



VERFÜGUNG

vom 18. November 1999

Männedorf. Privater Gestaltungsplan Staub West

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 23. August 1999 stimmte der Gemeinderat Männedorf dem privaten Gestaltungsplan Staub West zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 15. Oktober 1999 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 20. Oktober 1999 ersucht der Gemeinderat Männedorf um Genehmigung der Vorlage.

Der vorliegende Gestaltungsplan stellt eine Detailordnung dar im Sinne von Art. 7 des privaten Gestaltungsplans Schönau (BDV Nr. 1037 / 1999). Mit dem privaten Gestaltungsplan Staub West werden die räumliche Verteilung der Baukörper sowie die Umgebungsgestaltung und Erschliessung auf dem Grundstück Kat.-Nr. 6983 und auf einem Teil von Grundstück Kat.-Nr. 6984 bestimmt. Insbesondere werden Lage und äussere Abmessungen für Bauten und Anlagen, die Gestaltung von Bauten, Anlagen und Umgebung sowie die Bestimmungen für Fahrzeugabstellplätze festgelegt. Zudem ist die generelle Lage einer Ringstrasse festgelegt. Dabei wird ein Streifen von 3.5 m Breite entlang der westlichen Grundstücksgrenze des bereits vom privaten Gestaltungsplan Tecan (BDV Nr. 1050 / 1999) erfassten Grundstücks Kat.-Nr. 6984 in den Gestaltungsplan Staub West einbezogen. Mit dieser Überlagerung entstehen keine widersprüchlichen Festlegungen.

Da der Gestaltungsplan nicht von der kommunalen Bau- und Zonenordnung und dem übergeordneten privaten Gestaltungsplan Schönau 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 Staub West, dem der Gemeinderat Männedorf am 23. August 1999 zugestimmt hat, wird genehmigt.

- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Staub Holding AG, Seestrasse 89, Postfach, 8708 Männedorf)

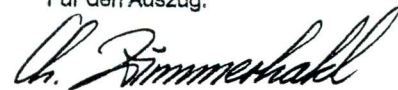
Staatsgebühr	Fr.	756.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	804.00	(Konto 3013.01.4310.015)

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht schriftlich Beschwerde erhoben 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 sechs 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. November 1999
992011/Owü/Zwe

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**



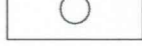


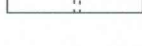
Für den Auszug:



Inhalt Gestaltungsplan

	Begrenzung des Gestaltungsplangebietes	Art. 2.2
	Mantellinien / Baubereich	Art. 4.1
	Höhenbeschränkung 14m	Art. 4.1
	Höhenbeschränkung, gemäss privatem Gestaltungsplan Schönau (19.4.1999)	Art. 4.1
	Grünbereiche	Art. 8.2
	Bereiche für Bäume	Art. 8.1
	Erschliessung	Art. 6.1
	Anschlüsse der Ringstrasse	Art. 6.3
	Oberirdische und offene Abstellplätze	Art. 10.1

Informelle Angaben

	Begrenzung des Gebietes des privaten Gestaltungsplanes Schönau (19.4.1999)
	Baulinie
	Best. Gebäude Assek. Nr. 735, gemäss privatem Gestaltungsplan Schönau (19.4.1999)
	Hochstämmige Bäume, gemäss privatem Gestaltungsplan Schönau (19.4.1999)
	Umgebungsschutzgebiet, gemäss privatem Gestaltungsplan Schönau (19.4.1999)
	Konzeptstudie Architekt: Situation
	Konzeptstudie Architekt: Schnitt

Kanton Zürich
Gemeinde Männedorf

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung

Privater Gestaltungsplan Staub West

(Detailordnung i.S. von Art. 7 des privaten Gestaltungsplanes Schönau vom 19. April 1999)

Plan Mst. 1 : 500

H. Knecht *Th. Jucker*
STAUB HOLDING AG
8708 Männedorf

Von den Grundeigentümern aufgestellt am

- Für das Grundstück Kat. Nr. 6983

Name:

- Für das Grundstück Kat. Nr. 6984

Politische Gemeinde Männedorf
durch den Gemeinderat Männedorf

Namens des Gemeinderates
Der Präsident:
H. Knecht

Der Gemeindegeschreiber:
[Signature]

Vom Gemeinderat zugestimmt am 23. AUG. 1999

Namens des Gemeinderates
Der Präsident:
H. Knecht

Der Gemeindegeschreiber:
[Signature]

Von der Baudirektion genehmigt am 18. Nov. 1999

Für die Baudirektion
[Signature]

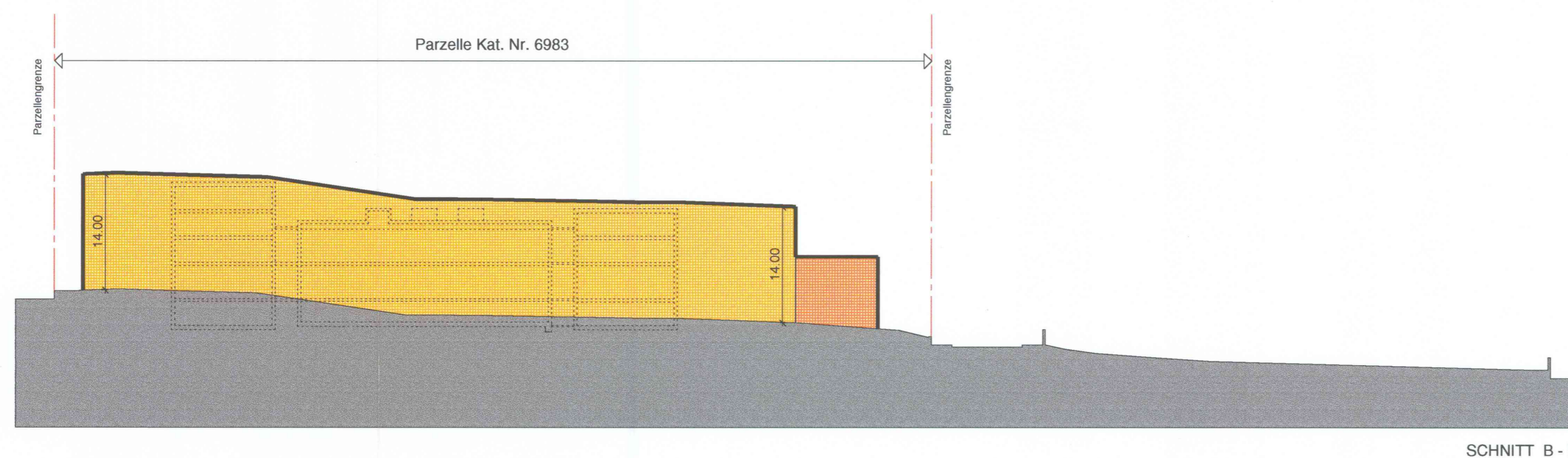
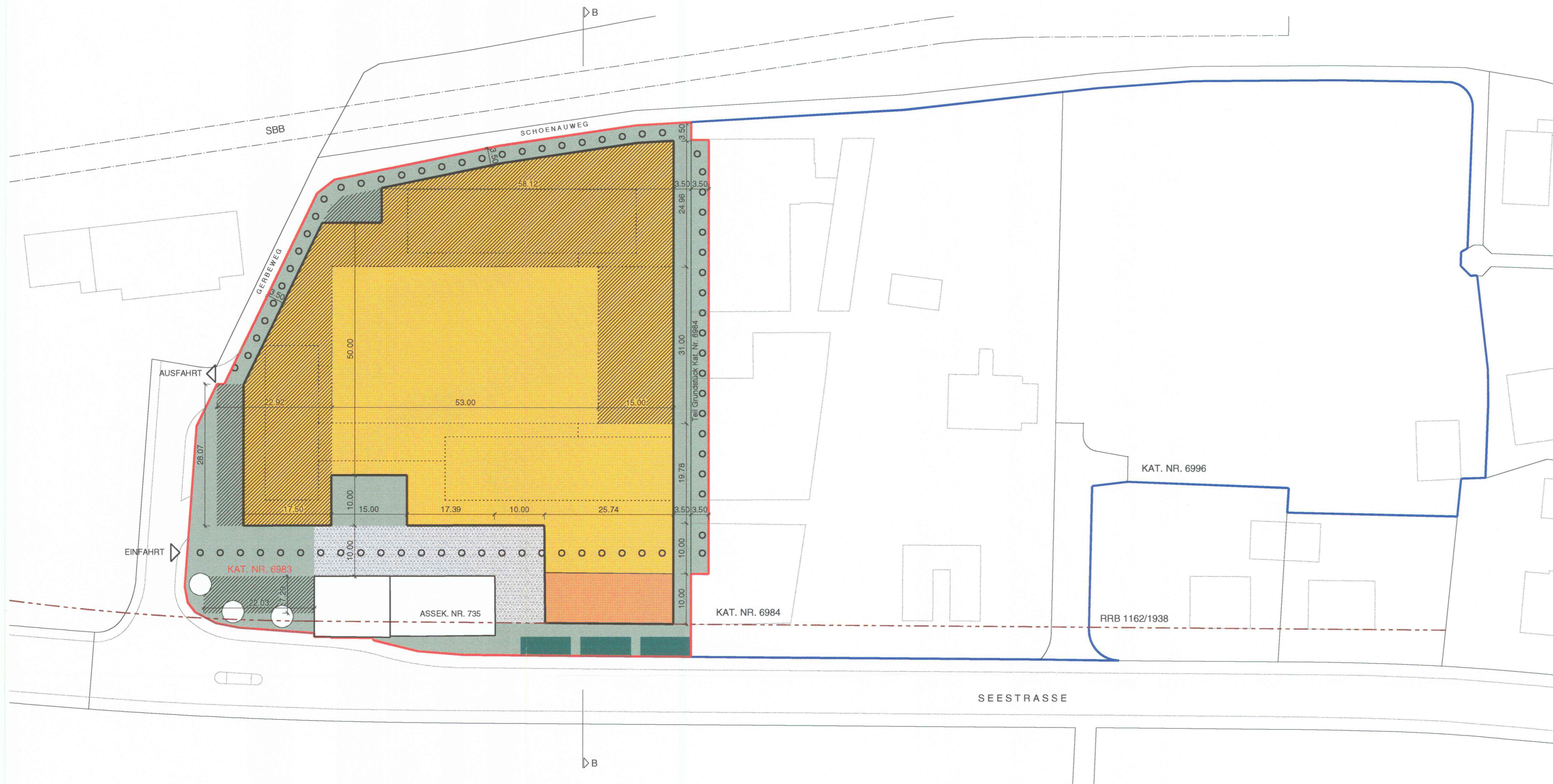
BDV Nr. 14741/99

Publiziert am

In Kraft gesetzt am

sam architekten und partner ag
HARDTURMSTRASSE 175 8005 ZUERICH

16. August 1999



SCHNITT B - B



Privater Gestaltungsplan Staub West

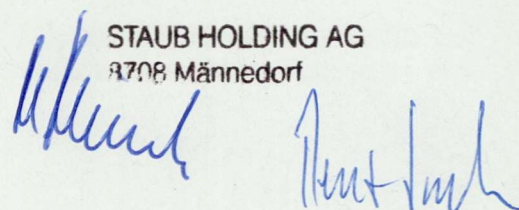
(Detailordnung i.S. von Art. 7 des privaten Gestaltungsplanes Schönau vom 19. April 1999)

Vorschriften

Von den Grundeigentümern aufgestellt am

- Für das Grundstück Kat. Nr. 6983

Name:

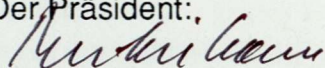
STAUB HOLDING AG
8708 Männedorf


- Für das Grundstück Kat. Nr. 6984

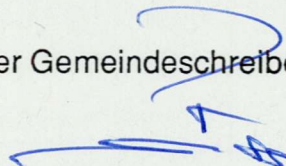
Politische Gemeinde Männedorf vertreten durch den Gemeinderat Männedorf

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:



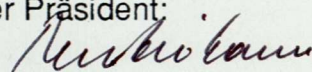
Der Gemeindegeschreiber:



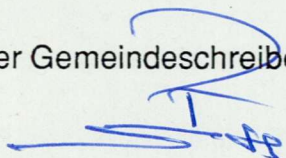
Vom Gemeinderat zugestimmt am 23. AUG. 1999

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

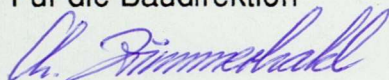


Der Gemeindegeschreiber:



Von der Baudirektion genehmigt am 18. Nov. 1999

Für die Baudirektion



BDV Nr. 1474 99

Publiziert am

In Kraft gesetzt am

Art. 1 Zweck

Der private Gestaltungsplan Staub West bildet eine Detailordnung i.S. von Art. 7 des privaten Gestaltungsplanes Schönau vom 19. April 1999. Mit der Detailordnung sollen in dem hierfür vorgesehenen Bereich die räumliche Verteilung der Baukörper sowie die Umgebungsgestaltung geregelt werden.

Art. 2 Bestandteile, Geltungsbereich

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

- Vorschriften
- Plan im Mst. 1:500

2 Die im Plan dargestellte Begrenzung, umfassend das gesamte Grundstück Kat. Nr. 6983 und Teile des Grundstückes Kat. Nr. 6984, ist massgebend für den örtlichen Geltungsbereich.

Art. 3 Ergänzendes Recht, Verhältnis zum privaten Gestaltungsplan Schönau sowie 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 Festlegungen des privaten Gestaltungsplanes Schönau vom 19. April 1999 sowie die Bestimmungen der jeweils gültigen allgemeinen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Männedorf und das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG).

Art. 4 Lage und äussere Abmessungen für Bauten und Anlagen

1 Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der im Gestaltungsplan festgelegten und durch Mantellinien begrenzten Baubereiche erstellt werden.

2 Für die maximal zulässigen Gebäudeabmessungen und die Mindestabstände sind die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung bzw. des privaten Gestaltungsplanes Schönau massgebend. Die Unterschreitung der Mindestabstände ist unter den Voraussetzungen von § 270 Abs. 3 PBG zulässig.

3 Gebäudevorsprünge ausgenommen Dachvorsprünge sowie einzelne Vordächer mit einer Auskragung bis maximal 2 m dürfen in keinem Punkt die Mantellinie überstellen oder überkragen.

4 Die im Plan festgelegte Gesamthöhe darf nur durch Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten durchstossen werden. Zusätzlich dürfen insgesamt zwei Liftaufbauten bis maximal 1.5 m die tatsächliche Dachebene durchstossen.

Art. 5 Besondere Gebäude und unterirdische Gebäude

Besondere Gebäude sowie unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Die weiteren diesbezüglichen kommunalen und gesetzlichen Bestimmungen bleiben vorbehalten.

Art. 6 Ringstrasse

1 Die im Plan dargestellte interne Ringstrasse ist zu erstellen und als solche dauernd beizubehalten.

- 2 Die aufgezeigte Linienführung hat generellen Charakter.
- 3 Der Anschluss des Grundstückes Kat. Nr. 6984 ist in Anwendung von Art. 16 Abs. 5 des privaten Gestaltungsplanes Schönau dauernd zu gewährleisten.
- 4 Einzelne Unterschreitungen des Strassenabstandes zur Ringstrasse sind zulässig.
- 5 Die Anschlüsse der Ringstrasse an das übergeordnete Strassennetz sind im Plan dargestellt.

Art. 7 Gestaltung

- 1 Anzustreben sind, sowohl im Grundriss als auch in der Höhe, vielfach gegliederte Bauten und Anlagen.
- 2 Für Hauptgebäude sind Flachdächer, Sheddächer oder flach geneigte Schrägdächer mit einer Neigung von maximal 25 Grad zulässig.
- 3 Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung müssen, auch bei einer etappenweisen Realisierung, aufeinander abgestimmt sein.
- 4 Nicht begehbare und nicht verglaste Flachdächer mit einer Grösse von mehr als 20 m² sind extensiv zu begrünen bzw. es sind die Voraussetzungen für eine Spontanbegrünung zu schaffen.

Art. 8 Umgebung

- 1 Die im Plan enthaltenen Baummarkierungen stellen Bereiche dar, in denen zumindest je ein grosskroniger, hochstämmiger sowie standortgerechter Baum zu pflanzen ist. Diese Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumkronen der Bäume entlang der Seestrasse sollen auf den Strassenraum wirken. Vorbehalten bleibt die Einhaltung des erforderlichen Lichtraumprofils. Die genaue Lage aller Bäume ist mit der Baueingabe aufzuzeigen.
- 2 Für die im Plan bezeichneten Grünbereiche ist sinngemäss Art. 13 Abs. 1 des privaten Gestaltungsplanes Schönau anwendbar.

Art. 9 Etappierung

- 1 Die etappenweise Erstellung der Bauten ist zulässig.
- 2 Die Gestaltungsanforderungen gemäss Art. 12 des privaten Gestaltungsplanes Schönau sind sowohl im ganzen als auch mit jeder einzelnen Etappe zu erfüllen.

Art. 10 Fahrzeugabstellplätze

- 1 Die Anordnung oberirdischer und offener Abstellplätze ist nur an den im Plan bezeichneten Lagen und in den im Plan dargestellten Ausmassen zulässig. Zusätzlich erforderliche Abstellplätze sind unterirdisch oder überdeckt anzuordnen.
- 2 Offene Abstellplätze dürfen nicht auf Geschossen angeordnet werden, die mehrheitlich über dem gewachsenen Boden liegen.

Art. 11 Inkraftsetzung

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