



## **VERFÜGUNG**

**vom 23. August 1999**

### **Männedorf. Privater Gestaltungsplan Tecan**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 11. Mai 1999 stimmte der Gemeinderat Männedorf dem privaten Gestaltungsplan Tecan zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baukurskommissionen vom 25. Juni 1999 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 30. Juni 1999 ersucht der Gemeinderat Männedorf um Genehmigung der Vorlage.

Der vorliegende Gestaltungsplan stellt eine Detailordnung im Sinne von Art. 7 des privaten Gestaltungsplans Schönau vom 19. April 1999 dar (BDV Nr. 1037 / 1999). Mit dem privaten Gestaltungsplan Tecan werden die räumliche Verteilung der Baukörper sowie die Umgebungsgestaltung auf dem Grundstück Kat.-Nr. 6984 bestimmt. Insbesondere werden Lage und äussere Abmessungen für Bauten und Anlagen, die Gestaltung von Bauten, Anlagen und Umgebung sowie die Bestimmungen für Fahrzeugabstellplätze und die Etappierung festgelegt.

Da der Gestaltungsplan nicht von der kommunalen Bau- und Zonenordnung und dem übergeordneten privaten Gestaltungsplan Schönau 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 Tecan, dem der Gemeinderat Männedorf am 11. Mai 1999 zugestimmt hat, wird genehmigt.

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

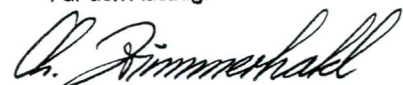
(Zustelladresse: Gemeinderatskanzlei, Bahnhofstrasse 10, 8708 Männedorf)

Staatsgebühr	Fr.	756.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	804.00	(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 Männedorf wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekanntzumachen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Männedorf (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von acht 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. August 1999  
991248/Owü/Zst

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



Privater Gestaltungsplan Tecan  
(Detailordnung i.S. von Art. 7 des privaten Gestaltungsplanes Schönau vom 19. April 1999)

Plan Mst. 1:500

Von den Grundeigentümern aufgestellt am 7. Mai 1999

Politische Gemeinde Männedorf  
vertreten durch den Gemeinderat Männedorf

Der Präsident:  Der Gemeindegeschreiber: 

Vom Gemeinderat zugestimmt am 11. Mai 1999

Namens des Gemeinderates  
Der Präsident:  Der Gemeindegeschreiber: 

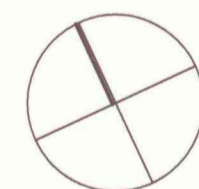
Von der Baudirektion genehmigt am 23. Aug. 1999

Für die Baudirektion  
Publiziert am  BDV Nr. 10501/99



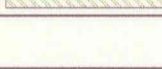
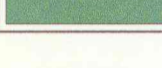
In Kraft gesetzt am

Stücheli Architekten Stockerstrasse 47 8039 Zürich  
Männedorf, 7. Mai 1999


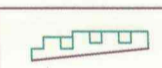




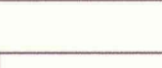
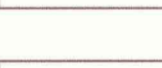
0 m 10 m 20 m 30 m 40 m 50 m

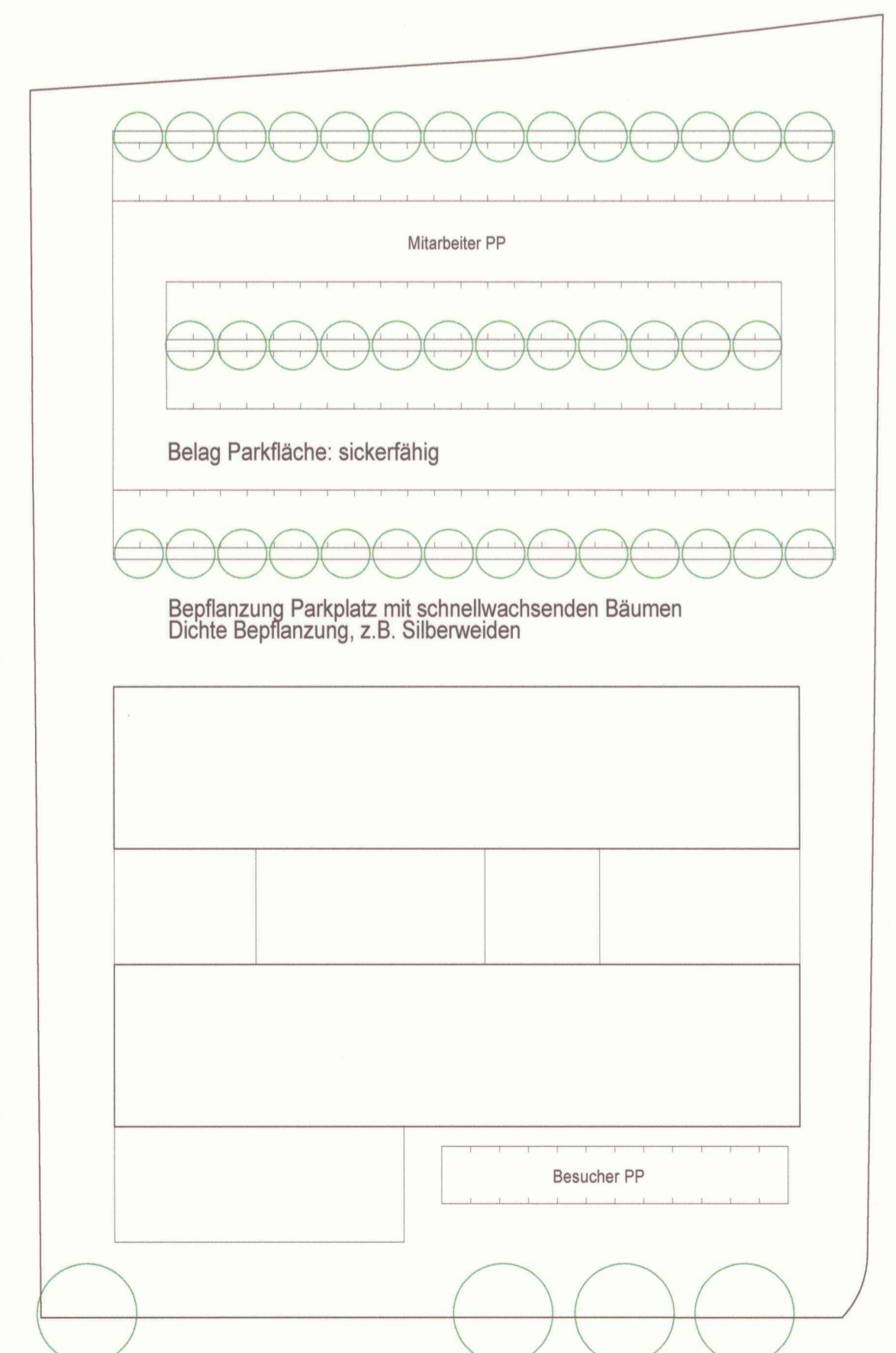
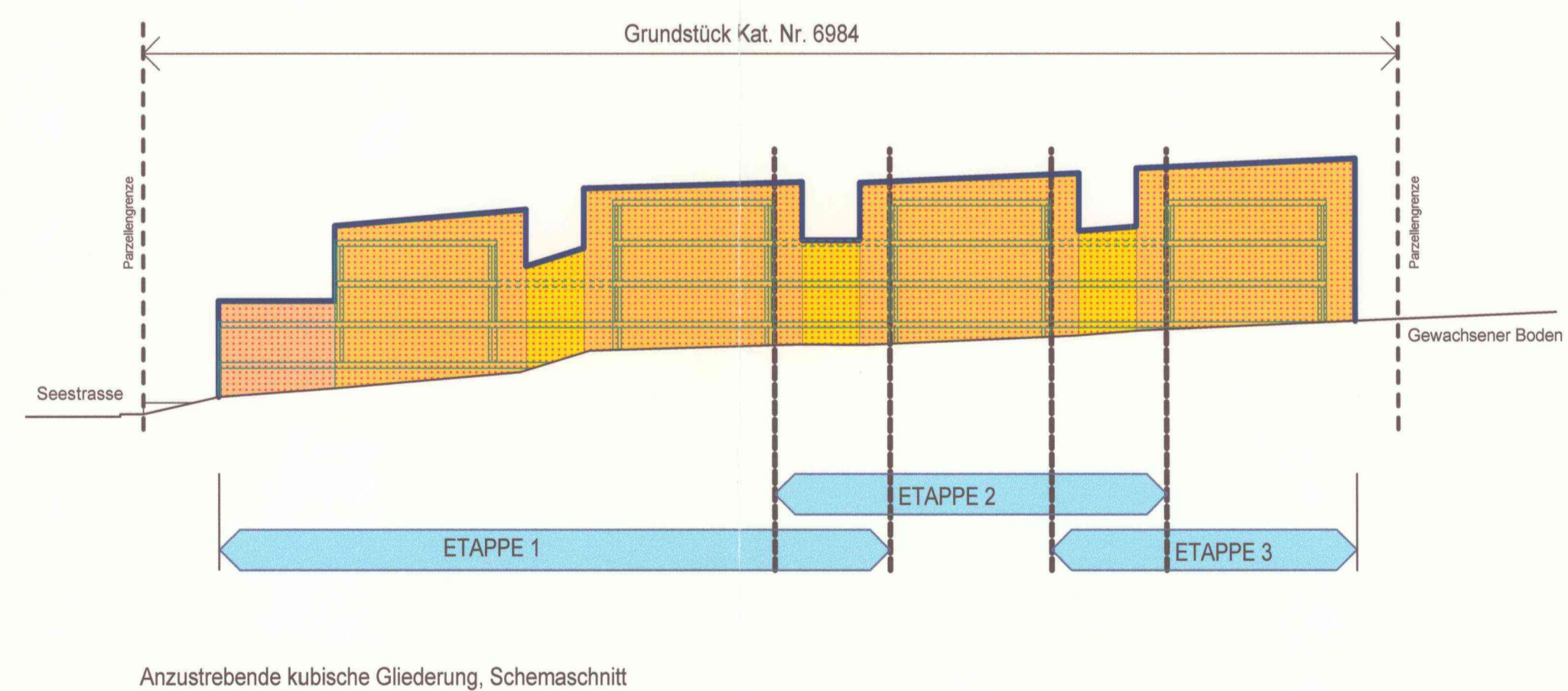
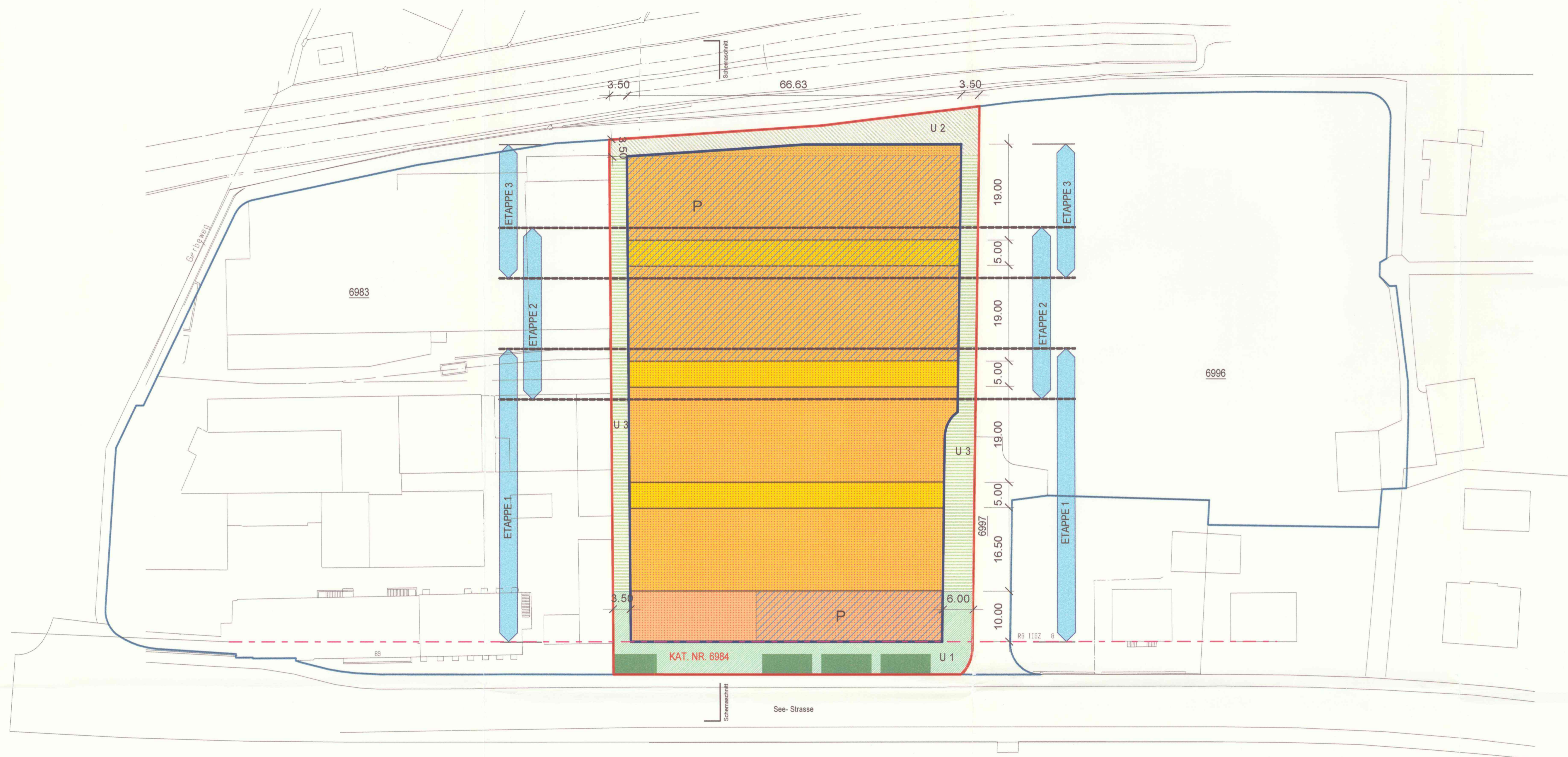


Inhalt Gestaltungsplan

	Begrenzung des Gestaltungsplangebietes	Art. 2.2
	Mantellinien / Baubereich	Art. 4.1
	Höhenbeschränkung, Gesamthöhe 14m	Art. 4.1, 4.5
	Höhenbeschränkung, 9m	Art. 4.5
	Höhenbeschränkung gemäss Privatem Gestaltungsplan Schönau	Art. 4.2
	Anzustrebende kubische Gliederung	Art. 6.1
	Umgebungsgestaltung Bereich U1	Art. 7.1
	Umgebungsgestaltung Bereich U2	Art. 7.2
	Umgebungsgestaltung Bereich U3	Art. 7.4
	Bereiche für Bäume	Art. 7.3
	Etappe und Abfolge	Art. 8.1
	Etappe	Art. 8.1
	Oberirdische und offene Abstellplätze	Art. 9.1

Informelle Angaben

	Privater Gestaltungsplan Schönau vom 19. April 1999
	Konzeptstudie
	Gestaltungskonzept Abstellplatzanlage
	Baulinie
	Bestehende Gebäude
	Hochstämmige Bäume
	
	



Informelle Angabe: - Gestaltung Fahrzeugabstellplätze der 1. Etappe  
- Lage der hochstämmigen Bäume

## Privater Gestaltungsplan Tecan

(Detailordnung i.S. von Art. 7 des privaten Gestaltungsplanes Schönau vom 19. April 1999)

### Vorschriften

Von der Grundeigentümerin aufgestellt am 7. Mai 1999

Politische Gemeinde Männedorf  
vertreten durch den Gemeinderat Männedorf  
Der Präsident:

Der Gemeindeschreiber:

Vom Gemeinderat zugestimmt am 11. Mai 1999

Namens des Gemeinderates  
Der Präsident:

Der Gemeindeschreiber: VEV

Von der Baudirektion genehmigt am  
23. Aug. 1999

BDV Nr. 10501/99

Für die Baudirektion

*Ch. Zimmerhald*

Publiziert am

In Kraft gesetzt am

**Art. 1 Zweck**

Der private Gestaltungsplan Tecan bildet eine Detailordnung i.S. von Art. 7 des privaten Gestaltungsplanes Schönau vom 19. April 1999. Mit der Detailordnung sollen in dem hierfür vorgesehenen Bereich die räumliche Verteilung der Baukörper sowie die Umgebungsgestaltung geregelt werden.

**Art. 2 Bestandteile, Geltungsbereich**

1 Der private Gestaltungsplan Tecan besteht aus den folgenden Bestandteilen:

- Plan im Mst. 1:500
- Vorschriften

2 Die im Plan dargestellte Begrenzung, umfassend das Grundstück Kat. Nr. 6984, ist massgebend für den örtlichen Geltungsbereich.

**Art. 3 Ergänzendes Recht, Verhältnis zum privaten Gestaltungsplan Schönau sowie zur Bau- und Zonenordnung**

1 Der vorliegende Gestaltungsplan wird festgesetzt im Sinne der §§ 83 ff. PBG.

2 Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten im Planungsgebiet die Festlegungen des privaten Gestaltungsplanes Schönau vom 19. April 1999 sowie die Bestimmungen der jeweils gültigen allgemeinen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Männedorf und das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG).

**Art. 4 Lage und äussere Abmessungen für Bauten und Anlagen**

1 Hauptgebäude dürfen nur innerhalb des im Gestaltungsplan festgelegten und durch Mantellinien begrenzten Baubereiches erstellt werden.

2 Für die maximal zulässigen Gebäudeabmessungen und die Mindestabstände sind die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung bzw. des privaten Gestaltungsplanes Schönau massgebend. Die Unterschreitung der Mindestabstände ist unter den in § 270 Abs. 3 PBG festgelegten Voraussetzungen zulässig.

3 Gebäudevorsprünge ausgenommen Dachvorsprünge mit einer Auskragung von maximal 1 m dürfen in keinem Punkt die Mantellinie überstellen oder überkragen.

4 Die im Plan festgelegte Gesamthöhe darf nur durch Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten durchstossen werden.

5 Für Gebäude und Gebäudeteile mit einer im Plan eingetragenen Höhenbeschränkung von 9 m, ist bis zu maximal einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge die Gesamthöhe von 14 m zulässig.

**Art. 5 Besondere Gebäude und unterirdische Gebäude**

Besondere Gebäude sowie unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Die weiteren diesbezüglichen kommunalen und gesetzlichen Bestimmungen bleiben vorbehalten.

**Art. 6 Gestaltung**

1 Die anzustrebende kubische Gliederung der Bauten ist im Plan dargestellt.

2 Für Hauptgebäude sind Flachdächer oder flach geneigte Schrägdächer mit einer Neigung von maximal 25 Grad zulässig.

3 Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung müssen, auch bei einer etappenweisen Realisierung, aufeinander abgestimmt sein.

4 Nicht begehbare und nicht verglaste Flachdächer mit einer Grösse von mehr als 20 m<sup>2</sup> sind extensiv zu begrünen bzw. es sind die Voraussetzungen für eine Spontanbegrünung zu schaffen.

#### **Art. 7 Umgebung**

1 Für die Umgebungsgestaltung in dem im Plan bezeichneten Bereich U1 ist insbesondere der parkartige Charakter der Vorgärten in den östlich angrenzenden Grundstücken wegleitend.

2 In dem im Plan bezeichneten Bereich U2 sind, i.S. von Art. 15 der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzverordnung vom 16. Januar 1991, die vorhandenen naturnahen Flächen entlang der Bahnlinie mit Hecken, Ruderalflächen u. dergl. zu verbinden.

3 Die im Plan enthaltenen Baummarkierungen stellen Bereiche dar, in denen zumindest je ein grosskroniger, hochstämmiger sowie standortgerechter Baum zu pflanzen ist. Diese Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumkronen der Bäume entlang der Seestrasse sollen auf den Strassenraum wirken. Vorbehalten bleibt die Einhaltung des erforderlichen Lichtraumprofils. Die genaue Lage aller Bäume ist mit der Baueingabe aufzuzeigen.

4 Für die im Plan bezeichneten Grünbereiche (Bereiche U3) ist sinngemäss Art. 13 Abs. 1 des privaten Gestaltungsplanes Schönau anwendbar.

#### **Art. 8 Etappierung**

1 Die etappenweise Erstellung der Bauten ist zulässig. Die einzelnen Bauetappen und deren Abfolgen sind im Plan dargestellt. Für die Bauten innerhalb einer Bauetappe ist eine gesamthafte Baueingabe einzureichen.

2 Die Gestaltungsanforderungen gemäss Art. 13 des privaten Gestaltungsplanes Schönau sind sowohl im ganzen als auch mit jeder einzelnen Etappe zu erfüllen.

#### **Art. 9 Fahrzeugabstellplätze**

1 In der ersten Bauetappe ist die Anordnung oberirdischer und offener Abstellplätze an den im Plan bezeichneten Lagen und in den im Plan dargestellten Ausmassen zulässig. Die im Plan nördlich der ersten Etappe eingetragene Abstellplatzebene ist unterhalb der Höhe von 416.00 m.ü.M anzuordnen.

2 Im Rahmen der weiteren Bauetappen sind oberirdische und offene Abstellplätze maximal in gleicher Anzahl, wie in der ersten Bauetappe bewilligt, zulässig. Die weiteren erforderlichen Abstellplätze sind unterirdisch oder überdeckt anzuordnen.

3 Offene Abstellplätze dürfen nicht auf Geschossen angeordnet werden, die mehrheitlich über dem gewachsenen Boden liegen.

#### **Art. 10 Inkraftsetzung**

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.