



VERFÜGUNG

vom 31. August 2006

Männedorf. Privater Gestaltungsplan Hofen

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 14. Juni 2006 stimmte der Gemeinderat Männedorf dem privaten Gestaltungsplan Hofen zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 8. August 2006 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 14. August 2006 ersucht der Gemeinderat Männedorf um Genehmigung der Vorlage.

Mit RRB NR. 765/1997 ist die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Männedorf genehmigt worden. Gemäss rechtskräftigem Zonenplan liegt das Areal Hofen zu Teilen in der Wohnzone W 2.2 und der Kernzone K 2. Im kommunalen Gesamtplan (RRB Nr. 428/1984) ist für das Teilgebiet in der W 2.2 die Festlegung „Bauen nur nach Gestaltungsplan“ enthalten. Mit RRB NR. 2112/1997 ist der private Gestaltungsplan Brähenbach genehmigt worden, welcher im nördlichen Teil der vorstehend genannten Richtplanfestlegung, und damit angrenzend an den privaten Gestaltungsplan Hofen, liegt.

Die Vorlage beinhaltet die planungsrechtliche Voraussetzung auf dem Areal Hofen eine ansprechende Bebauung zu ermöglichen, welche im Rahmen eines Projektstudien-Wettbewerbs ermittelt worden ist.

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 verfügt:

I. Der private Gestaltungsplan Hofen, dem der Gemeinderat Männedorf am 14. Juni 2006 zugestimmt hat, wird genehmigt.

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

(Zustelladresse: MOBIMO VERWALTUNGS AG, Seestrasse 99a, 8702 Zollikon)

(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.)

Staatsgebühr	Fr.	928.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	976.00	(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. Der Gemeinderat 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 Grundeigentümerin unter Beilage von vier 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 31. August 2006
060652/Owü/Zst

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



Privater Gestaltungsplan Hofen

Plan Mst. 1:1000

Von der Grundeigentümerin der Grundstücke Kat. Nrn. 5910, 7589 und 7590 aufgestellt am

Die Grundeigentümerin:
MOBIMO AG, LUZERN
vertreten durch:
MOBIMO VERWALTUNGS AG
Seestrasse 99a
8702 Zollikon

[Handwritten signature]

Vom Gemeinderat zugestimmt am 14. JUNI 2006

Namens des Gemeinderates

Die Gemeindepräsidentin:

[Handwritten signature]

Der Gemeindefreiber:
[Handwritten signature]

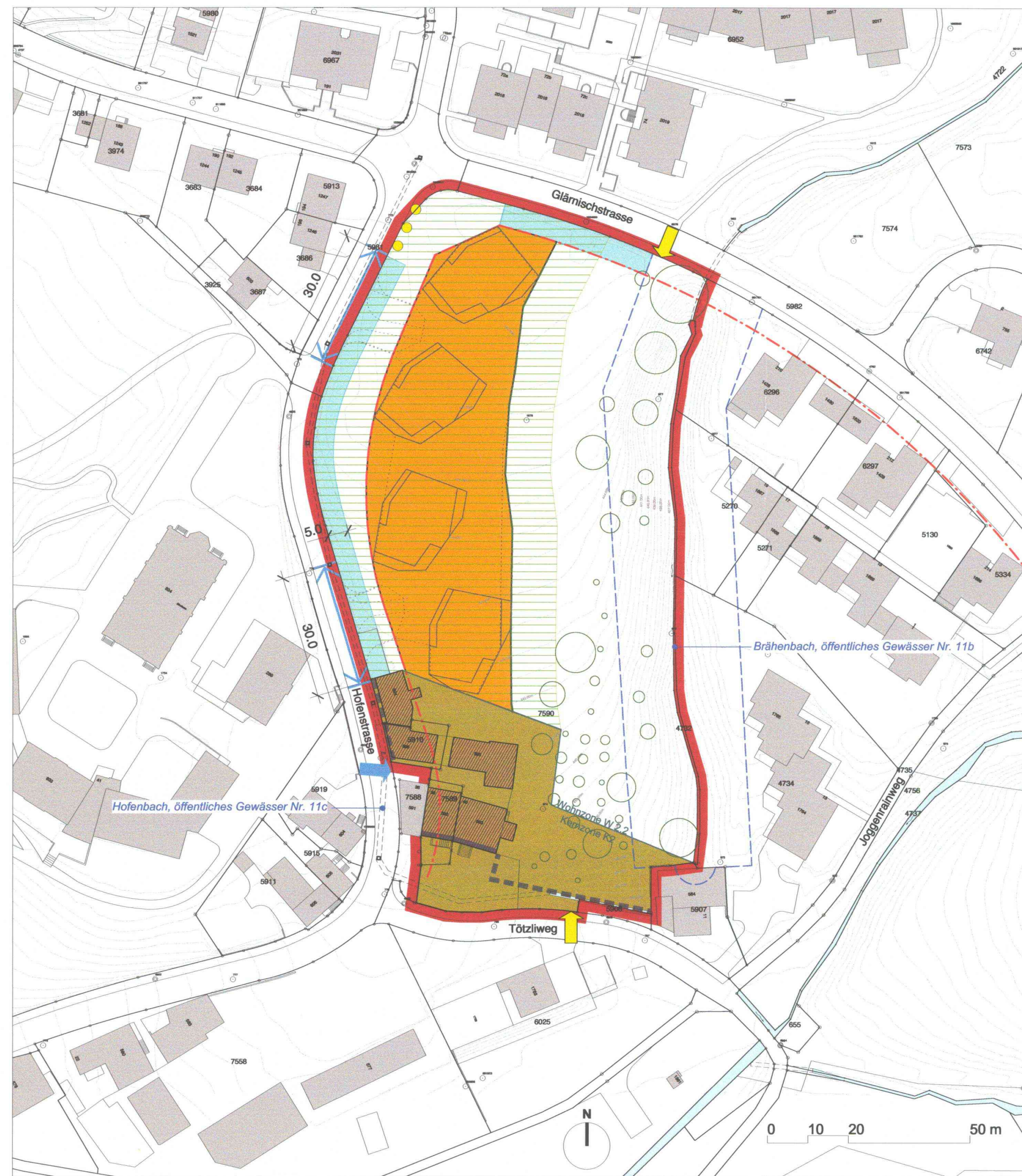
Von der Baudirektion genehmigt am 31. Aug. 2006

Für die Baudirektion

[Handwritten signature]

BDV Nr. 126/06

Gattikon, 2. Juni 2006
21'330 al-hs



Inhalt Gestaltungsplan

	innerhalb	Geltungsbereich	Art. 2 Abs. 2
	ausserhalb		
	Kernzone K2	Art. 4	
	Baubereich mit Mantellinie für Neubauten	Art. 5	
	Gärtnerische Gestaltung	Art. 10	
	Bereich für die Ausgestaltung von Hauszugängen sowie Zufahrten	Art. 14	
	Bestehende Zufahrt	Art. 14	
	Bereich für offene Abstellplätze entlang Hofenstrasse und Glärmischstrasse sowie Bereich für öffentliches Trottoir entlang Hofenstrasse	Art. 15 / Art. 16 Abs. 1	
	Ergänzung öffentliches Trottoir zw. Hofen- und Glärmischstrasse	Art. 16 Abs. 1	
	Öffentlicher Fussweg (Richtungspfeile)	Art. 16 Abs. 2	

Informelle Angaben

	Zonengrenze
	Abstandslinie Grünstreifen gemäss kommunalem Gesamtplan vom 9. Mai 1983 (40.0 m)
	Baulinie
	Gewässerabstandslinie
	Zwingende Baubegrenzungslinie gem. Kernzonenplan Nr. 6/7 (Kernzone K2) Hofen / Hasenacker
	Baubegrenzungslinie gem. Kernzonenplan Nr. 6/7 (Kernzone K2) Hofen / Hasenacker
	Bestehende Gebäude
	Neubauten gemäss Überbauungskonzept
	Übrige Gebäude
	öffentliche Gewässer; offen, in Dole
	Baumbestand innerhalb Perimeter Gestaltungsplan
	Höhenkurven, Äquidistanz 1.0 m
	Höhenkurven, Äquidistanz 0.5 m

Kanton Zürich
Gemeinde Männedorf

Privater Gestaltungsplan Hofen

Vorschriften

Von der Grundeigentümerin der Grundstücke Kat. Nrn. 5910, 7589 und 7590 aufgestellt am

Die Grundeigentümerin:

MOBIMO AG, LUZERN
vertreten durch:
MOBIMO VERWALTUNGS AG
Seestrasse 99a
8702 Zollikon

Vom Gemeinderat zugestimmt am 14. JUNI 2006

Namens des Gemeinderates

Die Gemeindepräsidentin:

Der Gemeindeschreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am 31. Aug. 2006

Für die Baudirektion

BDV Nr. 126/06

Gattikon, 2. Juni 2006
21'330 al-hs

Planungsbüro Daniel Christoffel

Architekten und Raumplaner SIA FSU Rütiholzstrasse 24 8136 Gattikon-Thalwil Tel. 044 721 11 44 Fax. 044 721 11 55

I Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Mit dem privaten Gestaltungsplan Hofen werden die nutzungsplanerischen Festlegungen des kommunalen Gesamtplans (Richtplan) vom 9. Mai 1983 namentlich der Festlegung "Bauen nur nach Gestaltungsplan" für das Gebiet Hofen vollzogen. Zudem sollen mit dem Gestaltungsplan die Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Wohnüberbauung geschaffen werden.

Art. 2 Bestandteile

¹ Der private Gestaltungsplan Hofen besteht aus den folgenden Bestandteilen:

- Plan Mst. 1:1000
- Vorschriften

Weitere Unterlagen, wie der Bericht zum Gestaltungsplan, dienen der Information und sind nicht rechtsverbindlich.

² Die im Plan dargestellte Begrenzung ist massgebend für den örtlichen Geltungsbereich.

Art. 3 Ergänzendes Recht, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

¹ Der vorliegende Gestaltungsplan wird festgesetzt im Sinne der §§ 83 ff. Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG).

² Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten im Planungsgebiet die allgemeine Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Männedorf sowie das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich.

II Bereich der Kernzone K2

Art. 4 Kernzone K2

Für das in der Kernzone K2 liegende Teilgebiet des Gestaltungsplanes sind ausschliesslich die jeweils gültigen kommunalen nutzungsplanerischen Bestimmungen anwendbar.

III Bereich der Wohnzone W 2.2 Bestimmungen für Neubauten

Art. 5 Lage und äussere Abmessung der Neubauten

¹ Innerhalb des im Plan festgelegten Baubereiches dürfen Hauptgebäude erstellt werden.

² Für Hauptgebäude gelten folgende Grundmasse¹:

Baumassenziffer Hauptgebäude	max. m ³ /m ²	2.2
Gebäudehöhe	max. m	10.5
Gesamthöhe	max. m	13.5
Gebäude- und Gesamtlänge	max. m	30.0
Kleiner Grundabstand	mind. m	5.0
Grosser Grundabstand	mind. m	10.0

³ Gebäudevorsprünge, inklusive Dachvorsprünge, dürfen in keinem Punkt die Begrenzung des Baubereiches überstellen oder überkragen. Davon ausgenommen sind die im Plan bezeichneten Bereiche für die Ausgestaltung von Hauszugängen und Zufahrten sowie für offene Abstellplätze. In diesen Bereichen sind die Bestimmungen über die Baulinien anwendbar.

⁴ Über dem gestalteten Boden haben Hauptgebäude untereinander einen minimalen Gebäudeabstand von 5.0 m aufzuweisen. Dieser darf durch nachbarliche Vereinbarungen im Sinne von § 270 Abs. 3 PBG nicht unterschritten werden.

Art. 6 Dachgestaltung

Für alle Gebäude und Gebäudeteile ist die Flachdachform vorgeschrieben. Flachdächer, soweit sie nicht im Zusammenhang mit einem ausgebauten Dachgeschoss als begehbare Terrasse benutzt oder für den Bau von Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie beansprucht werden, sind extensiv zu begrünen.

Art. 7 Besondere Gebäude sowie unterirdische Gebäude und Gebäudeteile

¹ Besondere Gebäude und unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind nur innerhalb des Baubereiches zulässig. Davon ausgenommen sind die im Plan bezeichneten Bereiche für die Ausgestaltung von Hauszugängen und Zufahrten. In diesen Bereichen sind die Bestimmungen über die Baulinien anwendbar.

² Für Besondere Gebäude gilt eine Baumassenziffer von 0.2 m³/m².

Art. 8 Nutzweise

Zulässig sind Wohnen sowie nicht störende Betriebe.

¹ Es gelten die Begriffsdefinitionen der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) vom 22. Juni 1977.

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 Anforderungen gelten auch für Materialien und Farben. Für die Beurteilung sind die Bestimmungen von § 71 PBG sinngemäss anwendbar.

² Das jeweilige Dachgeschoss eines Hauptbaukörpers muss sich sowohl hinsichtlich der kubischen Gliederung als auch des architektonischen Ausdruckes von den darunterliegenden Normalgeschossen unterscheiden.

Art. 10 Umgebungsgestaltung

Für die Freiraumgestaltung ist das im Anhang des Berichts zum Gestaltungsplan wiedergegebene Konzept wegleitend. Dabei sind die nachstehenden Besonderheiten zu beachten:

- Innerhalb des im Plan besonders gekennzeichneten Bereiches ist eine gärtnerische Gestaltung gestattet.
- Freiflächen ohne besondere Kennzeichnung im Plan sind naturnah auszugestalten bzw. zu belassen. Davon ausgenommen ist die Führung eines öffentlichen Fussweges gemäss Art. 16 Abs. 2 und 3 dieses Gestaltungsplanes.
- Westlich des Baubereiches, das heisst entlang der Hofenstrasse ist die Wiederherstellung der vorhandenen Böschung gestattet. Vorbehalten bleiben Einschränkungen aus den Anliegen der Verkehrssicherheit.
- Im Bereich der Wohnzone W 2.2 sind Einfriedungen nur in Form von Hecken gestattet.

Art. 11 Abfalllagerung

Es sind die baulichen Voraussetzungen für die getrennte Lagerung des Abfalls zu schaffen.

Art. 12 Energiestandard

¹ Hauptgebäude haben die Anforderungen gemäss "Minergie Standard" zu erfüllen.

² Die Anordnung von Erdwärmesonden zu Heizzwecken ist im gesamten Bereich der Wohnzone W 2.2 gestattet. Davon ausgenommen sind die Vorgartenbereiche und der Bereich zwischen dem Brähenbach und der Gewässerabstandslinie.

IV Gemeinsame Bestimmungen

Art. 13 Lärmempfindlichkeitsstufe

In dem vom Gestaltungsplan erfassten Gebiet gelten die Lärmempfindlichkeitsstufen II und III gemäss Lärmschutzverordnung LSV. Es gelten die diesbezüglichen Abgrenzungen gemäss den Festlegungen im Zonenplan vom 30. September 1996.

Art. 14 Erschliessung

¹ Die verkehrsmässige Erschliessung der vom Gestaltungsplan erfassten Grundstücke hat an den im Plan bezeichneten Stellen zu erfolgen. Die Zufahrten auf das übergeordnete Strassennetz haben den technischen Anforderungen des Typs B der Verkehrssicherheitsverordnung VSV zu genügen. Davon ausgenommen ist das Mass der maximalen Neigung innerhalb 6 m ab der Strassengrenze. Hiefür gilt ein Maximalmass von $\pm 5\%$.

² Die im Plan eingetragene "Bestehende Zufahrt" dient der Erschliessung des in der Kernzone liegenden Teilbereiches des Gestaltungsplangebietes. Im Rahmen von Um- oder Neubauten innerhalb des entsprechenden Gebietes kann, unter der Voraussetzung einer besseren ortsbaulichen oder verkehrstechnischen Lösung, von der angegebenen Lage der Zufahrt abgewichen werden.

Art. 15 Fahrzeugabstellplätze

¹ Die Zahl der zu erstellenden Pflichtparkplätze richtet sich nach den jeweils geltenden Vorschriften der Gemeinde Männedorf.

² Im Bereich der Wohnzone W 2.2 sind die Fahrzeugabstellplätze mehrheitlich in geschlossenen und/oder überdeckten Anlagen vorzusehen.

³ Entlang der Hofenstrasse und der Glärnischstrasse dürfen, an den im Plan bezeichneten Stellen, insgesamt maximal 9 offene Abstellplätze erstellt werden. Diese sind für Besucher zu reservieren und entsprechend zu bezeichnen. Mindestens zwei Abstellplätze haben die Anforderungen an einen Platz für Menschen mit Behinderungen zu erfüllen. Deren Anordnung ist auch innerhalb der Bereiche für die Ausgestaltung von Hauszugängen sowie Zufahrten gestattet.

⁴ Die Anordnung der offenen Abstellplätze entlang der Hofenstrasse ist – mit Ausnahme der Plätze für Menschen mit Behinderung – ausschliesslich als Längsparkierung gestattet. Massgebend für die Lage und die Anzahl der Abstellplätze im Bereich der Hofenstrasse sind die Anliegen der Verkehrssicherheit. Diese Massgabe richtet sich nach der Strassenkategorie, dem Strassencharakter und der maximal zulässigen Fahrgeschwindigkeit für Motorfahrzeuge im Zeitpunkt des ersten Baugesuches auf der Grundlage dieses Gestaltungsplanes.

⁵ Entlang der Glärnischstrasse sind offene Abstellplätze zwingend zu begrünen.

Art. 16 Fusswegverbindungen

¹ Entlang der Hofenstrasse ist ein öffentliches Trottoir zu erstellen. Dieses hat eine Breite von mindestens 2.0 m aufzuweisen. Das Trottoir ist nach der Erstellung kostenlos an die Gemeinde Männedorf abzutreten.

² Zwischen den im Plan eingetragenen Richtungspfeilen ist die Erstellung eines öffentlichen Fussweges gestattet.

³ Die genaue Linienführung und Ausgestaltung des öffentlichen Fussweges i.S. von Abs. 2 ist in Absprache mit der Gemeinde Männedorf festzulegen.

Art. 17 Inkraftsetzung

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