

VERFÜGUNG

vom 23. Juni 2008

Meilen. Privater Gestaltungsplan Giessen

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 8. Mai 2007 stimmte der Gemeinderat Meilen dem privaten Gestaltungsplan Giessen zu. Der bei der Baurekurskommission II eingelegte Rekurs wurde gemäss Bescheinigung der Kanzlei des Verwaltungsgerichts vom 9. April 2008 mit Entscheid der Baurekurskommission II vom 22. Januar 2008 rechtskräftig abgewiesen. Mit Schreiben vom 8. Mai 2008 ersucht der Gemeinderat Meilen um Genehmigung der Vorlage.

Die Vorlage beinhaltet die planungsrechtlichen Voraussetzungen, auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 7475 (tw.), 7708, 9238 und 8560 (tw.) in der Wohnzone mit Gewerbeanteil WG 2.4, der Wohnzone mit Gewerbeanteil WG 1.4, der Wohnzone W 1.8 und in der Wohnzone W 1.4 alle mit Gestaltungsplanpflicht eine nachhaltige Bebauung zu erstellen. Die Bestimmungen lassen angemessene Bauten und Anlagen für das Arbeiten und das Wohnen zu.

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 Giessen, dem der Gemeinderat Meilen am 8. Mai 2007 zugestimmt hat, wird genehmigt.

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

Rechnungs- und Zustelladresse: Seritana AG, Bergstrasse 103, Postfach, 8706 Meilen

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

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARV Fr. 736.00 8000 001266 / 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 der Grundeigentümerin unter Beilage von sechs Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 23. Juni 2008
080538/Owü/Zst

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



Privater Gestaltungsplan Giessen

Situation

1:500

Von den Grundeigentümern festgesetzt am 10.4.2007

Vom Gemeinderat zugestimmt am 08. MAI 2007

Namens des Gemeinderates
Der Präsident: *[Signature]*
Der Schreiber: *[Signature]*

Von der Baudirektion genehmigt am 23. Juni 2008

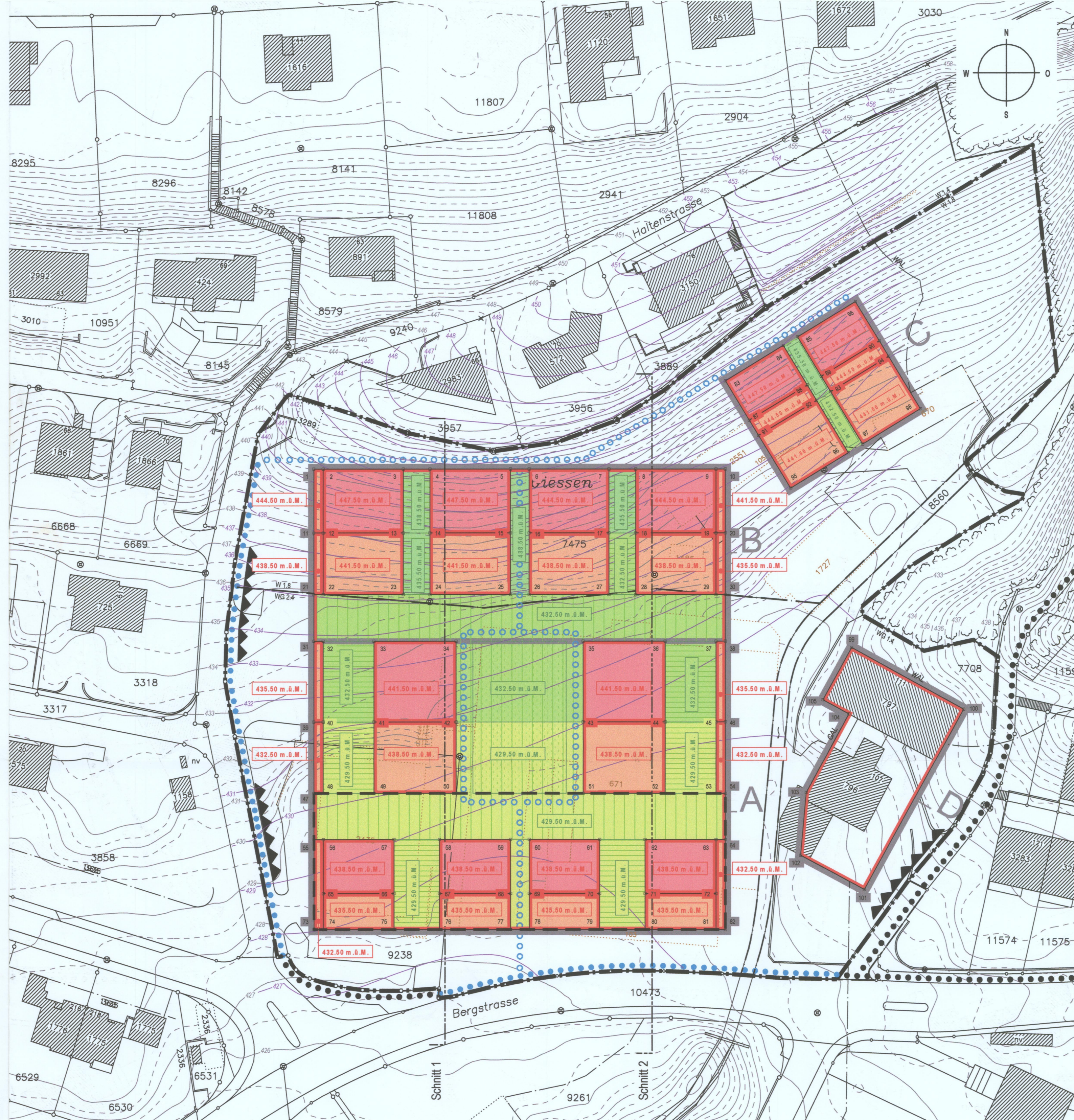
Für die Baudirektion: *[Signature]* BDV-Nr. 79/08

Suter • von Känel • Wild • AG
Orts- und Regionalplaner FSU via
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich

Telefon 044 315 13 90 Fax 044 315 13 99 info@skw.ch 32365 - 10.4.2007

Koordinatenliste

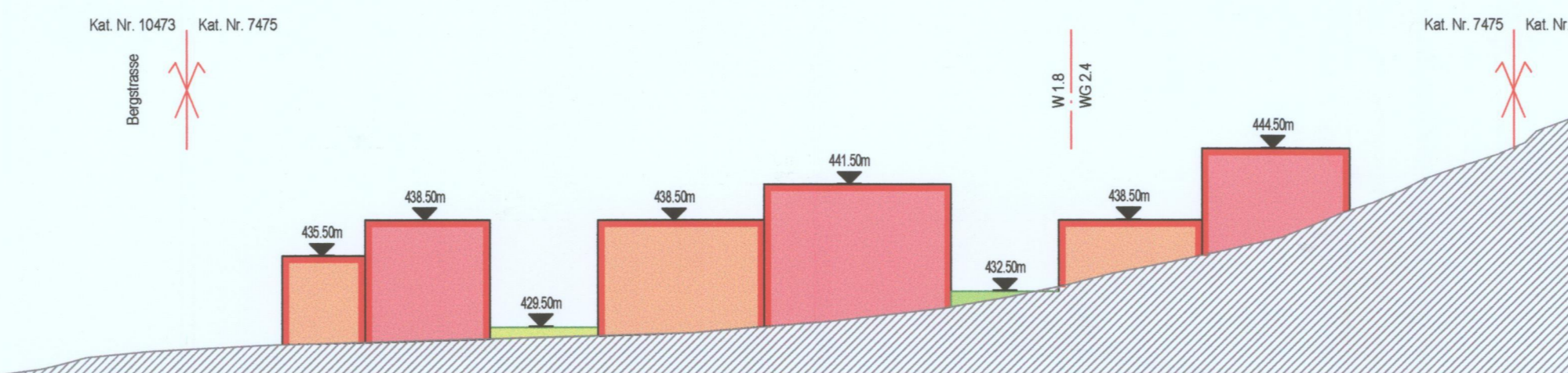
Pkt.	X-Koordinaten	Y-Koordinaten	Pkt.	X-Koordinaten	Y-Koordinaten	Pkt.	X-Koordinaten	Y-Koordinaten
1	692039.382	236057.460	36	692107.930	236023.916	71	692104.020	235974.626
2	692041.207	236057.460	37	692117.835	236023.916	72	692117.835	235974.626
3	692056.845	236057.460	38	692119.659	236023.916	73	692039.382	235967.626
4	692062.051	236057.460	39	692039.382	236008.166	74	692041.207	235967.626
5	692077.696	236057.460	40	692041.207	236008.166	75	692055.022	235967.626
6	692081.345	236057.460	41	692051.111	236008.166	76	692063.875	235967.626
7	692096.990	236057.460	42	692067.111	236008.166	77	692077.696	235967.626
8	692102.196	236057.460	43	692091.930	236008.166	78	692081.345	235967.626
9	692117.835	236057.460	44	692107.930	236008.166	79	692096.166	235967.626
10	692119.659	236057.460	45	692117.835	236008.166	80	692104.020	235967.626
11	692039.382	236045.010	46	692119.659	236008.166	81	692117.835	235967.626
12	692041.207	236045.010	47	692039.382	235994.166	82	692119.659	235967.626
13	692056.845	236045.010	48	692041.207	235994.166	83	692119.700	236074.701
14	692062.051	236045.010	49	692051.111	235994.166	84	692131.019	236081.589
15	692077.696	236045.010	50	692067.111	235994.166	85	692133.796	236083.278
16	692081.345	236045.010	51	692091.930	235994.166	86	692145.115	236090.165
17	692096.990	236045.010	52	692107.930	235994.166	87	692124.378	236067.013
18	692102.196	236045.010	53	692117.835	235994.166	88	692135.698	236073.900
19	692117.835	236045.010	54	692119.659	235994.166	89	692138.474	236075.590
20	692119.659	236045.010	55	692039.382	235985.126	90	692149.793	236082.477
21	692039.382	236032.960	56	692041.207	235985.126	91	692126.198	236064.023
22	692041.207	236032.960	57	692055.022	235985.126	92	692137.517	236070.910
23	692056.845	236032.960	58	692063.875	235985.126	93	692140.293	236072.600
24	692062.051	236032.960	59	692077.696	235985.126	94	692151.613	236079.487
25	692077.696	236032.960	60	692081.345	235985.126	95	692132.435	236053.771
26	692081.345	236032.960	61	692096.166	235985.126	96	692143.754	236060.659
27	692096.990	236032.960	62	692104.020	235985.126	97	692146.531	236062.348
28	692102.196	236032.960	63	692117.835	235985.126	98	692157.850	236069.235
29	692117.835	236032.960	64	692119.659	235985.126	99	692144.381	236022.666
30	692119.659	236032.960	65	692041.207	235974.626	100	692166.317	236010.656
31	692039.382	236023.916	66	692055.022	235974.626	101	692146.825	235975.450
32	692041.207	236023.916	67	692063.875	235974.626	102	692134.388	235982.068
33	692051.111	236023.916	68	692077.696	235974.626	103	692135.483	235994.336
34	692067.111	236023.916	69	692081.345	235974.626	104	692143.826	236009.722
35	692091.930	236023.916	70	692096.166	235974.626	105	692138.763	236012.470



Schnitt 1



Schnitt 2



Verbindlicher Inhalt

- Geltungsbereich
- Baufelder
- Baubereiche mit maximalen Höhenkoten für die jeweiligen Gesamthöhen
- Schnitte
- Bereich in welchem mässig störende Betriebe zulässig sind
- Bereich für Zu- und Wegfahrt
- öffentliche Fusswege / Trottoir
- private Fusswege
- allgemein zugängliche und begehbare Flächen
- allgemein zugänglicher Grünbereich
- Private Gärten
- Höhenkurven (massgebender, gewachsener Boden)

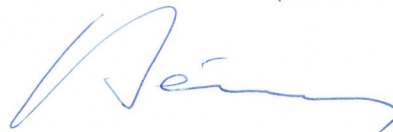
Informativer Inhalt

- öffentlicher Fussweg / Trottoir
- Zonengrenze
- Baulinien
- Gewässerabstandslinie
- Waldabstandslinie
- Wald
- Bestehende Gebäude
- Abbruchobjekt
- Höhenkurven (heutiger Terrainverlauf)
- Schemaschnitte

Privater Gestaltungsplan Giessen

Bestimmungen

Von den Grundeigentümern festgesetzt am 10.4.2007



Vom Gemeinderat zugestimmt am 08. MAI 2007

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Schreiber:



Von der Baudirektion genehmigt am 23. Juni 2008

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

79/08



Bestimmungen

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1
Zweck

Der Private Gestaltungsplan Giessen schafft die baurechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer attraktiven Bebauung für Wohnen und Dienstleistungsbetriebe auf dem ehemaligen Industrieareal der Firma Häny AG.

Mit diesem Gestaltungsplan wird die in der Bau- und Zonenordnung festgehaltene Gestaltungsplanpflicht erfüllt.

Art. 2
Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Privaten Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.

Art. 3
Verhältnis zu anderen
Bauvorschriften

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, ist die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Meilen sowie das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) massgebend.

B Bauvorschriften

Art. 4
Bebauung

¹ Oberirdische Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereichen erstellt werden, sofern nicht allfällige Näherbaurechte Abweichungen zulassen. Einzelne Vorsprünge dürfen die Baubereichsgrenzen gemäss § 260 Abs. 3 PBG überragen.

² In den Baufeldern A, B und C müssen die Gebäude die im Plan bezeichneten maximalen Höhenkoten einhalten. Über diesen Koten sind nur kleinere, technisch bedingte Aufbauten zulässig, soweit sie das Erscheinungsbild nicht stören. Liftaufbauten sind nicht zulässig. Ein Dachrand von höchstens 20cm ist über der angegebenen Kote zugelassen.

³ Die in den Baufeldern B und C rosa bezeichneten Flächen dürfen nicht als begehbare Terrasse ausgestaltet werden.

⁴ Im Baufeld D sind die bauordnungskonformen Höhenmasse massgebend.

⁵ Die zulässige Baumasse für Hauptgebäude ist pro Baufeld wie folgt festgelegt:

Baufeld	Baumasse Wohnen
A	20'085 m ³
B	9'735 m ³
C	2'905 m ³
D	3'550 m ³
Total	36'275 m³

⁶ In den Baufeldern A und D erhöht sich die Baumasse für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile um höchstens einen Fünftel.

⁷ Verlagerungen von Baumassen sind zwischen benachbarten Baubereichen möglich, sofern die Reduktion oder Erhöhung einen Zehntel nicht übersteigt und die Summe der Baumassen nicht überschritten wird.

⁸ Besondere Gebäude und unterirdische Gebäude sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

⁹ Der massgebliche gewachsene Boden ist im Plan verbindlich festgelegt.

¹⁰ Werden im Interesse einer besonders gut gestalteten Bebauung grössere Abgrabungen gegenüber dem ursprünglich gewachsenen Boden vorgesehen, reduziert sich die zulässige Baumasse um das Mass der Baumasse, die dank der Abgrabung zusätzlich für Wohn- oder Arbeitsräume nutzbar wird.

Art. 5 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 Diese Anforderung wird namentlich vom Projekt des Architekturbüros Max Dudler erfüllt, wie es aus dem Konkurrenzverfahren hervorgegangen ist. Diese Gestaltungsqualität ist für die Beurteilung von Bauvorhaben wegleitend.

Art. 6 Umgebungsgestaltung / Begrünung

¹ Die bezeichneten, allgemein zugänglichen und begehbaren Flächen sind als Spiel- und Ruhefläche ansprechend zu gestalten, dies gilt namentlich für den zentralen Grünbereich. Dabei sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

² Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht als begehbare Terrasse oder für die Nutzung der Sonnenenergie dienen.

Art. 7
Nutzweise

¹ Zulässig sind Wohnungen sowie nicht störende Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe.

² Mässig störende Betriebe sind nur im bezeichneten Bereich zulässig.

Art. 8
Erschliessung

¹ Die Zu- und Wegfahrten dürfen nur in den bezeichneten Bereichen erfolgen.

² Die erforderliche Parkplatzzahl ergibt sich auf Grund der Bau- und Zonenordnung Meilen. Oberirdische Abstellplätze sind nur für Besucherparkplätze zulässig.

³ An gut zugänglicher Lage, in der Nähe der Hauseingänge sind Abstellplätze für Velos, Mofas und Kinderwagen vorzusehen.

⁴ An der Haltenstrasse sind auf privatem Grund Plätze für Abfallcontainer zu erstellen.

⁵ Die Fusswegverbindung längs der Bergstrasse und der Haltenstrasse muss im bezeichneten Bereich in der Form eines 2.0m breiten Trottoirs erstellt und dauernd für die Öffentlichkeit begehbar sein.

⁶ Die privaten Fusswege dienen der Erschliessung des Gestaltungsplangebietes.

⁷ Im Bereich des Stocklenweges ist eine verkehrssichere Trennung zwischen öffentlichem Fussweg und privater Zufahrt zu gewährleisten.

C Ergänzende Bestimmungen

Art. 9
Öffentliches Gewässer

Die zuständigen Organe haben für den Betrieb und Unterhalt des Beugenbaches im Bereich des Gewässers ein Fuss- und Fahrwegrecht.

Art. 10
Energie

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist namentlich für die Baufelder A, B und C ein zukunftsorientiertes Energiekonzept vorzulegen, welches einen sparsamen Energieverbrauch sicherstellt.

Art. 11
Lärmschutz

¹ Im besonders bezeichneten Bereich, wo mässig störende Betriebe zulässig sind, gilt die Empfindlichkeitsstufe III, im übrigen Gebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

² Für lärmempfindliche Räume ist die Einhaltung des Immissionsgrenzwertes im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Art. 12
Inkrafttreten

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