

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

Sitzung vom 1. Oktober 1997

2112. Privater Gestaltungsplan Brähenbach, Männedorf

Die Revision der kommunalen Nutzungsplanung der Gemeinde Männedorf wurde durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 765/1997 genehmigt.

Für das gemäss Zonenplan der Wohnzone W 1.7 zugeteilte Gebiet Brähenbach ist durch die Grundeigentümer ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Am 16. Juni 1997 stimmte diesem die Gemeindeversammlung Männedorf zu. Gemäss Zeugnissen der Bezirksratskanzlei Meilen vom 22. Juli 1997 sowie der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 28. Juli 1997 sind gegen diesen Beschluss keine Rekurse erhoben worden. Der Gemeinderat Männedorf ersucht mit Schreiben vom 15. August 1997 um die Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll im Gebiet Brähenbach eine Überbauung ermöglicht werden, welche mittels Nutzungsumlagerungen einen grosszügigen Abstand vom Brähenbach gewährleistet. Da dieses Vorhaben von der Bau- und Zonenordnung abweicht, ist ein von der Gemeindeversammlung beschlossener Gestaltungsplan erforderlich.

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

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der private Gestaltungsplan Brähenbach, dem die Gemeindeversammlung Männedorf am 16. Juni 1997 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:

i.V.
Hirschi

Privater Gestaltungsplan "Brähenbach"

Massstab 1 : 500

Von den Grundeigentümern aufgestellt am 7. Januar 1997

Rolf Aeschlimann, 8708 Männedorf

Jules Keller, 1246 Corsier

Werner Keller, 8634 Hombrechtikon

Werner Keller Architekten AG, 8634 Hombrechtikon

(Signatures)

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 16. Juni 1997

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident:

Der Schreiber:

(Signature)

(Signature)

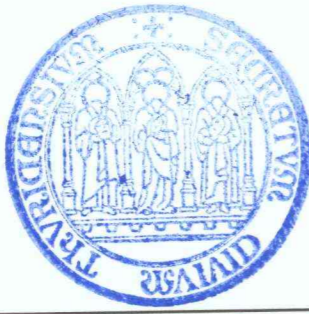
Vom Regierungsrat am
mit Beschluss Nr. 2112

1. Okt. 1997

genehmigt.

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:
in Vertretung

(Signature)
Hirschi



Plan Nr.: QG-17.4
Grösse: 42 / 60 cm

Datum: 28. Juli 1997
Gez.: TM/hs

ARBEITSGEMEINSCHAFT
THOMAS R. MATTA DIPL. ARCHITEKT ETH SIA PLANER BSP SEEFELDSTRASSE 9 8008 ZÜRICH
TEL: 01 261 27 28 FAX: 01 261 27 29 E-MAIL: TMATTA@ACCESS.CH
WERNER KELLER ARCHITEKTEN AG POSTFACH 8634 HOMBRECHTIKON
TEL: 055 244 16 28 / 244 25 78 FAX: 055 244 38 84

Inhalt Gestaltungsplan

Vorschriften

- 2 Mantelbaulinie / Baubereiche 1 bis 4 (vgl. auch erläuternden Schnitt im Mst 1:500) Art. 5, 8.1
- Gemeinschaftspavillon Art. 6, 8.2
- Generelle Lage der Ein- / Ausfahrt zur UN-Sammelgarage Art. 13.2
- Notzufahrt Art. 13.2
- b Öffentliche Fusswegverbindungen (a, b = Varianten) Art. 13.3
- Richtungspfeil Art. 13.3
- Containerstandorte Art. 12
- Grünfläche Art. 11.1
- Zu erhaltender Baumbestand Art. 11.3
- Spiel- und Begegnungshof Art. 12
- Spielwiese Art. 11.1 / 12

Informeller Inhalt

- Abstandslinie Grünstreifen gemäss Richtplan 1988 (40 m) Art. 4
- Bestehende Gewässerabstandslinie Art. 5.5, 11.2
- Hauptgebäude gemäss Überbauungskonzept (vgl. auch erläuternden Schnitt im Mst 1:500) Art. 5.3
- Private Fusswege Art. 13.4
- Bestehende Baulinie
Neue Baulinie (separate Verfügung)
- Begrenzung des Gestaltungsplangebietes Art. 2.1



**Exemplar des
Amtes für Raumplanung**

Privater Gestaltungsplan "Brähenbach"

Vorschriften

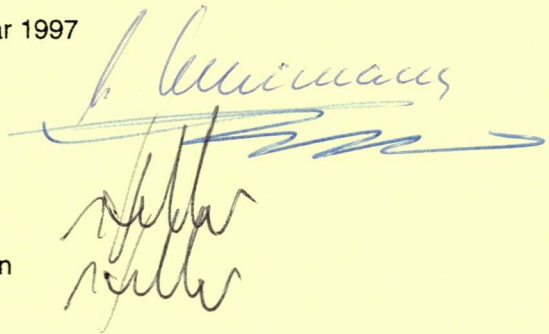
Von den Grundeigentümern aufgestellt am 7. Januar 1997

Rolf Aeschlimann, 8708 Männedorf

Jules Keller, 1246 Corsier

Werner Keller, 8634 Hombrechtikon

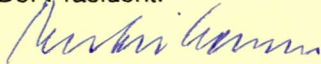
Werner Keller AG, 8634 Hombrechtikon



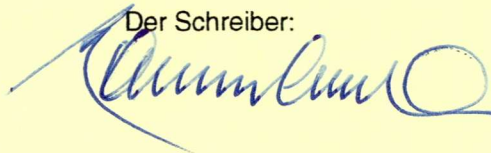
Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 16. Juni 1997

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:



Der Schreiber:



Vom Regierungsrat am **1. Okt. 1997**
mit Beschluss Nr. **2112** genehmigt.

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:
in Vertretung



Hirschi



Zürich, 28. Juli 1997 TM/hs
QG-17.4

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Art. 1 Zweck	3
Art. 2 Geltungsbereich, Bestandteile	3
Art. 3 Ergänzendes Recht, Verhältnis zu den übrigen Bauvorschriften	3
Art. 4 Grünstreifen gemäss Richtplan	3
Art. 5 Lage und äussere Abmessungen von Hauptgebäuden	4
Art. 6 Gemeinschafts-Pavillon	5
Art. 7 Besondere Gebäude	5
Art. 8 Mass der Nutzung	5
Art. 9 Nutzweise	5
Art. 10 Gestaltung der Bauten	6
Art. 11 Gestaltung der Umgebung	6
Art. 12 Gemeinschaftsanlagen	6
Art. 13 Erschliessung	7
Art. 14 Parkierung	7
Art. 15 Abfallbeseitigung und Kompostierung	7
Art. 16 Inkrafttreten	7

Art. 1 Zweck

Der kommunale Gesamtplan vom Mai 1988 (Richtplan Siedlung und Landschaft) enthält die Festlegung, wonach im Gebiet Hofen / westlich Brähenbach die Vorlage eines Gestaltungsplanes erforderlich ist. Mit dem privaten Gestaltungsplan „Brähenbach“ sollen die Voraussetzungen für eine geordnete Bebauung geschaffen werden.

Art. 2 Geltungsbereich, Bestandteile

1 Der Gestaltungsplan gilt für die im Plan bezeichneten Parzellen Kat. Nr. 5991, 5992 und 5993.

2 Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus den nachstehenden Vorschriften sowie dem Plan im Massstab 1 : 500.

3 Die übrigen Beilagen (Überbauungskonzept, Schnitt mit Mantellinien, Modell) dienen der näheren Erläuterung des Gestaltungsplanes und haben lediglich informativen Charakter.

Art. 3 Ergänzendes Recht / Verhältnis zu den übrigen Bauvorschriften

Soweit aus den nachstehenden Vorschriften nichts anderes hervorgeht, gilt im Planungsgebiet die allgemeine Bau- und Zonenordnung (BZO) sowie das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) mit Einschluss der ausführenden kantonalen Erlasse.

Art. 4 Grünstreifen gemäss Richtplan

Der im Gesamtplan 1988 (heute: Richtplan) festgelegte Grünstreifen von 40 m westlich des Brähenbachs wird durch eine neu definierte Grünfläche ersetzt (vgl. Art. 11.1).

Art. 5 Lage und äussere Abmessungen von Hauptgebäuden

1 Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der im Gestaltungsplan festgelegten und durch Mantellinien begrenzten Baubereiche erstellt werden. Einzelne Vorsprünge dürfen dabei i.S. von § 260, Abs.3 PBG über die Mantellinie herausragen.

2 Innerhalb der einzelnen Baubereiche gelten die folgenden Vorschriften:

	Gebäude- länge	Gebäude- abstand (*)	Gebäude- höhe / Gesamthöhe	Anzahl Haupt- gebäude
	max.	mind.	max.	
Baubereich 1	13.0 m	11.0 m	7.5 m / 10.5 m	5 - 6
Baubereich 2	18.0 m	5.0 m	7.5 m / 10.5 m	1 - 2
Baubereich 3	14.0 m	7.0 m	7.5 m / 10.5 m	2 - 3
Baubereich 4	unbegrenzt	5.0 m	7.5 m / 10.5 m	2 - 3

(*) Gebäudeabstand zwischen mehrgeschossigen Gebäuden und Gebäudeteilen. Die Unterschreitung dieses Gebäudeabstandes aufgrund eines Näherbaurechtes gemäss § 270, Abs. 3 PBG ist nicht zulässig.

3 Die im Plan eingetragenen Gebäudeumrisse des Überbauungskonzeptes dienen lediglich der Darstellung der angestrebten Bebauungsidee und stellen keinen verbindlichen Bestandteil des Gestaltungsplanes dar.

4 Innerhalb der Baubereiche sind zwischen den Hauptgebäuden 1-geschossige Verbindungsbauten mit einer Gesamthöhe von max. 4 m gestattet. Diese Bauten werden bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht miteinbezogen.

5 Zwischen der Gewässerabstandslinie und dem Brähenbach dürfen weder ober- noch unterirdische Gebäude und Gebäudeteile erstellt werden.

Art. 6 Gemeinschaftspavillon

- 1 Zwischen den Baubereichen 2 und 3 ist ein 1-geschossiger Pavillonbau für gemeinschaftliche Nutzungen vorgesehen.
- 2 Es gelten die folgenden Vorschriften:
 - a) Geschossfläche max. 100 m²
 - b) Gesamthöhe max. 5.0 m
 - c) Gebäudeabstand zu Hauptgebäuden mind. 2.5 m

Art. 7 Besondere Gebäude

Besondere Gebäude und unterirdische Bauten sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen für die Grünfläche gem. Art. 5.5 und 11.1.

Art. 8 Mass der Nutzung

- 1 Die max. zulässige Baumassenziffer für die Überbauung mit Hauptgebäuden beträgt 1.7 m³/m², diejenige für Besondere Gebäude 0.2 m³/m². Eine Erhöhung bei der Anordnung von Schrägdächern (Ziff. 5.1.2 BZO) oder bei der Anordnung von Pflichtparkplätzen bei Hauptgebäuden (Ziff. 5.1.3. BZO) ist nicht zulässig. Ebenso bleibt die Erhöhung der Baumassenziffer aufgrund der Bestimmungen über die Arealüberbauung (Ziff. 11.1.2 BZO) ausgeschlossen.
- 2 Zusätzlich zu dem aus Abs. 1 errechneten oberirdischen Raum ist für die Erstellung des Gemeinschaftspavillons eine Nutzung von 400 m² oberirdisch umbauten Raumes zulässig.

Art. 9 Nutzweise

In sämtlichen Baubereichen sind nebst dem Wohnen auch nicht störende Betriebe zulässig. Im Gemeinschaftspavillon sind weder Wohnungen noch Betriebe zugelassen.

Art. 10 Gestaltung der Bauten

- 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. Für die Beurteilung gelten die Kriterien gemäss § 71 PBG.
- 2 Die Ausgestaltung der Dachform ist frei. Nicht begehbare Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
- 3 Bei den Verbindungsbauten gem. Art. 5.4 sind nur Flachdächer zulässig.

Art. 11 Gestaltung der Umgebung

- 1 Die im Plan bezeichnete Grünfläche dient der Bereitstellung von Spiel- und Ruheflächen sowie Pflanzgärten und ist von oberirdischen Bauten freizuhalten. Ausgenommen bleiben solche, die gem. § 40 PBG zugelassen sind. Familiengartenhäuser gem. § 8 BBV II sind ausdrücklich gestattet. Vorbehalten bleibt die Bestimmung gemäss Art. 5.5.
- 2 Der Bereich zwischen Gewässerabstandslinie und Brähenbach ist naturnahe zu gestalten.
- 3 Der im Plan bezeichnete Baumbestand ist zu erhalten und bei Abgang durch einheimische und standortgerechte Baumarten zu ersetzen.
- 4 Versiegelte Hartbeläge sind für den Bereich der Notzufahrt sowie der Ein- / Ausfahrt zu den Sammelgaragen und den oberirdischen Parkplätzen gestattet. Bei allen übrigen Umgebungsflächen ist darauf zu achten, dass das Oberflächenwasser nach Möglichkeit versickern kann.
- 5 Stützmauern sind nur bis zu einer sichtbaren Höhe von 1.50 m gestattet.

Art. 12 Gemeinschaftsanlagen

Für die Anlage des Spiel- und Begegnungshofes sowie von Spielwiesen sind hinsichtlich der Lage die Angaben im Plan wegleitend. Die Standorte für Containerabstellplätze sind im Plan festgelegt.

Art. 13 Erschliessung

- 1 Die Haupteerschliessung für den motorisierten Verkehr hat über die Hofenstrasse zu erfolgen.
- 2 Die mögliche Lage von Ein- und Ausfahrten von und zur Sammelgarage sind im Plan festgelegt. Das Ausbilden einer zusätzlichen Notzufahrt ab der Hofenstrasse ist zulässig. Die mögliche Lage ist im Plan bezeichnet. Es ist eine Doppelrampe oder ein Warteraum vorzusehen.
- 3 Für die Projektierung der öffentlichen Fusswege gelten die generellen Verbindungen im Plan. Die spätere Verlängerung des Fussweges entlang des Brähenbachs in nördlicher Richtung ist im Plan mit einem Richtungspfeil bezeichnet und als Option offenzuhalten.
- 4 Die privaten Fusswege sind arealintern an geeignete Übergangspunkte an der Glärnisch- und Hofenstrasse zu führen.

Art. 14 Parkierung

- 1 Die Berechnung der Anzahl Pflichtparkplätze richtet sich nach den Bestimmungen der kommunalen Bauordnung.
- 2 Die nicht für Besucher vorgesehenen Abstellplätze sind zu mind. drei Viertel in Sammelgaragen anzuordnen. Die restlichen Abstellplätze dürfen entlang der im Plan festgelegten Notzufahrt vorgesehen werden.
- 3 Die Besucherparkplätze sind an der Hofenstrasse bereitzustellen und entsprechend zu bezeichnen.
- 4 An geeigneter Lage sind Abstellplätze für Fahrräder vorzusehen.

Art. 15 Abfallbeseitigung und Kompostierung

Innerhalb des Gestaltungsplangebietes ist Art. 10.10 der Bau- und Zonenordnung vom 30. September 1996 (Abfallbeseitigung und Kompostierung) anwendbar. Dabei werden Einfamilienhäuser Mehrfamilienhäusern gleichgesetzt.

Art. 16 Inkrafttreten

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