



## VERFÜGUNG

vom 13. Februar 2009

### **Männedorf. Privater Gestaltungsplan Langacker/Schwerzi (Änderung)**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Der private Gestaltungsplan Langacker/Schwerzi ist mit RRB Nr. 1378/1995 genehmigt worden. Am 2. Juli 2008 stimmte der Gemeinderat Männedorf Änderungen des privaten Gestaltungsplans Langacker/Schwerzi zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 22. Oktober 2008 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 27. Oktober 2008 ersucht der Gemeinderat Männedorf um Genehmigung der Vorlage.

Die Vorlage beinhaltet die Änderungen betreffend den offen zu legenden Schwerzibach (öffentlichen Gewässers Nr. 12a) in drei Abschnitten, die dadurch notwendigen Anpassungen des Baubereichs Nr. 17, des Grünbereichs und der Erschliessung in den betroffenen Abschnitten sowie die entsprechende Änderung von Art. 12.9 der Vorschriften.

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).

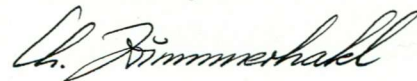
Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Änderung des privaten Gestaltungsplans Langacker/Schwerzi, welcher der Gemeinderat Männedorf am 2. Juli 2008 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 1'064.00 (104 103/83120.40.210) und wird dem Rechnungsadressaten gemäss Dispositiv Ziffer V auferlegt.

- 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 und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- 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), an die Osterwalder, Lehmann - Ingenieure und Geometer AG, Alte Landstrasse 248, Postfach 321, 8708 Männedorf, sowie an den Rechnungsadressaten Willi Fontana, Lindenstrasse 10, 8708 Männedorf.

Zürich, den 13. Februar 2009  
081159/Owü/Zst

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



## **Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 17. Mai 1995

### **1378. Privater Gestaltungsplan Langacker-Schwerzi Männedorf**

Die kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Männedorf wurde durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1722/1987 genehmigt.

Für das gemäss Zonenplan den Wohnzonen W3/55 und W3/65 zugeteilte Gebiet Langacker-Schwerzi ist durch den Grundeigentümer ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Am 19. Dezember 1994 stimmte diesem der Gemeinderat Männedorf zu. Gemäss Zeugnis der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 10. April 1995 ist gegen diesen Beschluss ein Rekurs erhoben worden, der mit BRKE Nr. 0028/1995 als durch Rückzug erledigt abgeschrieben wurde. Der Gemeinderat Männedorf ersucht mit Schreiben vom 13. April 1995 um die Genehmigung der Vorlage.

Da der Gestaltungsplan in keinem Punkt von der kommunalen Bau- und Zonenordnung abweicht, ist die Zustimmung des Gemeinderates ausreichend. Er verletzt im übrigen keine öffentlichen Interessen, so dass der Genehmigung nichts entgegensteht.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten  
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der private Gestaltungsplan Langacker-Schwerzi, dem der Gemeinderat Männedorf am 19. Dezember 1994 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Männedorf, 8708 Männedorf (unter Beilage eines mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans für sich und zuhanden des Grundeigentümers), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

Husi





**Revision**

**Privater Gestaltungsplan Langacker/Schwerzi**

**Vorschriften zum Übersichtsplan**

Vom Grundeigentümer aufgestellt am: 03.06.2008

Für die Grundstücke Kat. Nr. 4874, 5924 und 5925

Der Grundeigentümer:

*M. Sommers*

*[Signature]*

Vom Gemeinderat zugestimmt am: 02. JULI 2008

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

*S. Kuepfer*

Der Gemeindeschreiber:

*[Signature]*

Vom Regierungsrat am:  
Von der Baudirektion  
genehmigt am: 13. Feb. 2009

genehmigt

BDV Nr. 15 / 09

Für die Baudirektion

*Ch. Zimmerhald*

Vor dem Regierungsrat

Der Strassenschreiber

**Art. 1. Zweck**

Mit der Aufstellung des privaten Gestaltungsplanes Langacker/Schwerzi werden folgende Zielsetzungen verfolgt:

- 1.1 Wahrung der im kommunalen Gesamtplan (Siedlungsplan, Richtplan) der Gemeinde Männedorf vom 1. Februar 1984 enthaltenen Festlegung, wonach für das betreffende Gebiet ein Gestaltungsplan auszuarbeiten ist.
- 1.2 Nutzungsplanerische Umsetzung der Richtplanfestlegung wonach mittels Nutzungsumlagerung erreicht werden soll, dass der Bibelheim-Hügel (Bethelhügel) nicht überbaut wird.
- 1.3 Aufstellen von Gestaltungsgrundsätzen, die eine qualitätsvolle Ueberbauung nach einheitlichem Gestaltungsmuster - unter Inanspruchnahme der Arealüberbauungsvorschriften - in etappenweiser Realisierung sichern.

**Art. 2. Bestandteile**

Der private Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus:

- Vorschriften zum Uebersichtsplan vom 07. 02. 1994
- Uebersichtsplan M. 1:1'000 vom 07. 02. 1994

**Art. 3. Geltungsbereich**

- 3.1 Der Geltungsbereich für die Gestaltungsgrundsätze ist im Uebersichtsplan M. 1:1'000 vom 07. 02. 1994 bezeichnet.
- 3.2 Der private Gestaltungsplan Langacker/Schwerzi umfasst namentlich die Teilgebiete:
  - A Bethelhügel
  - B Langackerwiese
  - C Schwerziwiese

**Art. 4. Ergänzendes Recht / Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung**

- 4.1 Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Zusätzliches bestimmen, gelten die jeweils gültige Bauordnung der Gemeinde Männedorf, insbesondere deren Bestimmungen über Arealüberbauungen, sowie das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG).

**Art. 5. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten**

- 5.1 Die Zahl der Bauten ergibt sich aus den Angaben im Uebersichtsplan.
- 5.2 Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der im Uebersichtsplan festgesetzten Baubereiche Nr. 1 bis 17 erstellt werden.
- 5.3 Im gesamten Gestaltungsplangebiet gilt ein minimaler Gebäudeabstand von 7.00 m.
- 5.4 Besondere Gebäude und unterirdische Bauten sind, soweit keine anderen Bestimmungen und Festlegungen in den Vorschriften bzw. im Uebersichtsplan enthalten sind, auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

**Art. 6. Etappierung**

- 6.1 Das Gestaltungsplangebiet kann etappenweise überbaut werden.
- 6.2 Als Ueberbauungsetappen gelten die im Uebersichtsplan eingezeichneten Sektoren A1, A2, B1 + B2, C1 bis C4.
- 6.3 Die Reihenfolge der Ueberbauung ist frei, einzig mit dem Sektor C4 darf erst begonnen werden, wenn der Sektor C3 oder C1 erstellt ist.

**Art. 7. Mass der Nutzung**

- 7.1 Das maximal zulässige Ausnutzungsmass pro Sektor errechnet sich auf der Grundlage der zugehörigen massgeblichen Grundfläche zuzüglich dem Umlagerungsanteil aus dem im Teilgebiet Bethelhügel - nach Abzug des durch die bestehenden Bauten beanspruchten Masses - verbleibenden Ausnutzungsmasses. Die massgebliche Grundfläche beträgt insgesamt 50847 m<sup>2</sup>.
- 7.2 Die massgebliche Grundfläche ist pro Sektor im Ueberbauungsplan verbindlich festgelegt.
- 7.3 Nutzungsumlagerungen von Sektor zu Sektor sind um das im Uebersichtsplan festgelegte Mass zulässig.
- 7.4 Die Zuordnung des Nutzungsmasses auf die Baubereiche Nr. 1 bis 17 hat so zu erfolgen, dass die einzelnen Flächen der Baubereiche mindestens zu 50%, maximal zu 80% überbaut werden.

**Art. 8. Nutzweise**

Die zulässigen Nutzweisen sind pro Sektor im Uebersichtsplan festgelegt.

**Art. 9. Lärmempfindlichkeitsstufe**

Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) ist pro Sektor im Uebersichtsplan eingetragen.

**Art. 10. Gestaltung der Bauten**

- 10.1 Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.
- 10.2 Die Gebäude innerhalb eines Sektors müssen eine bauliche und gestalterische Einheit bilden.
- 10.3 Dachform, Dachneigungen, Dachausrichtungen und Dachaufbauten müssen im gesamten Gestaltungsplangebiet, insbesondere innerhalb der einzelnen Sektoren, aufeinander abgestimmt werden.
- 10.4 Sofern Schrägdächer gewählt werden, sind diese beidseitig mit gleicher Neigung zu versehen, wobei die im Uebersichtsplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen eingehalten werden müssen.

**Art. 11. Bestehende Bauten**

Alle bestehenden Bauten dürfen im Rahmen der vorliegenden Bestimmungen ersetzt, umgebaut oder erweitert werden. Vorbehalten bleiben allfällige Massnahmen aus Schutzverfügungen.

**Art. 12. Umgebungsgestaltung**

- 12.1 Der bestehende Terrainverlauf ist wegweisend für die neue Umgebungsgestaltung.
- 12.2 Die Begrenzung privater Gärten und Sitzplätze ist bis auf eine Tiefe von max. 5.0 m, gemessen ab der dazugehörigen Hausfassade, zulässig. Die Abgrenzungen dürfen weder als Mauern noch in Form anderer fester Einfriedigungen ausgeführt werden.
- 12.3 Für die Waldparzelle sind die bestehenden Abstandslinien, gemäss Ergänzungsplan Nr. 5, vom 4. September 1986, M. 1:1'000, Wald- und Gewässerabstandslinien, Gemeinde Männedorf, einzuhalten.
- 12.4 In hierfür geeigneten Bereichen sind pro Sektor, im Rahmen der Baueingabe, Flächen für die Platzierung von Kompostieranlagen zu bezeichnen.  
Die Flächen sind auf den aus der Wohnfläche herzuleitenden Bedarf abzustimmen.
- 12.5 In den im Uebersichtsplan bezeichneten Grünbereichen sind solche Bauten und Anlagen zulässig, die der Nutzung und Bewerbung dieser Flächen dienen, insbesondere Pünten, Sitzplätze und Besondere Gebäude. In den Grünbereichen dürfen überdies alle Erschliessungsbestandteile wie Leitungen, Strassen, Wege, Plätze und Besucherparkplätze angeordnet werden.
- 12.6 In den im Uebersichtsplan speziell bezeichneten Grünbereichen ist die Erstellung Besonderer Gebäude und unterirdischer Bauten ausgeschlossen.
- 12.7 Die Kinderspielplätze und Ruheflächen sind im wesentlichen im Bereich des im Uebersichtsplan bezeichneten Gebietes anzulegen.
- 12.8 In den im Uebersichtsplan bezeichneten Bereichen für Platzgestaltung sind allgemein zugängliche Flächen von mindestens 150 m<sup>2</sup> Grösse vorzusehen.
- 12.9 Die neue Linienführung des öffentlichen Gewässers Nr. 12 a ist im Uebersichtsplan festgelegt. Innerhalb des Gewässerabstands sind gemäss §21 WWG (Wasserwirtschaftsgesetz) ober- und unterirdische Bauten und Anlagen sowie Ausstattungen und Ausrüstungen nicht gestattet. Dazu zählen auch Wege, Zufahrten, Parkplätze, Balkone, Terrassen, Lichtschächte, Beleuchtungskörper, Stützmauern, Grill-, Container- und Kompostplätze etc. Die Baudirektion bzw. das ermächtigte AWEL kann im Einzelfall eine Ausnahme zur Unterschreitung des Mindestabstands (5.0 m) gewähren, wenn besondere Verhältnisse dies rechtfertigen.

**Art. 13. Parkierung**

Die Anzahl der Pflichtparkplätze wird nach den jeweils geltenden Vorschriften der Gemeinde Männedorf ermittelt.

**Art. 14. Erschliessung**

Folgende Sachverhalte werden im Uebersichtsplan geregelt:

- 14.1 Bereiche für Ein- und Ausfahrten ins übergeordnete Strassennetz.
- 14.2 Bereiche für arealinterne Strassen und Besucherparkplätze sowie für Notzufahrten und Wendepunkte.
- 14.3 Oeffentliches Fuss- und Radwegnetz.
- 14.4 Generelles Werkleitungsnetz mit Anschlussstellen.

**Art. 15. Abweichungen vom Gestaltungsplan**

Abweichungen vom Gestaltungsplan können vom Gemeinderat gestattet werden, sofern der Zweck des Gestaltungsplanes, die Intensität der Nutzung und der ortsbauliche Zusammenhang gewahrt bleiben.

**Art. 16 Inkraftsetzung**

Der private Gestaltungsplan Langacker/Schwerzi tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Männedorf, 9. Dezember 1994