



VERFÜGUNG

vom 24. Juni 2011

Männedorf. Öffentlicher Gestaltungsplan «Allenbergstrasse 65»

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Die Gemeindeversammlung Männedorf hat am 13. Dezember 2010 den öffentlichen Gestaltungsplan «Allenbergstrasse 65» festgesetzt. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Bezirksrats Meilen vom 19. Januar 2011 und des Baurekursgerichts vom 12. Mai 2011 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 11. Februar 2011 ersucht die Gemeinde Männedorf um Genehmigung der Vorlage.

An der Allenbergstrasse 65 befindet sich auf dem Grundstück Kat.-Nr. 7683 ein schützenswerter Baubestand, welcher ein Bauernwohnhaus, eine Stallscheune sowie einen Rossstall umfasst. Das Grundstück liegt in der Kernzone K2; es gilt der Kernzonenplan Allenberg (RRB Nr. 765/1997). Mit dem öffentlichen Gestaltungsplan «Allenbergstrasse 65» sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt der überkommunalen Schutzobjekte sowie für eine qualitätsvolle Überbauung der zweiten Bautiefe geschaffen werden.

Die notwendigen Schutzanordnungen für die drei überkommunal eingestufteten Schutzobjekte und der Gestaltungsplan stehen in engem Zusammenhang zueinander. Die gegenseitige und gleichzeitige Wirkung des Gestaltungsplans und der Schutzanordnungen ist für das übergeordnete Ziel – den Erhalt und die denkmalgerechte Umnutzung der Hofgruppe sowie eine architektonisch überdurchschnittliche Ergänzungsbebauung – essentiell. In den Schutzanordnungen für die Schutzobjekte ist nicht nur der Umgang mit den Gebäuden selbst sondern auch eine der empfindlichen ortsbaulichen Situation entsprechende Umgebungsgestaltung zu regeln. Baubewilligungen gestützt auf den vorliegenden Gestaltungsplan dürfen erst erteilt werden, wenn die nötigen Schutzanordnungen rechtskräftig vorliegen.

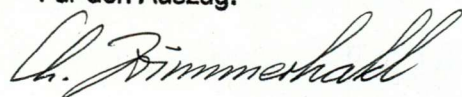
Die Akten, bestehend aus dem Plan 1:500, den Vorschriften, dem erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV sowie dem Bericht zu den Einwendungen, sind vollständig. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der öffentliche Gestaltungsplan «Allenbergstrasse 65», welcher die Gemeindeversammlung Männedorf am 13. Dezember 2010 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Männedorf wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- III. Mitteilung an die Gemeinde Männedorf (unter Beilage von fünf Dossiers), an das Baurekursgericht, an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers) sowie an die Osterwalder, Lehmann Ingenieure und Geometer AG, Alte Landstrasse 248, Postfach 321, 8708 Männedorf (Nachführungsstelle).

Zürich, den 24. Juni 2011
110339/THA/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:



Öffentlicher Gestaltungsplan Allenbergstrasse 65
Plan Mst. 1:500

Vom Gemeinderat aufgestellt am

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

A. Hauwe

Der Gemeindeschreiber:

[Signature]

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

A. Hauwe

Der Gemeindeschreiber:

[Signature]

Von der Baudirektion genehmigt 24. Juni 2011

Für die Baudirektion

D. Zimmermann

BDV Nr. 84/11

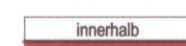
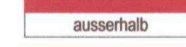





Bearbeitungsstand:
Entwurf zuhanden der Gemeindeversammlung am 13. Dezember 2010

Gattikon, 21. Oktober 2010
21'643 vk-hs

Planungsbüro Daniel Christoffel Architekten und Raumplaner FSU sia
Rütiholzstrasse 24 CH-8136 Gattikon Tel. 044 721 11 44 Fax. 044 721 11 55



Legende

-  Geltungsbereich
-  Baubereich für Neubauten
-  Bereich für Auskragung des Obergeschosses
-  Rückbau
-  Ein- und Ausfahrt
-  Bereich für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile
-  Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten der Politischen Gemeinde Männedorf zulasten von Kat. Nr. 7683

Informelle Angaben

-  kantonales Schutzobjekt
-  übrige Gebäude
-  Höhenlinien 1.0 m

Kanton Zürich
Gemeinde Männedorf

Öffentlicher Gestaltungsplan Allenbergstrasse 65

Vorschriften

Vom Gemeinderat aufgestellt am

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am **24. Juni 2011**

Für die Baudirektion

BDV Nr. 841 11

Gattikon, 21. Oktober 2010
21'643 DCH-vk-hs

I Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Mit dem öffentlichen Gestaltungsplan Allenbergstrasse 65 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt der überkommunalen Schutzobjekte (Bauernwohnhaus, Stallscheune und Rossstall) sowie für eine qualitätsvolle Überbauung des rückwärtigen Grundstücksteils geschaffen werden.

Art. 2 Bestandteile

¹ Der öffentliche Gestaltungsplan Allenbergstrasse 65 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 sowie das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich.

II Bestimmungen für bestehende Gebäude und Gebäudeteile

Art. 4 Schutzobjekte

¹ Die Gebäude Vers. Nrn. 220 (Bauernwohnhaus), 365 (Stallscheune) und 882 (Roststall) stellen Schutzobjekte i.S. von § 203 lit. c) PBG dar.

² Die Gebäude Vers. Nrn. 220, 365 und 882 sind zu erhalten. Umbaumassnahmen, Erneuerungen sowie sonstige Massnahmen richten sich nach der definitiven Schutzanordnung der zuständigen Instanzen für die Gebäude Vers. Nrn. 220, 365 und 882. Umbaumassnahmen, Erneuerungen sowie sonstige Massnahmen unterliegen der Zustimmung und der Bewilligung durch die Baudirektion des Kantons Zürich und der Gemeinde Männedorf.

Art. 5 Gebäude Vers. Nr. 954

Für das Gebäude Vers. Nr. 954 ist ein zeitgemässer Unterhalt zulässig. Ausgeschlossen sind der Umbau und der Ersatzbau sowie eine Änderung der Nutzweise. Der ersatzlose Abbruch des Gebäudes ist gestattet.

III Bestimmungen für Neubauten

Art. 6 Lage, äussere Abmessung und Grundmasse

¹ Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der im Plan festgelegten Baubereiche erstellt werden. Innerhalb des Baubereichs A ist maximal ein Hauptgebäude, innerhalb des Baubereichs B sind maximal zwei Hauptgebäude gestattet. Die Gebäudeschmalseite ist zur Allenbergstrasse zu richten. Innerhalb von Baubereich B gilt ein Mindestgebäudeabstand von 7.0 m. Der Mindestabstand darf auch unter der Voraussetzung von § 270 Abs. 3 PBG nicht unterschritten werden.

² Innerhalb von Baubereich C ist ein eingeschossiger Hauptgebäudeteil mit einer maximalen Gesamthöhe von 4.0 m zulässig. Der Gebäudeteil muss in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Schutzobjekt Vers. Nr. 882 stehen. Die Anstosslänge darf maximal 40% der betreffenden Fassadenlänge des Schutzobjektes betragen.

³ Obergeschosse von Neubauten dürfen die Begrenzung der Baubereiche A und B im Umfang und Ausmass des im Plan festgelegten Bereichs für Auskragungen durchstossen. Die Auskragung des Obergeschosses darf nur im Bereich des unmittelbar darunter liegenden Vollgeschosses und hinsichtlich des Längenmasses maximal im Ausmass der betreffenden Fassadenlänge angeordnet werden. Der Lichtraum zwischen gestaltetem Boden und der Unterkante der Auskragung (Obergeschoss) muss mindestens 3.0 m betragen. Weitergehende Durchstossungen der Begrenzung der Baubereiche sind nicht gestattet.

⁴ Für Neubauten in den Baubereichen A und B gelten folgende Grundmasse:

		Baubereiche A und B
Gebäudelänge	max. m	12.5
Gebäudebreite	max. m	11.0
Gebäude mit Schrägdächern:		
• Gesamthöhe	max. m	9.0
Gebäude mit Flachdächern:		
• Gesamthöhe	max. m	7.5

⁵ Bei Neubauten innerhalb der Baubereiche A und B ist die Anzahl der Geschosse im Rahmen der festgelegten Grundmasse frei wählbar.

⁶ Besondere Gebäude sind nur innerhalb der Baubereiche A und B mit einer maximalen Grundfläche von 10 m² und einer grössten Höhe von 3.0 m gestattet. Innerhalb des Baubereichs A ist maximal ein, innerhalb des Baubereichs B sind maximal zwei besondere Gebäude zulässig. Ein Zusammenbau von besonderen Gebäuden sowie eines besonderen Gebäudes mit einem Hauptgebäude ist unzulässig; es ist ein Mindestgebäudeabstand von 3.5 m einzuhalten.

⁷ Neubauten dürfen bis an die Grenze der Baubereiche bzw. bis an die Begrenzung der Bereiche für Auskragungen gestellt werden.

Art. 7 Dachgestaltung

¹ Für alle Neubauten und Neubauteile bestehen hinsichtlich der Dachform keine Gestaltungsvorgaben. Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht als begehbare Terrassen genutzt oder für den Bau von Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie beansprucht werden.

² Über der tatsächlichen Dachebene dürfen lediglich Kamine und kleinere technisch bedingte Aufbauten in Erscheinung treten. Derartige Ausrüstungsteile sind örtlich zusammengefasst anzuordnen. Des Weiteren dürfen bei Flachdächern bis maximal 0.5 m aufgeständerte Sonnenkollektoren über der tatsächlichen Dachebene in Erscheinung treten. Bei Schrägdächern sind Sonnenkollektoren flächenbündig bzw. parallel zur jeweiligen Dachebene anzuordnen. Dabei darf ein Überstand von 0.1 m nicht überschritten werden.

³ Schrägdächer haben eine ortsübliche Dachneigung von 35 bis 40° sowie ein gleichseitiges Dachseitenverhältnis aufzuweisen. Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nicht gestattet.

Art. 8 Energiestandard

Bei Neubauten in den Baubereichen A und B ist der Minenergiestandard einzuhalten.

IV Gemeinsame Bestimmungen

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 Die Gestaltungsanforderungen sind auch bei allen Aussenrenovierungen zu beachten.

³ Balkonanbauten sind nicht gestattet.

- Art. 10 Nutzungsziffer**
Innerhalb des vom Gestaltungsplan erfassten Gebietes gelangt keine Nutzungsziffer zur Anwendung.
- Art. 11 Nutzweise**
Es sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe gestattet.
- Art. 12 Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile**
Neue unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind nur innerhalb des im Plan besonders gekennzeichneten Bereichs gestattet.
- Art. 13 Erschliessung**
Die verkehrsmässige Erschliessung des vom Gestaltungsplan erfassten Grundstücks hat an der im Plan bezeichneten Ein- und Ausfahrt zu erfolgen.
- Art. 14 Fusswegrecht**
In dem im Plan bezeichneten Bereich ist ein dauerndes und uneingeschränktes Fusswegrecht zugunsten der Politischen Gemeinde Männedorf und zulasten von Kat. Nr. 7683 einzuräumen. Die grundbuchliche Sicherung hat vor der Baufreigabe für das erste Baugesuch auf der Grundlage des vorliegenden Gestaltungsplans zu erfolgen.
- Art. 15 Fahrzeugabstellplätze**
¹ Die Zahl der zu erstellenden Pflichtparkplätze richtet sich nach den jeweils geltenden Vorschriften der Gemeinde Männedorf.
² Die Abstellplätze für Bewohner sind unterirdisch anzuordnen. Es ist eine gemeinsame Unterniveaugarage mit dem Grundstück Kat. Nr. 887 (ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters) vorzusehen.
³ Die Abstellplätze für Besucher sind unterirdisch, in einem jederzeit zugänglichen Bereich, vorzusehen.
- Art. 16 Umgebungsgestaltung**
¹ Es ist eine standort- und kernzonenkonforme Bepflanzung und Umgebungsgestaltung vorzusehen.
² Im Bereich der Neubauten dürfen Terrainveränderungen +/- 0.5 m nicht übersteigen.
³ Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile dürfen weder über dem gestalteten noch dem gewachsenen Boden in Erscheinung treten.

Art. 17 **Hochwasserschutz**

Der hochwassersichere Ausbau des Saurenbaches (öffentliches Gewässer Nr. 8) muss vor der Bewilligung des ersten auf der Grundlage des Gestaltungsplanes bewilligten Baugesuchs abgeschlossen sein.

Art. 18 **Inkraftsetzung**

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