



VERFÜGUNG

vom 31. Januar 2005

Männedorf. Privater Gestaltungsplan Staub Ost

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 11. Dezember 2002 stimmte der Gemeinderat Männedorf dem privaten Gestaltungsplan Staub Ost zu. Der bei der Baurekurskommission II eingelegte Rekurs wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 21. Dezember 2004 durch Rückzug des Rekurses rechtskräftig abgeschlossen. Mit Schreiben vom 20. Januar 2005 ersucht der Gemeinderat Männedorf um Genehmigung der Vorlage.

Der vorliegende Gestaltungsplan stellt eine Detailordnung dar im Sinne von Art. 7 des privaten Gestaltungsplans Schönau (BDV Nr. 1037 / 1999). Die Vorlage beinhaltet hauptsächlich die räumliche Verteilung der Baukörper auf dem Grundstück Kat.-Nr. 6996. Mit dem privaten Gestaltungsplan Staub Ost werden für die sieben Baubereiche die zulässigen Grundmasse bestimmt. Insbesondere haben Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung eine besonders gute Gesamtwirkung aufzuweisen.

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 Staub Ost, dem der Gemeinderat Männedorf am 11. Dezember 2002 zugestimmt hat, wird genehmigt.

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

(Zustelladresse: Staub Holding AG, Emil Staub-Strasse 2, 8708 Männedorf)

Staatsgebühr	Fr.	812.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	860.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)

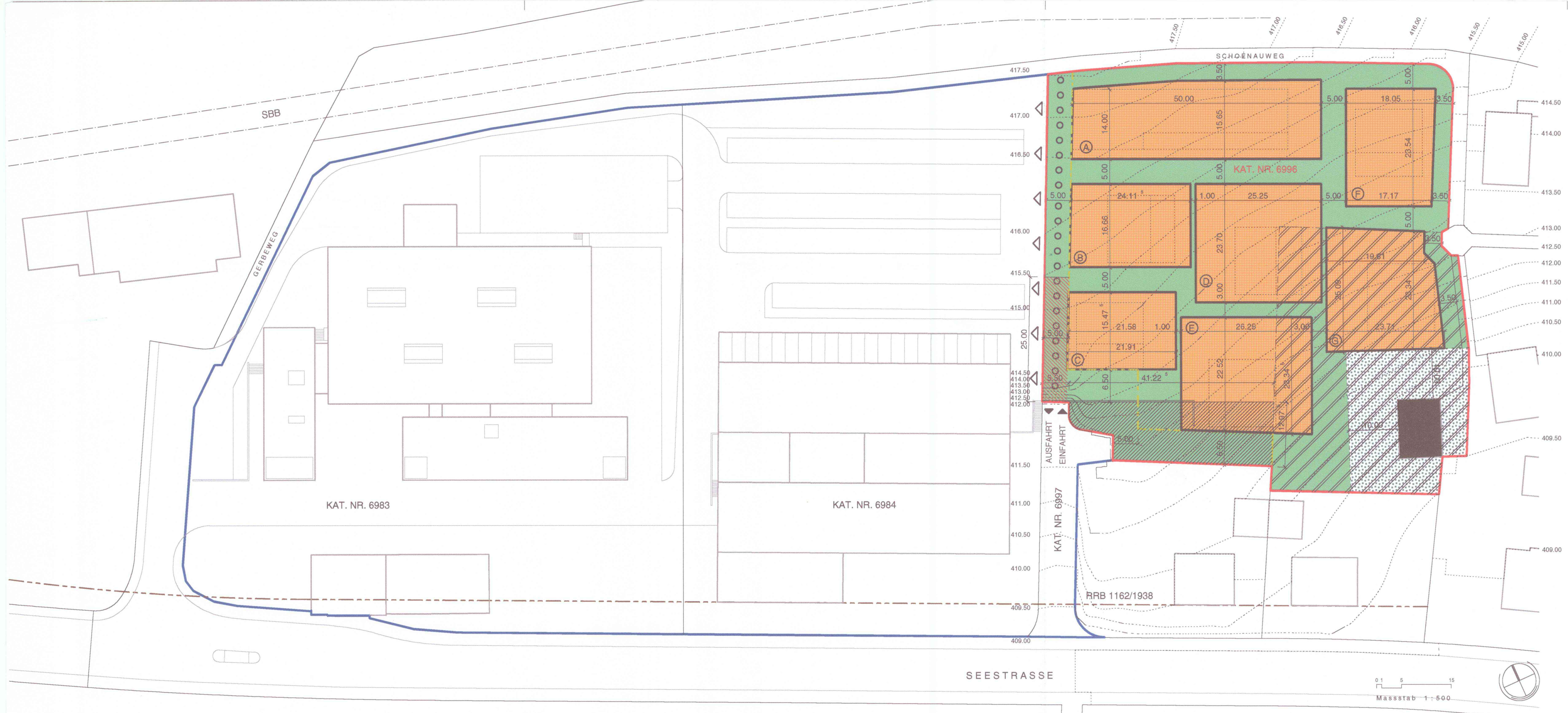
- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Gemeinde Männedorf wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Männedorf (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von acht Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage vom 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 31. Januar 2005
050186/Owü/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:





Inhalt Gestaltungsplan

- Begrenzung des Gestaltungsplangebietes Art. 2.2
- Schutzobjekt gemäss Vereinbarung betreffend Unterschutzstellung der Scheune Vers. Nr. 726 vom 10. Dezember 2001 Art. 4
- Baubereiche mit entsprechender Bezeichnung Art. 5
- Grünbereiche Art. 11
- Höhenkurven gewachsener Boden gemäss § 5 ABV Art. 12
- Offene Abstellplätze für Besucher Art. 13
- Unterirdischer Anschlussbereich für das Grundstück Kat. Nr. 6984 Art. 14
- Vermassung

Weitere Angaben

- Bereich in der Kernzone K1
- Baulinie
- Gebietsbegrenzung des privaten Gestaltungsplanes Schönau vom 19. April 1999
- Grenze Grünbereich Gestaltungsplan Schönau vom 19. April 1999
- Umgebungsschutzgebiet gemäss privatem Gestaltungsplan Schönau vom 19. April 1999
- Unterirdische Zufahrtsstrasse gemäss privatem Gestaltungsplan Schönau vom 19. April 1999
- Unterirdischer Anschluss des Grundstückes Kat. Nr. 6984 gemäss privatem Gestaltungsplan Schönau vom 19. April 1999
- Bestehende Gebäude
- Bebauungskonzept

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

Plan Mst. 1 : 500

Von den Grundeigentümern aufgestellt am 10. Oktober 2002

Für das Grundstück Kat. Nr. 6996

Name: *Staub Holding AG*
STAUB HOLDING AG
Emil-Staub-Strasse 2, CH-8708 Männedorf
Telefon 044 790 10 70 / Fax 044 790 11 48
staubholdingag@bluewin.ch

Vom Gemeinderat zugestimmt am 11. Dezember 2002

Namens des Gemeinderates
Die Präsidentin: *d. Kempfer* Der Gemeindevorsteher: *[Signature]*

Von der Baudirektion genehmigt am 31. Jan. 2005

Für die Baudirektion: *[Signature]* BDV Nr. 89 105

Publiziert am

In Kraft gesetzt am

Kanton Zürich

Gemeinde Männedorf

Amt für Raumordnung und Vermessung

Privater Gestaltungsplan Staub Ost

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

Vorschriften

Von den Grundeigentümern aufgestellt am 10. Oktober 2002

Für das Grundstück Kat. Nr. 6996

Name:

STAUB HOLDING AG

Emil-Staub-Strasse 2, CH-8708 Männedorf
Telefon 044 790 10 70 / Fax 044 790 11 48
staubholdingag@bluewin.ch

Vom Gemeinderat zugestimmt am 11. DEZ. 2002

Namens des Gemeinderates

Die Präsidentin:

Der Gemeindeschreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am 31. Jan. 2005

Für die Baudirektion

BDV Nr. 89 / 05

Publiziert am

In Kraft gesetzt am

Gattikon, 28. November 2002
21'104 DCH-DW-hs

DANIEL CHRISTOFFEL

ARCHITEKT UND RAUMPLANER HTL SIA NDS BSP RÜTHOLZSTRASSE 24 8136 GATTIKON TEL. 01 721 11 44 FAX. 01 721 11 55

Art. 1 Zweck

Der private Gestaltungsplan Staub Ost 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 Staub Ost besteht aus den folgenden Bestandteilen:

- Vorschriften
- Plan im Mst. 1:500

Weitere Beilagen wie der Bericht zum Gestaltungsplan oder das dem Gestaltungsplan zugrunde gelegte Bebauungskonzept dienen der Information und sind nicht rechtsverbindlich.

2 Die im Plan dargestellte Begrenzung, umfassend das gesamte Grundstück Kat. Nr. 6996, ist massgebend für den örtlichen Geltungsbereich.

Art. 3 Ergänzendes Recht, Verhältnis zum privaten Gestaltungsplan Schönau und 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, die Vereinbarung betreffend Unterschutzstellung der Scheune Vers. Nr. 726 vom 10. Dezember 2001, die Bestimmungen der jeweils gültigen allgemeinen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Männedorf sowie das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG).

Art. 4 Schutzobjekt

Die Scheune (Vers. Nr. 726) ist gemäss Vereinbarung vom 10. Dezember 2001 geschützt. Im erwähnten Vertrag ist der Schutzzumfang geregelt.

Art. 5 Lage und äussere Abmessungen für Bauten und Anlagen

1 Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der im Gestaltungsplan festgelegten Baubereiche A, B, C, D, E, F und G erstellt werden. Pro Baubereich ist maximal ein Hauptgebäude zulässig.

2 Für Hauptgebäude oder Teile davon gelten, soweit sie in den Baubereichen A bis F und innerhalb der Gewerbezone G liegen, die nachstehenden Grundmassen:

Baubereich		A	B	C	D	E	F
Gebäuelänge	max. m	50.0	17.5	17.5	17.5	17.5	17.5
Gebäudebreite	max. m	14.0	17.5	17.5	17.5	17.5	17.5
Gesamthöhe	max. m	Es gelten die Bestimmungen der Gewerbezone G					
Vollgeschosse	max.	4	4	4	4	4	4
anrechenbare Dachgeschosse		Dachgeschosse sind nicht gestattet.					
anrechenbares Untergeschoss	max.	1	1	1	1	1	1

3 Für Hauptgebäude oder Teile davon gelten, soweit sie in den Baubereichen D, E und G und innerhalb der Kernzone K1 liegen, hinsichtlich der Grundmasse ausschliesslich die Bestimmungen und Festlegungen dieser Zone. Davon ausgenommen sind die Gebäuelänge und Gebäudebreite. Für diese gilt ein Maximalmass von jeweils 17.5 m.

4 Gebäudevorsprünge, ausgenommen Dachvorsprünge sowie einzelne Vordächer mit einer Auskrägung bis maximal 2.0 m, dürfen in keinem Punkt die Begrenzung der Baubereiche überstellen oder überkragen.

5 Der Gebäudeabstand für Hauptgebäude beträgt mindestens 7.0 m.

Art. 6 Mass der Nutzung

In den Baubereichen A bis G gilt insgesamt eine oberirdische Baumasse BM (Hauptgebäude und Besondere Gebäude) von maximal 24'000 m³. Dabei darf die maximal zulässige oberirdische Baumasse gemäss Gestaltungsplan Schönau vom 19. April 1999 und Kernzonenplan Nr. 1, Langacker, innerhalb der jeweiligen Zonenbereiche nicht überschritten werden.

Art. 7 Besondere Gebäude und unterirdische Gebäude

Besondere Gebäude sowie unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Die weiteren diesbezüglichen Bestimmungen, namentlich auch diejenigen des privaten Gestaltungsplanes Schönau gemäss Art. 13 Abs. 2, bleiben vorbehalten.

Art. 8 Nutzweise

Im gesamten vom vorliegenden Gestaltungsplan erfassten Gebiet, unter Einschluss der geschützten Scheune (Vers. Nr. 726), ist nur Wohnen und maximal mässig störendes Gewerbe gestattet.

Art. 9 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. Für die Beurteilung ist § 71 PBG zu beachten.

2 Für Hauptgebäude und Besondere Gebäude sind im Bereich der Gewerbezone G nur Flachdächer gestattet.

Art. 10 Auswirkungen auf Drittgrundstücke

Mit dem Baugesuch im Baubereich A ist aufzuzeigen, welche besonderen Massnahmen zur Minderung von Schallreflexionen gegen Norden hin getroffen werden.

Art. 11 Umgebungsfläche innerhalb der Baubereiche

Für Baubereichsflächen, welche nicht durch Bauten und Anlagen beansprucht werden, gelten die gleichen Bestimmungen wie für die Grünbereiche.

Art. 12 Grünbereiche

In den im Plan bezeichneten Grünbereichen gelten sinngemäss dieselben Bestimmungen wie für die Grünbereiche des Gestaltungsplanes Schönau vom 19. April 1999. Davon ausgenommen sind Abstellplätze für Personenwagen. Diese dürfen nur an der im Plan eingetragenen Lage angeordnet werden (vgl. Art. 13).

Art. 13 Gewachsener Boden

Die im Plan eingetragenen Höhenkurven sind massgebend für den Verlauf des gewachsenen Bodens i.S. von § 5 ABV.

Art. 14 Fahrzeugabstellplätze

Offene Abstellplätze für Besucher dürfen nur innerhalb des im Plan dargestellten Bereiches erstellt werden. Alle übrigen Abstellplätze sind unterirdisch oder in geschlossenen Räumen anzuordnen.

Art. 15 Höhe des unterirdischen Anschlusses des Grundstückes Kat. Nr. 6984 an die unterirdische Zufahrtsstrasse

Mit der Vorlage des ersten Baugesuches auf der Grundlage dieses Gestaltungsplanes ist die Höhenlage des unterirdischen Anschlusses an das Grundstück Kat. Nr. 6984 aufzuzeigen und die nachbarliche Zustimmung hiefür beizubringen. Sofern die nachbarliche Zustimmung nicht vorliegt oder nicht vorgelegt werden kann, ist innerhalb des im Plan bezeichneten Anschlussbereiches eine mittlere Höhe von 411.00 m.ü.M. massgeblich. Es gilt ein Projektierungsspielraum von ± 1.5 m.

Art. 16 Inkraftsetzung

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