

Öffentlicher Gestaltungsplan Seeanlage Pfruenderhaab

Bestimmungen

Stand: Überarbeitung nach erster Vorprüfung

Festgesetzt durch die Gemeindeversammlung am

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Genehmigt durch die Baudirektion am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

Freiraumqualitäten in hochwertiger Umgebung

1. Zweck

Der öffentliche Gestaltungsplan Seeanlage Pfruenderhaab bezweckt:

- die Aufwertung und langfristige Erhaltung der bestehenden Freiraumstrukturen in der Seeanlage Pfruenderhaab
- die Bereitstellung eines vielseitigen Angebots an Freizeit- und Erholungsflächen für unterschiedliche Nutzergruppen
- eine verbesserte Arealzugänglichkeit für die Öffentlichkeit
- die Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen und öffentlich zugänglichen Aufenthalts- und Wegfläche am Zürichsee
- Stärkung der Ufervegetation im Bereich des Schilfröhrichtbestandes
- eine der Nutzung entsprechende Erschliessung der Seeanlage und die Sicherstellung einer zweckmässigen Parkierung

Plan und Bestimmungen

2. Geltungsbereich und Bestandteile

1 Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan und den Bestimmungen.

Geltungsbereich

2 Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.

Rechtsgrundlage

3. Ergänzendes Recht

1 Der vorliegende Gestaltungsplan wird im Sinne von § 83 ff PBG festgesetzt.

PBG und BZO

2 Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, sind die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Männedorf sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend.

4. Baubereiche

- | | |
|------------------------------------|---|
| Baubereiche | 1 Die Anzahl, Lagen und äusseren Abmessungen der Bauten ergeben sich aus den im Situationsplan bezeichneten Baubereichen. |
| Bestehende Bauten | 2 Die bestehenden Bauten in den Baubereichen 1, 2, 3 und 4 sind grundsätzlich in den bisherigen äusseren Abmessungen zu erhalten. Betrieblich bedingte oder für den Gebäudeunterhalt notwendige bauliche Veränderungen sind im Rahmen von § 253a und § 357 PBG möglich. |
| Anbau an Fischerhüsli | 3 Im Baubereich 1a darf die Gesamthöhe 3.0 m und die überbaute Fläche 25 m ² nicht überschreiten. Auf das als Denkmalschutzobjekt inventarisierte Fischerhüsli ist dabei besondere Rücksicht zu nehmen. |
| Neubau für Segelclub | 4 Im Baubereich 4a darf die Gesamthöhe 5.0 m und die Gesamtlänge 20.0 m nicht überschreiten. |
| Anlagen, Ausstattungen, Ausrüstung | 5 Anlagen (z. B. Veloabstellplätze, Einwasserungsstellen), Ausstattungen (z. B. Stützmauern, Treppen, Stege) und Ausrüstungen (z. B. Duschen, mobile Storen) dürfen auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden. In der Nähe der im Situationsplan als Seezugang bezeichneten Badeplätze sind Duschen möglich. Innerhalb der Uferstreifen von See und Saurenbach sind solche Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen nur zulässig, wenn sie standortgebunden sind und im öffentlichen Interesse liegen. |

5. Nutzweise

- | | |
|---|---|
| Zulässige Nutzungen | 1 Im ganzen Gestaltungsplanperimeter sind Freizeit-, Sport- und Erholungsnutzungen und sämtliche für diesen Zweck benötigten Betriebseinrichtungen zulässig. Innerhalb der Uferstreifen von See und Saurenbach sind solche Nutzungen nur zulässig, wenn sie standortgebunden sind und im öffentlichen Interesse liegen. |
| Nutzung Fischerhüsli
Baubereich 1 und 1a | 2 Im Baubereich 1, dem heutigen "Fischerhüsli", sind gastronomische Einrichtungen und Versammlungsräumlichkeiten, die Veranstaltungen und festliche Aktivitäten ermöglichen, zulässig. Im Baubereich 1a sind Sanitäranlagen, Abstellräume und technische Einrichtungen für den Betrieb des Fischerhüsli zulässig. |
| Nutzung Bootshaus
Baubereich 2 | 3 Im Baubereich 2, dem "Bootshaus", sind Versorgungseinrichtungen möglich, die funktional im Zusammenhang mit der Nutzung des Spiel- und Begegnungsplatzes stehen (z. B. Lagerflächen für saisonale Platzbestuhlung). |

Nutzung Pfruenderhaus
Baubereich 3

4 Im Baubereich 3, dem "Pfruenderhaus", sind Nutzungen zulässig, die im Zusammenhang mit dem Jugendhaus stehen. Sollte der Jugendhausbetrieb eingestellt oder stark reduziert werden, kann der frei werdende Flächenanteil wieder einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Segelclub
Baubereiche 4 und 4a

5 Auf den im Situationsplan als Bereich Segelclub bezeichneten Flächen sind die für den Betrieb des Segelvereins notwendigen Einrichtungen (z. B. Clubhaus und Trockenstandplätze für Segelschiffe) zulässig. Die Ausstattungen für die Bootslagerung dürfen maximal 5.0 m hoch sein.

Im Baubereich 4 ist ein Clubhaus und im Baubereich 4a sind ergänzende Einrichtungen für das Segelclubareal (z. B. Sanitäranlagen, Stauraum für Segelclubmitglieder, Materiallager) zulässig.

6. Gestaltung

Besonders gute Gesamtwirkung

1 Bauten und Anlagen sind für sich und im Zusammenhang mit ihrer baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.

Naturnahe Ufergestaltung

2 Die Übergangsbereiche zum Seeufer sind behutsam und naturnah zu gestalten. Es sind einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

7. Ausstattung Freiräume

Allgemeine Zugänglichkeit

1 Der Freiraum ist, mit Ausnahme der Segelclubanlagen, allgemein zugänglich zu halten.

Erschliessungsflächen

2 In den im Situationsplan als Erschliessungsflächen ausgewiesenen Bereichen sind Wege und Plätze zulässig. Bis auf die drei Zugänge zu Fischerhüsli, Pfruenderhaus und Segelclub ist die Seeanlage autofrei.

Die öffentlich zugänglichen Erschliessungsflächen sind mit einer einheitlichen Beleuchtung auszustatten, die sicherheitstechnische, ökologische (Lichtverschmutzung) und gestalterische Anforderungen berücksichtigt.

Unversiegelte Flächen

3 Die Bodenversiegelung der Wege und Plätze ist auf ein Minimum zu beschränken. Der Bodenbelag der Trockenplatzanlage im Segelclub ist wasserdurchlässig zu halten.

Spiel- und Begegnungsplatz	4 In dem im Situationsplan als Spiel- und Begegnungsplatz bezeichneten Bereich ist eine Umgebungsgestaltung samt der dazugehörigen Ausstattung (Spielplatzgeräte, Sandkiste, Schachspiele, Sitzbänke u. dgl.) zulässig, welche alle Altersgruppen (Kinder, Jugendliche, Erwachsene und Senioren) zum Aufenthalt und zur Nutzung des Platzes einlädt.
Kiesplatz	5 Die Platzfläche innerhalb des Uferstreifens darf zur Erweiterung des Spielplatz- und Begegnungsbereiches als Kiesfläche ausgestaltet werden (z. B. für Boccia). Ausstattungen sind nur in Form einzelner Sitzbänke zulässig.
Tennisplatz	6 Der bestehende Tennisplatz ist bei Sanierung oder Ersatz vollständig in den Spielplatz- und Begegnungsbereich zu verlagern oder aufzuheben.
Skateranlage und Jugendhaus-Aussenbereich	7 In der im Situationsplan als Skateranlage und Jugendhaus-Aussenbereich bezeichneten Fläche sind Sportanlagen für Jugendliche und die dazugehörige Ausstattung (z. B. Skateboardanlage, Tischtennisplätze, geschützte Sitznischen) zulässig.
Lärmschutz Skateranlage	8 Entlang der Seestrasse sind orts- und landschaftsverträgliche Lärmschutzmassnahmen vorzusehen, die einerseits verhindern, dass die durch die Nutzung der Skateranlage verursachten Emissionen den Spitalbetrieb beeinträchtigen und andererseits die Aufenthaltsqualität der Seeanlage verbessert.
Der Öffentlichkeit dienende Einrichtungen	9 Bauten und Anlagen, die der Allgemeinheit dienen – wie WC-Anlagen, Bänke und Sitzgelegenheiten, Abfalleimer und Feuerstellen – sind im Gestaltungsplanperimeter zugelassen. Innerhalb der Uferstreifen von See und Saurenbach sind solche Einrichtungen nur zulässig, wenn sie standortgebunden sind und im öffentlichen Interesse liegen.
Abgrenzung Seestrasse	10 Die Seeanlage ist zwischen den Ein- und Ausfahrtsbereichen durch eine Einfriedung (Mauer / Hecke) von der Seestrasse zu trennen. Dies dient der Sicherheit der im Geltungsbereich spielenden Kinder. Die Einfriedung darf das Trottoirniveau um höchstens 1.4 m überragen.
Seezugang	11 In dem im Situationsplan als Seezugang bezeichneten Bereich sind bauliche Eingriffe am Ufer zulässig, welche Baden den Seeintritt erleichtern.
Seezugang gesperrt	12 Zur Schonung des bestehenden und des künftigen Schilfröhrichtes ist der Seezugang im bezeichneten Abschnitt mit geeigneten naturnahen Massnahmen (z. B. Bepflanzung) zu unterbinden.

8. Grünflächen und Bepflanzung

- | | |
|--|--|
| Hochstamimplantage erhalten | 1 Die Hochstamimplantage ist zu erhalten. Auf der Wiese zwischen den Bäumen sind einzelne Ruheflächen für den sitzenden oder liegenden Aufenthalt möglich. |
| Niederstamimplantage roden und neu gestalten | 2 Die Niederstamimplantage ist zu roden und öffentlich zugänglich zu machen. Auf den frei werdenden Flächen ist eine wiesenartige Gestaltung anzustreben, die nutzungs offen ist und vielfältige Spiel- und Erholungsaktivitäten erlaubt. Innerhalb des Uferstreifens von Kat. Nr. 5287 sind zur Milderung von Störungen des Schilfröhrichtes extensive Erholungsnutzungen mit Magerwiesen, Hochstammobstgarten und Sitzgelegenheiten auszubilden. |
| Liegewiese | 3 In dem im Situationsplan als Liegewiese ausgewiesenen Bereich sind Rasenflächen, Fusswege und schattenspendende Einzelbäume zulässig. |
| Platanenreihe erhalten | 4 Die Platanenreihe ist zu schonen und zu pflegen. Bei natürlichem Abgang der Bäume sind diese zu ersetzen. |
| Baum erhaltenswert | 5 Die im Situationsplan als erhaltenswert bezeichneten Bäume sind landschaftsprägend und zu erhalten. Bei Abgang sind sie durch gleichwertige Arten zu ersetzen. |
| Baum neu pflanzen | 6 Die im Situationsplan als neu zu pflanzende Bäume bezeichneten Standorte sind als konzeptionelle Vorgabe zu betrachten und in Zusammenhang mit der Neugestaltung der gerodeten Niederstamimplantage zu setzen. |

9. Erschliessung

- | | |
|--------------------------------|--|
| Zu- und Ausfahrt LV | 1 Die Zu- und Ausfahrt für den Langsamverkehr (Velos) ist über die im Gestaltungsplan bezeichneten Stellen zu führen. |
| Zu- und Ausfahrt MIV | 2 Die Zu- und Ausfahrten für den motorisierten Individualverkehr (Autos) dürfen nur an den im Gestaltungsplan bezeichneten Stellen erfolgen. Dies gilt auch für die Anlieferung. |
| Öffentlicher Fussweg bestehend | 3 Die im Situationsplan als bestehender öffentlicher Fussweg bezeichnete Verbindung zwischen den Eingängen Fischerhüsli und Pfruenderhaus ist jederzeit öffentlich zugänglich zu halten. Bei Vollausslastung der Parkierungsflächen entlang der Kantonsstrasse ersetzt diese das strassenbegleitende Trottoir. |
| Öffentlicher Fussweg geplant | 4 Der im Situationsplan als geplanter öffentlicher Fussweg bezeichnete Wegabschnitt schliesst die Lücke zwischen den zwei bestehenden Fusswegen. Er ist mindestens 1.5 m breit, unbefestigt und öffentlich zugänglich zu gestalten. |

10. Parkierung

Parkierung MIV

1 Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Anordnung von insgesamt sieben Parkplätzen, davon zwei Behinderten-Parkplätze, nur in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen zulässig. Diese sind gut in den Aussenraum zu integrieren.

Parkierung Velos

2 Verteilt auf die sechs im Situationsplan dargestellten Lagen sind insgesamt 60 Velo- und 6 Mofaabstellplätze anzubieten.

11. Ver- und Entsorgung

Werkleitungen

1 Die Anschlüsse an die Kanalisation, Wasser- und Stromversorgung sind beim jeweiligen Bauprojekt, in Absprache mit der Behörde und den Werkverantwortlichen, festzulegen.

Containerstandplatz

2 An den zwei gut erschlossenen Standorten Fischerhüsli und Pfruenderhaus sollen die baulichen Voraussetzungen für getrennte Abfallsammelstellen (wie Glas, Pet, Dosen, Restmüll) geschaffen werden.

Unterhalt

3 Für die Wartung der Gebäude (Fischerhüsli, Bootshaus und Pfruenderhaus) und Anlagen sowie der Unterhalt der Frei- und Grünflächen ist die Gemeinde Männedorf verantwortlich. Der Unterhalt im Segelclubareal ist privatrechtlich zu regeln.

Hochwasser

4 Wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, sind die Grundeigentümer verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.

12. Konzessionsland

Konzessionslinie

Die im Plan dargestellte Konzessionslinie verweist auf den ursprünglichen Uferverlauf. Ein Grossteil der heutigen Seeanlage ist künstlich, d.h. aufgeschüttetes Seegebiet und stellt rechtlich eine Landanlage dar. Als Inhaberin dieser Konzession ist die Gemeinde Männedorf für sämtliche Massnahmen innerhalb derselben zuständig. Alle baulichen Veränderungen auf Landanlagen bedürfen einer Bewilligung der Baudirektion.

13. Inkraftsetzung

Genehmigung

Der öffentliche Gestaltungsplan Seeanlage Pfruenderhaab wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig.