



VERFÜGUNG

vom 21. September 1999

Meilen. Privater Gestaltungsplan Rotholz

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 6. Juli 1999 stimmte der Gemeinderat Meilen dem privaten Gestaltungsplan Rotholz zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Bau-rekurskommissionen vom 20. August 1999 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 30. August 1999 ersucht der Gemeinderat Meilen um Genehmigung der Vorlage.

Der private Gestaltungsplan legt den Baubereich sowie die Gestaltungsanforderungen für die Bauten und deren Umgebung fest. Er ermöglicht eine gemischte Nutzweise mit Wohn-nutzung.

Da der Gestaltungsplan nicht von der kommunalen Bau- und Zonenordnung abweicht, ist die Zustimmung des Gemeinderates ausreichend (§ 86 PBG).

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Rotholz, dem der Gemeinderat Meilen am 6. Juli 1999 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Herr Fritz Schlagenhaut, Bahnweg 133, 8706 Meilen)

Staatsgebühr	Fr.	324.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	40.00	
<u>Total</u>	Fr.	<u>364.00</u>	(Konto 3013.01.4310.015)

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Gemeinde Meilen wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekanntzumachen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Meilen (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von fünf Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Tiefbauamt, Planverwaltung, (unter Beilage je eines Dossiers) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Dienstleistungszentrum der Baudirektion, Abteilung Finanz- und Rechnungswesen.

Zürich, den 21. September 1999
991638/Owü/Zwe

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**
Für den Auszug:

A. Zimmerhake

Privater Gestaltungsplan Rotholz

Plan M 1 : 500

Vom Grundeigentümer des Grundstückes Kat.Nr. 11344 aufgestellt am - 4. JUNI 1999

Name : *[Handwritten Signature]*

Vom Gemeinderat zugestimmt am - 6. Juli 1999

Namens des Gemeinderates
Der Präsident : *[Handwritten Signature]* Die Gemeindefschreiberin : *[Handwritten Signature]*

Von der Baudirektion genehmigt am 21. Sep. 1999

Für die Baudirektion
[Handwritten Signature] BDV Nr. 1181/99

Publiziert am

In Kraft gesetzt am

Inhalt Gestaltungsplan

- Begrenzung
- Baubereich
- Vordächer zulässig
- Hartbeläge zulässig
- Beläge wasserdurchlässig
- o Hochstämmige Bäume
- ▼ ▲ Ein- und Ausfahrt in das übergeordnete Strassennetz
- Parkieren
- Rabatte südlich entlang Seestrasse mit Bäumen und Pflanzen min. 0.70 Meter Breite
- Grünbereiche zusätzlich

Informelle Angaben

- Baulinie entlang Seestrasse
- Projektierte Baulinie gemäss Plan "Erschliessung Areal Rotholz", 29.Januar 1999
- Vordachbaulinie gemäss Plan "Erschliessung Areal Rotholz", 29.Januar 1999
- Grundstücksinterne Erschliessung

Gestaltungsplan 1:500



Privater Gestaltungsplan Rotholz

Vorschriften

Vom Grundeigentümer des Grundstückes Kat. Nr. 11344 aufgestellt am 4. JUNI 1999

Name:

Müller

Vom Gemeinderat zugestimmt am **- 6. Juli 1999**

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Dr. Schmid

Die Gemeindeschreiberin:

[Signature]

Von der Baudirektion genehmigt am

21. Sep. 1999

Für die Baudirektion

Ch. Zimmerhald

BDV Nr. 1181/99

Publiziert am

In Kraft gesetzt am



A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Mit dem privaten Gestaltungsplan Rotholz werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Sonderbauvorschriften gemäss Art. 52 ff. der Bau- und Zonenordnung vom 25. März 1997 geschaffen. Damit ist insbesondere die Absicht verbunden, eine gemischte Nutzweise, unter Einschluss des Wohnens, auf dem Grundstück Kat. Nr. 11344 zu ermöglichen.

Art. 2 Bestandteile, Geltungsbereich

1 Der private Gestaltungsplan Rotholz besteht aus den folgenden Bestandteilen:

- Vorschriften
- Plan Mst. 1:500

2 Die im Plan dargestellte Begrenzung ist massgebend für den örtlichen Geltungsbereich.

Art. 3 Ergänzendes Recht, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

1 Der vorliegende Gestaltungsplan wird festgesetzt im Sinne der §§ 83 ff. PBG.

2 Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten im Planungsgebiet die Bestimmungen der jeweils gültigen allgemeinen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Meilen sowie das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG).

B Bauvorschriften

Art. 4 Lage und äussere Abmessungen für Bauten und Anlagen

1 Oberirdische Bauten einschliesslich Balkone, Treppen, Lifte und dergleichen dürfen nur innerhalb des Baubereiches, gebildet aus der Baulinie entlang der Seestrasse, den projektierten Baulinien gemäss Plan "Erschliessung Areal Rotholz" vom 29. Januar 1999 und dem ordentlichen Grenzabstand erstellt werden. Die Ausweitung des Baubereiches zu den nachbarlichen Grundstücken hin ist unter den Voraussetzungen von § 270 Abs. 3 PBG zulässig.

2 Die geltenden Höhenbeschränkungen dürfen nur durch Dachelemente i.S. von § 292 PBG und Liftüberfahrten durchstossen werden.

3 Vordächer dürfen über den Baubereich hinausragen soweit im Plan "Erschliessung Areal Rotholz" vom 29. Januar 1999 Vordachbaulinien festgelegt oder im Plan speziell bezeichnete Bereiche eingetragen sind. Vordächer in den im Plan speziell bezeichneten Bereichen dürfen maximal 2 m über den Baubereich hinausragen.

Art. 5 Nutzweise

Die Nutzweise Wohnen ist im Rahmen von Art. 52 lit. a) BZO gestattet.

Art. 6 Gestaltung

1 Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu

gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

2 Flachdächer sind auf einer Fläche von mind. 430 m² zu begrünen. Intensiv begrünte Flächen innerhalb dieses Bereiches dürfen bei der Berechnung der Freiflächenziffer mit einbezogen werden.

3 Für die im Plan eingetragene Rabatte entlang der Seestrasse ist eine minimale Breite von 0.7 m erforderlich.

4 Die im Plan eingetragenen hochstämmigen Bäume sind so zu pflanzen, dass die Sichtverhältnisse im Bereich der Strasseneinmündung einwandfrei sind. Diese Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind Ahornbäume oder andere Bäume mit vergleichbarem Wurzelwerk vorzusehen.

C Ergänzende Bestimmungen

Art. 7 Lärmschutz

1 Im gesamten Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 LSV (Lärmschutzverordnung des Bundes).

2 Für die Nutzweise Wohnen ist der Planungswert für die Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss LSV einzuhalten.

Art. 8 Erschliessung des vom Gestaltungsplan erfassten Grundstückes, Werkleitungen

Die Bereiche für Ein- und Ausfahrten in das übergeordnete Strassennetz sind im Plan festgehalten.

Art. 9 Inkraftsetzung

Der Gestaltungsplan tritt zehn Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.