

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 9. April 1997

773. Privater Gestaltungsplan «Fränkel», Uster

Für einen Teilbereich des in der Reservezone gelegenen Grundstücks Kat.-Nr. 3800 der Stiftung Wagerenhof im Gebiet Fränkel in Oberuster ist ein privater Gestaltungsplan ausgearbeitet worden. Der Gemeinderat stimmte diesem am 21. Oktober 1996 zu. Gegen diesen Beschluss ist kein Rechtsmittel eingelegt worden. Die Stadt Uster ersucht mit Schreiben vom 17. Januar 1997 um die Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll die Verlegung der heutigen Gärtnerei auf dem Wagerenhofareal in das peripher gelegene Gebiet Fränkel ermöglicht werden, damit das Areal mit einem öffentlich zugänglichen Kleintierpark erweitert werden kann. Mit der Einzonung wird im Rahmen des Gestaltungsplans eine zielgerichtete bauliche und nutzungsmässige Grundordnung geschaffen, welche die Einordnung des Gärtnereibetriebs mit Gewächshäusern in die bestehende Siedlungsstruktur gewährleistet und angemessene Entwicklungsmöglichkeiten offen hält.

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 21. Oktober 1996 beschlossene private Gestaltungsplan «Fränkel», Oberuster, wird genehmigt.

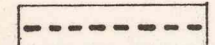
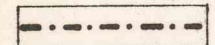

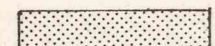
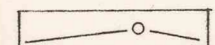
II. Dispositiv Ziffer I dieses Beschlusses ist gemäss § 6 lit. a PBG öffentlich bekanntzumachen.

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:






Husi

-  GESTALTUNGSPLANPERIMETER
-  MANTELLINIEN
-  MANTELGRUNDFLÄCHE
-  ERSCHLIESSUNGSFLÄCHEN, PARKIERUNGEN
-  GRUNDSTÜCKGRENZE

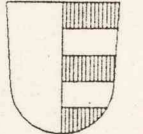
 BIRKEN HOCHSTAMMBÄUME
ABSTÄNDE 8.00-10.00M

- A GÄRTNEREI-BETRIEBS-GEBÄUDE
- B GEWÄCHSHAUSER
- C ANGESTELLTENWOHNUNGEN, 3-GESCHOSSIG
- C1 AUTOUNTERSTÄNDE
- D LAGER-UND GERÄTERÄUME

 SPÄTERE ERSCHLIESSUNGSMÖGLICHKEITEN
RESTLICHES AREAL

-  ANSCHLUSS AN BESTEHENDE WASSERLEITUNG
-  ANSCHLUSS AN BESTEHENDE KANALISATION
-  ANSCHLUSS AN BESTEHENDE GASLEITUNG
-  ANSCHLUSS AN BESTEHENDE TELEFONLEITUNG
-  ANSCHLUSS AN BESTEHENDE ELEKTROLEITUNG

Exemplar des
Amtes für Raumplanung



**Kanton Zürich
Gemeinde Uster**

**Privater Gestaltungsplan
Fränkel**

Mit öffentlich rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Situationsplan mit Schnitten

M = 1 : 500

Die Grundeigentümerin: *Stiftung Wagerenhof
Heim für geistig Behinderte
8610 Uster*

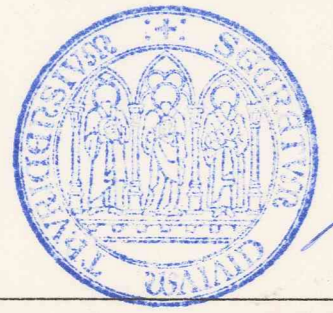
vom Gemeinderat Uster festgesetzt am: *21. 10. 1996*

Namens des Gemeinderates

der Präsident: *[Signature]*

der Sekretär: *[Signature]*

Vom Regierungsrat genehmigt: **Vom Regierungsrat am 9. April 1997
mit Beschluss Nr. 773 genehmigt**



Der Staatschreiber: *[Signature]*

B. + P. ROOS		ARCHITEKTEN HTL/SIA	
FLUHSTR. 30 TELEFON FAX	8640 RAPPERSWIL 055/27 00 60 055/27 00 65	SENNENGASSE TELEFON FAX	8911 RIPPERSWIL 011 764 15 69 011 764 16 78
Mst.	1 : 500	Dat.	09.06.94
Gr.	60 x 63	Aufr. Nr.	GWUS
rev.	01.09.94 / 13.02.95	Plan Nr.	004



I : 500



Stadt
Uster

Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Fränkel, Oberuster

Mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Die Grundeigentümerin :

Stiftung Wagerenhof
Heim für geistig Behinderte
8610 Uster

Zustimmung durch Gemeinderat am 21.10.1996 mit Beschluss Nr. 66

Namens des Gemeinderates

Der Präsident :

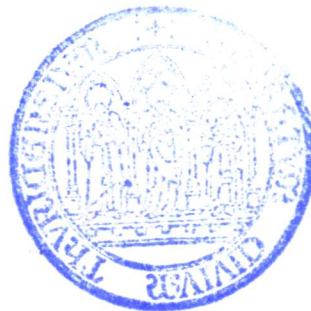
Der Sekretär :

9. April 1997

Vom Regierungsrat am mit Beschluss Nr. 773 genehmigt.

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber :



VORSCHRIFTEN ZUM PRIVATEN GESTALTUNGSPLAN "FRÄNKEL"

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

Art. 1

Zweck / Geltungsbereich

Bestandteile des Gestaltungsplanes

- 1 Der private Gestaltungsplan bezweckt die Verlegung der Gärtnerei der Stiftung Wagerenhof in das Gebiet Fränkel.
- 2 Der Gestaltungsplan "Fränkel" ist ein privater Gestaltungsplan im Sinne der §§ 85 ff des Planungs- und Baugesetzes (PBG).
- 3 Er setzt sich zusammen aus den nachfolgenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Mst. 1:500.
- 4 Der zugehörige Plan ist massgebend für den örtlichen Geltungsbereich und für die Grundzüge der kubischen Gestaltung.

Art. 2

Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Wo der Gestaltungsplan nichts besonderes bestimmt, gelten ergänzend die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung.

Art. 3

Bestandteile der Überbauung / Nutzung

Die Überbauung des Plangebietes besteht aus Neubauten:

- | | |
|-------------|--------------------------------------|
| - Gebäude A | Gärtnerei-Betriebsgebäude |
| - Gebäude B | Gewächshäuser |
| - Gebäude C | Angestelltenwohnungen |
| - Gebäude D | Lager-, Geräte- und Maschinengebäude |

**Art. 4
Gebäudemantel**

- 1 Der Gebäudemantel ergibt sich aus der Mantelgrundfläche und den zugehörigen Maximalgebäudehöhen.
- 2 Unter Vorbehalt von Abs. 3 darf kein Gebäudeteil über den Gebäudemantel hinausragen.
- 3 Über den Gebäudemantel hinausragen dürfen Lift- und Treppenhäusvorbauten sowie nach Planungs- und Baugesetz (PBG) zulässige Dachvorsprünge (§ 282), Dachaufbauten (§ 292), Gebäudevorsprünge (§ 260 Abs. 3) und abstandsfreie Gebäude (§ 269).
- 4 Untergeordnete Nebenbauten wie Bauten zur Gartengestaltung und dergleichen sowie Tunnelbauten sind auch ausserhalb der Mantellinien zulässig.

**Art. 5
Ausnützung**

Innerhalb der Mantellinien und den zugehörigen Maximalgebäudehöhen kann eine maximale Ausnützung verwirklicht werden.

**Art. 6
Nutzweise**

- 1 Das Areal wird für die Gärtnerei der Stiftung Wagerenhof genutzt.
- 2 Die Angestelltenwohnungen dienen den Mitarbeitern der Stiftung Wagerenhof.

**Art. 7
Geschosse**

Die höchstzulässige
Vollgeschosszahl beträgt beim: Gebäudehöhen:

Gebäude A	1 mit Galerie	491.50 resp. 494.00 m.ü.M.
Gebäude B	1	493.00 m.ü.M.
Gebäude C	3	497.50 m.ü.M.
Gebäude D	1 mit Galerie	492.50 m.ü.M.

Untergeschosse sind nur erlaubt, wenn sie keine Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume enthalten.

**Art. 8
Gestaltung**

Bauten, Anlagen und Umgebung sind gut zu gestalten, letztere in naturnaher Art, soweit sie gemäss Plan nicht als Verkehrs- oder Gebäudegrundfläche dienen.

**Art. 9
Parkierung**

An bezeichneter Stelle im Gestaltungsplan werden die Besucherparkplätze erstellt. Als Beschattung sind Bäume (z.B. Birken) im Abstand von 9.00 m vorgesehen.

**Art. 10
Erschliessung**

- 1 Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt von der Wermatswilerstrasse.
- 2 Der Werkverkehr ist getrennt vom Besucherverkehr.
- 3 Der Fussgängerverkehr erfolgt über den Fussgängerstreifen bei der Kreuzung Wermatswiler-/Wagerenstrasse.

**Art. 11
Lärmschutz**

Das Gestaltungsplangebiet wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss der Lärmschutzverordnung zugeteilt.

**Art. 12
Inkraftsetzung**

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