

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 9. Juli 1997

1449. Privater Gestaltungsplan Müliholz, Uster

Für das in der Reservezone gelegene Gebiet im Eckbereich zwischen Pfäffiker-, Wermatswiler- und Mühleholzstrasse ist ein privater Gestaltungsplan ausgearbeitet worden. Der Gemeinderat der Stadt Uster stimmte diesem am 13. Mai 1996 zu. Der gegen diesen Beschluss erhobene Rekurs wurde mit Entscheid der Baurekurskommission III vom 26. März 1997 abgewiesen. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Staatskanzlei vom 2. Mai 1997 ist dieser Entscheid rechtskräftig. Die Stadt Uster ersucht mit Schreiben vom 6. Mai 1997 um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan sollen die rechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des Betriebes des Transportunternehmens Ryffel Immobilien AG an einer verkehrstechnisch günstigen Lage geschaffen werden. Damit sollen die Auslagerung des zurzeit noch in der Kernzone von Uster gelegenen Betriebes sowie die Erhaltung und allfällige Erweiterung des bestehenden Garagen- und Tankstellenbetriebes der Leemann Automobile AG ermöglicht werden.

Der Gestaltungsplan ermöglicht eine im Rahmen dieser Zielsetzung angemessene Entwicklung. Die Bau- und Nutzungsvorschriften sind entsprechend zielgerecht festgelegt.

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

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der vom Gemeinderat der Stadt Uster am 13. Mai 1996 beschlossene private Gestaltungsplan Müliholz wird genehmigt.

II. Dispositiv Ziffer I dieses Beschlusses ist gemäss § 6 lit. a PBG öffentlich bekanntzumachen.

III. Mitteilung an den Stadtrat Uster, 8610 Uster (unter Beilage von zwei mit Genehmigungsvermerk versehenen Sätzen der Vorlage), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

i. V.
Hirschi

Privater Gestaltungsplan Müliholz
mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Plan ca. 1:1000

Mit Zustimmung der Grundeigentümer vom:

- Kanton Zürich, Abteilung Liegenschaften
- Stadt Uster, Abteilung Liegenschaften
- Ryffel AG, W. Ryffel, 8610 Uster
- Leemann Automobile AG, J. Leemann, 8610 Uster
- R. Leemann, 8610 Uster

Handwritten signatures and names:
J. Leemann
Ryffel
Leemann
R. Leemann

Vom Gemeinderat Uster festgesetzt am:

der Präsident: *Handwritten signature* der Ratssekretär: *Handwritten signature*

9.2. Juli 1997

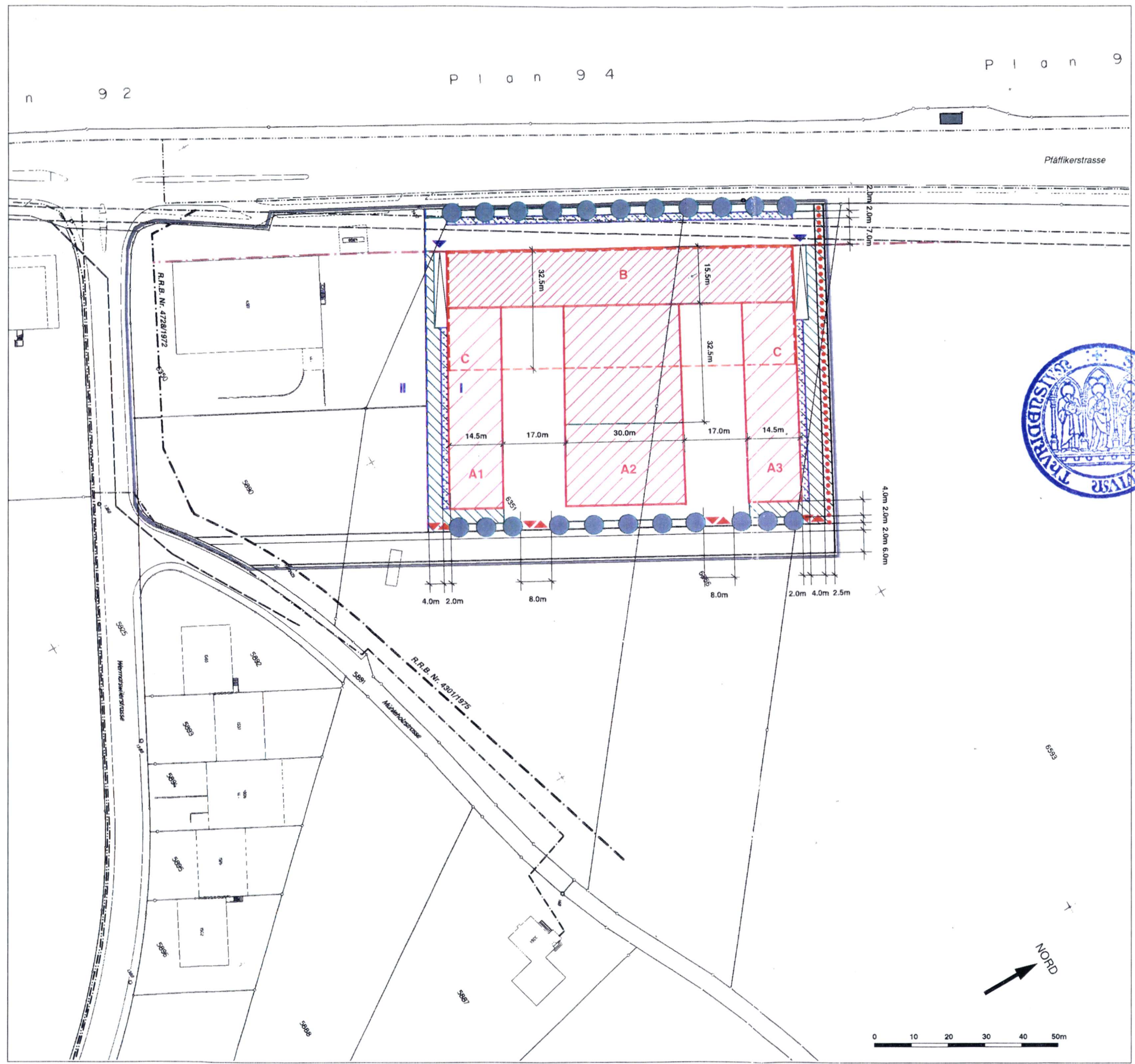
Handwritten date and signature:
13. Mai 1996
Handwritten signature

Vom Regierungsrat am mit Beschluss-Nr. 1449 genehmigt:

Vor dem Regierungsrat, der Staatsschreiber: *Handwritten signature*

Planpartner AG
M. Steiger+L. Huber Klausstrasse 26, 8034 Zürich
dipl. Arch. ETH/SIA Tel. 01 383 28 28
Planer BSP Fax. 01 383 92 01

Auftrag-Nr.	4173	Datum	22.05.1995	Format	60 x 84 cm
Plan-Nr.	01	Gez.	diz	(4173/295052/1GP)	



Legende

- Gestaltungsplanperimeter
 - neue Grundstücksgrenzen
 - Projektierte Verkehrsbaulinie Kanton
 - Teilgebiete I und II
 - Gebäudemantellinie für oberirdische Bauten
 - Baubereiche für oberirdische Bauten A1, A2, A3 und B
 - Gebäudemantellinie für anrechenbare unterirdische Bauten (Baubereich C)
 - Begrünung
 - unversiegelte Oberflächen
 - Baumreihe
 - Grundstückszufahrt Lage schematisch
 - Zufahrt für unterirdische Anlieferung
 - Parkplätze für Kurzparkierer
 - Fussweg öffentlich
- Technische Erschliessung
- Wasser bestehend
 - Kanalisation bestehend
 - Elektrizität bestehend
- Information
- Bushaltestelle bestehend



Stadt
Uster

Exemplar des
Amtes für Raumplanung

Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan "Müliholz"

Mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Zustimmung durch Gemeinderat am 13. Mai 1996 mit Beschluss Nr. 122

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Sekretär:

Vom Regierungsrat am

09. Juli 1997

mit Beschluss Nr. 1449

genehmigt.

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

in Vertretung

Hirschi



Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Müliholz»

Die Gemeinde Uster erlässt, gestützt auf § 85 ff. des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG), den privaten Gestaltungsplan "Müliholz" mit den folgenden Vorschriften:

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Zweck

- 1 Der private Gestaltungsplan "Müliholz" bezweckt in erster Linie die Schaffung geeigneter Voraussetzungen für den Betrieb eines Transportunternehmens mit den dazugehörigen Ausstattungen an verkehrstechnisch günstiger Lage. Er ermöglicht die Auslagerung dieses heute in der Kernzone von Uster gelegenen Unternehmens aus dem Stadtzentrum.
- 2 Weiter ermöglicht er die Erhaltung des Garagenbetriebes mit Tankstelle auf dem Grundstück Kat. Nr. B 6350, eine allfällige Erweiterung desselben mit Gewerbe und Wohnungen in den Obergeschossen sowie die Schaffung einiger Wohnungen auf dem Grundstück Kat. Nr. B 5890.

Art. 2

Geltungsbereich/Bestandteile

- 1 Der Gestaltungsplan gilt für das im Plan bezeichnete Gebiet.
- 2 Er setzt sich zusammen aus dem Plan Nr. 01 im Mst. 1:500 sowie den nachstehenden Vorschriften.

Art. 3

Übergeordnetes Recht

- 1 Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt im Gestaltungsplangebiet die Bauordnung der Stadt Uster.
- 2 Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, gilt im Gestaltungsplangebiet die zu diesem Zeitpunkt gültige Bau- und Zonenordnung.

Art. 4

Grenzänderungen/Servitute

- 1 Vor Baubeginn muss die Grundbuchanmeldung erfolgt sein.
- 2 Bestehende Servitute sind vor Baubeginn zu bereinigen und allfällige neue sind zu begründen. Die Servitute sind im Grundbuch einzutragen.

Art. 5

Teilgebiete

Das Gestaltungsplangebiet wird in die Teilgebiete I und II unterteilt. Die Unterscheidung dieser Gebiete ist im Plan ersichtlich.

B. Vorschriften für die Teilgebiete I und II

Teilgebiet I

Art. 6

Baubereiche

- 1 Voll- und Dachgeschosse dürfen nur innerhalb der im Plan eingetragenen Gebäudemantellinien für oberirdische Bauten (Baubereiche A1, A2, A3 und B) erstellt werden.
- 2 Innerhalb des Baubereiches C ist ein anrechenbares Untergeschoss zugelassen.

Art. 7

Nutzweise

- 1 In den Baubereichen A1, A2, A3, B und C ist Gewerbe zulässig.
- 2 Wohnungen sind nur in den Obergeschossen sowie im Dachgeschoss des Baubereiches B zulässig.

Art. 8

Ausnützung

Es ist eine Baumassenziffer von 6.0 zulässig.

Art. 9

Grundmasse

Es gelten folgende Bestimmungen:

Baubereiche	Gebäudehöhe max. *	Gesamthöhe max. *
A1	7.0 m	8.0 m
A2	7.0 m	8.0 m
A3	7.0 m	8.0 m
B	12.5 m	16.0 m

*) Gesamthöhe = Gebäudehöhe + Höhe des Dachgeschosses

Art. 10

Begrünung

- 1 Die zu begrünenden Flächen innerhalb des Teilgebietes I sind im Plan eingezeichnet. Ihr Anteil an der Grundstücksfläche hat mindestens 10% zu betragen.
- 2 Für die eingezeichneten Flächen auf den Dächern ist eine stetige Begrünung zu gewährleisten. Ausgenommen sind Terrassenflächen, die als begehbare Aussenräume benützt werden. Für die Bewohner ist ein geeigneter Zugang zu diesen Flächen zu schaffen.

Art. 11

Retention des Regenwassers

Das in den Baubereichen A1, A2, A3 und B anfallende Regenwasser ist zu sammeln und für die Reinigung der Nutzfahrzeuge zu verwenden.

Art. 12

Entwässerung

Das zwischen den Baubereichen A1, A2 und A3 sowie nordwestlich des Baubereiches B anfallende Regenwasser ist zu sammeln, zu reinigen (Ölabscheider) und versickern zu lassen.

Teilgebiet II

Art. 13

Nutzweise

Es gelten die Bestimmungen für die Wohnzone W4 mit Gewerbeerleichterung der Bau- und Zonenordnung der Stadt Uster.

Art. 14

Grundmasse

Es gelten folgende Bestimmungen:

- maximale Gebäudehöhe: 12.5 m
- maximale Gesamthöhe
(Gebäudehöhe und Höhe des Dachgeschosses): 16.0 m

C. Allgemeine Bauvorschriften

Art. 15

Gebäudevorsprünge

Es dürfen nur Gebäudevorsprünge im Sinne von § 260 Abs. 3 PBG und Gebäudeteile im Sinne von § 269 PBG über die Mantellinien hinausragen.

Art. 16

Bauteile für unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten gemäss § 269 PBG sind innerhalb dem Gestaltungsplanperimeter, nicht aber im Baulinienbereich und unter den im Plan bezeichneten unversiegelten Oberflächen zulässig.

Art. 17

Gestaltung

Bauten, Anlagen und Umgebung sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass sie sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einordnen.

D. Verkehr

Art. 18

Erschliessung

- 1 Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt an den im Plan bezeichneten Stellen.
- 2 Für die Grundstücke Kat. Nrn. B 5890 und B 6350 hat die Erschliessung ab der Wer-matswilerstrasse oder ab der südöstlich des Grundstückes Kat. Nr. B 5890 verlaufenden neuen Strasse zu erfolgen.

Art. 19

Parkierung

- 1 Die erforderliche Anzahl Parkplätze richtet sich nach den kommunalen Bestimmungen.
- 2 Im Sinne einer Einsparung von offenen Flächen für die Parkierung ist eine Doppelnutzung der Parkierungsflächen in den Baubereichen A1, A2 und A3 anzustreben (Bus/LKW<-->PW).
- 3 Die Parkplätze für Kurzparkierer im Teilgebiet I sind seitlich den Baubereichen A1 und A3 sowie entlang der Pfäffikerstrasse anzugliedern.
- 4 Es sind genügend Abstellflächen für Velos und Mofas vorzusehen.

E. Aussenraum

Art. 20

Bepflanzung

- 1 Bei Bepflanzungen mit Sträuchern und Bäumen sind standortgerechte Arten zu verwenden.
- 2 Im Teilgebiet I ist entlang der Pfäffikerstrasse und entlang der neuen Erschliessungsstrasse eine Baumreihe zu erstellen.
- 3 Die Pflanzung der Bäume hat unmittelbar nach Erstellung der Strasse zu erfolgen.

F. Lärmschutz

Art. 21

Empfindlichkeitsstufe (ES)

Das Gestaltungsplangebiet wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung zugeteilt.

Art. 22

Lärmschutzmassnahmen

Im Baubereich B sind gegen die Pfäffikerstrasse keine lärmempfindlichen Räume zugelassen.

G. Schlussbestimmungen

Art. 23

Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.