



Referenz-Nr.: ARE 17-0096

Kontakt: Benjamin Grimm, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 43 12, www.are.zh.ch

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – Genehmigung

Gemeinde **Männedorf**

- Massgebende - Zonenplan Mst. 1:5'000 vom 12. September 2016
- Unterlagen - Änderungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 12. September 2016
- Kernzonenplan Nr. 1, Langacker (Ausschnitt), Mst.1:1'000 vom 12. September 2016
 - Kernzonenplan Nr. 2, Dorf (Ausschnitt), Mst.1:1'000 vom 12. September 2016
 - Bericht nach Art. 47 RPV vom 12. September 2016
 - Bericht zur Mitwirkung vom 12. September 2016
 - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 19. November 2016

Sachverhalt

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Männedorf setzte mit Beschluss vom 12. September 2016 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 21. Oktober 2016 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 12. Januar 2017 ersucht die Gemeinde Männedorf um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Die Vorlage umfasst einerseits Anpassungen der Zonengrenzen an neue Strassenverläufe oder Parzellengrenzen. Andererseits werden an der Biberhalde zwei Grundstücke in der Grösse von rund 1'800 m² von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Wohnzone W 2.2 umgezont. Und an der Boldernstrasse soll ein langgezogener Streifen mit einer Fläche von 195 m² von der Landwirtschaftszone bzw. der Erholungszone in die Wohnzonen W 1.0, W 1.7 und W 2.2 umgezont werden. Damit werden die Voraussetzungen für einen Ausbau der Boldernstrasse geschaffen. Dieser Ausbau ist nötig, um das Gebiet Boldern/Luegisland rechtskonform zu erschliessen. Dazu ist der Quartierplan Boldern in Erarbeitung.

Aufgrund der Anpassungen der Zonengrenzen werden auch die Kernzonengrenzen in den Kernzonenplänen Langacker und Dorf angepasst.

Weiter wird mit der vorliegenden Teilrevision Ziffer 12.8 Fachgremium und damit verbunden die «Fachkommission für Planungs- und Baufragen» aus der bestehenden BZO gestrichen.



Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage

Die Anpassungen der Zonengrenzen an neue Strassenverläufe oder Parzellengrenzen sowie die Umzonung des Gebiets Biberhalde von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in eine Wohnzone sind mit den richtplanerischen Vorgaben vereinbar.

Wesentliche Festlegun-
gen und Vorschriften

Mit der Einzonung an der Boldernstrasse wird die Grundlage für eine rechtskonforme Erschliessung des Gebiets Boldern/Luegisland geschaffen. Eine Strassenverbreiterung in Richtung Bauzone würde mit neuen, höheren Stützmauern einen unverhältnismässig grossen Eingriff in die bestehende Situation bedeuten. Mit der Strassenverbreiterung in Richtung Nichtbauzone kann ein schonender Siedlungsrandabschluss gewährleistet werden.

Auf dem Gebiet Biberhalde entsteht eine Wohnzone von rund 1'800 m², welche zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum genutzt werden soll. Die Umzonung von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Wohnzone W2.2 ist nachvollziehbar, zumal gemäss dem Erläuternden Bericht langfristig genügend Handlungsspielraum in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gegeben ist.

Ziffer 12.8 Fachgremium wird aus der bestehenden Bau- und Zonenordnung gestrichen.

Ergebnis der Vorprüfung

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 25. Mai 2016 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigte Festlegung steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§ 338a ff. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Mit der Einzonung an der Boldernstrasse ist auch der Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen anzupassen. Einen entsprechenden Entwurf wird das Amt für Raumentwicklung in nächster Zeit der Gemeinde zur Stellungnahme unterbreiten.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, die die Gemeindeversammlung Männedorf mit Beschluss vom 12. September 2016 festgesetzt hat, wird genehmigt.



II. Die Gemeinde Männedorf wird eingeladen

- Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
- diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht, der Fachstelle Bodenschutz des Amts für Landschaft und Natur sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
- im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen

III. Mitteilung an

- Gemeinde Männedorf (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, 8157 Dielsdorf (Katasterbearbeiterorganisation [KBO])
- Amt für Landschaft und Natur, Fachstelle Bodenschutz

**Amt für
Raumentwicklung**

Für den Auszug:

VERSENDET AM 21. APR. 2017

Teilrevision Nutzungsplanung

Zonenplan

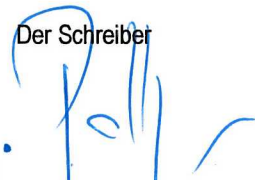
1:5000

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am 12. September 2016

Für die Gemeindeversammlung
Der Präsident

Der Schreiber





Genehmigung durch die Baudirektion am **21. April 2017**

Für die Baudirektion

BDV-Nr. **0096/17**



Teilrevision Nutzungsplanung

Zonenplan

1:5000

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am 12. September 2016

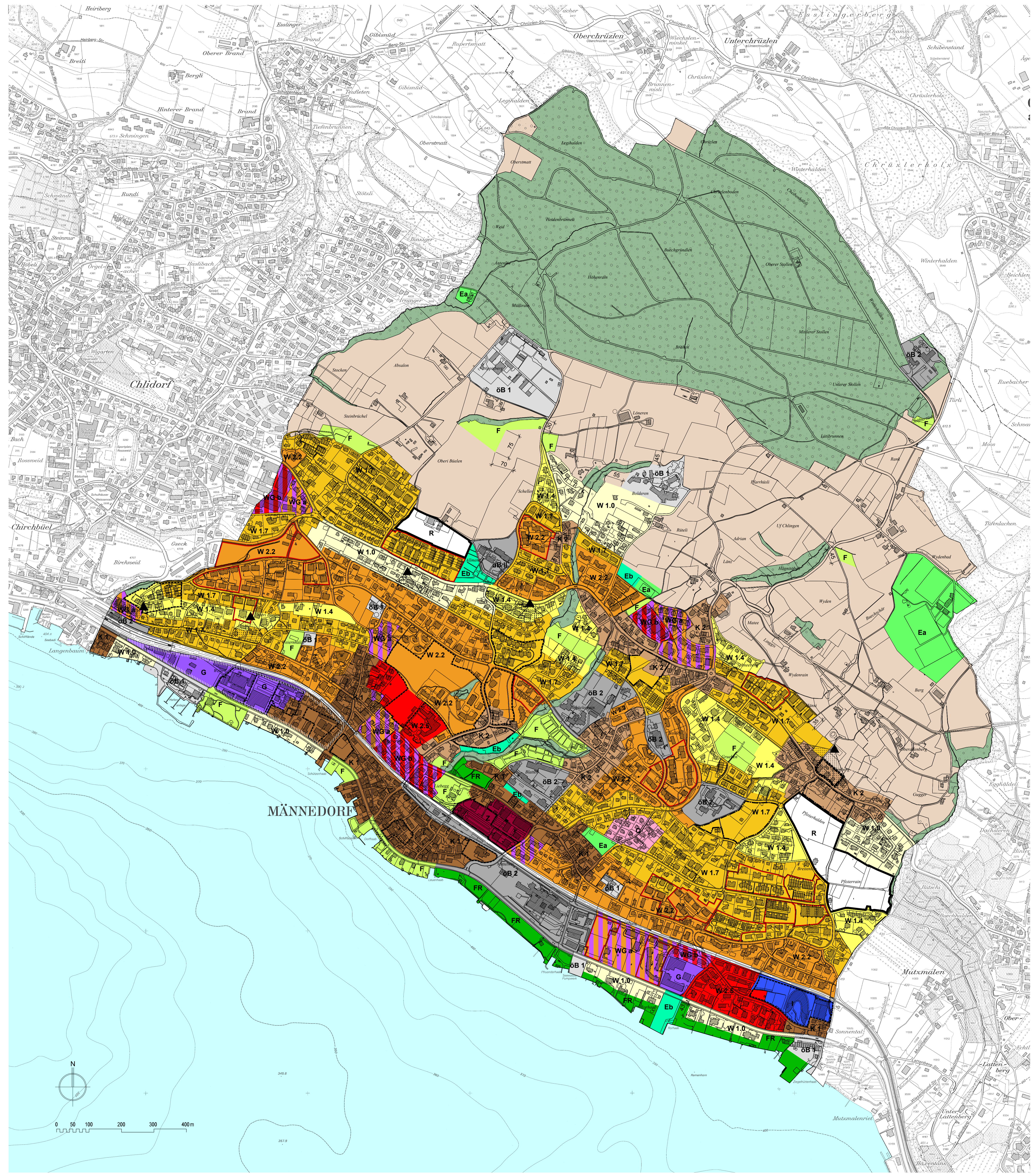
Für die Gemeindeversammlung
Der Präsident Der Schreiber

Genehmigung durch die Baudirektion am
Für die Baudirektion BDV-Nr.

Suter • von Känel • Wild • AG
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt
Föhrliackerstrasse 30 8005 Zürich skw.ch
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch

31008 - 4.11.2016

Kantonale Nutzungszonen		Empfindlichkeitsstufe (ES)
L	Landwirtschaftszone § 36 PBG	III
FR	Freihaltezone §§ 39ff PBG	-
Kommunale Nutzungszonen		Empfindlichkeitsstufe (ES)
K 1	Kernzone 1	III
K 2	Kernzone 2	III
Z	Zentrumszone	III
Q	Quartierhaltungszone	II
W 1.0	Wohnzone	II
W 1.4	Wohnzone	II
W 1.7	Wohnzone	II
W 2.2	Wohnzone	II
W 2.5	Wohnzone	II
WG a	Wohnzone mit Gewerbebeileichterung	III
WG b	Wohnzone mit Gewerbebeileichterung	III
G	Gewerbezone	III
I	Industriezone	IV
öB 1	Zone für öffentliche Bauten	II/III
öB 2	Zone für öffentliche Bauten	II/III
Ea	Erholungszone Sport	-
Eb	Erholungszone Familiengärten	-
F	Freihaltezone	-
R	Reservezone	-
	Gestaltungsplanpflicht	-
Informelle Angaben		
	Gewässer	
	Wald	
	Aussichtsschutz mit Aussichtspunkt	
	Eisenbahnareal	
	Rechtskräftige Gestaltungspläne	
	Bestehende Arealüberbauungen	
	Teilenergieplan Schönau	



Grundlagendaten:
 Antike Vermessung: Osterwalder und Lehmann, Ingenieure und Geometer AG vom 30.10.2013
 Daten KMAF: Osterwalder und Lehmann, Ingenieure und Geometer AG vom 05.06.2014

Teilrevision Nutzungsplanung

Zonenplan

1:5000

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am 12. September 2016

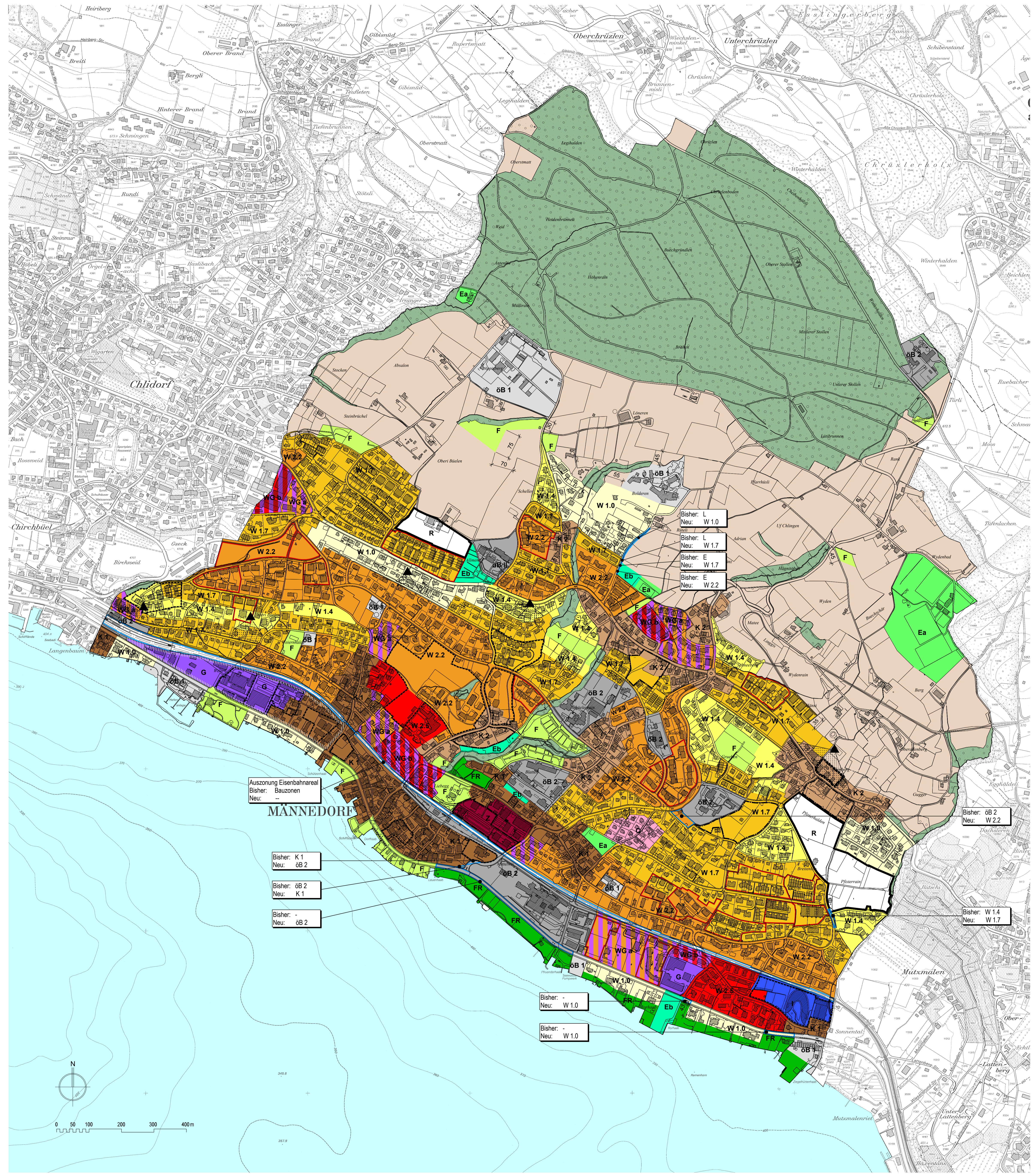
Für die Gemeindeversammlung
Der Präsident Der Schreiber

Genehmigung durch die Baudirektion am
Für die Baudirektion BDV-Nr.

Suter • von Känel • Wild • AG
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt
Förribuckstrasse 30 8005 Zürich skw.ch
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch

31008 - 4.11.2016

Kantonale Nutzungszonen		Empfindlichkeitsstufe (ES)
L	Landwirtschaftszone § 36 PBG	
FR	Freihaltezone §§ 39ff PBG	-
Kommunale Nutzungszonen		Empfindlichkeitsstufe (ES)
K 1	Kernzone 1	
K 2	Kernzone 2	III
Z	Zentrumszone	III
Q	Quartierhaltungszone	II
W 1.0	Wohnzone	II
W 1.4	Wohnzone	II
W 1.7	Wohnzone	II
W 2.2	Wohnzone	II
W 2.5	Wohnzone	II
WG a	Wohnzone mit Gewerbebeileichterung	III
WG b	Wohnzone mit Gewerbebeileichterung	III
G	Gewerbezone	III
I	Industriezone	IV
öB 1	Zone für öffentliche Bauten	II/III
öB 2	Zone für öffentliche Bauten	II/III
Ea	Erholungszone Sport	-
Eb	Erholungszone Familiengärten	-
F	Freihaltezone	-
R	Reservezone	-
R	Gestaltungsplanpflicht	-
Informelle Angaben		
	Gewässer	
	Wald	
	Aussichtsschutz mit Aussichtspunkt	
	Eisenbahnareal	
	Rechtskräftige Gestaltungspläne	
	Bestehende Arealüberbauungen	
	Teilenergieplan Schönau	



Auszonung Eisenbahnareal
Bisher: Bauzonen
Neu: -

Bisher: K 1
Neu: öB 2

Bisher: öB 2
Neu: K 1

Bisher: -
Neu: öB 2

Bisher: L
Neu: W 1.0

Bisher: L
Neu: W 1.7

Bisher: E
Neu: W 1.7

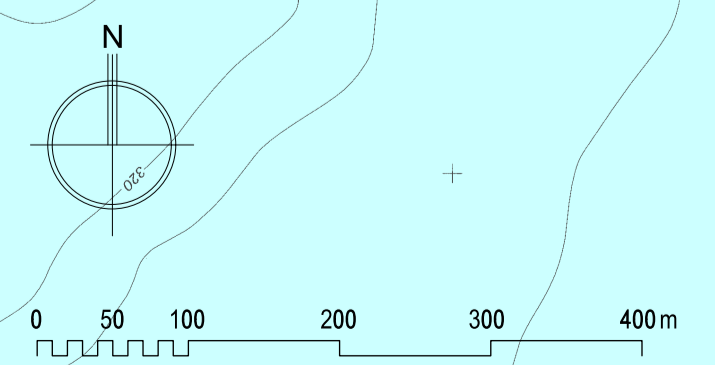
Bisher: E
Neu: W 2.2

Bisher: öB 2
Neu: W 2.2

Bisher: W 1.4
Neu: W 1.7

Bisher: -
Neu: W 1.0

Bisher: -
Neu: W 1.0



Grundlagendaten:
Ärtliche Vermessung: Osterwalder und Lehmann, Ingenieure und Geometer AG vom 30.10.2013
Daten KMAF: Osterwalder und Lehmann, Ingenieure und Geometer AG vom 05.06.2014

Teilrevision Nutzungsplanung

Kernzonenplan Nr. 1 Langacker (Ausschnitt)

1:1000

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am 12. September 2016

Für die Gemeindeversammlung
Der Präsident:



Der Schreiber:



Genehmigung durch die Baudirektion am **21. April 2017**

Für die Baudirektion:



BDV Nr.

0086/17

Teilrevision Nutzungsplanung

Kernzonenplan Nr. 1 Langacker (Ausschnitt)

1:1000

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am 12. September 2016

Für die Gemeindeversammlung
Der Präsident:


Der Schreiber:

Genehmigung durch die Baudirektion am





Für die Baudirektion:

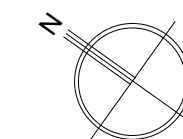
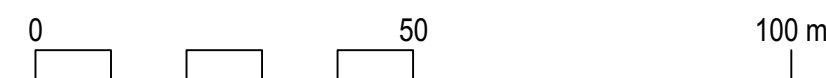
BDV Nr.

Verbindliche Inhalte

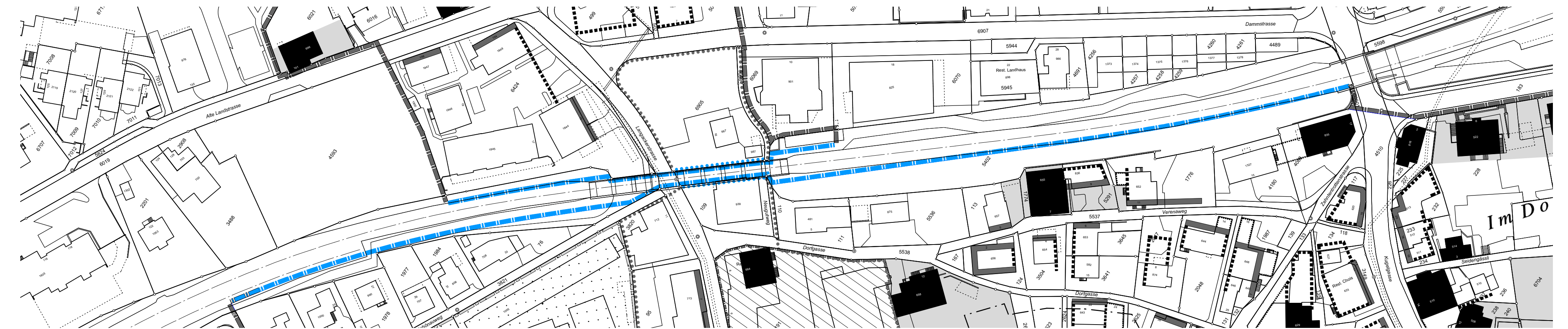
-  Perimeter Kernzone (BZO Ziffer 2.1)
-  Schwarze Gebäude (BZO Ziffer 3.3.1)
-  Fassadenbereich 2m (BZO Ziffer 3.8.2)
-  Baubegrenzungslinie (BZO Ziffer 3.8.1)
-  Baubegrenzungslinie nur 1-geschossige Anbauten (BZO Ziffer 3.4.2)
-  Bereich für 3-geschossige Bauten (BZO Ziffer 3.4.1)
-  Freihaltebereich (BZO Ziffer 3.9)
-  Gestaltungsplanpflicht (BZO Ziffer 3.15.1)
-  Pflichtbereich für Strassenraumgestaltungskonzept (BZO Ziffer 3.11.2) (siehe Übersicht Langacker)

Orientierende Inhalte

-  Gestaltungsplan bestehend
-  Pflichtbereich für Strassenraumgestaltungskonzept ausserhalb Perimeter (siehe Übersicht Langacker)
-  Von der Teilrevision betroffene Inhalte
- 



Rechtskräftiger Kernzonenplan 1:1'000



Neuer Kernzonenplan 1:1'000

Teilrevision Nutzungsplanung

**Kernzonenplan Nr. 2
Dorf (Ausschnitt)**

1:1000

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am 12. September 2016

Für die Gemeindeversammlung

Der Präsident:



Der Schreiber:



Genehmigung durch die Baudirektion am **21. April 2017**

Für die Baudirektion:



BDV Nr.

0090/17

Teilrevision Nutzungsplanung

Kernzonenplan Nr. 2
Dorf (Ausschnitt)

1:1000

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am 12. September 2016

Für die Gemeindeversammlung
Der Präsident:

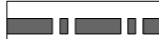

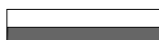


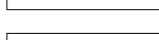


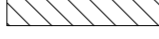
Der Schreiber:

Genehmigung durch die Baudirektion am

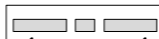



Für die Baudirektion:

BDV Nr.

Verbindliche Inhalte

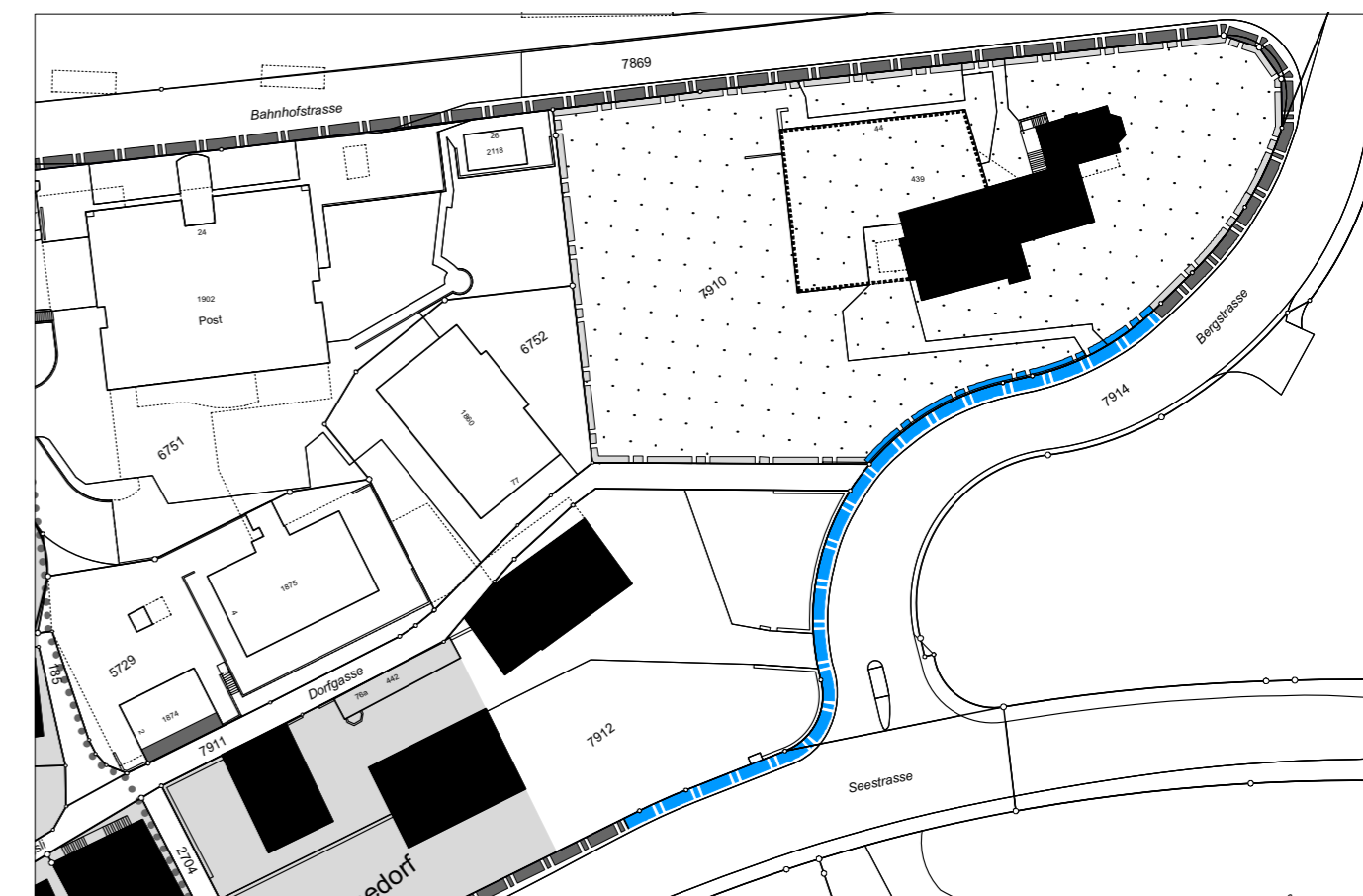
-  Perimeter Kernzone (BZO Ziffer 2.1)
-  Schwarze Gebäude (BZO Ziffer 3.3.1)
-  Fassadenbereich 2m (BZO Ziffer 3.8.2)
-  Baubegrenzungslinie (BZO Ziffer 3.8.1)
-  Baubegrenzungslinie nur 1-geschossige Anbauten (BZO Ziffer 3.4.2)
-  Bereich für 3-geschossige Bauten (BZO Ziffer 3.4.1)
-  Freihaltebereich (BZO Ziffer 3.9)
-  Gestaltungsplanpflicht (BZO Ziffer 3.15.1)
-  Pflichtbereich für Strassenraumgestaltungskonzept (BZO Ziffer 3.11.2)
(siehe Übersicht Langacker)

Orientierende Inhalte

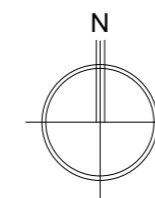
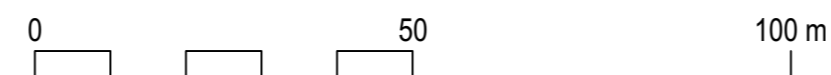
-  Gestaltungsplan bestehend
-  Pflichtbereich für Strassenraumgestaltungskonzept ausserhalb Perimeter
(siehe Übersicht Langacker)
-  Von der Teilrevision betroffene Inhalte
-  Von der Teilrevision betroffene Inhalte



Rechtskräftiger Perimeter 1:1'000



Neuer Perimeter 1:1'000



Teilrevision Nutzungsplanung
Punktuelle Änderung der Bauordnung

Bau- und Zonenordnung Änderungen



Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am 12.09.2016

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:





Von der Baudirektion genehmigt am 21. April 2017

Für die Baudirektion

BDV-Nr. 0096/17



Inhaltsverzeichnis Bau- und Zonenordnung

	Seite
7. Gewerbezone	35
7.1 Grundmasse	35
7.2 Grenzabstand	35
7.3 Nutzweise	35
7.4 Sonderbauvorschriften für zusätzliche Nutzweisen	35
8. Industriezone	39
8.1 Grundmasse	39
8.2 Grenzabstand	39
8.3 Nutzweise	39
9. Zone für öffentliche Bauten	41
9.1 Grundmasse	41
9.2 Grenzabstand	41
10. Erholungszone	41
10.1 Nutzweise	41
10.2 Grundmasse	41
10.3 Einordnung	41
11. Allgemeine Bauvorschriften	43
11.1 Grenzabstand	43
11.2 Gebäudehöhe	43
11.3 Bauweise	43
11.4 Ausnutzungsverschiebungen	43
11.5 Freilegen von Untergeschossen	45
11.6 Abstellplätze für Motorfahrzeuge	45
11.7 Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder	45
11.8 Spiel- und Ruheflächen, Freizeit- und Planzgärten	45
11.9 Abfallbeseitigung und Kompostierung	47
12. Weitere Festlegungen	47
12.1 Arealüberbauungen	47
12.2 Aussichtsschutz	49
12.3 Baumschutz	49
12.4 Aussenantennen	49
12.5 Einrichtungen für erneuerbare Energien	49
12.6 Terrassenhäuser	49
12.7 Gestaltungsplanpflicht	49
12.8 Fachgremium	55
13. Schlussbestimmungen	55

Zu Ziffer 12.8

Der Bewilligungsbehörde bleibt bei komplexen Projekten an sensibler Lage der Beizug eines Fachgremiums vorbehalten. Der Gemeinderat hat dazu eine Fachkommission für Planungs- und Baufragen“ eingesetzt. Diese beurteilt im Auftrag des Hochbau-/Planungsausschusses wichtige Planungs- und Bauvorhaben hinsichtlich ihrer ortsbaulichen, architektonischen und ausserräumlichen Qualität und ihrer Erscheinung im Quartierbild. Grundlage für die Tätigkeit der Fachkommission ist ein Organisationsreglement.

- Organisationsreglement über die Fachkommission für Planungs- und Baufragen

Zu Ziffer 13

- Einführungs- und Schlussbestimmungen

§§ 342 - 361 PBG

Die Bau- und Zonenordnung wurde festgesetzt an der Gemeindeversammlung vom 30. September 1996 und von der Regierung genehmigt mit Beschluss Nr. 765 am 9. April 1997.

Die Ergänzung der Zentrumszone wurde durch die Gemeindeversammlung vom 31. Dezember 2004 festgesetzt und von der Baudirektion mit Beschluss Nr. 1023/05 am 4. Juli 2005 genehmigt.

Die Ergänzung durch die Gestaltungsplanpflicht Brüsich wurde durch die Gemeindeversammlung am 20. Juni 2011 festgesetzt und von der Baudirektion mit Beschluss Nr. ARE/131/2011 am 24. Oktober 2011 genehmigt.

Die Teilrevision Kernzonen wurde am 30. September 2011 von der Gemeindeversammlung festgesetzt und von der Baudirektion mit Beschluss Nr. ARE/73/2012 am 24. Mai 2012 genehmigt.

12.7.10 Bei zweckmässiger Unterteilung des jeweiligen Gebietes können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden, die nicht gleichzeitig festzusetzen sind.

12.8 Fachgremium

12.8.1 Für die Beurteilung wichtiger Bauvorhaben hinsichtlich Gestaltung und Einordnung zieht der Hochbau-/Planungsausschuss ein unabhängiges Fachgremium bei. Das Fachgremium wird durch die Bewilligungsbehörde beigezogen bei Bauvorhaben von übergeordneter Bedeutung sowie im Falle der gestaltenschen Verweigerung einer Baubewilligung. Das Fachgremium beurteilt im Auftrag des Hochbau-/Planungsausschusses namentlich:

- Bauvorhaben in Kernzonen
- Bauvorhaben in der Quartiererhaltungszone
- Bauvorhaben in der Zentrumszone
- Bauvorhaben in den Zonen für öffentliche Bauten
- die Aufstellung von Gestaltungsplänen
- die Beanspruchung von Sonderbauvorschriften
- Arealüberbauungen
- grosse Bauvorhaben, welche mindestens die Fläche einer Arealüberbauung umfassen
- Schutzobjekte
- Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen

12.8.2 Das für die Beurteilung und den Vollzug notwendige Regelwerk ist durch den Gemeinderat zu erlassen. Nur die direkt durch das Baugesuch verursachten Kosten wie Visualisierungen, Fachbeurteilungen, Modelle und dergleichen gehen zu Lasten des Bauwilligen.

13. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Stichwortverzeichnis

Begriff	Ziffer BZO	§§ PBG	Andere
Besucherparkplätze s. Abstellplätze			
Bestehende Bauten	3.13	357f	33a ABV
Betriebe			
- mässig störende	3.7/5.2/6.2/7.3	51, 56, 226	
- stark störende	8.3	52, 56, 57, 226f	22 BVV
- Zulässigkeit -> Nutzweise			
Brandmauern	-	290f	-
Brandschutz			
- Anforderungen	-	239. 300	-
- beim Grenzbau	-	290	-
- Abstandserleichterung	3.12	-	14 BBV II
- Fluchtwege	-	-	
D			
Dachaufbauten	3.10/6.4	292	-
Dacheinschnitte	3.10.4/3.10.5/ 6.4.1/6.4.2	-	-
Dachflächenfenster	3.10.6/6.4.3	292	-
Dachformen	3.10.1/4.4	49, 252	-
Dachgestaltung -> Gestaltung			
Dachneigung	4.4/6.1.2	281	-
E			
Einfriedungen	-	265, 309	7-17 SAV 177ff EG ZGB
Einwirkungen, Schutz gegen	-	57, 226, 302	-
Empfindlichkeitsstufen	1.	-	43 LSV
Energielösung	12.7.2	-	-
Enteignungsrecht	-	102, 110, 116, 291	
Ergänzungspläne	2.1	-	-
Ersatzbauten in Kernzonen	3.3.1	-	-
Ersatzabgabe	-	246	-
Erholungszone	1.2/10.	61f	-
Erschliessung			
- von Grundstücken	-	234, 236f, 240	-
- Groberschliessung	-	90f, 128, 166f	-
F			
Fachgremium	12.8		
Fahrzeugabstellplätze -> Abstellplätze			
Fassadenbereiche	3.2.2/3.8.2/3.8.4	-	-
Fasadengestaltung -> Gestaltung			
Fassadenlänge	-	-	23-27 ABV
Fenster	-	302	-



GEMEINDE
MÄNNEDORF

Bau- und Zonenordnung

vom 30. September 1996

*mit seitherigen Teilrevisionen
(Stand 12. September 2016)*



Einleitung

Die vorliegende Broschüre ist folgendermassen gegliedert:

• Bau- und Zonenordnung mit Wegleitung	Seiten	4 - 55
• Direkt anwendbare Bauvorschriften	Seiten	56 - 57
• Stichwortverzeichnis	Seiten	58 - 63
• Abkürzungen	Seite	64
• Verkleinerter Zonenplan	Beilage im Umschlag	

In der eigentlichen **Bau- und Zonenordnung** wird nur das geregelt, was nicht anderweitig festgelegt ist. Der Bauordnungstext ist Gegenstand des Beschlusses der Gemeindeversammlung und der Genehmigung des Regierungsrates.

Die **Wegleitung** verweist auf Vorschriften der übergeordneten Gesetze und Verordnungen und will damit Zusammenhänge aufzeigen und das Verständnis für die komplexe Materie fördern. Selbstverständlich können nur die wichtigsten Hinweise gemacht werden. Die Wegleitung hat keine Rechtswirkung und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Die wichtigsten **direkt anwendbaren kantonalen Bauvorschriften** sind aufgelistet, weil zahlreiche Sachverhalte im Planungs- und Baugesetz (PBG, Fassung vom 1. Sept. 1991) sowie in den zugehörigen Verordnungen abschliessend geregelt sind (z.B. Messweisen, Verfahrensvorschriften, usw.).

Um das Auffinden von Themen in der Bauordnung aber auch den kantonalen Bestimmungen zu erleichtern, sind verschiedene Begriffe in einem **Stichwortverzeichnis** zusammengefasst.

Die verwendeten **Abkürzungen** sind erläutert. Nachfolgend eine Zusammenstellung der wichtigsten Abkürzungen:

PBG	Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich
ABV	Allgemeine Bauverordnung
BBV I	Besondere Bauverordnung I
BBV II	Besondere Bauverordnung II
BVV	Bauverfahrensverordnung
BZO	Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Männedorf

Der **Zonenplan** in der Beilage ist verkleinert. Massgebend ist der Originalplan im Massstab 1:5'000, der in der Abteilung Hochbau/Planung der Gemeinde Männedorf eingesehen werden kann.

Inhaltsverzeichnis Bau- und Zonenordnung

	Seite
1. Zoneneinteilung	5
1.1 Bauzonen	5
1.2 Freihaltezone und Erholungszonen	7
1.3 Reservezone	7
2. Zonenplan / Ergänzungspläne / Kernzonenpläne	7
2.1 Massgebende Pläne	7
2.2 Amtliche Vermessung	7
3. Kernzonen	9
3.1 Zweck	9
3.2 Gestaltungsgrundsätze	9
3.3 Umbauten und Ersatzbauten	11
3.4 Neubauten in der K1	13
3.5 Neubauten in der K2	15
3.6 Grenzbau	17
3.7 Nutzweise	17
3.8 Stellung von Neubauten	17
3.9 Freihaltbereiche	19
3.10 Dachgestaltung	19
3.11 Umgebungs- und Strassenraumgestaltung	21
3.12 Abstände gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden	21
3.13 Abbruch	21
3.14 Renovationen	21
3.15 Gestaltungsplanpflicht	23
4. Quartiererhaltungszone "Höfli"	25
4.1 Ausnützung	25
4.2 Grundmasse	25
4.3 Nutzweise	25
4.4 Gestaltung und Einordnung	25
5. Zentrumszone	27
5.1 Grundmasse	27
5.2 Nutzweise	29
5.3 Gestaltung	29
5.4 Freilegung von Untergeschossen	29
6. Wohnzonen / Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung	31
6.1 Grundmasse	31
6.2 Nutzweise	33
6.3 Gewerbeerleichterung	33
6.4 Dachgestaltung	33

Inhaltsverzeichnis Bau- und Zonenordnung

	Seite
7. Gewerbezone	35
7.1 Grundmasse	35
7.2 Grenzabstand	35
7.3 Nutzweise	35
7.4 Sonderbauvorschriften für zusätzliche Nutzweisen	35
8. Industriezone	39
8.1 Grundmasse	39
8.2 Grenzabstand	39
8.3 Nutzweise	39
9. Zone für öffentliche Bauten	41
9.1 Grundmasse	41
9.2 Grenzabstand	41
10. Erholungszone	41
10.1 Nutzweise	41
10.2 Grundmasse	41
10.3 Einordnung	41
11. Allgemeine Bauvorschriften	43
11.1 Grenzabstand	43
11.2 Gebäudehöhe	43
11.3 Bauweise	43
11.4 Ausnützungsverschiebungen	43
11.5 Freilegen von Untergeschossen	45
11.6 Abstellplätze für Motorfahrzeuge	45
11.7 Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder	45
11.8 Spiel- und Ruheflächen, Freizeit- und Planzgärten	45
11.9 Abfallbeseitigung und Kompostierung	47
12. Weitere Festlegungen	47
12.1 Arealüberbaungen	47
12.2 Aussichtsschutz	49
12.3 Baumschutz	49
12.4 Aussenantennen	49
12.5 Einrichtungen für erneuerbare Energien	49
12.6 Terrassenhäuser	49
12.7 Gestaltungsplanpflicht	49
13. Schlussbestimmungen	55

Wegleitung

Die Wegleitung dient der Erläuterung der Bau- und Zonenvorschriften und will die Zusammenhänge mit den Paragraphen im PBG und den dazugehörigen Verordnungen aufzeigen. Die Wegleitung hat keine Rechtswirkung und sie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Zu Ziffer 1.1 / 1.2 / 1.3

Diese Artikel geben eine Übersicht über die im Zonenplan verwendeten Zonen. Zonen sind Teile des Gemeindegebietes, für welche gleiche Vorschriften bezüglich bauliche Dichte, Nutzung und Bauweise gelten:

- Zulässige Zonenarten	§ 48	PBG
- Kernzone	§ 50	PBG
- Wohnzone	§§ 52 - 55	PBG
- Industrie- und Gewerbezone	§§ 56 - 59	PBG
- Zone für öffentliche Bauten	§ 60	PBG
- Erholungszone	§ 61 - 64	PBG

Die Bau- und Zonenvorschriften der kommunalen Freihaltezone und der Reservezone sind im PBG abschliessend geregelt.

- Freihaltezone (kommunal)	§§ 61 - 64	PBG
in Verbindung mit	§§ 39 - 44	PBG
- Reservezone	§ 65	PBG

Die Landwirtschaftszone und die übergeordneten Freihaltezone (kantonale und regionale Nutzungszone) sind nicht Bestandteil der kommunalen Bau- und Zonenordnung und sind im PBG abschliessend geregelt.

- Freihaltezone	§§ 39 - 44	PBG
- Landwirtschaftszone	§§ 36 - 38	PBG

Baubewilligungen ausserhalb der Bauzone (Freihalte-, Reserve- und Landwirtschaftszone) bedürfen der Genehmigung durch die Baudirektion (gemäss Art. 24 RPG).

Empfindlichkeitsstufen

Die ES (Empfindlichkeitsstufen) bestimmen, wie empfindlich Nutzungszone gegenüber Lärmimmissionen sind. Die Empfindlichkeitsstufen sind nach dem Lärmschutzbedürfnis in den entsprechenden Zonen abgestuft. In Gebieten, in welchen die Ausübung lärmintensiver Tätigkeiten erlaubt ist, muss dementsprechend auch eine höhere Lärmintensität akzeptiert werden als in Gebieten, wo nur Wohnnutzungen und nicht störende Betriebe zugelassen werden.

Bau- und Zonenordnung

Die Gemeinde Männedorf erlässt, gestützt auf §§ 45 und 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 (Fassung vom 1. September 1991) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung:

1. ZONENEINTEILUNG

Das Gemeindegebiet wird, soweit es sich nicht um Wald handelt oder nicht kantonalen oder regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, in folgende Zonen und Empfindlichkeitsstufen (ES) eingeteilt:

1.1	Bauzonen		ES
	Kernzone	K1	III
	Kernzone	K2	III
	Quartiererhaltungszone "Höfli"	Q	II
	Zentrumszone	Z 4.0	III
	Wohnzone	W 1.0	II
	Wohnzone	W 1.4	II
	Wohnzone	W 1.7	II
	Wohnzone	W 2.2	II
	Wohnzone	W 2.5	II
	Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG a	III
	Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG b	III
	Gewerbezone	G	III
	Industriezone	I	IV
	Zone für öffentliche Bauten	Oe1	
	- Strandbad, ARA, Seewasserpumpwerk		III
	- übrige Nutzungen		II
	Zone für öffentliche Bauten	Oe2	
	- Kehrichtwerk, Werkgebäude, reformiertes Kirchgemeindehaus, Bahnhofareale Uetikon und Männedorf, Park u. Ride Anlage		III
	- übrige Nutzungen		II

Wegleitung

Die den Empfindlichkeitsstufen zugeordneten Grenzwerte für die Lärmbelastung gelten für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen (Wohn- und Arbeitsräume). Die Belastungsgrenzwerte sind in der Lärmschutzverordnung (LSV) wie folgt festgelegt:

Empfindlichkeitsstufe ES (Art. 43 LSV)	Immissionsgrenzwert (IGW), Lr in dB(A)	
	Tag	Nacht
II	60	50
III	65	55
IV	70	60

Baugesuche für Bauten mit lärmempfindlichen Räumen resp. Nutzungen im Emissionsbereich von verkehrsintensiven Strassen und Bahnlinien müssen einen Nachweis über die Aussenlärmbelastung und die notwendigen Lärmschutzmassnahmen enthalten. Es empfiehlt sich in solchen Fällen möglichst frühzeitig mit dem Bauamt in Kontakt zu treten.

Zu Ziffer 2

Rechtsgrundlage zu Ziffer 2.1

- Waldabstandslinien	§§ 66, 262	PBG
- Gewässerabstandslinien	§ 67	PBG
- Aussichtsschutz	§ 75	PBG

Der Zonenplan, die Kernzonenpläne sowie die Ergänzungspläne sind Bestandteile der Bau- und Zonenordnung und können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Die Wiedergabe des Zonenplanes im Anhang ist ohne Rechtsverbindlichkeit.

Bau- und Zonenordnung

1.2 Freihaltezone und Erholungszonen

Kommunale Freihaltezone	F	-
Erholungszone für Sportanlagen	Ea	-
Erholungszone für Familiengärten	Eb	-

1.3 Reservezone

R	-
---	---

2. ZONENPLAN / ERGÄNZUNGSPÄNE / KERNZONENPLÄNE

2.1 Massgebende Pläne

- a. der Zonenplan 1:5000
- b. die Ergänzungspläne 1:1000 und 1:500 für die Wald- und Gewässerabstandslinien sowie für die Aussichtsschutzbereiche
- c. die Kernzonenpläne Nrn. 1 bis 7 und 9 bis 11, 1:1000 und 1:500

2.2 Amtliche Vermessung

Für die Zoneneinteilung ist der genehmigte Zonenplan 1:5000 massgebend. Die genaue Abgrenzung der Zonen sowie der genaue Verlauf von Gewässer- und Waldabstandslinien sind in der amtlichen Vermessung definiert.

Zu Ziffer 3

Die Kernzonenvorschriften bezwecken den Schutz von Einheit und Eigenart der bestehenden Dorfkerne sowie deren sinnvolle Erweiterung.

Bei allen Bauvorhaben in einer Kernzone wird den Bauherren und Architekten empfohlen, frühzeitig mit dem Gemeinderat Kontakt aufzunehmen, damit im gemeinsamen Gespräch Lösungen gefunden werden, die sowohl den privaten als auch den öffentlichen Interessen entsprechen.

In der Kernzone gelten folgende zusätzliche Vorschriften des PBG und der allgemeinen Bauverordnung (ABV):

- Grenz- und Gebäudeabstand		
Grundsatz	§ 260	PBG
- Grenzabstände		
• Begriff/Messweise	§§ 21, 22	ABV
• Nachbargrundstücke	§§ 269, 270	PBG
• Gebäudeabstände	§§ 271 - 274	PBG
- Abstand von Verkehrsanlagen (s. auch SAV)	§§ 264 - 267	PBG
- Gebäudebreite	§ 49	PBG
	§ 28	ABV
- Gebäudehöhe	§§ 278 - 280	PBG
- Firsthöhe	§ 281	PBG
- Baumassenziffer (Definition Baumasse)	§ 258	PBG
	§ 12	ABV
- Gewachsener Boden	§ 5	ABV
- Besondere Gebäude	§ 273	PBG
- Untergeschosse	§ 293	PBG
- Schutzobjekte	§§ 203 - 216	PBG
- Gestaltung	§ 238	PBG
- Ausnahmegewilligung	§ 220	PBG

Zu Ziffer 3.2

Die Gestaltungsgrundsätze klären die grundsätzlichen Anforderungen an das Bauen in der Kernzone. Sie umschreiben die wesentlichen Einordnungskriterien, definieren den möglichen Abweichungsspielraum und klären die einzureichenden Unterlagen zum Nachweis einer guten Einordnung.

3. KERNZONEN

3.1 Zweck

Die Kernzonen bezwecken den Erhalt und die örtlich strukturgerechte Erneuerung der jeweiligen Dorfkerne unter Einschluss der charakteristischen Strassenräume und der Umgebungsgestaltung.

3.2 Gestaltungsgrundsätze

3.2.1 In den Kernzonen werden an die architektonische und ortsbauliche Gestaltung besonders hohe Anforderungen gestellt. Neu- und Umbauten sollen zur Erhaltung und Erneuerung der Dorfkerne beitragen. Bauten und Anlagen müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Teilen wie Situierung und Ausmass, Gestaltung und Architektur, Gliederung und Dachform, Materialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung sowie Strassenraum gut in die Siedlungsstruktur einordnen.

3.2.2 Bei Bauprojekten mit besonders guter Gestaltungsqualität können Abweichungen von den Vorschriften über die Stellung, die Dachform, die Dach- und die Umgebungsgestaltung zugelassen werden. Bauprojekte, welche die Abweichungen beanspruchen, haben die Anforderungen gemäss Ziffer 12.7.2 sinngemäss zu erfüllen. Abweichungen von den Grundmassen (Ziffern 3.4.1, 3.5.1) sowie vom Strassenabstand (Ziffer 3.8.4) sind nicht zulässig. Ergänzend finden die nachstehenden Regelungen Anwendung:

- Bei schwarz bezeichneten Gebäuden sind lediglich Abweichungen von der Dachgestaltung gestattet.
- Bei Neubauten darf hinsichtlich der Stellung von den Bestimmungen über die Fassadenbereiche nicht abgewichen werden.

Zu Ziffer 3.3

Schwarze Gebäude sind Gebäude, die im kommunalen Inventar der kulturhistorischen Objekte enthalten oder sonst ortsbildprägend sind. Soweit schwarze Gebäude nicht unter Schutz gestellt werden, sind ihre Lagen, äusseren Abmessungen, Geschossezahlen und wesentlichen gestalterischen Elemente auch bei Um- und Ersatzbauten zu erhalten.

Der Schutz von Einzelobjekten ist nicht Gegenstand der BZO. Der Schutz erfolgt durch Schutzverfügungen durch den Gemeinderat. Für die kommunalen Objekte des Natur- und Heimatschutzes besteht ein Inventar, das bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden kann.

- 3.2.3 Geringfügige Abweichungen sind zulässig oder können angeordnet werden:
- zur gestalterischen Verbesserung
 - im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, des Ortsbildschutzes
 - oder sofern dies für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich ist.
- 3.2.4 Bei baulichen Änderungen an bestehenden Gebäuden sind Abweichungen von den Vorschriften über die Stellung der Fassaden und die Dachform zulässig, wenn diese der behindertengerechten Erschliessung des Gebäudes dienen. Diese Regelung gilt grundsätzlich auch für die in den Kernzonenplänen "schwarz" bezeichneten Gebäude oder Gebäudeteile, sofern ihr keine überwiegenden Interessen des Denkmal- oder des Ortsbildschutzes entgegenstehen. Derartige bauliche Massnahmen müssen eine besonders gute Gestaltungsqualität aufweisen.
- 3.2.5 Für sämtliche Bauvorhaben, ausgenommen untergeordnete und solche mit geringfügigen Abweichungen, ist mit den Baugesuchsunterlagen eine nachvollziehbare ortsbauliche Analyse einzureichen. Aus dieser muss die Begründung der guten Einordnung der geplanten Bauten in die Siedlungsstruktur hervorgehen. Wenn es für die Beurteilung notwendig ist, kann der Hochbau- und Planungsausschuss ein Modell 1:500 oder andere geeignete Visualisierungen verlangen. Sämtliche Kosten gehen zulasten der Bauherrschaft.

3.3 Umbauten und Ersatzbauten

- 3.3.1 Die kubische Erscheinung der in den Kernzonenplänen schwarz bezeichneten Gebäude oder Gebäudeteile muss erhalten werden. Umbauten oder Ersatzbauten dürfen nur an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden Altbaues erstellt werden. Sie müssen die wesentlichen gestalterischen Elemente des Altbaues unter Einschluss der Geschosszahl übernehmen. Das Ausmass wird bestimmt durch die vorhandene Gebäudegrundfläche, die bestehenden Gebäudehöhen und Firsthöhen. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

Zu Ziffer 3.4

In der K1 ist keine Baumassenziffer festgelegt, die Nutzung wird durch die allgemeinen Grundmasse geregelt. Im Bereich für dreigeschossige Bauten kann von der üblichen Zweigeschossigkeit abgewichen werden.

- 3.3.2 Alle übrigen bestehenden Gebäude dürfen ungeachtet von kantonalen und kommunalen Massvorschriften an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden Altbaues um- oder wiederaufgebaut werden, sofern sie sich gut in das Ortsbild einfügen.
- 3.3.3 Vorbehalten bleibt die Einhaltung des kantonalrechtlichen Gewässerabstandes.

3.4 Neubauten in der K1

- 3.4.1 Sofern nicht Ziffer 3.3 zur Anwendung gelangt, gelten die folgenden Grundmasse:

anrechenbares Dachgeschoss	max.	1
Vollgeschosse	max.	2*
anrechenbares Untergeschoss	max.	1**
Grenzabstand	min.	3.5 m
Gebäudehöhe	max.	7.5 m
Gesamthöhe	max.	12.5 m
Gebäuelänge		
- Kernzone Dorf	} max.	30.0 m
- Kernzone Langacker ***		
- Kernzone Blatten / Surenbach	} max.	22.0 m
- Kernzone Langenbaum		
- Kernzone Sonnenfeld		
Gebäudetiefe	max.	14.0 m
Baumassenziffer für besondere Gebäude	max.	0.2 m ³ /m ²

* In den im Kernzonenplan Dorf speziell bezeichneten Bereichen sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt dort 10.5 m und die Gesamthöhe maximal 15.5 m.

** Ein anrechenbares Untergeschoss ist nur gestattet, wenn es aufgrund des Verlaufs des gewachsenen Bodens natürlich anfällt und wenn für dessen Belichtung keine Veränderungen am gewachsenen Boden erforderlich werden.

*** In der Kernzone Langacker gilt bergseitig der alten Landstrasse eine Gebäuelänge von maximal 22.0 m.

Zu Ziffer 3.5

Neubauten sind überall gestattet, soweit keine anderen Festlegungen diese ausschliessen. In den Grundmassen für die Kernzone K2 sind die einzuhaltenden Baumassenziffern, Abstände, Höhen, Längen und Geschossezahlen festgelegt.

- 3.4.2 Innerhalb den in den Kernzonenplänen mit Baubegrenzungslinien bezeichneten Bereichen für eingeschossige Anbauten gilt eine grösste Höhe von 4.0 m für Flachdächer bzw. 5.0 m für Schrägdächer.

3.5 Neubauten in der K2

- 3.5.1 Sofern nicht Ziffer 3.3 zur Anwendung gelangt, gelten die folgenden Grundmasse:

Baumassenziffer für Hauptgebäude:

- Kernzone Allenberg	}	max.	2.0 m ³ /m ²
- Kernzone Hasenacker			
- Kernzone Hofen			
- Kernzone Schellen			
- Kernzone Auf Dorf		max.	2.2 m ³ /m ²

Baumassenziffer für besondere Gebäude

Vollgeschoss	max.	2
Dachgeschoss	max.	1
anrechenbares Untergeschoss	max.	1*
Grenzabstand	min.	3.5 m
Gebäudehöhe	max.	7.5 m
Gesamthöhe	max.	12.5 m

Gebäuelänge

- Kernzone Allenberg	}	max.	27.0 m
- Kernzone Hasenacker			
- Kernzone Auf Dorf			
- Kernzone Hofen			
- Kernzone Schellen		max.	22.0 m
Gebäudetiefe		max.	14.0 m

* Ein anrechenbares Untergeschoss ist nur gestattet, wenn es aufgrund des Verlaufs des gewachsenen Bodens natürlich anfällt und wenn für dessen Belichtung keine Veränderungen am gewachsenen Boden erforderlich werden.

- 3.5.2 Die Baumassenziffer darf um max. 0.4 m³/m² erhöht werden, sofern die Mehrvolumen dauernd gewerblich genutzt werden. Mit der baurechtlichen Bewilligung sind Nebenbestimmungen zu verbinden und diese im Grundbuch als Anmerkungen eintragen zu lassen, die sichern, dass während des Bestandes der baulichen Anlage das Mehrvolumen der gewerblichen Nutzweise vorbehalten bleibt.

Zu Ziffer 3.6

Der Grenzbau ist in der Kernzone verbreitet.

- Grenzbau

§ 50

PBG

Zu Ziffer 3.7

Kernzonen sind Zonen mit Mischnutzungen. Es werden daher alle Nutzweisen ausser stark störenden Betrieben zugelassen.

Zu Ziffer 3.8

Die Fassadenbereiche prägen die Strassenräume wesentlich mit. Sie leiten sich von der Lage bestehender Fassaden ab und legen mit einem Anordnungsspielraum von 2 m fest, wo sich Fassaden befinden müssen. Deren Höhe und Erscheinung sind nicht vorgegeben.

Die Baubegrenzungslinien legen fest, dass entsprechende Fassaden bis auf diese Linie gestellt werden dürfen. Es handelt sich um diejenigen Fälle, in welchen bestehende Unterschreitungen von Strassen-, Weg- und Grenzabständen weiterhin ermöglicht werden (Abstandsprivilegierungen). Dieselbe Wirkung haben die Baubegrenzungslinien für eingeschossige Anbauten, die nur in der Kernzone K1 vorkommen.

- 3.5.3 Die Hälfte der Baumassenziffer für Besondere Gebäude kann der Baumassenziffer für Hauptgebäude zugeschlagen werden, sofern die Pflichtparkplätze – ohne die Besucherparkplätze – die Baumassenziffer belastend im Hauptgebäude erstellt werden.

3.6 Grenzbau

- 3.6.1 Bei Um- und Ersatzbauten ist der zustimmungsfreie Grenzbau im vorhandenen Umfang gestattet.
- 3.6.2 Bei Neubauten ist der Grenzbau bis zur zonengemässen Gebäudelänge gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird und der Nachbar zustimmt.

3.7 Nutzweise

In den Kernzonen sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

3.8 Stellung von Neubauten

- 3.8.1 Bezeichnen die Kernzonenpläne Baubegrenzungslinien, so dürfen Neubauten mit ihren Fassaden bis an diese Linien gebaut werden.
- 3.8.2 Bezeichnen die Kernzonenpläne Fassadenbereiche, so muss zumindest eine Fassade der Neubauten, unbesehen der Lage und Tiefe der betroffenen Grundstücke, in den entsprechenden Bereich gestellt werden.
- 3.8.3 Das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze ist gestattet, bzw. vorgeschrieben, wo es durch die in den Kernzonenplänen eingezeichneten Baubegrenzungslinien ermöglicht oder durch Fassadenbereiche verlangt wird.
- 3.8.4 Soweit keine Baulinien, Baubegrenzungslinien oder Fassadenbereiche vorhanden sind, gilt ein minimaler Strassenabstand von 3.5 m an Gemeindestrassen und -wegen sowie 6.0 m an Staatsstrassen.

Zu Ziffer 3.9

Die Freihaltebereiche bezeichnen für das Ortsbild wesentliche Aussenbereiche von Hauptgebäuden, die zumeist als Schwarze Gebäude bezeichnet sind.

Zu Ziffer 3.10

Die Dachlandschaft prägt den Charakter eines Dorfes in grossem Masse. Zudem sind die Dächer von den erhöhten Lagen der Gemeinde gut einsehbar. Sie verdienen daher besondere Beachtung.

Dacheinschnitte und liegende Dachflächenfenster sowie verkürzte oder weggelassene Dachvorsprünge stören eine intakte Dachlandschaft.

Unter dem Begriff Dachflächenfenster sind auch sogenannte Ochsenaugen und Glasziegel zu verstehen.

- 3.8.5 Besondere Gebäude können ungeachtet der Bestimmungen über die Stellung von Neubauten erstellt werden. Vorbehalten bleiben die ordentlichen Weg- und Strassenabstände gemäss Ziffer 3.8.4. Für die Grenzabstände kommt Ziffer 11.1.2 BZO zur Anwendung.
- 3.8.6 Bei der Berechnung der Gebäudelänge sind besondere Gebäude sowie eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile mit einzubeziehen, sofern deren grösste Höhe 4.0 m übersteigt.

3.9 Freihaltebereiche

In den in den Kernzonenplänen bezeichneten Freihaltebereichen sind neben Grün- und Freiflächen lediglich besondere Gebäude, Zufahrten und offene Pflichtabstellplätze bis zur erforderlichen Anzahl (Grenzbedarf) gestattet.

3.10 Dachgestaltung

- 3.10.1 Es sind nur Schrägdächer zulässig. Abweichungen von der Dachform sind im Rahmen und unter der Voraussetzung von Ziffer 3.2.2 gestattet.
- 3.10.2 Bei eingeschossigen Gebäudeteilen bis zu einer grössten Höhe von 4.0 m und bei besonderen Gebäuden entfällt das Schrägdachgebot.
- 3.10.3 Die Belichtung des Dachraumes hat in erster Linie von der Giebelfassade her zu erfolgen. Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig.
- 3.10.4 Bei Gebäuden in den Kernzonen Langacker und Dorf (Kernzonenpläne Nr. 1 und 2) sind Dacheinschnitte nicht gestattet. In den übrigen Kernzonen sind Dacheinschnitte nur bei Neubauten und im ersten Dachgeschoss auf max. $\frac{1}{4}$ der betreffenden Fassadenlänge erlaubt. Dacheinschnitte und Dachaufbauten dürfen zusammen höchstens die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge betragen.
- 3.10.5 Die Traufe darf weder durch Dachaufbauten noch durch Dacheinschnitte unterbrochen werden.

Zu Ziffer 3.11

Die Umgebung der Bauten, namentlich die Vorgärten und deren Einzäunung sowie markante Einzelbäume oder Baumgruppen, sind für ein intaktes Ortsbild besonders wichtig. Daher muss die Umgebung mit Sorgfalt gestaltet werden.

Böschungen und Steinmauern sind Betonmauern vorzuziehen. Bestehende Pflästerungen und Naturbeläge (z.B. Kies) sind zu erhalten. Neue Beläge sind nach Möglichkeit als Pflästerung oder Naturbelag auszuführen.

In den Pflichtbereichen für Strassenraumgestaltungskonzepte wird eine gute Abstimmung zwischen öffentlichen und privaten Vorgärten und -plätzen bezweckt.

Zu Ziffer 3.12

Die Besondere Bauverordnung II (BBV II) verlangt gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden einen Abstand von 10 Metern, sofern die kommunale Bau- und Zonenordnung nicht etwas anderes regelt.

- Gebäudeabstand bei brennbaren Aussenwänden § 14 BBV II

Zu Ziffer 3.13

Baulücken durch Hausabbrüche können das Strassen- und das Ortsbild stören. Sie sind daher nach Möglichkeit zu vermeiden.

- *Unterhaltungspflicht von Bauten und Anlagen* § 228 PBG
- *Abbruchbewilligung für Gebäude* § 309 c) PBG

Zu Ziffer 3.14

Auch bei Renovationen soll die Beeinträchtigung der Bausubstanz durch unpassende Anstriche, ortsfremde Materialien für Dach, Fassade, Fenster und Türen, unpassende Proportionen der Fassadenöffnungen, usw. vermieden werden.

- 3.10.6 In der Regel sind einzelne Dachflächenfenster mit einer maximalen Glasfläche von 0.6 m² zulässig. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen gemäss Ziffer 3.2.2 BZO.

3.11 Umgebungs- und Strassenraumgestaltung

- 3.11.1 Die für den jeweiligen Ortsteil typische Umgebungsgestaltung, eingeschlossen die Vorgärten, sind zu erhalten und bei allen baulichen Massnahmen strukturgerecht wieder herzustellen.
- 3.11.2 Für die Beurteilung der Aussenraumgestaltung sind die vom Gemeinderat ausgearbeiteten Strassenraumgestaltungskonzepte wegleitend.
- 3.11.3 Veränderungen am gewachsenen Boden sind auf ein Minimum zu beschränken. Die sichtbare Gebäudehöhe darf durch Abgrabungen die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge sowie Einfahrten zu Einzel-, Doppel oder Sammelgaragen.
- 3.11.4 Es sind nur betriebseigene Reklamen in unaufdringlich wirkender Form gestattet.

3.12 Abstände gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden

Die kantonale Abstandsvorschrift für Bauten mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

3.13 Abbruch

Die Abbruchbewilligung für Bauten und bauliche Bestandteile der Umgebungsgestaltung ist zu erteilen, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.

3.14 Renovationen

Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für Renovationen.

Zu Ziffer 3.15

Die Erleichterungen betreffen die Höhenentwicklung und fördern damit die Erhaltung von Freiflächen. Ein Ausnützungsbonus ist damit nicht verbunden.

3.15 Gestaltungsplanpflicht

- 3.15.1 Für die in den Kernzonenplänen bezeichneten Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht sind die unter Ziffer 12.7 umschriebenen Anforderungen zu erfüllen.
- 3.15.2 Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bau- und Zonenordnung sowie die nachstehenden Erleichterungen nicht überschreiten, bedürfen lediglich der Zustimmung des Gemeinderates und der Genehmigung durch die Baudirektion.
Folgende Erleichterungen können in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht, davon ausgenommen das Gebiet Allenberg Nord, beansprucht werden:
- zusätzliches Vollgeschoss bei gleichzeitigem Verzicht auf Dachgeschoss
 - Erhöhung der Gebäudehöhe um maximal 3.0 m.

Bei weitergehenden Abweichungen ist die Zustimmung der Gemeindeversammlung erforderlich.

Zu Ziffer 4

Der Charakter der bestehenden Siedlung "Höfli" soll erhalten bleiben; dabei ist auch eine massvolle Erweiterung der bestehenden Nutzung möglich.

Zu Ziffer 4.3

Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine erheblich grösseren Emissionen verursachen, als sie aus dem Wohnen entstehen. Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind und die nur vorübergehend auftreten. Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend. Massgebend für die definitive Zulässigkeit eines Betriebes ist die Praxis der Verwaltungsbehörden und Gerichte zum gegebenen Zeitpunkt.

- Schutz gegen Einwirkungen

§§ 226, 227 PBG

4. Quartiererhaltungszone "Höfli"

4.1 Ausnützung

Die bestehenden Bauvolumen dürfen ohne Einschränkungen um-, aus- oder wiederaufgebaut werden. Dabei ist eine Volumenvergrösserung um höchstens 50% des ursprünglichen Volumens (Stand 1947) erlaubt.

4.2 Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

kleiner Grundabstand	min.	5.0 m
grosser Grundabstand	min.	7.0 m

4.3 Nutzweise

Es sind Wohnungen sowie nicht störende Betriebe zulässig.

4.4 Gestaltung und Einordnung

Die Firstrichtung und Dachneigung sowie die Ausrichtung, Gestaltung und der Charakter der bestehenden Häuser sowie deren Umgebungsgestaltung soll erhalten bleiben bzw. nur massvoll verändert werden. Die Höhenlage der Gebäude und die Gesamthöhe dürfen nur massvoll verändert werden. Anbauten haben sich gut in die bestehende Bebauung einzufügen.

Wegleitung

Zu Ziffer 5.1

Die Grundmasse gelten für die Regelbauweise. Sie charakterisieren die Zonenart. Von der Regelbauweise können nur Arealüberbauungen und Überbauungen nach Sonderbauvorschriften oder Gestaltungsplänen abweichen.

- Nutzweise	§	52	PBG
- Bauweise (offene und geschlossene Überbauung)	§§	286 - 291	PBG
	§	31	ABV
- Baumassenziffer	§§	254, 258, 259	PBG
	§	12	ABV
- Grenz- und Gebäudeabstand			
• Grundsatz	§	260	PBG
• Grenzabstände von Nachbargrundstücken	§§	269, 270	PBG
• Gebäudeabstände	§§	271 - 274	PBG
• Definition und Messweise	§§	21,22	ABV
- Mehrhöhenzuschlag	§	260	PBG
(Definition und Messweise)	§	26	ABV
- Mehrlängenzuschlag	§	260	PBG
(Definition und Messweise)	§§	23 - 25	ABV
- Abstand von Verkehrsanlagen	§§	264 - 267	PBG
(s. auch SAV)			
- Geschosse (Definition u. Anrechenbarkeit)	§§	275, 276	PBG
- Gebäudehöhe	§§	278 - 280	PBG
	§	29	ABV
- Firsthöhe	§	281	PBG
- Gewachsener Boden	§	5	ABV
- Gebäudelänge	§	28	ABV
- Besondere Gebäude	§	273	PBG
- Dachaufbauten	§	292	PBG
- Untergeschosse	§§	275, 293	PBG
- Gestaltung	§	238	PBG
- Ausnahmegewilligung	§	220	PBG
- Einfamilienhäuser	§	32	ABV
- Abstandsverschärfung (brennbare Aussenwände)	§	14	BBV II
- Gewässerabstand	§	21	WWG

5. Zentrumszone

5.1 Grundmasse

5.1.1 Grundmasstabelle

Baumassenziffer		
- Hauptgebäude	(max.)	4.0 m ³ /m ²
- Besondere Gebäude	(max.)	0.2 m ³ /m ²
Gebäudehöhe	(max.) ¹⁾	12.5 m
Gesamthöhe	(max.) ¹⁾	14.5 m
Grenzabstände ²⁾		
- allseitiger Grundabstand	(min.)	4.0 m
Gebäuelänge		
- Erdgeschoss	(max.) ³⁾	unbeschränkt
(erstes ganz oder teilweise sichtbares Untergeschoss oder Vollgeschoss)		
- Obergeschosse	(max.) ⁴⁾	50.0 m

¹⁾ Für Hauptgebäude innerhalb eines 20 m breiten parallelen Streifens entlang der Brunngasse beträgt die Gebäudehöhe max. 8.1 m und die Gesamthöhe max. 12.1 m.

²⁾ Gegenüber Alte Landstrasse und Mittelwiesstrasse haben oberirdische Gebäude einen Strassenabstand von mindestens 4.0 m einzuhalten.

³⁾ Fassaden im Erdgeschoss mit mehr als 50 m Gebäuelänge müssen in der Tiefe gestaffelt und/oder durch eine entsprechende Materialisierung bzw. Gestaltung strukturiert werden.

⁴⁾ Von der maximal zulässigen Gebäuelänge in den Obergeschossen kann abgewichen werden, wenn eine ortsbaulich besonders gute Gesamtlösung resultiert.

5.1.2 Die Hälfte der Baumassenziffer für Besondere Gebäude kann der Baumassenziffer für Hauptgebäude zugeschlagen werden, sofern die Pflichtparkplätze – ohne die Besucherparkplätze – die Baumassenziffer belastend im Hauptgebäude erstellt werden.

5.1.3 Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb des zulässigen Gebäudevolumens, begrenzt durch die Gebäude- und Gesamthöhe, frei wählbar.

Zu Ziffer 5.2

Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine erheblich grösseren Emissionen verursachen, als sie aus dem Wohnen entstehen. Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind und die nur vorübergehend auftreten. Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend. Massgebend für die definitive Zulässigkeit eines Betriebes ist die Praxis der Verwaltungsbehörden und Gerichte zum gegebenen Zeitpunkt.

- Schutz gegen Einwirkungen

§§ 226, 227 PBG

Zu Ziffer 5.3

Es wird eine hochwertige bauliche Lösung angestrebt. Die gestalterischen Anforderungen orientieren sich an den Kriterien von § 71 PBG, welche für Arealüberbauungen gelten.

5.2 Nutzweise

- 5.2.1 In der Zentrumszone sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden, Dienstleistungsbetriebe und Einrichtungen zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.
- 5.2.2 Entlang der Alten Landstrasse und der Mittelwiesstrasse hat im Erdgeschoss der Anteil publikumsorientierter Nutzungen wie Läden, Gewerbe, Einrichtungen zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben u. dgl. mindestens 50% der Geschossflächen zu betragen.

5.3 Gestaltung

- 5.3.1 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 gute Gesamtwirkung für das Ortszentrum Mittelwies erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.
- 5.3.2 Flachdächer, soweit sie nicht im Zusammenhang mit einem ausgebauten Dachgeschoss als begehbare Terrasse benutzt oder für den Bau von Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie beansprucht werden, sind zu begrünen.

5.4 Freilegung von Untergeschossen

Von den Bestimmungen in Ziffer 11.5 kann abgewichen werden, wenn dadurch ein Schutzobjekt geschont oder eine funktional oder ortsbaulich bessere Lösung erzielt werden kann. Die Abgrabung darf aber maximal die Höhe des freizulegenden Untergeschosses betragen.

Wegleitung

Zu Ziffer 6.1

Die Grundmasse gelten für die Regelbauweise. Sie charakterisieren die Zonenart. Von der Regelbauweise können nur Arealüberbauungen und Überbauungen nach Sonderbauvorschriften oder Gestaltungsplänen abweichen.

- Nutzweise	§	52	PBG
- Bauweise (offene und geschlossene Überbauung)	§§	286 - 291	PBG
	§	31	ABV
- Baumassenziffer	§§	254, 258, 259	PBG
	§	12	ABV
- Grenz- und Gebäudeabstand			
• Grundsatz	§	260	PBG
• Grenzabstände von Nachbargrundstücken	§§	269, 270	PBG
• Gebäudeabstände	§§	271 - 274	PBG
• Definition und Messweise	§§	21,22	ABV
- Mehrhöhenzuschlag (Definition und Messweise)	§	260	PBG
	§	26	ABV
- Mehrlängenzuschlag (Definition und Messweise)	§	260	PBG
	§§	23 - 25	ABV
- Abstand von Verkehrsanlagen (s. auch SAV)	§§	264 - 267	PBG
- Geschosse (Definition u. Anrechenbarkeit)	§§	275, 276	PBG
- Gebäudehöhe	§§	278 - 280	PBG
	§	29	ABV
- Firsthöhe	§	281	PBG
- Gewachsener Boden	§	5	ABV
- Gebäudelänge	§	28	ABV
- Besondere Gebäude	§	273	PBG
- Dachaufbauten	§	292	PBG
- Untergeschosse	§§	275, 293	PBG
- Gestaltung	§	238	PBG
- Ausnahmegewilligung	§	220	PBG
- Einfamilienhäuser	§	32	ABV
- Abstandsverschärfung (brennbare Aussenwände)	§	14	BBV II
- Gewässerabstand	§	21	WWG

6. WOHNZONEN / WOHNZONEN MIT GEWERBEERLEICHTERUNG

6.1 Grundmasse

6.1.1 Übersicht

Zone	W 1.0	W 1.4	W 1.7	W 2.2	W 2.5	WG a	WG b
Baummassenziffer	alle Werte: m ³ /m ²						
- Hauptgebäude	1.0	1.4	1.7	2.2	2.5	2.5	2.7
- Besondere Gebäude	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2
Gebäudehöhe max.	7.5m	7.5m	7.5m	10.5m	10.5m	10.5m	10.5m
Gesamthöhe max.	9m	10.5m	10.5m	13.5m	13.5m	14.5m	14.5m
kleiner Grundabstand min.	5m	5m	5m	5m	5m	5m	5m
grosser Grundabstand min.	10m	10m	10m	10m	10m	7m	7m
Gebäuelänge max.	30m	30m	40m	40m	50m	50m	50m

6.1.2 Bei Hauptgebäuden und Teilen davon mit einem Schrägdach von einer Neigung zwischen 22,5° und 60°, darf die Baumassenziffer für Hauptgebäude um 0.1 erhöht werden.

6.1.3 In allen Wohnzonen kann die Hälfte der Baumassenziffer für Besondere Gebäude der Baumassenziffer für Hauptgebäude zugeschlagen werden, sofern die Pflichtparkplätze – ohne die Besucherparkplätze – die Baumassenziffer belastend im Hauptgebäude erstellt werden.

6.1.4 Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb des zulässigen Gebäudevolumens, begrenzt durch die Gebäude- und Gesamthöhe, frei wählbar.

Zu Ziffer 6.2

Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine erheblich grösseren Emissionen verursachen, als sie aus dem Wohnen entstehen. Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind und die nur vorübergehend auftreten. Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend. Massgebend für die definitive Zulässigkeit eines Betriebes ist die Praxis der Verwaltungsbehörden und Gerichte zum gegebenen Zeitpunkt.

- Schutz gegen Einwirkungen §§ 226, 227 PBG

Zu Ziffer 6.3

Die Erleichterungen bezüglich Ausnützung und Abstandsvorschriften dienen der Erhaltung und Förderung von Gewerbebetrieben.

Zu Ziffer 6.4

In den Wohnzonen ist die Dachgestaltung grundsätzlich frei. Die Zulässigkeit von Dachaufbauten, Dachflächenfenstern und Dacheinschnitten ist jedoch geregelt. Damit soll ein befriedigendes Erscheinungsbild der Dachlandschaft erreicht werden.

- Erscheinung von Dachaufbauten § 292 PBG

6.2 Nutzweise

- 6.2.1 In allen Wohnzonen sind nicht störende Betriebe zulässig.
- 6.2.2 In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung sind auch mässig störende Betriebe zulässig.

6.3 Gewerbeerleichterung

- 6.3.1 In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung gilt für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile allseitig ein Grenzabstand von 3.5 m.
- 6.3.2 In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung darf für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile die Baumassenziffer wie folgt erhöht werden:

<u>Zone</u>	<u>maximaler Zuschlag</u>
WGa	0.5 m ³ /m ²
WGb	0.5 m ³ /m ²

- 6.3.3 In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung darf bei Bauten mit dauernd gewerblich genutzten Räumen die Gebäudehöhe auf 11.4 m erhöht werden.

6.4 Dachgestaltung

- 6.4.1 Der Belichtung dienende Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind im ersten Dachgeschoss gestattet.
- 6.4.2 Die Belichtung des Dachraumes im zweiten Dachgeschoss hat in erster Linie von der Giebelfassade her zu erfolgen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.
- 6.4.3 Dachflächenfenster sind in beiden Dachgeschossen zugelassen. Im zweiten Dachgeschoss darf die Fläche eines Dachflächenfensters 0.5 m² nicht überschreiten.
- 6.4.4 Flachdächer, soweit sie nicht im Zusammenhang mit einem ausgebauten Dachgeschoss als begehbare Terrasse benutzt oder für den Bau von Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie beansprucht werden, sind zu begrünen.

Zu Ziffer 7.1 und 7.2

Das zulässige Volumen wird in erster Linie durch die Baumassenziffer festgelegt.

- Nutzweise	§ 56	PBG
- Bauweise (offene und geschlossene Überbauung)	§§ 286 - 291	PBG
- Baumassenziffer	§ 31	ABV
- Freiflächenziffer	§§ 254, 258, 259	PBG
	§ 12	ABV
	§§ 254, 257, 259	PBG
	§ 11	ABV
- Grenz- und Gebäudeabstand		
• Grundsatz	§ 260	PBG
• Grenzabstände von Nachbargrundstücken	§§ 269, 270	PBG
• Gebäudeabstände	§§ 271 - 274	PBG
• Definition und Messweise	§ 21, 22	ABV
- Mehrhöhenzuschlag (Definition und Messweise)	§ 260	PBG
	§ 26	ABV
- Abstand von Verkehrsanlagen	§§ 264 - 267	PBG
- Gebäudehöhe	§§ 278 - 280	PBG
- Firsthöhe	§ 281	PBG
- Gebäudelänge	§ 28	ABV
- Gewachsener Boden	§ 5	ABV
- Untergeschosse	§ 293	PBG
- Gestaltung	§ 238	PBG
- Ausnahmegewilligung	§ 220	PBG

Zu Ziffer 7.3

- Nutzweise	§ 56	PBG
-------------	------	-----

Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind und die nur vorübergehend auftreten. Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend. Massgebend für die definitive Zulässigkeit eines Betriebes ist die Praxis der Verwaltungsbehörden und Gerichte zum gegebenen Zeitpunkt.

- Schutz gegen Einwirkungen	§§ 226+227	PBG
-----------------------------	------------	-----

7. GEWERBEZONE

7.1 Grundmasse

Zone		G
Baumassenziffer	max.	5.0 m ³ /m ²
Freiflächenziffer	min.	10%
Gesamthöhe	max.	14 m
Grundabstand	min.	3.5 m

7.2 Grenzabstand

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, gelten die Grundabstände und Mehrhöhenzuschläge jener Zone.

7.3 Nutzweise

- 7.3.1 Neben Gewerbebetrieben sind auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.
- 7.3.2 Es sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

7.4 Sonderbauvorschriften für zusätzliche Nutzweisen

- 7.4.1 Geltungsbereich
Die Gewerbezone kann alternativ zur Bauordnung nach den Sonderbauvorschriften gemäss Ziffern 7.4.2 - 7.4.6 überbaut werden.
- 7.4.2 Gestaltungsplanpflicht
Wird von den Sonderbauvorschriften Gebrauch gemacht, sind Gestaltungspläne aufzustellen, die jeweils eine planerisch und städtebaulich zweckmässige Bauzonenfläche zu umfassen haben. Solche Gestaltungspläne dürfen den Rahmen der Bauordnung und dieser Sonderbauvorschriften nicht überschreiten.

Zu Ziffer 7.4

Um in der Gewerbezone in speziellen Fällen dennoch eine Wohn- oder andere Nutzung zu ermöglichen sind zusätzliche Sonderbauvorschriften zu erfüllen. Damit gute Lösungen realisiert werden und der Gemeinderat frühzeitig die qualitativen Anforderungen formulieren kann, gilt für diese zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten die Gestaltungsplanpflicht.

7.4.3 Nutzweise

Ausser der in der Gewerbezone zulässigen Nutzweise, sind insbesondere folgende Nutzungen gestattet:

- Wohnungen
- Hotels
- Kongress- und Versammlungszentren
- Schulen- und Ausbildungsstätten

7.4.4 Der Wohnanteil darf höchstens 40 % betragen.

7.4.5 Grenz- und Gebäudeabstände

Gegenüber der Hauptfassade ist im Bereich von bewohnten Räumen ein Gebäudeabstand von 15.0 m einzuhalten.

7.4.6 Lärmschutz

Im Rahmen der Gestaltungspläne sind, entsprechend der jeweiligen Nutzung, die zur Einhaltung der massgeblichen Grenzwerte erforderlichen gestalterischen oder baulichen Massnahmen sicherzustellen.

Zu Ziffer 8.1 und 8.2

Das zulässige Volumen wird in erster Linie durch die Baumassenziffer festgelegt.

Die kantonalen Bauvorschriften gelten analog der Gewerbezone und sind in der Wegleitung zu Ziffer 7.1 und 7.2 aufgeführt.

Zu Ziffer 8.3

- Nutzweise § 56 PBG

Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind und die nur vorübergehend auftreten. Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend. Massgebend für die definitive Zulässigkeit eines Betriebes ist die Praxis der Verwaltungsbehörden und Gerichte zum gegebenen Zeitpunkt.

- Schutz gegen Einwirkungen §§ 226+227 PBG

8. INDUSTRIEZONE

8.1 Grundmasse

Zone I

Baumassenziffer	max.	7.5 m ³ /m ²
Freiflächenziffer	min.	10%
Gesamthöhe	max.	14 m
Grundabstand	min.	3.5 m

8.2 Grenzabstand

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, gelten die Grundabstände und Mehrhöhenzuschläge jener Zone.

8.3 Nutzweise

- 8.3.1 Neben Gewerbe- und Industriebetrieben sind auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.
- 8.3.2 In der Industriezone sind höchstens stark störende Betriebe zulässig.

Zu Ziffer 9

In der Zone für öffentliche Bauten dürfen nur Bauten erstellt werden, die nach ihrer Zweckbestimmung der Allgemeinheit dienen.

Kantonalrechtliche Mindestmasse:

- | | | |
|---------------------------|-------|-----|
| - Grenzabstand 3.5 m | § 270 | PBG |
| - Gebäudeabstand 7.0 m | § 271 | PBG |
| - Bau von Alterswohnungen | § 60 | PBG |

Zu Ziffer 10

- | | | |
|-------------|------|-----|
| - Nutzweise | § 62 | PBG |
|-------------|------|-----|

9. ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN

9.1 Grundmasse

Zone		Oe1	Oe2
Gebäudehöhe	max.	7.5 m	11.4 m
Gesamthöhe	max.	10.5 m	14.5 m
Grundabstand	min.	3.5 m	-
Gebäuelänge	max.	40.0 m	-

9.2 Grenzabstand

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, gelten die Grundabstände und Mehrhöhenzuschläge jener Zone.

10. ERHOLUNGSZONE

10.1 Nutzweise

- 10.1.1 In der Erholungszone Ea sind Gebäude und Anlagen, die dem Betrieb der jeweiligen Sportanlagen dienen, zulässig.
- 10.1.2 In der Erholungszone Eb sind Gebäude und Anlagen, die dem Betrieb von Familiengärten dienen, zulässig.

10.2 Grundmasse

- 10.2.1 In allen Erholungszonen gelten die kantonalen Bauvorschriften.
- 10.2.2 Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, gelten die Grundabstände und Mehrhöhenzuschläge jener Zone.

10.3 Einordnung

Bauten haben sich in ihrer Gestaltung und Stellung gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzuordnen.

Zu Ziffer 11.1

Der Grenzabstand setzt sich wie folgt zusammen:

Grundabstand + Mehrlängenzuschlag + Mehrhöhenzuschlag

Die Skizzen im Anhang zur ABV zeigen die Zusammensetzung sowie die Mess- und Berechnungsweise bildlich auf.

Mit Rücksicht auf die Besonnung wird in den Wohnzonen zwischen einem grossen und einem kleinen Grundabstand unterschieden.

- Begriff und Messweise des Grenzabstandes	§ 260	PBG
	§§ 21, 22	ABV
- Definition und Zulässigkeit von oberirdischen Vorsprüngen im Abstandsbereich	§ 260	PBG
- Abstandsfreie Gebäude	§ 269	PBG
- Besondere Gebäude	§ 273	PBG
- Näherbaurecht	§ 270	PBG
- Messweise der Fassadenlänge	§ 27	ABV
- Mehrhöhenzuschlag	§ 260	PBG
	§ 26	ABV

Zu Ziffer 11.3

Das Zusammenbauen von Bauten ist in allen Zonen zulässig.

- Voraussetzungen für Grenzbau	§ 287	PBG
- Näherbaurecht	§ 270	PBG

11. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

11.1 Grenzabstand

- 11.1.1 Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten gegen Süden gerichtete Fassade, der kleine Grundabstand für die übrigen Fassaden.
- 11.1.2 In allen Bauzonen gilt für besondere Gebäude ein allseitiger Grenzabstand von 3.5 m.
- 11.1.3 Fehlen Baulinien bei öffentlichen und privaten Strassen, Wegen und Plätzen, so haben unterirdische Gebäude einen Abstand von 2.5 m gegenüber diesen Anlagen einzuhalten.

11.2 Gebäudehöhe

Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Gebäudehöhe nicht zu beachten.

11.3 Bauweise

- 11.3.1 Die geschlossene Bauweise ist in allen Bauzonen bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge gestattet.
- 11.3.2 Der Grenzbau ist zulässig, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder der Nachbar schriftlich zustimmt.

11.4 Ausnützungsverschiebungen

Gehört eine Bauparzelle unterschiedlichen Zonen an, so sind Ausnützungsverschiebungen zugelassen. Dabei darf die Mehrnutzung in keinem Zonenteil 1/10 der zonengemässen Nutzung übersteigen.

Zu Ziffer 11.6

- Zahl § 242 PBG
und ergänzend dazu: SN 640 601 a
- Erstellungspflicht § 243 PBG
- Lage und Gestaltung § 244 PBG
- Geometrie SN-Normen
- Gemeinschaftsanlagen § 245 PBG
- Ersatzabgabe bei Nichter-
stellung von Abstellplätzen §§ 246, 247 PBG
- Anmerkung im Grundbuch § 321 Abs. 2 PBG

Im weiteren ist die Verkehrssicherheitsverordnung zu beachten.

Zu Ziffer 11.7

- Nebenräume § 297 PBG

Zu Ziffer 11.8

- Erstellungspflicht § 248 PBG

11.5 Freilegen von Untergeschossen

- 11.5.1 Das Freilegen von Untergeschossen ist nur bis zu 1.5 m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig. Von dieser Regelung ausgenommen sind Kellerzugänge, Hauseingänge sowie Einfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.
- 11.5.2 Die Abgrabungen dürfen gesamthaft nicht mehr als die Hälfte des Gebäudemfanges betreffen.

11.6 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

- 11.6.1 Bei Wohnungen bis zu 3 1/2 Zimmer sind je 1,0 Abstellplatz, bei grösseren Wohnungen je 1,5 Abstellplätze zu erstellen. Pro 4 Wohnungen ist ein zusätzlicher Abstellplatz für Besucher zu erstellen und entsprechend zu bezeichnen.
- 11.6.2 Bei anderen Bauten und Anlagen sowie bei bestimmten Wohnformen (z.B. Alterswohnungen, Sozialwohnungen) bestimmt sich die Zahl der Motorfahrzeugabstellplätze aufgrund der vorgesehenen Nutzung, der örtlichen Gegebenheiten und des zu erwartenden Verkehrsaufkommens.
- 11.6.3 Die erforderliche Anzahl Abstellplätze kann bei guter Erschliessung mit öffentlichem Verkehr gemäss der kantonalen Wegleitung zur Ermittlung von Fahrzeugabstellplätzen vom Juni 1990 reduziert werden. Ein Höchstwert der Anzahl Abstellplätze wird nicht festgelegt.

11.7 Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder

In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, gut zugängliche, gemeinsame Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder vorzusehen.

11.8 Spiel- und Ruheflächen, Freizeit- und Pflanzgärten

Bei Mehrfamilienhäusern von 4 und mehr Wohnungen sind an geeigneter Lage Spiel- und Ruheflächen oder Freizeit- und Pflanzgärten vorzusehen. Ihre Fläche beträgt mindestens 10% der Gesamtnutzfläche für Wohnen in Dach-, Voll- und Untergeschossen.

Zu Ziffer 11.9

- | | | |
|------------------------|-------|-------|
| - Kehrlichtbeseitigung | § 249 | PBG |
| | § 38 | BBV I |

Zu Ziffer 12.1

Mit der Arealüberbauung wird für eine grössere Baufläche eine bessere bauliche Lösung als bei der Einzelbauweise angestrebt. Der grösseren Gestaltungsfreiheit stehen erhöhte Anforderungen an die Überbauung gegenüber. Gegenüber den angrenzenden Liegenschaften gelten die Vorschriften der Einzelbauweise.

- | | | |
|---|----------|-----|
| - Zulässigkeit und Mindestarealfläche | §§ 69/70 | PBG |
| - Begriff und Messweise der Arealfläche | §§ 6-8 | ABV |
| - Anforderungen an Bauten und Umgebung | § 71 | PBG |
| - Genehmigung Baudirektion | § 74 | PBG |
| - Kantonalrechtliche Vorschriften: | | |
| • Grenzabstand 3.5m | § 270 | PBG |
| • Gebäudeabstand 7.0m | § 271 | PBG |

11.9 Abfallbeseitigung und Kompostierung

Bei Neu- und wesentlichen Umbauten oder Zweckänderungen sind bei Mehrfamilienhäusern die baulichen Voraussetzungen für die getrennte Lagerung des Abfalls zu schaffen; an geeigneter Stelle ist die Möglichkeit für das Errichten eines Kompostierplatzes vorzusehen.

12. WEITERE FESTLEGUNGEN

12.1 Arealüberbauungen

12.1.1 Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen zulässig, sofern keine Sonderbauvorschriften bestehen.

12.1.2 Die Baumassenziffer kann wie folgt erhöht werden:

Zone	minimale Arealfläche (m ²)	maximaler Zuschlag Baumassenziffer (m ³ /m ²)
W 1.0	4000	0.1
W 1.4	4000	0.1
W 1.7	4000	0.1
W 2.2	4000	0.2
W 2.5	4000	0.2
WG a	4000	0.2
WG b	4000	0.2

12.1.3 Die zonengemässe Gebäudelängenbeschränkung gilt nicht.

12.1.4 Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, sind Ausnützungsverschiebungen zugelassen. Dabei darf die Mehrausnutzung in keinem Zonenteil mehr als den doppelten Baumassenzifferzuschlag betragen.

12.1.5 Veränderungen an bestehenden Arealüberbauungen sind nur zulässig wenn

- das ursprüngliche Überbauungskonzept beigehalten wird oder
- ein geändertes Überbauungskonzept für eine neue Arealüberbauung vorgelegt wird.

Zu Ziffer 12.2

- Aussichtsschutz § 75 PBG

Zu Ziffer 12.4

- Aussenantennen § 78 PBG

Zu Ziffer 12.6

- Terrassenhäuser § 77 PBG

Zu Ziffer 12.7

In mehreren Teilgebieten ist eine besondere Rücksichtnahme auf Schutzobjekte erforderlich und es muss auf die spezifischen örtlichen Gegebenheiten eingegangen werden. Es handelt sich um Schlüsselareale, in welchen eine höhere ortsbauliche Qualität gefordert ist. Daher werden diese Areale mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt und die Ziele der einzelnen Gestaltungspläne näher umschrieben.

- Gestaltungspläne §§ 83-89 PBG

12.2 Aussichtsschutz

Die in den Ergänzungsplänen durch Höhenkoten, Sektoren und Neigungswinkel umschriebenen Ausblicke dürfen weder durch Bauten und Anlagen beeinträchtigt, noch durch Bäume und Sträucher wesentlich geschmälert werden.

12.3 Baumschutz

Die Bachgehölze längs der in den Ergänzungsplänen mit Gewässerabstandslinien versehenen Gewässer sind zu erhalten und nach forstwirtschaftlichen Grundsätzen zu pflegen.

12.4 Aussenantennen

Aussenantennen, die gemäss PBG nicht bewilligungspflichtig sind (d.h. nicht grösser als 80 cm in jeder Richtung), müssen gleichwohl die Bauvorschriften bezüglich Einordnung einhalten.

12.5 Einrichtungen für erneuerbare Energien

Einrichtungen für erneuerbare Energien sind in allen Bauzonen zulässig; das Ortsbild darf nicht gestört werden. In den Kernzonen gelten diesbezüglich erhöhte Anforderungen.

12.6 Terrassenhäuser

Terrassenhäuser sind in allen Wohnzonen zulässig.

12.7 Gestaltungsplanpflicht

- 12.7.1 Für die im Zonenplan speziell gekennzeichneten Gebiete müssen Gestaltungspläne gemäss § 83 ff. PBG aufgestellt werden.

12.7.2 In allen Gebieten sind Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut zu gestalten sowie zweckmässig auszustatten und auszurüsten. Zudem ist eine nachhaltige Energielösung nachzuweisen. Die einzelnen Gestaltungspläne sind darüber hinaus auf die nachstehenden gebietsspezifischen Ziele auszurichten.

12.7.3 Gebiet Brüschi (W1.7)

Dem Gestaltungsplan sind namentlich folgende Ziele zugrunde zu legen:

- Sicherstellen eines quartierverträglichen Gesamtkonzepts das insbesondere folgende Merkmale aufzuweisen hat:
 - besonders gute Bebauung mit hohem Wohnwert,
 - zusammenhängende Grünräume mit überdurchschnittlichen Aufenthaltsqualitäten,
 - dem Wohnumfeld entsprechende Gestaltung der Strassenzüge und der Fusswege,
- Anlage eines Grünstreifens mit einheimischer Baumbepflanzung entlang des Waisenhausweges,
- Umweltschonende Energienutzung die min. 10% weniger Energie verbraucht als der jeweils aktuelle gesetzliche Standard,
- Erfüllung der Anforderungen von § 71 PBG, namentlich:
 - Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein.
 - Bei der Beurteilung sind insbesondere folgende Merkmale zu beachten: Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung; kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude; Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen; Wohnlichkeit und Wohnhygiene; Versorgungs- und Entsorgungslösung; Art und Grad der Ausrüstung.

12.7.4 Gebiet Neugut / Thalbrunnen (K1)

- Besondere Rücksichtnahme auf die Schutzobjekte Vers. Nrn. 658 und 664 und den Grünraum Thalbrunnen
- Baulich integrierter Lärmschutz
- Ortsbildverträgliche Erschliessungs- und Parkierungslösung

- 12.7.5 Gebiet Halden (K2 / W1.7)
- Besondere Rücksichtnahme auf das Schutzobjekt Vers. Nr. 817 samt Baumbestand
 - Respektierung der topografischen Verhältnisse mit Freihaltung des charakteristischen Geländerückens
 - Geländeschonende Erschliessung
- 12.7.6 Gebiet Allenberg Nord (K2)
- Besondere Rücksichtnahme auf die Schutzobjekte Vers. Nrn. 220, 365 und 882
 - Durchlässige Ausbildung des nördlichen Siedlungsrandes
 - Hochwassersicherer Ausbau sowie Revitalisierung des Saurenbachs (Öffentliches Gewässer Nr. 8)
 - Gesamthöhe Gebäude mit Schrägdächern
max. 9.0 m
 - Gesamthöhe Gebäude mit Flachdächern
max. 7.5 m
- 12.7.7 Gebiet Allenberg Süd (K2)
- Besondere Rücksichtnahme auf die Schutzobjekte Vers. Nrn. 79 und 82
 - Freihalten einer grösseren Rebfläche am südlichen Gebietsrand
 - Durchlässige Ausbildung des nördlichen Siedlungsrandes
- 12.7.8 Gebiet Mittelwies (Z)
- Zentrumsüberbauung in hoher baulicher Dichte mit Mischnutzungen
 - Aufenthaltsfreundliche und nutzungsflexible öffentliche Aussenräume
 - Reduzierte Anzahl Pflichtparkplätze sowie Integration der P+R-Anlage
- 12.7.9 Gebiet Hofen (K2)
- Schutz des Naherholungsgebietes am Dorfbach (Kirchtobel)
 - mittels einer Grünfläche in Form eines Waldabstandes von 30 m gemessen ab der Waldgrenze
 - durch Ausschluss des motorisierten Individualverkehrs, eingeschlossen die Zufahrten zu Grundstücken und Abstellplätzen, auf dem Fussweg (Wanderweg) "Kirchtobelstrasse"
 - Quartierverträgliche Erschliessung und Parkierung
 - Rücksichtnahme auf die umliegenden Schutzobjekte

Zu Ziffer 13

- *Einführungs- und Schlussbestimmungen*

§§ 342 - 361 PBG

Die Bau- und Zonenordnung wurde festgesetzt an der Gemeindeversammlung vom 30. September 1996 und von der Regierung genehmigt mit Beschluss Nr. 765 am 9. April 1997.

Die Ergänzung der Zentrumszone wurde durch die Gemeindeversammlung vom 31. Dezember 2004 festgesetzt und von der Baudirektion mit Beschluss Nr. 1023/05 am 4. Juli 2005 genehmigt.

Die Ergänzung durch die Gestaltungsplanpflicht Brüschi wurde durch die Gemeindeversammlung am 20. Juni 2011 festgesetzt und von der Baudirektion mit Beschluss Nr. ARE/131/2011 am 24. Oktober 2011 genehmigt.

Die Teilrevision Kernzonen wurde am 30. September 2011 von der Gemeindeversammlung festgesetzt und von der Baudirektion mit Beschluss Nr. ARE/73/2012 am 24. Mai 2012 genehmigt.

- 12.7.10 Bei zweckmässiger Unterteilung des jeweiligen Gebietes können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden, die nicht gleichzeitig festzusetzen sind.

13. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Direkt anwendbare Bauvorschriften

Zusätzlich müssen folgende direkt anwendbaren kantonalen Bauvorschriften beachtet werden:

Regelungen im Planungs- und Baugesetz

- Ausnahmegewilligungen	§	220	PBG
- Gemeinschaftswerke	§§	222 - 225	PBG
- Schranken der Eigentums- und Besitzausübung	§§	226, 227	PBG
- Unterhalt und Parzellierung	§	228	PBG
- Grundanforderungen an Bauten und Anlagen	§§	233 - 249	PBG
• Baureife	§§	233 - 235	PBG
• Erschliessung	§§	236, 237	PBG
• Gestaltung	§	238	PBG
• Beschaffenheit (Behindertengerechtes Bauen)	§	239	PBG
• Verkehrssicherheit	§	240, 241	PBG
• Kehrlichtbeseitigung	§	249	PBG
- Abstände von Territorialgrenzen, Wald und von durch Baulinien gesicherten Anlagen	§§	261 - 268	PBG
- Anforderungen an Gebäude und Räume	§§	295 - 306	PBG
- Wiederaufbau zerstörter Gebäude	§	307	PBG
- Das baurechtliche Verfahren	§§	309 - 328	PBG
- Der Rechtsschutz	§§	329 - 339	PBG
- Strafen und Zwangsanzahlung	§§	340, 341	PBG
- Änderungen an vorschriftswidrigen Bauten und Anlagen	§§	357, 358	PBG
- Natur- und Heimatschutz	§§	203 - 217	PBG
- Einführungs- und Schlussbestimmungen	§§	342 - 361	PBG

Regelungen in der Allgemeinen Bauverordnung

- Allgemeine Begriffe			
• Bauten und Anlagen			
• Gebäude			
• Ausstattung			
• Ausrüstung			
• Gewachsener Boden	§§	1 - 5	ABV
- Arealfläche	§	8	ABV
- Nutzungsziffern	§	10 - 12	ABV
- Begriff und Messweise des kommunalen Grenzabstandes	§	21 - 26	ABV
- Fassadenlänge	§	27	ABV
- Gebäudelänge	§	28	ABV
- Besondere Begriffe	§§	30 - 33	ABV

Regelungen in der Bauverfahrensordnung

- Bewilligungspflicht	§§	1 - 2	BVV
- Verfahrensarten	§§	3 - 10	BVV
- Baugesuche	§§	11 - 15	BVV

Direkt anwendbare Bauvorschriften

Regelungen in der Besonderen Bauverordnung I

- Hygiene		
• Beleuchtung und Belüftung		
• Wohnungen		
• Gemeinschaftsunterkünfte		
• Arbeitsräume		
• Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr	§§ 8 - 12	BBV I
- Lärm	§§ 13, 14	BBV I
- Wärmedämmung	§§ 15 - 18	BBV I
- Luftreinhaltung	§ 19	BBV I
- Abschrankungen	§ 20	BBV I
- Feuerungsanlagen und Wassererwärmung	§§ 21 - 28	BBV I
- Klima-, Belüftungs- und Beleuchtungsanlagen, Anlagen zur Abwärmenutzung	§§ 29, 30, 45	BBV I
- Beförderungsanlagen	§§ 31 - 33	BBV I
- Behinderte und Gebrechliche	§§ 34, 35	BBV I
- Besondere Bestimmungen	§§ 36 - 41	BBV I
- Energierechtliche Bestimmungen	§§ 42 - 49	BBV I

Regelungen in der Besonderen Bauverordnung II

- Begriffe	§§ 2 - 8	BBV II
- Verschärfung von Bauvorschriften	§§ 9 - 17	BBV II
- Milderung von Bauvorschriften	§§ 18 - 20	BBV II

Regelungen in der Strassenabstandsverordnung

- Begriffe	§§ 2 - 6	SAV
- Vorschriften für Mauern und Einfriedungen	§§ 7 - 13	SAV
- Vorschriften für Pflanzen	§§ 14 - 18	SAV

Regelungen in den Zugangsnormalien

- Begriffe	§ 1	ZGN
- Grundanforderungen und Zugangsarten	§§ 2 - 5	ZGN
- Zuordnung der Zugangsarten	§§ 6 - 9	ZGN
- Erschliessungsvarianten für Sonderfälle (Wohnstrassen)	§§ 10 - 12	ZGN
- Unterirdische oder überdeckte Anlagen des Zuganges	§ 13	ZGN

Regelungen im Wasserwirtschaftsgesetz

- Gewässerabstand	§ 21	WWG
-------------------	------	-----

Regelungen im Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch

- Pflanzen von Bäumen	§§ 169 - 174 bis	EG ZGB
- Einfriedung	§§ 177 - 179	EG ZGB

Stichwortverzeichnis

Begriff	Ziffer BZO	§§ PBG	Andere
A			
Abbruchbewilligung	3.13	309	-
Abgrabungen	3.11.3/11.5.2	293	-
Abstände			
- Grenz- und Gebäudeabstand / Grundabstand	3.4.1/3.5.1/4.2/	49f, 260, 269f	21f ABV
• Grenzabstand im besonderen	5.1/6.1/7.1/7.2/8.1/ 8.2/9.1/9.2/10.2/11.1	271f	-
• Gebäudeabstand im besonderen	3.12/7.4.5	271f	-
• Mehrhöhenzuschlag	10.2.2	260	26 ABV
• Mehrlängenzuschlag	-	49	23 ABV
- Gewässerabstand (-Linien)	2.1/2.2	67	21 WWG
- Waldabstand (-Linien)	2.1/2.2	66, 72, 262	-
- Abstand von Verkehrsanlagen	3.8.3/3.8.4/11.1.3	264f	-
- Abstände für Pflanzen			
• von Verkehrsanlagen	-	-	14ff SAV
• Grenzabstand	-	-	169f EG
Abstandsfreie Gebäude	-	269	-
Abstellplätze für Fahrzeuge	11.6	24, 242f, 309	3 ABV
Abstellräume	11.7	-	-
Abweichungen	3.2	-	-
Arealüberbauung	12.1	69f	8 ABV
Ausfahrten	-	240f, 266	5 - 9 VSV
Ausnahmen	-	220, 320	-
Aussenantennen	12.4	78, 309	1 ABV
Aussichtsschutz	12.2	75, 203	-
Ausstattungen	-	-	3 ABV
B			
Baubegrenzungslinien	3.4.2/3.8.2/3.8.4	-	-
Baubewilligungsverfahren	-	309f	-
Baulinien	-	50f, 96f, 106	-
- und Quartierpläne	-	125	2 QPV
- und Bauweise	-	97, 252, 286f	-
Baumassenziffer	3.4.1/3.5.1/5.1./ 6.1/7.1/8.1/12.1	49, 58, 254f	12 ABV
Baumschutz	12.3	76, 203, 238	-
Baureife	-	233f	-
Bautiefe	-	49f, 286f	-
Bauverbot	-	99, 120f, 233	-
Bauweise	3.3f/11.3/12.6	49f, 97, 252, 286f	31 ABV
Bauzonen	1.1	48f	-
Besondere Gebäude	3.4.1/3.5.1/3.8.5/ 11.1.2	273	25 ABV, 18 BBV II

Stichwortverzeichnis

Begriff	Ziffer BZO	§§ PBG	Andere
Besucherparkplätze s. Abstellplätze			
Bestehende Bauten	3.13	357f	33a ABV
Betriebe			
- mässig störende	3.7/5.2/6.2/7.3	51, 56, 226	
- stark störende	8.3	52, 56, 57, 226f	22 BVV
- Zulässigkeit -> Nutzweise			
Brandmauern	-	290f	-
Brandschutz			
- Anforderungen	-	239. 300	-
- beim Grenzbau	-	290	-
- Abstandserleichterung	3.12	-	14 BBV II
- Fluchtwege	-	-	
D			
Dachaufbauten	3.10/6.4	292	-
Dacheinschnitte	3.10.4/3.10.5/ 6.4.1/6.4.2	-	-
Dachflächenfenster	3.10.6/6.4.3	292	-
Dachformen	3.10.1/4.4	49, 252	-
Dachgestaltung -> Gestaltung			
Dachneigung	4.4/6.1.2	281	-
E			
Einfriedungen	-	265, 309	7-17 SAV 177ff EG ZGB
Einwirkungen, Schutz gegen	-	57, 226, 302	-
Empfindlichkeitsstufen	1.	-	43 LSV
Energielösung	12.7.2	-	-
Enteignungsrecht	-	102, 110, 116, 291	
Ergänzungspläne	2.1	-	-
Ersatzbauten in Kernzonen	3.3.1	-	-
Ersatzabgabe	-	246	-
Erholungszone	1.2/10.	61f	-
Erschliessung			
- von Grundstücken	-	234, 236f, 240	-
- Groberschliessung	-	90f, 128, 166f	-
F			
Fahrzeugabstellplätze -> Abstellplätze			
Fassadenbereiche	3.2.2/3.8.2/3.8.4	-	-
Fassadengestaltung -> Gestaltung			
Fassadenlänge	-	-	23-27 ABV
Fenster	-	302	-
Firsthöhe	-	49, 58, 281	-

Stichwortverzeichnis

Begriff	Ziffer BZO	§§ PBG	Andere
Firstichtung	4.4	49, 50	-
Flachdach / Begrünung	5.3.2/6.4.4	76	-
Freihaltebereiche	3.9	-	-
Freihaltezone	1.2	39f, 61f	20 NHV
Freilegen von Untergeschossen	5.4/11.5	293	-
G			
Gartenfläche s. Kinderspielplätze			
Gartengebäude u. ä. -> besondere Gebäude			
Gebäudeabstand -> Abstände			
Gebäudebreite	3.4.1/3.5.1	49	28 ABV
Gebäudehöhe			
- allgemein	11.2	49, 278f	29 ABV
- Kernzone	3.4.1/3.5.1/3.15.2	50	-
- übrige Zonen	5.1/6.1/9.1	58	-
Gebäuelänge	3.4.1/3.5.1/5.1/ 6.1/9.1/12.1.3	49	28 ABV
Gebäudevorsprünge			
- im Baulinienbereich	-	100	-
- im Abstandsbereich	-	260, 262, 263	-
- bei Fassadenbereichen	3.2.2	-	-
Gemeinschaftsanlage			
- allgemein	-	222f	-
- beim Quartierplan	-	166f	-
Gesamthöhe	3.4.1/3.5.1/5.1/6.1/ 7.1/8.1	-	-
Gesamtlänge -> Gebäuelänge			
Geschlossene Bauweise	3.6/11.3	49f, 286f	-
Geschosse	3.4.1/3.5.1/3.15.2/ 5.1.3/6.1.4	49, 275f, 293	-
Geschosshöhe	-	279	29 ABV
Gestaltung			
- Allgemein	-	238	5 RSK, 10f SAV
- Kernzone	3.2/3.10/3.11	-	-
- Arealüberbauung	12.7.2	71	-
Gestaltungsplan	-	83f, 129	7 QPV
Gestaltungsplanpflicht	3.15/12.7	-	-
Gewässerabstand -> Abstände			
Gewerbe -> Nutzweise			
Gewerbeerlaubnis/-erleichterung	6.3	55	-
Grenzabstand -> Abstände			
Grenzbau	3.6	49f, 286f	-
Groberschliessung -> Erschliessung			

Stichwortverzeichnis

Begriff	Ziffer BZO	§§ PBG	Andere
Groberschliessung -> Erschliessung			
Grundmasse	3.4/3.5/4.2/5.1/6.1/ 7.1/8.1/9.1/10.2	-	-
H			
Handels- und Dienstleistungsbetriebe			
- Zulässigkeit	7.3.1/8.3.1	56	-
Hygiene	-	239,300f	-
I			
Immissionen/Immissionsschutz	3.7/4.3/5.2/6.2/7.3	49, 57, 226f	-
Industriezone	8.	48, 56f, 226f	-
Inkrafttreten	13.	-	-
K			
Kernzonen	3.	48f, 50, 279, 286, 301, 304	-
Kinderspielflächen -> Spiel- und Ruheflächen			
Kompostierung	11.9	249	38 BBV I
L			
Läden s. Verkaufsgeschäfte und Nutzweise			
Landumlegung -> Quartierplan			
Landwirtschaftszone kantonal/kommunal	-	16, 36f	-
M			
Materialien	3.2.1	-	-
Mehrhöhenzuschlag -> Abstände			
Mehrlängenzuschlag -> Abstände			
Mindestarealfläche -> Arealüberbauung			
N			
Näherbau	-	270	-
Neubauten in Kernzonen	3.4/3.5/3.8	-	-
Nutzungsübertragung	11.4		
Nutzweise	3.7/4.3/5.2/6.2/7.3 8.3/10.1	49f, 56, 194f	18 ABV 20 ABV
O			
Öffentliche Bauten, Zone für	9.	60, 220	-
Öffentliches Interesse	-	22f, 37, 40, 186 204, 288f	-

Stichwortverzeichnis

Begriff	Ziffer BZO	§§ PBG	Andere
P			
Parkierung -> Abstellplätze			
Q			
Quartierplan	-	123-185	QPV
R			
Räume, Anforderungen	-	295f, 299f	-
Rechtsmittel	-	329	-
Rechtsschutz	-	329f	BRV
Reklamen	3.11.4	309	1 ABV, 1 BVV
Rekurse	-	329f	-
Renovationen	3.14	-	-
Reservezone	1.3	65	-
Ruheflächen -> Spiel- und Ruheflächen			
S			
Sanitäre Einrichtungen	-	300	4 ABV
Schlafräume	-	299f	-
Schrägdach -> Dachformen			
Schutzgebiet	-	23, 203	-
Solaranlagen	12.5	49	1 ABV
Sonderbauvorschriften	7.4	79f, 286	7 QPV
Spiel- und Ruheflächen	11.8	248, 257	3, ABV
Strassenabstand -> Abstände			
T			
Terrainveränderungen	3.11.3/11.5	293, 309	5 ABV
Terrassenhäuser	12.6	77	-
Türen	-	305	-
Treppen	-	305	-
U			
Überbauung -> Bauweise			
Umbauten	3.3	101, 117, 357f	12 BVV
Umgebungsgestaltung -> Gestaltung			
Untergeschosse -> Geschosse			
V			
Verkaufsgeschäfte, Zulässigkeit	-	50, 51, 56	-
Verkehrsbaulinie -> Baulinien			
Vollgeschosse -> Geschosse			
Vorentscheid	-	323, 324	23 BVV
Vorprüfung des Baugesuches	-	313, 319	-

Stichwortverzeichnis

Begriff	Ziffer BZO	§§ PBG	Andere
Vorschriftswidrige Bauten und Anlagen	-	101, 117, 357f	-
W			
Waldabstand -> Abstände			
Werkplan	-	114f	-
Wiederaufbau von zerstörten Gebäuden	-	307	-
Wohnzonen	6.	48, 52	-
Z			
Zentrumszone	5.	48, 51	-
Zoneneinteilung -> Bauzonen			
Zufahrt	-	237	VSV

Weitere Begriffe sind im Sachregister im Anhang zum PBG aufgeführt.

Abkürzungen

Verwendete Abkürzungen:

		Gesetzes- sammlung
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung	SR 700
RPV	Verordnung über die Raumplanung	SR 700.1
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz	SR 814.01
UVPV	Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung	SR 814.011
LSV	Lärmschutzverordnung	SR 814.41
LRV	Luftreinhalteverordnung	SR 814.318.142.1
EG ZGB	Einführungsgesetz zum schweizerischen Zivilgesetzbuch	GS 230
PBG	Planungs- und Baugesetz	GS 700.1
QPV	Verordnung über den Quartierplan	GS 700.13
ABV	Allgemeine Bauverordnung	GS 700.2
BBV I	Besondere Bauverordnung I	GS 700.21
BBV II	Besondere Bauverordnung II	GS 700.22
SAV	Strassenabstandsverordnung	GS 700.4
ZGN	Zugangsnormen	GS 700.5
BVV	Bauverfahrensverordnung	GS 700.6
OV BRG	Organisationsverordnung des Baurekursgerichts	GS 700.7
NHV	Natur- und Heimatschutzverordnung	GS 702.11
RSK	Reglement für die Sachverständigen- kommission (in Fragen des Natur- und Heimatschutzes)	GS 702.111
VSV	Verkehrssicherheitsverordnung	GS 722.15
WWG	Wasserwirtschaftsgesetz	GS 724.11
FFG	Gesetz über die Feuerpolizei und das Feuerwehrwesen	GS 861.1
VBB	Verordnung über den baulichen Brandschutz	GS 861.13
GBV	Verordnung über den Gebäudeblitzschutz	GS 861.131
SNV	Schweizerische Normenvereinigung	

Die kantonalen Gesetze sowie die zugehörigen Verordnungen können bei der Staatskanzlei, 8090 Zürich (Telefon Nr. 043 259 20 28) bezogen werden.



Teilrevision Nutzungsplanung

Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV



Inhalt

1. Einleitung	3
1.1 Ausgangslage	3
1.2 Zusammenfassender Handlungsbedarf	4
1.3 Aufgabenstellung	4
1.4 Ablauf der Teilrevision	5
1.5 Grundlagen	5
2. Analyse ortsbauliche Entwicklung	6
2.1 Einwohnerentwicklung	6
2.2 Bauzonenentwicklung	7
2.3 Verdichtungspotenzial	8
3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	9
3.1 Bundesinventare	9
3.2 Kantonaler Richtplan	9
3.3 Regionaler Richtplan	12
4. Anpassungen Zonenplan	13
4.1 Umzonung Biberhalde	13
4.2 Umzonung Berg-/Seestrasse	14
4.3 Einzonung Seestrasse West	15
4.4 Einzonung Seestrasse Ost	16
4.5 Ein- und Umzonung Boldernstrasse	17
4.6 Ein- und Umzonung Ausserfeldstrasse	20
4.7 Weitere Anpassungen	21
5. Anpassungen Kernzonenpläne	23
5.1 Kernzonenplan Langacker	23
5.2 Kernzonenplan Dorf	24
6. Auswirkungen	25
6.1 Gemeindeentwicklung	25
6.2 Ortsbild	26
6.3 Umwelt	26
7. Mitwirkung	27

Auftraggeber
Bearbeitung

Gemeinde Männedorf
Suter • von Känel • Wild • AG
Peter von Känel, Projektleiter
Beat Jossi, Sachbearbeiter

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Stand der Nutzungsplanung

Die Bau- und Zonenordnung und der Zonenplan der Gemeinde Männedorf stammen im Wesentlichen aus dem Jahre 1996. Seither erfolgten drei Teilrevisionen (Zentrumszone 2004, Kernzonen 2011, GP-Pflicht Brüschi 2011).

Rückweisung Teilrevision Nutzungsplanung am 16.03.2015

An der Ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 16.03.2015 war eine Teilrevision der Nutzungsplanung traktandiert. Im Zonenplan waren einzelne Ein- und Umzonungen vorgesehen, dazu kamen untergeordnete Anpassungen an neue Strassengrenzen und an das Bahnareal. Zudem waren die Perimeter der beiden Kernzonenpläne Langacker und Dorf den neuen Zonengrenzen anzupassen. Ein zentrales Kernstück der Vorlage betraf die Erleichterung der nachhaltigen Siedlungserneuerung von bestehenden Bauten im Rahmen von Sonderbauvorschriften. Bei Arealüberbauungen sollten bestimmte energetische Standards verlangt, zusätzlich aber auch die Voraussetzungen für den preisgünstigen Wohnungsbau verbessert werden. Als weitere neue Inhalte waren Regelungen insbesondere zum autofreien Wohnen, zu Mobilfunkanlagen und zu Stützmauern vorgesehen. Zudem sollten verschiedene Modifikationen bestehender Vorschriften erfolgen.

Auf Antrag einer Stimmbürgerin verzichtete die Gemeindeversammlung darauf, die Anpassung der Bau- und Zonenordnung (BZO) im Detail zu beraten und wies die Vorlage als Ganzes zurück. Dadurch konnten auch die bereits beratenen "technischen" Anpassungen des Zonenplanes und der Kernzonenpläne nicht festgesetzt werden.

Neuaufgabe mit Beschränkung auf eine "Technische Revision"

Im Gespräch mit Vertretern der Opponenten hat sich gezeigt, dass einer vorgezogenen "technischen Teilrevision" keine Hindernisse im Wege stehen. Hingegen soll eine grundsätzliche Überarbeitung der BZO unter Mitwirkung aller interessierten Parteien und Vereinigungen neu diskutiert und auf diesem Weg eine mehrheitsfähige Vorlage erarbeitet werden.

Da das vorgeschlagene und vom Gemeinderat auch anerkannte Vorgehen wesentlich mehr Zeit in Anspruch nehmen wird und für die Opponenten der Faktor Zeit ohnehin nicht relevant ist, sollen in der vorgezogenen "technischen" Teilrevision der Nutzungsplanung die nachstehenden Revisionspunkte zusammengefasst und der Gemeindeversammlung im September 2016 zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

1.2 Zusammenfassender Handlungsbedarf

Zonenplan

Vorgesehen sind folgende Um- und Einzonungen mit Modifikation der Zonengrenzen:

- Umzonung Biberhaldenweg
- Einzonungen Seestrasse (drei „weisse Flächen“)
- Um- und Einzonung Boldernstrasse
- Um- und Einzonung Ausserfeldstrasse
- Anpassungen an neue Strassengrenzen (Bergstrasse, Aufdorfstrasse)
- Auszonung des Eisenbahnareals

Kernzonenpläne Langacker und Dorf

Der Kernzonenplan Langacker ist mit seinem Perimeter auf die Auszonung des Eisenbahnareals abzustimmen. Im Kernzonenplan Dorf ist die Abgrenzung des Perimeters aufgrund der Anpassung an die neuen Strassengrenzen der Bergstrasse zu modifizieren.

1.3 Aufgabenstellung

Teilrevisionsvorlage

Es ist eine genehmigungsfähige Teilrevisionsvorlage für die Gemeindeversammlung auszuarbeiten, die den Bedürfnissen und Zielen sowie den rechtlichen Rahmenbedingungen entspricht. Dabei ist der Mitwirkung durch die Bevölkerung und weiteren interessierten Kreisen angemessen Beachtung zu schenken.

Bestandteile

Die Teilrevision der Nutzungsplanung umfasst folgende Bestandteile:

- Zonenplan
- Kernzonenplan Langacker (Anpassung Perimeter)
- Kernzonenplan Dorf (Anpassung Perimeter)
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

Im vorliegenden Bericht nach Art. 47 RPV (Raumplanungsverordnung) werden die beantragten Änderungen erläutert und begründet sowie deren Auswirkungen dargelegt.

1.4 Ablauf der Teilrevision

Arbeits- und Verfahrensschritte

Der Ablauf der Teilrevision Nutzungsplanung sieht wie folgt aus:

- Entwurf Revisionsvorlage (Zonenplan, Kernzonenpläne, Bericht nach Art. 47 RPV)
- Beratung Revisionsentwurf im Hochbau-/Planungsausschuss (HPA) mit Bereinigung
- Verabschiedung Revisionsentwurf durch den Gemeinderat zuhanden öffentlicher Auflage, Vorprüfung und Anhörung
- Öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG vom 16.03.2016 bis 17.05.2016, parallel dazu Vorprüfung durch den Kanton und Anhörung der Nachbargemeinden sowie der Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP)
- Auswertung der Einwendungen aus der öffentlichen Auflage und der Ergebnisse aus der Vorprüfung und Anhörung
- Verabschiedung Revisionsvorlage durch den HPA zuhanden des Gemeinderates
- Verabschiedung Revisionsvorlage durch den Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung
- Gemeindeversammlung im am 12.09.2016
- Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich
- Publikation und Rekursmöglichkeit während 30 Tagen (§ 5 Abs. 3 PBG)

1.5 Grundlagen

Übergeordnete Grundlagen

Es werden folgende Grundlagen verwendet:

- Planungs- und Baugesetz (PBG)
- Kantonaler Richtplan (Stand 29.04.2015)
- Regionaler Richtplan Pfannenstil (Gesamtüberarbeitung, Fassung Anhörung, 19.05.2015)

Kommunale Grundlagen

- Bau- und Zonenordnung Männedorf (Stand 26.09.2011)
- Zonenplan Männedorf (Stand 26.09.2011)
- Kernzonenplan Männedorf (Stand 26.09.2011)

Weitere Grundlagen

- <http://maps.zh.ch>
- Faktenblatt Gemeinde Männedorf, ARE, 2014
- Statistische Angaben Amt für Raumentwicklung

2. Analyse ortsbauliche Entwicklung

2.1 Einwohnerentwicklung

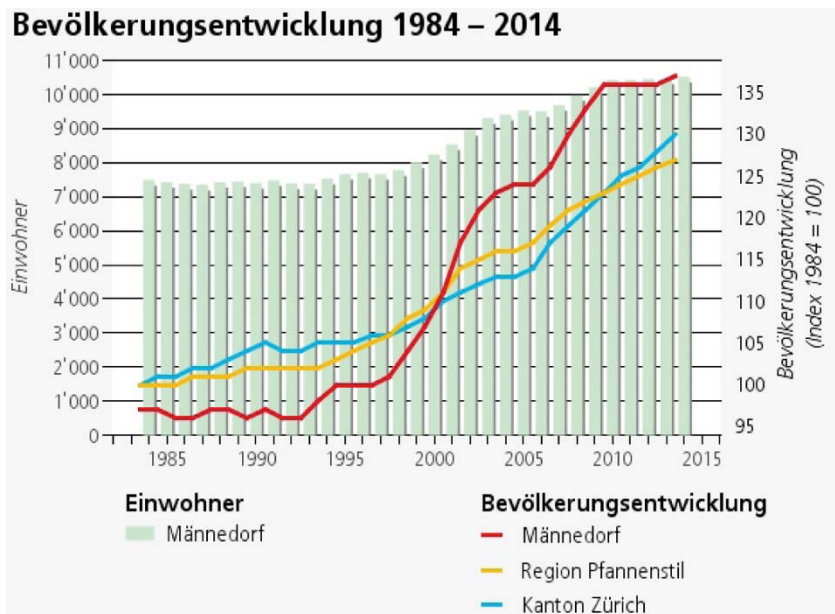
Bevölkerungszuwachs

Datengrundlage:
 Amt für Raumentwicklung (ARE),
 Bauzonenstatistik, Stand 2014

Im Zeitraum 1992-2013 hat die Einwohnerzahl der Gemeinde Männedorf von 7'396 auf 10'473 Personen zugenommen. Davon wohnen rund 80 Personen ausserhalb der Bauzonen.

Der durchschnittliche Zuwachs der letzten 20 Jahre beträgt rund 150 Einwohner pro Jahr. Dies entspricht einem jährlichen Wachstum von 2 %. In den letzten 5 Jahren (2009-2014) betrug der durchschnittliche jährliche Zuwachs rund 100 Personen.

Datengrundlage:
 Amt für Raumentwicklung (ARE),
 Stand 2014



Einwohnerkapazität

Der rechtskräftige Zonenplan 2011 ist auf ein Fassungsvermögen von rund 12'800 Einwohnern ausgerichtet. Per Ende 2014 wohnten 10'522 Personen in Männedorf.

	Zuwachs	Einwohner
Einwohner überbaute Zonen (2012)		10'462
Einwohner überbaute Zonen (Annahme 2015)		10'600
Einwohner Verdichtung überbaute Zonen	600	11'200
Einwohner unüberbaute Zonen	1'600	12'800
Kapazität Zonenplan		12'800

Fazit

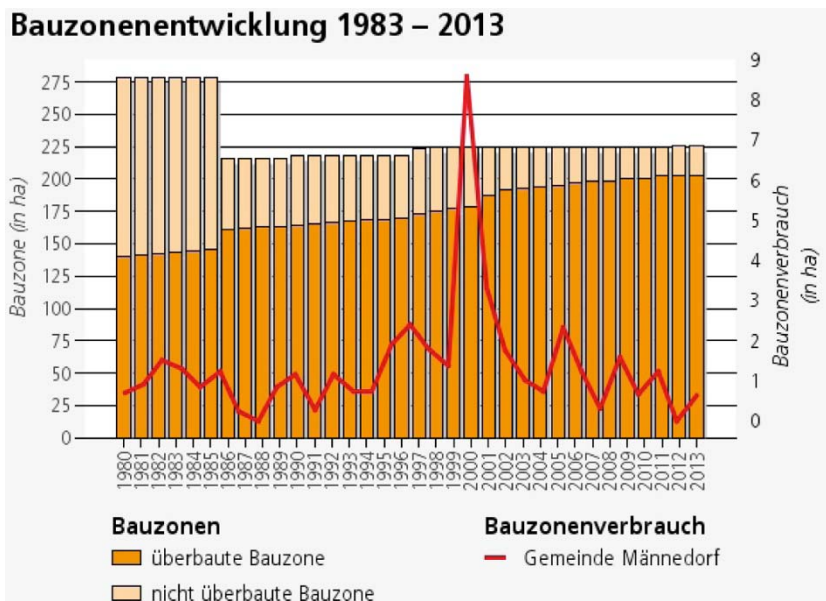
Innerhalb der bestehenden Bauzonen finden noch rund 2'200 Personen Platz.

2.2 Bauzonenentwicklung

Bauzonenverbrauch

Die Gesamtfläche der Bauzonen hat seit 1993 um 6.8 ha zugenommen und liegt aktuell bei 225 ha. In den vergangenen 15 Jahren wurden in der Gemeinde Männedorf 26.5 ha Bauzonen verbraucht. Der durchschnittliche jährliche Verbrauch von rund 1.8 ha entspricht zweieinhalb Fussballfeldern.

Datengrundlage:
Amt für Raumentwicklung (ARE),
Stand 2013



Bauzonenreserven

Gemäss Art. 15 RPG sollen die Bauzonenreserven nicht mehr Land umfassen, als voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird (2015 – 2030). In der aktuellen Bauzonenstatistik des Kantons Zürich sind für Männedorf 22.4 ha Bauzonenreserven ausgewiesen. Zusätzlich sind 7.3 ha Reservazonen vorhanden. Bei gleichbleibendem durchschnittlichem Baulandverbrauch decken die Reserven in reinen Wohnzonen den Bedarf der nächsten 15 Jahre nicht mehr ab. In allen anderen Zonen bestehen Reserven über diesen Zeitraum hinaus.

Datengrundlage:
Amt für Raumentwicklung (ARE),
Stand 2013

	Verbrauch letzte 15 Jahre	Unüberbaute Bauzonen vorhanden	Reserven theoretisch genügend für
Wohnzonen	21.7 ha	16.6 ha	11.5 Jahre
Mischzonen (K, Z, Q, WG)	3.2 ha	3.5 ha	16.5 Jahre
Arbeitszonen (I, G)	0.2 ha	0.3 ha	22.5 Jahre
Öffentliche Zonen (Oe)	1.5 ha	2.0 ha	20.0 Jahre
Misch- und Wohnzonen	26.6 ha	22.4 ha	12.5 Jahre

Fazit

Die Bauzonenreserven der Wohn- und Mischzonen genügen insgesamt noch 12 Jahre und liegen damit innerhalb des Bedarfs für die nächsten 15 Jahre gemäss Raumplanungsgesetz.

2.3 Verdichtungspotenzial

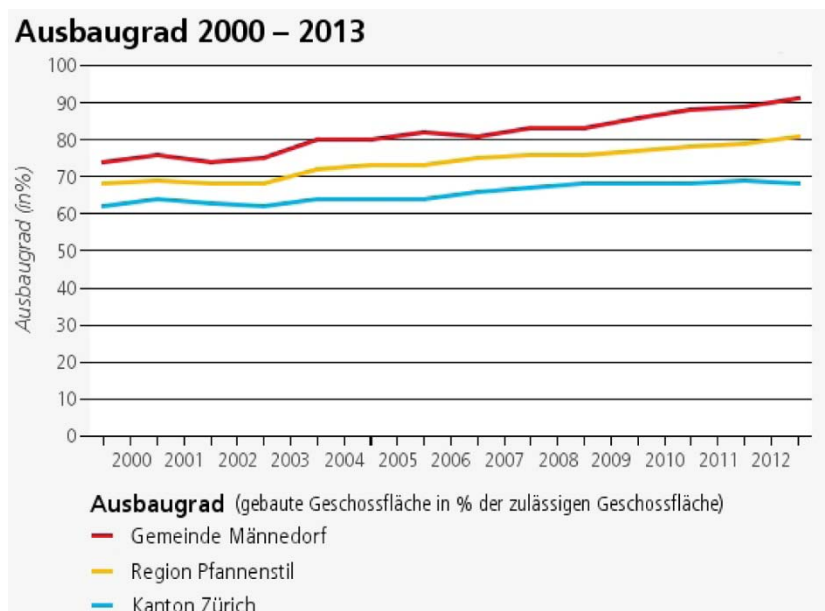
Ausbaugrad

Der Ausbaugrad definiert das Verhältnis zwischen der bestehenden und der zulässigen Ausnützung. Generell liegt der aktuelle Ausbaugrad der überbauten Bauzonen von Männedorf mit mehr als 91% deutlich höher als die Werte von Region und Kanton.

Datengrundlage:
Amt für Raumentwicklung (ARE),
Stand 2013

	Wohnzonen %	Mischzonen %	Arbeitszonen %	Total %
Männedorf	90.9	96.7	66.8	91.4
Region Pfannenstil	84.2	76.9	75.2	81.1
Kanton Zürich	74.6	75.1	49.2	68.5

Datengrundlage:
Amt für Raumentwicklung (ARE),
Stand 2013



Verdichtungspotenzial

In Männedorf sind die überbauten Wohn- und Mischzonen gut ausgenützt. Das Nachverdichtungspotenzial ist relativ beschränkt. In den überbauten Bauzone der Gemeinde könnten theoretisch rund 1'000 weitere Personen wohnen, ohne dass unüberbautes Land beansprucht werden muss. Erfahrungsgemäss wird dieses Potenzial jedoch aus verschiedenen Gründen nur zum Teil ausgeschöpft. Im Planungshorizont von 15 Jahren erscheint ein Verdichtungszuwachs für 500 zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner realistisch.

Fazit

In den bereits überbauten Wohn- und Mischzonen besteht ein beschränktes Verdichtungspotenzial.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Bundesinventare

ISOS / BLN

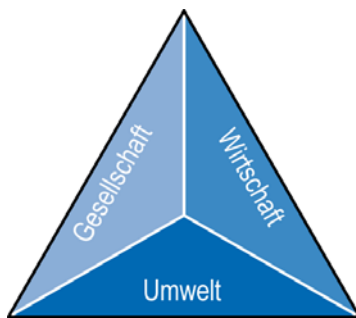
Männedorf ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) sowie im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) nicht enthalten.

IVS

Das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) enthält umfangreiche Informationen zum Verlauf der historischen Wege, ihrer Geschichte, ihrem Zustand und ihrer Bedeutung gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz. In Männedorf bestehen drei Verkehrswege von regionaler und lokaler Bedeutung, die vom See her hangaufwärts führen. Im Siedlungsgebiet führen diese durchwegs entlang von Strassen.

3.2 Kantonaler Richtplan

ROK-ZH – Kantonales Raumordnungskonzept

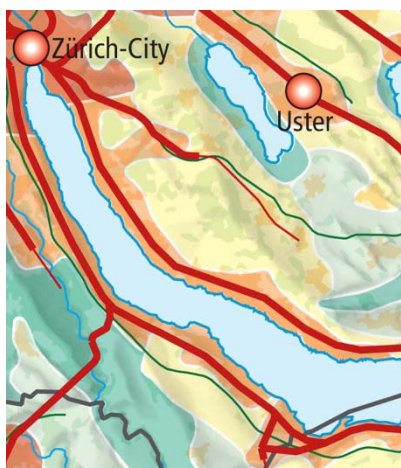


Dreieck der Nachhaltigkeit
(Quelle: SKW)

Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK-ZH), welches in den neuen kantonalen Richtplan integriert ist, entwirft eine Gesamtschau der räumlichen Ordnung im Kanton. Für die zukünftige Raumentwicklung gelten folgende Leitlinien:

1. Die Zukunftstauglichkeit der Siedlungsstrukturen ist sicherzustellen und zu verbessern.
2. Die Entwicklung der Siedlungsstruktur ist schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten.
3. Zusammenhängende naturnahe Räume sind zu schonen und zu fördern.
4. Die grenzüberschreitende Zusammenarbeit bei raumwirksamen Tätigkeiten ist auf allen Ebenen zu intensivieren und zu unterstützen.
5. Die räumliche Entwicklung orientiert sich am Grundsatz der Nachhaltigkeit.

Im ROK-ZH werden fünf Handlungsräume definiert und die angestrebte Raumordnung aufgezeigt. Im Vordergrund steht die Stärkung der sich ergänzenden Qualitäten von städtischen und ländlichen Räumen. Auf die "Stadtlandschaften" und die "urbanen Wohnlandschaften" sollen 80 % des künftigen Bevölkerungswachstums entfallen. In den übrigen Landschaften soll 20 % der Entwicklung stattfinden.



Ausschnitt aus der Karte
 Handlungsräume (Quelle: ROK-ZH)

Das Siedlungsgebiet von Männedorf ist dem Raum "Urbane Wohnlandschaft" zugeordnet. Für diesen ergibt sich insbesondere folgender Handlungsbedarf nach dem Prinzip "Massvoll entwickeln":

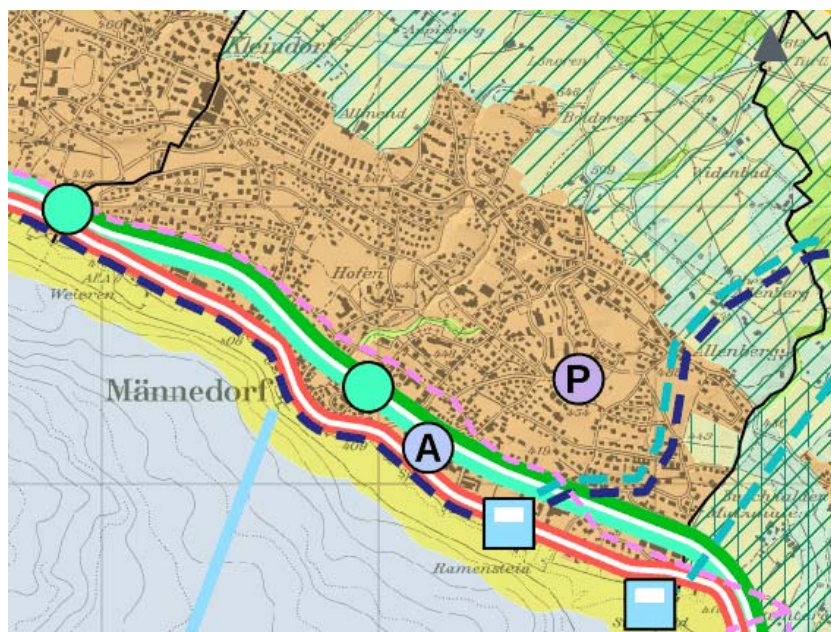
- Siedlungen unter Wahrung einer hohen Wohnqualität nach innen entwickeln
- Potenziale in den bereits überbauten Bauzonen, auf brachliegenden Flächen sowie im Bahnhofsumfeld aktivieren und erhöhen
- Sozialräumliche Durchmischung fördern
- Arbeitsplätze erhalten und deren Lageoptimierung fördern
- Öffentliche Begegnungsräume schaffen
- Klare Siedlungsränder erhalten und Übergänge zur offenen Landschaft gestalten
- Angebot im öffentlichen Verkehr zur Bewältigung des Verkehrsaufkommens verdichten
- Unerwünschte Einwirkungen durch Verkehrsinfrastrukturen auf Wohngebiete vermeiden und vermindern
- Ausgewählte öffentliche Bauten und Anlagen zur Stärkung der Zentrumsgebiete von kantonaler und regionaler Bedeutung ansiedeln

Siedlungsgebiet

Das Siedlungsgebiet ist im Kantonalen Richtplan abschliessend festgelegt. Der Zürcher Richtplan wurde in den vergangenen Jahren einer umfassenden Gesamtüberprüfung unterzogen. Der Kantonsrat hat den überarbeiteten kantonalen Richtplan am 18.03.2014 festgesetzt. Der Bundesrat hat ihn am 29.04.2015 genehmigt.

Ausschnitt kantonalen Richtplan,
 Stand 29.04.2015
 (GIS-ZH)

bestehend	geplant	Siedlung
		Siedlungsgebiet
		Zentrumsgebiet
		Schutzwürdiges Ortsbild
Landschaft		
		Fruchtfolgeflechte im Landwirtschaftsgebiet
		Übriges Landwirtschaftsgebiet
		Erholungsgebiet
		Aussichtspunkt
		Naturschutzgebiet (in Gewässern)
		Gruben- und Ruderalbiotop
		Gewässerrevitalisierung
		Landschaftsschutzgebiet
		Landschaftsförderungsgebiet
		Landschaftsverbindung
		Freihaltegebiet
		Übriges Gebiet
		Streusiedlungsgebiet



Einzonungsvoraussetzungen

Einzonungen sind nur genehmigungsfähig, wenn sie im Siedlungsgebiet liegen. Dabei gilt aufgrund der Abgrenzungsschärfe ein gewisser Anordnungsspielraum. Allerdings werden künftig erhöhte Anforderungen an Einzonungen gestellt und es wird gleichzeitig eine konsequente Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven vorausgesetzt. Im Kreisschreiben der Baudirektion vom 04.05.2015 sind die wesentlichen Anweisungen für Richt- und Nutzungsplanungen umschrieben:

- Ausschöpfen des Potentials in überbauten Bauzonen
- Erhöhung der Dichte in bestehenden Bauzonen in gut erschlossenen Lagen
- Städtebauliche Konzepte für Neubaugebiete sowie für Umnutzungs-, Erneuerungs- und Verdichtungsgebiete
- Erhaltung geeigneter Flächen für produzierendes Gewerbe
- Ausgewogenes Wohnungsangebot, das auch preisgünstigen Wohnraum umfasst

Kulturlandinitiative

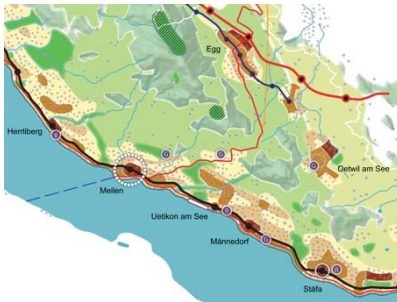
Am 17.06.2012 haben die Stimmberechtigten des Kantons Zürich der Kulturlandinitiative zugestimmt. Diese sieht vor, dass Landwirtschaftsflächen der Bodeneignungsklassen 1 bis 6 nicht mehr einer Bauzone zugewiesen werden dürfen. Dies gilt auch dann, wenn sich diese Flächen innerhalb des Siedlungsgebietes gemäss kantonalem Richtplan befinden. Der Regierungsrat hat dazu eine Umsetzungsvorlage ausgearbeitet. Der Kantonsrat hat am 18.03.2014 entschieden, nicht auf die Vorlage einzutreten.

Die Initianten haben gegen dieses Nichteintreten Beschwerde erhoben. Das Bundesgericht hat diese am 27.05.2015 gutgeheissen und den Beschluss des Kantonsrats aufgehoben. Der Kantonsrat hat nun eine Regelung zu treffen, die den in der Initiative zum Ausdruck gebrachten Vorstellungen entspricht. Diese liegt noch nicht vor. Bis zu einer Entscheidung wendet das Amt für Raumentwicklung (ARE) weiterhin die restriktive Praxis gemäss Kreisschreiben vom 12.07.2012 und 24.01.2013 an.

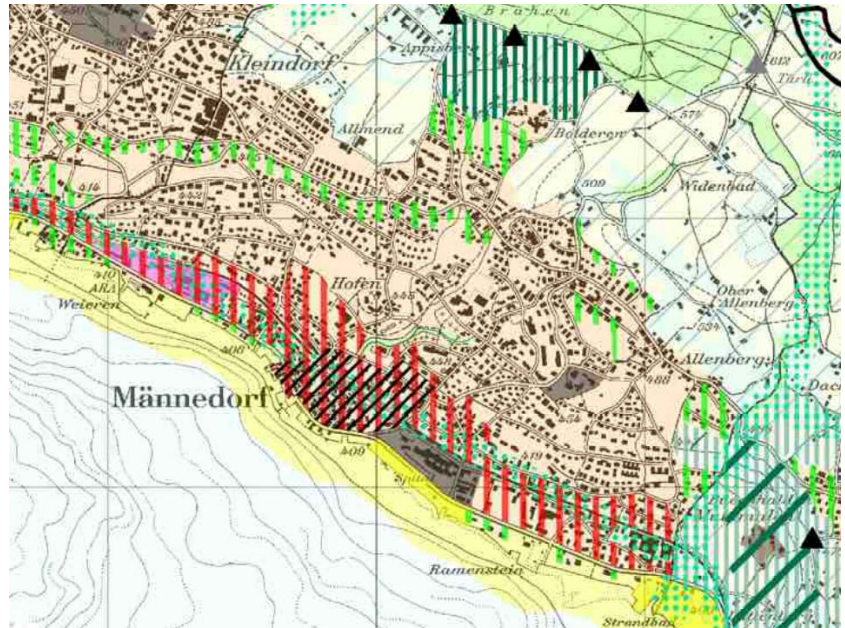
3.3 Regionaler Richtplan

Regionaler Richtplan Pfannenstil

Der regionale Richtplan wird zurzeit revidiert. Er übernimmt die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan und sieht in Ergänzung weitergehende Festlegungen vor. Mit Beschluss vom 19.05.2015 hat der Vorstand der Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) den Entwurf des regionalen Richtplans zuhanden der kantonalen Vorprüfung sowie zur Anhörung der Verbandsgemeinden, der Nachbarregionen und der RZU verabschiedet.



Auszug Regio-ROK,
Teilkarte Zukunftsbild



Ausschnitt Karte Siedlung und Landschaft (Entwurf Anhörung)

Folgerungen für Männedorf

Für Männedorf bedeutet die Zuordnung zum Handlungsraum "urbane Wohnlandschaft", die Bauzonen möglichst gut zu nutzen und als Lebensraum zu gestalten.

Einzonungen sind nur genehmigungsfähig, wenn sie im Siedlungsgebiet des Kantonalen Richtplans liegen. Dabei gilt aufgrund der Abgrenzungsunschärfe ein gewisser Anordnungsspielraum.

Bis zur Umsetzung der Kulturlandinitiative wendet das Amt für Raumentwicklung (ARE) weiterhin die restriktive Praxis gemäss Kreisschreiben vom 12.07.2012 und 24.01.2013 an.

4. Anpassungen Zonenplan

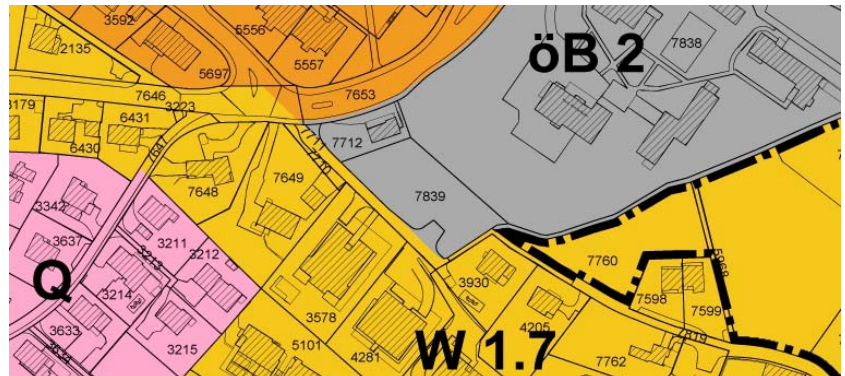
4.1 Umzonung Biberhalde

Umzonung von öB 2 in
Wohnzone W 2.2

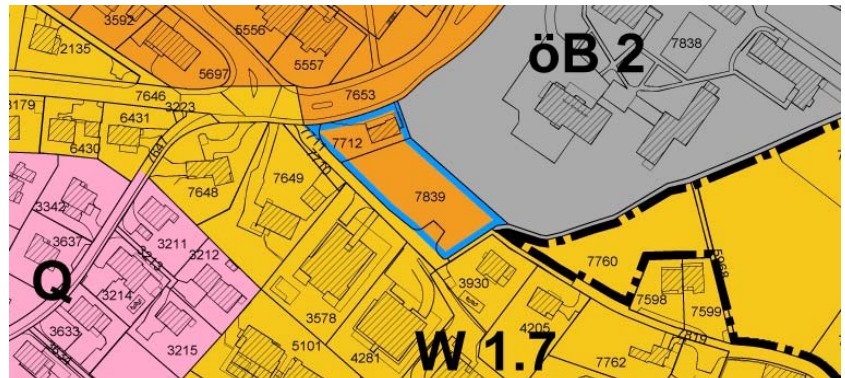
Im Abtausch mit dem Kanton Zürich hat die Gemeinde Männedorf die Liegenschaft Kat. Nr. 7839 mit einer Fläche von 1'298 m² am Biberhaldenweg erworben. Das Grundstück befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten öB 2. Das Areal des kantonalen Kinderheims grenzt an den Biberhaldenweg.



oben: Luftbild
rechts: Rechtskräftige Zonierung



oben: Gefahrenkarte
rechts: Neue Zonierung



Erwägungen

Im Sinne der Initiative "Bezahlbarer Wohn- und Gewerberaum in Männedorf" und der darin geforderten langfristigen Liegenschaftsstrategie, aber auch im Interesse des Quartierbildes, soll die Liegenschaft umgezont und der Wohnzone W 2.2 zugeteilt werden. Gleichzeitig wird auch das 481 m² grosse, an die Bergstrasse grenzende Grundstück Kat. Nr. 7712 umgezont. Der Trafo kann unterirdisch oder an einem andern Ort ersetzt werden. Die Umzonung Biberhaldenweg war bereits im Jahre 2005 Inhalt der sistierten Teilrevision.

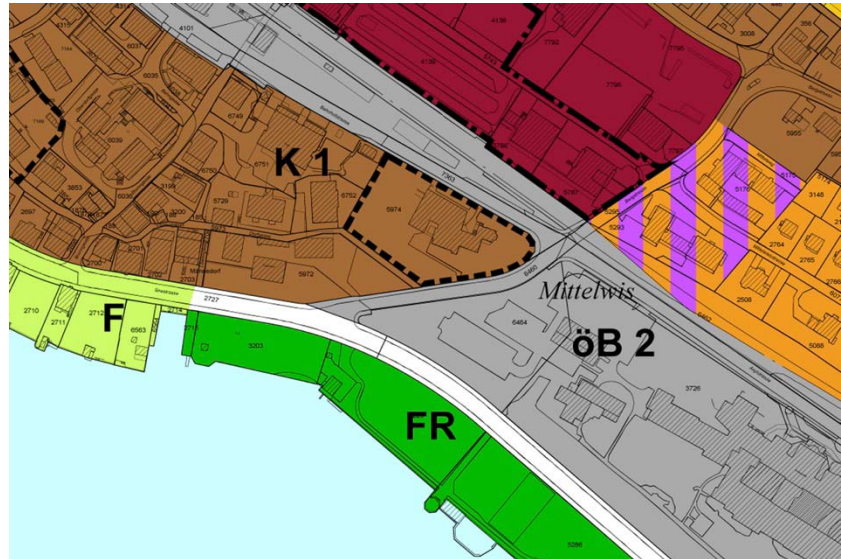
Im Interesse des Quartierbildes erscheint die Umzonung einer Bautiefe zweckmässig. Die mögliche dreigeschossige Bauweise ist an diesem Standort topografisch sinnvoll und ortsbaulich verträglich. Altlasten, Naturgefahren oder Schutzobjekte bestehen nicht.

4.2 Umzonung Berg-/Seestrasse

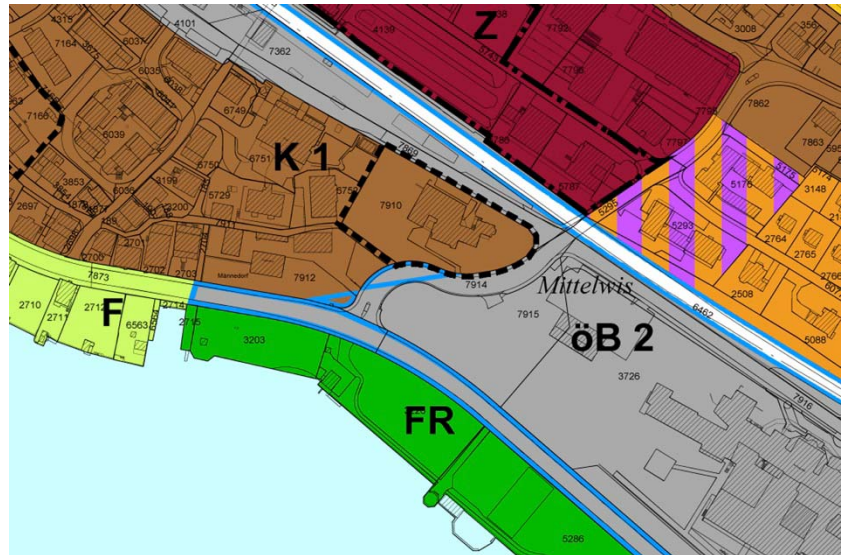
Bergstrasse
(See- bis Asylstrasse)

Die neu erstellte Strassenführung der Bergstrasse zwischen See- und Asylstrasse entspricht nicht mehr der Zonengrenze zwischen K1 und öB 2. Dies wird durch einen entsprechenden Gebietsabtausch bereinigt. Die zugehörige Mutation 2115A mit den neuen Strassengrenzen ist seit 22.05.2013 rechtskräftig.

rechts: Rechtskräftige Zonierung



oben: Gefahrenkarte
rechts: Neue Zonierung



Erwägungen

Die Umzonung ist erforderlich, weil die bisherige Zonengrenze nicht mehr zweckmässig ist. Der Abtausch der Zonenflächen entspricht auch dem erfolgten Abtausch der Parzellenflächen.

Der Geltungsbereich des bestehenden privaten Gestaltungsplans Villa Monneron (schwarze Bandierung) ist ebenfalls formell an die neuen Verhältnisse anzupassen. Dies soll zu gegebener Zeit durch eine Teilrevision des Gestaltungsplans erfolgen. Im Zonenplan ist der neue Perimeter dargestellt.

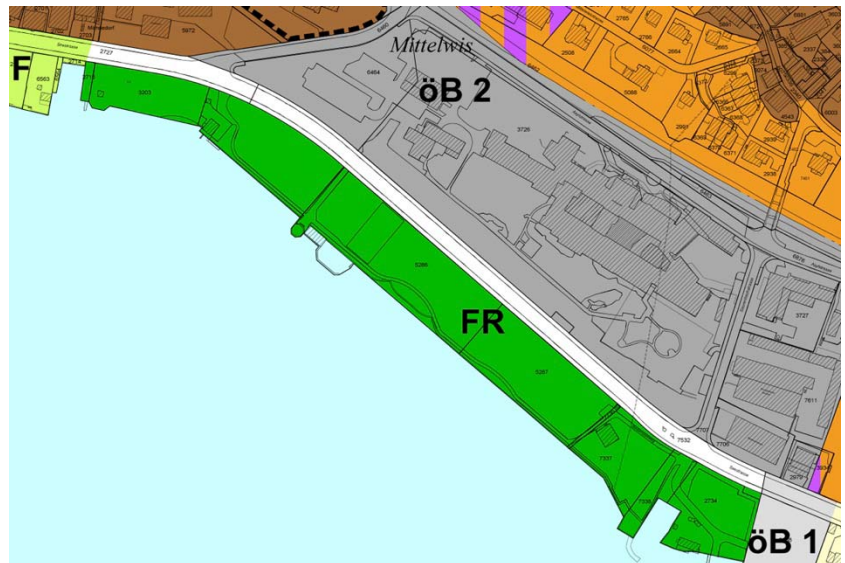
4.3 Einzonung Seestrasse West

Einzonung von weiss in öB 2

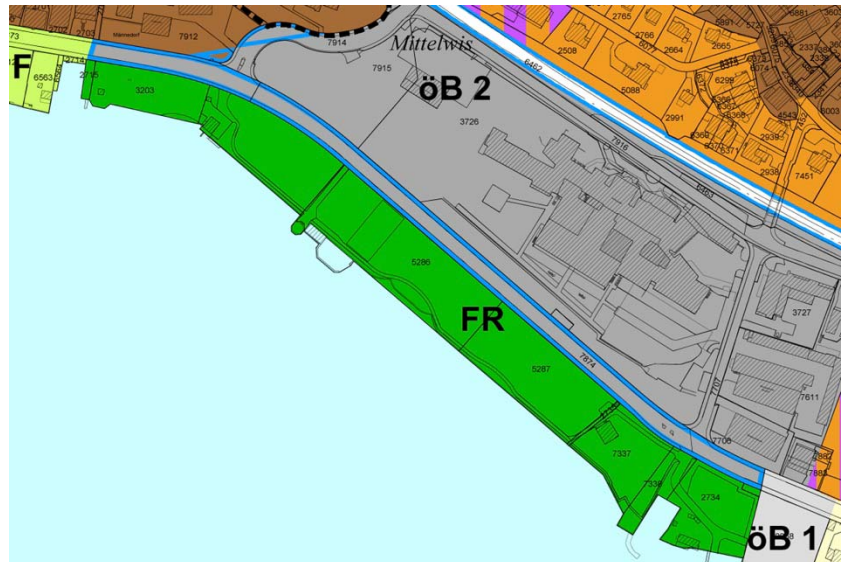
Drei Teilstücke der Seestrasse sind heute keiner Zone rechtskräftig zugewiesen. Im alten Zonenplan waren sie irrtümlicherweise als Teil der seeseitig angrenzenden regionalen Freihaltezone FR dargestellt, was jedoch nicht zutreffend ist. Dies ist nun für den Bereich unterhalb des Spitals Männedorf zu korrigieren, indem die bergseitig angrenzende Zone für öffentliche Bauten um die entsprechende Strassenfläche erweitert wird.



oben: Luftbild
rechts: Rechtskräftige Zonierung



oben: Gefahrenkarte
rechts: Neue Zonierung



Erwägungen

Die Einzonung ist erforderlich, weil alle Gemeindeflächen mit Interlis-Daten elektronisch erfasst werden müssen. Auf Private hat die Einzonung keine Auswirkungen. Im nordwestlichen Teil ist die Seestrasse gemäss Gefahrenkarte als Bereich mit geringer Hochwassergefährdung bezeichnet (Hinweisbereich).

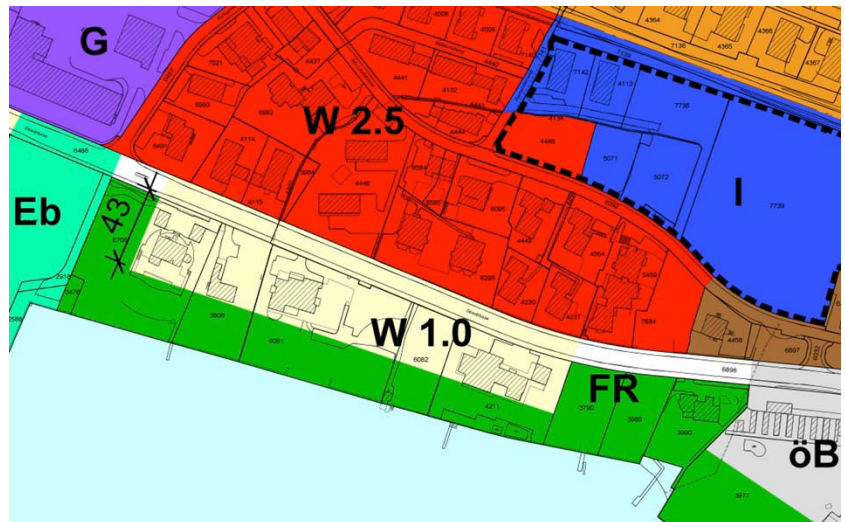
4.4 Einzonung Seestrasse Ost

Einzonung von weiss in
W 1.0

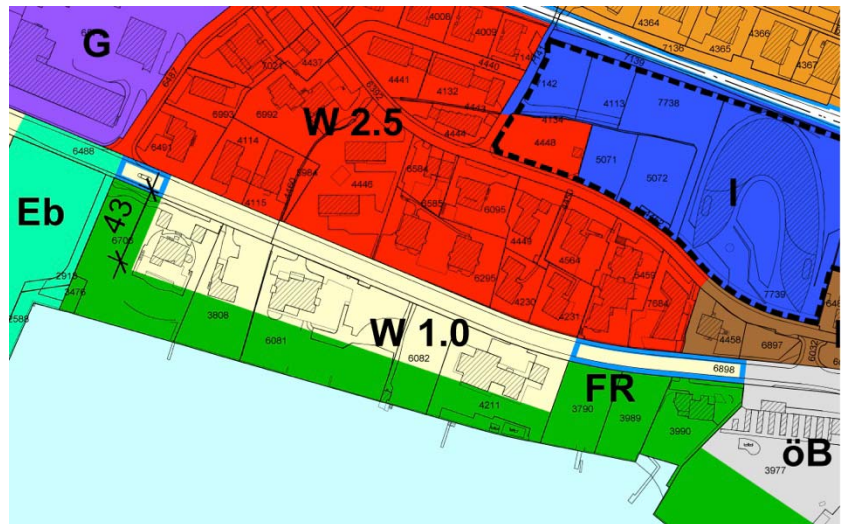
Drei Teilstücke der Seestrasse sind heute keiner Zone rechtskräftig zugewiesen. Im alten Zonenplan waren sie irrtümlicherweise als Teil der seeseitig angrenzenden regionalen Freihaltezone FR dargestellt, was jedoch nicht zutreffend ist. Dies ist nun auch für die beiden kurzen Teilstücke in den Bereichen Rohrhaab und Strandbad zu korrigieren, indem die angrenzende W 1.0 um die entsprechende Strassenfläche erweitert wird.



oben: Luftbild
rechts: Rechtskräftige Zonierung



oben: Gefahrenkarte
rechts: Neue Zonierung



Erwägungen

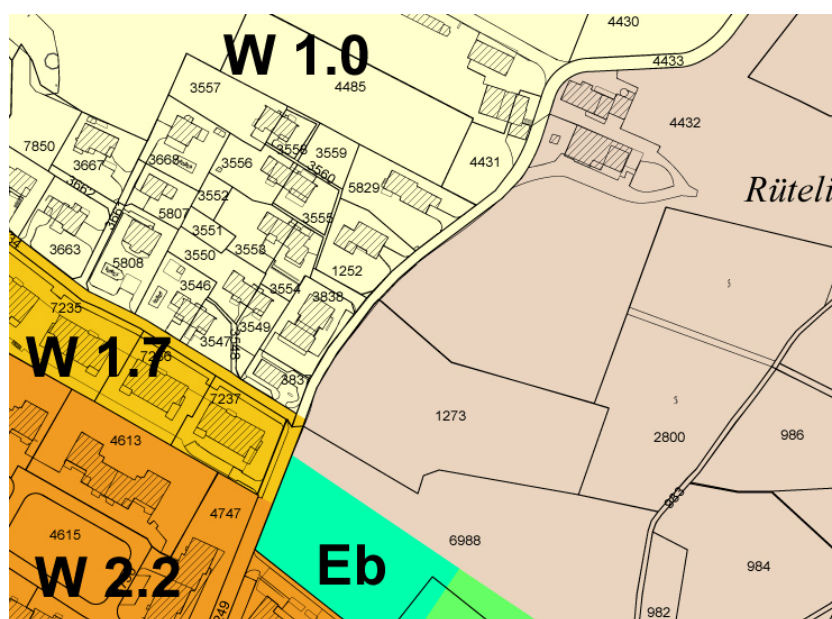
Die Einzonung ist erforderlich, weil alle Gemeindeflächen mit Interlis-Daten elektronisch erfasst werden müssen. Auf Private hat die Einzonung keine Auswirkungen. In der Gefahrenkarte sind die Einzonungsflächen nicht als Bereiche mit Hochwassergefährdung bezeichnet.

4.5 Ein- und Umzonung Boldernstrasse

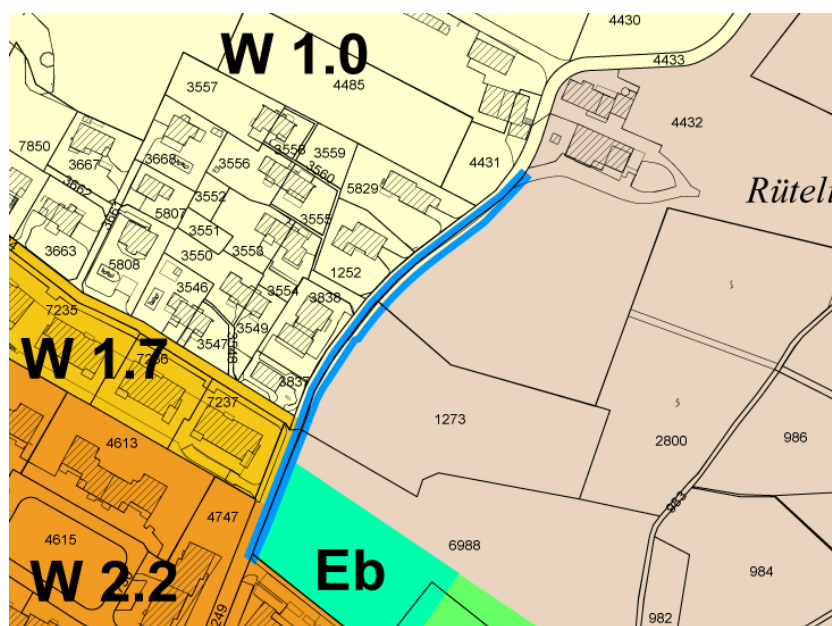
Einzungung von L in W 1.7
und W 1.0 / Umzonung von
Eb in W 2.2 und W 1.7

An der Boldernstrasse ist der bestehende Strassenquerschnitt ungenügend. Zur Sicherung einer gesetzeskonformen Erschliessung und zur Schonung der bestehenden Liegenschaften (Vorgartengebiet, Garagenzufahrten etc.) wird ein langgezogener Streifen mit einer Fläche von 195 m², der östlich der heutigen Boldernstrasse in der Landwirtschaftszone und der Erholungszone Eb liegt, der Bauzone zugewiesen. Die neue Zonengrenze entspricht der künftigen Strassengrenze. Die angrenzenden Wohnzonen W 2.2, W 1.7 und W 1.0 werden entsprechend erweitert.

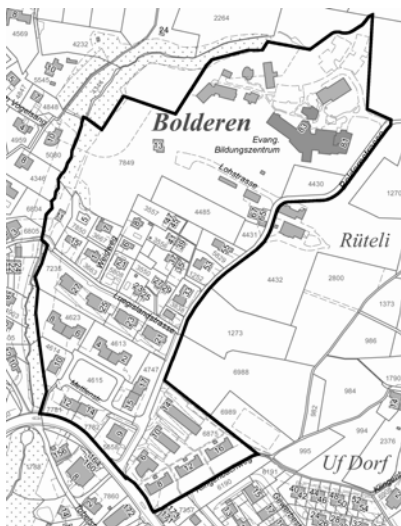
rechts: Rechtskräftige Zonierung



oben: 1. Entwurf Quartierplan Boldern
rechts: Neue Zonierung



Erwägungen

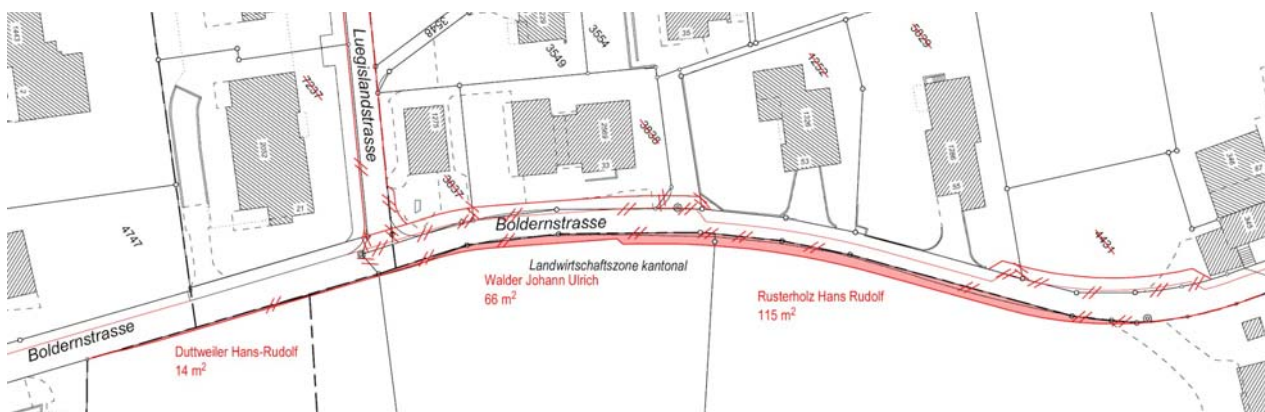


Bezugsgebiet Quartierplanverfahren

Das Gebiet Bolderen/Luegisland weist verschiedene Erschliessungsdefizite auf. Insbesondere ist die Bolderenstrasse ungenügend ausgebaut (Strassenquerschnitt, Fussgängerschutz, Wendemöglichkeit). Daher gilt dieses Gebiet nicht als baureif im Sinne des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (§§ 233 ff PBG). Aufgrund der Erschliessungsmängel wurde ein Quartierplanverfahren gemäss § 123 ff PBG eingeleitet, welches noch im Gange ist. Die erste Grundeigentümersammlung fand am 01.04.2014 und die zweite am 30.05.2016 statt. Zurzeit erfolgt die Bereinigung im Hinblick auf die Festsetzung des Quartierplans.

Das benötigte Land für die Verbreiterung der Bolderenstrasse kann nicht alleine durch die Grundstücke in der Bauzone bereitgestellt werden. Die Grundstücke westlich entlang der Bolderenstrasse, sind mehrheitlich bereits überbaut. Ein Eingriff in die bestehenden Liegenschaften stellt einen zu grossen Eingriff dar. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) stimmte mit der Stellungnahme vom 18.04.2012 einem entsprechenden Ausbau der Bolderenstrasse unter Beanspruchung von minimalem Landwirtschaftsland zu.

Die im überarbeiteten Entwurf des Quartierplan Bolderen vom 05.02.2016 vorgesehene Verbreiterung der Bolderenstrasse beansprucht einen Landstreifen mit einer Fläche von 195 m², der sich auf eine Länge von rund 150 m erstreckt und eine variable Breite von 0-2 m aufweist. Dieses Land ist nicht als archäologische Schutzzone gekennzeichnet und nicht durch Altlasten oder eine Hochwassergefährdung belastet. Die Flächen sind jedoch als Fruchtfolgeflächen und landwirtschaftliche Nutzungseignungszone bezeichnet.



Projektierter Landbedarf 195 m² (überarbeiteter Entwurf Quartierplan Bolderen vom 05.02.2016)

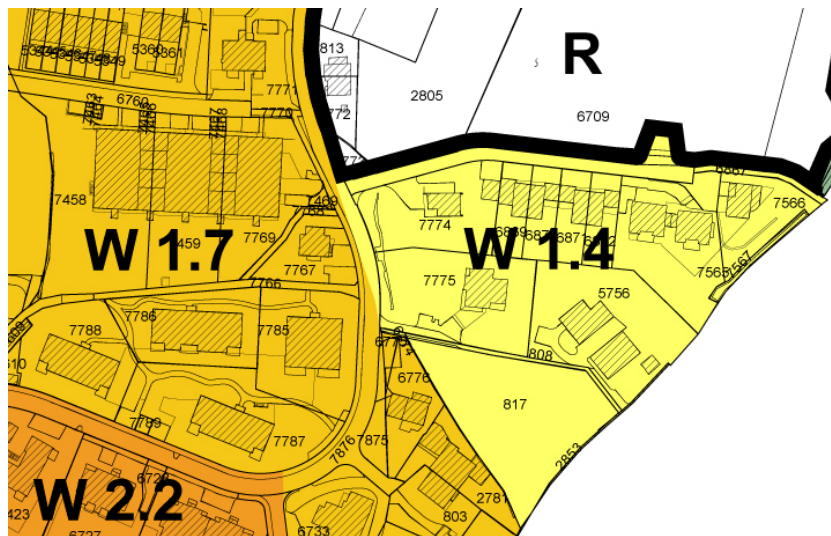
4.6 Ein- und Umzonung Ausserfeldstrasse

Einzonung von R in W 1.7 /
 Umzonung von W 1.4 in
 W 1.7

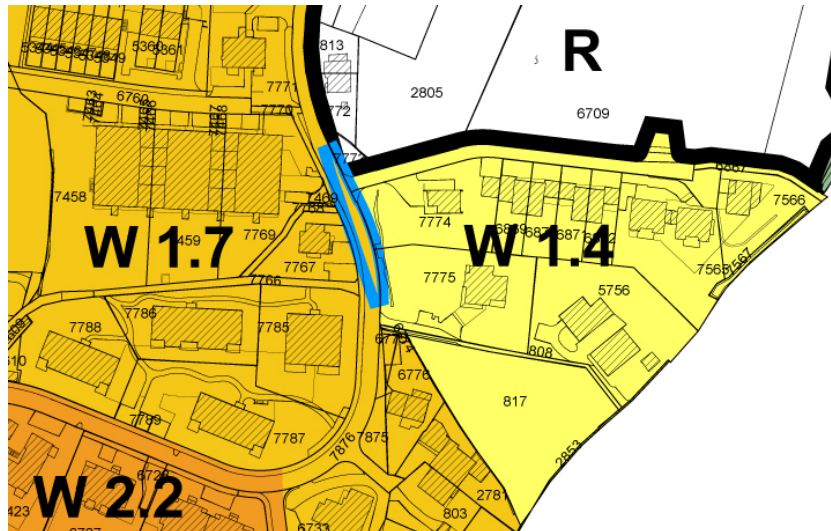
An der Ausserfeldstrasse sind die bestehenden Zonenabgrenzungen im Bereich der Einmündung Im Aeberli nicht zweckmässig. Eine kleine Strassenfläche von rund 40 m² liegt in der Reservezone und die Abgrenzung zwischen W 1.4 und W 1.7 quert die Fahrbahn zweimal in Längsrichtung. Dies wird durch eine Anpassung der Zonengrenzen an die tatsächlichen Strassengrenzen korrigiert.



oben: Luftbild
 rechts: Rechtskräftige Zonierung



oben: Gefahrenkarte
 rechts: Neue Zonierung



Erwägungen

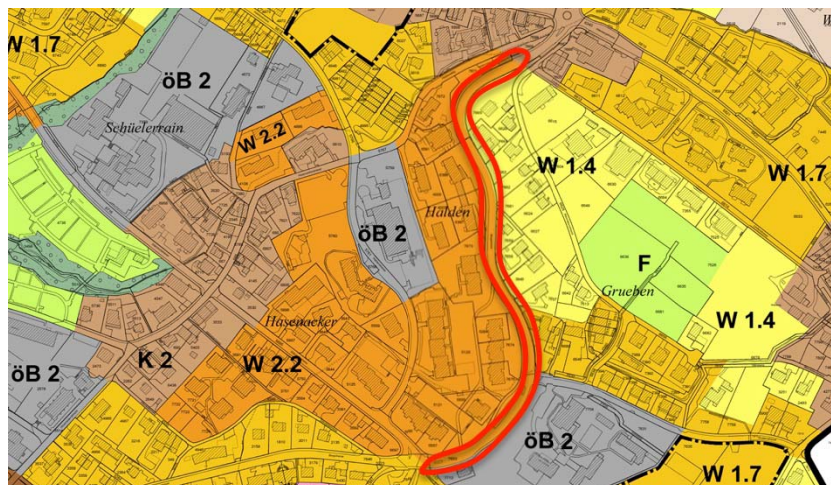
Die Ein- und Umzonung ist zweckmässig, da sie den Zonenverlauf klärt. Sie betrifft eine bestehende, rechtmässig ausgebaute öffentliche Strasse. Auf Private hat sie keine Auswirkungen. In der Gefahrenkarte sind die betreffenden Flächen als Bereiche mit mittlerer Hochwassergefährdung bezeichnet. Die Einzonung betrifft keine Fruchtfolgeflächen, Kulturland, Altlasten oder Naturschutzobjekte.

4.7 Weitere Anpassungen

Bergstrasse
(Biberhaldenweg bis Linden-
strasse)

Aufgrund des erfolgten Strassenausbaus und der Grenzregulierung durch die Mutation Nr. 2004, die seit 15.07.2008 rechtskräftig ist, stimmt die Zonengrenze nicht mehr mit der ostseitigen Strassengrenze überein. Die Abweichungen sind örtlich unterschiedlich und bewegen sich im Bereich von 0-2 m. Die Differenzflächen werden teils der W 2.2 (Bergstrasse), teils der W 1.4 bzw. W 1.7 (Baugrundstücke) zugewiesen.

Umzonung mit Gebietsabtausch
W 1.4 / W 1.7 / W 2.2 / öB 2

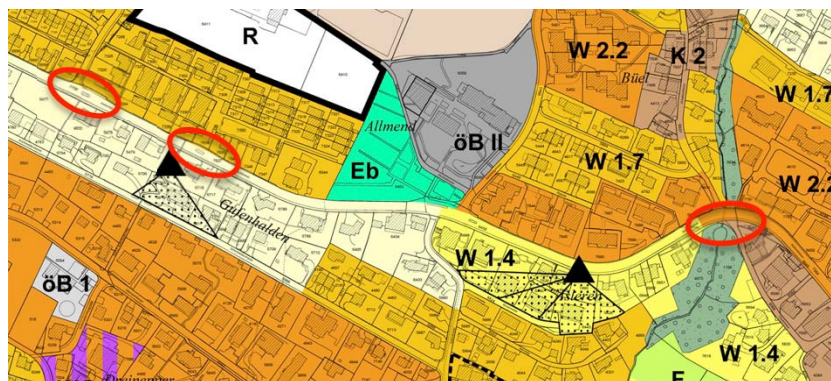


Aufdorfstrasse

Aufgrund des erfolgten Einbaus zweier Verkehrsinseln und der Grenzregulierungen durch die Mutationen Nrn. 2001 und 2044, die seit 07.06.2008 bzw. 17.06.2008 rechtskräftig sind, stimmt die Zonengrenze nicht mehr mit der nordseitigen Strassengrenze überein. Die Abweichungen sind örtlich unterschiedlich und bewegen sich im Bereich von 0-2 m. Die Strassenausweitungen werden der W 1.0 zugewiesen.

Ebenso wurde im Bereich der Einmündung Schellenstrasse, ebenfalls ausgelöst durch den Einbau einer Verkehrsinsel, die südseitige Strassengrenze mit der seit 16.05.2011 rechtskräftigen Mutation Nr. 2082 verschoben, weshalb auch hier die Zonengrenze angepasst wird. Die Strassenausweitung wird der K2 zugewiesen.

Umzonung mit Gebietsabtausch
W 1.0 / W 1.7 / W 2.2 / K2



Eisenbahnareal

Im Rahmen des Geodatenmodells sind die Eisenbahnareale im Zonenplan künftig nicht mehr der Bauzone zuzuweisen, sondern nur noch als orientierender Inhalt weiss darzustellen. Grundsätzlich werden alle Bahngleis-Grundstücke der SBB entsprechend erfasst. Dabei wird die Auszonungsfläche im Einklang mit der Stellungnahme der SBB vom 18.11.2014 auf den Bereich der Gleise beschränkt. Die Abgrenzung erfolgt in einem Abstand von 4 m parallel zu den künftigen Gleisachsen. Als Basis dient das Gleisprojekt 1:1000 der SBB vom 30.01.2012 zur Festlegung der Interessensgrenzen für den Doppelspurausbau.

Von dieser Auszonung ausgenommen sind Grundstücke von Privaten und der Gemeinde, die in den entsprechenden weissen Bahnkorridor hineinragen. In solchen Fällen erfolgt die Zonenabgrenzung auf der bahnseitigen Grundstücksgrenze. Ein allfälliger Landerwerb solcher Flächen durch die SBB ist nicht mit der vorliegenden Nutzungsplanung, sondern im eisenbahnrechtlichen Verfahren zu sichern.

Bei den überbauten oder überbaubaren Bahnhofarealen Männedorf und Uetikon wird die bisherige Zone für öffentliche Bauten öB 2 belassen. Eine allfällige Umzonung der Bahnareale in andere, zur Stärkung der Zentrumsfunktion zweckmässigere Zonen (K1, Z oder WG), wie sie von der SBB im Rahmen der zurückgewiesenen Revisionsvorlage angeregt wurde, ist in einer späteren, umfassenden Revision der Bau- und Zonenordnung und des Zonenplanes zu prüfen.

Technische Anpassungen

Im Zuge der Einführung des Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) können geringfügige Anpassungen gegenüber den bestehenden Mehranforderungen der amtlichen Vermessung (z.B. Zonengrenzen auf Parzellengrenzen, nachvollziehbare Abgrenzungen etc.) erfolgen, die grafisch nicht darstellbar sind und im Zonenplan nicht als Änderung bezeichnet sind.

5. Anpassungen Kernzonenpläne

5.1 Kernzonenplan Langacker

Perimeter

Im Zusammenhang mit der Auszoning von Bahnareal ist auch der Perimeter des Kernzonenplans Nr. 1 Langacker anzupassen und auf den Zonenplan abzustimmen. Damit wird dieser Kernzonenplan in zwei Teile gegliedert, einer oberhalb und einer unterhalb der Bahnlinie. Dementsprechend ist auch der Bereich für dreigeschossige Bauten dem neuen Perimeter anzupassen. Weitere Kernzonenplaninhalte sind nicht betroffen.



Auszug rechtskräftiger Kernzonenplan



Auszug teilrevidierter Kernzonenplan

5.2 Kernzonenplan Dorf

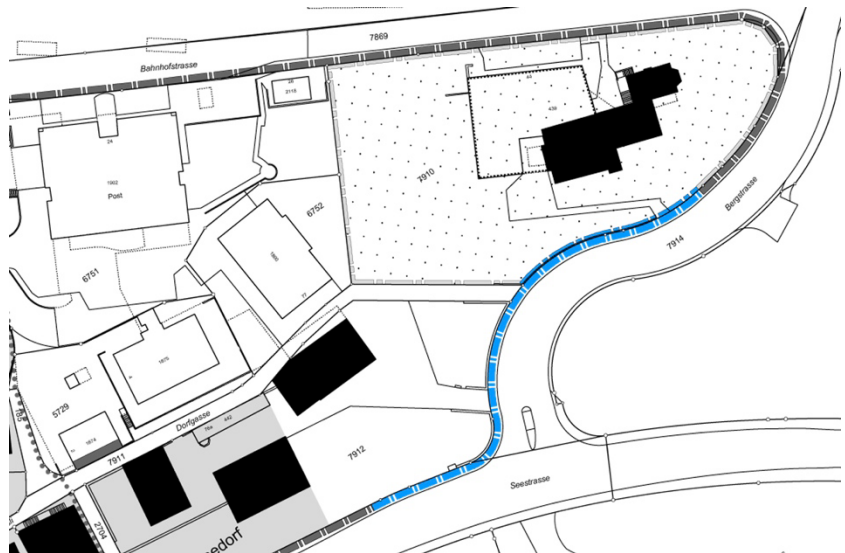
Perimeter

Mit der Bereinigung der Zonengrenze zwischen K1 und öB 2 infolge der neuen Strassenführung der Bergstrasse zwischen See- und Asylstrasse ist auch der Perimeter im Kernzonenplan Nr. 2 Dorf anzupassen. Abgesehen von dieser Anpassung sind keine weiteren Kernzonenplan-Inhalte betroffen.

rechts: Auszug rechtskräftiger
Kernzonenplan



rechts: Auszug teilrevidierter
Kernzonenplan



6. Auswirkungen

6.1 Gemeindeentwicklung

Einwohnerkapazität

Die Siedlungsfläche und die Einwohnerkapazität bleiben mit den vorgesehenen Um- und Einzonungen nahezu unverändert. Lediglich die Umzonung Biberhalde führt zu ca. 20 zusätzlichen Einwohnern.

Zone für öffentliche Bauten

Die Zonenfläche für öffentliche Bauten reduziert sich geringfügig um 0.18 ha. Dies entspricht einem Anteil von weniger als einem Prozent an den gesamten Zonenflächen für öffentliche Bauten (total 26.9 ha). Auf die vom Amt für Raumentwicklung (ARE) in der Vorprüfung geforderte Erhebung des langfristigen Bedarfs von Zonenflächen für öffentliche Bauten und Anlagen wird mit folgenden Bemerkungen verzichtet:

- Die von der Umzonung von der ÖB 2 in die W 2.2 betroffenen Grundstücke gehören der Politischen Gemeinde Männedorf. Sie sollen zur Förderung von bezahlbarem Wohn- und Gewerberaum eingesetzt werden, was auch im öffentlichen Interesse liegt. Zur künftigen Nutzung wird sich die Gemeindeversammlung äussern können.
- Das Kantonale Kinderheim, das zurzeit erweitert wird, hat am Standort Biberhalde keinen zusätzlichen Flächenbedarf. Dies wurde seinerzeit im Rahmen des Ausbaus der Grubenstrasse und der privaten Erschliessungsverträge zum Biberhaldenweg geklärt. Im Januar 2016 wurde nach mehreren Jahren Bauzeit die zweite Bauetappe der Gesamterneuerung des Spitals Männedorf abgeschlossen, womit den Patienten am rechten Zürichseeufer eine der modernsten Behandlungsinfrastrukturen der Schweiz zur Verfügung steht. Die Schulanlage Blatten wird zurzeit ausgebaut und im Wesentlichen um sechs Klassenzimmer, zwei Turnhallen und die Schul- und Gemeindebibliothek erweitert. In allen drei Fällen handelt es sich um eigentliche Nachverdichtungsvorhaben innerhalb der bestehenden Areale. Sie zeigen, dass nicht die Zonenfläche das entscheidende Kriterium ist, sondern die Möglichkeit für Erweiterungen mit zweckmässigen betrieblichen Synergien und funktionalen Bezügen. Auch bei weiteren in der Zone für öffentliche Bauten liegenden Arealen, etwa der Schulanlage Hasenacker, dem Ausbildungszentrum Appisberg, dem Alters- und Pflegeheim Allmendhof oder dem Seminarhotel Boldern sind entsprechende bauliche Ergänzungen innerhalb der bestehenden Zonenabgrenzungen möglich.

- Wichtige öffentliche Nutzungen wie der Gemeindesaal, das reformierte Kirchgemeindehaus, die reformierte Kirche oder die Altersheime Sunnmatt und Emmaus befinden sich in einer Zentrums-, Kern- oder Wohnzone. Daraus folgt, dass solche Nutzungen nicht zwingend in einer Zone für öffentliche Bauten liegen müssen, sondern fallweise auch in einer anderen Zone nutzungskonform sind.
- Umgekehrt sind drei Kindergärten einer kleinflächigen Zone für öffentliche Bauten zugewiesen, obschon sie ohne weiteres auch in einer Wohnzone sein könnten.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass aufgrund dieser Gesamtbetrachtung eine reine Flächenbilanz, wie sie das ARE verlangt, nicht zielführend ist. Von einer Einschränkung des Handlungsspielraumes zur Errichtung öffentlicher Bauten kann mit der vorliegenden Umzonung nicht ernsthaft die Rede sein, zumal aus heutiger Sicht auch kein zusätzlicher Bedarf besteht. Der Gemeinde darf zugetraut werden, dass sie auch bei künftigen öffentlichen Bauten einen raumplanerisch zweckmässigen Weg finden wird, diese zonenkonform realisieren zu können.

6.2 Ortsbild

Keine Auswirkungen

Die Ein- und Umzonungen haben keinen Einfluss auf das Ortsbild zur Folge, da diese fast ausschliesslich Strassenflächen betreffen. Nur die Umzonung Biberhalde betrifft eigentliches Bauland, welches aber schon bisher im künftigen Ausmass überbaut werden konnte.

6.3 Umwelt

Hochwasserschutz /
Gewässerrenaturierung

Die geplanten Ein- und Umzonungen werden, abgesehen vom ohnehin vorhandenen Hinweis- oder Gebotsbereich (geringe oder mittlere Hochwassergefährdung) auf den bestehenden Strassenflächen von keinen Gefahrenzonen tangiert.

Fruchtfolgeflächen

Die kleinflächige Einzonung an der Boldernstrasse umfasst 195 m². Davon entfällt nur ein geringfügiger Teil auf Fruchtfolgeflächen, da ein Streifen unmittelbar östlich entlang der Boldernstrasse mit Breiten von rund 1.2 bis 4.5 m dem Siedlungsgebiet zugeordnet ist. In Anbetracht der geringen Flächen, der situativen Verhältnisse und der Unschärfe des Siedlungsgebietes ist keine Kompensation von Fruchtfolgeflächen erforderlich.

Alllasten

Die geplanten Ein- und Umzonungen betreffen keine Flächen, die im Kataster der belasteten Standorte (KbS) aufgeführt sind.

7. Mitwirkung

Öffentliche Auflage	Die Teilrevision der Nutzungsplanung wurde vom Hochbau-/Planungsausschuss beantragt und vom Gemeinderat zuhanden der 60-tägigen öffentlichen Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG verabschiedet. Diese erfolgte vom 18.03.2016 bis 17.05.2016.
Anhörung	Die Revisionsvorlage wurde der Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP), der Regionalplanung Zürich und Umgebung (RZU), der SBB sowie den Nachbargemeinden Uetikon am See, Oetwil am See und Stäfa zur Anhörung unterbreitet. Von allen diesen nach- und nebengeordneten Planungsträgern liegen Stellungnahmen ohne Anträge vor.
Einwendungen	Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zu den Entwürfen äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Während der öffentlichen Auflage sind keine Einwendungen eingegangen. Daher entfällt ein Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen gemäss § 7 PBG.
Vorprüfung	Die Revisionsvorlage wurde dem Kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) parallel zur öffentlichen Auflage zur Vorprüfung eingereicht. In seinem Vorprüfungsbericht vom 25.05.2016 hat das ARE die Teilrevisionsvorlage als rechtmässig, zweckmässig und angemessen beurteilt und eine Genehmigung in Aussicht gestellt. Aufgrund der Vorprüfung sind ergänzende Hinweise zum Bedarf von Zonenflächen für öffentliche Bauten und zu den Fruchtfolgeflächen in den vorliegenden Bericht eingeflossen.
Festsetzung	Die Teilrevision der Nutzungsplanung wurde von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern an der Gemeindeversammlung vom 12.09.2016 festgesetzt.
Genehmigung	Nach der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung ist die Revisionsvorlage durch die Baudirektion Kanton Zürich zu genehmigen. Der Genehmigungsentscheid ist zu publizieren, anschliessend läuft eine 30-tägige Rekursfrist.

Teilrevision Nutzungsplanung
Punktuelle Änderung der Bauordnung

Bericht zur Mitwirkung



Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am 12.09.2016

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion

BDV-Nr.

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Öffentliche Auflage	3
1.2	Einwendungen	3
1.3	Anhörung	3
1.4	Vorprüfung	3
2	Vernehmlassung der SP Männedorf	4
2.1	Einwendung und Antrag	4
2.2	Erwägungen	5
2.3	Beschluss	5

Bearbeitung:

Ressort Hochbau/Planung
Peter Suhner, Abteilungsleiter

1 Vorbemerkungen

1.1 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG der Teilrevision Nutzungsplanung - punktuelle Änderung der Bauordnung erfolgte vom 8. April an während 60 Tagen.

1.2 Einwendungen

Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur geplanten Streichung der Ziffer 12.8 BZO äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Während der zur Verfügung gestellten Frist sind keine Einwendungen eingegangen und keine Begehren gestellt worden.

Auf Grund eines internen Missverständnisses hat es die Sozialdemokratische Partei Männedorf verpasst, innert Frist ihre Vernehmlassung zur Revisionsvorlage einzureichen. Mit Eingang vom 27. Juni 2016 nimmt der Gemeinderat von der Vernehmlassung Kenntnis.

1.3 Anhörung

Die Nachbargemeinden Uetikon am See, Oetwil am See und Stäfa, sowie die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) wurden zur Anhörung eingeladen. Von diesen Planungsträgern liegen keine Einwendungen und Anträge vor.

1.4 Vorprüfung

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung umfasst einzig die Streichung der Ziffer 12.8 „Fachgremium“ und damit den Verzicht auf eine zwingende externe Beurteilung wichtiger Bauvorhaben hinsichtlich Gestaltung und Einordnung durch ein unabhängiges Fachgremium. Auf Grund der Marginalität des Revisionsumfangs mit rein kommunaler Auswirkung hat der Gemeinderat auf eine Vorprüfung durch die Baudirektion des Kantons Zürich, vertreten durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) verzichtet.

2 Vernehmlassung der SP Männedorf

2.1 Einwendung und Antrag

Nachstehend wird die Vernehmlassung mit Antrag und Begründung im Wortlaut dargestellt:

Die SP Männedorf ist mit der vom Gemeinderat empfohlenen Unterstützung der von Claudia Haab eingereichten Initiative - welche die Aufhebung der Ziffer 12.8 der BZO verlangt - nicht einverstanden.

Der Gemeinderat schrieb in seiner Pressemitteilung unter anderem: „Gleichzeitig hat der Gemeinderat aber auch festgestellt, dass die Diskussion zwischen Fachkommission und Bauherrschaft in aller Regel zu Projektverbesserungen geführt hat, die sowohl im Interesse der Bauherrschaft selbst als auch des Ortsbildes lagen.“

Es ist der SP daher unverständlich, dass der Gemeinderat die Initiative Haab zur ersatzlosen Aufhebung der Fachkommission zur Annahme empfiehlt, und nicht stattdessen - wie in seiner Vorlage zur Teilrevision BZO für die a. o. Gemeindeversammlung vom 16. März 2015 - eine sinnvolle Änderung der Ziffer 12.8 der BZO vorschlägt, um die sich zeigenden Schwächen der Ziffer 12.8 zu beheben.

Die SP beantragt darum, statt der Streichung der Ziffer 12.8 der BZO deren Veränderung gemäss der gemeinderätlichen Vorlage Teilrevision BZO für die ausserordentliche Gemeindeversammlung vom 16. März 2015.

<p>12.8. Fachgremium</p> <p>12.8.1 Für die Beurteilung wichtiger Bauvorhaben hinsichtlich Gestaltung und Einordnung zieht der Hochbau-/Planungsausschuss ein unabhängiges Fachgremium bei. Das Fachgremium wird durch die Bewilligungsbehörde beigezogen bei Bauvorhaben von übergeordneter Bedeutung sowie im Falle der gestalterischen Verweigerung einer Baubewilligung. Das Fachgremium beurteilt im Auftrag des Hochbau-/Planungsausschusses namentlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> → Bauvorhaben in Kernzonen → Bauvorhaben in der Quartiererhaltungszone → Bauvorhaben in der Zentrumszone → Bauvorhaben in den Zonen für öffentliche Bauten → die Aufstellung von Gestaltungsplänen → die Beanspruchung von Sonderbauvorschriften → Arealüberbauungen → grosse Bauvorhaben, welche mindestens die Fläche einer Arealüberbauung umfassen → Schutzobjekte → Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen 	<p>12.7. Fachkommission</p> <p>12.7.1 Für die Beurteilung von wichtiger Bauvorhaben hinsichtlich Gestaltung und Einordnung zieht bei wichtigen Bauvorhaben kann der Hochbau-/Planungsausschuss eine unabhängiges Fachgremium bei Fachkommission beiziehen. Das Fachgremium wird durch die Bewilligungsbehörde beigezogen bei Bauvorhaben von übergeordneter Bedeutung sowie im Falle der gestalterischen Verweigerung einer Baubewilligung. Das Fachgremium beurteilt im Auftrag des Hochbau-/Planungsausschusses namentlich:</p> <p>Wichtige Bauvorhaben sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> → Bauvorhaben in Kernzonen → Bauvorhaben in der Quartiererhaltungszone → Bauvorhaben in der Zentrumszone → Bauvorhaben in den Zonen für öffentliche Bauten → die Aufstellung von Bauvorhaben nach Gestaltungsplänen → die Beanspruchung von Bauvorhaben nach Sonderbauvorschriften → Arealüberbauungen → grosse Bauvorhaben, welche mindestens die Fläche einer Arealüberbauung umfassen → Schutzobjekte → Bauvorhaben ausserhalb den Bauzonen 	<p>→ Weitere Revisionsthemen</p> <p>Gelegentlich konnte der Eindruck entstehen, dass das Fachgremium alle Bauvorhaben in den aufgelisteten Gebieten prüft (Wortlaut dritter Satz). Dies ist jedoch nicht so, weshalb eine Präzisierung vorgenommen wird.</p> <p>Der Begriff „Fachgremium“ wird durch „Fachkommission“ ersetzt. Mit der neuen Kann-Formulierung ist der Einbezug der Fachkommission nicht mehr zwingend. Zudem hat nicht nur der Hochbau/Planungsausschuss, sondern auch der Gesuchsteller das Recht auf den Beizug der Fachkommission. Die Schutzobjekte werden auf Grund bisheriger Praxis und Effizienz aus der Liste gestrichen.</p>
<p>☐</p>	<p>12.7.2. Das Recht zum Beizug der Fachkommission steht auch dem Gesuchsteller zu.</p>	<p>☐</p>
<p>12.8.2 Das für die Beurteilung und den Vollzug notwendige Regelwerk ist durch den Gemeinderat zu erlassen. Nur die direkt durch das Baugesuch verursachten Kosten wie Visualisierungen, Fachbeurteilungen, Modelle und dergleichen gehen zu Lasten des Bauwilligen.</p>	<p>12.7.3. Das für die Beurteilung und den Vollzug notwendige Regelwerk ist durch den Gemeinderat zu erlassen. Nur die direkt durch das Baugesuch verursachten Kosten wie Visualisierungen, Fachbeurteilungen, Modelle und dergleichen gehen zu Lasten des Bauwilligen.</p>	<p>☐</p>

Die im Kommentar der Vorlage dargelegte Ansicht, dass der Einbezug der Fachkommission nicht mehr zwingend ist und zudem neu auch der Gesuchsteller/die Gesuchstellerin das Recht zum Beizug der Fachkommission haben soll, teilt die SP Männedorf. Wir sind der Meinung, dass es wirklich hilfreich ist, wenn die Möglichkeit des Beizugs der Fachkommission weiterhin besteht, ohne deshalb die fachlichen Kompetenzen des Personals der Hochbau-/Planungsabteilung der Gemeinde Männedorf in Frage stellen zu wollen.

2.2 Erwägungen

Da die Vernehmlassung der SP Männedorf zu spät, das heisst nicht innert der gesetzlichen Auflagefrist eingegangen ist, wird auf das Begehren nicht eingegangen. Der Antragstellerin wird empfohlen, den Antrag an der Gemeindeversammlung bei der Verhandlung des entsprechenden Traktandums zu stellen und zu begründen.

2.3 Beschluss

Der Antrag wird nicht berücksichtigt

Teilrevision Nutzungsplanung
Punktuelle Änderung der Bauordnung

Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV



Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am 12.09.2016

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion

BDV-Nr.

Inhalt

1	Einleitung.....	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Verfahren	3
1.3	Fristen	4
1.4	Aufgabenstellung	4
1.5	Ablauf der Teilrevision.....	4
2	Änderung der Bau- und Zonenordnung.....	5
2.1	Streichung Ziffer 12.8 Fachgremium.....	5
3	Mitwirkung	6
3.1	Öffentliche Auflage.....	6
3.2	Anhörung.....	6
3.3	Einwendungen	6
3.4	Vorprüfung	6
3.5	Veranstaltung	6
3.6	Festsetzung.....	6
3.7	Genehmigung.....	7

Bearbeitung:

Ressort Hochbau/Planung
Peter Suhner, Abteilungsleiter

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Am 26. September 2011 hat die Gemeindeversammlung auf Antrag eines Stimmbürgers der Einführung eines unabhängigen Fachgremiums zur Beurteilung wichtiger Bauvorhaben hinsichtlich Einordnung und Gestaltung zugestimmt. Dieses Gremium sollte beigezogen werden bei Bauvorhaben von übergeordneter Bedeutung sowie im Falle einer Verweigerung mangels genügender Einordnung und Gestaltung. Seit 2012 lässt sich die Baubehörde bei anspruchsvollen Bauvorhaben von einem 5-köpfigen Gremium auswärtiger Planer und Architekten, das bei Bauten in Kernzonen oder im Umfeld von Schutzobjekten, Bauten im Rahmen von Gestaltungsplänen oder Arealüberbauungen etc. zum Einsatz kommt, beraten.

Am 11. März 2016 Claudia Haab Gulich eine Initiative zur Änderung der Bau- und Zonenordnung eingereicht. Die Initiantin verlangt:

„Es sei Ziffer 12.8 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Männedorf vom 26.09.2011 aufzuheben“

Dies führt zur Abschaffung der Fachkommission für Planungs- und Baufragen. Die Initiantin begründet ihre Initiative im Wesentlichen mit dem zeitlichen und finanziellen Mehraufwand, den Bauherrschaften auf sich nehmen müssen, um für anspruchsvolle Bauvorhaben eine Baubewilligung zu erhalten.

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 16. März 2016 die Rechtmässigkeit und die Verhältnis- und Zweckmässigkeit bestätigt und die Initiative für gültig und abstimmungsfähig erklärt und entschieden, die Initiative den Stimmberechtigten zur Annahme zu empfehlen.

1.2 Verfahren

Nach § 50b Abs. 1 GG legt der Gemeinderat eine gültige Initiative, die in die Zuständigkeit der Gemeindeversammlung fällt, mit ihrem Antrag der nächsten Gemeindeversammlung vor. Diese Fristbestimmungen sind verbindlich. Die Ordnungsfristen können indessen aufgehoben werden, wenn die Vorbereitung der Vorlage aus sachlichen Gründen mehr Zeit in Anspruch nimmt. So ist insbesondere bei Initiativen auf Änderung der Nutzungsplanung vorgängig zur Gemeindeversammlung das öffentliche Planauflageverfahren durchzuführen. Da im vorliegenden Fall eine ausformulierte Initiative vorliegt, ist demnach das Planauflageverfahren vorgängig durchzuführen.

Daraus ergibt sich, dass die Änderung der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Männedorf mit den erforderlichen Unterlagen auszuarbeiten ist. Dabei sind die nach- und nebengeordneten Planungsträger rechtzeitig anzuhören. Die Revisionsunterlagen sind vor der Festsetzung öffentlich aufzulegen. Innert 60 Tagen nach der Bekanntmachung kann sich jeder Einwohner beim Gemeinderat zum Inhalt äussern. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden.

1.3 Fristen

Mit der Gültigkeitserklärung durch den Gemeinderat löst die ausformulierte Initiative beim Gemeinderat einen direkten Auftrag zur Ausarbeitung einer „Teilrevision der Nutzungsplanung - BZO aus. Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Fristen, der öffentlichen Mitwirkung, der Aktenaufgabe und der Genehmigung durch die Baudirektion kann die Vorlage der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 12. September 2016 zur Festsetzung beantragt werden. Mit einer rechtskräftigen Genehmigung durch die Baudirektion könnte in diesem Fall bis Ende 2016 gerechnet werden.

1.4 Aufgabenstellung

Es ist eine Teilrevisionsvorlage der kommunalen Bau- und Zonenordnung für die Gemeindeversammlung auszuarbeiten. Diese beinhaltet gemäss dem Initiativtext die ersatzlose Streichung von Ziffer 12.8 Fachgremium. Weitere Anliegen sind nicht Gegenstand dieser Teilrevision. Der Mitwirkung durch die Bevölkerung und weiteren interessierten Kreisen ist angemessen Beachtung zu schenken.

Die Teilrevision Nutzungsplanung - BZO umfasst folgende Bestandteile:

- Bau- und Zonenordnung Ziffer 12.8
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

Im vorliegenden Bericht nach Art. 47 RPV werden die beantragten Änderungen erläutert und begründet sowie deren Auswirkungen dargelegt.

1.5 Ablauf der Teilrevision

Der Ablauf der Teilrevision Nutzungsplanung - BZO sieht wie folgt aus:

- Entwurf Revisionsvorlage (Bau- und Zonenordnung, Bericht nach Art. 47 RPV)
- Verabschiedung Revisionsentwurf durch den Gemeinderat zuhanden öffentlicher Auflage, Vorprüfung und Anhörung
- Öffentliche Auflage während 60 Tagen, parallel dazu Vorprüfung durch den Kanton und Anhörung der Nachbargemeinden sowie der Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP)
- Auswertung der Einwendungen aus der öffentlichen Auflage und der Ergebnisse aus der Anhörung mit Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen
- Verabschiedung der Revisionsvorlage durch den Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung
- Gemeindeversammlung
- Publikation und Rekursmöglichkeit während 30 Tagen
- Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich

2 Änderung der Bau- und Zonenordnung

2.1 Streichung Ziffer 12.8 Fachgremium

Die ersatzlose Streichung der Ziffer 12.8 Fachgremium hat die Auflösung der Fachkommission für Planungs- und Baufragen (Ziffer 12.8.1) und die Ausserkraftsetzung der Richtlinie über die Fachkommission für Planungs- und Baufragen (Ziffer 12.8.2) zur Folge. Damit entfällt die Möglichkeit für die Bewilligungsbehörde, bei komplexen Projekten an sensibler Lage ein Fachgremium für deren Beurteilung beizuziehen. Diese Aufgabe soll gemäss Begründung der Initiantin von der Baubehörde und den Fachleuten des Ressorts Hochbau/Planung wahrgenommen werden.

Die Gestaltungsanforderungen sind teilweise unter den jeweiligen Zonenvorschriften aufgeführt. Im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäss § 238 PBG wobei im Regelfall für Bauten, Anlagen und Umschwung eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht (Abs. 1) und auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht genommen werden muss.

Der Beizung externer Berater im Einzelfall und bei absoluter Notwendigkeit bleibt ausdrücklich vorbehalten.

Bau- und Zonenordnung

12.7.10 Bei zweckmässiger Unterteilung des jeweiligen Gebietes können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden, die nicht gleichzeitig festzusetzen sind.

12.8 Fachgremium

12.8.1 Für die Beurteilung wichtiger Bauvorhaben hinsichtlich Gestaltung und Einordnung zieht der Hochbau-/Planungsausschuss ein unabhängiges Fachgremium bei. Das Fachgremium wird durch die Bewilligungsbehörde beigezogen bei Bauvorhaben von übergeordneter Bedeutung sowie im Falle der gestalterischen Verweigerung einer Baubewilligung. Das Fachgremium beurteilt im Auftrag des Hochbau-/Planungsausschusses namentlich:

- Bauvorhaben in Kernzonen
- Bauvorhaben in der Quartiererhaltungszone
- Bauvorhaben in der Zentrumszone
- Bauvorhaben in den Zonen für öffentliche Bauten
- die Aufstellung von Gestaltungsplänen
- die Beanspruchung von Sonderbauvorschriften
- Arealüberbauungen
- grosse Bauvorhaben, welche mindestens die Fläche einer Arealüberbauung umfassen
- Schutzobjekte
- Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen

12.8.2 Das für die Beurteilung und den Vollzug notwendige Regelwerk ist durch den Gemeinderat zu erlassen. Nur die direkt durch das Baugesuch verursachten Kosten wie Visualisierungen, Fachbeurteilungen, Modelle und dergleichen gehen zu Lasten des Bauwilligen.

13. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

3 Mitwirkung

3.1 Öffentliche Auflage

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wird vom Hochbau-/Planungsausschuss beantragt und vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung verabschiedet. Die Revisionsvorlage wird gestützt auf § 7 PBG während 60 Tagen vom 8. April bis 8. Juni 2016 öffentlich aufgelegt.

3.2 Anhörung

Gleichzeitig wird die Revisionsvorlage der Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP), der Regionalplanung Zürich und Umgebung (RZU) sowie den Nachbargemeinden Uetikon am See, Oetwil am See und Stäfa zur Anhörung unterbreitet.

3.3 Einwendungen

Während der Auflagefrist kann sich jedermann zu den Entwürfen äussern und schriftliche Einwendungen vorbringen. Die Anliegen werden auf ihre Zweckmässigkeit geprüft und fliesen bei positiver Beurteilung ganz oder teilweise in die Revisionsvorlage ein. Die abgelehnten Anliegen werden gemäss § 7 PBG im Bericht zu den Einwendungen aufgeführt. Dieser Bericht ist als Teil der Revisionsvorlage von der Gemeindeversammlung zur Kenntnis zu nehmen.

3.4 Vorprüfung

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung umfasst einzig die Streichung der Ziffer 12.8 „Fachgremium“ und damit den Verzicht auf eine zwingende externe Beurteilung wichtiger Bauvorhaben hinsichtlich Gestaltung und Einordnung durch ein unabhängiges Fachgremium. Auf Grund der Marginalität des Revisionsumfangs mit rein kommunaler Auswirkung verzichtet der Gemeinderat auf eine Vorprüfung durch die Baudirektion des Kantons Zürich, vertreten durch das Amt für Raumentwicklung (ARE).

3.5 Veranstaltung

Auf eine öffentliche Informationsveranstaltung wird auf Grund der Geringfügigkeit der Revisionsvorlage verzichtet.

3.6 Festsetzung

Die Teilrevision der Nutzungsplanung BZO wird den Stimmbürgern an der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 12. September 2016 zur Beschlussfassung vorgelegt.

3.7 Genehmigung

Nach der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung ist die Revisionsvorlage durch die Baudirektion Kanton Zürich zu genehmigen.

Bauten und baurechtliche Planungen

Verschiedenes

■ Teilrevison kommunale Nutzungsplanung - Rechtskrafteintritt

Männedorf. Mit Verfügung ARE 17-0096 vom 21. April 2017 hat die Baudirektion des Kantons Zürich, vertreten durch das Amt für Raumentwicklung ARE, die von der Gemeindeversammlung mit Beschluss vom 12. September 2016 festgesetzte Teilrevison der kommunalen Nutzungsplanung genehmigt.

Diese Genehmigung wird gemäss § 6 und §§ 159 PBG öffentlich bekannt gegeben und in der amtlichen Vermessung nachgeführt (Rechtskraftbescheinigung vom 16.06.2017).

Gemeinderat Männedorf

00200833