

## VERFÜGUNG

vom 19. Dezember 2007

### **Meilen. Privater Gestaltungsplan Fabrik am See**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 21. August 2007 stimmte der Gemeinderat Meilen dem privaten Gestaltungsplan Fabrik am See zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 12. Oktober 2007 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 22. Oktober 2007 ersucht der Gemeinderat Meilen um Genehmigung der Vorlage.

Die Vorlage beinhaltet die planungsrechtlichen Voraussetzungen, auf dem Grundstück Kat.-Nr. 9362 in der Gewerbezone die Wohnnutzung zuzulassen (Sonderbauvorschriften, Art. 52 Bau- und Zonenordnung). Die Bestimmungen lassen angemessene Bauten und Anlagen 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 Fabrik am See, dem der Gemeinderat Meilen am 21. August 2007 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerin wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

Zustelladresse: Fabrik am See AG, General Wille-Strasse 59, 8706 Meilen

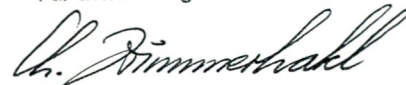
(Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse. Ohne Ihren Gegenbericht innert 20 Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist.)

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 19. Dezember 2007  
071044/Owü/Zst

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





Privater Gestaltungsplan Fabrik am See

## Bestimmungen

Vom Grundeigentümer festgesetzt am **14. Aug. 2007**



Vom Gemeinderat zugestimmt am

**21. Aug. 2007**

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:



Der Gemeindeschreiber:



Von der Baudirektion genehmigt am **19. Dez. 2007**

Für die Baudirektion:



BDV-Nr. *168/07*



## Bestimmungen

### A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1  
Zweck  
Der Private Gestaltungsplan Fabrik am See soll im Rahmen der Sonderbauvorschriften für die Gewerbezone die baurechtlichen Voraussetzungen für eine Wohn- und Gewerbeüberbauung schaffen.

Art. 2  
Geltungsbereich  
Der Geltungsbereich des Privaten Gestaltungsplanes ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.

Art. 3  
Verhältnis zu anderen  
Bauvorschriften  
<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Das ehemalige Hauptgebäude der Fabrik ist ein Schutzobjekt. Die Anordnungen in der Schutzverfügung gehen den Bestimmungen dieses Gestaltungsplanes vor.

### B Bauvorschriften

Art. 4  
Bebauung  
<sup>1</sup> Oberirdische Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche erstellt werden. Einzelne Vorsprünge dürfen die Baubereichsgrenzen gemäss § 260 Abs. 3 PBG überragen.

<sup>2</sup> Die Gebäudehöhen des Hauptbaukörpers im Baubereich B dürfen die im Plan bezeichnete Höhenkote von 424.00 m.ü.M. nicht überschreiten. Über diese Kote sind nur untergeordnete, eingeschossige Bauteile wie ein Pavillon, offene oder witterungsgeschützte Pergolas, Oberlichter, technische Aufbauten udgl. zulässig. Diese dürfen höchstens ein Drittel des darunter liegenden Vollgeschosses umfassen und eine Höhenkote von 426.75 m.ü.M. nicht überschreiten.

Art. 5  
Nutzweise  
<sup>1</sup> Zulässig sind:  
a) nicht und mässig störende Betriebe.  
b) Handels- und Dienstleistungsbetriebe, die nur ein geringes Verkehrsaufkommen auslösen.  
c) Läden bis zu einer Verkaufsfläche gemäss BBV II von insgesamt 1'400m<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Wohnungen sind höchstens im Umfang von 25% des im Gestaltungsplanareal realisierten Bauvolumens zulässig.

Art. 6  
Erschliessung

<sup>1</sup> Die Zu- und Wegfahrten dürfen nur an den bezeichneten Stellen erfolgen.

<sup>2</sup> Die erforderliche Parkplatzzahl ergibt sich auf Grund der Bau- und Zonenordnung Meilen.

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

Art. 7  
Gestaltung

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.

### C Ergänzende Bestimmungen

Art. 8  
Lärmschutz

<sup>1</sup> Im Gestaltungsplanareal gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

<sup>2</sup> Für lärmempfindliche Räume ist die Einhaltung des Immissionsgrenzwertes im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Art. 9  
Inkrafttreten

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