

## **VERFÜGUNG**

**vom 23. Juli 1999**

### **Meilen. Privater Gestaltungsplan Werkheim Stöckenweid**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 22. März 1999 stimmte die Gemeindeversammlung Meilen dem privaten Gestaltungsplan Werkheim Stöckenweid zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 18. Juni 1999 und des Bezirksrates Meilen vom 24. Juni 1999 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 30. Juni 1999 ersucht der Gemeinderat Meilen um Genehmigung der Vorlage.

Das Wohn- und Werkheim Stöckenweid ist im regionalen Richtplan, Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen, Sozial- und Gesundheitswesen enthalten (RRB Nr. 1252/1998). Der private Gestaltungsplan ermöglicht eine angemessene Erweiterung des Wohn- und Werkheims, indem für die Grundstücke Kat.-Nrn. 8263 und 1023 verschiedene Baubereiche mit entsprechenden Nutzungsbestimmungen ausgeschieden werden. Insbesondere werden ein spezieller Baubereich für neue Folientreibhäuser mit integrierten Arbeitsräumen sowie ein Baubereich für eine Remise und Parkplätze festgelegt. Weiter werden die Erschliessung für die Baubereiche auf die Bünishoferstrasse und ein öffentlicher Fussweg festgelegt.

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

Die Baudirektion **v e r f ü g t**:

- I. Der private Gestaltungsplan Werkheim Stöckenweid, dem die Gemeindeversammlung Meilen am 22. März 1999 zugestimmt hat, wird genehmigt.

- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Heilpädagogischer Verein Küsnacht  
Bünishoferstrasse 295  
8706 Meilen)

Staatsgebühr	Fr.	540.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	588.00	(Konto 3013.01.4310.015)

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich schriftlich Beschwerde eingereicht 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 des beteiligten Grundeigentümers unter Beilage eines 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 23. Juli 1999  
991229/Owü/Zst

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



Genehmigt gemäss Beschluss vom  
**26. Jan. 1999**  
Gemeinderat Meilen

# Privater Gestaltungsplan Werkheim Stöckenweid

## Bestimmungen und Situation 1:1000

Vom Grundeigentümer festgesetzt am *18.9.1998*

Heilpädagogischer Verein Küssnacht  
Der Präsident:



Die Aktuarin:



Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am **22. März 1999**

Der Präsident:



Der Schreiber:



Von der Baudirektion genehmigt am **23. Juli 1999**  
BDV Nr. *918/99*

Für die Baudirektion:



**Suter • von Känel • AG**

Orts- und Regionalplaner BSP SIA  
Kleinstrasse 15, 8008 Zürich

Objekt: 32206

Telefon 01/252 74 80

Telefax 01/252 05 46

Datum: 14.9.1998



### Bestimmungen

Der Grundeigentümer der Liegenschaften Kat. Nr. 1023 und 8262 im Gebiet Stöckenweid setzt, gestützt auf § 85 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG), den folgenden Privaten Gestaltungsplan fest:

#### 1. Zweck

Der private Gestaltungsplan Werkheim Stöckenweid schafft die planungsrechtliche Grundlage für den Fortbestand und die Sicherstellung des Werkheims Stöckenweid für eine zeitgemässe Betreuung von Menschen mit einer Behinderung.

#### 2. Geltungsbereich

Der private Gestaltungsplan Werkheim Stöckenweid gilt für Teile der Grundstücke Kat. Nr. 1023 und 8262 gemäss nebenstehendem Situationsplan 1:1000.

#### 3. Ergänzendes Recht - Verhältnis zu den übrigen Bauvorschriften

Wo die nachfolgenden Bestimmungen keine besonderen Regelungen enthalten, gelten die Vorschriften der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Meilen.

#### 4. Art der Nutzung

4.1 In den Baubereichen A, B, C und D sind folgende Nutzungen zulässig:

Baubereich A: Wohnnutzung im Zusammenhang mit dem Werkheim Stöckenweid, Verwaltung sowie zugehöriger Infrastruktur, einzelne Parkplätze

Baubereich B: Werkstätten, Gärtnerei Beschäftigungstherapie, einzelne Parkplätze

Baubereich C: ca. 30 offene Parkplätze für Besucher und Beschäftigte, Wagenremise für Landwirtschaftsgeräte.

Baubereich D: Folientreibhäuser mit integrierten Personal-, Betriebsbüro- und Rüstäumen in Leichtbauweise sowie zugehörige technische Anlagen.

4.2 Besondere Gebäude sind nur in den Baubereichen A, B und D zulässig.

4.3 Gut in die Landschaft und Umgebung integrierte Regenwasserbecken und eine betriebszugehörige Kompostierungsanlage sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

#### 5. Mass der Nutzung

5.1 In den Baubereichen A, B, C und D gelten folgende Grundmasse:

Baubereich	Gesamthöhe max.	Gebäudehöhe max.	Firsthöhe max.	oberirdische Baumasse für Hauptgebäude und Besondere Gebäude max.
A	-	8.0 m	6.0 m	6'000 m <sup>3</sup>
B	-	6.0 m	5.0 m	4'250 m <sup>3</sup>
C	4.0 m	-	-	250 m <sup>3</sup>
D	5.5 m	-	-	3'000 m <sup>3</sup>
Total				13'500 m <sup>3</sup>

### Bestimmungen

5.2 Die für die einzelnen Baubereiche festgelegten Baumassen dürfen um maximal 10% überschritten werden, wobei die Gesamtbaumasse von 13'500 m<sup>3</sup> einzuhalten ist.

5.3 Zahl, Lage und Abmessungen von Hauptgebäuden ergeben sich aus den im Situationsplan festgelegten Mantellinien. Dabei dürfen nur Gebäudevorsprünge im Sinne von § 260, Abs. 3 PBG über die Mantellinien hinausragen.

5.4 Die im Baubereich C zugelassene Wagenremise muss einen Waldabstand von mindestens 7.0 m und die vorgesehenen Parkplätze müssen einen Waldabstand von mindestens 3.0 m einhalten.

5.5 Innerhalb der Mantellinien ist die Gebäudelänge frei, und die geschlossene Bauweise ist zulässig.

#### 6. Gestaltung

6.1 Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem baulichen und landschaftlichen Zusammenhang so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.

6.2 Im Baubereich C ist der ausserhalb des Waldes vorhandene Strauch- und Heckensaum zu erhalten.

#### 7. Erschliessung

7.1 Gemäss den Angaben im Plan werden die Baubereiche A, B und D gemeinsam, der Baubereich C separat von der Bünishoferstrasse erschlossen. Die Ein- und Ausfahrten müssen so gestaltet sein, dass nur vorwärts in die Bünishoferstrasse eingefahren werden kann.

7.2 Der im Plan bezeichnete kommunale Fussweg ist von der Gemeinde zu erstellen und muss dauernd öffentlich zugänglich sein.

7.3 Für die Versorgung mit Wasser und Energie sowie die Entsorgung des Gestaltungsplangebietes stehen die bestehenden Leitungen zur Verfügung. Das Dachwasser der Folientreibhäuser und Wagenremise ist soweit möglich versickern zu lassen.

7.4 Parkplätze Fahr- und Fusswegfläche sollten so beschaffen sein, dass das Meteorwasser versickern kann.

#### 8. Lärmempfindlichkeit

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

#### 9. Inkrafttreten

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

### Situation 1 : 1000

