Wohnqualität bei. Diese Qualität gilt es zu wahren. Daher wird für die Wohnzonen W 1.0, W 1.4, W 1.8 und W 2.2, die sich mehrheitlich am Hang befinden, eine Grünflächenziffer eingeführt. Mindestens 40 % der Grundstücksfläche ist zu begrünen und zu bepflanzen.

Auszug § 257 PBG

¹ Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

² Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.

Prüfung

Die Prüfung hat gezeigt, dass diese Vorgabe auch bei dichter Bauweise erreicht werden kann, wie nachfolgendes Beispiel an der Feldhofstrasse zeigt. Der Anteil humusierter Flächen beträgt hier rund 50 %.



Stützmauern und Einfriedungen (Art. 77)

Dem Übergang zum öffentlichen Raum gilt ein besonderes Augenmerk. Stützmauern und Einfriedungen sollen nicht höher als 1.4 m in Erscheinung treten. Höhere Mauern sind durch Abstufung zu gliedern und zu begrünen.

Siedlungsrand (Art. 78)

Auch die Ausgestaltung des Siedlungsrandes als Schnittstelle zwischen bebautem Raum und Landschaft ist von hoher Bedeutung, was Eingang in die BZO finden soll.

Referenzbild
(Quelle PUSCH,
Praktischer Umweltschutz)



Flachdachbegrünung (Art. 50)



Extensiv begrünte Flachdächer können wertvolle Ersatzlebensräume für die Pflanzen- und Tierwelt im Siedlungsraum sein und über die Optimierung des Wasserrückhaltevermögens der Dächer einen wichtigen Beitrag zur Entlastung der Siedlungsentwässerung leisten. Die BZO wird mit einem Artikel ergänzt, der festschreibt, dass Flachdächer von Gebäuden sowie von Garageneinfahrten mit einer Neigung kleiner als 10° zu begrünen sind, soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden oder ausschliesslich der Energiegewinnung dienen. Ziel ist es, dass die begrünten Flachdächer auch einen ökologischen Wert besitzen. Die Gemeinde wird dazu Ausführungsrichtlinien erarbeiten. Die Vorgaben müssen jedoch technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar sein.

Förderung Siedlungsökologie (Art. 79)

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens wurden zahlreiche Anträge zur Ergänzung der BZO eingereicht, welche die Ökologie und Biodiversität im Siedlungsgebiet verbessern sollen. Diese Anliegen werden grundsätzlich begrüsst. Bei vielen Aspekten fehlt jedoch eine explizite Rechtsgrundlage. Gärten und begrünte Freiräume sind im Unterschied zu Bauten zudem nichts "Statisches", sondern sind veränderbar und werden an die jeweiligen Bedürfnisse der Grundeigentümer angepasst. Bei der Umgebungsgestaltung kommen daher auch die persönlichen Vorlieben für bestimmte Pflanzen zum Ausdruck. Dies macht den Vollzug von Pflanzvorschriften sehr anspruchsvoll bis unmöglich.

Zur Förderung der Siedlungsökologie wird der Gemeinderat daher Vollzugsrichtlinien erlassen, wie dies bereits zahlreiche andere Gemeinden und Städte kennen.

14.4 Sicherstellung Rebschutz im Zonenplan

Vorgaben aus der Richtplanung

Gemäss Richtplaneintrag sollen diejenigen Rebflächen, welche heute dem Bauland zugewiesen sind, ausgezont werden, wenn der Erhalt aufgrund von Bauvorhaben gefährdet ist.

Eine direkte Umsetzung dieser Richtplanfestlegung ist im Rahmen dieser Revision jedoch nicht vorgesehen. Der Abtausch von gemeindeeigenen Bauzonen zur Erhaltung von Rebgrundstücken oder eine allfällige Entschädigung ist gestützt auf konkrete Bauabsichten zu beurteilen.

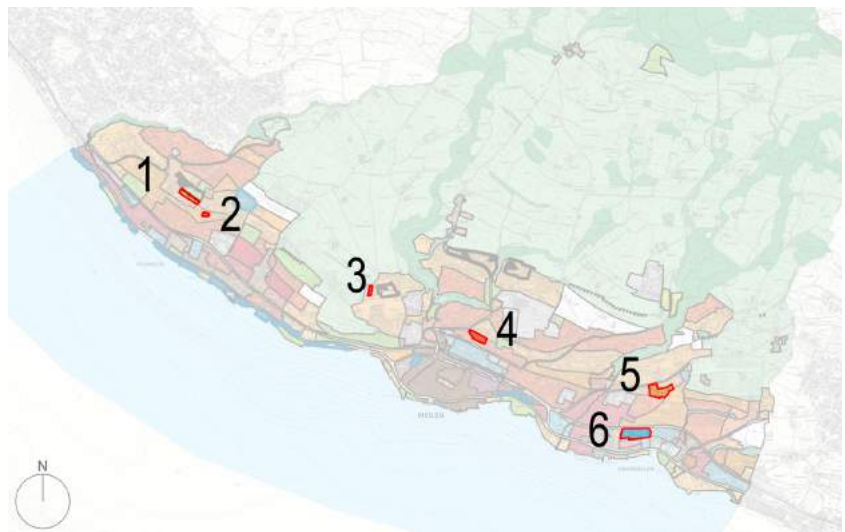
Vorsorglicher Schutz via Rebinventar

Die Rebgebiete sollen über ein Rebinventar gemäss § 203 PBG "vorsorglich" geschützt werden. Dieses Inventar wird beigezogen, wenn in einem fraglichen Gebiet eine bauliche Tätigkeit vorgesehen ist. Dieses Inventar ist behördenverbindlich.

Der Inventareintrag verschafft der Gemeinde die nötige Zeit (1 Jahr, vgl. § 209 PBG), um über den Schutzzumfang und die planungsrechtliche Umsetzung befinden zu können.

In Bauzone befindliche Rebgebiete

Flächen	
1 Wohnzone W 1.4	(4'300 m ²)
2 Wohnzone W 1.8	(1'000 m ²)
3 Wohnzone W 1.4	(1'200 m ²)
4 Wohnzone W 2.2	(4'800 m ²)
5 Wohnzone W 1.4	(9'300 m ²)
6 Gewerbezone G 5	(12'600 m ²)
Total:	33'200 m ²



15 IVHB

15.1 Einleitung

Einführung der IVHB-Begriffe

Die Einführung der Begriffe aus dem Konkordat der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) wurde mit der PBG-Revision vom 1. März 2017 auf kantonaler Stufe in Kraft gesetzt. Seither können die Begriffe in den kommunalen Bauordnungen eingeführt werden. Die Gemeinde Meilen hat entschieden, dass die Transformation im Rahmen dieser Revision erfolgt.

Übersicht

Aufgrund der neuen IVHB-Begriffe sind folgende Anpassungen in der BZO erforderlich:

Bisher	Neu
Gebäudehöhe	Fassadenhöhe
Firsthöhe	Gesamthöhe
Besondere Gebäude	Kleinbauten und Anbauten
Gewachsenes Terrain	Massgebendes Terrain
Unterirdische Gebäude	Unterirdische Bauten
Dachgeschoss	Dachgeschoss / Attikageschoss

Hinweis

Die Umstellung auf diese Begriffe ist eine Folge der neuen kantonalen Bestimmungen im PBG und den dazugehörigen Verordnungen (insbesondere ABV). Sie haben vor allem auf die Projektierung der Gebäude und den baurechtlichen Vollzug der Bestimmungen einen Einfluss. Es wird darauf hingewiesen, dass zu den Begriffsdefinitionen und neuen Messweisen noch keine Rechtsprechung besteht.

Bezüglich der Details wird auf das Dokument "Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen nach IVHB im Kanton Zürich" verwiesen.

Nicht beeinflussbare Neuerungen

Zahlreiche Neuerungen können durch die Gemeinde nicht beeinflusst respektive kaum zweckmässig anders geregelt werden. Es sind dies insbesondere:

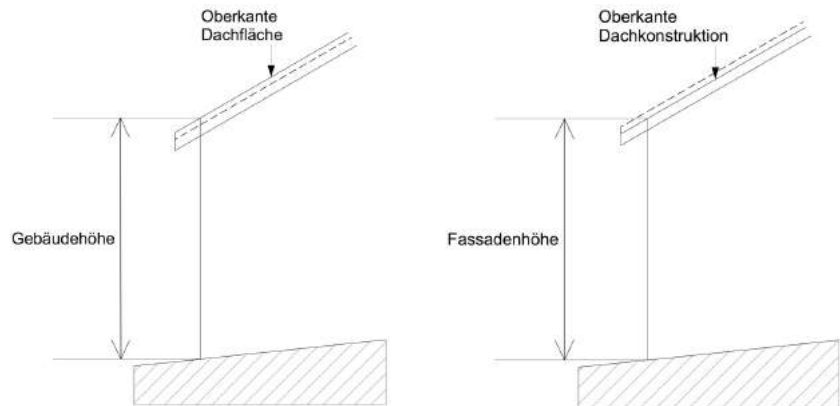
- das massgebende Terrain, das sich neu auch bei Ersatzbauten, An- und Umbauten auf den ursprünglichen Geländeverlauf der Erstbebauung bezieht (§ 5 ABV);
- die zusätzliche Baumassenziffer für dem Energiesparen dienende Bauteile (Wintergärten, verglaste Balkone, Loggien und Veranden) im Umfang von 20 % der Grundbaumasse in der jeweiligen Zone (§ 13 Abs. 1 ABV).

15.2 Wichtigste Neuerungen

Fassadenhöhe

Für die Umrechnung von der Gebäudehöhe auf die Fassadenhöhe wird das heute zulässige Mass in allen Zonen nicht reduziert. Daraus resultiert ein leicht grösserer Spielraum in der Höhenausbildung der Bauten, der sich in der Grössenordnung von 20 cm bewegt.

Abbildung zur Messweise der Gebäudehöhe (altes PBG) respektive Fassadenhöhe (neues PBG)



Fassadenbündige Geländer bei Attikageschossen

Bei Attikageschossen mit fassadenbündigen Geländern oder einem Geländer, das näher als 1 m zur Fassadenflucht steht, wird die Fassadenhöhe neu bis zur Oberkante dieser Geländer gemessen. Dies ist eine Verschärfung gegenüber der heute geltenden Messweise, wonach solche Bauteile bei der Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhe unbeachtlich sind.

Daher kann bei offenen Geländern und Glasbrüstungen die zonen-gemässe Fassadenhöhe um max. 1 m erhöht werden, was sinngemäss der alten PBG-Regelung entspricht.

Abbildung zur Messweise der Gebäudehöhe nach altem PBG

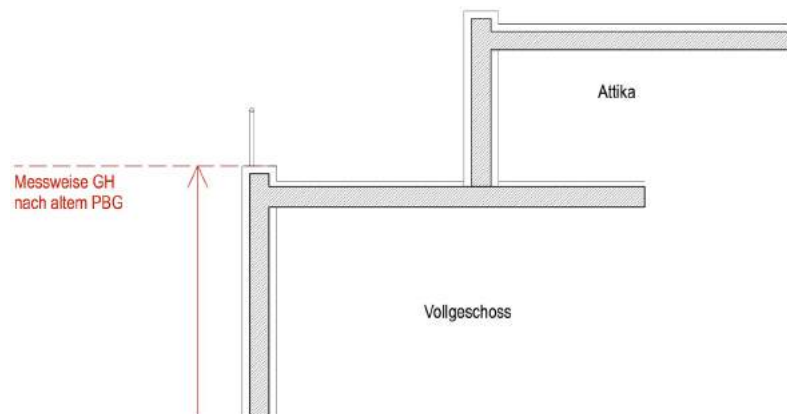


Abbildung zur Messweise der Fassadenhöhe nach neuem PBG

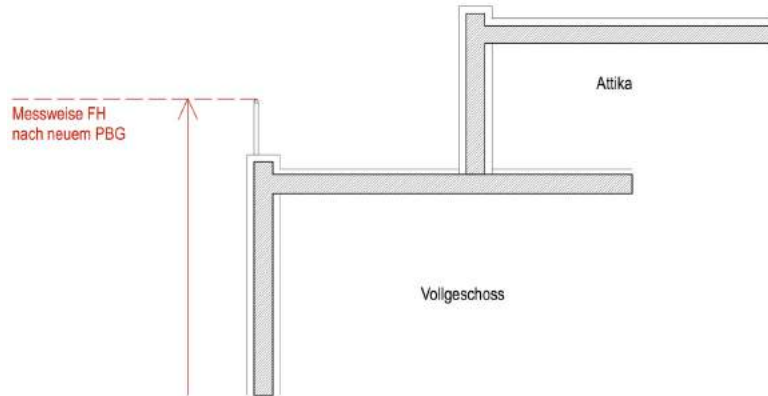
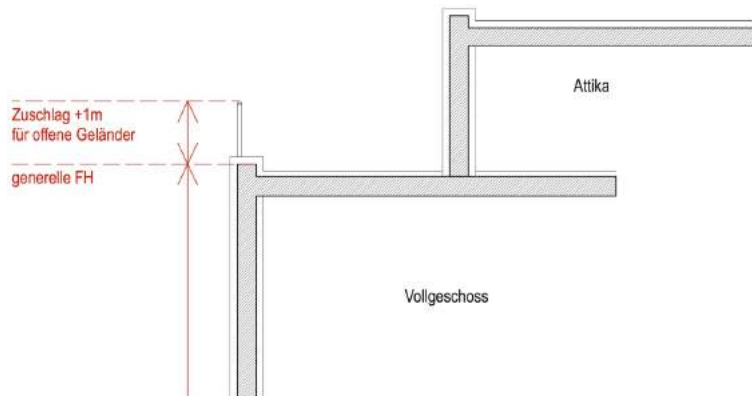


Abbildung zur Regelung in der BZO, wonach für offene fassadenbündige Geländer ein Zuschlag von max. 1 m auf die zonengemässe Fassadenhöhe gilt

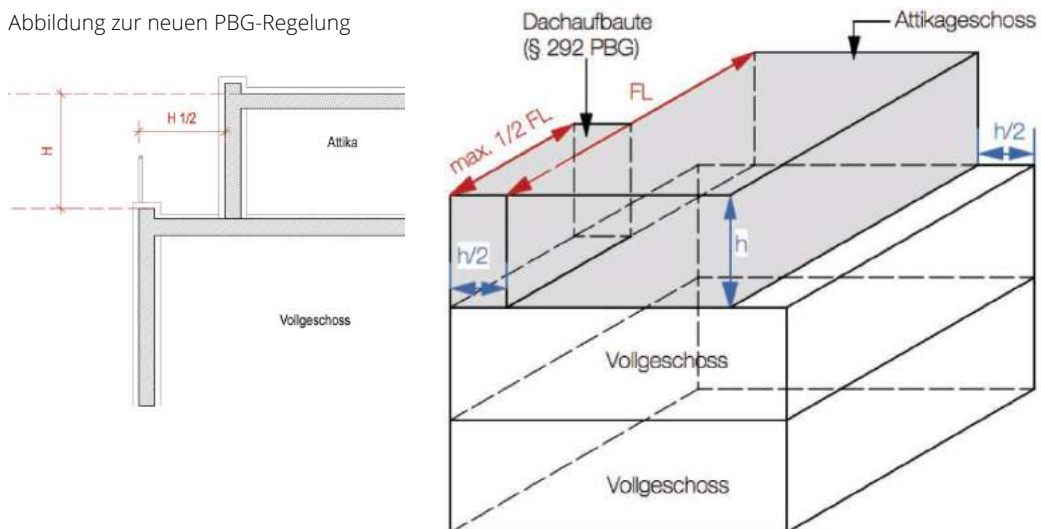


Dachgestaltung

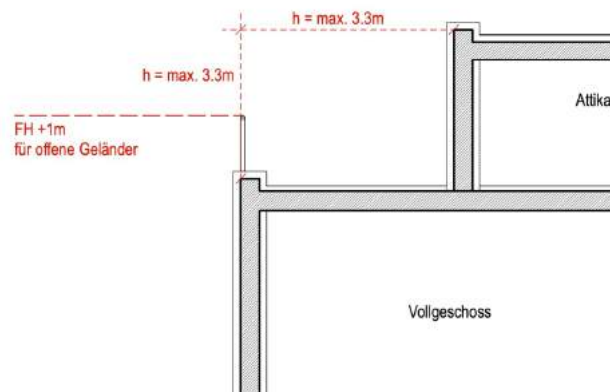
Gemäss den neuen kantonalen Bestimmungen müssen Attikageschosse nur noch um die halbe Geschosshöhe von der Fassadenflucht zurückversetzt werden. Dadurch tritt dieses oberste Geschoss wesentlich dominanter in Erscheinung.

In Meilen soll das Dachgeschoss jedoch weiterhin als solches erkennbar sein und nicht als zusätzliches Vollgeschoss in Erscheinung treten. Daher muss das Attikageschoss um die volle Höhe von der Fassade zurückversetzt werden.

Abbildung zur neuen PBG-Regelung



In Meilen muss das Attikageschoss um die volle Höhe von der Fassade zurückversetzt werden



Vorspringende Gebäudeteile

Gemäss den neuen kantonalen Bestimmungen (§ 6c ABV), dürfen vorspringende Gebäudeteile den Grenzabstand neu auf der Hälfte des Fassadenabschnittes um max. 2 m überragen (bisher war dies auf 1/3 beschränkt).

Mit dem neuen Art. 51 BZO wird korrigierend auf diese Abstandserleichterung reagiert, zumal vorspringende Gebäudeteile neu bis zum Terrain ragen dürfen: *Überschreiten vorspringende Gebäudeteile, ausgenommen Dachvorsprünge, ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnittes, erhöht sich der Grenzabstand beziehungsweise der Strassen- oder Wegabstand mit Bezug auf die betreffende Fassadenflucht um das höchste Mass, um das die vorspringenden Gebäudeteile über die Fassadenflucht hinausragen.*

Zusätzliche Baumassenziffer für energiesparende Bauteile

Neu müssen offene, zu weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzte Gebäudeteile nicht mehr angerechnet werden (die Regelung zum Witterungsbereich entfällt).

Ebenfalls neu ist kantonal ein erheblicher Bonus von 20 % der zonen-gemässen Grundziffer für Volumen, die dem Energiesparen dienen (verglaste Balkone, Veranden, Loggien, Wintergärten etc.) vorgegeben. Dies führt in allen Zonen zu mehr Bauvolumen, wenn energiesparende Bauteile realisiert werden.

16 WEITERE REVISIONSTHEMEN

16.1 Reservebauzonen

Reduktion

Reservezonen umfassen Grundstücke, die sich innerhalb des kantonalen Siedlungsgebiets befinden, heute jedoch nicht eingezont sind. Die Flächen sind den Landwirtschafts- und Freihaltezonen gleichgestellt. Diese gemeindlichen Entwicklungsoptionen sollen dann aktiviert werden, wenn der Bedarf dafür nachgewiesen ist.

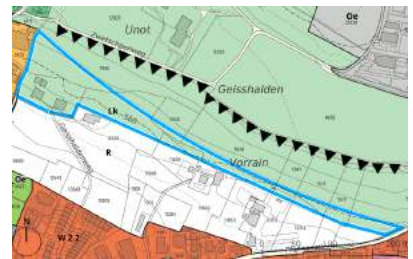
Die Gemeinde hat im Rahmen der laufenden Revisionsarbeiten die Abgrenzung der Reservebauzonen überprüft. Bei der Überprüfung wurden die kommunalen und überkommunalen Naturschutzinventare einbezogen.

Die Reservebauzonen werden in Abstimmung auf die Festlegungen im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft wie folgt reduziert:

Reduktion Reservezone Vorrain



Zonenplan alt



Zonenplan neu

Reduktion Reservezone Altschür

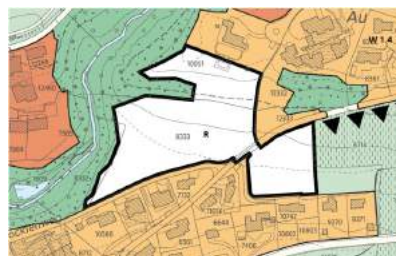


Zonenplan alt



Zonenplan neu

Reduktion Reservezone In der Au



Zonenplan alt



Zonenplan neu

Hinweis zur Reservezone Vorrain

Die kantonale Schutzverordnung für den Trockenstandort Vorrain / Hohenegg wird gemäss der kantonalen Vorprüfung erst in einigen Jahren vorliegen. Mit der neuen Abgrenzung der Reservezone wird die künftige Abgrenzung des Schutzgebiets nicht vorweggenommen.

Hinweis zur Reservezone Au

Im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft ist keine Reduktion bei der Reservezone Au vorgesehen. Der Kanton hat im Vorprüfungsbericht jedoch angeregt, bei der Abgrenzung das kommunale Schutzgebiet auf den Parzellen Kat. Nrn. 8333 und 10051 zu berücksichtigen. Diese Flächen werden daher der Freihaltezone zugewiesen.

Auswirkungen

Die Verkleinerung der Reservezonen bleibt ohne Auswirkungen auf die Abgrenzung des Siedlungsgebiets im kantonalen Richtplan. Zusammen mit dem Kanton ist zu prüfen, wo das Flächenkontingent an Siedlungsgebiet der Gemeinde Meilen an landschaftlich weniger empfindliche Gebiete umgelagert werden kann.

16.2 Zonengrenzen

Technische Bereinigungen

An mehreren Orten werden die Zonenverläufe angepasst. Diese Änderungen sind im Zonenplan unter dem Kapitel "technische Bereinigungen" ersichtlich.

Überdies werden im Rahmen dieser Revision kleine technische Differenzen im Zonenplan ausgeräumt. Unter anderem werden:

- Bauzonengrenzen den Waldgrenzen angepasst, wo im ÖREB-Kataster entsprechende Differenzen bestehen;
- sämtliche Verkehrsflächen im Siedlungsgebiet einer Bauzone zugewiesen, was keine Auswirkungen auf die Baugrundstücke hat;
- die Gewässerflächen einer Nutzungszone zugewiesen¹⁾.

Im Zonenplan 1:5'000 können diese technischen Bereinigungen nicht dargestellt werden. Es wird auf den Datensatz zur Nachführung des ÖREB-Katasters verwiesen.

¹⁾ Die Gewässerflächen werden je nach Situation einer Bauzone (innerhalb der bestehenden Bauzonen) oder einer Nichtbauzone (innerhalb der Landwirtschaftszone, Freihalte- oder Erholungszonen) zugewiesen. Gemäss der Definition im PBG zählen die Flächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche, wenn sie einer Bauzone zugewiesen sind. Die Festlegung der Gewässerräume erfolgt gemäss den gewässerrechtlichen Vorgaben in einem separaten Verfahren.

AUSWIRKUNGEN



17 BERICHTERSTATTUNG

Einleitung

Die eidgenössische Verordnung über die Raumplanung (RPV) verlangt von der Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, dass sie zuhanden der kantonalen Genehmigungsbehörde einen Bericht ausfertigt.

Darin ist festzuhalten, wie der Nutzungsplan die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigt. Im Weiteren hat sie darüber Auskunft zu geben, wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung trägt, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie diese Reserven haushälterisch genutzt werden sollen.

17.1 Gemeindeentwicklung

Theoretische Einwohnerkapazität

In Meilen wohnten per Ende 2018 14'190 Personen. Der rechtskräftige Zonenplan besitzt ein Potenzial für rund 15'500 Personen.

Die Sonderbauvorschriften für die zentrumsnahen Wohnlagen und das Zentrum in Dorfmeilen ermöglichen eine massvolle Innenentwicklung. Insgesamt werden rund 4 ha Zonen ausgeschieden, in denen die bauliche Dichte erhöht werden darf. Dadurch steigt das theoretische Fassungsvermögen des Zonenplans von ca. 15'500 Personen auf ca. 16'500 Personen an. Dabei bleibt jedoch offen, in welchem Mass die Grundeigentümer von den neu geschaffenen Nutzungsmöglichkeiten Gebrauch machen und in welchem Zeitraum die inneren Nutzungsreserven aktiviert werden.

Die kantonalen Bevölkerungsprognosen gehen von einem gemässigeren Wachstum aus. Der neue Zonenplan vermag die Wachstumsprognose für die kommenden 10 Jahre zu decken.

Arbeitsplatzkapazität

Die Arbeitsplatzkapazität bleibt grundsätzlich unverändert. Die punktuellen Verkleinerungen der Gewerbe- und Industriezonen werden durch die neuen Massnahmen zur Sicherstellung einer gemischten Nutzung in den Zentrumsgebieten (Mindestgewerbeanteil von 20 % in den Zentrumszonen / gewerblich genutzte Erdgeschoss in der Kernzone Dorf) bei weitem kompensiert.

Bezüglich der haushälterischen Nutzung der Arbeitszonen wird auf den Bericht der ZPP verwiesen (Arbeitszonenbewirtschaftung nach Art. 30 a Abs. 2 RPV).

Kernzonen und Quartiererhaltungszonen

Die differenzierten Kernzonenpläne gewährleisten zusammen mit den aktualisierten Bestimmungen, dass sich Neubauten rücksichtsvoll in die historischen Strukturen integrieren.

Ebenso trägt die neue BZO den erhaltenswerten Quartierstrukturen Am Tobelweg, an der Bahnhofstrasse und Auf der Hürnen Rechnung.

Weiler

Auf die Einzonung von Grundstücken in den Weilern wird verzichtet. In den detaillierten Kernzonenplänen werden die freiräumlichen Qualitäten bezeichnet, die zu erhalten sind. Neubauten werden gestützt auf die bundesrechtlichen Vorgaben ausgeschlossen.

Zentrumszone

Die vergrösserte Zentrumszone in Dorfmeilen hat das Ziel, das Zentrum für die Versorgung der Bevölkerung zu stärken und den öffentlichen Raum als Aufenthalts- und Begegnungsraum aufzuwerten.

Die Sonderbauvorschriften für diese Zentrumszone gewährleisten, dass am Ortsbild qualitätsvoll weitergebaut wird.

Massvolle Innenentwicklung

Die Sonderbauvorschriften gewährleisten eine angemessene und mit dem Baumassenzifferzuschlag von 10 % auch wirtschaftlich interessante Weiterentwicklung der Quartiere im Nahbereich der Zentrumsgebiete. In diesen Gebieten ist eine Zunahme der Anzahl Wohneinheiten und Einwohner erwünscht.

Zonen für öffentliche Bauten

Die Zonenfläche für öffentliche Bauten wird im Rahmen dieser Revision erhöht (vgl. Kap. 9.1), was der Erfüllung von öffentlichen Aufgaben dient.

Der Handlungsspielraum zur Errichtung öffentlicher Bauten und Anlagen wird mit den Zonenplananpassungen somit leicht erhöht.

Infrastruktur

Die gemeindliche Infrastruktur wird bedarfsgerecht unterhalten und ausgebaut. Die Gemeinde wurde im Rahmen der Vorprüfung eingeladen, innerhalb von zwei Jahren nach Genehmigung der Revision der Nutzungsplanung zu prüfen, ob eine Überarbeitung der Generellen Entwässerungsplanung (GEP) nötig ist.

Bäche und Strassen

Mit der Anpassung des Zonenplans werden die offenen Bachabschnitte formell eingezont. Dadurch erhöht sich die massgebliche Grundstücksfläche, da offene Gewässer nicht mehr wie bisher ausser Ansatz fallen (vgl. § 259 Abs. 1 PBG, Fassung ab 1. März 2017). Auf den Gewässerraum hat die Zonierung jedoch keinen Einfluss.

Sämtliche Strassenflächen im Baugebiet werden neu einer Bauzone zugewiesen, was jedoch ohne Einfluss auf die Zonenkapazitäten bleibt, da die Flächen baulich nicht ausgenutzt werden können.

Reservebauzonen

Meilen verfügt über mehrere Reservebauzonen. Sie werden in den Gebieten Vorrain, Altschür und Au aus Gründen des Naturschutzes und aus landschaftlichen Überlegungen verkleinert. Mit dem Kanton ist zu prüfen, an welchen anderen Ort diese Reserven flächenneutral verlegt werden können.

Abstimmung Siedlung und Verkehr

Die folgenden Revisionsinhalte sind im Interesse einer nachhaltigen Mobilitätsentwicklung:

- Die bauliche Verdichtung mit Sonderbauvorschriften ist auf die gut an den öffentlichen Verkehr angebotenen Gebiete ausgerichtet. Die Erhöhung der Personendichte erfolgt im Nahbereich der Bahnhöfe.
- In den Gestaltungsplanpflichtgebieten Seehalden, Beugen und Dreispitz ist die siedlungsverträgliche und auf die Leistungsfähigkeit der Seestrasse abgestimmte Erschliessung zu regeln.
- Mit der Gestaltungsplanpflicht für das Zentrum Feldmeilen ist der Bau eines Bushofs beim Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen sicherzustellen (Art. 48 BZO).
- Die Regelungen zu den Pflichtparkplätzen wurden basierend auf der neuen kantonalen Wegleitung grundlegend überarbeitet. Überdies wurden die Reduktionsgebiete gestützt auf die heute vorhandene ÖV-Erschliessungsqualität angepasst (neu Klasse B anstelle Klasse C). Im Vergleich zur alten BZO profitieren die Grundeigentümer von der Möglichkeit, weniger Parkplätze realisieren zu müssen (Art. 59 und Art. 60 BZO).
- In der BZO wird die Möglichkeit zur Realisierung von autoarmen Nutzungen geschaffen (Art. 62 BZO).
- Im Interesse des Ortsbildschutzes kann der Gemeinderat auf die Pflicht zur Erstellung von Parkplätzen verzichten (Art. 63 BZO).

17.2 Umwelt

Siedlungsökologie

Der Baumschutz, die Flachdachbegrünung, die Grünflächenziffer und die Forderung nach extensiv begrünten Strassenabständen sind Massnahmen zur Steigerung der Siedlungsökologie.

Klima

Die prognostizierten künftigen klimatischen Bedingungen sind in die Überlegungen zur Gemeindeentwicklung eingeflossen. Die Siedlungsdurchgrünung erhält dadurch einen neuen Stellenwert. Bäume, Grün- und Freiflächen sind nicht nur Identitätsträger, sondern auch Schattenspender und beeinflussen das Lokalklima. Grünflächen und begrünte Dächer helfen überdies mit Hochwasserspitzen zu brechen. Wenn diese Grünflächen ökologisch wertvoll gestaltet werden, entsteht gleichzeitig ein Mehrwert für Mensch, Tier und Pflanzen.

Gewässerraum

Die Festlegung der Gewässerräume ist nicht Gegenstand dieser Teilrevision der Nutzungsplanung. Die Gewässerräume werden in einem separaten Verfahren festgelegt. Dies trifft auch für die neue Zone für öffentliche Bauten zur Erweiterung der Schulanlage Allmend zu. Der Gewässerraum für das Ormisbächli ist situationsbezogen zu definieren und grundeigentümerverbindlich zu sichern.

Kulturland

Im Rahmen dieser Teilrevision werden keine Fruchtfolgeflächen durch neue Bauzonen beansprucht.

Die mit der Erweiterung der Erholungszone Pferdesport unterhalb des Alten Herrenwegs tangierte Fruchtfolgefläche wird dank der Verkleinerung der Erholungszone für Familiengärten im Gebiet Friedrichstall kompensiert. Massnahmen zum Bodenschutz sind im Gestaltungsplan aufzuzeigen (vgl. Kap. 10.2).

Naturgefahren

Art. 6 RPG regelt, dass die Kantone diejenigen Gebiete identifizieren, die durch Naturgefahren oder schädliche Einwirkungen erheblich bedroht sind. In den Gefahrenkarten werden unter anderem Gebiete mit erheblicher Gefährdung (Verbotsbereiche, rot) bezeichnet. Weitere Gebiete, die in der Gefahrenkarte ausgeschieden werden, sind diejenigen mit mittlerer Gefährdung (Gebotsbereiche, blau) und solche mit geringer Gefährdung (Hinweisbereiche, gelb). Für die verschiedenen Gefahrenklassen sind jeweils situationsgerechte Massnahmen zu ergreifen. In der Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei (HWSchV) § 9 Abs. 1 werden die verschiedenen Massnahmen erläutert:

"Die Gemeinden beschränken in Gefahrenbereichen die Gefährdung von Bauten und Anlagen durch häufige oder stark schädigende Hochwasser vor allem mit planungsrechtlichen Festlegungen wie Um- oder Auszonungen, Gewässerabstandslinien, Gestaltungsplänen und Niveaulinien. Sie ordnen im Einzelfall zur Vermeidung von Schäden an Bauten und Anlagen die erforderlichen Beschränkungen der baulichen Nutzung und bauliche Massnahmen an."

Ausschnitt Naturgefahrenkarte

- erhebliche Gefährdung (Verbotsbereich)
- mittlere Gefährdung (Gebotsbereich)
- geringe Gefährdung (Hinweisbereich)
- ▨ Restgefährdung (Hinweisbereich)
- Weiss im Untersuchungsperimeter = keine oder vernachlässigbare Gefährdung
- ausserhalb Untersuchungsgebiet

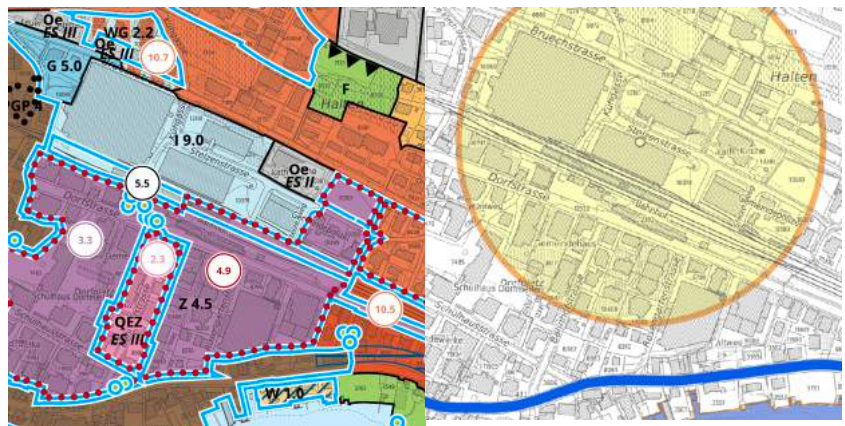


Beurteilung

Im Baugebiet von Meilen bestehen nur Gebiete mit einer geringen Gefährdung. Massnahmen zur Verbesserung des Hochwasserschutzes werden im Rahmen von Gewässerprojekten umgesetzt.

Störfallvorsorge

Die Midor ist im Chemierisikokataster aufgeführt. Die Revision des Zonenplans führt im Konsultationsbereich zu folgenden Änderungen der Personenpotenziale.



Neuer Zonenplan

Chemierisikokataster

Nördlich der Bahn

Nördlich Bahn

Heute	Fläche	BMZ	Volumen	Nutzfläche	Personen	m2 pro Person
I9	2300	9	20700	5175	173	30
Oe	900	5	4500	1125	45	25
WG22	2800	2.2	6160	1540	31	50
Total	6000		31360	7840	248	

Neu	Fläche	BMZ	Volumen	Nutzfläche	Personen	m2 pro Person
Z4.5	6000	7	42000	10500	210	50
Total	6000		42000	10500	210	

Beurteilung

Je nach Gewerbebetrieb, der sich heute in der Industriezone I9 niederlassen könnte, führt die Umzonung nördlich der Bahn in der Tendenz zu einer Reduktion der Personendichte am Tag. Dies selbst in der Annahme, dass auf den Grundstücken, die der Zentrumszone zugewiesen werden, eine Baumassenziffer 7 realisiert wird. Da der Wohnanteil erhöht wird, halten sich künftig in der Nacht jedoch mehr Personen im Konsultationsbereich auf.

Südlich der Bahn

Südlich Bahn

Heute	Fläche	BMZ	Volumen	Nutzfläche	Personen	m2 pro Person
KA 4.5	11670	4.5	52515	13129	263	50
KA 4.5	4800	4.5	21600	5400	108	50
Z5	5400	5	27000	6750	135	50
Total	21870		101115	25279	506	

Neu	Fläche	BMZ	Volumen	Nutzfläche	Personen	m2 pro Person
Z4.5	17870	6	107220	26805	536	50
QEZ	4000	4	16000	4000	80	50
Total	21870		123220	30805	616	

Beurteilung

Die Umzonung südlich der Bahn führt zu einer Erhöhung der Personendichte, sofern sämtliche Grundeigentümer nach den Vorgaben der Sonderbauvorschriften bauen. Dabei wurde angenommen, dass im Durchschnitt eine Baumassenziffer 6 realisiert wird. Dieser Wert liegt 25 % über der Grundnutzung. Im Extremfall halten sich künftig rund 100 Personen mehr im Konsultationsbereich auf. Aufgrund der sehr trägen Erneuerungsrate des Gebäudebestands (ca. 1 %), ist dabei von einer sehr langfristig ausgerichteten Zunahme des Nutzungspotenzials auszugehen.

Massnahmen zur Risikominimierung werden unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismässigkeit zusammen mit der Midor nachgelagert an die Revision der BZO geprüft.

17.3 Finanzen

Mehrwertabgaben

Nach Art. 5 RPG ist für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, ein angemessener Ausgleich zu gewährleisten. Planungsbedingte Mehrwerte sind zu mindestens 20 % durch den Begünstigten auszugleichen.

Der Regierungsrat des Kantons Zürich hat am 7. Februar 2018 dem Kantonsrat das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) beantragt.

Die parlamentarische Behandlung, die Volksabstimmung und die Inkraftsetzung des MAG stehen aus. Im Rahmen dieser Totalrevision werden daher keine Mehrwertabgaben erhoben.

Mehrwert im Rahmen der Sonderbauvorschriften

In den neu ausgeschiedenen Geltungsbereichen der Sonderbauvorschriften wird eine höhere bauliche Dichte ermöglicht. Diese Gebiete erfahren somit einen gewissen Planungsvorteil. Die Sonderbauvorschriften bewirken jedoch keinen Zwang, nach ihnen zu bauen. Mit dem Mehrwert für Private sind auch wesentliche qualitative Mehrwerte für die Öffentlichkeit verbunden:

- Erhöhte Anforderungen an die Architektur und Integration der Bauten in die Quartierstruktur
- Innere Verdichtung mit zusätzlichen Wohneinheiten
- Erhaltung und Aufwertung von Freiflächen

Gemeindefinanzen

Die Gemeinde besitzt mehrere Grundstücke, die sich innerhalb des Perimeters mit Sonderbauvorschriften befinden. Die Gemeinde profitiert somit von der Möglichkeit, eine höhere Dichte zu realisieren, was jedoch projektbezogen zu beurteilen ist.

Ansonsten hat die Totalrevision keine direkten Auswirkungen auf den Finanzhaushalt der Gemeinde.

17.4 Berücksichtigung der Richtplanvorgaben

Selbstbindung

Der kommunale Richtplan Siedlung und Landschaft wurde im Frühjahr 2018 vom Kanton ohne Vorbehalte genehmigt. Er konkretisiert die übergeordneten Vorgaben in den kantonalen und regionalen Richtplänen.

Die behördenverbindlichen, strategischen Richtplanfestlegungen wurden im Rahmen dieser Revision parzellengenau konkretisiert und grundeigentümerverbindlich umgesetzt.

17.5 Berücksichtigung der Sachpläne des Bundes

Stellenwert des ISOS

Das ISOS dient in erster Linie als Entscheidungsgrundlage für den Bund bei der Erfüllung von Bundesaufgaben. Bei Bundesaufgaben entfaltet das ISOS gestützt auf Art. 6 des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) eine unmittelbare Wirkung. Durch diverse Bundesgerichtsentscheide hat das ISOS als Bundesinventar für Kantone und Gemeinden jedoch an Bedeutung gewonnen. In mehreren Entscheidungen wurde festgehalten, dass in der Richt- und Nutzungsplanung die Bundesinventare als besondere Form von Konzepten und Sachplänen des Bundes zu berücksichtigen sind.

Es wird jedoch nicht verlangt, dass die Kantone und Gemeinden die Ortsbildaufnahmen vorbehaltlos in ihre Nutzungsplanung aufnehmen, sondern dass diese im Rahmen der Nutzungsplanung in die Interessenabwägungen einfließen.

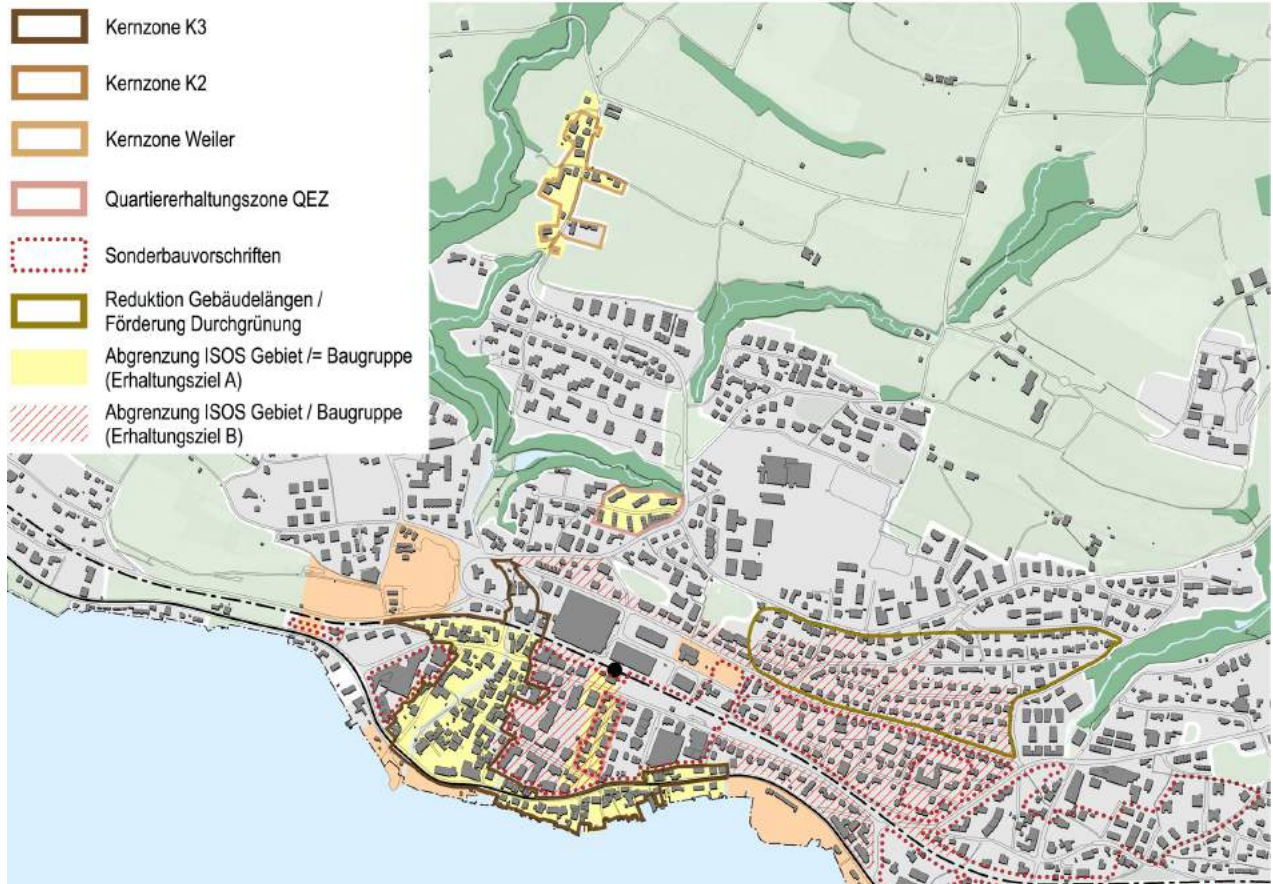
Reaktion auf der Ebene der Nutzungsplanung

Die im ISOS beschriebenen räumlichen Qualitäten und Erhaltungsziele werden wie folgt in der Nutzungsplanung berücksichtigt:

- Kernzone Weiler (KW) mit detailliertem Kernzonenplan und Ausschluss von Neubauten für das Gebiet Burg (ISOS-Erhaltungsziel A)
- Kernzone K3 mit detailliertem Kernzonenplan für den Kernbereich Dorf (ISOS-Erhaltungsziel A)
- Quartiererhaltungszone mit Ergänzungsplan Bahnhofstrasse (ISOS-Erhaltungsziel A)
- Quartiererhaltungszone mit Ergänzungsplan Auf der Hürnen (ISOS-Erhaltungsziel A)
- Sonderbauvorschriften mit qualitativen Mehranforderungen für die Zentrumszone Dorf (ISOS-Erhaltungsziel B)
- Sonderbauvorschriften mit qualitativen Mehranforderungen für das Gebiet Untere Bruech (ISOS-Erhaltungsziel B)
- Reduktion Gebäudelänge, Mehrlängenzuschlag und Begrü- nungsvorschriften für das Gebiet Justrain (ISOS-Erhaltungsziel B)

Übersicht

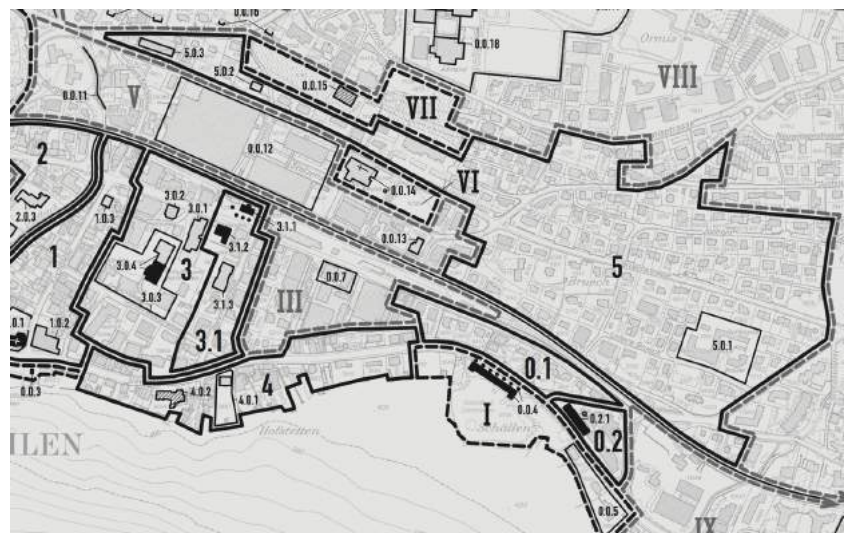
Der nachfolgende Plan zeigt, wie mit der Zonierung auf das ISOS reagiert wurde.



Mögliche Konflikte

Um das ISOS als berücksichtigt beurteilen zu können, ist gemäss kantonaalem Vorprüfungsbericht eine umfassendere Interessenabwägung erforderlich. Dabei wurden bei den ISOS-Gebieten 3 und 5 und der Baugruppe 0.1 mögliche Konflikte zwischen den Erhaltungszielen des ISOS und den generellen Bestimmungen der Nutzungsplanung geortet.

Auszug ISOS



Gebäudegruppe 0.1

ISOS Erhaltungsziel B:

Bebauung an der historischen Landstrasse, verschiedenartige Wohnhäuser, teilweise grosse Gärten zur Seestrasse, 19.-21. Jh.

Erwägungen der Gemeinde

Das Gebiet befindet sich unmittelbar beim Bahnhof. Die kleinteilige Eigentumsstruktur erschwert es, dass sich in diesem Gebiet eine andere Massstäblichkeit etabliert. Aufgrund der zentralen Lage sollen die Nutzungspotenziale auf den Grundstücken dennoch ausgeschöpft werden können, was den übergeordneten Zielen der Innenentwicklung entspricht. Die Grundstücke bleiben im Rahmen dieser Revision unverändert der Wohnzone W2.4 zugeteilt. In dieser Zone werden die zulässigen Gebäudelängen von 60 m auf 30 m reduziert, womit der heutigen Massstäblichkeit entsprochen wird. Weitergehende planungsrechtliche Massnahmen, wie z.B. der Erlass einer Quartierhaltungzone, werden aufgrund der übergeordneten raumplanerischen Vorgaben, die der Kanton für die urbanen Wohnlandschaften formuliert hat und Eingang in die regionalen und kommunalen Richtpläne fanden, als unverhältnismässig beurteilt.

Übersichtsplan Gebäudegruppe 0.1



Gebäudegruppe 5

ISOS Erhaltungsziel B:

Wohnquartier am Hang, im Osten vorwiegend regelmässig angeordnete Ein- und Mehrfamilienhäuser in Gärten, v. a. 1. H. 20. Jh., einige neuere Ersatzbauten, entlang der 1950 nach Westen verlängerten Bruechstrasse Wohnblöcke und öffentliche Bauten, v. a. 1950/60er-Jahre

Erwägungen der Gemeinde

Folgende Massnahmen tragen dem Erhaltungsziel B Rechnung:

- zur Erhaltung des grünen Erscheinungsbilds
 - Grünflächenziffer 40% (Art. 76 BZO)
 - Pflicht zur Begrünung des Strassenabstands (Art. 75 BZO)
 - Baumkataster
- zur Wahrung der Massstäblichkeit (Art. 28 BZO)
 - Reduktion Gebäudelänge in der W1.4 von 50 m auf 30 m
 - Reduktion Gebäudelänge in der W1.8 von 50 m auf 30 m
 - Reduktion Gebäudelänge in der W2.2 von 60 m auf 30 m

- zur Sicherstellung einer offenen Bauweise
 - Einführung Mehrlängenzuschlag für die W 1.4 (Art. 32 BZO)
 - Verhinderung der geschlossenen Bauweise in der W1.4 und W1.8 (Art. 31 BZO)
- zur Förderung der ortsbaulichen Integration
 - Erlass von Sonderbauvorschriften mit erhöhten Qualitätsanforderungen (unterhalb Bruechstrasse)

Das Gebiet oberhalb der Bruechstrasse bleibt unverändert den lockeren Wohnzonen W1.4 und W1.8 zugeteilt.

Das Gebiet unterhalb der Bruechstrasse befindet sich unmittelbar beim Bahnhof. Aufgrund der zentralen Lage sollen die Nutzungspotenziale auf den Grundstücken ausgeschöpft werden können, was den übergeordneten Zielen der Innenentwicklung entspricht. Die Grundstücke bleiben im Rahmen dieser Revision unverändert der Wohnzone W2.2 zugeteilt. Mit Sonderbauvorschriften wird eine qualitätsorientierte Siedlungserneuerung gefördert. Dabei darf von den strukturbildenden primären Bauvorschriften nur beschränkt abgewichen werden. Weitergehende planungsrechtliche Massnahmen, wie z.B. der Erlass einer Quartiererhaltungszone, werden aufgrund der übergeordneten raumplanerischen Vorgaben, die der Kanton für die urbanen Wohnlandschaften formuliert hat und Eingang in die regionalen und kommunalen Richtpläne fanden, als unverhältnismässig beurteilt.

Übersichtsplan Gebiet 5



Gebäudegruppe 3

ISOS Erhaltungsziel B:

Bahnhofsquartier, zwei- und dreigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser, Gemeindewerke, Schulareal, 19./ 20. Jh., zahlreiche Ersatzbauten, 20. Jh.

Erwägungen der Gemeinde

Das Gebiet Nr. 3 grenzt im Westen an den historischen Ortskern (Kirchgasse) und im Osten an die Bebauung aus der Gründerzeit (Bahnhofstrasse). Im Gebiet Nr. 3 ist insgesamt eine heterogene bauliche Struktur vorhanden. Sie wird geprägt durch Bauten, die für unterschiedliche öffentliche und private Zwecke erstellt wurden (Wohn- und Geschäftshäuser, Bankgebäude, Schulhausbauten, Gemeindewerke etc.). Dementsprechend variieren die Volumetrie, bauliche Dichte und der architektonische Ausdruck im Gebiet.

Die Gemeinde Meilen ist in einem langjährigen Prozess dabei, das Dorfzentrum weiterzuentwickeln. Mit einem Studienauftrag wurde für das "Bahnhofsquartier" ein ortsbaulich überzeugendes Konzept erarbeitet (siehe Kap. 12.3). Die Erkenntnisse aus dieser Planung sind in den kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft eingeflossen. Dieser definiert die folgenden wegleitenden Strukturvorgaben:

- *Dichtestufe 3 bis 4 (Baumassenziffer grösser 3)*
- *Nutzweise: Mischnutzung (Zielwerte der Nutzungsdurchmischung gemäss Situationsplan). Verkaufs- und Handelsbetriebe sollen die Zentrumsbereiche nicht konkurrenzieren.*
- *Von besonderer Bedeutung sind: gezielte, auf Dorfkernstruktur abgestimmte Verdichtung der gemeindeeigenen Grundstücke; Zentrum mit attraktiven Nutzungen mit einem öffentlichen Charakter ergänzen; hohe Aufenthaltsqualität im Freiraum sicherstellen*

Im Spannungsfeld zwischen Bewahren und Weiterentwickeln wird das Gebiet 3 aufgrund seiner ortsbaulichen Bedeutung der Zentrumszone Z 4.5 zugewiesen. Die bauliche Dichte wird nicht pauschal erhöht, sondern bleibt in der Grundnutzung unverändert (heute K 4.5). Mit Sonderbauvorschriften wird ein Anreiz für ortsbaulich einwandfreie Lösungen gesetzt. Die bauliche Verdichtung ist daher an erhöhte gestalterische Anforderungen geknüpft. Die qualitativen Beurteilungsmassstäbe treten bei der Realisierung höherer Dichten daher in den Vordergrund. Die für den Charakter des Ortsbildes wesentlichen Elemente (Körnigkeit, Massstäblichkeit, Durchlässigkeit, Platzabfolgen) können mit den Sonderbauvorschriften gewahrt werden. Die Nutzungspotenziale auf den Grundstücken sollen jedoch ausgeschöpft werden, was den übergeordneten Zielen der Innenentwicklung entspricht. Einschränkende planungsrechtliche Massnahmen, wie z.B. der Erlass einer Gestaltungsplanpflicht, werden als unverhältnismässig beurteilt.

Übersichtsplan Gebiet 3



Festlegungen in den Kernzonenplänen

17.6 Berücksichtigung KOBİ

Die Kernzonenpläne Dorf und Burg wurden wie folgt auf die Festlegungen in den beiden übergeordneten Inventaren (KOBİ) abgestimmt:

- Festlegung eines Volumenschutzes für die strukturbildenden Gebäude
- Bezeichnung der prägenden Freiräume und Gartenbereiche
- Bezeichnung der ausgeprägten Platz- und Strassenräume
- Festlegung der raumbegrenzenden Fassaden

Die Kernzone Dorf wurde überdies entsprechend dem Perimeter des KOBİ angepasst. Auf die Bezeichnung der Dachformen wird verzichtet, da dies über den Volumenschutz sichergestellt wird. Die punktuellen Abweichungen von den Inventarinhalten liegen im Anordnungsspielraum der gemeindlichen Regelungskompetenzen. Die zentralen Aspekte des Ortsbildschutzes werden mit der Revision grundeigentümergebunden gesichert.

Anforderungen des ARE an Nutzungsplanungen

18 FAZIT

Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG sinngemäss wie folgt erfüllt:

- Die Vorgaben der übergeordneten Richtpläne werden respektiert. Insbesondere ist die kommunale Planung widerspruchsfrei auf den regionalen Richtplan Pfannenstil abgestimmt.
- Den im kantonalen Raumordnungskonzept für den Handlungsraum "urbane Wohnlandschaft" vorgegebenen Grundsätzen zur qualitätsorientierten Innenentwicklung wird Rechnung getragen. Die Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung nach innen werden unter besonderer Berücksichtigung der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr angemessen ausgeschöpft.
- Mit den Sonderbauvorschriften wird in den Wohn- und Zentrumszonen eine zusätzliche Einwohnerkapazität geschaffen, was den übergeordneten Zielen der Siedlungsentwicklung nach innen entspricht. Die Erhöhung der Einwohnerkapazität ist im Handlungsraum "urbane Wohnlandschaft" angemessen.
- Zur Revision der Nutzungsplanung wurde keine besondere Abstimmung über die Gemeindegrenzen hinweg vorgenommen. Die Nachbargemeinden konnten sich im Rahmen der Anhörung zu den Revisionsinhalten äussern.
- Mit der Entwicklungsstrategie und den darauf aufbauenden kommunalen Richtplänen Siedlung und Landschaft sowie Verkehr liegt eine Gesamtschau vor, die wesentliche planerische Ziele für das ganze Gemeindegebiet umfasst. Die wichtigsten Themen und Postulate sind in die Revision der Nutzungsplanung eingeflossen.

Kanton Zürich

Revision Nutzungsplanung

BERICHT ZUR MITWIRKUNG

Von der Gemeindeversammlung am 17.9.2020 zur Kenntnis
genommen

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:



Christoph Hiller

Der Schreiber:



Didier Mayenzet

Inhalt

1	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Allgemein	3
1.2	Technische Bereinigungen / Korrekturen	4
2	EINWENDUNGEN	7
2.1	Kernzonen	7
2.2	Quartiererhaltungszonen	13
2.3	Zentrumszonen	14
2.4	Wohn- und Mischzonen	16
2.5	Industrie- und Gewerbebezonen	19
2.6	Erholungs- und Freihaltezonen	20
2.7	Uferbereich	21
2.8	Gestaltungsplanpflichtgebiete	22
2.9	Sonderbauvorschriften	23
2.10	BZO allgemein	25
2.11	Diverses	33
3	ANHÖRUNG	35
3.1	Nachbargemeinden	35
3.2	ZPP	35
4	KANTONALE VORPRÜFUNG	38
4.1	Einleitung	38
4.2	Kantonale Anträge gemäss dem ersten Vorprüfungsbericht	38
4.3	Kantonale Anträge gemäss dem zweiten Vorprüfungsbericht	51
	ANHANG	53
A1	Liste der Anträge	53

Auftraggeberin

Gemeinde Meilen

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Michael Camenzind, Anita Brechbrühl

1 VORBEMERKUNGEN

1.1 Allgemein

Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG zur Revision der Nutzungsplanung Meilen erfolgte vom 7. Juni 2019 bis 7. August 2019.

Einwendungen

Während der 60-tägigen Auflagefrist konnte sich jedermann zu den Revisionsentwürfen äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen.

Insgesamt wurden 85 Schreiben mit rund 150 Änderungsanträgen sowie Anregungen eingereicht (ohne ZPP und Kanton). Einige Anträge sind gleichlautend oder beziehen sich auf den gleichen Sachverhalt. Die Eingaben wurden daher thematisch gegliedert und im vorliegenden Bericht zu 69 Einwendungen zusammengefasst. Einige Anträge betreffen Anliegen, die nicht in die Beschlusskompetenz der Gemeindeversammlung zur Nutzungsplanung fallen. Diese Eingaben werden durch den Gemeinderat zur Kenntnis genommen.

Übersicht

	Einwendungen zu den Planinhalten (Zonenplan / Ergänzungspläne)	Einwendungen zur Bau- und Zonenordnung	Total
Einwendungen total	30	39	69
Berücksichtigt	5	4	9
Teilw. berücksichtigt	7	8	14
Nicht berücksichtigt	18	17	36
Kenntnisnahme	-	10	10

Anhörung

Die Nachbargemeinden Herrliberg, Uetikon am See und Egg sowie die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) wurden zur Anhörung eingeladen.

Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde die Revisionsvorlage dem ARE zur Vorprüfung eingereicht. Die kantonalen Amtsstellen haben mit Schreiben vom 11. Dezember 2019 (1. Vorprüfung) und 11. Juni 2020 (2. Vorprüfung) zum Entwurf der Gesamtrevision Stellung genommen.

Eingehende Prüfung

Der Gemeinderat hat sämtliche Anträge eingehend geprüft.

Soweit sich der Gemeinderat den eingereichten Anträgen anschliessen konnte, wurde die Revisionsvorlage entsprechend angepasst.

Hinweis auf die Nummerierung der BZO-Artikel

Im vorliegenden Bericht wird auf zahlreiche Artikel in der BZO verwiesen. Die Nummerierung entspricht der BZO-Fassung, die mit Datum vom 21. Mai 2019 zur Mitwirkung öffentlich aufgelegt wurde.

Aufgrund von berücksichtigten Einwendungen und Anträgen ergeben sich Änderungen an den Bauordnungsbestimmungen, was Auswirkungen auf die Nummerierung hat. Die Artikel-Nummern der BZO, die der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt wird, korrespondieren daher nicht mit der Fassung, die öffentlich aufgelegt wurde.

Bericht zu den Einwendungen

Über die nicht berücksichtigten Einwendungen ist gemäss § 7 PBG ein Bericht zu erstellen. Der vorliegende Bericht behandelt alle Einwendungen und somit auch die berücksichtigten Einwendungen. Die Einwendungen sind entsprechend den Kapiteln in der BZO thematisch gegliedert und zusammengefasst, soweit sie analoge Anliegen betreffen. Die Tabelle im Anhang zeigt sämtliche Anträge, wie sie bei der Gemeinde eingereicht wurden.

Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wurde gesamthaft bei der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung entschieden. Der vorliegende Bericht wurde zusammen mit den übrigen Akten öffentlich aufgelegt und stand zur Einsichtnahme offen.

Hinweis auf weitere redaktionelle Anpassungen an der Vorlage nach der öffentlichen Auflage

1.2 Technische Bereinigungen / Korrekturen

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung sollte ursprünglich an der Gemeindeversammlung vom 2. März 2020 und den darauf folgenden Abenden beraten und verabschiedet werden. Aufgrund der Coronavirus-Pandemie mussten diese Gemeindeversammlungstermine abgesagt und neu angesetzt werden. Diese Zeit wurde genutzt, um in Ergänzung zum Ergebnis der Mitwirkung und Vorprüfung einige Korrekturen und Bereinigungen an der Vorlage vorzunehmen. Sie sind nachfolgend erläutert:

Bereinigungen aufgrund der zweiten kantonalen Vorprüfung vom 11. Juni 2020

- **Flachdachbegrünung (Art. 50 Abs. 5 nBZO)**
Die Genehmigungsbehörde hat in der zweiten Vorprüfung festgestellt, dass die qualitativen Anforderungen an die Flachdachbegrünung anzupassen sind. In Art. 50 Abs. 5 nBZO wird weiterhin verlangt, dass Flachdächer zu begrünen sind. In der BZO wird jedoch nicht mehr erwähnt, dass diese Begrünungen "ökologisch wertvoll" sein müssen. Die Gemeinde wird die Anforderungen in einer Vollzugsrichtlinie präzisieren.

Nachtrag der Genehmigungsbehörde
gemäss E-Mail vom 25. Juni 2020

- Grünflächenziffer (Art. 76 nBZO)
Die Genehmigungsbehörde hat im Nachgang an die zweite Vorprüfung darauf hingewiesen, dass im kantonalen Planungs- und Baugesetz die Grünflächenziffer abschliessend definiert ist und die Gemeinden keine Befugnis für davon abweichende Definitionen haben. Art. 76 nBZO wurde entsprechend angepasst.

Technische Bereinigungen im Zonenplan

Im Zonenplan wurden folgende technische Bereinigungen vorgenommen:

- Waldareale
In der ursprünglichen Druckvorlage an die Stimmbevölkerung waren die Waldareale gemäss dem Datensatz der amtlichen Vermessung dargestellt. Neu sind die Waldareale dargestellt, wie sie im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen festgelegt sind. Die Abgrenzungen im Landwirtschaftsgebiet wurden durch den Kanton im Rahmen des Waldfeststellungsverfahrens neu bestimmt.
- Erweiterung Zone für öffentliche Bauten und Freihaltezone bei der Schulanlage Allmend
Die Ausweitung der Zone für öffentliche Bauten bei der Schulanlage Allmend wird reduziert und auf das Eigentum der Gemeinde Meilen beschränkt. Die Zonenabgrenzungen wurden entsprechend angepasst.
- Erholungszone Familiengärten (E1) Friedrichstall
In der März-Vorlage wurde die Erholungszone Friedrichstall auf die bestehenden Nutzgärten verkleinert. Die Flächen wurden an der Rainstrasse und im Dreieck zwischen Burgstrasse und Toggwilerstrasse kompensiert. Die notwendige Umsiedlung der Familiengärten im Gebiet der Weid zeigt, dass die Rückzonung der Erholungszone Friedrichstall zu grosszügig bemessen war. Das Gebiet östlich der Pfannenstielstrasse bleibt analog der bestehenden Familiengärten westlich der Pfannenstielstrasse der Erholungszone E1 zugeteilt. Die Gestaltungsplanpflicht wird aufgehoben.
- Kernzone K3 / Kernzonenplan Dorfmeilen
Die Grundstücken Kat. Nrn. 3597, 3354, 3557, 3558, 3561 und 3562 sind heute der Wohnzone W1.0 zugeteilt. Gestützt auf den Eintrag im Inventar der Ortsbilder von übergeordneter Bedeutung (KOBI) werden sie der Kernzone K3 zugewiesen. Dabei wurde festgestellt, dass die Zonenbezeichnung im Zonenplan nicht mit der korrekten Abgrenzung im Kernzonenplan Dorfmeilen übereinstimmt, was korrigiert wurde.
- Wohn- und Gewerbezone WG 2.2 beim Feldgüetliweg
Hier hat sich in der ursprünglich verschickten Vorlage an die Stimmbevölkerung ein Fehler eingeschlichen. Das Gebiet war fälschlicherweise als WG 2.4 beschriftet. Es verbleibt jedoch unverändert der Wohn- und Gewerbezone WG 2.2 zugeteilt und wird nicht aufgezont.

Benennung der Quartiererhaltungszone
Am Tobelweg

- Die Grundeigentümer in der vom Gemeinderat beantragten Quartiererhaltungszone Am Tobelweg haben auf die korrekte Bezeichnung ihrer Siedlung hingewiesen, was in den Dokumenten korrigiert wurde ("*Am Tobelweg*" anstelle "*Im Tobel*").

Technische Bereinigungen in den
Kernzonenplänen

Aufgrund von Rückmeldungen im Vorfeld der angesetzten Gemeindeversammlung wurden folgende Bereinigungen in den Kernzonenplänen vorgenommen:

- Weiler Burg
Die Sennhütte (auf Kat. Nr. 5047) wurde im Sinne des Berichts zur Mitwirkung als rotes Gebäude bezeichnet (Fehler).
- Weiler Toggwil
Bei der Liegenschaft Kat. Nr. 11869 wurde die Schraffur "wichtige Freiräume" entsprechend der tatsächlichen Situation angepasst (Reduktion im Bereich des bestehenden Aussenparkplatzes).
- Weiler Untere Aebleten
Der im Kernzonenplan Untere Aebleten bezeichnete Freihaltbereich wurde aufgrund von Rückmeldungen entsprechend den örtlichen Gegebenheiten angepasst.

Redaktionelle Anpassungen in der BZO

Überdies wird auf folgende redaktionelle Anpassungen in der BZO hingewiesen:

- Die Kapitel-Nummerierung in der nBZO wurde angepasst.
- In Art. 33 nBZO (Industrie- und Gewerbebezonen) wurde präzisiert, dass die Fassadenhöhe auf allen Gebäudeseiten einzuhalten ist und nicht nur auf der Giebelseite eines Gebäudes.
- In Art. 54 nBZO (Abstände bei fehlenden Baulinien) wurde präzisiert, dass nicht nur bei unterirdischen Bauten, Kleinbauten und Anbauten ein Strassenabstand von 2m gilt, sondern auch bei Unterniveaubauten.
- Der Begriff "*Wärmebedarf*" wurde in "*Energiebedarf*" geändert, was in Art. 42, 69 und 73 nBZO korrigiert wurde.

2 EINWENDUNGEN

2.1 Kernzonen

1. Präzisierungen im Kernzonenplan

Anträge 11, 21, 48, 52.2, 53.1, 53.2, 53.5, 53.6

2.1.1 Kernzonenplan Burg

In mehreren Einwendungen werden Anpassungen im Kernzonenplan Burg gewünscht:

- *Kat. Nr. 5190: Die Signatur "bestehender rechtskräftiger Gestaltungsplan" sei auch im Zonenplan aufzunehmen.*
- *Kat. Nr. 5231: Der Garten sei anstelle als "wichtiger Freiraum" dem "Gartenbereich" zuzuweisen.*
- *Kat. Nr. 5047: Die Sennhütte an der Burgstrasse sei als rotes Gebäude im Kernzonenplan aufzunehmen.*
- *Kat. Nrn. 10880, 10881: Das kleine Gebäude (Waschhaus) sei gleich zu belassen wie auf altem Zonenplan (rotes Gebäude anstelle graues Gebäude).*
- *Kat. Nrn. 10195, 12325: Der bewilligte Anbau (Garage) sei grau zu markieren und in den richtigen Massen abzubilden. Der Platz vor der Garage sei als ausgeprägter Platz- und Strassenraum zu markieren. Südlich der Scheune sei kein Freiraum zu bezeichnen, da dies die einzige Möglichkeit für einen künftigen Abstellplatz sei.*
- *Der Brunnenplatz der Wasserversorgung Burg sei als ausgeprägter Platz- und Strassenraum zu bezeichnen.*

Erwägungen der Gemeinde:

Bei den gestellten Anträgen handelt es sich um Präzisierungen mit Bezug zur effektiven Situation. Der Kernzonenplan Burg wird entsprechend angepasst.

Beschluss: Die Einwendungen werden berücksichtigt.

2. Mehr Spielraum für Neubauten

Anträge 52.1, 52.3, 53.3, 53.4

In mehreren Einwendungen wird mehr Flexibilität für Neubauten oder die Umnutzung bestehender Gebäude gewünscht:

- *Kat. Nrn. 10880, 10881: Die Freifläche sei um die Fläche des ehemaligen Baubereichs zu reduzieren (freiere Nutzungsmöglichkeiten).*
- *Kat. Nrn. 10195, 12325: Im rückwärtigen Bereich sei kein Freiraum zu bezeichnen. Bei der Scheune sei auf eine Beschränkung auf gewerbliche Nutzungen im EG zu verzichten (Nutzung ganzer Scheunen für Wohnen oder Gewerbe).*

Erwägungen der Gemeinde:

Die Anliegen sind grundsätzlich nachvollziehbar. Der Weiler Burg liegt jedoch ausserhalb des kantonalen Siedlungsgebiets. Der Kanton hat, gestützt auf die Vorgaben des Bundesrechts, seine Praxis zu den Kleinsiedlungen und Weilern ausserhalb des kantonalen Siedlungsgebiets angepasst. Aufgrund der Vorgaben im kantonalen Richtplan und der Rückmeldung im Vorprüfungsbericht besteht kein Spielraum für die Realisierung von Neubauten. Die Anträge widersprechen daher dem Bundesrecht und können nicht berücksichtigt werden.

Die Gemeinde wurde im Vorprüfungsbericht aufgefordert, die Kernzonenbestimmungen für die Weiler dahingehend anzupassen, dass

keine Neubauten erstellt werden dürfen und Ersatzbauten nur im Umfang der bestehenden Gebäudevolumen ermöglicht werden dürfen.

Beschluss: Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

3. Umzonung von der Gewerbezone G5 in die Kernzone K3

Anträge 8, 9, 10, 14, 19, 20, 26 und 70

2.1.2 Kernzonenplan Dollikon

In mehreren Eingaben wird gewünscht, dass die an die Kernzone K3 angrenzenden Liegenschaften Kat. Nrn. 11645 und 7702, welche heute der Gewerbezone G5 zugewiesen sind, in die Kernzone K3 respektive in die WG 2.8 umgezont werden.

Erwägungen der Gemeinde:

Die Anliegen können aus ortsbaulicher Sicht nachvollzogen werden, da die Grundstücke über die Strasse im Dörfli erschlossen sind und daher mit der Kernzonenstruktur eine funktionale Einheit bilden. Die Vorgaben im kantonalen und regionalen Richtplan verlangen jedoch, dass die Flächen für das produzierende Gewerbe nicht weiter zugunsten der Wohnnutzungen reduziert werden. Das bestehende Wohnhaus auf Kat. Nr. 11645 besitzt in der Gewerbezone G5 Bestandesgarantie und darf, gestützt auf § 357 PBG, umgebaut werden. Die Anliegen können aufgrund der übergeordneten Vorgaben jedoch nicht berücksichtigt werden.

Beschluss: Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

4. Verzicht auf Umzonung in die Kernzone K3

Anträge 38, 41, 59.1 und 59.2

In mehreren Eingaben wird gewünscht, dass die Grundstücke Kat. Nrn. 8277, 7187, 2666 und 2668 nicht in die Kernzone K3 umgezont werden, sondern in der Wohn- und Gewerbezone WG 2.8 verbleiben.

Erwägungen der Gemeinde:

Rund um den Ortskern von Dollikon besteht heute eine sehr heterogene Zonierung. Die unterschiedlichen baurechtlichen Spielregeln auf den Grundstücken erschweren es, dass das Gebiet als räumliche Einheit gelesen werden kann. Das Zonengefüge soll daher vereinfacht und vereinheitlicht werden. Die Grundstücke stehen in einem räumlichen Zusammenhang mit dem historischen Ortskern von Dollikon und haben zudem einen Bezug zur Seestrasse. Die Zuweisung zur Kernzone K3 ist aufgrund der gesamträumlichen Überlegungen zweckmässig und sinnvoll. Die Grundeigentümer profitieren von einem höheren Nutzungsspielraum, da in der Kernzone K3 keine Baumassenziffer zu beachten ist. Im Gegenzug sind auf diesen Grundstücken ortsbaulich überzeugende Lösungen mit Bezug zur Seestrasse erwünscht. Der Gemeinderat hält daher an der Zonierung fest.

Beschluss: Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

5. Verzicht auf die Bezeichnung eines wichtigen Freiraums an der Seestrasse

Anträge 59.3, 59.4

In zwei Einwendungen wird beantragt, dass auf den Grundstücken Kat. Nrn. 2666 und 2668 entlang der Seestrasse im Kernzonenplan kein "wichtiger Freiraum" bezeichnet wird.

Erwägungen der Gemeinde:

Die Seestrasse ist heute geprägt durch einen hohen Grünflächenanteil mit einem parkartigem Charakter. Das kantonale Leitbild Zürichsee 2050 und der kommunale Richtplan Siedlung und Landschaft enthalten ortsbauliche Grundsätze, wie der Charakter der Seestrasse erhalten werden kann. Die im Kernzonenplan bezeichneten Freiräume entsprechen diesen übergeordneten Zielvorstellungen. Den Anträgen kann jedoch teilweise entsprochen werden, indem die Freiräume im Kernzonenplan auf das Mass der rechtskräftigen Baulinie reduziert werden.

Beschluss: Die Einwendungen werden teilweise berücksichtigt.

6. Kernzone erweitern

Anträge 5, 6 und 56.2

2.1.3 Kernzonenplan Aebleten

In drei Eingaben wird gewünscht, dass die Kernzone Aebleten erweitert wird und das Grundstück Kat. Nr. 10728 von der Landwirtschaftszone in die Kernzone eingezont wird.

Erwägungen der Gemeinde:

Aufgrund der bundesrechtlichen Vorgaben besteht kein Spielraum, Grundstücke ausserhalb des kantonalen Siedlungsgebiets einer Bauzone zuzuweisen (vgl. auch Stellungnahme Nr. 2).

Beschluss: Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

7. Auf Eintrag wichtiger Freiräume verzichten

Antrag 56.1

Es sei von der Festsetzung "wichtige Freiräume" auf den Parzellen 10727 und 12015 im Kernzonenplan untere Aebleten abzusehen, analog der dazwischen liegenden Parzelle 12014. Eventualantrag 1: Es seien nur auf der Parzelle 12014 "wichtige Freiräume" festzulegen. Eventualantrag 2: Es sei Art. 12 Abs. 5 BZO "wichtige Freiräume" zu streichen.

Erwägungen der Gemeinde:

Die "wichtigen Freiräume" können im Sinne des Antrags angepasst werden. Dies bleibt ohne Auswirkungen auf das übergeordnete Recht, das Neubauten ausschliesst.

Beschluss: Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

8. Grundstück anstelle der Zentrumszone der Kernzone K3 zuweisen

Anträge 63.1, 63.2

2.1.4 Kernzonenplan Dorf

Das Grundstück Kat. Nr. 6787 sei anstelle der Zentrumszone Z 4.5 der Kernzone K3 zuzuordnen. An den nördlichen, westlichen und südlichen Fassaden der Gebäude Hüniweg 12/12a seien zudem Fassadenerhaltungslinien gemäss Beilage 2 festzusetzen.

Erwägungen der Gemeinde:

Bei der Prüfung des Antrags wurde festgestellt, dass das Grundstück im Zonenplan fälschlicherweise der Zentrumszone Z4.5 zugeteilt ist. Massgebend für die Zonierung ist der detaillierte Kernzonenplan Dorf. Hier ist das Grundstück richtigerweise der Kernzone K3 zugeteilt. Die Fassadenlinien können gemäss Antrag ergänzt werden.

Beschluss: Die Einwendungen werden berücksichtigt.

9. Grundstück anstelle der Kernzone K3 der Zentrumszone Z 4.5 zuweisen

Anregung 29

Es wird angeregt, das ganze Grundstück Kat. Nr. 10741 der Zentrumszone Z 4.5 zuzuweisen.

Erwägungen der Gemeinde:

Das bestehende Gebäude besitzt einen wichtigen räumlichen Bezug zur oberen Kirchgasse und wird daher als Bestandteil der Kernzonenstruktur verstanden. Es ist daher richtigerweise der Kernzone K3 zugeteilt.

Beschluss: Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

10. Nebengebäude am See als rote Gebäude bezeichnen

Antrag 32.1

Sämtliche Gebäude entlang der Uferlinie von Kat. Nrn. 3487, 10466, 9547, 10469 und 10470, nämlich die Gebäude Kat. Nrn. 541, 545, 2613, 1484, 550 und 581 seien gemäss Art. 4 "Umbauten und Ersatzbauten" rot zu bezeichnen.

Erwägungen der Gemeinde:

Bei der Prüfung des Antrags wurde festgestellt, dass die Differenzierung zwischen roten und grauen Nebengebäuden am Zürichseeufer teilweise nicht kohärent ist. Neu werden sämtliche Nebengebäude, die im kommunalen oder überkommunalen Inventar aufgeführt sind oder per Verfügung unter Schutz gestellt sind, rot bezeichnet. Die übrigen Nebengebäude am Uferbereich bleiben grau bezeichnet. Dies entspricht weitgehend den heutigen Festlegungen im Kernzonenplan. Die Nebengebäude besitzen Bestandesgarantie und dürfen unter Vorbehalt des übergeordneten Rechts gemäss Art. 4 Abs. 3 BZO umgebaut oder ersetzt werden. Ein ortsbaulich motivierter Volumenschutz kann nicht abgeleitet werden, da die Gebäude an der Uferlinie nicht inventarisiert sind.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

11. Wichtiger Freiraum bis zum Gebäude ziehen

Antrag 32.2

Die durch Schraffierung in den Kernzonenplänen schematisch abgegrenzten Freiräume seien auf der Kat. Nr. 10466 bis zur Uferlinie und bis unmittelbar ans bestehende Gebäude Kat. Nr. 545 zu führen.

Erwägungen der Gemeinde:

Der Antrag liegt im Anordnungsspielraum der schematisch abgegrenzten Freiräume und kann daher berücksichtigt werden.

Beschluss: Die Einwendung wird berücksichtigt.

12. Dachaufbauten und Belichtungselemente im zweiten Dachgeschoss (Art. 13)

Anträge 59.5, 56.3

2.1.5 Kernzonenbestimmungen

Die Bestimmung von Artikel 13 b) Absatz 3 der heute gültigen Bau- und Zonenordnung ist für die neuen Kernzonentypen K2 und K3 zu übernehmen, die Streichung der Bestimmung ist rückgängig zu machen, sodass für beide neuen Kernzonentypen im zweiten Dachgeschoss Dachaufbauten, einzelne kleinere Belichtungselemente sowie Dachflächenfenster mit einer maximalen Glasfläche von 0,3 m² zulässig sind. Dies namentlich auch für den Weiler Aebleten.

Erwägungen der Gemeinde:

Einzelne kleinere Belichtungselemente sowie Dachflächenfenster mit einer maximalen Glasfläche von 0,3 m² können im zweiten Dachgeschoss weiterhin zugelassen werden, was in Art. 13 BZO entsprechend ergänzt wird. Dachaufbauten (Schleppgauben, Lukarnen etc.) sowie Dacheinschnitte sollen jedoch im zweiten Dachgeschoss nicht realisiert werden können, da dies für die Kernzonen in Meilen atypische Lösungen wären. Dacheinschnitte sind in den Kernzonen Burg und Dorf (Bereich Kirchgasse) gemäss dem kantonalen Vorprüfungsbericht auszuschliessen.

Beschluss: Die Einwendungen werden teilweise berücksichtigt.

13. Kernzonenbestimmungen generell

Anträge 80.2 bis 80.10

Ein Einwender macht zahlreiche Änderungsvorschläge zur Neuformulierung der Kernzonenbestimmungen (vgl. Anträge 80.1 bis 80.10 in der Tabelle im Anhang).

Erwägungen der Gemeinde:

Die Einwendung kommt einer gänzlichen Neukonzeption der Kernzonenbestimmungen gleich. Die Änderungsanträge wurden aus fachlicher Sicht und mit dem für die baurechtliche Beurteilung von Bauvorhaben in den Kernzonen zuständigen Bauamt diskutiert. An der Vorlage gemäss öffentlicher Auflage wird im Grundsatz festgehalten. Namentlich die beiden Aspekte "Zonenzweck" und "Einordnungsgrundsätze" sind von der umfangreichen Einwendung sinngemäss in die Revisionsvorlage eingeflossen.

Beschluss: Die Einwendungen werden teilweise berücksichtigt.

**14. Verzicht auf Art. 10 Abs. 3 BZO
„Fahrzeugabstellplätze als
Bestandteil der gewerblichen
Nutzung“**

Antrag 83.8

*Es sei Art. 10 Abs. 3 nBZO über die gewerbliche Nutzung anrechenbare
Parkplätze in den Kernzonen Burg und Toggwil ersatzlos zu streichen.*

Erwägungen der Gemeinde:

Art. 10 Abs. 3 BZO sieht vor, dass in den Kernzonen "Burg" und "Toggwil" Fahrzeugabstellplätze der gewerblichen Nutzung angerechnet werden können. Die Regelung bezieht sich auf diejenigen Gebäude, deren Erdgeschossflächen gewerblich zu nutzen sind. Damit sollen Parkplätze gefördert werden, die in bestehende Ökonomiegebäude integriert werden. Die Parkflächen sollen der gewerblichen Nutzung angerechnet werden können. Wäre dies nicht der Fall, müsste die Parkierung ausschliesslich ausserhalb der Gebäude gelöst werden, was nicht im Interesse der Umgebungsqualität in diesen Weilern ist.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

**15. Verzicht auf Art. 15 BZO
„Abweichungsmöglichkeit bei
Projekten mit besonders hoher
Gestaltungsqualität“**

Antrag 83.7

Es sei Art. 15 nBZO ersatzlos zu streichen.

Erwägungen der Gemeinde:

Art. 15 gibt der Baubehörde die nötige Flexibilität, von den auf das traditionelle Erscheinungsbild ausgerichteten Kernzonenbestimmungen Abweichungen zu bewilligen. Die Abweichungen müssen zu einer für das Ortsbild besseren Lösung führen. Die Gemeinde holt dazu ein Fachgutachten einer auf das Bauen in den Kernzonen spezialisierten, unabhängigen Fachperson ein. Am Art. 15 BZO wird festgehalten, zumal dies im Interesse der Gemeinde, der Bauwilligen und der Nachbarschaft sein kann.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2.2 Quartiererhaltungszonen

16. Baufeld verbreitern

Antrag 58

2.2.1 Quartiererhaltungszone Bahnhofstrasse

Der nordseitige Bauperimeter auf dem Grundstück Kat. Nr. 7682 sei um 2.00 m zu vergrössern und so ein gewisser Ausgleich zu schaffen. Dies würde eine Fassadenlänge parallel zur Bahnhofstrasse von 12.80 m (plus 2.00 m) ermöglichen.

Erwägungen der Gemeinde:

In den Bestimmungen zu den Quartiererhaltungszonen wird präzisiert, dass die Festlegungen in den Ergänzungsplänen die Bebauungsstruktur charakterisieren. Abweichungen von diesen Strukturmerkmalen können, gestützt auf Art 23 BZO, bewilligt werden. Auf die vom Einwender gewünschte vorsorgliche Erweiterung des bebaubaren Bereichs wird jedoch verzichtet, zumal sich damit auch nachbarrechtliche Fragen ergeben würden. In der BZO wird präzisiert, dass der kantonale Mindestabstand von 3.5 m gilt.

Beschluss: Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

17. Gestaltungsplanpflicht anstelle Quartiererhaltungszone

Anträge 13.1, 13.2 und 13.3

2.2.2 Quartiererhaltungszone „Auf der Hürnen“

Es sei auf die Festsetzung des detaillierten Quartiererhaltungszonenplans "Auf der Hürnen" mit zugehörigen Vorschriften gemäss Art. 17–23 des Entwurfs zur Bauordnung zu verzichten. Es sei für die Quartiererhaltungszone "Auf der Hürnen" mit dem unveränderten Zweck gemäss Art. 16 des Entwurfs zur Bauordnung, nämlich "die Strukturerhaltung und die zeitgemässe Weiterentwicklung der bestehenden Bebauung" zu regeln, eine Pflicht zum Erlass eines Gestaltungsplans einzuführen. Es sei die Revision der Waldabstandslinie auf Kat. Nr. 8967 auszusetzen und die Waldabstandslinie sei später koordiniert mit dem Erlass des Gestaltungsplans gemäss Antrag 2 in Revision zu ziehen.

Erwägungen der Gemeinde:

Die Bestimmungen zur Quartiererhaltungszone werden dahingehend angepasst, dass für die Grundeigentümerschaft ein möglichst grosser Spielraum für die Erneuerung der Siedlung besteht. Dabei wird im Vorfeld einer Planung zu entscheiden sein, ob im Sinne des ISOS-Eintrags die Gebäudegruppe als Ganzes oder Teile davon zu erhalten sind oder nur die bisherige Struktur fortzuführen ist. Bei letzterem besteht die Möglichkeit, von den im Quartiererhaltungszonenplan eingetragenen Strukturmerkmalen abzuweichen, wenn der Quartiercharakter bewahrt bleibt.

Beschluss: Die Einwendungen werden teilweise berücksichtigt.

18. Kernzonen anstelle Quartier- erhaltungszonen

Antrag 80.10

2.2.3 Quartiererhaltungszonen generell

Auf Art. 16 bis 23 sei zu verzichten und die im vorliegenden Entwurf den Quartiererhaltungszonen zugewiesenen Gebiete seien der Kernzone A oder B (Version Einsprecher) zuzuweisen.

Erwägungen der Gemeinde:

Die den Quartiererhaltungszonen zugeteilten Gebiete sind keine Ortskerne. Die Zuweisung zu den Quartiererhaltungszonen im Sinne von § 50a PBG ist zweckmässig und ermöglicht massgeschneiderte Bauvorschriften.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

19. Vollgeschoss anstelle Attika- geschoss zulassen

Antrag 24.1

2.3 Zentrumszonen

Art. 73 BZO sei in Verbindung mit Art. 25 Abs. 2 lit. b) dahingehend anzupassen, dass analog der Sonderbauvorschriften in den Wohn- und Mischzonen das Attikageschoss auch durch ein Vollgeschoss ersetzt werden kann; eventualiter auch nur bezogen auf die Zentrumsgebiete nördlich der Bahnlinie.

Erwägungen der Gemeinde:

Der Antrag entspricht den übergeordneten raumplanerischen Zielen, die bauliche Verdichtung an den gut an den öffentlichen Verkehr angebundenen Lagen zu fördern. Der zusätzliche Spielraum in der Ausbildung des obersten Geschosses ist im Rahmen der Sonderbauvorschriften an erhöhte gestalterische Anforderungen geknüpft. Diese Erleichterung zur Ausbildung des obersten Geschosses (Vollgeschoss anstelle Attikageschoss) ist auch in den Sonderbauvorschriften für die Wohn- und Mischzonen vorgesehen. Der Gestaltungsplan Wohn- und Gewerbehaus am Dorfplatz zeigt überdies, dass fünfgeschossige Bauten ortsbildverträglich in das Zentrum integriert werden können.

Beschluss: Die Einwendung wird berücksichtigt.

20. Fassadenhöhe erhöhen

Antrag 24.2

Die Fassadenhöhe in der Zentrumszone Z 4.5 sei von 15.5 m auf 16.5 m zu erhöhen; eventualiter nur für die Zentrumszone nördlich der Bahnlinie.

Erwägungen der Gemeinde:

In Kombination mit den Sonderbauvorschriften würde die vorgeschlagene Erhöhung der Fassadenhöhe auf 16.5 m zu einer sechsgeschossigen Bauweise führen. Dieser Massstabssprung ist zu hoch, weshalb das Einzelanliegen nicht berücksichtigt wird.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

21. Einzelne oberirdische Besucherparkplätze zulassen

Antrag 24.3

Art. 74 lit. c) BZO sei mit "grundsätzlich" zu ergänzen, damit ein Ermessensspielraum besteht, einzelne Besucherparkplätze oberirdisch anordnen zu können. Eine absolute Formulierung kann zu unverhältnismässigen Schwierigkeiten in der Anwendung dieser BZO-Vorschrift führen.

Erwägungen der Gemeinde:

Einzelne oberirdische Besucherparkplätze sollen im Zentrumsgebiet auch im Rahmen der Sonderbauvorschriften realisiert werden können. Art. 74 lit. c) BZO wird im Sinne des Antrags angepasst.

Beschluss: Die Einwendung wird berücksichtigt.

22. Grundstück weiterhin der Zone für öffentliche Bauten zuweisen

Antrag 24.4

Das Grundstück Kat. Nr. 10390 sei in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zu belassen.

Erwägungen der Gemeinde:

Dank der Zuweisung in die Zentrumszone resultiert ein höherer Spielraum für Wohnnutzungen, was den Projektabsichten der Grundeigentümerschaft entspricht. In der Zone für öffentliche Bauten wären lediglich Alterswohnungen zulässig.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

23. Gleisfeld der Wohnzone zuweisen

Antrag 71

Das Gleisareal, das neu der Z 4.5 zugewiesen werde, sei der Wohnzone W 2.4 mit einer Fassadenhöhe von 10.5 m zuzuweisen. Eventualantrag: Die Fassadenhöhe sei auf 10.5 m zu beschränken.

Erwägungen der Gemeinde:

Die Zonenzuweisung ist unerheblich, da es sich um das Gleisfeld der SBB handelt. Die GP-Pflicht für diesen Arealteil wird aufgehoben. Eine Gleisfeldüberbauung wäre nur möglich, wenn ein Gestaltungsplan erarbeitet würde, der durch die Stimmbevölkerung zu beschliessen wäre. Entsprechende Projektabsichten sind nicht bekannt. Die Fläche kann im Sinne des Antrags der Wohnzone W 2.4 zugeteilt werden.

Beschluss: Die Einwendung wird berücksichtigt.

2.4 Wohn- und Mischzonen

24. Areal Weid der Erholungszone zuweisen

Anträge 1, 2, 3, 12, 15, 25, 28, 44, 49, 51, 67, 81, 16.1, 16.2, 50, 66.2

2.4.1 Obermeilen

In mehreren Einwendungen wird gefordert, dass die Grundstücke Kat. Nrn. 10018, 10019 und 9928 (Liegenschaften im Eigentum der Gemeinde) von der W2.2 in die Erholungszone ausgezont werden. In einem Antrag wird eine Abzonung von der W2.2 in die W1.8 vorgeschlagen. In einer anderen Einwendung wird die Reduktion der max. Gebäudelänge verlangt (Hanglage max. 30 m).

Erwägungen der Gemeinde:

Die Gemeindeversammlung wird über die eingereichte Einzelinitiative, welche die Auszonung der Grundstücke verlangt, im Dezember 2019 entscheiden. Je nach Ergebnis der Abstimmung verbleiben die Grundstücke in der Wohnzone oder werden der Erholungszone zugeteilt. Die Position des Gemeinderats ist diesbezüglich klar: An der heutigen Zonierung soll festgehalten werden. Die Auszonung, die Abzonung oder die Reduktion der Gebäudelänge werden abgelehnt.

Beschluss: Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

25. Innerer Dollikerbach einer Schutzzone zuweisen

Antrag 66.4

Der Innere Dollikerbach sei vollständig einer Schutzzone (Freihaltezone) zuzuweisen.

Erwägungen der Gemeinde:

Die Bestockung entlang dem Inneren Dollikerbach wird durch das Projekt nicht tangiert. Bauten und Anlagen haben den Gewässerraum zu berücksichtigen. In diesem Sinne ist der Dollikerbach, gestützt auf die Gewässerschutzgesetzgebung, bereits geschützt. Gemäss den neuen kantonalen Bestimmungen zählt der Gewässerraum jedoch zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

26. Quartier Lütisämet einheitlich der W 1.8 zuweisen

Antrag 66.3

Das Quartier Weid/Lütisämet/Weidächer/Grueb sei einheitlich der Wohnzone W 1.8 zuzuweisen.

Erwägungen der Gemeinde:

Eine Abzonung widerspricht den raumplanerischen Zielen der häuslicher Bodennutzung. An der Zonierung wird festgehalten.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

27. Verzicht auf Wohn- und Gewerbezone im Gebiet Lütisämet

Anträge 64.1, 64.2, 66.1

*Die Mischzone im Gebiet Lütisämetstrasse sei einer reinen Wohnzone zu-
zuweisen.*

Erwägungen der Gemeinde:

Mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sollen im Gebiet an der Lütisämetstrasse-Dollikerstrasse nicht ausgeschlossen werden. Würde dem Antrag entsprochen, wäre beispielsweise auch die Versorgungsinfrastruktur für das Quartier erschwert (z.B. Dorfladen, Praxis, Kinderhort). An den Mischzonen wird festgehalten, zumal der Gemeinderat Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe in Meilen grundsätzlich unterstützen will.

Das Gebiet befindet sich zudem im Einflussbereich der Dollikerstrasse, weshalb die Zuweisung in eine reine Wohnzone mit einer Lärmempfindlichkeitsstufe ES II auch aus lärmrechtlicher Sicht (USG, LSV) problematisch wäre. In der Mischzone besteht kein Zwang zur Realisierung eines Gewerbeanteils. In dieser Zone können auch reine Wohnbauten realisiert werden. Die Zonierung ist daher zweckmässig und soll im Rahmen dieser Revision nicht verändert werden.

Beschluss: Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

28. Verzicht auf Wohn- und Gewerbezone im Bereich des Feldgütliwegs

Anträge 30, 31, 34, 35, 39, 40, 42, 43, 55, 57.1, 61, 62, 65, 74

2.4.2 Feldmeilen

In mehreren Einwendungen wird beantragt, dass die Zone WG 2.4 im Bereich des Feldgütliwegs in Feldmeilen (zwischen dem Bahngleis, der General-Wille-Strasse und der Vorderfeldstrasse) von der Zone WG 2.4 (Wohnzone mit Gewerbeanteil) in die Wohnzone W 2.4 (Wohnzone) umzuzonen sei. Ein Antragssteller will an der WG 2.4 festhalten.

Erwägungen der Gemeinde:

Im Räumlichen Entwicklungskonzept und im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft ist der Bereich zwischen der Seestrasse und der Bahnlinie als Mischgebiet bezeichnet. Gemäss Richtplaneintrag ist eine gemischte Nutzung erwünscht. Arbeitsplätze sollen erhalten und wo möglich weitere Betriebe angesiedelt werden. In den Erdgeschosses sollen gute Voraussetzungen für die Ansiedlung von kleineren Dienstleistungs- und Handelsbetrieben geschaffen werden.

Der Gemeinderat hält an diesem Grundsatz fest. Das Gebiet befindet sich zudem im Einflussbereich der Seestrasse und der Bahnlinie (Lärmquellen), weshalb eine Abstufung in eine reine Wohnzone mit einer Lärmempfindlichkeitsstufe ES II auch aus lärmrechtlicher Sicht (USG, LSV) problematisch wäre. In der Mischzone besteht kein Zwang zur Realisierung eines Gewerbeanteils. In dieser Zone können auch reine Wohnbauten realisiert werden. Der Antrag widerspricht dem ortsbaulichen Grundsatz zur Nutzungsverteilung und wird daher nicht berücksichtigt.

Beschluss: Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

29. Verzicht auf Wohn- und Gewerbezone im Bereich der General-Wille-Strasse

Antrag 83.1

Es sei die bestehende WG 2.4 an der General-Wille-Strasse-Seestrasse im exakt gleichen Gebiet wie im geltenden Zonenplan neu in eine Zone W 2.4 (d.h. ohne Gewerbeanteil) umzuzonen.

Erwägungen der Gemeinde:
siehe Einwendung 28.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

30. WG 1.4 belassen

Anträge 79.1, 79.4

Es sei die beantragte Neufestlegung in den Parzellen 9391, 9392 und 9393 beim Landgut Horn in der bisherigen Zone WG 1.4 zu belassen und nicht der W 1.4 zuzuweisen.

Erwägungen der Gemeinde:
Das Gebiet befindet sich im Einflussbereich der Seestrasse, weshalb dem Antrag entsprochen wird (siehe auch Begründung zur Einwendung 28).

Beschluss: Die Einwendungen werden berücksichtigt.

31. Keine Dachterrassen auf dem obersten Geschoss

Anträge 33, 59.7

2.4.3 BZO

Für die Wohnzonen W 1.0, W 1.4 und W 1.8 (sensible Hanglagen) seien die Bestimmungen so zu ändern bzw. zu ergänzen, dass Dachflächen der obersten Geschosse nicht als Terrasse genutzt werden dürfen (Antrag 33). Ein anderer Einwender spricht sich dafür aus, dass dies weiterhin möglich sein soll (Antrag 59.7).

Erwägungen der Gemeinde:
Die Erfahrung zeigt, dass die Nutzung der Dachflächen über den Attikageschossen als Terrassen problematisch ist, da durch die Benutzer der Wunsch nach Beschattungselementen, Aufbauten und weiteren Installationen entsteht. Diese Aufbauten und Ausrüstungen sind unerwünscht. Art. 51 Abs. 6 schliesst daher solche Nutzungen aus. An der Vorschrift wird festgehalten

Beschluss: Die Einwendung ist bereits berücksichtigt (Antrag 33) respektive wird nicht berücksichtigt (Antrag 59.7).

32. Wohnnutzung im EG ermöglichen

Antrag 79.3

Es sei der Gewerbeanteil, lastend aktuell im Bestand auf der Stockwerkeigentumseinheit im EG (Seite Ost) an der General-Wille-Strasse 309, 8706 Feldmeilen, in der totalrevidierten BZO in baurechtlich geeigneter Art und Weise aufzuheben, sodass im Erdgeschoss der Stockwerkeigentumseinheit links mit geeigneten (einfachen) baulichen Massnahmen eine übliche Wohnnutzung im Stockwerkeigentum ermöglicht werden kann. Eventualiter sei die bestehende WG 2.4 im exakt gleichen Gebiet wie im geltenden Zonenplan neu in eine Zone W 2.4 (ohne Gewerbeanteil) umzuzonen.

Erwägungen der Gemeinde:
In der Wohn- und Gewerbezone besteht keine Verpflichtung, das Erdgeschoss gewerblich zu nutzen. Eine Verpflichtung besteht lediglich, wenn die Grundeigentümerschaft einen Gewerbebonus gemäss

Art. 31 BZO beansprucht hat. Das Grundstück grenzt direkt an die Bahnlinie, weshalb eine Umzonung in eine Wohnzone mit ES II aus lärmrechtlicher Sicht problematisch ist (siehe auch Einwendung 28).

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

33. Wohnzonen aufzonen

Antrag 80.10

Die Baumassenziffer der Wohnzonen seien mit Ausnahme der W 1.0 angemessen zu erhöhen (z. B. W 1.6 und W 2.0 usw.).

Erwägungen der Gemeinde:

Der Gemeinderat lehnt eine pauschale Erhöhung der baulichen Dichte ab. Lediglich in den zentrumsnahen Wohnquartieren soll das Nutzungsmass mit Sonderbauvorschriften erhöht werden.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2.5 Industrie- und Gewerbezone

34. Verkaufsgeschäfte im Gebiet Rotholz

Anträge 22, 23

In zwei Einwendungen wird beantragt, dass der nachfolgende Satz, nämlich "In dieser Zone «Rotholz (GS)» sind Verkaufsgeschäfte nicht erlaubt "In Art. 36 Abs. 4 zu streichen und durch den nachfolgenden Satz zu ersetzen sei: "In dieser Zone «Rotholz (G5)» sind Verkaufsgeschäfte ohne Beschränkung zulässig".

Erwägungen der Gemeinde:

Grundsätzlich sollen die Zentrumsgebiete von Meilen nicht durch Verkaufsnutzungen in den peripheren Gewerbegebieten konkurrenziert werden. Untergeordnete Verkaufsnutzungen sollen aus Sicht des Gemeinderats jedoch nicht ausgeschlossen werden, weshalb dem Antrag zugestimmt wird.

Beschluss: Die Einwendungen werden berücksichtigt.

35. Beschränkung der Gebäudelänge

Anträge 46, 60, 68, 73 und 84

In fünf Einwendungen wird beantragt, dass im Artikel 34 für die Gewerbezone G 5.0 (Alte Landstrasse) die gleiche Gesamtlängenbeschränkung gelten soll, wie für Wohnzonen (30 m). Auch der fiktive Neigungswinkel für Attikageschosse von 45 Grad soll für die G 5.0 gelten.

Erwägungen der Gemeinde:

Die vorgeschlagene Reduktion der Gebäudelänge auf 30 m wäre eine massive Verschärfung gegenüber den heutigen Bestimmungen und für gewerbliche Nutzungen eine unzweckmässige Vorschrift. Für die Ausbildung der Attikageschosse gelten die gleichen Regeln wie in der Wohnzone, was in der BZO präzisiert wird. Art. 51 BZO wird dahingehend angepasst, dass die Dachgestaltungsvorschriften für alle Zonen gelten (Ausnahme Kernzonen und Quartiererhaltungszonen).

Beschluss: Die Einwendungen werden teilweise berücksichtigt.

2.6 Erholungs- und Freihaltezonen

36. Erholungszone E1, Familiengärten

Anträge 4, 47.1 und 47.2

Drei Einwendungen beziehen sich auf die Erholungszone für Familiengärten:

- *Grundstücke nördlich Stocklenweg sollen in die Zone E1 umgezont werden.*
- *Ein Teil des Grundstücks Kat. Nr. 10926 (Friedrichstall; etwa 6'905 m²) gemäss dem gelben Ausschnitt der beiliegenden Bodenkarte sei in der Erholungszone E1 zu belassen.*
- *Ein Teil des Grundstücks Kat. Nr. 11336 (Toggwilerstrasse/Burgstrasse; etwa 4'046 m²) gemäss dem gelben Ausschnitt der beiliegenden Bodenkarte sei neu der Erholungszone E1 zuzuweisen.*

Erwägungen der Gemeinde:

Gemäss dem kantonalen Vorprüfungsbericht fallen die vorgesehenen Anpassungen der Erholungszone in das Einzonungsmoratorium, da das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz noch nicht in Rechtskraft erwachsen ist. Daher können die in der Revisionsvorlage vorgesehenen neuen Erholungszone zwar durch die Stimmbewölkerung beschlossen, jedoch durch den Kanton noch nicht genehmigt werden. Der Gemeinderat unterstützt den Antrag zur Zuweisung des Grundstücks Kat. Nr. 11336 (Bereich Toggwilerstrasse/Burgstrasse) in die Erholungszone E1. Ebenso kann im Sinne des Antrags an der östlich der Pfannenstilstrasse gelegenen Erholungszone Friedrichstall beibehalten werden. Hingegen kann das Gebiet oberhalb dem Stocklenweg nicht in eine Erholungszone für Familiengärten überführt werden, da es sich um ein kommunales Schutzgebiet handelt (vgl. Antrag 6 der kantonalen Vorprüfung). Im Übrigen wird auf die Anpassungen aufgrund der kantonalen Vorprüfung hingewiesen (vgl. Antrag A3).

Beschluss: Die Einwendungen werden teilweise berücksichtigt.

37. Rebflächen

Anträge 37.1, 37.2

Die im Zonenplan bezeichneten Rebflächen seien der Freihaltezone zuzuweisen. Es sei der Baudirektion des Kantons Zürich für die im Zonenplan bezeichneten Rebflächen unverzüglich die Festsetzung von Planungszonen zu beantragen.

Erwägungen der Gemeinde:

Gemäss Richtplaneintrag sollen diejenigen Rebflächen, welche heute der Bauzone zugewiesen sind, ausgezont werden, wenn der Erhalt aufgrund von Bauvorhaben gefährdet ist. Eine direkte Umsetzung dieser Richtplanfestlegung ist im Rahmen dieser Revision jedoch nicht vorgesehen. Der Abtausch von gemeindeeigenen Bauzonen zur Erhaltung von Rebgrundstücken oder eine allfällige Entschädigung ist, gestützt auf konkrete Bauabsichten, zu beurteilen. Das Rebinventar wird nach dem Grundsatzentscheid durch die Stimmbewölkerung durch den Gemeinderat erlassen.

Beschluss: Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

2.7 Uferbereich

38. Ergänzende Festlegungen in Art. 48 BZO

Anträge 83.3, 80.11, 79.2

Drei Einwendungen beziehen sich auf die ergänzenden Festlegungen zum Uferbereich gemäss Art. 48 BZO:

- *Es sei in Art. 48 lit. b) nB70 wie folgt neu zu fassen: "Entlang der Seestrasse sind Einzelbäume und eine buschartige Vegetation zu pflanzen **und dauernd zu erhalten**, wobei einzelne Sichtbezüge zum See weit **möglichst** zu gewährleisten sind."*
- *Es sei Art. 48 lit. d) nBZO wie folgt neu zu fassen: "Entlang der Seestrasse sind sichtbehindernde Elemente wie Mauern und Lärmschutzwände mit mehr als **1.2 m Höhe** gemessen ab Trottoir, nicht zulässig."*
- *Art. 48 lit. d) Die Bestimmung sei wie folgt zu ergänzen: Entlang der Seestrasse sind sichthindernde Elemente wie Mauern und Lärmschutzwände mit mehr als 1.4 m Höhe gemessen ab Trottoir nicht zulässig. **Ausgenommen davon sind die Bereiche, die bereits mit Gebäuden überbaut sind oder mit solchen überbaut werden.***
- *Es sei zu bestätigen resp. festzustellen, dass das bestehende Gebäude an der Seestrasse 434 (Kat. Nr. 10820) in der geltenden und künftigen Zone W 1.0 direkt am See – trotz der Reduktion der max. Gebäudelängen in dieser Zone von 25 m auf neu 20 m – Besitzstandsgarantie (Bestandsgarantie) im Sinne von § 357 PBG hat und daher im Rahmen der bestehenden Aussenmauern des Gebäudes Seestrasse 434 erneuert, saniert und innerhalb dieser Aussengrenzen nötigenfalls einen faktischen Neubau (mit den gleichen maximalen Aussenmassen) gebaut werden kann.*

Erwägungen der Gemeinde:

Gestützt auf die Vorgaben im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft werden für die Wohnzonen am Uferbereich ergänzende Festlegungen getroffen. Der kommunale Richtplan Siedlung und Landschaft definiert dabei die Grundsätze, welche nun im Art. 48 BZO umgesetzt werden. Bereits die heutige BZO schreibt in Art. 21 für Mauern und Umfriedungselemente eine Höhenbeschränkung von 1.4 m vor. Diese Höhenbeschränkung hat sich in der Praxis bewährt und soll daher nicht reduziert oder gelockert werden. Transparente Lärmschutzwände (Glas) sind von dieser Regelung ausgenommen.

Die Bestimmungen gelten für Neubauvorhaben. Die bestehenden Bauten und Anlagen besitzen Bestandsgarantie. Wie weit die bestehenden Gebäude gestützt auf § 357 PBG umgebaut, erweitert und anderen Nutzungen zugeführt werden können, ist im Einzelfall gestützt auf ein konkretes Bauvorhaben zu beurteilen.

Überdies wird darauf hingewiesen, dass die Planungsregion gestützt auf den neuen § 67a PBG im regionalen Richtplan ergänzende planerische Festlegungen für den Uferbereich treffen wird. Diese Vorgaben sind für die Gemeinden behördenverbindlich. Nach Rechtskraft der übergeordneten Planung wird zu überprüfen sein, ob Art. 48 BZO im Rahmen einer Teilrevision justiert werden muss.

Beschluss: Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

2.8 Gestaltungsplanpflichtgebiete

39. Dreispitz

Antrag 18

Es sei auf die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet "Dreispitz" zu verzichten und Art. 49 Abs. 3 der neuen Fassung der BZO ersatzlos zu streichen.

Erwägungen der Gemeinde:

Das Areal Dreispitz ist im Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) und im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft als Schlüsselareal bezeichnet. Es besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse an einer überzeugenden ortsbaulichen Lösung. An der Gestaltungsplanpflicht wird daher festgehalten. Hingegen können die Bestimmungen zur Gestaltungsplanpflicht dahingehend angepasst werden, dass die Umnutzung oder bauliche Änderungen an den bestehenden Gebäuden keine Gestaltungsplanpflicht auslösen.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

40. Beugen

Anträge 76.1, 76.2, 76.3, 76.4, 76.5

In einer Einwendung wurden folgende Anträge gestellt:

- *Für die Gewerbezone Beugen sei die Baumassenziffer auf höchstens $4.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ festzulegen.*
- *Der für die Gewerbezone Beugen auszuarbeitende Gestaltungsplan habe zwingend einen Wohnanteil von mindestens 20 % festzulegen. Art. 49 Abs. 2 sei in diesem Sinne zu ergänzen.*
- *Es sei festzulegen, dass im Areal Beugen Läden für den täglichen Bedarf gemäss BBVII nur bis zu einer Gesamtfläche von $1'400 \text{ m}^2$ zulässig sind.*
- *Die Gewerbezone Beugen sei nicht als Gebiet für Sonderbauvorschriften (Art. 66 E BZO) festzulegen.*
- *Die hohen Bäume im Areal Beugen entlang der Bergstrasse und an der Ecke Bergstrasse/Seestrasse seien im Sinne von Art. 75 BZO im Zonenplan einzutragen.*

Erwägungen der Gemeinde:

Eine Reduktion der baulichen Dichte ist an dieser Lage nicht angezeigt. Im Gebiet kann ein Wohnanteil von 25 % realisiert werden, was sinngemäss dem Antrag entspricht. Ein Mindestwohnanteil ist nicht vorgesehen und nicht erforderlich. Ein allfälliger Wohnanteil wird im Rahmen des Gestaltungsplans geregelt. Im zu erarbeitenden Gestaltungsplan ist die Verkaufsnutzung näher zu regeln. Auf dem Areal sollen keine Verkaufsnutzungen realisiert werden, die das Zentrum konkurrenzieren. Ebenso wird der Umgang mit dem Baumbestand respektive Ersatzpflanzungen im Gestaltungsplan zu regeln sein

Beschluss: Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

41. Seehalde

Antrag 72

Es sei die im Gebiet "Seehalde" liegende Wohnzone W 1.8 mit vorgesehener Gestaltungsplanpflicht als Wohnzone W 2.6 ohne Gestaltungsplanpflicht festzulegen. Eventualiter: Es sei die im Gebiet "Seehalde" liegende Wohnzone W 1.8 mit vorgesehener Gestaltungsplanpflicht als Wohnzone W 2.4 ohne Gestaltungsplanpflicht festzulegen.

Erwägungen der Gemeinde:

Das Areal Seehalden ist im Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) und im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft als Schlüsselareal bezeichnet. Es besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse an einer überzeugenden ortsbaulichen Lösung.

Der Perimeter der Gestaltungsplanpflicht kann im Sinne des Antrags reduziert werden. Aufgrund der ortsbaulich empfindlichen Lage ist eine pauschale Erhöhung der baulichen Dichte ohne qualitätssichernde Massnahmen nicht zweckmässig. Daher verbleibt der westliche Bereich des Gebiets Seehalde der Wohnzone W 1.8 zugeteilt. Eine massvolle Erhöhung der baulichen Dichte wird mit Sonderbauvorschriften ermöglicht, die hier ebenfalls zur Anwendung gelangen sollen. Der östliche Teil verbleibt im Perimeter mit Gestaltungsplanpflicht. Im Gestaltungsplan kann gestützt auf ein überzeugendes Projekt die bauliche Dichte erhöht werden.

Beschluss: Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

42. Präzisierungen zu den Anforderungen (Art. 69 und 70 BZO)

Anträge 59.7, 78

2.9 Sonderbauvorschriften

Art. 69 a) sei wie folgt zu präzisieren: ... darf bis "zu" 20 % erhöht werden... statt "um".

Art. 70: Die Nutzung der Dachfläche für technische Anlagen sei nicht thematisiert und diesbezüglich zu präzisieren.

Art. 1 und 70: Um Widersprüche zu Art. 1 Abs. 2 zu vermeiden, sei in Art. 70 oder an anderer BZO-verbindlicher Stelle die Pflicht zu Vollzugsrichtlinien festzuschreiben.

Erwägungen der Gemeinde:

Art. 69 wird im Sinne des Antrags sprachlich bereinigt. Art. 70 BZO schliesst lediglich die Nutzung der obersten Dachfläche als Dachterrasse aus. Technische Dachaufbauten (z.B. Solarenergieanlagen) sind gestattet, sofern sie den erhöhten gestalterischen Anforderungen genügen, was nicht speziell geregelt werden muss. Der Gemeinderat wird den Entwurf der Vollzugsrichtlinien im Interesse der Transparenz mit der Revisionsvorlage öffentlich auflegen. Eine ergänzende Bestimmung erübrigt sich daher.

Beschluss: Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

43. Verzicht auf Sonderbauvorschriften im Quartier Heerenstrasse

Anträge 27, 45

In zwei Einwendungen wird beantragt, dass auf die Sonderbauvorschriften im Quartier Heerenstrasse zu verzichten sei.

Erwägungen der Gemeinde:

Die Gemeinde will gut gestaltete Bauten und Freiräume fördern. Sie kann dies im Baubewilligungsverfahren jedoch nicht verlangen, da gemäss den Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes Bauten und Anlagen, die nach Regelbauweise erstellt werden, lediglich "befriedigend" in das Quartierumfeld einzufügen sind. Diese gesetzliche Bestimmung lässt gemäss Rechtsprechung den Grundeigentümern einen sehr grossen Spielraum für vielfältige Lösungen. Die Gemeinde hat daher im Rahmen der Regelbauweise nur eine sehr geringe Handhabung, auf eine sorgfältige und rücksichtsvolle Gestaltung der Bauten und Anlagen Einfluss zu nehmen.

Anders sieht es bei den Sonderbauvorschriften aus. Mit diesem Anreizsystem, das für die Grundeigentümer freiwillig ist, werden gute architektonische und freiräumliche Lösungen mit einem angemessenen Nutzungsbonus belohnt. Die Gemeinde setzt damit einen Anreiz für eine höhere ortsbauliche Qualität.

Den Grundeigentümern ist es grundsätzlich freigestellt, ob sie nach den Bestimmungen der Regelbauweise oder nach den Sonderbauvorschriften bauen möchten. Da das System für die Grundeigentümer auf Freiwilligkeit basiert, hält der Gemeinderat am Vorschlag für den Perimeter mit Sonderbauvorschriften fest.

Beschluss: Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

44. Verzicht auf Sonderbauvorschriften im Quartier General-Wille-Strasse

Antrag 83.2

Es seien die Sonderbauvorschriften für das Gebiet 4.7 ("Feldmeilen, General-Wille-Strasse 288-340) beidseits der General-Wille-Strasse aus dem Geltungsbereich der Sonderbauvorschriften auszunehmen.

Erwägungen der Gemeinde:

Siehe Einwendung 43.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2.10 BZO allgemein

45. Ortsbauliche Grundhaltung (Art. 1 BZO)

Antrag 80.1

2.10.1 BZO

Art. 1 Abs. 2 und 3 BZO sei wie folgt neu wie zu formulieren:

Der Gemeinderat setzt für die Beratung und Beurteilung von Gestaltungsfragen eine Fachkommission (Baukollegium) sowie einen Denkmalpfleger oder eine Denkmalpflegerin ein. Die Baubehörde zieht diese Fachpersonen, insbesondere bei relevanten Bauvorhaben in den Kernzonen, den Quartiererhaltungszonen, den Zentrumszonen und bei der Beurteilung von Gestaltungsplänen, Arealüberbauungen und Bauvorhaben, die nach den Sonderbauvorschriften realisiert werden, bei. Der Gemeinderat erlässt von den Fachpersonen erarbeitete themenspezifische Vollzugsrichtlinien.

Erwägungen der Gemeinde:

Die Gemeinde zieht bereits heute für die Belange des Ortsbildschutzes einen Denkmalpfleger bei, was in Art. 1 Abs. 3 BZO im Sinne des Antrags präzisiert wird. Der Beizug von Fachpersonen bei der Erarbeitung der Vollzugsrichtlinien muss in der BZO nicht speziell geregelt werden.

Beschluss: Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

46. Fachberater (Art. 1 BZO)

Anträge 54.1, 54.2, 59.6, 85

In einer Einwendung wird gefordert, dass Fachberater, externe Berater und Fachgutachter nur spezifisch, punktuell und ganz vereinzelt zugezogen werden sollen. In einer anderen Einwendung wird die Abschaffung des Baukollegiums gefordert. In zwei weiteren Eingaben wird darauf hingewiesen, dass die neue BZO viel Interpretationsspielraum lasse und dem Baukollegium, der Baubehörde, den Fachgutachtern und den Experten ein sehr grosses Ermessen offen lasse. Damit ergeben sich viele Fragen zum Vollzug. Die Ausübung dieses Ermessens könne je nach personeller Zusammensetzung zukünftig dem Ortsbild nützen oder schaden. In den Wohnzonen sei nochmals zu überprüfen, ob die höhere Dichte, wie sie von Bund und Kanton angestrebt wird, entsprechend umgesetzt sei.

Erwägungen der Gemeinde:

Der Gemeinderat setzt sich für eine qualitativ ausgerichtete Gemeindeentwicklung ein. Insgesamt sind die ortsbaulichen Fragestellungen im Rahmen der Siedlungsentwicklung nach innen komplexer als bei Bauvorhaben auf der grünen Wiese. Die Gemeinde zieht bei Bauvorhaben, in denen von Gesetzes wegen erhöhte gestalterische Anforderungen zu erfüllen sind, Fachexperten bei. Dies gilt für Bauvorhaben in den Kernzonen, bei Arealüberbauungen und Sondernutzungsplanungen (Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften).

Diese Fachexperten, wie auch das Baukollegium, haben beratende Funktion. Sie werden durch den Gemeinderat weiterhin nur dann eingesetzt, wenn eine neutrale und externe Sicht auf ein Bauvorhaben erforderlich ist.

Die Fachmeinung ist jedoch wichtig, zumal in den erwähnten Zonen neben baurechtlichen Parametern auch gestalterische Anforderungen zu erfüllen sind, die nicht ausschliesslich durch ein politisch zusammengesetztes Gremium beurteilt werden sollen. Dass ein Nutzungsbonus beansprucht werden kann, unterstreicht die Bedeutung der externen Fachmeinung.

Die bisherige Praxis der Gemeinde soll daher fortgeführt werden, was in der BZO entsprechend präzisiert wird. Dieses Vorgehen hat sich auch in der Rechtsprechung bewährt, da das in der BZO eröffnete Ermessen der Baubehörde fachlich abgestützt wird.

Beschluss: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Antrag, welcher die Abschaffung des Baukollegiums verlangt, wird nicht berücksichtigt.

47. Gebäudelängen (Art. 29 BZO)

Anträge 54.3, 75

2.10.2 Gebäudelängen und Abstände

In einer Einwendung wird beantragt, dass die Gebäudelängen der heutigen BZO beizubehalten und nicht zu reduzieren seien. In einer anderen Einwendung werden folgende Werte beantragt:

W 2.2, WG 2.2: Gesamtlänge max. 30 m / 50 m

W 2.4, WG 2.4: Gesamtlänge max. 40 m / 55 m

W 2.6, WG 2.8: Gesamtlänge max. 50 m / 65 m

Erwägungen der Gemeinde:

Die eingesetzte Kommission hat sich eingehend mit den heute zulässigen Gebäudelängen auseinandergesetzt. Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass die heute zulässigen Gebäudelängen in den Wohnquartieren massstabsfremde Bauvorhaben ermöglichen würden, wenn kleinere Grundstücke zu einem grossen Grundstück vereint werden. Dies würde die offene Bebauungsstruktur in den Wohnquartieren beeinträchtigen und dem Quartiercharakter widersprechen. Längere Gebäude sollen bei Arealüberbauungen möglich sein, was in der BZO ergänzt wird.

Beschluss: Die Einwendungen werden teilweise berücksichtigt.

48. Grosse Grundabstand (Art. 30 BZO)

Antrag 54.4

Der grosse Grundabstand solle nur für die nach der südlichen Hälfte der Himmelsrichtung zugewandten Seite zu beachten sein. Somit sei nur ein grosser Grundabstand zu beachten, was auch der kantonalen Verordnung entspreche.

Erwägungen der Gemeinde:

Die heutige Regelung, wonach für die nach der südlichen Hälfte der Himmelsrichtungen gewandten **Gebäudeseiten** der grosse Grundabstand einzuhalten ist, hat sich im Grundsatz bewährt. An der Bestimmung wird daher festgehalten.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

49. Mehrlängenzuschlag (Art. 33 BZO)

Anträge 54.5, 80.11

In zwei Einwendungen wird beantragt, auf die Einführung eines Mehrlängenzuschlags zu verzichten.

Erwägungen der Gemeinde:

An den locker bebauten Hanglagen soll eine offene, durchlässige Bauweise erhalten bleiben, was mit dem Mehrlängenzuschlag sichergestellt wird. An der Regelung wird daher im Grundsatz festgehalten. Die Wohnzonen W 1.8 sind topografisch weniger stark exponiert. Hier wird im Sinne des Antrags auf die Einführung eines Mehrlängenzuschlags verzichtet.

Beschluss: Die Einwendungen werden teilweise berücksichtigt.

50. Terrassenhäuser (Art. 47 BZO)

Antrag 54.6

2.10.2 Terrassenhäuser

Die Regelung zu den Terrassenhäusern sei in der heutigen Form zu belassen. In Art. 47 Absatz 2 seien weiterhin fünf Stufen zuzulassen.

Erwägungen der Gemeinde:

Die heute zulässigen fünf Terrassenstufen führen zu quartierfremden Bauungsformen am Hang. Daher sind künftig nur noch vier bewohnte Terrassenebenen zulässig. Zusätzlich darf ein Sockelgeschoss für die Parkierung realisiert werden. Die Reduktion um eine Terrassenstufe ist angemessen und führt nicht zu einer unverhältnismässigen Reduktion des Gestaltungsspielraums.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

**51. Fachkommission
(Art. 3 BZO)**

Antrag 69.1

2.10.3 Siedlungsökologie

Art. 1 Abs. 3 sei wie folgt zu ergänzen: Der Gemeinderat setzt für die Beratung und Beurteilung von Fragen der Gestaltung und Siedlungsökologie eine Fachkommission (Baukollegium) ein.

Erwägungen der Gemeinde:

Im Rahmen dieser BZO-Revision wird dem Thema Siedlungsökologie ein wesentlich grösseres Gewicht beigemessen. Der Gemeinderat will den Vollzug über Merkblätter erleichtern und nicht eine zusätzliche Fachkommission einberufen.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

**52. Umgebungsgestaltung in den
Quartiererhaltungszonen und den
Wohnzonen**

Antrag 69.1

Die Bestimmungen zu den Quartiererhaltungszonen und zu den Wohnzonen sollen analog zu den Kernzonen um eine Bestimmung zur Umgebungsgestaltung ergänzt werden: „Garagen und Abstellplätze sind sorgfältig einzupassen...“ „Gartenbereiche sind als Gartenanlage zu erhalten oder als solche neu anzulegen....“)

Erwägungen der Gemeinde:

In den Quartiererhaltungszonen soll der Charakter der Umgebungsgestaltung erhalten bleiben, was in den Bestimmungen im Sinne des Antrags ergänzt wird.

Beschluss: Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

**53. Pflanzungsvorschrift
(Art. 70 BZO)**

Antrag 69.2

Die Bepflanzung habe grundsätzlich mit einheimischen Pflanzen zu erfolgen. Abweichungen erfordern eine Begrünung. Die Baufreigabe erfolge erst nach Vorliegen der verbindlichen Liste eingesetzter Pflanzen.

Erwägungen der Gemeinde:

Die Bestimmung ist in der Praxis kaum vollzugstauglich (Kontrollaufwand). Das Thema kann jedoch in einem Merkblatt aufgegriffen werden.

Beschluss: Die Einwendung wird sinngemäss berücksichtigt.

54. Bäume

Antrag 69.3

Folgende Bäume sollen zusätzlich im Zonenplan bezeichnet und unter Schutz gestellt werden:

- *Platane neben dem Pumpwerk Horn (Kat. Nr. 9542)*
- *Linden entlang Strasse zur Hohenegg, nahe Kehrplatz Autobus (Kat. Nr. 12033)*
- *Diverse Bäume im Park Rorensaal (Kat. Nr. 3481)*

Erwägungen der Gemeinde:

Die im Zonenplan eingetragenen Bäume wurden sorgfältig evaluiert. Im Zonenplan ist keine Bezeichnung der Platane beim Pumpwerk erforderlich, da der Baum auf einem gemeindeeigenen Grundstück steht. Der Baumschutz wird damit durch andere Instrumente gewährleistet. Dies gilt auch für die Parkbäume bei der Rorensaal.

Hingegen wird die Baumreihe mit teils alten, schönen Linden im Zonenplan ergänzt.

Beschluss: Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

55. Bäume

Antrag 83.5

Es sei Art. 75 (Baumschutz) wie folgt neu zu formulieren: "Die im Zonenplan eingetragenen Einzelbäume und Baumgruppen sind zu erhalten. Diese sind zu unterhalten und periodisch fachgerecht unter der Schere zu halten. Das Fällen ist bewilligungspflichtig."

Erwägungen der Gemeinde:

Eine Regelung ist nicht erforderlich, da geschützte Einzelbäume im Unterschied zu Hecken im Bereich von Strassenkreuzungen nicht unter der Schere gehalten werden müssen.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

56. Pflanzungsvorschrift (Art. 57 BZO)

Antrag 69.2

Art. 57 BZO sei wie folgt zu ergänzen: Es sind Pflanzen zu verwenden, die nach dem Anwachsen keine Bewässerung benötigen und höhere Temperaturen sowie Trockenheit ertragen.

Erwägungen der Gemeinde:

Dazu fehlt eine Rechtsgrundlage. Die Bestimmung wäre überdies kaum vollzugstauglich (Kontrollaufwand). Das Thema kann jedoch in einem Merkblatt aufgegriffen werden.

Beschluss: Die Einwendung wird sinngemäss berücksichtigt.

**57. Begrünung Strassenabstand
(Art. 76 BZO)**

Antrag 69.3

Art. 76 BZO sei um einen zusätzlichen Satz wie folgt zu ergänzen:

*Für eine befriedigende Einordnung ist der Übergang zum öffentlichen Raum in den Wohnzonen grundsätzlich mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen angemessen zu begrünen. **Abweichungen erfordern eine Begründung.** Entlang von gemeindeeigenen Strassen dürfen Bäume und hochwachsende Sträucher ohne Grenzabstand gepflanzt werden. Das Lichtraumprofil sei freizuhalten.*

Erwägungen der Gemeinde:

Die vorgeschlagene Ergänzung ist nicht praktikabel. Unabhängig von der Frage der Rechtsgrundlage ist unklar, wie die Abweichung zu begründen wäre. Die Abstände von Pflanzen sind in der kantonalen Strassenabstandsverordnung geregelt. Die Gemeinde hat keine Regelungskompetenz für abweichende Abstandsvorschriften.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

**58. Grünflächenziffer
(Art. 77 BZO)**

Antrag 69.3

Art. 77 BZO sei wie folgt zu ergänzen:

Als Begrünung gelten artenreiche Blumenwiesen oder -rasen, Rasen, Strauch- und Staudenbeete, Gemüsebeete und Wechselflor von einjährigen Blumen. Schrittplatten können angerechnet werden. Nicht als Begrünung gelten spezielle Substrate (beispielsweise aus Lavagestein) mit einzelnen Gräsern, Steinflächen mit einzelnen Sträuchern, Zwerggehölzen oder Stauden, Holzplattformen, Bocciabahnen.

Erwägungen der Gemeinde:

Die Grünflächenziffer ist kantonal abschliessend geregelt. Die Einwendung kann daher unabhängig von der Frage des Vollzugs nicht berücksichtigt werden.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

**59. Mauern
(Art. 78 BZO)**

Antrag 83.4

Es sei Art. 78 BZO wie folgt neu zu fassen: "Mauern, namentlich Stützmauern und geschlossene Einfriedungen, die nach siedlungsökologischen Kriterien gebaut sind, dürfen gegenüber Strassen und Wegen max. 1.4 m hoch in Erscheinung treten. Höhere Mauern sind durch Abstufung zu gliedern und nach siedlungsökologischen Kriterien zu begrünen."

Erwägungen der Gemeinde:

Die Regelung soll nicht nur für Mauern gelten, die nach siedlungsökologischen Kriterien gebaut werden, sondern auch für technische Bauwerke (z.B. Stützkonstruktionen für Tiefgaragenzufahrten).

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

**60. Siedlungsrand
(Art. 79 BZO)**

Antrag 69.3

Art. 79 BZO sei um einen zusätzlichen Satz wie folgt zu ergänzen:

*Der Siedlungsrand ist mit einheimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten zu bepflanzen. **Abweichungen erfordern eine Begründung.** Die Einordnung der Bauten könne mittels naturnaher Lebensräume verbessert werden.*

Erwägungen der Gemeinde:

Die vorgeschlagene Begrüpfungspflicht ist nicht praktikabel. Unabhängig von der Frage der Rechtsgrundlage ist unklar, wie Abweichungen zu begründen wären. Der Vorschlag zu den naturnahen Lebensräumen wird hingegen begrüsst und in die gemeindliche Vollzugshilfe integriert.

Beschluss: Die Einwendung wird sinngemäss berücksichtigt.

**61. Förderung Siedlungsökologie
(Art. 80 BZO)**

Antrag 69.4

Art. 80 BZO sei wie folgt zu ergänzen:

Neue Gebäude müssen vogel- und kleintierfreundlich gebaut werden. Dies betrifft insbesondere Vogelschlag, Kleintierfallen und Lichtverschmutzung.

Neue Gärten müssen vogel- und kleintierfreundlich angelegt und gepflegt werden. Dies schliesst insbesondere Beleuchtung aus, die nicht der Sicherheit und dem Aufenthalt von Personen dient.

Es sind in erster Linie einheimische Pflanzenarten zu verwenden. Es wird in den Vollzugsrichtlinien festgelegt, in welchen Ausnahmefällen auch andere Pflanzen verwendet werden können.

Erwägungen der Gemeinde:

Die entsprechenden Aspekte werden vorzugsweise in einem Merkblatt (oder Vollzugsrichtlinie) aufgenommen. In der BZO sollen nur die Grundsätze geregelt werden.

Beschluss: Die Einwendung wird sinngemäss berücksichtigt.

**62. Förderung Siedlungsökologie
(Art. 80 BZO)**

Antrag 83.6

Es sei Art. 80 (Förderung Siedlungsökologie) wie folgt abzuändern: "Der Gemeinderat erlässt eine Verordnung zur Förderung der Siedlungsökologie."

Erwägungen der Gemeinde:

Der Gemeinderat will keine Verordnung, sondern eine Vollzugshilfe erarbeiten. Diese kann als Gefäss für zahlreiche Aspekte der Siedlungsökologie flexibler ausgestaltet werden als dies auf Verordnungsebene der Fall wäre. Eine Verordnung müsste überdies der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Der Vollzug der BZO obliegt jedoch dem Gemeinderat.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

63. Weitere Anträge

Antrag 69.6

- *Der Gemeinderat soll ein Freiraumkonzept erarbeiten, welches folgende Aspekte regelt: Bäume allgemein, Strassenbäume, Baumschnitt.*
- *Der Gemeinderat soll Instrumente zur Förderung von Fassadenbegrünungen erarbeiten.*
- *Zwischen Weid/Dollikon und Uetikon Grossdorf soll der heutige Siedlungstrenngürtel nicht weiter geschmälert werden. Die Reserve ist zu streichen.*
- *Der Gemeinderat soll Instrumente zur Förderung der Nutzholzverwendung erarbeiten.*
- *Baukontrollen nach § 327 PBG: Die Gemeinde solle geltende Regeln im Bereich der Siedlungsökologie genau so konsequent durchsetzen, wie die anderen Regeln und Gesetze. Auch das Eidgenössische Recht wie die Verordnung über das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz sind durch die Gemeinde Meilen durchzusetzen.*

Erwägungen der Gemeinde:

Die Anliegen betreffen Sachverhalte, die nicht in der BZO geregelt werden können. Sie werden durch den Gemeinderat zur Kenntnis genommen.

Beschluss: Die Anliegen werden zur Kenntnis genommen.

2.11 Diverses

64. Ziffern anstelle Artikel

Antrag 80.12

Es sei zu überlegen, ob die Artikelbezeichnungen nicht generell durch Ziffern ersetzt werden sollten.

Erwägungen der Gemeinde:
Dies ist inhaltlich nicht relevant.

Beschluss: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

65. Förderung Siedlungsökologie (Art. 60 BZO)

Antrag 69.2

Die Güteklasse im Bereich des Bahnhofs Meilen sei als Kreis dargestellt. Das Mittelperron sei jedoch gute 300 m lang und weise 3 Zugänge auf. Die Güteklasse B sei daher in einem Oval zu erweitern.

Erwägungen der Gemeinde:
Die Einteilung und Abgrenzung entspricht dem ÖV-Güteklassenplan im kantonalen Geoportal (giszürich). Der Gemeinderat kann den Plan anpassen, wenn sich das öffentliche Verkehrsangebot erheblich geändert hat (Art. 60 BZO).

Beschluss: Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

66. Mobilfunkanlagen

Antrag 83.9

Es seien folgende ausformulierte neue "Bestimmungen für Mobilfunkanlagen" in die BZO an passendem Ort aufzunehmen:

- 1. "Mobilfunkanlagen haben der Quartiersversorgung zu dienen. In der Industrie- und Gewerbezone sind überdies auch Anlagen für die kommunale Versorgung zulässig.*
- 2. Visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind nur in folgenden Zonen und gemäss folgenden Prioritäten zulässig:*
 - 1. Priorität: Industrie- und Gewerbezone*
 - 2. Priorität: Zentrumszone*
 - 3. Priorität: Wohnzone 2.8 mit Gewerbeanteil*
 - 4. Priorität: Wohnzone 2.6*

Erbringt der Betreiber den Nachweis, dass aufgrund von funktechnischen Bedingungen ein Standort ausserhalb der zulässigen Zonen erforderlich ist, ist eine Mobilfunkanlage, soweit die übrigen Voraussetzungen gegeben sind, auch in den übrigen Wohnzonen zulässig.

Erwägungen der Gemeinde:
Der Bund regelt den Immissionsschutz und die vorsorgliche Emissionsbegrenzung der Mobilfunk-Strahlung abschliessend. Weitere umweltrechtliche Regelungen seitens der Kantone oder Gemeinden sind unzulässig.

Innerhalb der Bauzonen sind Mobilfunkanlagen im Prinzip zonenkonform. Baurechtliche Vorschriften reichen in aller Regel nicht, Mobilfunkanlagen zu verbieten. Aus dem Natur- und Heimatschutzrecht kann sich eine Interessenabwägung ergeben. Den Bewilligungsbehörden sind bei der Beurteilung von Baugesuchen für Mobilfunkanlagen weitgehend die Hände gebunden.

Der Gesuchsteller hat einen Rechtsanspruch auf Bewilligungserteilung, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind. Im Ergebnis führt dies dazu, dass Mobilfunkanlagen bewilligt werden, wenn die Grenzwerte der NISV eingehalten sind. Im Rahmen der bau- und planungsrechtlichen Zuständigkeiten sind die Gemeinden grundsätzlich befugt, Bau- und Zonenvorschriften in Bezug auf Mobilfunkanlagen zu erlassen, soweit ein ortsplanerisches Interesse besteht. Kommunale Vorschriften beziehungsweise Planungen müssen den Interessen an einer qualitativ hoch stehenden Mobilfunkversorgung und an einem funktionierenden Wettbewerb zwischen den Mobilfunkanbietern jedoch Rechnung tragen.

Aus diesen Gründen ist die vorgeschlagene Regelung nicht zielführend.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

67. Reduktion Fassadenhöhen aufgrund IVHB

Antrag 83.10

Es sei wegen der Umrechnung von den Gebäudehöhen nach aPBG auf die Fassadenhöhen nach IVHB und nPBG das heute zulässige Mass der Fassadenhöhe in allen Zonen gemäss nBZO um 20 cm zu reduzieren.

Erwägungen der Gemeinde:

Die Höhendifferenz, welche sich aufgrund der neuen Messweise ergibt, ist optisch kaum wahrnehmbar und daher nicht relevant.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

68. Weisung

Anträge 83.11

Es sei den Stimmberechtigten für die Gemeindeversammlungen vom März 2020 nicht nur die Kurz-Weisung per Post zuzustellen, sondern auch

- a) die synoptische Darstellung der aB70-nBZO,*
- b) ein kleineres, lesbare Format des Zonenplans (wie der aktuelle geltende Zonenplan vom Bauamt Meilen) und*
- c) die Erläuterungen gemäss Art. 47 RPV per Post ausgedruckt zuzustellen.*

Es seien diese Abstimmungsunterlagen früher als üblich zu versenden.

Erwägungen der Gemeinde:

Die Ressourcen sollen geschont werden. Der Gemeinderat hat beschlossen, ein entsprechend der Bedeutung der Vorlage massgeschneidertes Abstimmungsdossier zu verschicken (Weisung, BZO sowie Planverkleinerungen des Zonenplans, der Kernzonenpläne und der Quartiererhaltungszonenpläne). Das vollständige Auflagedossier wird kann digital bezogen werden.

Beschluss: Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

69. Feldgüetliweg

Anträge 57.2, 57.3

Der Feldgüetliweg sei als eine Strasse im Sinne von Art. 1 Abs. 1 des VRV zu qualifizieren.

Erwägungen der Gemeinde:

Die Strassenklassierung ist nicht Gegenstand der Vorlage.

Beschluss: Auf den Antrag kann nicht eingetreten werden.

3 ANHÖRUNG

3.1 Nachbargemeinden

Anhörung

Im Rahmen der öffentlichen Auflage wurden die Nachbargemeinden eingeladen, zur Teilrevision der Nutzungsplanung Stellung zu nehmen. Die Nachbargemeinden haben die Revision zur Kenntnis genommen und keine Einwände eingebracht.

3.2 ZPP

Anhörung

Die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) würdigt im Schreiben vom 29. August 2019 die umfassenden Überlegungen zur zukünftigen räumlichen Entwicklung auf Basis der Entwicklungsstrategie sowie des Richtplans Siedlung und Landschaft.

Die ZPP unterstützt die inhaltlichen Stossrichtungen der vorliegenden Ortsplanungsrevision, wonach unter anderem der Fokus auf eine qualitätsvolle Innenentwicklung oder die Stärkung der Siedlungsökologie gerichtet wird.

Die ZPP prüfte die Revision der Nutzungsplanung unter dem Blickwinkel der regionalen Sichtweise und hat die nachfolgenden Hinweise und Anträge eingereicht.

Wachstum

Die ZPP begrüsst die Haltung der Gemeinde Meilen, das zukünftige Wachstum im bestehenden Siedlungsgebiet aufzunehmen. Gemäss Planungsbericht wird mit der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung die Aufnahme von theoretisch rund 2300 zusätzlichen Einwohnern im nächsten Planungshorizont ermöglicht. Die ZPP ist der Ansicht, dass sich Meilen dabei am unteren Rand der notwendigen und im regionalen Richtplan festgelegten Kapazitäten befindet. Wir empfehlen, nochmals zu prüfen, ob insbesondere auch in den regional festgelegten und in der Nutzungsplanung präzisierten Zentrums- und Dichtgebieten eine moderate Steigerung zur Aufnahme zusätzlicher Einwohner zweckmässig ist.

Erwägungen der Gemeinde:

Die eingesetzte Fachkommission hat sich eingehend mit der Frage der Siedlungserneuerung und der baulichen Dichte auseinandergesetzt. In die Gesamtabwägung ist die Überlegung eingeflossen, dass die bauliche Dichte, welche in den Quartieren ermöglicht wird, politisch tragfähig und in Bezug auf die bebaute Situation verträglich sein muss. Der rechtskräftige Zonenplan ermöglicht im Zentrum im regionalen Quervergleich bereits eine urbane Dichte (BMZ 4.5). Sie soll nur erhöht werden, wenn die Qualität stimmt. Daher hat sich die Gemeinde Meilen dazu entschieden, die Dichte nicht per se zu erhöhen, sondern im Rahmen der Sonderbauvorschriften mit erhöhten Anforderungen zu ermöglichen.

Beschluss: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Wohnungsangebote

Ein regionales Ziel ist die Unterstützung einer aktiven Wohnraumentwicklung, um der demografischen Alterung, den Bedürfnissen aller Bevölkerungsgruppen und den aufgrund der hohen Standortqualität einhergehenden überdurchschnittlichen Wohnraumkosten zu begegnen. Die ZPP würde es begrüßen, wenn die Gemeinde in diesem Bereich Optionen prüfen würde, beispielsweise durch zur Verfügungstellen von gemeindeeigenem Land für Wohnungsraum zur Kostenmiete.

Erwägungen der Gemeinde:

Dies entspricht bereits heute der gemeindlichen Praxis, die fortgeführt wird.

Beschluss: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Regionale Misch- und Arbeitsplatzgebiete

Die im Rahmen der Anhörung des kommunalen Richtplans eingebrachten Anträge betreffend Sicherung der regionalen Arbeitsplatzgebiete (Bahnhof Nord, Rorguet, Rotholz und Feldmeilen) wurden aufgenommen. In der vorliegenden Nutzungsplanung wurden Präzisierungen vorgenommen, welche aus regionaler Sicht im Rahmen des kommunalen Anordnungsspielraums liegen. Auch beim regionalen Mischgebiet Beugen werden aus unserer Sicht die regionalen Vorgaben eingehalten. Wir weisen darauf hin, dass durch die vorgenommenen Anpassungen an den kommunalen Gewerbebezonen aufgrund der kantonalen Bestimmungen zum Arbeitszonenmanagement womöglich für das Genehmigungsverfahren eine erweiterte Einschätzung der Region notwendig ist. Wir empfehlen hier der Gemeinde, frühzeitig auf die Region zuzukommen, sollte dies vom Kanton verlangt werden.

Erwägungen der Gemeinde:

Die Gemeinde dankt für das Angebot und nimmt die Unterstützung der ZPP zu diesem Thema gerne an.

Beschluss: Zusammen mit der ZPP ist ein Arbeitszonenmanagement zu erarbeiten.

Uferzonen

Die ZPP weist darauf hin, dass aufgrund einer einheitlichen Anwendung der übergeordneten Vorgaben über das gesamte Regionsgebiet nicht ausgeschlossen werden kann, dass gewisse Änderungen aus regionaler Sicht notwendig werden könnten, zumal gemäss Gestaltungsprinzipien des Kantons die maximalen Gebäudebreiten je nach Kategorie geringer als 20 Meter ausfallen.

Erwägungen der Gemeinde:

Die Gemeinde nimmt den Hinweis zur Kenntnis. Die BZO kann in einer späteren Teilrevision angepasst werden, sofern im regionalen Richtplan andere Grundmasse als behördenverbindliche Vorgabe für die Gemeinden festgelegt werden sollten.

Beschluss: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Planungsbericht

Der Planungsbericht erläutert die wesentlichen Änderungen und Überlegungen. In gewissen Punkten sind die Aussagen aus unserer Sicht jedoch zu knapp formuliert, um die Gedankengänge transparent nachvollziehen und in verlangter Tiefe Stellung nehmen zu können. Dies betrifft aus regionaler Sicht primär die Wachstums- und Kapazitätsabschätzung (sowohl für Einwohner wie für Beschäftigte) basierend auf den vorgenommenen Zonen- und BZO-Änderungen. Wir empfehlen, auch im Interesse der Gemeinde, in Bezug auf das weitere Verfahren nochmals zu prüfen, welche Elemente im Planungsbericht etwas ausführlicher dokumentiert werden können.

Erwägungen der Gemeinde:

Die Anregung wird im Hinblick auf die Finalisierung der Vorlage entgegengenommen. Die Kapazitätsberechnung kann im Planungsbericht ergänzt werden.

Beschluss: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

4 KANTONALE VORPRÜFUNG

4.1 Einleitung

Anhörung

Unter der Federführung des Amtes für Raumentwicklung haben die kantonalen Amtsstellen mit Schreiben vom 11. Dezember 2019 zur Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung Stellung genommen.

Die Genehmigungsbehörde begrüsst das stufenweise Vorgehen. Die Entwicklung der Gemeinde Meilen wird aus Sicht des Kantons plausibel abgebildet und die Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung nach innen werden klar aufgezeigt. Die erarbeitete Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird auch aus Sicht Ortsbild und Städtebau gutgeheissen.

Bezüglich der Festlegung der Weilerkernzonen, des Themas Abstimmung Siedlung und Verkehr sowie der Arbeitszonen besteht noch Klärungsbedarf. Aufgrund des Einzonungsverbots durch den Bund bestehen im Hinblick auf die Genehmigung noch Vorbehalte bezüglich der Einzonung von Erholungszonen und der Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen.

Zu mehreren Aspekten wurden Änderungsanträge gestellt. Sie sind im nachfolgenden Kapitel zusammengefasst. Sofern diese Punkte bei der Überarbeitung der Vorlage berücksichtigt und die Unterlagen dementsprechend angepasst werden, erweist sich die Vorlage mithin als rechtmässig, zweckmässig und angemessen gemäss § 5 PBG.

4.2 Kantonale Anträge gemäss dem ersten Vorprüfungsbericht

Antrag 1:

Umzonung Industrie- und Gewerbe-
zonen

*Zu den vorgesehenen Umzonungen in den Gebieten Rorguet, Weidächerweg, Gruebstrasse und Bahnhof Feldmeilen ist, gestützt auf die Vorgaben von Art. 30 a Abs. 2 RPV, bei der ZPP eine Stellungnahme hinsichtlich des Themas "Arbeitszonenbewirtschaftung" bzw. haushälterische Nutzung der Arbeitszonen einzuholen, welche den Bedarf für die umgezonten Gewerbe-
zonen aus regionaler Sicht bestätigt. Die zentralen Aussagen dieser Stellungnahme sind in den Erläuterungsbericht einzubauen.*

Erwägungen der Gemeinde:

Das Thema wird zusammen mit ZPP angegangen. Die ZPP wird einen separaten Bericht zur Arbeitszonenbewirtschaftung verfassen, worauf im Planungsbericht verwiesen wird.

Beschluss: Der Antrag wird berücksichtigt.

Antrag 2:
Schulhaus Allmend

Der Einzonung von der Freihaltezone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zur Erweiterung des Schulhauses Allmend kann eine bedingte Genehmigung in Aussicht gestellt werden. Die Genehmigung der Einzonung Schulhaus Allmend wird jedoch erst dann wirksam, wenn das Einzonungsverbot für den Kanton Zürich aufgehoben wird.

Der Perimeter der geplanten Einzonung für die Schulanlage Allmend ist derart anzupassen, dass das Gewässer sowie dessen Uferstreifen in der Freihalte- bzw. Reservezone bleiben.

Erwägungen der Gemeinde:

Der Genehmigungsvorbehalt wird zur Kenntnis genommen. Dem Antrag, den Gewässerraum samt Uferstreifen einer Freihaltezone zuzuweisen, kann jedoch nicht entsprochen werden, da das Teilareal sonst faktisch über eine Nichtbauzone zugänglich gemacht werden müsste. Die Zuweisung des Uferstreifens in eine Bauzone führt jedoch nicht zu einem Präjudiz, da die gewässerrechtlichen Rahmenbedingungen durch die Gemeinde zu berücksichtigen sind. Der Gewässerraum ist situationsbezogen im dafür vorgesehenen separaten Verfahren zu bestimmen und grundeigentümerverbindlich zu sichern. Auf der Ebene der Nutzungsplanung fehlt die dafür erforderliche Entscheidungsgrundlage.

Beschluss: Der Antrag wird bei der Gewässerraumfestlegung berücksichtigt.

Antrag 3:
Erholungszone E1 Familiengärten Rain

Auf die Umzonung des Grundstücks Kat. Nr. 11599 von der Landwirtschafts- in die Erholungszone ist zu verzichten.

Für Einzonungen von der Landwirtschaftszone in die Erholungszone gilt weiter das Einzonungsverbot des Bundesrats vom 10. April 2019. Demnach darf eine Festsetzung erst erfolgen, wenn das Einzonungsverbot wieder aufgehoben ist. Wir empfehlen, die neue Ausscheidung von Erholungszone von der Gesamtrevision der Ortsplanung zu trennen, um keine Verzögerungen für die weiteren Planungsabsichten zu verursachen.

Erwägungen der Gemeinde:

Der Genehmigungsvorbehalt wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde weist jedoch darauf hin, dass im Gegenzug die Erholungszone Familiengärten im Gebiet Friedrichstall reduziert wird. Das Angebot an Flächen für Familiengärten bleibt somit dank dem Abtausch in der Bilanz ausgeglichen.

Der Gemeinderat wird die Umzonungen trotz Moratorium der Stimmbevölkerung zur Beschlussfassung vorlegen, zumal diese Flächen bereits im kommunalen Richtplan bezeichnet sind. Die Genehmigung kann nachgelagert an die politische Meinungsbildung erfolgen, wenn das Moratorium aufgehoben ist. Die Erholungszone auf Kat. Nr. 11599 wird neu in der Verlängerung der bestehenden Familiengärten abgegrenzt, womit ein sinnvoller Abschluss zum Landwirtschaftsgebiet sichergestellt wird.

Beschluss: Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Antrag 4:

Erholungszone E2 Pferdesport

Sollte die Verbindung der beiden Erholungszone E2 wie vorgesehen umgesetzt werden, ist ein Einbezug der bisher nicht gestaltungsplanpflichtigen Bereiche der Erholungszone E2 in den zu überarbeitenden Gestaltungsplan zu prüfen.

Sollte die Verbindung der beiden Erholungszone E2 wie vorgesehen umgesetzt werden, dürfen in der neu geschaffenen Erholungszone keine Bauten und Anlagen vorgesehen werden, welche zu einer beeinträchtigenden Geländeänderung im Inventarobjekt führen.

Für Einzonungen von der Landwirtschaftszone in die Erholungszone gilt das Einzonungsverbot des Bundesrats vom 10. April 2019.

Erwägungen der Gemeinde:

Der Genehmigungsvorbehalt wird zur Kenntnis genommen (vgl. auch Erläuterungen zu Antrag 3). Die BZO-Bestimmungen zur Erholungszone E2 werden im Sinne des Antrags ergänzt.

Beschluss: Der Antrag wird berücksichtigt.

Antrag 5:

Verzicht auf Umzonung der
Alterssiedlung Dollikon in die K3

Bei der Alterssiedlung Dollikon handelt es sich um reines Wohnen und eine Umzonung in die Kernzone erscheint dementsprechend nicht zweckmässig. Wir erachten es aus lärmrechtlicher Sicht als sinnvoller, sie analog zur Alterssiedlung Platte der Zone für öffentliche Bauten zuzuordnen.

Erwägungen der Gemeinde:

Der Einwand des Kantons ist grundsätzlich nachvollziehbar. Mit einer Zuweisung in die Zone für öffentliche Bauten würde jedoch der Nutzungsspielraum für zeitgemässe Nutzungsdurchmischte Konzepte verunmöglicht, wenn die bestehende Alterssiedlung dereinst erneuert werden muss. An der Zuweisung in die Kernzone K3 wird daher festgehalten, zumal an diesem Ort ein ortsbaulicher Bezug zum Ortskern Dollikon geschaffen werden soll.

Beschluss: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Antrag 6:

Reduktion der Reservezonen

Die vorgesehene Reduktion der Reservezonen unter Berücksichtigung der kommunalen und überkommunalen Naturschutzinventare (Bericht Kap. 16.1) wird grundsätzlich begrüsst.

Auf die Anpassung der Reservezone bzw. Festlegung einer kommunalen Landwirtschaftszone im Gebiet Vorrain soll jedoch verzichtet werden, da die kantonale Schutzverordnung für den Trockenstandort Vorrain/Hohenegg erst in einigen Jahren vorliegen wird. Falls an der Reduktion festgehalten werden soll, muss im Erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV darauf verwiesen werden, dass mit der nun vorgenommenen Abgrenzung der Reservezone die künftige Abgrenzung des Schutzgebiets nicht vorweggenommen wird.

Das kommunale Schutzgebiet in der Reservezone in der Au auf den Parzellen Kat. Nrn. 8333 und 10051 soll von der Reservezone in eine Freihaltezone oder kommunale Landwirtschaftszone umgezont werden.

Erwägungen der Gemeinde:

An der Reduktion der Reservezonen wird festgehalten. Der Erläuternde Bericht wird im Sinne des Antrags ergänzt. Die Reservezone in der Au wird um das kommunale Schutzobjekt reduziert. Eine rund 0.7 ha grosse Fläche wird der Freihaltezone zugewiesen. Die Reduktion des Reservegebiets soll nicht dazu führen, dass der langfristige Entwicklungsspielraum der Gemeinde eingeschränkt wird. Im kantonalen Richtplan soll daher das Siedlungsgebiet flächenneutral arrondiert werden.

Beschluss: Der Antrag wird sinngemäss berücksichtigt.

Antrag 7:

Neue Bestimmung zum Vogelschutz und zur Lichtverschmutzung

Die BZO sei wie folgt zu ergänzen:

- a. *Art. 54 Kleinbauten und Anbauten:
Verglaste Vorbauten sind vogelverträglich gemäss den Vorgaben der Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Schweizerischen Vogelwarte von 2012 zu gestalten.*
- b. *Neuer Artikel: Lichtverschmutzung: Die Aussenbeleuchtungen sind auf das absolute Minimum zu beschränken und so zu gestalten, dass unnötige Lichtemissionen möglichst vermieden werden. Die Empfehlungen in der "Vollzugshilfe Lichtemissionen" (Entwurf zur Konsultation vom 12. April 2017) des BAFU sind zu berücksichtigen.*

Erwägungen der Gemeinde:

Die Anliegen sind durchaus berechtigt. Der Gemeinderat vermisst jedoch einen Verweis auf eine explizite Rechtsgrundlage im PBG, wonach die Gemeinden befugt sind, entsprechende Bauvorschriften zu erlassen. Das Thema kann jedoch in der gemeindlichen Vollzugshilfe ergänzt werden.

Beschluss: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Antrag 8:

Kernzonenbestimmungen
(Art. 15 BZO)

In der BZO ist zu ergänzen, dass bei Um- und Ersatzbauten von rot und grau bezeichneten Gebäuden Abweichungen vom Gebäudeprofil auch im "Interesse des Gewässerraums" bewilligt werden können.

Erwägungen der Gemeinde

Art. 4 Abs. 4 BZO wird dahingehend ergänzt, dass nicht nur Schutzverfügungen, sondern auch das übergeordnete Recht, namentlich die Gewässerschutzgesetzgebung, vorbehalten bleiben.

Beschluss: Der Antrag wird berücksichtigt.

Antrag 9:

Kernzonenplan Obermeilen

Im Kernzonenplan Obermeilen (im Zonenplan 1:5000 als Obermeilen Unterdorf bezeichnet) zeigt sich aus denkmalpflegerischer Sicht ein Konflikt: Von den drei als überkommunale Schutzobjekte inventarisierten Gebäuden, die zum Ensemble "Ehem. Arzt- und Weinbauernhaus "Rorguet" mit Nebengebäuden" gehören (Vers.-Nrn. 740, 741,7042), ist nur das Weinbauernhaus rot eingefärbt. Der gelb bandagierte Neubaubereich verläuft mitten durch das Ensemble (Vers.-Nr. 742 liegt im Neubaubereich). Der Neubaubereich ist auf das Ensemble "Ehem. Arzt- und Weinbauernhaus "Rorguet" mit Nebengebäuden" abzustimmen.

Die Bestimmungen für rot eingefärbte Gebäude gelten nicht bei kommunalen und kantonalen Schutzobjekten.

Erwägungen der Gemeinde:

Der Kernzonenplan wird entsprechend angepasst. Unterschutzstellungen bleiben von den allgemeinen BZO-Bestimmungen vorbehalten (vgl. Art. 4 Abs. 4 BZO).

Beschluss: Der Antrag wird berücksichtigt.

Antrag 10:

Kernzonenplan Feldmeilen

Im Kernzonenplan Feldmeilen sind vom Ensemble "Landgut Mariafeld" nicht alle Teile des Ensembles rot eingefärbt. Die Nebenbauten, die die gleiche Vers.-Nr. wie das Haupthaus aufweisen, nämlich Vers.-Nr. 101, sind nicht eingefärbt. Die Bezeichnung der Inventarobjekte und der Disclaimer sind so anzupassen, dass die Bestimmungen für rot eingefärbte Gebäude nicht auf Schutzobjekte zutreffen.

Erwägungen der Gemeinde:

Der Kernzonenplan wird entsprechend angepasst. Unterschutzstellungen bleiben von den allgemeinen BZO-Bestimmungen vorbehalten (vgl. Art. 4 Abs. 4 BZO).

Beschluss: Der Antrag wird berücksichtigt.

Antrag 11:

Weilerkernzonen

Die BZO der Gemeinde Meilen ist so anzupassen, dass innerhalb der Weilerkernzonen Burg, Toggwil, Untere Aebleten und Grüt kein zusätzliches Wohnbaupotenzial geschaffen werden kann (keine Neubauten). Ergänzend ist im Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV aufzuzeigen, wie die Bilanz zwischen heutigem Stand und neuer Regelung aussieht.

Erwägungen der Gemeinde:

Der Gemeinderat nimmt die verschärfte Praxis des Kantons zu den Kleinsiedlungen zur Kenntnis. Der Gemeindeversammlung wird eine bereinigte Vorlage unterbreitet, mit welcher Neubauten in den Kernzonen Weiler ausgeschlossen werden.

Beschluss: Der Antrag wird berücksichtigt.

Antrag 12:

Kernzonenbestimmungen: Verhältnis zu den Inventaren und Schutzobjekten

Es ist ein Artikel zu ergänzen, der die allgemeine Zielsetzung definiert und festhält, dass der Substanzschutz von inventarisierten Gebäuden durch die kantonale oder kommunale Denkmalpflege gesichert sein sollte. Es wird folgendes Wording vorgeschlagen:

"Die Kernzonenvorschriften regeln die Belange des Ortsbildschutzes. Sofern bestehende und künftige Anordnungen in Verträgen, Verfügungen oder Bewilligungen, die die Denkmalpflege und damit vor allem den Substanzschutz betreffen, ein höheres Schutzniveau bieten als die Kernzonenvorschriften, gehen sie den Kernzonenvorschriften vor. Bauvorhaben haben die überkommunalen und kommunalen Ortsbild- und Denkmalschutzinventare zu berücksichtigen. Die zuständigen Fachstellen sind frühzeitig einzubeziehen.

Erwägungen der Gemeinde:

Das Anliegen ist mit Art. 4 Abs. 4 BZO bereits abgedeckt. Die Bestimmung wird jedoch sinngemäss ergänzt: **Vorbehalten bleiben rechtskräftige und künftige Unterschutzstellungen sowie die Vorgaben des übergeordneten Rechts, namentlich der Gewässerschutzgesetzgebung.**

Der kantonale Textvorschlag kann in die Wegleitung zur BZO integriert werden.

Beschluss: Der Antrag wird sinngemäss berücksichtigt.

Antrag 13:

Sicherstellung des Substanzschutzes in der Kernzone Dorf und der Kernzone Burg

Es ist nachzuweisen, wie trotz des neuen BZO-Artikels der Substanzschutz insbesondere in den Ortsbildern Dorfmeilen und Burg und in den ISOS-Gebieten mit Erhaltungsziel A gewährleistet bleibt. Zudem ist das Verhältnis von bisherigem zu neu gewährleitetem Substanzschutz aufzuzeigen.

Erwägungen der Gemeinde:

Wie im Antrag 12 korrekt ausgeführt wird, regeln die Kernzonenvorschriften die Belange des Ortsbildschutzes. Der Objektschutz wird, gestützt auf die kommunalen und überkommunalen Inventare, im Baubewilligungsverfahren geprüft. Diesbezüglich wird auf § 203 ff PBG verwiesen. Die Kernzonenbestimmungen stellen den Substanzschutz nicht in Frage. Die Unterschutzstellung von Bauten und Anlagen ist jedoch Gegenstand von Schutzverfügungen. Der Planungsbericht kann diesbezüglich präzisiert werden.

Beschluss: Der Antrag wird sinngemäss berücksichtigt.

Antrag 14:

Abweichungen vom Gebäudeprofil in den Kernzonen Weiler

Es wird festgestellt, dass bei den grau bezeichneten Bauten bei Ersatz nicht mehr das bisherige Gebäudeprofil eingehalten werden muss, sondern geringfügige oder grössere Abweichungen möglich sind. Die Lockerung der Vorschriften zu den Umbauten und Ersatzbauten hat neben den möglichen Abweichungen zur bisherigen Bebauungsstruktur auch Auswirkungen auf das mögliche Wohnpotenzial. Dies ist insbesondere für die Weilerkernzonen relevant, in denen gemäss Bundesrat kein zusätzliches Wohnpotenzial geschaffen werden darf. Art. 4 BZO ist auf die Vorgaben für Weilerkernzonen abzustimmen.

Erwägungen der Gemeinde:

Die BZO wird entsprechend präzisiert (vgl. auch Antrag 11).

Beschluss: Der Antrag wird berücksichtigt.

Antrag 15:

Grundmasse in den Kernzonen (Art. 6)

Mit der Revision wird die Baumassenziffer in den Kernzonen aufgehoben. Zwar wird die Anzahl Voll- und Dachgeschosse und die Fassadenhöhe definiert, jedoch gibt es keine maximalen Gebäudemasse. Um die Einordnung von ortsüblichen Volumen in die Kernzone sicherzustellen, sind maximale Angaben zur Gebäudebreite und Gebäudelänge festzulegen.

Erwägungen der Gemeinde:

Die Abmessungen des Gebäudebestandes in den jeweiligen Kernzonentypen sind sehr unterschiedlich. Art. 6 BZO wird dahingehend präzisiert, dass die Gebäudelängen und Gebäudebreiten aus dem jeweiligen baulichen Umfeld abzuleiten sind. Auf die Vorgabe eines generellen Masses wird im Interesse von ortsbaulich überzeugenden Lösungen verzichtet, da ein solches Mass entweder zu gross oder zu klein sein kann.

Beschluss: Der Antrag wird sinngemäss berücksichtigt.

Antrag 16:

Lockerung des Gewerbeanteils in den
Kernzonen Weiler

Die schraffierten Baubereiche oder Gebäudeteile, in denen bislang nur gewerbliche Nutzung zulässig war, werden im revidierten Kernzonenplan neu mit einem G versehen und gemäss Art. 10 der Vorschriften festgelegt, dass in den betroffenen Gebäuden oder Gebäudeteilen mindestens die den Strassen und Plätzen zugewandten Räume in den Erdgeschossen beziehungsweise in den Eingangsgeschossen gewerblich zu nutzen sind. Daraus erfolgt, dass der Mindestgewerbeanteil reduziert und ein höherer Wohnanteil möglich wird. Dies ist gemäss den Erwägungen zu den Weilerkernzonen bei den Kernzonenplänen ausserhalb des Siedlungsgebietes nicht zulässig. Art. 10 ist auf die Vorgaben für Weilerkernzonen abzustimmen.

Erwägungen der Gemeinde:

Die heutige Regelung erschwert Investitionen in den Erhalt und die Erneuerung der bestehenden Ökonomiegebäude. Daher wird die Regelung dahingehend angepasst, dass zumindest ein massgeblicher Teil der Erdgeschosse gewerblich zu nutzen ist. Die Nutzung des übrigen Gebäudeteils soll unter Wahrung der Identität der jeweiligen Weiler flexibilisiert werden.

Neubauten werden im Sinne der kantonalen Vorprüfung in den Weilern ausgeschlossen. Im Gegenzug soll die Umnutzung der ehemaligen Ökonomiegebäude erleichtert werden. An die Gestaltung werden erhöhte Anforderungen gestellt, was in den Bestimmungen präzisiert wird.

Beschluss: Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Antrag 17:

Dächer (Art. 13 BZO)

Gemäss Art. 13 b) Abs. 2 sind Dacheinschnitte im ersten Dachgeschoss zulässig. Für schützenswerte Ortsbilder von überkommener Bedeutung ist der Erhalt der Dachlandschaft von wesentlicher Bedeutung. Daher sind insbesondere in den Kernzonen Dorfmeilen und Burg keine Dacheinschnitte zuzulassen. Dacheinschnitte sind in den Kernzonen Dorfmeilen und Burg zu unterbinden.

Erwägungen der Gemeinde:

Die BZO wird entsprechend angepasst.

Beschluss: Der Antrag wird berücksichtigt.

Antrag 18:

Solaranlagen (Art. 14c BZO)

Gemäss Art. 14 c) Abs. 5 sind nach aussen in Erscheinung tretende Sonnenenergieanlagen nicht zulässig. Auch wenn diese Vorschrift im Sinne des Ortsbildschutzes ist, ist sie aufgrund des revidierten Raumplanungsgesetzes (Art. 18a RPG) nicht mehr rechtmässig.

Erwägungen der Gemeinde:

Die BZO wird entsprechend angepasst.

Beschluss: Der Antrag wird berücksichtigt.

Antrag 19:
Strassenabstand

Wir empfehlen, eine entsprechende Bestimmung für den Strassenabstand von Neubauten sowohl für Hauptgebäude als auch für Klein- und Anbauten vorzusehen. Die Regelung wäre unter Vorbehalt der Verkehrssicherheit und der genügenden Einordnung zu formulieren. Fehlt eine Regelung richtet sich der Strassenabstand nach § 265 PBG in Verbindung mit § 267 PBG und beträgt 6 m.

Erwägungen der Gemeinde:
Dies ist mit Art. 55 Abs. 4 bereits abgedeckt.

Beschluss: Der Antrag ist bereits berücksichtigt.

Antrag 20:
Strassenabstand

In Art. 2 Abs. 1 der BZO sind die Quartiererhaltungszonen aufzunehmen.

Erwägungen der Gemeinde:
Dies wird entsprechend ergänzt.

Beschluss: Der Antrag wird berücksichtigt.

Antrag 21:
Quartiererhaltungszone Auf der Hürnen

Zur Gewährleistung der einheitlichen und prägenden Bebauungsstruktur bei der Wohnsiedlung "Auf der Hürnen", welche im ISOS sogar mit einem Erhaltungsziel A (Substanzschutz) deklariert ist, ist die Anwendung von Art. 21 Abs. b) bei der Quartiererhaltungszone "Auf der Hürnen" nicht zuzulassen. Die Satteldächer sollen bei der Quartiererhaltungszone "Auf der Hürnen" nicht durch Flachdächer ersetzt werden dürfen. Art. 21 Abs. b) ist entsprechend anzupassen.

Erwägungen der Gemeinde:
Die BZO wird entsprechend ergänzt.

Beschluss: Der Antrag wird berücksichtigt.

Antrag 22:
Friedhof

Das ISOS beurteilt den Friedhof als eine zu erhaltende Freifläche im nationalen Ortsbild. Es stellt sich daher die Frage, ob der Friedhof umgezont werden sollte oder für ihn spezifische Vorschriften festzulegen sind. Die Zone und die Vorschriften sind für den Friedhof im Sinne des ISOS zu überprüfen.

Erwägungen der Gemeinde:
Für eine Umzonung besteht kein Anlass. Das Schutzziel wird mit der Zone für öffentliche Bauten nicht in Frage gestellt.

Beschluss: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Antrag 23:
Uferbereich

Die ergänzenden Vorschriften in der BZO sind zum jetzigen Zeitpunkt noch verfrüht, da zuerst die Konkretisierungen des § 67a PBG im regionalen Richtplan folgen müssen, um anschliessend diese in die Nutzungsplanung umzusetzen. Art. 48 der Vorschriften ist zu streichen, da er sich derzeit noch nicht auf seine Rechtmässigkeit, Zweckmässigkeit und Angemessenheit prüfen lässt.

Erwägungen der Gemeinde:

Gestützt auf die Vorgaben im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft werden für die Wohnzonen am Uferbereich ergänzende Festlegungen getroffen. Der kommunale Richtplan Siedlung und Landschaft definiert dabei die Grundsätze, welche nun im Art. 48 BZO umgesetzt werden. In der Wohnzone W 1.0 gilt gemäss Art. 29 BZO neu eine maximale Gesamtlänge von 20m (bisher 25m). Die Höhenbeschränkung für Mauern gilt bereits heute (Art. 21 BZO).

Die Planungsregion wird gestützt auf den neuen § 67a PBG im regionalen Richtplan Festlegungen für den Uferbereich treffen. Diese Vorgaben sind durch die Gemeinden umzusetzen. Nach Rechtskraft der übergeordneten Planung wird die Gemeinde Meilen überprüfen, ob Art. 48 BZO im Rahmen einer Teilrevision justiert werden muss. In diesem Sinne bleibt die Umsetzung von § 67a PBG vorbehalten.

Beschluss: Der Antrag wird sinngemäss berücksichtigt.

Antrag 24:
Parkierung

Wir begrüssen die Verwendung der angepassten Grundlagen. Wir empfehlen jedoch, auch die maximal zulässige Anzahl Parkplätze festzuhalten. Es soll verhindert werden, dass stark verkehrserzeugende Nutzungen ohne Einschränkungen geplant werden können.

Wir empfehlen, nicht nur die minimal erforderlichen, sondern auch die maximal zulässigen Parkplätze festzulegen. Eine Abweichung (mit entsprechender Begründung) könnte beispielsweise explizit im Art. 63, besondere Fälle, aufgenommen werden.

Wir empfehlen, Abstellplätze für Motorräder im Umfang von 10 % der minimal erforderlichen Parkplätze für Personenwagen nachzuweisen.

Es wird empfohlen, in der Kernzone K3 (insbesondere im Ortsbild Dorfmeilen) keine Parkplätze zuzulassen, um die Aussenraumqualität zu erhöhen.

Nachdem die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge sehr detailliert geregelt wird, empfehlen wir eine ähnlich detaillierte Regelung für die Veloabstellplätze. Es steht der Gemeinde wiederum frei, von der in die Vernehmlassung gegebenen Fassung Gebrauch zu machen. Zudem stehen VSS-Normen und Merkblätter der Koordinationsstelle Veloverkehr zur Verfügung.

Erwägungen der Gemeinde:

Die neuen BZO-Bestimmungen zur Parkierung geben der Gemeinde Meilen einen guten Spielraum, situationsgerechte Parkierungslösungen zu bewilligen. Eine Verschärfung der Bestimmungen wird politisch nicht als tragfähig beurteilt.

Hingegen wird im Sinne des Antrags in der BZO der Spielraum eingeräumt, dass im Perimeter der schutzwürdigen Ortbilder von überkommunalen Bedeutung (Kirchgasse und Burg) auf die Erstellung von Parkplätzen verzichtet werden kann. Artikel 63 BZO wird entsprechend angepasst.

Beschluss: Die Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen.

Antrag 25:

Anforderungen im Rahmen der Sonderbauvorschriften in Zentrumszonen

In Art. 74 werden die Anforderungen innerhalb der Zentrumszone festgehalten. Auch wenn Art. 74 e) im Sinne des Ortsbildschutzes ist, ist er nicht rechtmässig. Art. 74 Abs. e) ist zu streichen.

Erwägungen der Gemeinde:

Es ist nicht nachvollziehbar, dass diese Vorgabe im Rahmen der Sonderbauvorschriften nicht zulässig sein soll, zumal die Sonderbauvorschriften keine Pflicht bewirken, nach ihnen zu bauen und gemäss § 80 PBG eine einwandfreie Einordnung, Gestaltung, Erschliessung, Ausstattung und Ausrüstung der Überbauung sicherzustellen ist.

Auch aufgrund des Eintrags im ISOS (Erhaltungsziele A) und gestützt auf § 238 Abs. 2 PBG sollen bei Grundstücken, die an die Kernzone Kirchgasse grenzen, die Anliegen des Ortsbildschutzes beachtet werden.

Beschluss: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Antrag 26:

Einfriedungen und Stützmauern (§ 78 PBG)

Art. 78 wird begrüsst. Die Lockerung, dass höhere Mauern durch Abstufung zu gliedern und zu begrünen sind, ist jedoch zur Gewährleistung der Ziele des Ortsbildschutzes in den Kernzonen Dorfmeilen und Burg zu unterbinden. Art. 78, 2. Satz ist bei den Kernzonen Dorfmeilen und Burg nicht zuzulassen.

Erwägungen der Gemeinde:

In der Kernzone gelten die erhöhten gestalterischen Anforderungen, was in Art. 78 BZO ergänzt wird.

Beschluss: Der Antrag wird berücksichtigt.

Antrag 27:

Abstimmung Siedlung und Verkehr

Die Auswirkungen der Siedlungsentwicklung auf die Verkehrsentwicklung, Stichwort Abstimmung Siedlung und Verkehr, sollen in einem eigenen Kapitel im Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV nachgewiesen werden.

Erwägungen der Gemeinde:

Der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt.

Beschluss: Der Antrag wird berücksichtigt.

Antrag 28:

Interessenabwägung ISOS

Der Ortskern von Meilen sowie der Weiler Burg sind als schützenswerte Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) eingetragen. Um das ISOS als berücksichtigt beurteilen zu können, ist eine umfassendere Interessenabwägung im Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV darzulegen. Dort, wo Konflikte bestehen – nach einer ersten Überprüfung ist dies insbesondere bei den Gebieten 3 und 5 und der Baugruppe 0.1 beim Ortsbild Meilen der Fall – sind den Interessen des ISOS anderweitige öffentliche Interessen gegenüberzustellen (wie zum Beispiel der Verdichtung nach innen oder den Zielen im Handlungsraum urbane Wohnlandschaften). Dabei ist abzuwägen und zu begründen, welchen Interessen ein höheres Gewicht zu geben ist.

Erwägungen der Gemeinde:

Der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt.

Beschluss: Der Antrag wird berücksichtigt.

Antrag 29:

Interessenabwägung KOBI

Im Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV wird in einzelnen Abschnitten auf die Abstimmung der Kernzonenpläne Dorf und Burg hingewiesen. Zum Beispiel werden ISOS und KOBI in Kapitel 4.2 auf S. 22 mit dem Satz erwähnt, dass die Kernzonenpläne Dorf und Burg auf die Festlegungen im KOBI und ISOS abgestimmt seien. Eine nachvollziehbare und umfassende Auseinandersetzung und Interessenabwägung wird in diesem Zusammenhang noch vermisst. Der Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV ist dahingehend zu ergänzen, dass das Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung im Kapitel "Kantonale Planungsinstrumente" mit seinen Hauptinhalten für die Ortsbilder Dorfmeilen und Burg erwähnt und berichtet wird, wie dem kantonalen Ortsbildinventar im Rahmen der Nutzungsplanung Rechnung getragen wird. Es wird zudem empfohlen, auf die laufende Aktualisierung des kantonalen Ortsbildinventars hinzuweisen und zu erwähnen, dass die Revision die geplanten Änderungen bereits umsetzt. Die Festsetzung der Aktualisierung und Revision des kantonalen Ortsbildinventars soll bis Ende 2019 erfolgt sein.

Erwägungen der Gemeinde:

Gemäss Vorprüfungsbericht wurde das KOBI berücksichtigt. Der Planungsbericht kann jedoch entsprechend dem Antrag präzisiert werden.

Beschluss: Der Antrag wird berücksichtigt.

Antrag 30:

Sonderbauvorschriften für die Industrie- und Gewerbezone

In Art. 66 d) der Bau- und Zonenordnung (BZO) ist zu ergänzen, dass der Gestaltungsplan auch die Lärmproblematik, die durch Wohnnutzung in der Industrie- und Gewerbezone entsteht, zu regeln hat.

Erwägungen der Gemeinde:

Gemäss Art. 66 lit. c) BZO sind für neue Wohnnutzungen gestalterische oder bauliche Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte zu ergreifen. Der Antrag ist somit bereits berücksichtigt. In den Erläuterungen zur BZO wird auf die Lärmproblematik bei Wohnnutzungen in der Industrie- und Gewerbezone verwiesen.

Beschluss: Der Antrag wird sinngemäss berücksichtigt.

Antrag 31:

Bodenschutz

Sollten die Umzonungen Neue Erholungszone E1 für Familiengärten Rainstrasse und Erweiterung E2 Pferdesport Pfannenstil weiter in Betracht gezogen werden, so ist als Grundlage für die Vorprüfung bezüglich Bodenschutz hinreichend Bericht zu erstatten. Bei allfälligen Interessenabwägungen ist aufzuzeigen, wie das öffentliche Interesse an der Erhaltung von Böden und Fruchtfolgeflächen berücksichtigt wurde.

Erwägungen der Gemeinde:

Der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt.

Beschluss: Der Antrag wird berücksichtigt.

Antrag 32:

Waldabstandslinien

Im Quartiererhaltungsplan "Auf der Hürnen" steht geschrieben: "Waldabstandslinie anpassen". Es ist jedoch nirgends erwähnt, in welchem Verfahren dies geschieht.

In den Kernzonenplänen sind die Waldflächen und die übrige Bestockung mit der gleichen Signatur dargestellt (Beispiel Kernzonenplan Feldmeilen). Dies ist verwirrend, indem Waldabstandslinien so teilweise durch "Waldsignatur" führen.

Im Erläuternden Bericht ist festzuhalten, dass die Anpassung der Waldabstandslinie "Auf der Hürnen" in einem späteren Verfahren erfolgt. Wald und übrige Bestockung sind in verschiedenen Signaturen darzustellen.

Erwägungen der Gemeinde:

Die Revision der Waldabstandslinie wird der Gemeindeversammlung mit dieser Revisionsvorlage zur Beschlussfassung vorgelegt, was im Planungsbericht präzisiert wird. Die Plandarstellungen werden bereinigt.

Beschluss: Der Antrag wird sinngemäss berücksichtigt.

Antrag 33:

Siedlungsentwässerung

Die Gemeinde Meilen wird eingeladen, innerhalb von zwei Jahren nach Genehmigung der Teilrevision der Nutzungsplanung zu prüfen, ob eine Überarbeitung der Generellen Entwässerungsplanung (GEP) nötig ist. Das AWEL (Abt. Gewässerschutz, Sektion Siedlungsentwässerung) ist über die Beurteilung zu informieren (se@bd.zh.ch).

Erwägungen der Gemeinde:

Der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt.

Beschluss: Die Einladung wird zur Kenntnis genommen.

Antrag 34:
Störfallvorsorge

Unter Berücksichtigung der geplanten Änderungen ist das zukünftige Personenaufkommen im Konsultationsbereich der Midor AG abzuschätzen und in Zusammenarbeit mit der Midor AG eine Ermittlung der Störfallrisiken vorzunehmen. Basierend auf der Risikoermittlung sind für das Planungsvorhaben verhältnismässige Massnahmen zur Risikominimierung zu evaluieren. Sind solche erforderlich, sind diese für die betroffenen Zonen und Sonderbauvorschriften stufengerecht festzusetzen. Im Planungsbericht sind die Aspekte der Störfallvorsorge zu beschreiben.

Erwägungen der Gemeinde:

Das Thema Störfallrisiko wird im Planungsbericht stufengerecht ergänzt. Massnahmen zur Risikominimierung werden unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismässigkeit zusammen mit der Midor nachgelagert an die Revision der BZO geprüft.

Beschluss: Die Einladung wird zur Kenntnis genommen.

4.3 Kantonale Anträge gemäss dem zweiten Vorprüfungsbericht

Genehmigungsfähig

Die aufgrund der ersten Vorprüfung und dem Ergebnis des Mitwirkungsverfahrens bereinigte Revisionsvorlage wurde dem Kanton zu einer zweiten Vorprüfung eingereicht. Im zweiten Vorprüfungsbericht vom 11. Juni 2020 wurde festgestellt, dass die Anträge aus der ersten Vorprüfung umfassend behandelt und in grössten Teilen umgesetzt wurden. Unter Beachtung der folgenden Punkte wurde die Genehmigung der Revisionsvorlage in Aussicht gestellt:

- Art. 50 Abs. 5 nBZO
Die qualitativen Anforderungen an die Flachdachbegrünung (ökologisch wertvolle Begrünung) seien dahingehend anzupassen, dass keine übermässige Einschränkung für die Grundeigentümer entstehe.
Hinweis: Die Gemeinde wird diesen Sachverhalt neu in den Ausführungsrichtlinien regeln.
- Aufgrund der Anpassungen an den Gewerbezone habe die ZPP eine Stellungnahme hinsichtlich dem Thema Arbeitszonenbewirtschaftung abzugeben.
Hinweis: Die Stellungnahme wird bis zum Genehmigungsverfahren vorliegen.
- Die Grünflächenziffer dürfe nicht abweichend von der Definition im PBG in der BZO geregelt werden.
Hinweis: Dieser Vorbehalt wurde nachträglich zur Vorprüfung eingebracht. Art. 76 nBZO wurde in der Folge geändert an das übergeordnete Recht angepasst.

ANHANG

A1 Liste der Anträge

Zusammenfassung Einwendungen / Änderungsanträge

Öffentliche Auflage: 7. Juni bis 6. August 2019

Publikation: 7. Juni 2019

Nr.	Eingang	Anträge (zum Teil sinngemäss)	Ortsteil / Gegenstand	Kat.-Nr.
-----	---------	--------------------------------	--------------------------	----------

A Kernzonen

A1 Kernzonenplan Burg

11	16.07.19	Die Signatur "bestehender rechtskräftiger Gestaltungsplan" ist auch im Zonenplan aufzunehmen, wie im Kernzonenplan Burg. Die gleiche Differenz besteht auch in anderen Gebieten.	Burg	5190
21	26.07.19	Der Garten ist statt "wichtiger Freiraum" dem "Gartenbereich" zuzuweisen.	Burg	5231
48	05.08.19	Die Sennhütte an der Burgstrasse ist als rotes Gebäude im Kernzonenplan aufzunehmen.	Burg	5047, 5171
52.1	05.08.19	Freiflächen um die bestehenden Gebäude weiss lassen für freiere Nutzungsmöglichkeiten.	Burg	10880, 10881
52.2	05.08.19	Kleines Gebäude (Waschhaus) gleich belassen wie auf altem Zonenplan, jetzt grau markiert.	Burg	10880, 10881
52.3	05.08.19	Ehemaliger Baubereich im bestehenden Zonenplan bei grosser Scheune (alt gelb markiert) neu nun grau markiert. a. Neu als «wichtige Freiräume» markieren. b. Ist ausgeprägter Platz und Strassenraum «Zufahrt Scheune»	Burg	10880, 10881
53.1	05.08.19	Bewilligter Anbau Garage grau markieren und die richtigen Masse übernehmen.	Burg	10195, 12325
53.2	05.08.19	Platz vor Garage wie Strasse als ausgeprägter Platz- und Strassenraum markieren.	Burg	10195, 12325
53.3	05.08.19	Hinterer Bereich kein Freiraum, weiss lassen.	Burg	10195, 12325
53.4	05.08.19	Scheunen: Keine Beschränkung auf G / Nutzung ganzer Scheunen für Wohnen oder Gewerbe.	Burg	10195, 12325
53.5	05.08.19	Südliche Scheune kein Freiraum, da einzige Möglichkeit für künftigen Abstellplatz.	Burg	10195, 12325
53.6	05.08.19	Brunnenplatz der Wasserversorgung Burg (mündlich an der Sitzung besprochen) ist ein bestehender Platz und sollte als ausgeprägter Platz und Strassenraum bezeichnet werden.	Burg	10195, 12325

A2 Kernzonenplan Dollikon

8	16.07.19	Umzonung G5 in K3.	Obermeilen	11645
9	16.07.19	Umzonung G5 in K3.	Obermeilen	11645
10	17.07.19	Umzonung G5 in K3.	Obermeilen	11645
14	22.07.19	Rückzonung in Kernzone 3.	Obermeilen, Im Dörfli	11645
19	24.07.19	Rückzonung des Grundstücks Im Dörfli in die Kernzone K3.	Obermeilen, Im Dörfli	11645
20	24.07.19	Rückzonung des Grundstücks Im Dörfli in die Kernzone K3.	Obermeilen, Im Dörfli	11645
26	29.07.19	Rückzonung des Grundstücks in die WG 2.8.	Obermeilen	7702
70	06.08.19	Das Grundstück Kat. Nr. 7702 ist wieder in die Wohnzone 2.8 mit Gewerbeanteil zurückzuzonen.	Obermeilen	7702
38	02.08.19	Das Grundstück Seestrasse 997 ist wie bisher in der Wohnzone WG2.8 zu belassen und von der Einteilung in Kernzone K3 ist abzusehen.	Obermeilen	8277
41	02.08.19	Das Grundstück Im Dörfli 2 ist wie bisher in der Wohnzone WG 2.8 zu belassen und von der Einteilung in die Kernzone K3 ist abzusehen.	Obermeilen	7187
59.1	05.08.19	Das Grundstück Seestrasse 987, Kataster-Nummer 2666, ist wie bisher in der Wohnzone WG 2.8 zu belassen und von der Einteilung in Kernzone KB ist abzusehen.	Obermeilen	2666
59.2	05.08.19	Das Grundstück Seestrasse 995, Kataster-Nummer 2668, ist wie bisher in der Wohnzone WG 2.8 zu belassen und von der Einteilung in Kernzone KB ist abzusehen.	Obermeilen	2668
59.3	05.08.19	Von einer Einteilung des südwestlichen Teils des Grundstücks Seestrasse 987, Kataster-Nummer 2666, in die neue Kategorie «wichtige Freiräume» ist abzusehen.	Obermeilen	2666
59.4	05.08.19	Von einer Einteilung des südwestlichen Teils des Grundstücks Seestrasse 995, Kataster-Nummer 2668, in die neue Kategorie «wichtige Freiräume» ist abzusehen.	Obermeilen	2668

Nr.	Eingang	Anträge (zum Teil sinngemäss)	Ortsteil / Gegenstand	Kat.-Nr.
-----	---------	--------------------------------	-----------------------	----------

A3 Weilerkernzone Aebleten

5	09.07.19	Grundstück von Landwirtschaftszone in Kernzone umzonen.	Obermeilen	10728
6	10.07.19	Grundstück von Landwirtschaftszone in Kernzone umzonen.	Obermeilen	10728
56.1	05.08.19	Es sei von der Festsetzung «wichtige Freiräume» auf den Parzellen 10727 und 12015 im Kernzonenplan untere Aebleten abzusehen, analog der dazwischen liegenden Parzelle 12014. Eventualantrag 1: Es sind auf der Parzelle 12014 «wichtige Freiräume» festzulegen. Eventualantrag 2: Es ist Entwurf Art. 12 Abs. 5 nBZO «wichtige Freiräume» zu streichen.	Obermeilen, Aebleten	10727, 12014 und 12015
56.2	05.08.19	Die viel zu eng um den Weiler untere Aebleten gezogene Kernzongrenze sei sinnvoll zu erweitern.	Obermeilen, Aebleten	

A4 Kernzone Dorf

36	02.08.19	Vergleiche Begehren Nr. 63.	Meilen Dorf	6787
63.1	05.08.19	Es sei das Grundstück Kat.-Nr. 6787 der Kernzone K3 zuzuordnen.	Meilen Dorf	6787
63.2	05.08.19	Es seien an den nördlichen, westlichen und südlichen Fassaden der Gebäude Hüniweg 12 / 12a Fassadenerhaltungslinien gemäss Beilage 2 festzusetzen.	Meilen Dorf	6787
29	30.07.19	Anregung (kein Antrag): "Im Sinne einer Anregung können wir uns vorstellen, dass das ganze Grundstück der Z4.5 zugewiesen wird".	Meilen	10741
32.1	30.07.19	Sämtliche Gebäude entlang der Uferlinie von Kat. Nm. 3487, 10466, 9547, 10469 und 10470, nämlich die Gebäude Nm. 541, 545, 2613, 1484, 550, und 581 seien gemäss Art. 4 „Umbauten und Kernzone“ rot zu bezeichnen.	Meilen	3487, 9547, 10466, 10469, 10470
32.2	30.07.19	Die durch Schraffierung in den Kernzonenplänen schematisch abgegrenzten Freiräume seien auf der Kataster Nr. 10466 bis zur Uferlinie und bis unmittelbar ans bestehende Gebäude Nr. 545 zu führen.	Meilen	10466

A5 Kernzonenbestimmungen

59.5	05.08.19	Die Bestimmung von Artikel 13 b) Absatz 3 der heute gültigen Bau- und Zonenordnung ist für die neuen Kernzonentypen K2 und K3 zu übernehmen, die Streichung der Bestimmung ist rückgängig zu machen, sodass für beide neuen Kernzonentypen im zweiten Dachgeschoss Dachaufbauten, einzelne kleinere Belichtungselemente sowie Dachflächenfenster mit einer maximalen Glasfläche von 0,3 m2 zulässig sind.	Bauordnung generell	
56.3	05.08.19	Die bisherige Regelung betreffend Dächer sei für den Weiler Aebleten beizubehalten: «Dachaufbauten, Dacheinschnitte, kleinere Belichtungselemente und Dachflächenfenster sind im ersten Dachgeschoss zulässig. Im zweiten Dachgeschoss sind Dachaufbauten, kleinere Belichtungselemente und einzelne Dachflächenfenster mit einer maximalen Glasfläche von 0,3 m2 (im Licht) zulässig.» Eventualantrag 3.1: Es ist die vorgenannte bisherige Regelung von alt KB und KBS für alle Kernzonen aufzunehmen (Feldmeilen Seestrasse, Feldmeilen Bodenacher, Dorfmeilen Kirchgass, Obermeilen, Seidengasse, Obermeilen Unterdorf, Obermeilen Dollikerstrasse, Obermeilen Dollikon, Obermeilen Aebleten, Obermeilen Grüt, Bergmeilen Burg, Bergmeilen Toggwil).	generell	
80.2	07.08.19	Art. 2 Die Kernzonen seien geschossunabhängig zu bezeichnen, z. B. wie heute mit "A" und "B" oder aber auch mit Ziffern wie z. B. "1", "2". Alle sich daraus ergebenden Dokumente und Pläne seien entsprechend anzupassen.	Bauordnung generell	
80.2	07.08.19	Antrag 3 Art. 4/5 Es sei in den Art. 4 und/oder 5 oder in einer Begriffsdefinition zu umschreiben, wann es sich um einen Um-, einen Ersatz- oder Neubau handelt.	Bauordnung generell	
80.3	07.08.19	Art. 4 sei neu wie folgt zu formulieren: Titel: Generelle Gestaltungsrichtlinien 1 Für die Beurteilung von Um- und Ersatzbauten an bestehenden Gebäuden sowie Neubauten sind die ortsbauliche Eingliederung (Stellung, Volumetrie, Hofbildung, Strassenfluchten), die Gestaltung der Bauten und Anlagen (Fassadengliederung und -öffnungen, Kubatur, Dachform, Dachaufbauten, Materialien und Farben) sowie deren Umgebung (Vorplätze, Gärten, Zäune und Mauern, Parkierung) massgebend. 3 Die themenspezifischen Vollzugsrichtlinien des Gemeinderats sind für die Einordnung und Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie deren Umgebung massgebend. 4 Die örtliche Baubehörde kann bei Neu-, Ersatz-, An- oder Umbauten Einschränkungen verfügen, wenn schutzwürdige nachbarliche Interessen dies nötig machen.	Bauordnung generell	

Revision Nutzungsplanung, Meilen
Bericht zur Mitwirkung

Nr.	Eingang	Anträge (zum Teil sinngemäss)	Ortsteil / Gegenstand	Kat.-Nr.
80.4	07.08.19	(Art. 4a) Titel: Kernzone A (KA) Bauten, Anlagen und deren Umschwung sowie Ausstattungen und Ausrüstungen müssen besonders gut gestaltet sein. Dies gilt auch für die Farb- und Materialwahl. (Art. 4b) Titel: Kernzone B (KB) Bauten, Anlagen und deren Umschwung sowie Ausstattungen und Ausrüstungen sind ortsbaulich und architektonisch gut zu gestalten. Dies gilt auch für die Farb- und Materialwahl. (Art. 4c) Titel: Ersatz-, An- und Umbauten Ersatz-, An- und Umbauten sind innerhalb der Baubereiche bzw. der Gebäudegrundrisse zulässig, wenn sie in ihren Abmessungen den Anforderungen von Art. 5 (Version Einsprecher) Abs. 2 entsprechen. Bei Ersatzbauten gilt auch Art. 5 Abs. 3.	Bauordnung generell	
80.5	07.08.19	Art. 5 Sei neu wie folgt zu formulieren; Titel. Neubauten 1 Neubauten sind in Gebieten, in denen die Neubauvorschriften zur Anwendung gelangen, zulässig. 2 Alle Bauten und Anlagen haben sich in ihrer Kubatur und hinsichtlich ihrer Gesamthöhe in die bauliche Umgebung einzufügen. Die zulässige Kubatur aller Bauten und Anlagen ergibt sich aus der Gesamthöhe oder der Geschoszahl der baulichen Umgebung. Abweichungen können bewilligt oder verlangt werden, wenn ein gewünschter ortsbaulicher und architektonischer Akzent ausgewiesen ist oder das Ortsbild dies erfordert.	Bauordnung generell	
80.6	07.08.19	3 Ein architektonischer Akzent ist dann nachgewiesen, wenn a) dies bei An- oder Umbauten das örtliche Baukollegium bestätigt oder b) dies bei Neu- oder Ersatzbauten als Resultat eines Varianzverfahrens hervorgeht. Ist ein Mitglied des Baukollegiums Teil des Beurteilungsgremiums in einem Varianzverfahren, muss das obsiegende Projekt nicht mehr vom Baukollegium beurteilt werden. 4 Besondere Gebäude dürfen auch ausserhalb der Baubereiche bzw. der Gebäudegrundrisse erstellt werden.	Bauordnung generell	
80.7	07.08.19	Art. 6 Abs. 1 Dieser Absatz sei ersatzlos zu streichen. Eventualiter sei auf die Festsetzung von Geschoszahl (auch) in der Kernzone zu verzichten und die Höhe der möglichen Bauten verbal zu umschreiben (siehe Antrag 4, Art. 5 Abs. 2) . Art. 6 Abs. 2 wird ersetzt durch neuen Art. 12.	Bauordnung generell	
80.8	07.08.19	Art. 7/9 seien ersatzlos zu streichen.	Bauordnung generell	
80.9	07.08.19	Art. 12 sei neu wie folgt zu formulieren: Titel: Abstände/Bäume/Umgebung 1 Bauen bis an die Weg- oder Strassengrenze ist unter den Voraussetzungen von Art. 5 Abs. 2 (Version Einsprecher) zulässig. 2 Bauten unter dem Boden dürfen bis an die Weg- oder Strassengrenze erstellt werden, wenn sie den Bau oder den Ausbau von Werkleitungen nachweislich nicht behindern. 3 Die kantonale Abstandsverschärfung gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung. 4 Die in den Kernzonenplänen eingetragenen Fassadenfluchten sind bei Neu- oder Ersatzbauten zu beachten. 5 Markante Bäume oder Baumgruppen sind zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige zu ersetzen, sofern sie die ordentliche Grundstücksnutzung nicht übermässig erschweren. Gleiches gilt für die herkömmliche Umgebungsgestaltung, bestehend aus Gärten, Einfriedungen, Mauern usw.	Bauordnung generell	
80.10	07.08.19	Art. 13/14/15 seien ersatzlos zu streichen.	Bauordnung generell	
83.7	08.08.19	Es sei Art. 15 nBZO ersatzlos zu streichen.	Bauordnung generell	
83.8	08.08.19	Es sei Art. 10 Abs. 3 nBZO über die gewerbliche Nutzung anrechenbare Parkplätze in den Kernzonen Burg und Toggwil ersatzlos zu streichen.	Bauordnung generell	

Revision Nutzungsplanung, Meilen
Bericht zur Mitwirkung

Nr.	Eingang	Anträge (zum Teil sinngemäss)	Ortsteil / Gegenstand	Kat.-Nr.
-----	---------	--------------------------------	--------------------------	----------

B Quartiererhaltungszonen

B1 QEZ Bahnhofstrasse

58	05.08.19	Der nordseitigen Bauperimeter sei um 2.00 m zu vergrössern und so ein gewisser Ausgleich zu schaffen. Dies würde eine Fassadenlänge parallel zur Bahnhofstrasse von 12.80 m (plus 2.00 m) ermöglichen.	Meilen Dorf	7682
----	----------	--	-------------	------

B2 QEZ Auf der Hümen

13.1	18.07.19	Es sei auf die Festsetzung des detaillierten Quartiererhaltungszonenplans „Auf der Hümen“ mit zugehörigen Vorschriften gemäss Art. 17 - 23 des Entwurfs zur Bauordnung zu verzichten.	Meilen, Auf der Hümen	8180, 8967
13.2	18.07.19	Es sei für die Quartiererhaltungszone „Auf der Hümen“ mit dem unveränderten Zweck gemäss Art. 16 des Entwurfs zur Bauordnung, nämlich „die Strukturerhaltung und die zeitgemässe Weiterentwicklung der bestehenden Bebauung“ zu regeln, eine Pflicht zum Erlass eines Gestaltungsplans einzuführen.	Meilen, Auf der Hümen	8180, 8967
13.3	18.07.19	Es sei die Revision der Waldabstandslinie auf Kat.-Nr. 8967 auszusetzen und die Waldabstandslinie sei später koordiniert mit dem Erlass des Gestaltungsplans gemäss Antrag 2 in Revision zu ziehen.	Meilen, Auf der Hümen	8967

B3 QEZ Bestimmungen

80.10	07.08.19	Art. 16 bis 23 seien ersatzlos zu streichen und die im vorliegenden Entwurf den Quartiererhaltungszonen zugewiesenen Gebiete der Kernzone A oder B (Version Einsprecher) zuzuweisen.	Bauordnung generell	
-------	----------	--	------------------------	--

C Zentrumszonen

24.1	29.07.19	zu Abschnitt IV. Sonderbauvorschriften Bst. C Zentrumszone Art. 73 BZO ist i.V.m. Art. 25 Abs. 2 lit. b) dahingehend anzupassen, dass analog der Sonderbauvorschriften in den Wohn- und Mischzonen Art. 69 lit. b) das Attikageschoss auch durch ein Vollgeschoss ersetzt werden kann; eventualiter auch nur bezogen auf die Zentrumsgebiete nördlich der Bahnlinie.	Meilen	10390
24.2	29.07.19	zu Art. 25 lit. d) BZO Die Fassadenhöhe in der Zentrumszone Z 4.5 ist von 15.5 m auf 16.5 m anzuheben; eventualiter nur für die Zentrumszone nördlich der Bahnlinie.	Meilen	10390
24.3	29.07.19	zu Abschnitt IV. Sonderbauvorschriften Bst. C Zentrumszone Art. 74 lit. c) BZO ist mit "grundsätzlich" zu ergänzen, damit ein Ermessensspielraum besteht. Eine absolute Formulierung kann zu unverhältnismässigen Schwierigkeiten in der Anwendung dieser BZO-Vorschrift führen.	Meilen	10390
24.4	29.07.19	Belassen des Grundstücks Nr. 10390 in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.	Meilen	10390
17	23.07.19	Vgl. Präzisiertes Begehren Nr. 71	Meilen	10394
71	06.08.19	Präzisierung von Begehren Nr. 17: Antrag: Die heutige Zentrumszone 3.2 (Gleisareal), die der Z 4.5 zugewiesen wurde, ist der Wohnzone W 2.4 mit einer Fassadenhöhe von 10.5 m zuzuweisen. Eventualantrag: Die Fassadenhöhe sei auf 10.5 m zu beschränken.	Meilen Dorf	10394

D Wohnzonen und Mischzonen

D1 Gebiet Weid

1	31.05.19	Grundstücke Weid sollen in die Zone E1 umgezont werden.	Obermeilen	10018, 10019, 9928
2	20.06.19	Grundstücke Weid sollen in die Zone E1 umgezont werden.	Obermeilen	10018, 10019, 9928
3	26.06.19	Grundstücke Weid sollen in die Zone E1 umgezont werden.	Obermeilen	10018, 10019, 9928
12	08.07.19	Weid in Obermeilen in Erholungszone umzonen.	Obermeilen	10018
15	22.07.19	Grundstück Weid in Erholungszone umzonen.	Obermeilen	10018
25	29.07.19	Die Weid in Obermeilen ist in die Erholungszone umzuzonen.	Obermeilen	10018
28	30.07.19	Die Grundstücke der Weid in Obermeilen sind in Erholungszone umzuzonen.	Feldmeilen	10018, 10019, 9928
44	02.08.19	Grundstücke Weid sollen in die Zone E1 umgezont werden.	Obermeilen	10018, 10019, 9928
49	05.08.19	Grundstück Weid soll in die Zone E1 umgezont werden.	Obermeilen	10018
51	05.08.19	Grundstück Weid soll in die Zone E1 umgezont werden.	Obermeilen	10018
67	06.08.19	Grundstücke Weid sollen in die Zone E1 umgezont werden.	Obermeilen	10018, 10019, 9928

Revision Nutzungsplanung, Meilen
Bericht zur Mitwirkung

Nr.	Eingang	Anträge (zum Teil sinngemäss)	Ortsteil / Gegenstand	Kat.-Nr.
81	07.08.19	Grundstücke Weid sollen in die Zone E1 umgezont werden.	Obermeilen	10018, 10019, 9928
16.1	23.07.19	Grundstück Weid in Erholungszone für Familiengärten umzonen.	Obermeilen	10018
50	05.08.19	Grundstücke Weid sollen in die Wohnzone W 1.8 umgezont werden.	Obermeilen	10018 und 10019
16.2	23.07.19	Grundstück Äusserer Rain in das Rebinventar gemäss § 203 PBG.	Obermeilen	11629
66.1	06.08.19	In Mischzonen, welche sich inzwischen zu reinen Wohngebieten entwickelt und sich lediglich vereinzelt Gewerbebetriebe erhalten haben, sind daher in reine Wohnzonen umzuwandeln oder zumindest in solche, welche nur nicht störende Betriebe zugelassen sind. Es ist daher mehr als nur folgerichtig, das Gebiet „Weid“ (unterhalb der Lütisämetstrasse und ein kleiner Teil links der Weidstrasse) in eine reine Wohnzone umzuwandeln.	Bauordnung generell und Obermeilen	
64.1	05.08.19	Die WG-Zone oberhalb und unterhalb eingangs der Lütisämetstrasse soll durch eine reine W-Zone ersetzt werden.	Obermeilen	
64.2	05.08.19	Die WG 2.2-Zone steht quer in der Landschaft und soll durch eine W 1.8-Zone ersetzt werden.		
66.2	06.08.19	Das gesamte Gebiet „Weid“ sei gleich wie seine unmittelbare Umgebung zu behandeln und als am „Hang liegend“ zu bezeichnen, mit einer max. Gebäudelänge von 30 m.	Obermeilen	
66.3	06.08.19	Das Quartier Weid/Lütisämet /Weidächer/Grueb sei einheitlich der Zone W 1.8 zuzuweisen. Zusätzliche Bemerkung: In WG keine Grünflächenziffer.	Obermeilen	
66.4	06.08.19	Der Innere Dollikerbach sei vollständig einer Schutzzone (Freihaltezone) zuzuweisen.	Obermeilen	

D2 Feldmeilen

30	30.07.19	Es sei die Zone WG 2.4 mit Nummer 4.6 im Bereich des Feldgüetiwegs in Feldmeilen (zwischen dem Bahngleis, der General-Wille-Strasse und der Vorderfeldstrasse) von der Zone WG 2.4 (Wohnzone mit Gewerbeanteil) in die Wohnzone W 2.4 (Wohnzone) umzuzonen.	Feldmeilen	Quartier Feldgüetli West
31	30.07.19	Es sei die Zone WG 2.4 mit Nummer 4.6 im Bereich des Feldgüetiwegs in Feldmeilen (zwischen dem Bahngleis, der General-Wille-Strasse und der Vorderfeldstrasse) von der Zone WG 2.4 (Wohnzone mit Gewerbeanteil) in die Wohnzone W 2.4 (Wohnzone) umzuzonen.	Feldmeilen	Quartier Feldgüetli West
34	30.07.19	Es sei die Zone WG 2.4 mit Nummer 4.6 im Bereich des Feldgüetiwegs in Feldmeilen (zwischen dem Bahngleis, der General-Wille-Strasse und der Vorderfeldstrasse) von der Zone WG 2.4 (Wohnzone mit Gewerbeanteil) in die Wohnzone W 2.4 (Wohnzone) umzuzonen.	Feldmeilen	Quartier Feldgüetli West
35	31.07.19	Es sei die Zone WG 2.4 mit Nummer 4.6 im Bereich des Feldgüetiwegs in Feldmeilen (zwischen dem Bahngleis, der General-Wille-Strasse und der Vorderfeldstrasse) von der Zone WG 2.4 (Wohnzone mit Gewerbeanteil) in die Wohnzone W 2.4 (Wohnzone) umzuzonen.	Feldmeilen	Quartier Feldgüetli West
39	02.08.19	Es sei die Zone WG 2.4 mit Nummer 4.6 im Bereich des Feldgüetiwegs in Feldmeilen (zwischen dem Bahngleis, der General-Wille-Strasse und der Vorderfeldstrasse) von der Zone WG 2.4 (Wohnzone mit Gewerbeanteil) in die Wohnzone W 2.4 (Wohnzone) umzuzonen.	Feldmeilen	Quartier Feldgüetli West
40	02.08.19	Es sei die Zone WG 2.4 mit Nummer 4.6 im Bereich des Feldgüetiwegs in Feldmeilen (zwischen dem Bahngleis, der General-Wille-Strasse und der Vorderfeldstrasse) von der Zone WG 2.4 (Wohnzone mit Gewerbeanteil) in die Wohnzone W 2.4 (Wohnzone) umzuzonen.	Feldmeilen	Quartier Feldgüetli West
42	02.08.19	Es sei die Zone WG 2.4 mit Nummer 4.6 im Bereich des Feldgüetiwegs in Feldmeilen (zwischen dem Bahngleis, der General-Wille-Strasse und der Vorderfeldstrasse) von der Zone WG 2.4 (Wohnzone mit Gewerbeanteil) in die Wohnzone W 2.4 (Wohnzone) umzuzonen.	Feldmeilen	Quartier Feldgüetli West
43	02.08.19	Es sei die Zone WG 2.4 mit Nummer 4.6 im Bereich des Feldgüetiwegs in Feldmeilen (zwischen dem Bahngleis, der General-Wille-Strasse und der Vorderfeldstrasse) von der Zone WG 2.4 (Wohnzone mit Gewerbeanteil) in die Wohnzone W 2.4 (Wohnzone) umzuzonen.	Feldmeilen	Quartier Feldgüetli West
55	05.08.19	Es sei die Zone WG 2.4 mit Nummer 4.6 im Bereich des Feldgüetiwegs in Feldmeilen (zwischen dem Bahngleis, der General-Wille-Strasse und der Vorderfeldstrasse) von der Zone WG 2.4 (Wohnzone mit Gewerbeanteil) in die Wohnzone W 2.4 (Wohnzone) umzuzonen.	Feldmeilen	Quartier Feldgüetli West
61	05.08.19	Es sei die Zone WG 2.4 mit Nummer 4.6 im Bereich des Feldgüetiwegs in Feldmeilen (zwischen dem Bahngleis, der General-Wille-Strasse und der Vorderfeldstrasse) von der Zone WG 2.4 (Wohnzone mit Gewerbeanteil) in die Wohnzone W 2.4 (Wohnzone) umzuzonen.	Feldmeilen	Quartier Feldgüetli West
62	05.08.19	Es sei die Zone WG 2.4 mit Nummer 4.6 im Bereich des Feldgüetiwegs in Feldmeilen (zwischen dem Bahngleis, der General-Wille-Strasse und der Vorderfeldstrasse) von der Zone WG 2.4 (Wohnzone mit Gewerbeanteil) in die Wohnzone W 2.4 (Wohnzone) umzuzonen.	Feldmeilen	Quartier Feldgüetli West
65	05.08.19	Es sei die Zone WG 2.4 mit Nummer 4.6 im Bereich des Feldgüetiwegs in Feldmeilen (zwischen dem Bahngleis, der General-Wille-Strasse und der Vorderfeldstrasse) von der Zone WG 2.4 (Wohnzone mit Gewerbeanteil) in die Wohnzone W 2.4 (Wohnzone) umzuzonen.	Feldmeilen	Quartier Feldgüetli West
74	06.08.19	Es sei die Zone WG 2.4 mit Nummer 4.6 im Bereich des Feldgüetiwegs in Feldmeilen (zwischen dem Bahngleis, der General-Wille-Strasse und der Vorderfeldstrasse) von der Zone WG 2.4 (Wohnzone mit Gewerbeanteil) in die Wohnzone W 2.4 umzuzonen.	Feldmeilen	Quartier Feldgüetli West
57.1	05.08.19	Für das Gebiet unterer Feldgüetiweg (4.6) ist die Festlegung Wohn- und Gewerbezone WG 2.4 mit der entsprechenden Bau- und Zonenordnung (BZO) beizubehalten. Fassadenhöhe: 11.4 m plus 3.30 m = 14.7 m (Attikageschosse)	Feldmeilen	
83.1	08.08.19	Es sei die bestehende WG2.4 im Gebiet Nr. "4.7 (Feldmeilen, General-Wille-Strasse)" im exakt gleichen Gebiet wie im geltenden Zonenplan neu in eine Zone W2.4 (d.h. ohne Gewerbeanteil) umzuzonen.	Feldmeilen	
79.1	07.08.19	Es sei die beantragte Neufestlegung (im blauen Rand) in den Parzellen 9391, 9392 und 9393 beim Landgut Horn in der bisherigen Zone WG 1.4 zu belassen und nicht der W 1.4 zuzuweisen.	Meilen, Horn	9393, 9391, 9392, 9685, 10820
79.4	07.08.19	4. Es sei das weitere Vorgehen vor der Verabschiedung durch den Gemeinderat zu Händen der Gemeindeversammlung mit der Grundeigentümerin zu besprechen.	Meilen, Horn	9393, 9391, 9392, 9685, 10820

Revision Nutzungsplanung, Meilen
Bericht zur Mitwirkung

Nr.	Eingang	Anträge (zum Teil sinngemäss)	Ortsteil / Gegenstand	Kat.-Nr.
D3 BZO				
33	30.07.19	Für die Wohnzonen W1.0, W1.4 und W1.8 (sensible Hanglagen) sind die Bestimmungen so zu ändern bzw. zu ergänzen, dass Dachflächen der obersten Geschosse nicht als Terrasse genutzt werden dürfen.	generell	ganzes Gemeindegebiet
79.3	07.08.19	3. Es sei der Gewerbeanteil, lastend aktuell im Bestand auf der Stockwerkeigentumseinheit im EG (Seite Ost) an der General-Wille-Strasse 309, 8706 Feldmeilen, in der totalrevidierten BZO in baurechtlich geeigneter Art und Weise aufzuheben, sodass im Erdgeschoss der Stockwerkeigentumseinheit links mit geeigneten (einfachen) baulichen Massnahmen eine übliche Wohnnutzung im Stockwerkeigentum ermöglicht werden kann. Eventualiter sei die bestehende WG2.4 im exakt gleichen Gebiet wie im geltenden Zonenplan neu in eine Zone W2.4 (ohne Gewerbeanteil) umzuzonen. Begehrensteller wünscht Gespräch.	Meilen, Horn	9393, 9391, 9392, 9685, 10820
80.10	07.08.19	Art. 2/29 Die Baumassenziffer der Wohnzonen seien mit Ausnahme der W1.0 angemessen zu erhöhen (z. B. W1.6 und W2.0 usw.).	Bauordnung generell	

E Industrie- und Gewerbebezonen

E1 Bauordnungsbestimmungen

22	26.07.19	Es sei der nachfolgende Satz, nämlich „In dieser Zone «Rotholz (G5)» sind Verkaufsgeschäfte nicht erlaubt in Art. 36 Abs. 4 des aktuellen Entwurfs der Bau- und Zonenordnung Meilen zu streichen und durch den nachfolgenden Satz zu ersetzen: „In dieser Zone «Rotholz (G5)» sind Verkaufsgeschäfte ohne Beschränkung zulässig.“	Obermeilen Rotholz	11344
23	26.07.19	Art. 36 Abs. 4 Satz 2 BauO sei ersatzlos zu streichen.	Obermeilen, Rotholz	Gewerbegebiet Rotholz
46	05.08.19	Ich beantrage, dass im Artikel 34 für die Gewerbezone G 5.0 (Alte Landstrasse) die gleiche Gesamtlängenbeschränkung aufgenommen wird, wie für Wohnzonen Art. 29 (30 m). Auch der fiktive Neigungswinkel für Attikageschosse von 45 Grad soll für G 5.0 gelten.	Obermeilen	
60	05.08.19	Wir beantragen, dass im Artikel 34 für die Gewerbezone G 5.0 (Alte Landstrasse) die gleiche Gesamtlängen-Beschränkung aufgenommen wird, wie für Wohnzonen gemäss Art. 29 (30 m). Auch der fiktive Neigungswinkel für Attikageschosse von 45 Grad soll für G 5.0 gelten.	Obermeilen	
68	06.08.19	Wir beantragen, dass im Artikel 34 für die Gewerbezone G 5.0 (Alte Landstrasse) die gleiche Gesamtlängen-Beschränkung aufgenommen wird, wie für Wohnzonen gemäss Art. 29 (30 m). Auch der fiktive Neigungswinkel für Attikageschosse von 45 Grad soll für G 5.0 gelten.	Obermeilen	
73	06.08.19	Ich beantrage, dass im Artikel 34 für die Gewerbezone G 5.0 (Alte Landstrasse) die gleiche Gesamtlängen-Beschränkung aufgenommen wird, wie für Wohnzonen gemäss Art. 29 (30 m). Auch der fiktive Neigungswinkel für Attikageschosse von 45 Grad soll für G 5.0 gelten.	Obermeilen	
84	08.08.19	Wir beantragen, dass im Artikel 34 für die Gewerbezone G 5.0 (Alte Landstrasse) die gleiche Gesamtlängen-Beschränkung aufgenommen wird, wie für Wohnzonen gemäss Art. 29 (30 m). Auch der fiktive Neigungswinkel für Attikageschosse von 45 Grad soll für G 5.0 gelten.	Obermeilen	

F Erholungszonen und Freihaltezonen

F1 Familiengärten

4	01.07.19	1. Grundstücke nördlich Stocklenweg sollen in die Zone E1 umgezont werden.	Obermeilen	8333
47.1	05.08.19	Ein Teil des Grundstücks Kat. Nr. 10926 (Friedrichstall; etwa 6905m2) gemäss dem gelben Ausschnitt der beiliegenden Bodenkarte ist in der Erholungszone E1 zu belassen.	Meilen	10926, 11336
47.2	05.08.19	Ein Teil des Grundstücks Kat. Nr. 11336 (Toggwilerstrasse/ Burgstrasse; etwa 4'046m2) gemäss dem gelben Ausschnitt der beiliegenden Bodenkarte ist neu der Erholungszone E1 zuzuweisen.	Meilen	10926, 11336

F2 Rebflächen

37.1	02.08.19	1. Die im Zonenplan bezeichneten Rebflächen seien der Freihaltezone zuzuweisen.	generell	ganzes Gemeindegebiet
37.2	02.08.19	2. Es sei der Baudirektion des Kantons Zürich für die im Zonenplan bezeichneten Rebflächen unverzüglich die Festsetzung von Planungszonen zu beantragen. Eventualiter sei unverzüglich das Rebinventar festzusetzen.	generell	ganzes Gemeindegebiet

Revision Nutzungsplanung, Meilen
Bericht zur Mitwirkung

Nr.	Eingang	Anträge (zum Teil sinngemäss)	Ortsteil / Gegenstand	Kat.-Nr.
-----	---------	--------------------------------	--------------------------	----------

G Uferbereich

83.3	08.08.19	a) Es sei in Art. 48 lit. b) nB70 wie folgt neu zu fassen: "Entlang der Seestrasse sind Einzelbäume und eine buschartige Vegetation zu pflanzen und dauernd zu erhalten, wobei einzelne Sichtbezüge zum See weit möglichst zu gewährleisten sind." b) Es sei Art. 48 lit. d) nBZO wie folgt neu zu fassen: "Entlang der Seestrasse sind sichtbehindernde Elemente, wie Mauern und Lärmschutzwände mit mehr als 1.4- 1.2 m Höhe gemessen ab Trottoir, nicht zulässig."	Bauordnung generell	
80.11	07.08.19	Art. 48 lit. d Die Bestimmung sei wie folgt zu ergänzen: Entlang der Seestrasse sind sichthindernde Elemente, wie Mauern und Lärmschutzwände mit mehr als 1.4 m Höhe gemessen ab Trottoir, nicht zulässig. Ausgenommen davon sind die Bereiche, die bereits mit Gebäuden überbaut sind oder mit solchen überbaut werden.	Bauordnung generell	
79.2	07.08.19	Es sei zu bestätigen resp. festzustellen, dass das bestehende Gebäude an der Seestrasse 434 (Kat.-Nr. 10820) in der geltenden und künftigen Zone W 1.0 direkt am See - trotz der Reduktion der max. Gebäudelängen in dieser Zone von 25 m auf neu 20 m - Besitzstandsgarantie (Bestandsgarantie) im Sinne von § 357 PBG hat und daher im Rahmen der bestehenden Aussenmauern des Gebäudes Seestrasse 434 erneuert, saniert und innerhalb dieser Aussengrenzen nötigenfalls einen faktischen Neubau (mit den gleichen maximalen Aussenmassen) gebaut werden kann.	Meilen, Horn	10820

H Gestaltungsplanpflichtgebiete

18	23.07.19	Es sei auf die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet "Dreisplitz" zu verzichten und Art. 49 Abs. 3 der neuen Fassung der BZO ersatzlos zu streichen.	Meilen, Im Dreisplitz	11512, 11513
7	12.07.19	Präzisiertes Antrag im Begehren Nr. 76.	Obermeilen, Beugen	11516
76.1	06.08.19	Für die Gewerbezone Beugen sei die Baumassenziffer auf höchstens 4.0 m ³ /m ² festzulegen.	Meilen, Beugen	11516
76.2	06.08.19	Der für die Gewerbezone Beugen auszuarbeitende Gestaltungsplan habe zwingend einen Wohnanteil von mindestens 20% festzulegen. Art. 49 Abs. 2 sei in diesem Sinne zu ergänzen.	Meilen, Beugen	11516
76.3	06.08.19	Es sei festzulegen, dass im Areal Beugen Läden für den täglichen Bedarf gemäss BBV II nur bis zu einer Gesamtfläche von 1'400 m ² zulässig sind.	Meilen, Beugen	11516
76.4	06.08.19	Die Gewerbezone Beugen sei nicht als Gebiet für Sonderbauvorschriften (Art. 66 E- BZO) festzulegen.	Meilen, Beugen	11516
76.5	06.08.19	Die hohen Bäume im Areal Beugen entlang der Bergstrasse und an der Ecke Bergstrasse/Seestrasse seien im Sinne von Art. 75 BZO im Zonenplan einzutragen.	Meilen, Beugen	11516
72	06.08.19	Es sei die im Gebiet „Seehalde“ liegende Wohnzone W 1.8 mit vorgesehener Gestaltungsplanpflicht als Wohnzone W 2.6 ohne Gestaltungsplanpflicht festzulegen. Eventualiter: Es sei die im Gebiet „Seehalde“ liegende Wohnzone W 1.8 mit vorgesehener Gestaltungsplanpflicht als Wohnzone W 2.4 ohne Gestaltungsplanpflicht festzulegen.	Meilen, Gebiet Seehalde	

I Sonderbauvorschriften

I1 Für Wohnzonen

27	30.07.19	Auf die Sonderbauvorschriften im Quartier Heerenstrasse ist zu verzichten.	Feldmeilen	Quartier Heerenstrasse
45	02.08.19	Auf die Sonderbauvorschriften im Quartier Heerenstrasse ist zu verzichten.	Feldmeilen	Quartier Heerenstrasse
83.2	08.08.19	Es seien die Sonderbauvorschriften für das Gebiet 4.7 ("Feldmeilen, General-Wille-Strasse") für die dortige Zone WG2.4 (gemäss obigen Antrag 1 dann neu: Zone W2.4) gemäss Zonenplanentwurf resp. das Gebiet Nr. 5 auf Seite 51 des öffentlich aufgelegten Erläuternden Berichtes gemäss Art. 47 RPV, ersatzlos zu streichen und damit dieser Bereich der General-Wille-Strasse 288-340 beidseits der General-Wille-Strasse aus dem Geltungsbereich der Sonderbauvorschriften auszunehmen.	Feldmeilen	SBV Feldgüetliweg
78	07.08.19	• Art 69 a): ... darf bis zu 20% erhöht werden... statt um. • Art 70: Die Nutzung der Dachfläche für technische Anlagen ist nicht thematisiert und ist diesbezüglich zu präzisieren. • Art. 1 und Art. 70: Um Widersprüche zu Art. 1 Abs. 2 zu vermeiden, ist in Art. 70 oder an anderer BZO verbindlicher Stelle die Pflicht zu Vollzugsrichtlinien festzuschreiben.	Bauordnung generell	

Nr.	Eingang	Anträge (zum Teil sinngemäss)	Ortsteil / Gegenstand	Kat.-Nr.
-----	---------	--------------------------------	-----------------------	----------

J Allgemeine BZO Bestimmungen

J1 Fachberater und Baukollegium, Qualitätssicherung

80.1	07.08.19	Art. 1 Abs. 3 wird zu Abs. 2 und neu wie folgt formuliert: 2 Der Gemeinderat setzt für die Beratung und Beurteilung von Gestaltungsfragen eine Fachkommission (Baukollegium) sowie einen Denkmalpfleger oder eine Denkmalpflegerin ein. Die Baubehörde zieht diese Fachpersonen insbesondere bei relevanten Bauvorhaben in den Kernzonen, den Quartiererhaltungszonen, den Zentrumszonen und bei der Beurteilung von Gestaltungsplänen, Arealüberbauungen und Bauvorhaben, die nach den Sonderbauvorschriften realisiert werden, bei. 3 Der Gemeinderat erlässt von den Fachpersonen erarbeitete themenspezifische Vollzugsrichtlinien.	Bauordnung generell	generell
54.1	05.08.19	Es sollen nur spezifisch, punktuell und ganz vereinzelt Fachberater, externe Berater und Fachgutachter zugezogen werden. Mehrere Artikel sind anzupassen. Hinweis: Einwender mit gesamter nBZO unzufrieden. Verdichtung wird generell vermisst.	Bauordnung generell	
54.2	05.08.19	Das Baukollegium sollte, wie in anderen Seegemeinden bereits geschehen, aufgehoben werden.	Bauordnung generell	
85	08.08.19	Es wird empfohlen, Folgendes nochmals zu prüfen (keine Anträge): Diese BZO lässt viel Interpretationsspielraum und überträgt dem Baukollegium, der Baubehörde, den Fachgutachter und den Experten ein sehr grosses Ermessen. Die Ausübung dieses Ermessens kann je nach personeller Zusammensetzung zukünftig dem Ortsbild nützen oder schaden. In den Wohnzonen sollte nochmals überprüft werden, ob die höhere Verdichtung, wie sie von Bund und Kanton angestrebt wird, entsprechend umgesetzt ist.	Bau- und Zonenordnung generell	
59.6	05.08.19	Anfrage zu Artikeln 15 & 23 «Projekte mit besonders hoher Gestaltungsqualität»	Bauordnung generell	
59.7	05.08.19	Anfrage zu Artikeln 51 & 70 «Dächernutzung»	Bauordnung generell	

J2 Gebäudelängen und Abstände

54.3	05.08.19	Art. 29: Absatz 1 b) Gesamtlängen wie bei alter BZO übernehmen: W1.00= 25 m - W1.4 + WG 1.4 = 50m - W1.8 = 50 m - W2.2 + WG 2.2 = 60 m - W2.4 + WG 2.4 = 60 m - W2.6 + WG 2.8 = 65 m	Bauordnung generell	
75	06.08.19	Die äusserst einschneidende Herabsetzung der maximalen Gebäudelängen gemäss Art. 29 der revBZO ist in Funktion der zonenspezifischen Ausnutzungen anzupassen. Es sind folgende Werte einzusetzen: W 2.2, WG 2.2: Gesamtlänge max. 30 m / 50 m W 2.4, WG 2.4: Gesamtlänge max. 40 m / 55 m W 2.6, WG 2.8: Gesamtlänge max. 50 m / 65 m	generell	
54.4	05.08.19	Art. 30 Absatz 1: Der grosse Grundabstand gilt nur für die nach der südlichen Hälfte der Himmelsrichtung zugewandten Seite. Somit entsteht nur ein grosser Grundabstand was auch den Sinn der kantonalen Verordnung widerspiegelt.	Bauordnung generell	
54.5	05.08.19	Art. 33 Absatz 1 und 2 (Mehrlängenzuschlag) sind zu streichen. Einen Mehrlängenzuschlag hat es bis heute nicht gegeben und braucht es auch in Zukunft nicht.	Bauordnung generell	
80.11	07.08.19	Art. 33 sei ersatzlos zu streichen.	Bauordnung generell	

J3 Terrassenhäuser

54.6	05.08.19	Art. 47 Absatz 2 Grundmasse (Terrassenhäuser): Wie bei alter BZO übernehmen: - W2.2, WG 2.2, W2.4 und WG 2.4 fünf Stufen.	Bauordnung generell	
------	----------	---	------------------------	--

J4 Siedlungsökologie

69.1	06.08.19	Art. 1 Abs. 3: Absatz 3 soll so ergänzt werden, dass die Siedlungsökologie mehr Gewicht erhält. Antrag: • Der Gemeinderat setzt für die Beratung und Beurteilung von Fragen der Gestaltung und Siedlungsökologie eine Fachkommission (Baukollegium) ein. Art. 12 Wir unterstützen die Aussagen bezüglich Vorgärten und Parkplätzen ausdrücklich, wünschen jedoch eine strengere Auslegung und Umsetzung in der Praxis, siehe Vollzugsrichtlinien. Antrag: • Die gleichen Formulierungen wie Art 12 Abs. 3 und 4 sollen für die Quartiererhaltungszonen (z.B. bei Art. 20) sowie alle Wohnzonen Anwendung finden. („3 Garagen und Abstellplätze sind sorgfältig einzupassen...“ „4 Die im Kernzonenplan bezeichneten Gartenbereiche sind als Gartenanlage zu erhalten oder als solche neu anzulegen...“)	Bauordnung generell	
69.2	06.08.19	Art. 57 Antrag: Absatz 1 ist zu ergänzen: • Es sind Pflanzen zu verwenden, die keinen Einsatz von Pflanzenschutzmitteln erfordern. • Es sind Pflanzen zu verwenden, die nach dem Anwachsen keine Bewässerung benötigen und höhere Temperaturen sowie Trockenheit ertragen.	Bauordnung generell	

Revision Nutzungsplanung, Meilen
Bericht zur Mitwirkung

Nr.	Eingang	Anträge (zum Teil sinngemäss)	Ortsteil / Gegenstand	Kat.-Nr.
69.2	06.08.19	Art. 70 Anträge: • Die Bepflanzung hat grundsätzlich mit einheimischen Pflanzen zu erfolgen. Abweichungen erfordern eine Begründung. • Die Baufreigabe erfolgt erst nach Vorliegen der verbindlichen Liste eingesetzter Pflanzen.	Bauordnung generell	
69.3	06.08.19	Art. 75 Ohne die Kriterien zur Auswahl der festgelegten Bäume zu kennen, beantragen wir folgende Bäume auch unter Schutz zu stellen: • Platane neben dem Pumpwerk Horn (Kat. 9542) • Linden entlang Strasse zur Hohenegg, nahe Kehrplatz Autobus (Kat. 12033) • Diverse Bäume im Park Rorenhaab (Kat. 3481, Fehler in der Darstellung?)	Bauordnung generell	
69.3	06.08.19	Art. 76 Antrag: • Für eine befriedigende Einordnung ist der Übergang zum öffentlichen Raum in den Wohnzonen grundsätzlich mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen angemessen zu begründen. Abweichungen erfordern eine Begründung. • Entlang von gemeindeeigenen Strassen dürfen Bäume und hochwachsende Sträucher ohne Grenzabstand gepflanzt werden. Das Lichtraumprofil ist freizuhalten.	Bauordnung generell	
69.3	06.08.19	Art. 77 Antrag: • Als Begrünung gelten artenreiche Blumenwiesen oder -rasen, Rasen, Strauch und Staudenbeete, Gemüsebeete und Wechselflor von einjährigen Blumen. Schrittplatten können angerechnet werden. • Nicht als Begrünung gelten spezielle Substrate beispielsweise aus Lavagestein) mit einzelnen Gräsern, Steinflächen mit einzelnen Sträuchern, Zwerggehölzen oder Stauden, Holzplattformen, Bocciabahnen. Art. 79 Antrag: • Der Siedlungsrand ist mit einheimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten zu bepflanzen. Abweichungen erfordern eine Begründung. • Die Einordnung der Bauten kann mittels naturnaher Lebensräume verbessert werden.	Bauordnung generell	
69.4	06.08.19	Art. 80 Antrag: • Neue Gebäude müssen vogel- und kleintierfreundlich gebaut werden. Dies betrifft insbesondere Vogelschlag, Kleintierfallen und Lichtverschmutzung. • Neue Gärten müssen vogel- und kleintierfreundlich angelegt und gepflegt werden. Dies schliesst insbesondere Beleuchtung aus, die nicht der Sicherheit und dem Aufenthalt von Personen dient. Art 81 Der Absatz V. Ökologie soll um einen Artikel ergänzt werden. Antrag: • Es sind in erster Linie einheimische Pflanzenarten zu verwenden. Es wird in den Vollzugsrichtlinien festgelegt, in welchen Ausnahmefällen auch andere Pflanzen verwendet werden können.	Bauordnung generell	
69.5	06.08.19	Anträge zu den Vollzugsrichtlinien: sind hier nicht aufgeführt da sie nicht Gegenstand der öffentlichen Auflage sind.	generell	
69.6	06.08.19	Weitere Anträge: - Der Gemeinderat soll ein Freiraumkonzept erarbeiten, welches folgende Aspekte regelt: Bäume allgemein, Strassenbäume, Baumschnitt. - Der Gemeinderat soll Instrumente zur Förderung von Fassadenbegrünungen erarbeiten. - Zwischen Weid/Dollikon und Uetikon Grossdorf soll der heutige Siedlungstrenngürtel nicht weiter geschmälert werden. Die Reserve ist zu streichen. - Der Gemeinderat soll Instrumente zur Förderung der Nutzholzverwendung erarbeiten. - Baukontrollen nach § 327 PBG: Die Gemeinde muss geltende Regeln im Bereich der Siedlungsökologie genau so konsequent durchsetzen, wie die anderen Regeln und Gesetze. Auch das Eidgenössische Recht wie die Verordnung über das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz sind durch die Gemeinde Meilen durchzusetzen.	generell	
83.4	08.08.19	Es sei Art. 78 nBZO wie folgt neu zu fassen: "Mauern, namentlich Stützmauern und geschlossene Einfriedungen, die nach siedlungsökologischen Kriterien gebaut sind, dürfen gegenüber Strassen und Wegen max. 1.4 m hoch in Erscheinung treten. Höhere Mauern sind durch Abstufung zu gliedern und nach siedlungsökologischen Kriterien zu begrünen."	Bauordnung generell	
83.5	08.08.19	Es sei Art. 75 (Baumschutz) wie folgt neu zu formulieren: "Die im Zonenplan eingetragenen Einzelbäume und Baumgruppen sind zu erhalten. Diese sind zu unterhalten und periodisch fachgerecht unter der Schere zu halten. Das Fällen ist bewilligungspflichtig."	Bauordnung generell	
83.6	08.08.19	Es sei Art. 80 (Förderung Siedlungsökologie) wie folgt abzuändern: "Der Gemeinderat erlässt eine Verordnung zur Förderung der Siedlungsökologie."	Bauordnung generell	

Revision Nutzungsplanung, Meilen
Bericht zur Mitwirkung

Nr.	Eingang	Anträge (zum Teil sinngemäss)	Ortsteil / Gegenstand	Kat.-Nr.
K Diverses				
80.12	07.08.19	Empfehlung Es gilt zu überlegen, ob die Artikelbezeichnungen nicht generell durch Ziffern ersetzt werden sollen. Dies hätte zwei Vorteile: 1. Für alle Beteiligten und insbesondere in Baubewilligungen wäre klar, dass bei Zitaten von Stellen aus der BZO die BZO 2019 und nicht die aus dem Jahre 1997 gemeint ist und 2. wäre auch klar, dass bei Zitaten keine Artikel aus Bundesgesetzen gemeint sind.	Bauordnung generell	
69.2	06.08.19	Art. 61 Die Güteklasse im Bereich des Bahnhofs Meilen ist als Kreis aufgezeichnet, das Mittelperron ist jedoch gute 300 m lang und weist 3 Zugänge auf. Antrag: • Der Gemeinderat erweitert die Güteklasse B in eigener Kompetenz zu einem Oval.	Bauordnung generell	
83.9	08.08.19	Es seien folgende ausformulierte neue "Bestimmungen für Mobilfunkanlagen" in die nBZO an passendem Ort aufzunehmen: 1. "Mobilfunkanlagen haben der Quartiersversorgung zu dienen. In der Industrie- und Gewerbezone sind überdies auch Anlagen für die kommunale Versorgung zulässig. 2. Visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind nur in folgenden Zonen und gemäss folgenden Prioritäten zulässig: 1. Priorität: Industrie- und Gewerbebezonen 2. Priorität: Zentrumszonen 3. Priorität: Wohnzonen 2.8 mit Gewerbeanteil 4. Priorität: Wohnzonen 2.6 Erbringt der Betreiber den Nachweis, dass aufgrund von funktechnischen Bedingungen ein Standort ausserhalb der zulässigen Zonen erforderlich ist, ist eine Mobilfunkanlage, soweit die übrigen Voraussetzungen gegeben sind, auch in den übrigen Wohnzonen zulässig. 3 Die Betreiber erbringen den Nachweis, dass in den Zonen mit jeweils höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen."	Bauordnung Mobilfunk- anlagen	
83.10	08.08.19	Es sei wegen der Umrechnung von den Gebäudehöhen nach aPBG auf die Fassadenhöhen nach IVHB und nPBG das heute zulässige Mass der Fassadenhöhe in allen Zonen gemäss nBZO um 20 cm zu reduzieren.	Bauordnung generell	
83.11	08.08.19	Es sei den Stimmberechtigten für die Gemeinde-versammlungen vom März 2020 nicht nur die Kurz-Weisung per Post zuzustellen, sondern auch a) die synoptische Darstellung der aB70-nBZO, b) ein kleineres, lesbares Format des Zonenplans (wie der aktuelle geltende Zonenplan vom Bauamt Meilen) und c) die Erläuterungen gemäss Art. 47 RPV per Post ausgedruckt zuzustellen. Es seien diese Abstimmungsunterlagen früher als üblich zu versenden.	Bauordnung generell	
57.2	05.08.19	Der Gemeinderat hatte und hat keine Rechtsgrundlage gegenüber der SBB, der Verkleinerung des Durchfahrtsprofils der SBB-Bahnunterführung Feldgüetliweg (nicht mehr LKW-gängig) zuzustimmen. (Hinweis, kein Antrag)	Feldmeilen	
57.3	05.08.19	Antrag 3: Der Feldgüetliweg ist als eine Strasse im Sinne von Art. 1 Abs. 1 des VRV zu qualifizieren.	Feldmeilen	

L Hinweise

		Hinweis zu den Rebfläche aufnehmen bezüglich spezieller Wirkung des Richtplans. Verfahren.		generell
		Prüfen: Graue Gebäude: Grössere Abweichungen, welche die Anwendung der Neubaubestimmungen erfordern, sind zu präzisieren. Ansonsten unterliegt bei strenger Auslegung vieles den Neubauvorschriften. Das wäre ortsbaulich unerwünscht. Art. 60: Titel präzisieren --> zBsp.: Grundmasse Abstellplätze		Kernzonen
		Verlängerung Ländischstrasse Ost in Bauzone (heute in Reservezone) für Fusswegverbindung. Einzonungs-Moratorium beachten. Flurweg Rorguet wie übrige Grundstücksteile der Kernzone zuweisen (heute in G5).	Feldmeilen	6729, 3465, 12147 12464, 12465
		Sonderbauvorschriften Zentrumszone: neu Attikageschoss zulassen. Art. 33: Mehrlängenzuschlag ab 20 m (statt 15 m).	Meilen generell	
		Art. 29: Die Gebiete W 2.2 mit Gebäudelänge 50 m im Zonenplan bezeichnen.	generell	
		Art. 66: Sonderbauvorschriften in Industrie und Gewerbebezonen nur mit Gestaltungsplan zulässig. Das ist umständlich. Zweck definieren wie in anderen Zonen und auf GP verzichten.	generell	
		Art. 69 und 73, Sonderbauvorschriften gilt generell nur für Neubauten! Nochmals überprüfen ob wir Aufstockungen und Umbauten ebenfalls einschliessen wollen.	generell	
77	07.08.19	Bemerkungen (keine Anträge): Art. 13 Dachflächenfenster in Kernzonen - Art. 19 massvolle Erhöhung der Geschossigkeit - Art. 51 Begrünung Dachflächen	Bauordnung generell	
82	08.08.19	Zahlreiche Änderungs- und Ergänzungsvorschläge zur Bauordnung. Keine Anträge.	generell	
		Art. 56 Abgrabungen, Ergänzung: ² Bei Terrassenhäusern oder ähnlichen Bebauungsarten am Hang darf das Volumens aller Unter-, Voll- und Dachgeschosse unter dem gewachsenen Boden, in denen Räume zum dauernden Aufenthalt realisiert werden, höchstens 15 % der zulässigen Baumasse betragen.	generell	

MC 17.10.19

24.01.20 nod

10/10

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 01.10.2021
Voraussichtliches Ablaufdatum: 01.10.2024
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000001127

Publizierende Stelle
Gemeinde Meilen - Hochbauabteilung, Bahnhofstrasse 35, 8706 Meilen

Kommunale Nutzungsplanung. Gesamtrevision Ortsplanung 2020. Bekanntmachung des Inkrafttretens (Teil-Inkrafttretens) unter Vorbehalt Art. 28 Abs. 1 lit. a, e und f sowie Art. 28 Abs. 2 revidierte Bau- und Zonenordnung, Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8706 Meilen

Angaben zur Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung:

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 21. September 2021 beschlossen, die durch die Gemeindeversammlung am 17. September 2020 festgesetzte und von der Baudirektion des Kantons Zürich am 14. Juni 2021 genehmigte Gesamtrevision Ortsplanung 2020, mit den massgebenden Bestandteilen

- Vorschriften der Bau- und Zonenordnung
- Zonenplan M 1:5000
- drei Quartiererhaltungszonenpläne (Bahnhofstrasse, Auf der Hürnen und Im Tobel)
- neun Kernzonenpläne (Burg, Dollikon, Dorfmeilen, Feldmeilen, Grüt, Seidengasse, Obermeilen, Toggwil und Untere Aebleten)
- Ergänzungsplan Baumschutz

per 1. Oktober 2021 in Kraft treten zu lassen (Teil-Inkraftsetzung).

Von der Inkraftsetzung sind (wegen eines hängigen Rekurses) Art. 28 Abs. 1 lit. a, e und f sowie Art. 28 Abs. 2 revidierten Bau- und Zonenordnung vom 17. September 2020 ausgenommen.

Beschluss-/Verfügungsdatum: 21.09.2021

Kontaktstelle:

Gemeinde Meilen - Hochbauabteilung

Bahnhofstrasse 35

8706 Meilen

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 25.03.2022
Voraussichtliches Ablaufdatum: 25.03.2025
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000001327

Publizierende Stelle
Gemeinde Meilen - Hochbauabteilung, Bahnhofstrasse 35, 8706 Meilen

Kommunale Nutzungsplanung. Gesamtrevision Ortsplanung 2020. Bekanntmachung des vollständigen Inkrafttretens, inklusive der bis anhin rekursbelasteten Bestimmungen von Art. 28 Abs. 1 lit. a, e und f sowie Art. 28 Abs. 2 Bau- und Zonenordnung., Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8706 Meilen

Angaben zur Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung:

Die von der Gemeindeversammlung am 17. September 2020 festgesetzte und von der Baudirektion des Kantons Zürich am 14. Juni 2021 genehmigte Gesamtrevision Ortsplanung 2020 mit den massgebenden Bestandteilen

- Vorschriften der Bau- und Zonenordnung
- Zonenplan 1:5000
- drei Quartiererhaltungszonenpläne (Bahnhofstrasse, Auf der Hürnen und Im Tobel)
- neun Kernzonenpläne (Burg, Dollikon, Dorfmeilen, Feldmeilen, Grüt, Seidengasse, Obermeilen, Toggwil und Untere Aebleten)
- Ergänzungsplan Baumschutz

ist seit 1. Oktober 2021 mit Ausnahme der rekursbelasteten Bestimmungen von Art. 28 Abs. 1 lit. a, e und f sowie Art. 28 Abs. 2 Bau- und Zonenordnung in Kraft.

Nachdem der Rückzug des Rekurses in Rechtskraft erwachsen ist, hat der Gemeinderat an seiner Sitzung vom 15. März 2022 beschlossen, **Art. 28 Abs. 1 lit. a, e und f sowie Art. 28 Abs. 2 Bau- und Zonenordnung vom 17. September 2020 per 1. April 2022 in Kraft treten zu lassen.**

Damit ist die Gesamtrevision Ortsplanung wie von der Gemeindeversammlung am 17. September 2020 einstimmig beschlossen ohne Änderungen vollständig in Kraft gesetzt.

Kontaktstelle:

Gemeinderat Meilen
Dorfstrasse 100
8706 Meilen