



Gemeinde Meilen
Kanton Zürich

Teilrevision Privater Gestaltungsplan
Werkheim Stöckenweid

BESTIMMUNGEN

Von der Stiftung Stöckenweid aufgestellt am
Namens der Stiftung Stöckenweid:

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am
Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am
Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skww.ch

32206 – 14.2.2022

**Hinweis zu den
Revisionsinhalten**

schwarz	unveränderte Bestimmung
rot	neue Bestimmung
rot gestrichen	aufzuhebende Bestimmung

BESTIMMUNGEN

Der Grundeigentümer der Liegenschaft Kat. Nrn.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 **und des übergeordneten Rechts.**
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 **für die Beschäftigungstherapie**, Gärtnerei Beschäftigungstherapie, einzelne Parkplätze

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

Baubereich D: ~~Folientreibhäuser~~ Wohnnutzung im Zusammenhang mit dem Werkheim sowie Werkstätten für die Beschäftigungstherapie mit integrierten Personal- und Betriebsräumen, ~~Betriebsbüro- und Rüsträumen in Leichtbauweise sowie zugehörige technische Anlagen.~~
 - 4.2 ~~Besondere Gebäude~~ Kleinbauten und Anbauten sind nur in den Baubereichen A, B und D zulässig.
 - 4.3 Gut in die Landschaft und Umgebung **integrierte betriebszugehörige Anlagen wie** Regenwasserbecken ~~und eine betriebszugehörige Kompostierungsanlage~~ u. dgl. sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. **An bezeichneter Lage** sind im Waldabstand temporäre Ausstattungen (z.B. Zelt, Bühne u. dgl.) erlaubt. Anlagen ausserhalb der Baubereiche sind auf das notwendige Mass zu beschränken.

5. Mass der Nutzung

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

Bau- bereich	Gesamthö- he max.	Fassaden- höhe max.	Firsthöhe max.	Oberirdische Baumasse für Hauptgebäude und Kleinbauten max.
A	-	8.0 m	6.0 m	6'000 m ³
B	-	6.0 m	5.0 m	4'250 m ³
C	4.0 m	-	-	250 m ³
D	5.5 7.5 m	-	-	3'000 6'500 m ³
Total				13'500 17'000 m ³

5.2 Die für die einzelnen Baubereiche festgelegten Baumassen dürfen um maximal 10 % überschritten werden, wobei die Gesamtbaumasse von ~~13'500~~ 17'000 m³ 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 § 6c ABV über die Mantellinie 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 Gebäude im Baubereich D müssen einen Waldabstand von mindestens 15.0 m einhalten. Im Übrigen gelten die Bestimmungen von § 262 Abs. 2 bis 4 PBG.

5.6 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.

6.3 Die bestehende Hecke zwischen dem Baubereich D und dem bestehenden Erschliessungsweg entlang dem nördlichen Waldrand ist ungeschmälert zu erhalten.

6.4 Alle Grünräume sind als qualitativ hochwertige Lebensräume zu gestalten. Das Potenzial für Magerwiesen ist dabei zu berücksichtigen.

- 6.5 Für die Begrünung und Bepflanzung sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Bei Bäumen und Sträuchern dürfen nur Wildformen gepflanzt werden. Es ist ein Bepflanzungskonzept zu erstellen und vor Baubeginn durch die Fachstelle Naturschutz genehmigen zu lassen.
- 6.6 Flachdächer, die nicht als begehbare Terrasse oder ausschliesslich für Solar- oder Photovoltaikanlagen genutzt werden, sind ökologisch wertvoll und extensiv mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen zu begrünen.
- 6.7 Die Aussenbeleuchtungen sind auf das notwendige Mass zu beschränken und so zu gestalten, dass unnötige Lichtemissionen vermieden werden (zum Beispiel Lampen dicht über dem Boden, keine Abstrahlung nach oben oder zur Seite, zeitliche Beschränkung durch Bewegungsmelder, Verwendung von insektenfreundlichen Lichtquellen).
- 6.8 Die Gestaltung der Gebäudefassaden muss vogelverträglich gemäss den Vorgaben der Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Schweizerischen Vogelwarte von 2012 erfolgen.

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.~~ Gemäss den Angaben im Plan werden die Baubereiche A und B sowie die Bauereiche C und D jeweils gemeinsam von der Bünishoferstrasse her erschlossen. Die Ein- und Ausfahrten müssen so gestaltet sein, dass nur vorwärts in die Bünishoferstrasse eingefahren werden kann.
- 7.2 Der im Plan **schematisch** bezeichnete kommunale Fussweg ist von der Gemeinde zu erstellen und muss dauernd öffentlich zugänglich sein. Die Wegführung ist in einem Projekt zu definieren und in einem Dienstbarkeitsvertrag zu sichern.
- 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.~~
- 7.3 Parkplätze, Fahr- und Fusswegfläche sollten so beschaffen sein, dass das Meteorwasser versickern kann.

8. Lärmempfindlichkeit

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

9. Bodenschutz

- 9.1 Bei einem allfälligen Rückbau sind wieder Böden mit einer Bodenfruchtbarkeit wie vor der baulichen Veränderung herzustellen.
- 9.2 Abgetragener Boden ist entweder vor Ort für die Wiederherstellung von Böden oder andernorts für eine Erweiterung der zonenkonformen Nutzungseignung von geschädigten Böden zu verwerten.
- 9.3 Massgebend für die Projektierung und Ausführung bodenrelevanter Arbeiten sind die Richtlinien für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürich, Mai 2003.
- 9.4 Im Baubewilligungsverfahren ist der Umgang mit Boden aufzuzeigen. Dazu bedarf es auch der Zustimmung des Kantons.

10. Inkrafttreten

Der ~~private~~ Gestaltungsplan Werkheim Stöckenweid ~~tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.~~ wird am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung durch die Baudirektion verbindlich. Der Gemeinderat Meilen publiziert das Datum der Inkraftsetzung.

