



VERFÜGUNG

vom 14. November 2000

Männedorf. Privater Gestaltungsplan Villa Monneron

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 5. Juni 2000 stimmte die Gemeindeversammlung Männedorf dem privaten Gestaltungsplan Villa Monneron zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 13. Oktober 2000 und des Bezirksrates Meilen vom 28. Juli 2000 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 17. Oktober 2000 ersucht der Gemeinderat Männedorf um Genehmigung der Vorlage.

Der vorliegende Gestaltungsplan ermöglicht unter besonderer Berücksichtigung von Schutzobjekt und Umgebung Erweiterungsbauten der Berufsschule für Pflege.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Villa Monneron, dem die Gemeindeversammlung Männedorf am 5. Juni 2000 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Kreisspital Männedorf, Herr H. Rihs, Verwaltungsdirektor,
8708 Männedorf)


Staatsgebühr	Fr.	864.00
Ausfertigungsgebühr	Fr.	40.00
<hr/>		
Total	Fr.	904.00

(Konto 8300.43100000
Auftrag 83120.40.030)

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Gemeinde Männedorf wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Männedorf (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümerin unter Beilage von fünf Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Tiefbauamt, Planverwaltung, (unter Beilage von je einem Dossier) 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 14. November 2000
001569/Owü/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:



Privater Gestaltungsplan Villa Monneron

Plan Mst. 1:500

Vom Grundeigentümer des Grundstückes Kat. Nr. 5974 aufgestellt am

Name: **KREISSPITALKOMMISSION MÄNNEDORF**
 Der Präsident: *M. Nussli* Der Aktuar: *H. H. ...*
 31. März 2000

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am - 5. JUNI 2000

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Nussli

Der Gemeindegemeinder: *...*

Von der Baudirektion genehmigt am 14. Nov. 2000

Für die Baudirektion

H. Zimmermann

BDV Nr. 1423100

Publiziert am

In Kraft gesetzt am

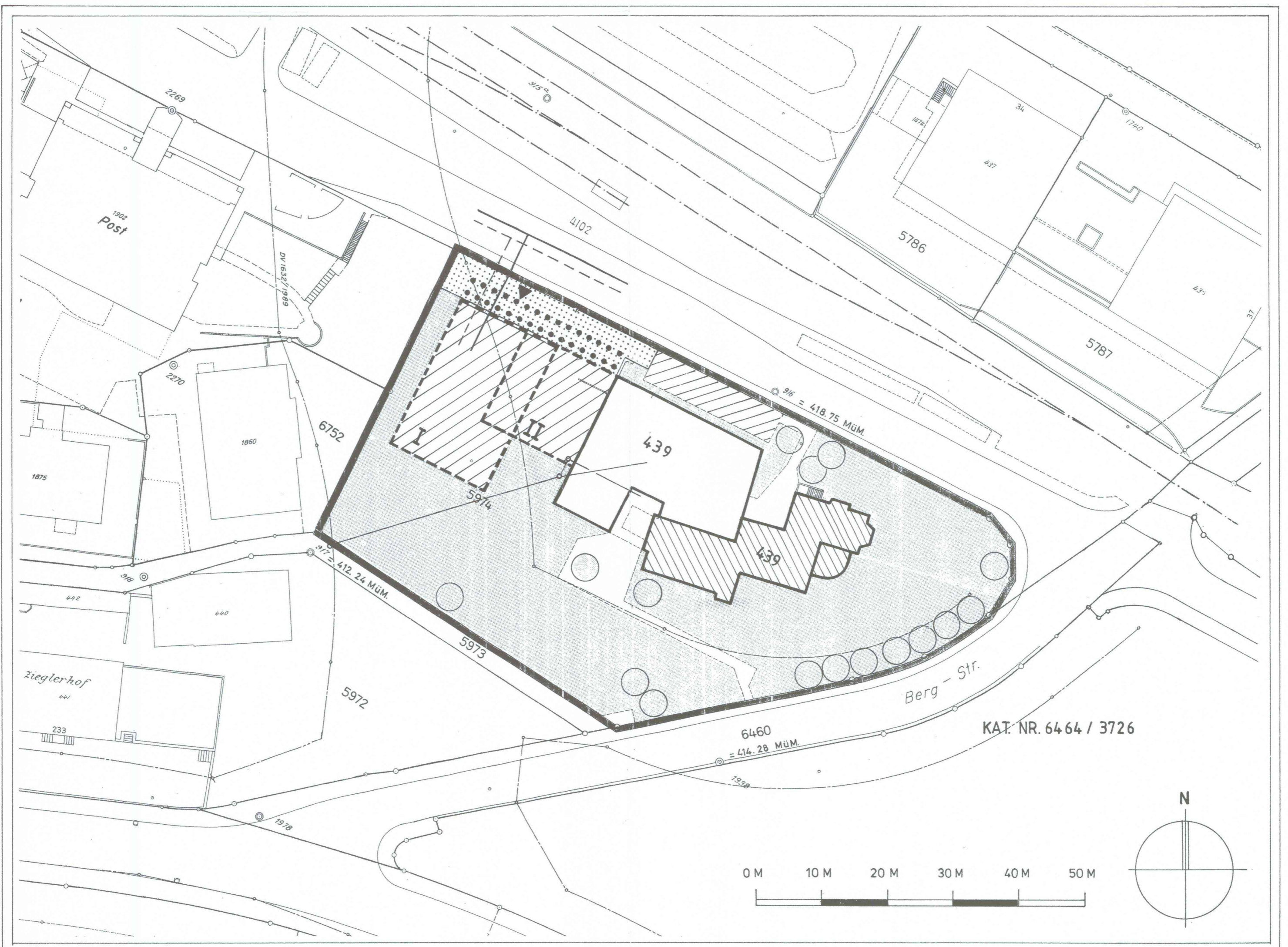
Männedorf, 31. März 2000

Inhalt Gestaltungsplan

	Begrenzung des Gestaltungsplangebietes	Art. 2.2
	Hauptgebäude Vers. Nr. 439 (Schutzobjekt)	Art. 4.1
	Hauptgebäude Vers. Nr. 439	Art. 4.2
	Baubereiche I und II	Art. 6.1
	Zwingende Mantellinie	Art. 6.7
	Baubereich für unterirdische Gebäude	Art. 8.1
	Mantellinien	Art. 9.1
	Grünbereiche	Art. 12.2
	Hochstämmige Bäume	Art. 12.3
	Neue Wege und Plätze	Art. 12.4
	Fahrzeugabstellplätze für Besucher	Art. 14.3
	Fussgänger - Haupteinschliessung	Art. 15.1
	Elektrisch	Art. 15.2
	Wasser	Art. 15.2
	Bestehende Kanalisation (Mischwasser / Meteorwasser)	Art. 15.2

Informelle Angaben

	Parzellierung
	Bestehende Wege
	Baulinien DV 1632 / 1989



Kanton Zürich

Gemeinde Männedorf

Privater Gestaltungsplan Villa Monneron

Vorschriften

Vom Grundeigentümer des Grundstückes Kat. Nr. 5974 aufgestellt am

Name:

KREISSPITALKOMMISSION
MÄNNEDORF

Der Präsident: Der Aktuar:

M. Nussli *H. Brun*

31. März 2000

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am - 5. JUNI 2000

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

H. Brun

Der Gemeindegeschreiber:

[Signature]

Von der Baudirektion genehmigt am 14. Nov. 2000

Für die Baudirektion

H. Zimmerhald

BDV Nr. 1423100

Publiziert am

In Kraft gesetzt am

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Mit dem privaten Gestaltungsplan Villa Monneron werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Erweiterung auf dem Grundstück Kat.-Nr. 5974 (Eigentümerin: Zweckverband Kreisspital Männedorf und Krankenpflegeschule) der Berufsschule für Pflege Männedorf geschaffen. Zudem soll der Rahmen für den Erhalt der vorhandenen hohen Umgebungsqualitäten festgelegt werden.

Art. 2 Bestandteile, Geltungsbereich

- 1 Der private Gestaltungsplan Villa Monneron 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 allgemeinen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Männedorf sowie das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG).

B Bestimmungen für die bestehenden Gebäude und Gebäudeteile sowie für deren Umgebung

Art. 4 Hauptgebäude Vers.-Nr. 439 und Umgebung

- 1 Der im Plan kenntlich gemachte Teil des Gebäudes Vers.-Nr. 439 ist mitsamt der umgebenden Fläche von Kat.-Nr. 5974 ein Schutzobjekt i.S. von § 203 lit. c) PBG von überkommunaler Bedeutung. Es gilt die Selbstbindung gemäss § 204 PBG.
- 2 Der bezeichnete Gebäudeteil von Vers.-Nr. 439 sowie die vom Gestaltungsplan nicht weiter mit einer Festlegung bezeichneten Bereiche von Kat.-Nr. 5974 sind in ihrer Substanz zu erhalten. Umbauten und Unterhaltsarbeiten sowie sonstige bauliche Massnahmen, die sich auf das Aeussere und Innere des Schutzobjektes oder auf dessen Zeugenwert auswirken, unterliegen den Bewilligungen der Denkmalpflege des Kantons Zürich und des Gemeinderates. Dies gilt auch für alle Massnahmen, welche sich auf die Gestaltung der Umgebung beziehen.
- 3 Der übrige Teil des Gebäudes Vers.-Nr. 439 oder Teile davon dürfen an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden Gebäudeteils ersetzt, umgebaut und wiederaufgebaut werden. Das Ausmass wird bestimmt durch die vorhandenen Gebäudegrundflächen sowie die bestehenden Gebäude- und Firsthöhen. Geringfügige Abweichungen sind zulässig oder können angeordnet werden:
 - zur gestalterischen Verbesserung
 - im Interesse der Verkehrssicherheit
 - sofern dies für die geänderte Nutzweise der Gebäude erforderlich ist.

C Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten

Art. 5 Baubereiche I und II

1 Innerhalb der im Plan festgelegten und durch Mantellinien begrenzten Baubereiche I und II darf je ein Hauptgebäude erstellt werden. Die Erstellung eines Hauptgebäudes im Baubereich II ist nur zulässig wenn das Gebäude im Baubereich I bereits erstellt ist, oder wenn die Gebäude in den beiden Baubereichen gleichzeitig erstellt werden.

2 Gebäudevorsprünge, ausgenommen Dachvorsprünge mit einer Auskragung bis max. 1m, dürfen in keinem Punkt die Mantellinien überstellen oder überkragen.

3 Innerhalb der bezeichneten Baubereiche gelten die folgenden Grundmasse:

Baubereich	Gebäuelänge max. m	Gebäudebreite max. m	Gebäudehöhenkote mind. MüM.	Firsthöhenkote max. MüM.
I	23	14	¹ 425.50	430.00
II	²	²	³	³

¹ Die Mindesthöhe gilt nur im Bereich der zwingenden Mantellinie und bis zu einer Bautiefe von 10 m. Für den übrigen Teil des Baubereiches I gilt die festgelegte Gebäudehöhenkote als Maximalmass.

² Massgebend sind die Abmessungen des Baubereiches.

³ Die Gebäude- bzw. Firsthöhe hat derjenigen des bestehenden eingeschossigen Gebäudeteils Vers.-Nr. 439 zu entsprechen.

4 Die festgelegten Höhenbeschränkungen dürfen nur durch Kamine und kleinere, technisch bedingte Aufbauten sowie Liftüberfahrten durchstossen werden.

5 Die Geschosszahl ist innerhalb des zulässigen Gebäudevolumens frei.

6 Das Zusammenbauen von Gebäuden ist gestattet:

- innerhalb des gleichen Baubereiches
- im Anstoss- sowie im Überlappungsbereich der Baubereiche I und II
- zwischen dem eingeschossigen Gebäudeteils Vers.-Nr. 439 und Bauten im Baubereich II

7 Soweit im Plan zwingende Mantellinien bezeichnet sind, müssen Gebäude, die auf der Grundlage der Bestimmungen des Baubereiches I erstellt werden, diese mit ihren Fassaden einhalten. Es gilt ein Projektierungsspielraum von -1m.

Art. 6 Ausnützung

1 Die zulässige Ausnützung ergibt sich aus den im Plan bezeichneten Baubereichen bzw. der darin zulässigen Gebäudegrundmassen.

Art. 7 Besondere Gebäude und unterirdische Gebäude

1 Besondere Gebäude sowie unterirdische Gebäude sind nur innerhalb der Baubereiche und letztere zusätzlich innerhalb des im Plan speziell bezeichneten Baubereiches für unterirdische Gebäude zulässig.

D Gemeinsame Bestimmungen**Art. 8 Abstände**

1 Die minimalen Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände ergeben sich aus der Lage der Mantellinien.

Art. 9 Nutzweise

1 Zulässig sind alle Nutzweisen gemäss Bau- und Zonenordnung sowie eine Berufsschule für Pflege.

Art. 10 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 Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

2 Das Gebäude im Baubereich I soll, seiner Stellung entsprechend, repräsentativ ausgestaltet werden.

3 Im Baubereich I sind Flachdächer sowie Schrägdächer mit einer Neigung von max. 35°, im Baubereich II ausschliesslich Flachdächer gestattet.

4 Nicht begehbare Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

5 Dachaufbauten sind im Baubereich I bis max. $\frac{1}{4}$ der betreffenden Fassadenlänge gestattet. Im Baubereich II sind keine Dachaufbauten zulässig.

6 Dacheinschnitte bei Schrägdächern und Dachflächenfenster sind nicht zulässig.

7 Die Dachgestaltungsvorschriften gelten auch für besondere Gebäude.

Art. 11 Umgebungsgestaltung

1 Die bestehende Umgebungsgestaltung ist wegleitend für Anpassungen die sich aus baulichen Massnahmen auf der Grundlage des Gestaltungsplanes ergeben.

2 Die bezeichneten Grünbereiche sind gärtnerisch zu gestalten. In den Grünbereichen dürfen nur solche Anlagen erstellt werden, die der Nutzung dieser Flächen dienen.

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

4 Bei allen Umgebungsflächen ist darauf zu achten, dass die Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist.

Art. 12 Lärmschutz

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

Art. 13 Fahrzeugabstellplätze

1 Die Zahl der Pflichtparkplätze richtet sich nach den jeweils geltenden Vorschriften der Gemeinde Männedorf.

2 Die erforderlichen Abstellplätze sind auf den ausserhalb des Gestaltungsplanes gelegenen Grundstücken Kat.-Nr. 3726 resp. Kat.-Nr. 6464 bereitzustellen und als solche im Grundbuch dinglich zu sichern.

3 An der im Plan bezeichneten Lagen sind insgesamt acht (8) Besucherabstellplätze anzuordnen und als solche zu sichern.

Art. 14 Erschliessung des vom Gestaltungsplan erfassten Grundstückes; Werkleitungen

1 Die Haupteerschliessung für Fussgänger hat von der Bahnhofstrasse her direkt in das im Baubereich I gelegene Gebäude zu erfolgen.

2 Die Lage der Werkleitungen ist im Plan dargestellt.

3 Die Entwässerung des vom Gestaltungsplan erfassten Grundstückes hat ausschliesslich im Trennsystem zu erfolgen.

Art. 15 Inkraftsetzung

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