



VERFÜGUNG

vom 21. September 2009

Männedorf. Privater Gestaltungsplan Orgelbau Kuhn AG

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 15. Juni 2009 stimmte die Gemeindeversammlung Männedorf dem privaten Gestaltungsplan Orgelbau Kuhn AG zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 27. August 2009 und des Bezirksrates Meilen vom 23. Juli 2009 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 10. August 2009 und 1. September 2009 ersucht der Gemeinderat Männedorf um Genehmigung der Vorlage.

Mit RRB Nr. 765/1997 ist die kommunale Bau- und Zonenordnung (BZO) von Männedorf genehmigt worden. Der Perimeter des Gestaltungsplans umfasst Grundstücke in der Kernzone K1 mit Kernzonenplan Nr. 1 Langacker (RRB Nr. 765/1997). Die bauliche und nutzungsmässige Entwicklung betreffend die Gebäudelänge, die Gesamthöhe und die Bau-massenziffer erfordert die Aufstellung des vorliegenden privaten Gestaltungsplans.

Die Vorlage beinhaltet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine angemessene Erweiterung des Gewerbebetriebs mit einer gemischten Nutzweise.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

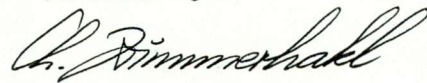
Die Baudirektion **v e r f ü g t** :

- I. Der private Gestaltungsplan Orgelbau Kuhn AG, dem die Gemeindeversammlung Männedorf am 15. Juni 2009 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 936.00 (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.
- 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) sowie an den Rechnungsadressaten Orgelbau Kuhn AG, Herr Dieter Utz, Seestrasse 141, 8708 Männedorf.

Zürich, den 21. September 2009
091084/Owü/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:



Privater Gestaltungsplan Orgelbau Kuhn AG

Vorschriften

Von der Grundeigentümerin der Grundstücke
Kat.-Nrn. 3819 und 5966 aufgestellt am

Die Grundeigentümerin:

Orgelbau Kuhn AG
CH-8708 Männedorf

10.8.2009

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am

Namens der Gemeindeversammlung

15. Juni 2009

Die Gemeindepräsidentin:

Der Gemeindegeschreiber: (Stv.)



A. Keupin

E. List

Von der Baudirektion genehmigt am **21. Sep. 2009**

Für die Baudirektion

BDV Nr. 1231 09

A. Zimmermann

Bearbeitungsstand:

Verabschiedet vom Gemeinderat am 29. April 2009
zuhanden der Zustimmung durch die Gemeindeversamm-
lung am 15. Juni 2009

Gattikon, 29. April 2009
21'497 DCH-vk-hs

I Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Mit dem privaten Gestaltungsplan Orgelbau Kuhn AG soll auf dem Grundstück Kat.-Nr. 3819 der Standort für den Gewerbebetrieb planungsrechtlich gesichert sowie für diesen angemessene Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden. Daneben soll das angrenzende Grundstück Kat.-Nr. 5966 in den Gestaltungsplanperimeter eingeschlossen werden. In dieser Lage sind die Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Ergänzung der Bebauung am Schönauweg zu schaffen. Dafür steht eine gemischte Nutzweise im Vordergrund.

Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich

¹Der private Gestaltungsplan Orgelbau Kuhn AG besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Plan Mst. 1:500
- Vorschriften

Weitere Unterlagen, wie der Bericht zum Gestaltungsplan gemäss Art. 47 RPV, dienen der Information und sind nicht rechtsverbindlich.

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

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

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

²Soweit 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 Bestimmungen für bestehende Gebäude und Gebäudeteile

Art. 4 Schutzobjekt Gebäude Nr. I

¹Das im Plan schwarz dargestellte Gebäude gilt als Schutzobjekt im Sinne von § 203 lit. c) PBG.

²Das Gebäude ist zu erhalten. Umbauten und äussere Unterhaltsarbeiten sowie sonstige bauliche Massnahmen unterliegen der Bewilligung durch den Gemeinderat.

³Das Zusammenbauen des Gebäudes Nr. I mit Gebäuden im Baubereich A1 ist auf der im Plan dargestellten Anstosslänge gestattet.

Art. 5 Umbau, Erweiterung, Ersatz (Gebäude Nrn. II, III, IV)

Die bestehenden Gebäude Nrn. II, III und IV dürfen im bisherigen Ausmass oder i.S. der Bestimmungen für Neubauten umgebaut, erweitert oder ersetzt sowie im Rahmen der zulässigen Nutzweisen in ihrer Zweckbestimmung verändert werden.

Art. 6 Abbruch bestehender Gebäude und Gebäudeteile

Der ersatzlose Abbruch aller im Plan schraffiert dargestellten Gebäude ist zulässig.

III Bestimmungen für Neubauten

Art. 7 Lage und äussere Abmessung der Neubauten

Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der Baubereiche erstellt werden. Die Anzahl der Gebäude ist nicht beschränkt.

Art. 8 Grundmasse für Neubauten innerhalb der Baubereiche

¹Innerhalb der Baubereiche gelten folgende Grundmasse:

Baubereiche		A1	A2	B	
				mehrgeschossige Gebäude und Gebäudeteile	Gebäude und Gebäudeteile mit einer max. Gesamthöhe von 4.5 m (siehe Zeile "Gebäude- und Gesamthöhe")
Gebäuelänge	max. m	es gelten die Abmessungen des Baubereichs		18.0	es gelten die Abmessungen des Baubereichs
Gebäudebreite	max. m	es gelten die Abmessungen des Baubereichs		13.0	es gelten die Abmessungen des Baubereichs

Baubereiche		A1	A2	B	
				mehrgeschossige Gebäude und Gebäudeteile	Gebäude und Gebäudeteile mit einer max. Gesamthöhe von 4.5 m (siehe Zeile "Gebäude- und Gesamthöhe")
Gebäudehöhe und Gesamthöhe	max. m	13.50	5.0	10.5	4.5 m ab tiefstem Punkt des gewachsenen Bodens des Baubereichs B
Baumasse Hauptgebäude	max. m ³ /m ²	A1 und A2 gesamt: 4.60		2.5 (zusätzlich 0.3 sofern das Mehrvolumen dauernd gewerblich genutzt wird)	
Grundabstand	min. m	3.50	3.50	3.50	

²Innerhalb des Baubereichs B haben Hauptgebäude mit mehr als einem einzelnen Vollgeschoss untereinander einen minimalen Abstand von 7.0 m aufzuweisen. Dieser darf auch unter der Voraussetzung von § 270 Abs. 3 PBG nicht unterschritten werden.

Art. 9 Grundmasse für Neubauten innerhalb des Baubereichs B

Innerhalb des Baubereichs B gelten vorbehaltlich der Bestimmungen des vorliegenden Gestaltungsplanes die jeweils gültigen kommunalen nutzungsplanerischen Festlegungen.

Art. 10 Stellung von Gebäuden

Innerhalb des Baubereichs B dürfen Hauptgebäude mit mehr als einem einzelnen Vollgeschoss eine Abmessung von maximal 13.0 m zum Schönauweg aufweisen.

IV Gemeinsame Bestimmungen

Art. 11 Nutzweise

¹Es gilt folgende Regelung für die Nutzweisen:

	Mässig störende Betriebe	Dienstleistungen	Wohnen	Wohnen für standortgebundene Betriebsangehörige
Baubereich A1	zulässig	zulässig	nicht zulässig	zulässig bis max. 150 m ² Nettowohnfläche
Baubereich A2	zulässig	zulässig	nicht zulässig	nicht zulässig
Baubereich B - mehrgeschossige Gebäude und Gebäudeteile	zulässig	zulässig	zulässig	-
- Gebäude und Gebäudeteile mit einer Gesamthöhe von max. 4.5 m (vgl. Art. 8 Abs. 1)	zulässig	zulässig	nicht zulässig	nicht zulässig
Gebäude Nr. I	zulässig	zulässig	zulässig	-

²Für Dienstleistungsbetriebe ist in den Baubereichen A1 und A2 sowie im Gebäude Nr. I insgesamt eine oberirdische Baumasse von maximal 1.0 m³/m² zulässig."

³Handelsbetriebe sowie stark verkehrserzeugende Nutzungen sind nicht zulässig.

Art. 12 Unterirdische Gebäude und besondere Gebäude

¹Unterirdische Gebäude und besondere Gebäude sind auch ausserhalb der Baubereiche gestattet.

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

Art. 13 Gestaltung

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 Ge-

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

Art. 14 Dachgestaltung

Für alle Gebäude und Gebäudeteile sind auch Flachdächer zulässig.

Art. 15 Lärmempfindlichkeitsstufe

Im gesamten vom Gestaltungsplan erfassten Gebiet gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV).

Art. 16 Erschliessung

¹Die verkehrsmässige Erschliessung der Baubereiche ist für den motorisierten Individualverkehr im Bereich der im Plan bezeichneten Zufahrten gestattet.

²Für die Güteranlieferung im Baubereich A ist die Ausgestaltung einer Gewerbestrasse mit separater Zufahrt ab der Seestrasse gestattet.

³Mit der Einreichung des ersten Baugesuchs auf der Grundlage dieses Gestaltungsplans im Baubereich A ist der Gemeinde ein Strassenprojekt für die arealinterne Gewerbestrasse zur Bewilligung zu unterbreiten. Die generelle Linienführung und Fahrtrichtung ist im Plan begleitend dargestellt.

⁴Gegenüber der arealinternen Gewerbestrasse sind keine Abstände einzuhalten.

⁵Die im Plan festgelegte Erschliessungsstrasse dient der Erschliessung des gesamten Gestaltungsplangebietes.

⁶Der Baubereich B ist von der Erschliessungsstrasse innerhalb des im Plan dargestellten Bereiches zu erschliessen.

⁷Für das westlich angrenzende Grundstück Kat.-Nr. 3374 ist bei Erfordernis einer rückwärtigen Erschliessung der Anschluss im bezeichneten Abschnitt der im Plan eingetragenen Erschliessungsstrasse gestattet.

Art. 17 Fahrzeugabstellplätze

Die Anzahl Fahrzeugabstellplätze für Beschäftigte, Besucher und Bewohner richtet sich nach den Vorschriften der jeweils geltenden Bestimmungen der Gemeinde Männedorf.

Art. 18 Versorgung

Die Energieversorgung hat vorrangig mit den aus der eigenen Produktion anfallenden Holzschnitzeln zu erfolgen. Sofern ein zusätzlicher Energiebedarf besteht, sind die vom Gestaltungsplanperimeter erfassten Gebäude und Gebäudeteile innert angemessener Frist an das Leitungs-

netz der Fernwärmeversorgung anzuschliessen. Die Grundlage bildet der Teilenergieplan Schönau vom 5. Dezember 2000. Vorbehalten bleibt, dass ein genügendes Energiepotenzial zur Verfügung steht.

Art. 19 Altlasten

Die altlastenrechtlichen Standortabklärungen sind mit dem ersten Baugesuch auf der Grundlage dieses Gestaltungsplans vorzunehmen; allfällige Sanierungsmassnahmen sind aufzuzeigen.

Art. 20 Inkraftsetzung

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