

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

Sitzung vom 25. September 1996

2857. Privater Gestaltungsplan Wildenmann, Männedorf

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

Für das gemäss Zonenplan der Kernzone zugeteilte Gebiet Wildenmann ist durch den Grundeigentümer ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Am 17. Juni 1996 stimmte diesem die Gemeindeversammlung Männedorf zu. Gemäss Zeugnissen der Bezirksratskanzlei Meilen vom 21. August 1996 sowie der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 2. August 1996 sind gegen diesen Beschluss keine Rekurse erhoben worden. Der Gemeinderat Männedorf ersucht mit Schreiben vom 14. August 1996 um die Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll im Gebiet Wildenmann eine der erhaltenswerten Umgebung entsprechende Überbauung ermöglicht werden. Da dieses Vorhaben von der Bau- und Zonenordnung abweicht, ist ein von der Gemeindeversammlung beschlossener Gestaltungsplan erforderlich. Im zugehörigen Plan sind im Baulinienbereich der Seestrasse Parkplätze vorgesehen. Für diese wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Beseitigungsrevers im Grundbuch einzutragen sein.

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

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der private Gestaltungsplan Wildenmann, dem die Gemeindeversammlung Männedorf am 17. Juni 1996 zugestimmt hat, wird genehmigt.

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



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi

Privater Gestaltungsplan Wildenmann

Gebäudeplan Mst. 1:500

Von den Grundeigentümern aufgestellt am

Für die Grundstücke Kat. Nrn. 217, 218, 219, 220, 221,
222, 223, 343, 4317, 5885, 5929, 5931, 5932 und 5933

Politische Gemeinde Männedorf vertreten
durch den Gemeinderat Männedorf

Der Präsident:

[Signature]

Der Schreiber:

[Signature]

Für das Grundstück Kat. Nr. 4316

Name:

[Signature]

Für das Grundstück Kat. Nr. 6039

Name:

[Signature]

Für das Grundstück Kat. Nr. 6040

Name:

[Signature]

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 17.06.96

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

[Signature]

Der Schreiber:

[Signature]

Vom Regierungsrat am 25. Sep. 1996

mit Beschluss Nr. 2857

genehmigt

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

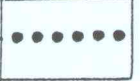


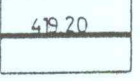

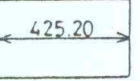
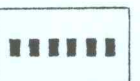
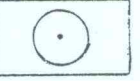


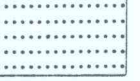
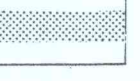

[Signature]

Publiziert am



In Kraft gesetzt am

LEGENDE

-  PERIMETER GESTALTUNGSPLAN
-  SCHWARZE GEBÄUDE
ABBRUCHVERBOT
KUBISCHE KORREKTUREN
-  FLÄCHEN FÜR NEUE GEBÄUDE (2 - 3 GESCHOSSE)
-  FASSADENLINIEN
MIT HÖHENKOTE FÜR GEBÄUDEHÖHE
-  GLÄSERNE VERBINDUNGEN / OHNE FUSSGÄNGERGESSCHOSS
-  FIRSTRICHTUNG
MIT HÖHENKOTE FIRSTHÖHE
-  MANTELLINIE 1 - GESCHOSSIGE BAUTEN
-  BÄUME ART.10
-  EIN - UND AUSFAHRT TIEFGARAGE
-  BESUCHER - UND KURZZEITPARKPLÄTZE / MISCHFLÄCHE
-  RUHE - ,SPIEL - ,GRÜNFLÄCHEN
-  WERKLEITUNGEN
-  NEUER VERLAUF DORFGASSE



Privater Gestaltungsplan Wildenmann

Schnittplan Mst. 1:500

Von den Grundeigentümern aufgestellt am

Für die Grundstücke Kat. Nrn. 217, 218, 219, 220, 221,
222, 223, 343, 4317, 5885, 5929, 5931, 5932 und 5933

Politische Gemeinde Männedorf vertreten
durch den Gemeinderat Männedorf

Der Präsident:



Der Schreiber:



Für das Grundstück Kat. Nr. 4316

Name:



Für das Grundstück Kat. Nr. 6039

Name:



Für das Grundstück Kat. Nr. 6040

Name:



Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am **17.06.96**

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:



Der Schreiber:



Vom Regierungsrat am

mit Beschluss Nr.

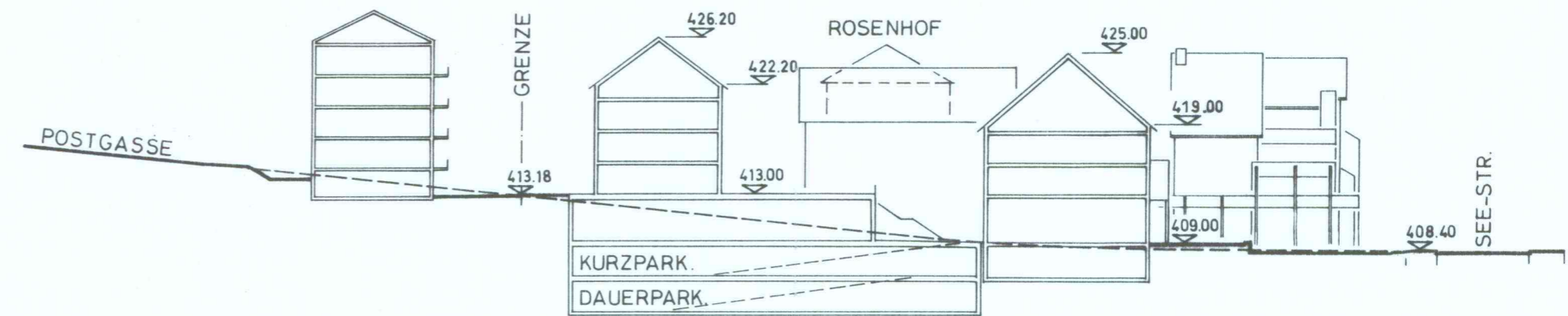
genehmigt

Vor dem Regierungsrat

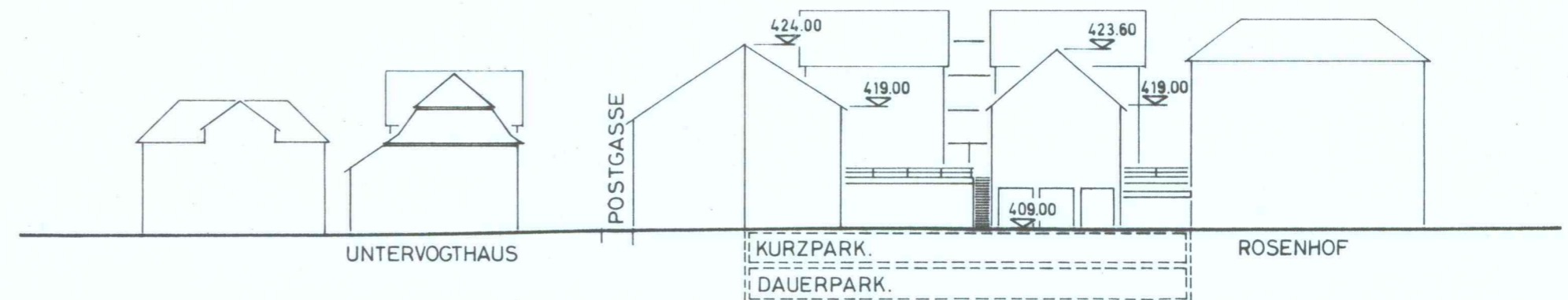
Der Staatsschreiber:

Publiziert am

In Kraft gesetzt am



QUERSCHNITT



LÄNGSSCHNITT



Privater Gestaltungsplan Wildenmann

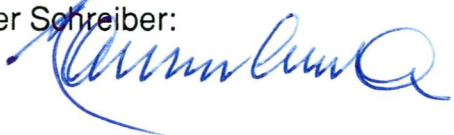
Vorschriften

Von den Grundeigentümern aufgestellt am

Für die Grundstücke Kat. Nrn. 217, 218, 219, 220, 221,
222, 223, 343, 4317, 5885, 5929, 5931, 5932 und 5933

Politische Gemeinde Männedorf vertreten
durch den Gemeinderat Männedorf

Der Präsident: 

Der Schreiber: 

Für das Grundstück Kat. Nr. 4316

Name: 

Für das Grundstück Kat. Nr. 6039

Name: 

Für das Grundstück Kat. Nr. 6040

Name: 

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 17. Juni 1996

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident: 

Der Schreiber: 

Vom Regierungsrat am 25. Sep. 1996

mit Beschluss Nr. 2857 genehmigt

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

Publiziert am 

In Kraft gesetzt am



Art. 1 Zweck

Mit dem privaten Gestaltungsplan Wildenmann werden im Hinblick auf den durch den Brandfall vom 30. Dezember 1994 notwendig gewordenen Wiederaufbau Gestaltungsgrundsätze abgestimmt auf die folgenden Zielsetzungen festgelegt:

- ermöglichen einer auf die besonderen ortsbaulichen Gegebenheiten abgestimmten Überbauung unter Beachtung der umgebenden wertvollen Bausubstanz innerhalb des schutzwürdigen Ortsbildes
- nutzen der attraktiven und zentralen Lage durch das Ermöglichen einer Überbauung mit vielfältigen, kernzonentypischen Nutzweisen unter Einschluss eines Gastwirtschaftsbetriebes
- verbessern und ergänzen der Fusswegverbindungen zwischen Kugelgasse und Brunngasse
- erhalten der durchgehenden Befahrbarkeit sowohl der Dorfgasse als auch der Postgasse mit dem Velo.

Art. 2 Bestandteile, Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus den nachstehenden Vorschriften sowie den im Mst. 1:500 dargestellten Plänen "Gebäude-, Verkehrs- und Schnittplan".

Die im Gebäudeplan Mst. 1:500 dargestellte Begrenzung ist massgebend für den örtlichen Geltungsbereich.

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

Der vorliegende Gestaltungsplan wird festgesetzt im Sinne der §§ 83 ff. PBG.

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Bauordnung der Gemeinde Männedorf sowie das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG).

Art. 4 Zahl, Lage und äussere Abmessungen für Neubauten

Innerhalb der im Gebäudeplan festgelegten und durch Mantelbaulinien begrenzten Baubereiche 1 bis 6 darf je ein Hauptgebäude erstellt werden. Innerhalb der ebenfalls im Gebäudeplan dargestellten Baubereiche A und B dürfen oberirdische Gebäudeverbindungen errichtet werden. Soweit innerhalb der einzelnen Baubereiche Arkadenlinien bezeichnet sind, gelten diese für das erste Vollgeschoss.

Für Gebäude und Gebäudeteile im Baubereich 1 gilt eine Gebäudebreite von 13.00 m; im übrigen sind die Abmessungen des Baubereiches massgebend. In den übrigen Baubereichen ergeben sich die maximalen Gebäudeabmessungen aus den Dimensionen der Baubereiche.

Die maximal zulässige Anzahl Voll-, Dach- und Untergeschosse sowie die maximal zulässigen Gebäudehöhe und die maximale Höhe des Firstes sind in der nachfolgenden Tabelle festgehalten:

	Vollgeschosse Anzahl max.	Dachgeschosse Anzahl max.	anrechenbare Untergeschosse Anzahl max.	Gebäudehöhe max. m.ü.M	Höhe First max. m.ü.M
Baubereich 1	3	2	-	419.00	425.00
Baubereich 2	3	2	-	419.00	424.00
Baubereich 3	3	2	-	419.00	423.60
Baubereich 4	3	2	-	422.20	426.20
Baubereich 5	3	2	-	422.20	426.20
Baubereich 6	3	2	-	422.40	426.60
Baubereich A	2	-	-	419.00	419.00
Baubereich B	3	1	-	422.20	426.80
Gebäude Assek. Nr. 490	anwendbar sind die Bestimmungen gemäss Art. 5				
Gebäude Assek. Nr. 489	anwendbar sind die Bestimmungen gemäss Art. 5				
Gebäude Assek. Nr. 866	anwendbar sind die Bestimmungen der jeweils geltenden Bau- und Zonenordnung (vgl. Art. 5 Abs. 3)				

Der minimale Gebäudeabstand für Hauptgebäude und Hauptgebäudeteile ergibt sich aus der Lage der Mantelbaulinien. Das Zusammenbauen ist gestattet, soweit dies von der Lage der Baubereiche bzw. den weiteren Bestimmungen her möglich ist.

Gebäudevorsprünge dürfen in keinem Punkt die Mantelbaulinien überstellen oder überkragen. Davon ausgenommen sind bei allen Bauten innerhalb der Gestaltungsplanbegrenzung Dachvorsprünge und in den Baubereichen 2 bis 6 Balkone bis zu einer Länge von höchstens einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge und bis auf ein Mass von maximal 1.20 m.

Im Baubereich 1 dürfen einzelne Vorsprünge, Erker, Balkone und dergleichen sowie verglaste Balkone, Veranden und Vorbauten, die am meisten gegen den See hin gerichtete Mantelbaulinie um höchstens 1.50 m überstellen oder überkragen. Solche Bauteile müssen von den jeweiligen Gebäudeecken zurückgesetzt werden.

Über dem im Gebäude- und Verkehrsplan als Mischfläche bezeichneten Bereich ist die Anordnung einer eingeschossigen Terrasse für den Gastwirtschaftsbetrieb zulässig. Das Zusammenbauen mit einem Gebäude im Baubereich 1 ist gestattet.

Eingeschossige Gebäude oder Gebäudeteile bis zu der im Gebäudeplan eingetragenen maximalen Gebäudehöhe von 412.00 m.ü.M. bzw. 413.00 m.ü.M., unterirdische Bauten sowie besondere Gebäude sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig; erstere jedoch nur nordöstlich der im Gebäudeplan festgelegten Mantellinien für eingeschossige Bauten.

Im Bereich der im Gebäudeplan enthaltenen Signatur "Nottreppe" muss eine in den Ausmassen und der Ausgestaltung den feuerpolizeilichen Vorschriften genügende Nottreppe für das Kino Wildenmann erstellt werden.

Art. 5 Besondere Vorschriften für die Gebäude Assek. Nrn. 490, 489 und 866

Bei den im Gebäudeplan schwarz oder mit einer Randmarkierung bezeichneten Gebäude- und Gebäudeteilen (Assek. Nrn. 490 und 489) muss die Erscheinung erhalten bleiben. Umbauten und Ersatzbauten dürfen nur an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden Altbaues erstellt werden. Sie müssen die wesentlichen gestalterischen Elemente des Altbaues übernehmen. Das Ausmass wird bestimmt durch die vorhandene Gebäudegrundfläche sowie die bestehenden Gebäudehöhen und beim Gebäude Assek. Nr. 489 durch die bestehende Firsthöhe. Beim Gebäude Assek. Nr. 490 richtet sich die Höhe des Firstes nach der Bestimmung gemäss Art. 9 Abs. 2.

Geringfügige Abweichungen sind zulässig oder können angeordnet werden, soweit sich daraus gestalterische Verbesserungen ergeben.

Beim Um-, Ersatz- oder Neubau für das Haus Assek. Nr. 866 sind ausschliesslich die ordentlichen Bestimmungen der jeweils geltenden Bau- und Zonenordnung anwendbar.

Art. 6 Mass der Nutzung

Die maximal überbaubare Fläche bestimmt sich aufgrund der Abmessungen der Baubereichsflächen. In den Baubereichen 1 bis 6 hat die durch Hauptgebäude zu überbauende Fläche zumindest 80% der im Gebäudeplan dargestellten Baubereichsflächen zu umfassen. In den Baubereichen A und B gelten keine einschränkenden Vorschriften bezüglich der minimal zu überbauenden Flächen.

Ausser Ansatz fallen Gebäudevorsprünge im Sinne und in den Abmessungen von Art. 4 Abs. 6.

Art. 7 Nutzweise

Die zulässigen Nutzweisen sind in der nachstehenden Tabelle mit einer Markierung (X) vermerkt:

	Hotel	Restaurant	Läden	Dienstleistungsbetriebe inkl. Praxen	Wohnen	Betriebe mit mässig störenden Auswirkungen
Baubereich 1	X	X	X	X	X	
Baubereich 2	X		X	X	X	X
Baubereich 3	X		X	X	X	
Baubereich 4				X	X	
Baubereich 5				X	X	
Baubereich 6				X	X	X
Baubereich A	X			X	X	
Baubereich B				X	X	
Eingeschossige Gebäude oder Gebäudeteile i. S. von Art. 4 Abs. 8			X	X		
Gebäude Assek. Nr. 490	X		X	X	X	X
Gebäude Assek. Nr. 489	X		X	X		X
Gebäude Assek. Nr. 866			X	X	X	X

Art. 8 Etappierung

Bei der baulichen Realisierung des Gestaltungsplanes sind in der ersten Bauetappe die Hauptgebäude in den Baubereichen 1, 2 und, soweit notwendig, A zu erstellen.

Für die weiteren Realisierungsabfolgen bestehen keine Einschränkungen.

Beim Ersatz-, Neu- oder Umbau des Gebäudes Assek. Nr. 866 sowie bei Bauvorhaben im Baubereich 6 ist Abs. 1 nicht anwendbar.

Nach dem Abbruch des bestehenden Kinotraktes (Teil des Gebäudes Assek. Nr. 485) ist im Anstossbereich die Nordwestfassade des Gebäudes Assek. Nr. 866 unverzüglich zu renovieren. Das Abbruchgelände ist, wo es nicht gleich anschliessend überbaut wird, zu sichern, zu planieren und zu bepflanzen.

Art. 9 Gestaltung der Gebäude**Allgemeine Gestaltungsbestimmung**

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 Anforderung gilt auch für Materialien und Farben. Anzustreben ist eine zeitgemässe, klar geordnete Architektursprache und Bauweise.

Dachgestaltung

In den Baubereichen 1 sowie 3 bis 6 sind die Hauptgebäude mit Schrägdächern mit ortskernüblicher Neigung zu versehen. Im Baubereich 2 ist die Dachform auf diejenige des schwarz bezeichneten Gebäudes Assek. Nr. 490 so abzustimmen, dass zusammen ein einheitliches Erscheinungsbild entsteht. Für die Baubereiche A und B, für eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile im Sinne von Art. 4 Abs. 8 sowie für besondere Gebäude ist die Ausgestaltung der Dachform frei.

Soweit der Gebäudeplan Hauptfirstrichtungen bezeichnet, sind diese einzuhalten.

Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig; sie dürfen, ausgenommen Kamine und kleinere technisch bedingte Aufbauten, insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein. Zudem müssen die Dachaufbauten hinter der darunterliegenden Fassadenflucht zurückgesetzt angeordnet werden. Quergiebel sind bis zur maximalen Breite von Dachaufbauten zulässig. Dachaufbauten und Quergiebel werden bei der Berechnung der maximalen Breite zusammengezählt.

Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Einzelne Dachflächenfenster von max. 0.35 m² Lüftungsfläche sind zulässig.

Fassadengestaltung

Das Anordnen von Balkonnischen ist gestattet.

Die Belichtung der über dem ersten Dachgeschoss liegenden weiteren Dachgeschosse hat ausschliesslich über die Giebelfassaden zu erfolgen.

Brüstungen, Geländer und dergleichen sind ortstüblich und feingliedrig auszubilden.

Gestaltung der oberirdischen Gebäudeverbindungen (Baubereiche A und B)

Die oberirdischen Gebäudeverbindungen sind als über dem Fussgängerbereich liegende, feingliedrige und transparente Gebäudeverbindungen auszubilden. Sie haben sich in ihrem Erscheinungsbild und der volumetrischen Ausbildung von den Hauptgebäuden zu unterscheiden.

Art. 10 Umgebungsgestaltung

Für die Anlage von Strassen, Plätzen, Zufahrtswegen, Garagenzufahrten, Fussgängerwegen, Ruhe-, Spiel- und Grünflächen sowie dem Gartenrestaurant sind hinsichtlich Lage und Grösse die Angaben im Verkehrsplan wegleitend.

Die im Verkehrsplan eingezeichneten, hochstämmigen Bäume sind zu pflanzen bzw. zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Art. 11 Lärmschutz

Im gesamten Gestaltungsgebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 LSV (Lärmschutzverordnung des Bundes).

Für ein Bauvorhaben muss mit dem Baugesuch der Nachweis über die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte (IGW) für die Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss LSV erbracht werden.

Art. 12 Fahrzeugabstellplätze

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

Die im Verkehrsplan bezeichnete Mischfläche ist für die Anordnung offener Parkplätze und die Bereitstellung einer Reservefläche für ein Gartenrestaurant vorgesehen. Soweit die Abstellplätze als Besucherparkplätze angerechnet werden, sind sie als solche zu reservieren und entsprechend zu bezeichnen.

Bei der Festlegung der notwendigen Abstellplatzflächen für Zweiradfahrzeuge ist der Bedarf, der sich aus dem Kino Wildenmann ergibt, miteinzubeziehen.

Die Anordnung der Abstellflächen für Velos hat dezentral, d.h. in der Nähe der jeweiligen Hauseingänge zu erfolgen. Die genaue Lage und Grösse solcher Abstellplätze ist mit dem Baugesuch aufzuzeigen.

Für Veloabstellplätze, die sich aus dem Bedarf des Kinos Wildenmann und des Untervogt-hauses ergeben, jedoch innerhalb des Gestaltungsplanperimeters vorzusehen sind, ist Absatz 4 ebenfalls anwendbar.

Art. 13 Erschliessung

Ein- und Ausfahrten ins Strassennetz sind an den im Plan festgelegten Stellen zulässig.

Für die Ver- und Entsorgung des Gestaltungsplangebietes ist das Konzept im Gebäudeplan massgebend.

Für die Linienführung der Dorfgasse innerhalb dem vom Gestaltungsplan erfassten Gebiet gilt der Verkehrsplan.

Die Neuordnung von Fuss- und Fahrwegrechten im Grundbuch bleibt ausdrücklich vorbehalten. Das Zu- und Wegfahrtsrecht zugunsten von Kat. Nr. 248 im Sinne des S.P. Nr. 3063 bleibt bestehen.

Art. 14 Entsorgung

Bei allen wesentlichen baulichen Massnahmen auf der Grundlage des vorliegenden Gestaltungsplanes sind die baulichen Voraussetzungen für die getrennte Sammlung und Lagerung von Abfällen zu schaffen.

Art. 15 Fachgutachten

Im Rahmen von Baubewilligungsverfahren, die sich aus dem vorliegenden Gestaltungsplan ergeben, kann die Baubehörde für deren Beurteilung Fachgutachten einholen.

Art. 16 Schlussbestimmungen

Für eine allfällige Aufhebung des Gestaltungsplanes sind die Bestimmungen von § 87 bzw. § 82 PBG massgebend.

Art. 17 Inkraftsetzung

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