



VERFÜGUNG

vom 26. September 2005

Meilen. Privater Gestaltungsplan Neuer Schynhut

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 21. Juni 2005 stimmte der Gemeinderat Meilen dem privaten Gestaltungsplan Neuer Schynhut zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 15. August 2005 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 22. August 2005 ersucht der Gemeinderat Meilen um Genehmigung der Vorlage.

Die Vorlage beinhaltet die planungsrechtliche Voraussetzung, auf dem Grundstück Kat.-Nr. 6791 die Überbauung nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen aufgrund der Sonderbauvorschriften zuzulassen. Es wird ausdrücklich festgestellt, dass die Bestimmungen der Baubereiche in Abhängigkeit zur Festlegung des Nichtbaubereichs stehen.

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 Neuer Schynhut, dem der Gemeinderat Meilen am 21. Juni 2005 zugestimmt hat, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.

- II. Dem Grundeigentümer wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Ralf Naef, Seestrasse 960, 8706 Meilen)

(Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse. Ohne Ihren Gegenbericht innert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist).

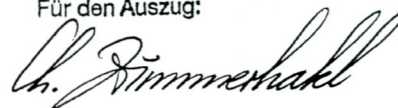
Staatsgebühr	Fr.	928.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	976.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)

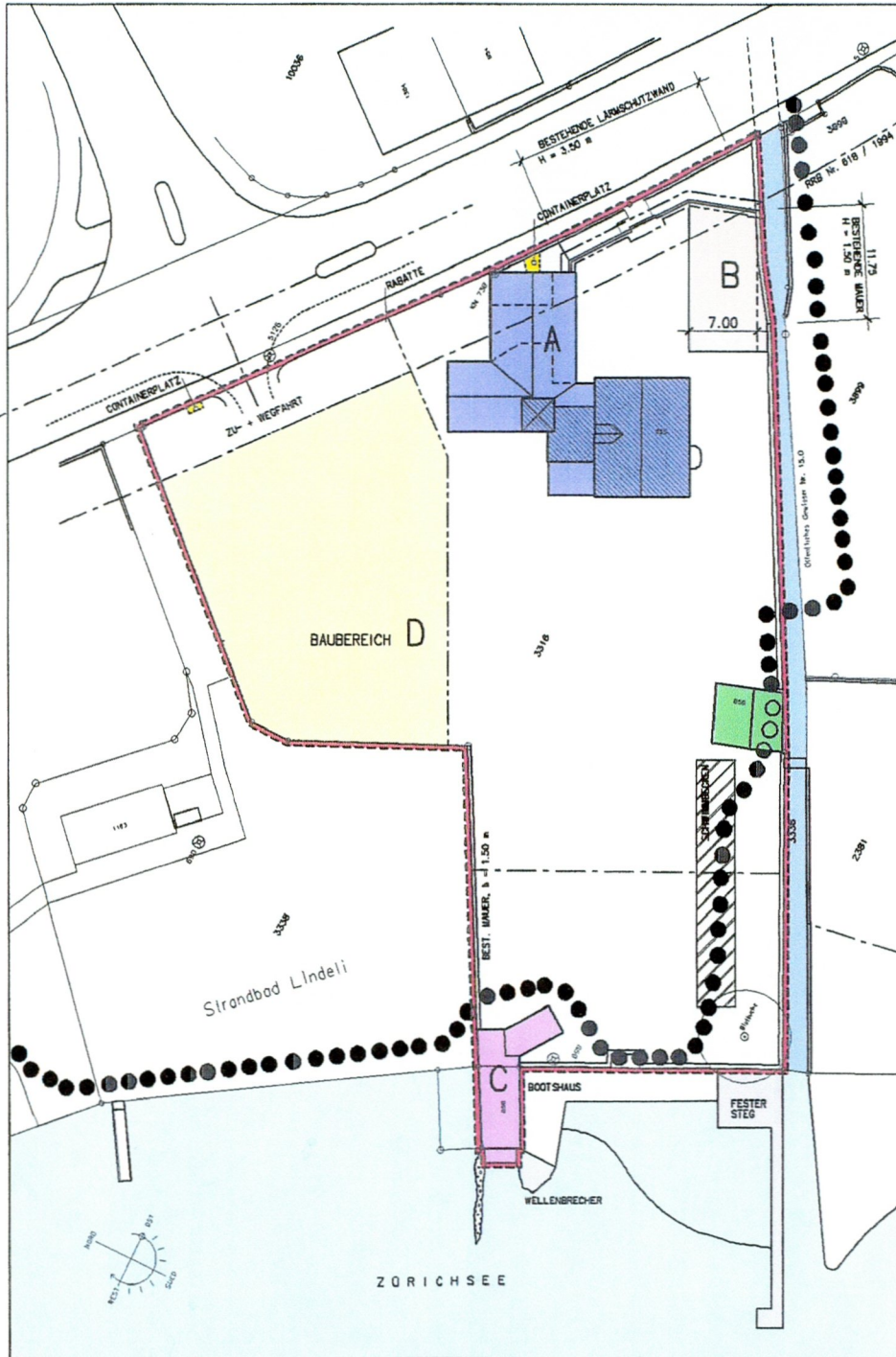
- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Der Gemeinderat Meilen wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Meilen (für sich und zuhanden des beteiligten Grundeigentümers unter Beilage von vier Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Generalsekretariat der Baudirektion, Abteilung Finanzen und Controlling.



Zürich, den 26. September 2005
051539/Owü/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:





OBJEKT	IM SCHYNHUT SEESTRASSE 960 8706 OBERMEILEN		Ob-Nr. 275
BAUHERR	M. + R. NAEF		PLAN - NR. 503-09
PROJEKT	UMBAU + RENOVATION		DAT. 02.12.2003
PRIVATER GESTALTUNGSPLAN SITUATION			GR. A3
			MST: 1:500
 atelier urbane ag für bauplanung forchstrasse 59 8032 zürich tel. 01 / 361 34 41 fax 01 / 362 37 70 aathalstrasse 36 8610 uster tel. 01 / 942 11 00 fax 01 / 942 11 01			GEZ. hje
			REV: 07.01.2005

ZÜRICH, _____
 BAUHERRSCHAFT _____
 ARCHITEKT _____





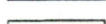





VOM GEMEINDERAT ZUGESTIMMT:
 IM NAMEN DES GEMEINDERATES

21. JUNI 2005
GEMEINDERAT MEILEN
 Der Präsident: _____ Die Schreiberin: _____
 26. Sep. 2005
Ch. Zimmerhald




VON DER BAUDIREKTION GENEHMIGT AM
 FÜR DIE BAUDIREKTION

LEGENDE GESTALTUNGSPLAN

FESTLEGUNGEN

-  PERIMETERGRENZE
-  BAUBEREICH A
-  BAUBEREICH B
-  BAUBEREICH C
-  BAUBEREICH D
-  WASCHHAUS BESTEHEND
-  SCHWIMMBECKEN
-  CONTAINERPLATZ
-  BESTEHENDE MAUER
-  BLUTBUCH

INFORMATIONEN

-  SEEUFERWEG
Generelles Projekt RRB Nr. 1080/2001
-  SCHÜTZENSWERTE BAUTEN
-  FESTER STEG BDV 1779/2002
WELLENBRECHER



Kanton Zürich

Amt für Raumordnung und Vermessung

Gemeinde Meilen

Privater Gestaltungsplan Neuer Schynhut

1 : 500

Vom Gemeinderat zugestimmt am :

21. JUNI 2005

Namens des Gemeinderates,

Der Präsident :

Der Schreiber :

Von der Baudirektion

Genehmigt am : 26. Sep. 2005

BDV Nr. 12831 05

Für die Baudirektion

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

SCHYNHUT, MEILEN

Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Schynhut Meilen

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

¹ Der Gestaltungsplan Schynhut Meilen bezweckt die Festlegung der Überbauungs- und Gestaltungsgrundsätze für das Grundstück Kat.-Nr. 3316 unter Beachtung der öffentlichen Interessen an der Erhaltung und Ermöglichung von Durchblicken und freier Sicht vom und zum See einerseits und unter Rücksichtnahme auf die bestehende schutzwürdige Bausubstanz sowie die Anforderungen des Lärmschutzes andererseits.

² Es handelt sich um einen privaten Gestaltungsplan im Sinne der §§ 83 ff. des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG).

Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich

¹ Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachfolgenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:500 zusammen.

² Der Gestaltungsplan gilt mit seinen Vorschriften für das Grundstück Kat.-Nr. 3316 an der Seestrasse sowie des in den See hineinragenden Teils des Bootshauses Vers.-Nr. 858 innerhalb des im Plan bezeichneten Perimeters.

Art. 3 Vorbehalt anderen Rechts

¹ Soweit die Vorschriften des Gestaltungsplanes nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften der kommunalen Bau- und Zonenordnung und der kantonalen Erlasse und Richtlinien für Bauten und Anlagen auf Landanlagegebiet und für Seebauten.

² In jedem Fall bleiben die zwingenden Vorschriften des übergeordneten Rechts vorbehalten.

II. Überbauungsvorschriften

Art. 4 Trennung von Bau- und Nichtbaubereich

¹ Das Planungsgebiet ist in die Baubereiche A- D eingeteilt. In diesen Baubereichen gelten unterschiedliche Bauvorschriften.

² Der Nichtbaubereich umfasst das gesamte übrige Planungsgebiet. Dieses Gebiet dient als Erschliessungs-, Hof- und Gartenfläche.

Art. 5 Baubereich A

¹ Der Baubereich A besteht aus dem Schutzobjekt Assek.-Nr. 855 ("Neuer Schynhut") und dem daran angebauten Annexgebäude.

² Das Schutzobjekt Assek.-Nr. 855 ("Neuer Schynhut") darf nicht abgebrochen werden. Umbauten sind zulässig, soweit dadurch der Schutzzweck nicht beeinträchtigt wird. Schutzmassnahmen im Sinne von § 205 lit. c und d PBG bleiben vorbehalten.

³ Das Annexgebäude darf abgebrochen und innerhalb des alten Gebäudegrundrisses nach Massgabe der Neubauvorschriften neu erstellt werden. Abweichungen vom Gebäudeprofil oder Erscheinungsbild sind zulässig, wenn sie den Schutzzweck des Gebäudes Assek.-Nr. 855 ("Neuer Schynhut") nicht beeinträchtigen.

Art. 6 Baubereich B

¹ Im Baubereich B sind überdeckte, allseitig offene Fahrzeugunterstände zulässig.

² Es sind die Bauvorschriften einzuhalten, die für besondere Gebäude gemäss §§ 49 Abs. 3 und 273 PBG gelten.

Art. 7 Baubereich C

¹ Der Baubereich C umfasst das bestehende Bootshaus Assek.-Nr. 858. Dieses Bootshaus befindet sich teilweise ausserhalb der Bauzone.

² Der innerhalb der Bauzone gelegene Teil des Bootshauses darf abgebrochen, umgebaut, ersetzt oder anderen Nutzungen zugeführt werden. Beim Um- und

Ersatzbau ist das bisherige Gebäudeprofil im wesentlichen beizubehalten. Vordächer und einzelne Gebäudevorsprünge im Sinn von § 260 Abs. 3 PBG dürfen dabei die Grenzen des Baubereichs (innerhalb des Perimeters) um höchstens 0.80 m überschreiten.

³ Der ausserhalb der Bauzone gelegene Teil des Bootshauses darf nur nach Massgabe von Art. 24 RPG abgebrochen, umgebaut, ersetzt oder anderen Nutzungen zugeführt werden.

⁴ Vorbehalten bleiben die kantonalen Erlasse und Richtlinien für Bauten und Anlagen auf Landanlagegebiet und für Seebauten.

Art. 8 Baubereich D

¹ Der Baubereich D darf nach Massgabe der Neubauvorschriften mit Hauptbauten und besonderen Gebäuden gemäss §§ 49 Abs. 3 und 273 PBG überbaut werden.

² Die Grenzen des Baubereiches dürfen durch keine oberirdischen Bauten überstellt werden. Vorbehalten bleiben Vordächer und einzelne Gebäudevorsprünge im Sinn von § 260 Abs. 3 PBG.

³ Die Festlegung der Abstände von oberirdischen Bauten innerhalb des Baubereiches unterliegt lediglich den Schranken des § 270 Abs. 3 PBG. Gegenüber der Grenze des Planungsgebietes sind bei Fehlen eines entsprechenden Näherbaurechts die ordentlichen Grenzabstände gemäss Bau- und Zonenordnung einzuhalten.

Art. 9 Waschhaus

¹ Das bestehende Waschhaus Assek.-Nr. 856 besitzt Bestandesgarantie. Es darf nur im Rahmen von § 357 PBG umgebaut, erweitert oder anderen Nutzungen zugeführt werden.

Art. 10 Nichtbaubereich

¹ Im Nichtbaubereich sind oberirdische Bauten und Anlagen grundsätzlich nicht gestattet.

² Davon ausgenommen sind Nebeneinrichtungen zu Bauten und Anlagen (wie Spielplätze, Ruheplätze, Lärmschutzbauten, Fahrzeugabstellplätze und innere Zufahrten). Solche Nebeneinrichtungen sind zulässig, wenn sie die freie Sicht

vom Schutzobjekt Assek.-Nr. 855 ("Neuer Schynhut") auf den See und umgekehrt nicht in erheblicher Weise beeinträchtigen. Für Lärmschutzbauten, Fahrzeugabstellplätze und innere Zufahrten gilt dies aber auch bei Einhaltung dieser Voraussetzung unbeschränkt nur im Baubereich D, wogegen im gesamten restlichen Planungsgebiet eine im Abstand von 3.50 m parallel zur Südwestfassade des Schutzobjekt Assek.-Nr. 855 verlaufende Linie nicht überschritten werden darf.

³ Ein Schwimmbecken ist gestattet, wobei der im Plan bezeichnete Standort nicht zwingend ist. Gegenüber den öffentlichen Gewässern (Zürichsee und Äusserer Dollikerbach) ist ein Abstand von 5 m einzuhalten. Ferner ist im Baubewilligungsverfahren der Nachweis zu erbringen, dass durch das Schwimmbecken die Erstellung des Zürichseewegs gemäss generellem Projekt (RRB Nr. 1080/2001) nicht nachteilig beeinflusst wird.

⁴ Die im Plan bezeichneten bestehenden Mauern dürfen beibehalten, jedoch nicht erhöht werden.

⁵ Neue Mauern und sichthindernde Elemente im Sinne von Art. 21 BZO dürfen entlang der Seestrasse lediglich bis zu einer Höhe von 1.40 m (ab Trottoir), entlang des Strandbades "Ländeli" bis zu einer Bautiefe von 31.40 m ab der Perimetergrenze an der Seestrasse lediglich bis zu einer Höhe von 1.80 m (ab gewachsenem Terrain) und im restlichen Bereich lediglich bis zu einer Höhe von 1.50 m (ab gewachsenem Terrain) errichtet werden. Rückwärtig versetzte bzw. gestaffelte Lärmschutzkonstruktionen aus Klarglas dürfen diese Höhenmasse bis auf eine Gesamthöhe von 2.50 m überschreiten. Neue Mauern und sichthindernde Elemente zwischen dem Baubereich D und dem übrigen Planungsgebiet sind lediglich bis zu einer Höhe von 1.80' m (ab gewachsenem Terrain) zulässig.

Art. 11 Ausnützung

¹ Die zulässige Ausnützung im Planungsgebiet richtet sich nach den Vorschriften für die Wohnzone W1.0.

² Bei Erfüllung der Anforderungen an eine Arealüberbauung gemäss § 71 PBG darf die zonengemässe Baumassenziffer um einen Zehntel erhöht werden (Art. 32 BZO).

Art. 12 Gestaltung von Bauten, Anlagen und Umschwung

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 besonders gut zu gestalten. Bei der Beurteilung sind die Anforderungen gemäss § 71 Abs. 2 PBG zu beachten.

² Auf das Schutzobjekt Assek.-Nr. 855 ("Neuer Schynhut") ist besondere Rücksicht zu nehmen.

³ Die im Plan einzeichnete Blutbuche ist zu erhalten. Bei einem Abgang ist dieser Baum durch einen gleichartigen, ein- bis zweijährigen Jungbaum zu ersetzen.

III. Erschliessung

Art. 13 Zu-/Wegfahrt

¹ Die Zu-/Wegfahrt für Fahrzeuge hat ab der Seestrasse S-1 zu erfolgen. Der Ein- und Ausfahrtbereich ist im Plan bezeichnet.

² Die Zu-/Wegfahrt hat den technischen Anforderungen für Ausfahrten gemäss Typ B des Anhangs zur Verkehrssicherheitsverordnung zu genügen.

Art. 14 Kehrrichtbeseitigung

An den im Plan bezeichneten Standorten sind Abstellplätze für das Abfuhrgut in geeigneter Grösse zu errichten.

IV. Schlussbestimmungen

Art. 15 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.