

VERFÜGUNG

vom 14. September 2010

Männedorf. Privater Gestaltungsplan Gerbeweg West

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 19. Mai 2010 stimmte der Gemeinderat Männedorf dem privaten Gestaltungsplan Gerbeweg West zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 8. Juli 2010 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 23. Juli 2010 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 Gewerbezone G. Die Gewerbezone kann gemäss Ziffer 6.4 BZO nach Sonderbauvorschriften überbaut werden. Wird von Sonderbauvorschriften Gebrauch gemacht, sind Gestaltungspläne aufzustellen.

Es wird ausdrücklich festgestellt, dass in den Vorschriften von Art. 18 Abs. 3 anstelle von „...Baumreihe gemäss Art. 13 Abs. 3 der Vorschriften unterzuordnen“ es richtig heissen sollte „...Baumreihe gemäss Art. 13 Abs. 4 der Vorschriften unterzuordnen“. Es gilt generell festzuhalten, dass alle Vorschriften betreffend die Umgebungsgestaltung zur Aufwertung dieses sensiblen Bereichs von grosser Bedeutung sind.

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).

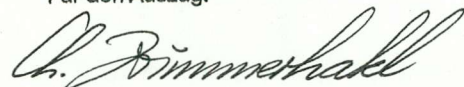
Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Gerbeweg West, dem der Gemeinderat Männedorf am 19. Mai 2010 zugestimmt hat, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.

- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 1'328.00 (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 den privaten Gestaltungsplan nach Eintritt der Rechtskraft in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Männedorf (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von fünf Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an Osterwalder, Lehmann, Alte Landstrasse 248, Postfach 321, 8708 Männedorf, sowie an den Rechnungsadressaten BD, IMA/Landerwerb (betr. BRAXO AG, Immobilien, Laurenzgasse 6, 8006 Zürich).

Zürich, den 14. September 2010
101210/Owü/Zst

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



Privater Gestaltungsplan Gerbeweg West

Plan Mst. 1:500

Vom Grundeigentümer aufgestellt am 1. März 2010

Für die Grundstücke Kat. Nrn. 3094, 5583, 5584 und 6211

Die Grundeigentümerin:

Baudirektion Kanton Zürich
IMA Landerwerb
Der Leiter
Gerhard Schmid
20/7/10

BRAXO AG
Laurenzgasse 6
CH - 8006 Zürich
+41 43 268 0180

Vom Gemeinderat zugestimmt am 19. Mai 2010

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:

A. Thauer

Der Gemeindevizepräsident:

i. v. Elst

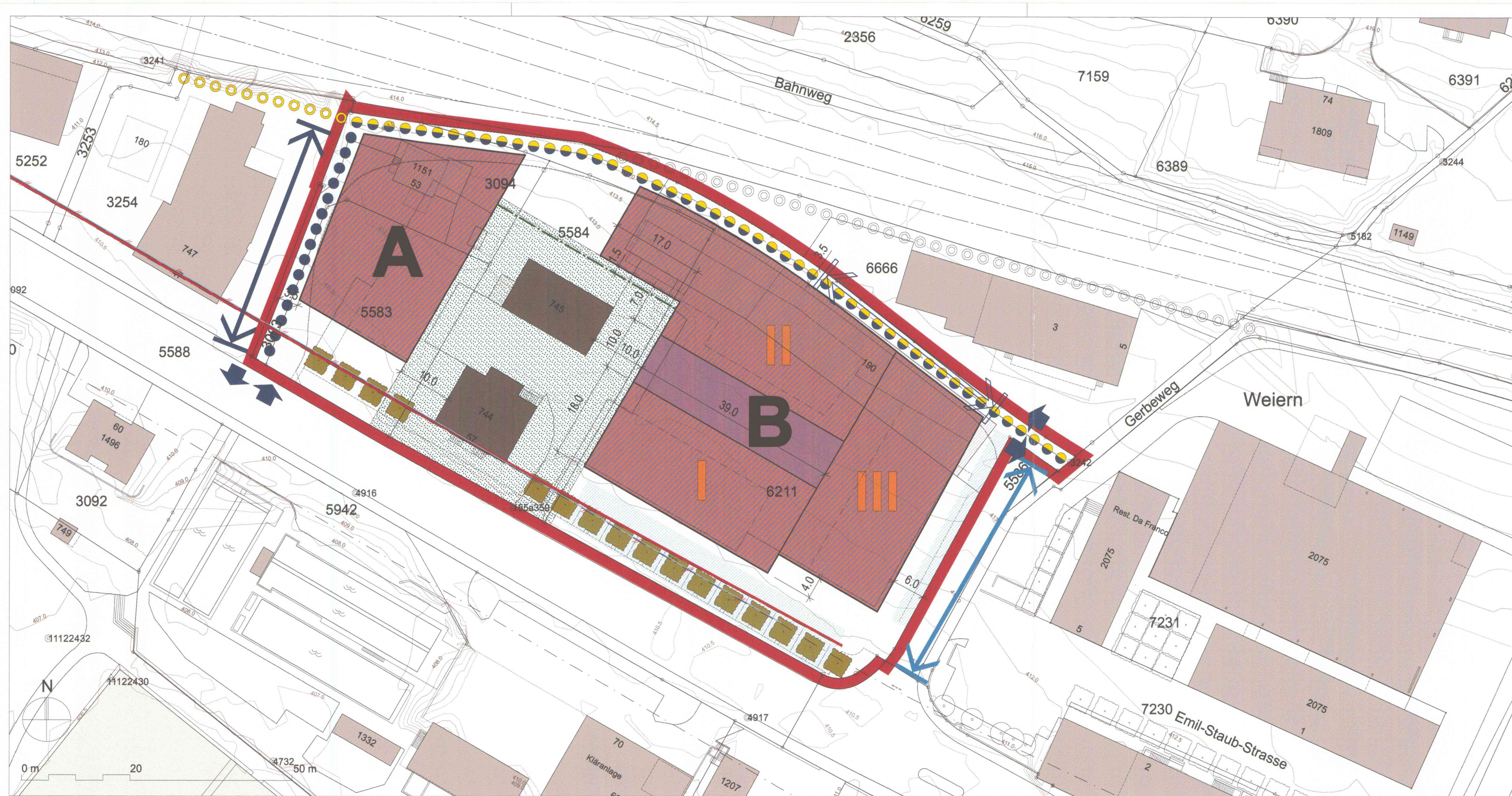
Von der Baudirektion genehmigt am 14. SEP. 2010

Für die Baudirektion

Ch. Zimmermann

BDV Nr. 98 / 10

Gattikon, 1. März 2010
21'457 al-hs



Inhalt Gestaltungsplan

- Innerhalb / ausserhalb: Geltungsbereich
- Schutzobjekte Assek. Nrn. 744 / 745
- Übrige Gebäude
- Baubereich mit Mantellinie für Neubauten
- Teilbaubereich mit Mantellinie für Neubauten
- A / II: Bezeichnung Baubereich bzw. Teilbaubereich
- Freibereich
- Terrainversatz
- Baumreihe
- Verkehrsmässige Erschliessung (Hauptzufahrt)
- Einfahrt / Ausfahrt verkehrsmässige Erschliessung Warenanlieferung bzw. Warenumschiag (Einbahnsystem oder Gegenverkehr)
- Zufahrt (u.a. Warenanlieferung bzw. Warenumschiag)
- Anschlussbereich an Grundstück Kat. Nr. 3254
- Unterirdischer Anschlussbereich an Grundstück Kat. Nr. 6666
- Oberirdische und offene Abstellplätze
- Öffentlicher Fuss- und Radweg

Informelle Angaben

- Aufzuhebende Baulinie
- Projektierte Baulinie
- Fortsetzung Fuss- und Radweg
- Fuss- und Radweg i.S. privatrechtlicher Vereinbarung
- Offenes Gewässer
- Gebäude gemäss Überbauungskonzept sam architekten und partner ag, Zürich
- Übrige Gebäude
- Höhenlinien 1.0 m / 0.5 m

Kanton Zürich
Gemeinde Männedorf

Privater Gestaltungsplan Gerbeweg West

Vorschriften

Vom Grundeigentümer aufgestellt am 1. März 2010

Für die Grundstücke Kat. Nrn. 3094, 5583, 5584 und 6211

Die Grundeigentümerin:

Baudirektion Kanton Zürich
IMA / Landerwerb
Der Leiter
Gerhard Schmid

BRAXO AG
Laurengasse 6
CH - 8006 Zürich
+41 43 268 01 80

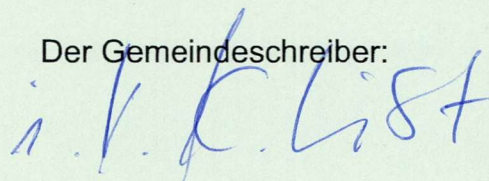
Vom Gemeinderat zugestimmt am 19. Mai 2010

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:

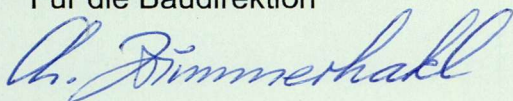


Der Gemeindegemeinschafter:



Von der Baudirektion genehmigt am 14. SEP. 2010

Für die Baudirektion



BDV Nr. 981/10

Gattikon, 1. März 2010
21'457 al-hs

I Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Mit dem privaten Gestaltungsplan Gerbeweg West werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Sonderbauvorschriften gemäss Ziffer 7.4 der Bau- und Zonenordnung geschaffen.

Art. 2 Bestandteile

¹ Der private Gestaltungsplan Gerbeweg West besteht aus den folgenden Bestandteilen:

- Plan Mst. 1:500
- Vorschriften

Weitere Unterlagen, wie der Bericht nach Art. 47 RPV 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 – insbesondere die Bestimmungen der Gewerbezone G – sowie das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich.

II Bestimmungen für bestehende Gebäude und Gebäudeteile

Art. 4 Schutzobjekte

¹ Die Gebäude Vers. Nrn. 744 (Villa Sylvia) und 745 (Remise) stellen Schutzobjekte i.S. von § 203 lit. c) PBG dar.

² Die beiden Gebäude Vers. Nrn. 744 und 745 sind zu erhalten. Umbaumassnahmen, Erneuerungen sowie sonstige Massnahmen richten sich nach der formellen öffentlich-rechtlichen Unterschutzstellung. Umbauten, Erneuerungen sowie sonstige Massnahmen unterliegen der Zustimmung und der Bewilligung durch die Baudirektion des Kantons Zürich und der Gemeinde Männedorf.

Art. 5 Übrige Gebäude und Gebäudeteile

Alle übrigen Gebäude und Gebäudeteile dürfen umgebaut oder abgetragen werden.

III Bestimmungen für Neubauten

Art. 6 Lage und äussere Abmessung der Neubauten

¹ Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der im Plan festgelegten Baubereiche A und B erstellt werden.

² Für Hauptgebäude oder Teile davon, die in den Baubereichen A und B bzw. in den Teilbaubereichen I bis III liegen, gelten die nachstehenden Grundmasse¹:

Baubereich		A	B			
			Sockelgeschoss	I	II	III
Teilbaubereich						
Gebäudelänge	max. m	^{*)}	^{*)}	36.0	48.0	40.0
Gebäudetiefe	max. m	15.5	^{*)}	15.5	18.0	15.5
Gesamthöhe bei Erreichen der maximalen Vollgeschosszahl	max. m	14.0	6.0	12.5	14.0	14.0
Erstes Vollgeschoss bzw. ein das erste Vollgeschoss ersetzendes Sockelgeschoss	max.	1	1			
Weitere Vollgeschosse	max.	3	–	2 ^{**)}	3	3
Dachgeschosse	max.	Dachgeschosse sind nicht gestattet.				
anrechenbare Untergeschosse	max.	1	1			

^{*)} Massgebend sind die maximalen Abmessungen der jeweiligen Baubereiche.

^{**)} Im Baubereich B I ist die Erstellung eines zusätzlichen, vierten Vollgeschosses unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Das vierte Vollgeschoss darf maximal eine Nettogeschossfläche von 20% des darunter liegenden Vollgeschosses umfassen. Massgebend hiefür sind alle i.S. von § 255 PBG anrechenbaren Flächen und Räume (auch unter Einschluss von Laubengängen).
- Die Gesamthöhe im Baubereich B I kann bei der Inanspruchnahme des vierten Vollgeschosses um 1.5 m auf insgesamt 14.0 m angehoben werden.

¹

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

³ Gebäudevorsprünge, ausgenommen Dachvorsprünge sowie einzelne Vordächer mit einer Auskrägung bis maximal 2.0 m, dürfen in keinem Punkt weder die Begrenzung der Baubereiche noch diejenige der Teilbaubereiche überstellen oder überkragen.

⁴ Die minimalen Grenz- und Gebäudeabstände ergeben sich aus der Lage der Baubereiche. Unbesehen davon sind gegenüber Strassen und Plätzen sowie öffentlichen Wegen von oberirdischen Gebäuden und Gebäudeteilen die Abstände gemäss § 265 PBG einzuhalten.

⁵ Innerhalb der Teilbaubereiche B I bis B III angeordnete Hauptgebäude oder Teile davon haben untereinander einen minimalen Gebäudeabstand von 7.0 m aufzuweisen. Dieser darf durch nachbarliche Vereinbarungen im Sinne von § 270 Abs. 3 PBG nicht unterschritten werden. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Ziff. 7.4.5 BZO.

Art. 7 Dachgestaltung

¹ Für alle Gebäude und Gebäudeteile ist, mit Ausnahme von Oblichtern, die Flachdachform vorgeschrieben.

² Die Anordnung von begehbaren Terrassen oder Dachgärten auf Flachdächern ist gestattet. Dabei darf die gemäss Art. 6 Abs. 2 festgelegte Gesamthöhe der Baubereiche A und B in keinem Punkt durch Ausgänge, feste Brüstungen oder andere Formen von Absturzsicherungen durchstossen werden.

Art. 8 Besondere Gebäude sowie unterirdische Gebäude und Gebäudeteile

Besondere Gebäude und unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den Freibereich.

IV Gemeinsame Bestimmungen

Art. 9 Nutzweise

Als zulässig gelten die in der Bau- und Zonenordnung, in Verbindung mit den Sonderbauvorschriften, festgelegten Nutzweisen.

Art. 10 Mass der Nutzung

¹ Für Hauptgebäude und besondere Gebäude, eingeschlossen die gemäss Art. 4 dieser Vorschriften aufgeführten Schutzobjekte Vers. Nrn. 744 und 745, gilt eine maximale oberirdische Baumasse BM von 37'000 m³. Resultiert aus der massgeblichen Grundfläche (u. a. Abzug der Fläche des öffentlichen Fuss- und Radweges von den Grundstücksflächen) bei einer Baumassenziffer BZ von 5.0 m³/m² eine geringere oberirdische Baumasse BM als 37'000 m³, gelangt das kleinere Nutzungsmass zur Anwendung.

² Der maximal zulässige Anteil für die Nutzweise Wohnen ergibt sich für die gemäss Abs. 1 definierte zulässige oberirdische Baumasse aus den Bestimmungen von Ziffer 7.4.4 der Bau- und Zonenordnung. Für die Baubereiche A und B, unter Einschluss der aufgeführten Schutzobjekte (Vers. Nrn. 744 und 745), ist der Wohnanteil gesamthaft und unbesehen einer allfälligen Etappierung einzuhalten.

Art. 11 Freiflächenziffer

Die Einhaltung der Freiflächenziffer gemäss Ziffer 7.1 der Bau- und Zonenordnung ist mit jeder Baueingabe nachzuweisen.

Art. 12 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 Die Gestaltungsanforderungen sind auch bei allen Aussenrenovationen zu beachten.

Art. 13 Umgebungsgestaltung

¹ Die gesamte Anlage ist mit differenziert ausgestalteten Freiflächen auszustatten. Dabei ist einer allfälligen Mischnutzung des Areals und den damit verbundenen unterschiedlichen Freiraumansprüchen besonders Rechnung zu tragen. Im Rahmen der differenzierten Ausgestaltung der Freiflächen sind neben Grünflächen insbesondere auch offene Abstellplätze, diese jedoch nur im Umfang von Art. 18 dieser Vorschriften, Zugänge, Kiesplätze und dergl. zulässig. Für die Freiraumgestaltung ist das im Anhang des Berichts zum Gestaltungsplan wiedergegebene Konzept wegleitend.

² Die im Plan als „Freibereich“ bezeichnete Fläche ist von allen unter- und / oder oberirdischen Bauten freizuhalten. Davon ausgenommen sind technisch bedingte Schächte, Notausgänge und dergleichen.

³ Innerhalb des Freibereiches ist der Hofwirkung besondere Beachtung zu schenken. Diese darf durch Terrainveränderungen, mit Ausnahme des im Plan bezeichneten Terrainversatzes von maximal 2.5 m, insbesondere gegenüber den angrenzenden Baubereichen A und B nicht nachteilig verändert werden.

⁴ Die im Plan bezeichnete Baumreihe ist zu pflanzen. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind hochstämmige sowie standortgerechte Bäume vorzusehen. Die Anzahl der Bäume ist so zu wählen, dass zur Seestrasse eine geschlossene Wirkung erzielt wird. Desgleichen sollen die Baumkronen der Bäume auf den Strassenraum der Seestrasse wirken. Vorbehalten bleibt die Einhaltung des erforderli-

chen Lichtraumprofils. Die genaue Lage aller Bäume ist mit der Baueingabe aufzuzeigen.

⁵ Die Realisierung der den Baubereichen A und B vorgelagerten Baumreihen gemäss Abs. 4 hat in Zusammenhang mit den ersten baulichen Massnahmen in den jeweiligen Baubereichen spätestens jedoch im Zeitpunkt des Vollzugs der Umgebungsgestaltung für die jeweiligen Baubereiche zu erfolgen.

Art. 14 Abfalllagerung

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

Art. 15 Energiestandard

Unter dem Vorbehalt einer ausreichenden Energiekapazität, sind die vom Gestaltungsplanperimeter erfassten Gebäude und Gebäudeteile in-nerst angemessener Frist an das Leitungsnetz der Fernwärmeversorgung anzuschliessen. Die Grundlage hierfür bildet der Teilenergieplan Schö-
nau vom 5. Dezember 2000.

Art. 16 Lärmempfindlichkeitsstufe, Lärmschutz

¹ In dem vom Gestaltungsplan erfassten Gebiet gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung LSV.

² Die Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte ist im Rahmen der einzelnen Baugesuche nachzuweisen. Ebenso ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen, dass bei lärmempfindlichen Wohnräumen die Immissionsgrenzwerte für Strassenlärm eingehalten werden können.

³ In den Baubereichen A, B I und B III dürfen Lüftungsfenster für lärmempfindliche Wohnräume nicht zur Seestrasse hin orientiert sein.

Art. 17 Erschliessung

¹ Die verkehrsmässige Haupterschliessung aller vom Gestaltungsplan erfassten Grundstücke hat an der im Plan bezeichneten Lage ab dem Gerbeweg zu erfolgen.

² Die generelle Linienführung der verkehrsmässigen Erschliessung für die Warenanlieferung bzw. den Warenumschlag ist im Plan mit der Bezeichnung „Zufahrt“ wegleitend dargestellt. Die Zufahrt dient im Weiteren der Erschliessung eines einzelnen offenen Abstellplatzes innerhalb des Baubereiches A und ermöglicht eine allfällige Erschliessung des ausserhalb des Gestaltungsplans gelegenen Grundstückes Kat. Nr. 3254. Die Zufahrt hat ausschliesslich auf den Grundstücken Kat. Nrn. 3094, 5583, 5584 und 6211 zu liegen.

³ Mit der Einreichung des ersten Baugesuchs auf der Grundlage dieses Gestaltungsplans in den Baubereichen A und/oder B ist der Gemeinde ein Strassenprojekt für die Zufahrt i.S. von Abs. 2 mit Angaben zur Lini-

enführung und Fahrrichtung (Einbahnsystem oder Gegenverkehr) zur Bewilligung zu unterbreiten. Änderungen am gewählten Verkehrsregime bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.

⁴ Innerhalb des im Plan bezeichneten Abschnittes ist für das westlich angrenzende Grundstück Kat. Nr. 3254 der Anschluss an die Zufahrt gestattet. Die Erschliessung des nachbarlichen Grundstückes Kat. Nr. 3254 ab der Zufahrt ist unter der Voraussetzung der Ein- und/oder Ausfahrt ab der Seestrasse zulässig.

⁵ Die Ein- und Ausfahrten auf das übergeordnete Strassennetz haben den verkehrstechnischen Anforderungen des Typs B der Verkehrssicherheitsverordnung (VSV) zu genügen.

⁶ Mit der Vorlage des ersten Baugesuches innerhalb des Baubereiches B auf der Grundlage dieses Gestaltungsplanes ist die Höhenlage des unterirdischen Anschlusses an das Grundstück Kat. Nr. 6666 aufzuzeigen und die nachbarliche Zustimmung hierfür beizubringen. Sofern die nachbarliche Zustimmung nicht vorliegt oder nicht vorgelegt werden kann, ist innerhalb des im Plan bezeichneten Anschlussbereiches eine mittlere Höhe von 408.5 m.ü.M. massgeblich. Es gilt ein Projektierungsspielraum von ± 1.5 m.

Art. 18 Fahrzeugabstellplätze

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

² Die Anordnung oberirdischer und offener Abstellplätze ist nur an den im Plan bezeichneten Lagen zulässig. Innerhalb des Baubereiches A ist zudem die Anordnung eines einzelnen, offenen Abstellplatzes i.S. von Art. 17 Abs. 2 dieser Vorschriften zulässig. Zusätzlich erforderliche Abstellplätze sind überdeckt oder unterirdisch anzuordnen.

³ Die oberirdischen und offenen Abstellplätze entlang der Seestrasse sind mit einem versickerungsfähigen Belag zu versehen. Die Anzahl Abstellplätze hat sich der angestrebten Wirkung der Baumreihe gemäss Art. 13 Abs. 3 dieser Vorschriften unterzuordnen.

Art. 19 Fuss- und Radwegverbindung

¹ Über das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet ist in Anlehnung an die im Plan aufgezeigte mögliche Linienführung, die Erstellung eines öffentlichen Fuss- und Radweges vorzusehen.

² Die genaue Linienführung und Ausgestaltung des öffentlichen Fuss- und Radweges i.S. von Abs. 1 sind in Absprache mit der Gemeinde Männedorf festzulegen. Dabei sind die Voraussetzungen für den stufenfreien Anschluss an das Grundstück Kat. Nr. 3254 innerhalb des Gestaltungsplangebietes vorzusehen.

Art. 20 Altlasten

Die altlastenrechtliche Beurteilung des Grundstückes Kat. Nr. 6211 sowie die abfallrechtliche Beurteilung zum Um- oder Rückbau vorgesehener Gebäude oder Gebäudeteile haben vor dem ersten baurechtlichen Verfahren auf der Grundlage dieses Gestaltungsplanes zu erfolgen. Der Standort gilt als sanierungsbedürftig.

Art. 21 Inkraftsetzung

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