



## **VERFÜGUNG**

**vom 18. August 1999**

### **Männedorf. Privater Gestaltungsplan Schönau**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 19. April 1999 stimmte der Gemeinderat Männedorf dem privaten Gestaltungsplan Schönau zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 18. Juni 1999 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 30. Juni 1999 ersucht der Gemeinderat Männedorf um Genehmigung der Vorlage.

Der private Gestaltungsplan Schönau erlaubt, von den Sonderbauvorschriften gemäss Ziffer 6.4 der Bau- und Zonenordnung und damit insbesondere von der Möglichkeit der Wohnnutzung in der Gewerbezone Gebrauch zu machen. Im wesentlichen werden einerseits mit dem privaten Gestaltungsplan das maximal zulässige Nutzungsmass und die Erschliessung festgelegt, andererseits werden Schutzbestimmungen für die entsprechenden Gebäude aufgestellt und es wird bestimmt, dass für einen überwiegenden Teil der Grundstücksflächen die räumliche Verteilung der Baukörper und die Umgebungsgestaltung in einer Detailordnung, d.h. wiederum in einem privaten Gestaltungsplan festzulegen ist. Der private Gestaltungsplan Tecan für das Grundstück Kat.-Nr. 6984 liegt gleichzeitig mit dem privaten Gestaltungsplan Schönau zur Genehmigung vor.

Im Lärmgutachten, dat. 3. Dezember 1998, sind die Massnahmen festgehalten, welche im Rahmen der Baugesuche für die Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III zu treffen 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 verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan Schönau, dem der Gemeinderat Männedorf am 19. April 1999 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Gemeinderatskanzlei, Bahnhofstrasse 10, 8708 Männedorf)

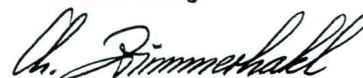
Staatsgebühr	Fr.	756.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	804.00	(Konto 3013.01.4310.015)

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich schriftlich Beschwerde eingereicht werden.
- IV. Die Gemeinde Männedorf wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekanntzumachen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Männedorf (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von acht Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Tiefbauamt, Planverwaltung, (unter Beilage je eines Dossiers) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Dienstleistungszentrum der Baudirektion, Abteilung Finanz- und Rechnungswesen.

Zürich, den 18. August 1999  
991247/Owü/Zst

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:



Privater Gestaltungsplan Schönau

Plan Mst. 1:500

Von den Grundeigentümern aufgestellt am 16. April 1999

Für die Grundstücke Kat. Nrn. 6983, 6996 und 6997

Name: STAUB HOLDING AG  
8708 Männedorf

*[Signature]*  
*[Signature]*

Für die Grundstücke Kat. Nrn. 6984, und 6997

Politische Gemeinde Männedorf  
vertreten durch den Gemeinderat Männedorf

Der Präsident:

Der Gemeindeschreiber:

*[Signature]* *[Signature]*

Vom Gemeinderat zugestimmt am 19. April 1999

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Gemeindeschreiber:

*[Signature]* *[Signature]*

Von der Baudirektion genehmigt am 18. Aug. 1999

Für die Baudirektion

BDV Nr. 10371/99

*[Signature]*

Publiziert am

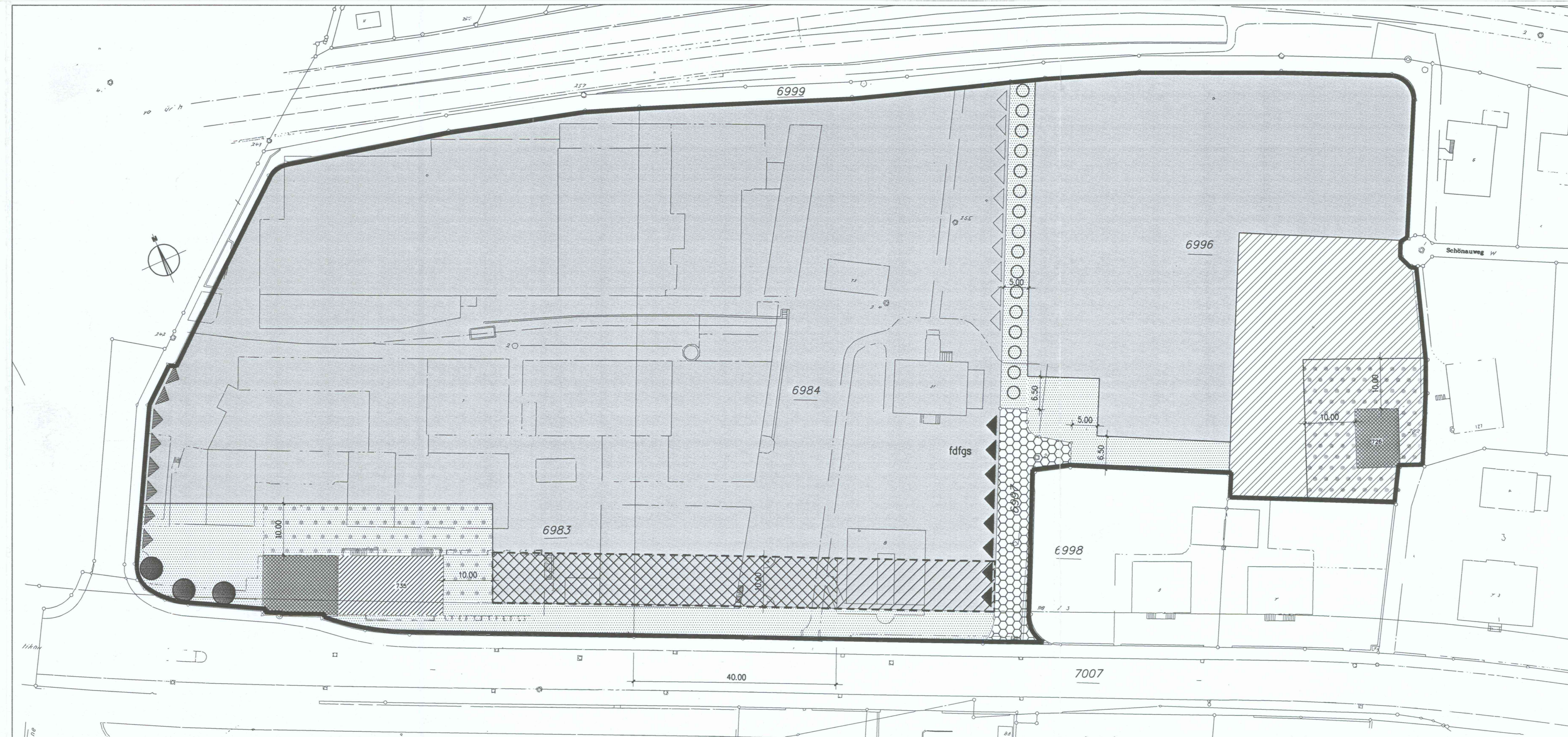
In Kraft gesetzt am

Männedorf, 16. April 1999

FONTANA + PARTNER AG

ARCHITEKTUR • PLANUNG

KUGELGASSE 22 • 8708 MÄNNEDORF • TEL 01/922 40 40 • FAX 01/922 40 41



Inhalt Gestaltungsplan

	Begrenzung des Gestaltungsgebietes	Art. 2
	Schutzobjekte	Art. 4
	Bereich in der Kernzone K1	Art. 5
	Ersatzbauten und entsprechende Umbauten	Art. 6
	Erlaubnis von Detailordnungen erforderlich	Art. 7
	Bereich mit verbindlichen Bau- bestimmungen für die nachfolgenden Detailordnungen	Art. 7
	Gebäudehöhe maximal 419.00 m ü.M.	Art. 7
	Gebäudehöhe maximal 420.60 m ü.M.	Art. 7
	Grünbereiche	Art. 13
	Umgebungsschutzbereiche	Art. 13
	Hochstämmige Bäume	Art. 13
	Anschluss des Grundstückes Kat. Nr. 6983 an das übergeordnete Strassennetz	Art. 16
	Zufahrtsstrasse	Art. 16
	Unterirdische Zufahrtsstrasse	Art. 16
	Oberirdischer Anschluss des Grundstückes Kat. Nr. 6984	Art. 16
	Unterirdischer Anschluss des Grundstückes Kat. Nr. 6984	Art. 16

Informelle Angaben

	Parzellierung
	Baulinien
	Bestehende Gebäude

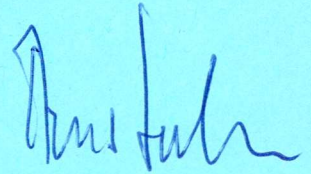
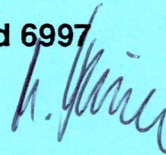
## Privater Gestaltungsplan Schönau

# Vorschriften

Von den Grundeigentümern aufgestellt am 16. April 1999

Für die Grundstücke Kat. Nrn. 6983, 6996 und 6997

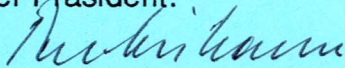
Name: STAUB HOLDING AG  
8708 Männedorf



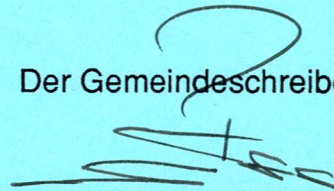
Für die Grundstücke Kat. Nrn. 6984 und 6997

Politische Gemeinde Männedorf  
vertreten durch den Gemeinderat Männedorf

Der Präsident:



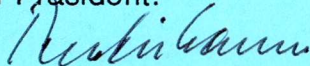
Der Gemeindeschreiber:



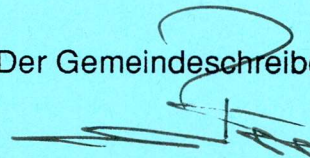
Vom Gemeinderat zugestimmt am 19. April 1999

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

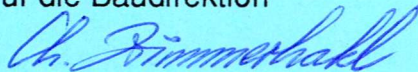


Der Gemeindeschreiber:



Von der Baudirektion genehmigt am 18. Aug. 1999

Für die Baudirektion



BDV Nr. 10371 99

Publiziert am

In Kraft gesetzt am

## **A Allgemeine Bestimmungen**

### **Art. 1 Zweck**

Mit dem privaten Gestaltungsplan Schönau werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Sonderbauvorschriften gemäss Ziff. 6.4 der Bau- und Zonenordnung geschaffen. Damit verbunden sind die folgenden Absichten:

- Erweitern der zulässigen Nutzweisen unter Einschluss der Wohnnutzung
- Trennen zwischen Bereichen mit vorwiegender Arbeitsplatz- bzw. Wohnnutzung
- Sichern des ortsbaulichen Zusammenhanges mit der schutzwürdigen Bausubstanz entlang der Seestrasse zwischen Gerbeweg und Langackerstrasse sowie mit der ostseitig anschliessenden Bebauung der Kernzone K1.
- Wahrnehmen des übergeordneten Interesses hinsichtlich sichern bestehender und ansiedeln neuer Arbeitsplätze
- Abstimmen der Vorschriften auf die tatsächlichen Bedürfnisse der jeweiligen Bauträger.

### **Art. 2 Bestandteile, Geltungsbereich**

1 Der private Gestaltungsplan Schönau besteht aus den folgenden Bestandteilen:

- Plan Mst. 1:500
- Vorschriften

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. PBG.

2 Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten im Planungsgebiet die Bestimmungen der jeweils gültigen allgemeinen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Männedorf sowie das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG).

## **B Bestimmungen für die zu erhaltenden Gebäude oder Gebäudeteile**

### **Art. 4 Schutzobjekte**

1 Das Gebäude Vers. Nr. 726 und der im Plan kenntlich gemachte Teil des Gebäudes Vers. Nr. 735 stellen Schutzobjekte i.S. von § 203 lit. c) PBG dar.

2 Die beiden Gebäude bzw. Gebäudeteile müssen erhalten werden. Umbauten und Unterhaltsarbeiten sowie sonstige bauliche Massnahmen, die sich auf die Schutzobjekte auswirken, unterliegen der Bewilligung durch den Gemeinderat.

3 Änderungen an der Nutzweise sind im Rahmen der Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung zulässig. Davon ausgenommen ist die Wohnnutzung beim Gebäude Vers. Nr. 735.

4 Für beide Gebäude bzw. Gebäudeteile wird der genaue Schutzzumfang, innert Jahresfrist von der Rechtskraft dieses Gestaltungsplanes an gerechnet, in einem separaten Verfahren auf der Grundlage von § 205 PBG festgelegt.

---

**C Bestimmungen für die der Kernzone K1 zugehörigen Bereiche****Art. 5 Bereich in der Kernzone K1**

Für alle baurechtlich relevanten Massnahmen in dem der Kernzone K1 zugehörigen Bereich gelten ausschliesslich die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung. Vorbehalten bleiben Massnahmen an Schutzobjekten gemäss Art. 4 und der Umgebungsgestaltung gemäss Art. 13 Abs. 2.

**D Bestimmungen für die der Gewerbezone G zugehörigen Bereiche****Art. 6 Ersatzbauten und entsprechende Umbauten**

1 Der im Plan speziell bezeichnete Teil des Gebäudes Vers. Nr. 735 darf nur an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden Gebäudeteils umgebaut oder ersetzt werden. Dabei sind die wesentlichen gestalterischen Elemente des Altbaues zu übernehmen. Das Ausmass wird bestimmt durch die vorhandene Gebäudegrundfläche und die bestehende Gebäudehöhe.

2 Geringfügige Abweichungen sind zulässig oder können angeordnet werden:

- zur gestalterischen Verbesserung
- im Interesse der Verkehrssicherheit
- sofern dies für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich ist.

**Art. 7 Erlass von Detailordnungen**

1 Für die im Plan speziell bezeichneten Gebiete müssen die vorliegenden Bestimmungen mit einer Detailordnung hinsichtlich der räumlichen Verteilung der Baukörper und der Umgebungsgestaltung ergänzt werden.

2 Soweit eine zweckmässige Unterteilung der Gebiete möglich ist, können mehrere Detailordnungen aufgestellt werden. Diese müssen nicht gleichzeitig erlassen werden.

3 Der Erlass der Detailordnungen erfolgt im Verfahren gemäss § 86 PBG.

4 Innerhalb des im Plan besonders bezeichneten Bereiches sind für die zu erlassenden Detailordnungen die folgenden Baubestimmungen verbindlich festgelegt:

- Gebäudehöhe gemäss Eintrag im Plan
- Fassadenlänge maximal 27 m
- Gebäudeabstand mindestens 10 m

5 Die Abstandsflächen zwischen den einzelnen Gebäuden sind gärtnerisch zu gestalten. Im Rahmen der gärtnerischen Gestaltung sind neben Grünflächen insbesondere auch offene und begrünte Abstellplätze, Zugänge, Kiesplätze und dergl. zulässig.

**Art. 8 Nutzweisen**

Als zulässig gelten die in der Bau- und Zonenordnung, in Verbindung mit den Sonderbauvorschriften, festgelegten Nutzweisen. Davon ausgenommen ist die Wohnnutzung beim Gebäude Vers. Nr. 735.

**Art. 9 Ausnützung**

Die zulässige oberirdische Baumasse (BM) sowie der maximal zulässige Wohnanteil ist pro Grundstück bzw. Grundstücksteil in der nachstehenden Tabelle festgehalten.

Grundstück Kat. Nr.	Vorhandene mass- gebliche Grund- fläche m <sup>2</sup>	Total oberirdische Baumasse max. m <sup>3*</sup> )	Anteil für die Nutz- weise Wohnen max. m <sup>3</sup>
6983	8'975	44'875	3'769
6984	7'892	39'460	15'784
6996 Anteil in der Gewerbezone G	4'727	23'635	23'635
<b>Total</b>	<b>21'594</b>	<b>107'970</b>	<b>43'188</b>

\*) exkl. allfällige Ausnutzungsverschiebungen gemäss Art. 10

**Art. 10 Ausnutzungsverschiebung**

1 Ausnutzungsübertragungen zwischen den einzelnen Grundstücken sind innerhalb der Gewerbezone G gestattet.

2 Umlagerungen des Anteils für die Nutzweise Wohnen sind bis zum Maximalmass gemäss Art. 9 (Eintrag in Tabelle) gestattet.

**Art. 11 Freiflächenziffer**

Die Einhaltung der Freiflächenziffer gemäss Ziff. 6.1 BZO ist mit jeder Baueingabe nachzuweisen.

**Art. 12 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 gute Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

**Art. 13 Umgebung**

1 In den im Plan bezeichneten Grünbereichen sind, neben gärtnerisch gestalteten Flächen, besonderen Gebäuden und unterirdischen Bauten, Erschliessungsteile wie Strassen, Wege, Plätze, Abstellplätze für Personenwagen sowie Werkleitungen zulässig. Im Baulinienbereich entlang der Seestrasse ist die Anordnung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge nicht gestattet.

2 Innerhalb der im Plan bezeichneten Umgebungsschutzbereiche ist die herkömmliche Umgebungsgestaltung zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Es sind alle Nutzungen gemäss Abs. 1 zulässig; besondere Gebäude jedoch nur bis zu einer überbauten Fläche von maximal 40 m<sup>2</sup> und einer grössten Höhe von maximal 4 m.

3 Die im Plan eingetragenen hochstämmigen Bäume sind zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4 Im Baulinienbereich zwischen dem Gebäude Vers. Nr. 735 und der Zufahrtsstrasse Kat. Nr. 6997 sind hochstämmige Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Rahmen der Detailordnungen gemäss Art. 7 ist die Lage der einzelnen Bäume genauer festzulegen.

## **E Gemeinsame Bestimmungen**

### **Art. 14 Lärmschutz**

1 Im gesamten Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 LSV (Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986).

2 Die Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte ist im Rahmen der einzelnen Baugesuche nachzuweisen.

### **Art. 15 Fahrzeugabstellplätze**

Die Zahl, Lage und Gestaltung der Pflichtparkplätze richtet sich grundsätzlich nach den jeweils geltenden Vorschriften der Gemeinde Männedorf.

### **Art. 16 Erschliessung und Altlastensanierung**

1 Die Erschliessung des gesamten vom Gestaltungsplan erfassten Gebietes sowie die Sanierung der Altlasten sind im öffentlich beurkundeten Vertrag über die Baulandumlegung und Erschliessung Schönau, Männedorf, vom 8. Juli 1998 geregelt.

2 Der Anschluss des Grundstückes Kat. Nr. 6983 an das übergeordnete Strassennetz ist im Plan dargestellt.

3 Die generelle Lage der unterirdischen Zufahrtsstrasse ist im Plan festgelegt.

4 Die zulässigen Lagen der Anschlüsse des Grundstückes Kat. Nr. 6984 an die ober- bzw. unterirdische Zufahrtsstrasse sind im Plan festgelegt.

5 Der Anschluss des Grundstückes Kat. Nr. 6984 an eine interne Erschliessungsstrasse auf dem Grundstück Kat. Nr. 6983 ist zulässig. Vorbehalten bleiben die erforderlichen privatrechtlichen Vereinbarungen.

### **Art. 17 Inkraftsetzung**

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