

**Auszug aus dem Protokoll  
des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 16. September 1992

**2820. Nutzungsplanung Uster (Sonderbauvorschriften Florastrasse)**

Mit Beschluss Nr. 350/1986 genehmigte der Regierungsrat die Nutzungsplanung der Stadt Uster. Am 4. Mai 1992 setzte der Gemeinderat der Stadt Uster für das Gebiet Florastrasse eine zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung (W2G) fest und erliess für ein erweitertes Gebiet Sonderbauvorschriften. Das Referendum gegen diese Beschlüsse wurde nicht ergriffen. Gemäss Zeugnis der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 24. August 1992 ist gegen diese Beschlüsse kein Rekurs ergriffen worden. Der Stadtrat Uster ersucht mit Schreiben vom 31. August 1992 um die Genehmigung.

Infolge eines hängigen Rekurses musste u. a. das Gebiet Florastrasse von der Genehmigung des Zonenplans ausgenommen werden (RRB Nr. 350/1986 Dispositiv II). In Nachachtung des ergangenen Rekursentscheides (RRB Nr. 1863/1989) überarbeitete die Stadt Uster die Nutzungsplanung in jenem Bereich und erliess überdies Sonderbauvorschriften für ein erweitertes Gebiet.

Der Genehmigung steht nichts entgegen.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten  
b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Die mit Beschluss des Gemeinderates der Stadt Uster vom 4. Mai 1992 festgesetzte Ergänzung der Nutzungsplanung (zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung W2G sowie Erlass von Sonderbauvorschriften) für das Gebiet Florastrasse wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Stadtrat Uster, 8610 Uster (unter Rücksendung eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plansatzes), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

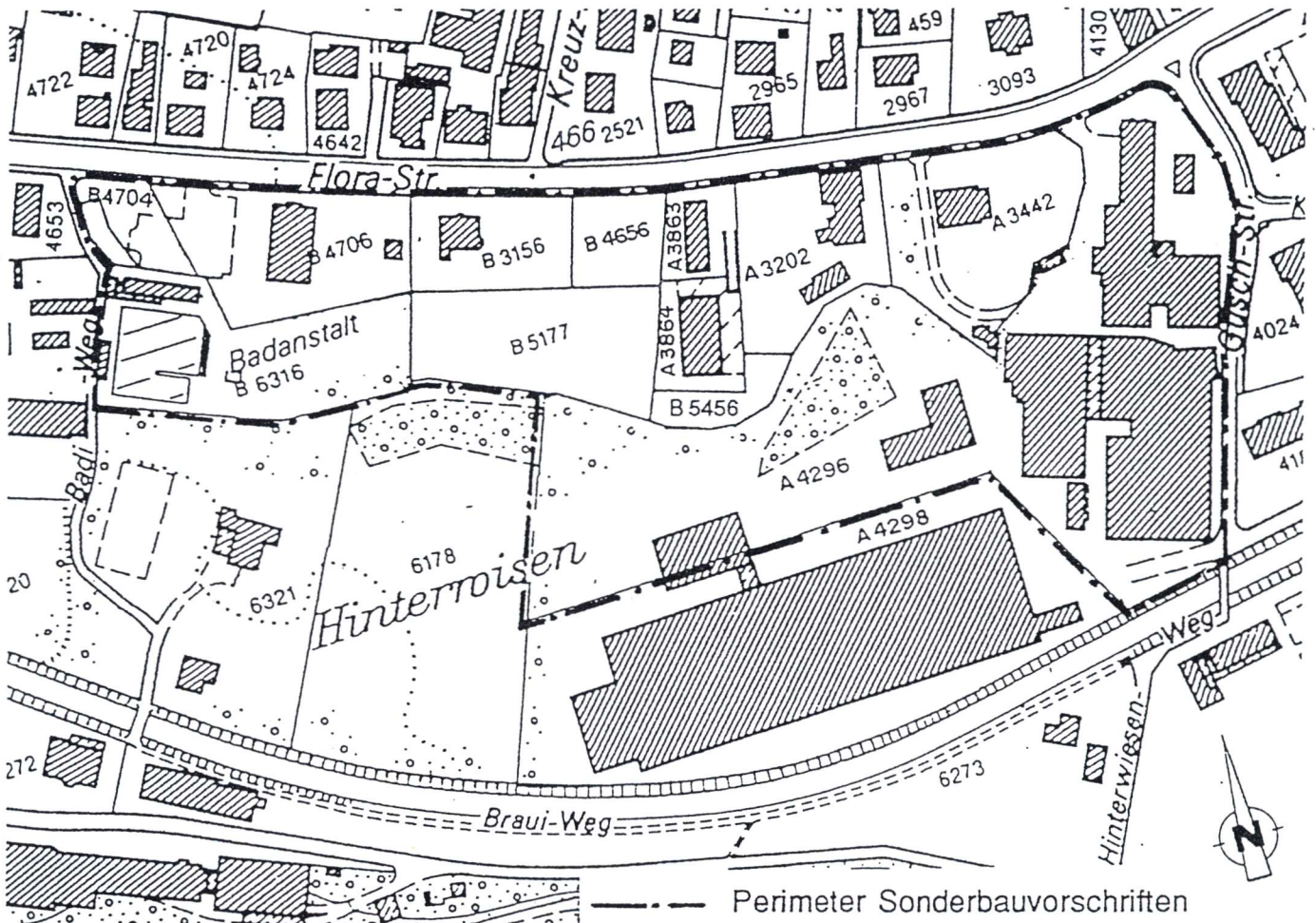
Zürich, den 16. September 1992

Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

i. V.  
Hirschi

# Sonderbauvorschriften Florastrasse

Situationsplan 1 : 2500



Beschluss des Gemeinderates vom **04. Mai 1992**

Der Präsident:

Der Sekretär:

Vom Regierungsrat am **16. SEP. 1992** mit Beschluss Nr. **2820** genehmigt

Vor dem Regierungsrat:

in Vertretung



Der Staatsschreiber:

Datum: 20.11.1991



## Sonderbauvorschriften Florastrasse

---

Beschluss Gemeinderat Uster Nr. 93 vom 4. Mai 1992

Namens des Gemeinderates

Der Präsident :

Der Sekretär :

Vom Regierungsrat am 18. SEP. 1992 mit Beschluss Nr. 0282 genehmigt.

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber :

in Vertretung



**SONDERBAUVORSCHRIFTEN FLORASTRASSE**

---

**Art. 1**

Geltungsbereich

Plan 1:2'500

Die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan 1:2'500 schwarz umrandete Gebiet. Der Plan ist Bestandteil der Sonderbauvorschriften.

**Art. 2**

Verhältnis zur Bauordnung

Spezialfälle

Grundstück Kat. Nr. A 4296, B 4704 und B 6316

Wo diese Vorschriften keine Angaben machen, gilt die allgemeine Bauordnung.

Für das Grundstück Kat. Nr. A 4296 gilt bis auf Art. 9 nur die allgemeine Bauordnung.

Für die Grundstücke Kat. Nr. B 4704 und B 6313 gilt bis auf Art. 11 nur die allgemeine Bauordnung.

**Art. 3**

Empfindlichkeitsstufe

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss der eidg. Lärmschutzverordnung.

Erleichterungen:

**Art. 4**

1. Ausnutzung

Die zulässige Ausnutzungsziffer beträgt 0.55. Es kann kein zusätzlicher Bonus geltend gemacht werden.

**Art. 5**

2. Geschosse, Gebäudehöhe

Gestattet sind 1 anrechenbares Untergeschoss, 3 Vollgeschosse und 2 Dachgeschosse, wobei nur das erste Dachgeschoss Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume enthalten darf. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 9.00 m.

**Art. 6**

3. Abstände

Im Innenverhältnis des Gebietes gelten lediglich die Abstandsvorschriften des kantonalen Rechts, im Aussenverhältnis gelten die Bestimmungen der Bauordnung.

Besondere Anforderungen:

**Art. 7**

1. Rücksichtnahme auf Altbauten mit Umschwung

Die Neubauten sind so zu stellen, dass sie auf die Altbauten Vers. Nr. 2380, 2381, 238, 237 und den zugehörigen Umschwung bestmöglich Rücksicht nehmen.

**Art. 8**

2. Rücksichtnahme auf die Florastrasse

Die der Florastrasse zugewendeten Gebäudefassaden dürfen nicht länger als 15 m sein, dies bis zu einer Tiefe von 30 m ab Strassengrenze.

**Art. 9**

3. Parzelle A 3442

Nutzungsübertragung auf Parzelle A 4296

Zur Erhaltung der Parkanlage darf die Grundfläche der Parzelle A 3442 nicht anders überbaut werden, als sie von Gebäude Vers. Nr. 237 in Anspruch genommen wird. Ausnutzungsreserven können auf das Grundstück Kat. Nr. A 4296 übertragen werden.

**Art. 10**

4. Gebäudelänge

Die maximale Gebäudelänge beträgt 25 m.

#### **Art. 11**

##### 5. Erschliessung/Parkierung

Die interne Erschliessung ist mit möglichst wenig Verkehrsfläche zu lösen. Oberirdisch dürfen nur die Pflichtbesucher-Parkplätze angeordnet werden.

Folgende Teilgebiete müssen über eine gemeinsame Ausfahrt an die Florastrasse erschlossen werden:

- Grundstücke Kat. Nr. A 3863, A 3864, B 5456 und A 3202
- Grundstücke Kat. Nr. B 3156, B 4656 und B 5177
- Grundstücke Kat. Nr. B 4706, B 4704 und B 6316

#### **Art. 12**

##### 6. Fusswegverbindung

Längs der Ostgrenze der Grundstücke Kat. Nr. B 4656 und B 5177 ist eine öffentlich zugängliche Fusswegverbindung von der Florastrasse ins Gebiet Hinterwisen vorzusehen. Die Linienführung kann den örtlichen Verhältnissen angepasst werden. Die Sicherung des Wegrechts erfolgt im Grundbuch. Die Wegfläche zählt zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

#### **Art. 13**

##### 7. Umgebungsgestaltung

Die unüberbaut bleibenden Flächen - ausgenommen die Verkehrsflächen - sind parkartig zu gestalten oder als Garten zu nutzen. Längs der Florastrasse sind hochstämmige Bäume vorzusehen.

#### **Art. 14**

##### 8. Lärmschutz bei gemischter Nutzweise

Bei gemischter Nutzweise muss der Gewerbe- oder Büroanteil so angeordnet werden, dass der Wohnanteil vom Strassenlärm der Florastrasse möglichst gut geschützt wird.

#### **Art. 15**

##### Inkrafttreten

Diese Sonderbauvorschriften treten am Tag der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

