

## **VERFÜGUNG**

**vom 20. Januar 1999**

### **Uster. Öffentlicher Gestaltungsplan Loren**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 10. Juli 1995 setzte der Gemeinderat Uster den öffentlichen Gestaltungsplan Loren fest. In der Gemeindeabstimmung vom 22. Oktober 1995 wurde dieser Beschluss bestätigt. Eine Stimmrechtsbeschwerde wurde letztinstanzlich vom Bundesgericht am 3. Juni 1997 abgewiesen. Der nach Publikation am 20. Juni 1997 gegen den Gemeindebeschluss bei der Baurekurskommission erhobene Rekurs wurde mit Entscheid BRKE III Nr. 0046/1998 vom 15. April 1998 abgewiesen. Aufgrund der dagegen erhobenen Beschwerde an das Verwaltungsgericht (VB 98.00165) verfügte dieses am 31. Juli 1998, dass der Genehmigungsentcheid vorgängig zu treffen sei (§ 329 Abs. 4 PBG).

Mit dem Gestaltungsplan soll für das rechtskräftig eingezonte Gebiet Loren ein städtebaulich gut gestaltetes Quartier mit durchmischter Nutzung und umweltgerechter Verkehrerschliessung ermöglicht werden. Ziel ist die Schaffung von attraktiven Arbeitsplätzen unter Berücksichtigung insbesondere der Anliegen des Natur- und des Grundwasserschutzes. Auf der Grundlage eines Planungskonzeptes wurde parallel mit dem Gestaltungsplan der Quartierplan Loren erarbeitet und am 27. Oktober 1998 genehmigt (BDV Nr. 1267/1998). Der Gebietsrahmenplan, der die längerfristige räumliche Entwicklung im Gebiet Brandschänki/Loren/Brand aufzeigt, dient den Behörden als ergänzendes Informations- und Koordinationsinstrument.

Der vorliegende Gestaltungsplan mit den dazugehörigen Vorschriften stimmt mit den Vorgaben im kantonalen und regionalen Richtplan überein. Der Bericht gemäss Art. 26 RPV liegt in Form des Raumplanungsberichts Loren vor. Darin werden die Umweltauswirkungen der Planung Loren dargelegt und die Umweltverträglichkeit nachgewiesen.

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

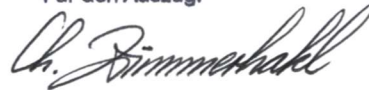
Angesichts des hängigen Rechtsmittelverfahrens kann der Gestaltungsplan derzeit nicht in Kraft gesetzt werden. Das Verwaltungsgericht wird eingeladen, der Baudirektion seinen Entscheid mitzuteilen, damit je nach Ausgang des Gerichtsverfahrens für die Publikation und die Zustellung des Genehmigungsentscheides und der zugehörigen Akten gesorgt werden kann.

Die Baudirektion **v e r f ü g t** :

- I. Der mit Beschluss des Gemeinderates Uster am 10. Juli 1995 festgesetzte öffentliche Gestaltungsplan Loren, bestätigt durch Gemeindebeschluss vom 22. Oktober 1995, wird genehmigt.
- II. Mitteilung an das Verwaltungsgericht.

Zürich, den 20. Januar 1999  
981446/Oca/Zwe

**ARV Amt für**  
**Raumordnung und Vermessung**  
Für den Auszug:



## **VERFÜGUNG**

**vom 14. Juni 2000**

### **Uster.      Öffentlicher Gestaltungsplan Loren**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 10. Juli 1995 setzte die Gemeinderat Uster den öffentlichen Gestaltungsplan Loren fest. In der Gemeindeabstimmung vom 22. Oktober 1995 wurde dieser Beschluss bestätigt. Eine Stimmrechtsbeschwerde wurde letztinstanzlich vom Bundesgericht am 3. Juni 1997 abgewiesen. Der nach Publikation am 20. Juni 1997 gegen den Gemeindebeschluss bei der Baurekurskommission erhobene Rekurs wurde mit Entscheid BRKE III Nr. 0046/1998 vom 15. April 1998 abgewiesen. Aufgrund der dagegen erhobenen Beschwerde an das Verwaltungsgericht (VB 98.00165) veranlasste das Verwaltungsgericht die Baudirektion, den Genehmigungsentscheid vorgängig zu treffen (§ 329 Abs. 4 PBG). Mit BDV Nr. 75/1999 genehmigte die Baudirektion den öffentlichen Gestaltungsplan Loren. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Bundesgericht wurde mit Entscheid vom 8. März 2000 letztinstanzlich abgewiesen. Der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung steht somit nichts mehr entgegen.

Die Baudirektion   v e r f ü g t :

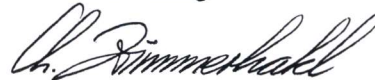
- I.    Es wird festgestellt, dass der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung des öffentlichen Gestaltungsplans Loren gemäss Beschluss des Gemeinderates Uster vom 10. Juli 1995 nichts mehr entgegensteht.
  
- II.   Der Stadtrat Uster wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I der BDV Nr. 75/1999 gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.

- III. Mitteilung an den Stadtrat Uster (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von zwei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Tiefbauamt, Planverwaltung, (unter Beilage je eines Dossiers) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) .

Zürich, den 14. Juni 2000  
001008/Oca/Zwe

**ARV Amt für**  
**Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:



Öffentlicher Gestaltungsplan Loren

gestützt auf die §§ 83 ff. des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG)

Situation 1:1'000

Mit Zustimmung des Gemeinderates der Stadt Uster:  
Namens des Gemeinderates,

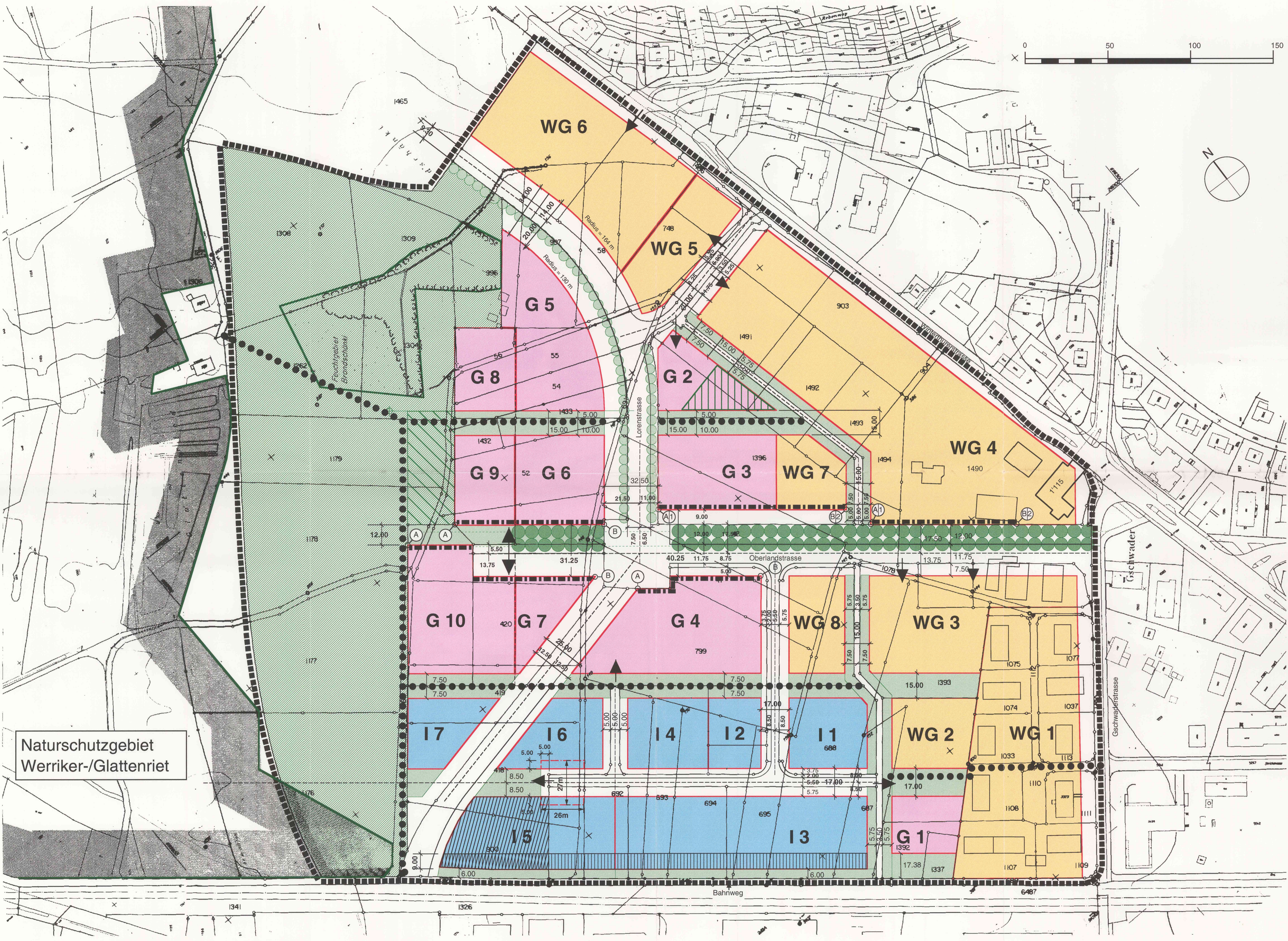
Der Präsident: *Loapenaga* Der Sekretär: *Mudelinny*

Von der Baudirektion  
genehmigt am: 14. Juni 2000 BDV Nr. 708100

Für die Baudirektion  
*U. Jommehall*

Planpartner AG  
Raumplanung - Städtebau - Gestaltung  
Klausstrasse 26, Postfach, 8034 Zürich  
Tel. 01-383 28 28 Fax 01-383 92 01

Die Grundlage bildet der vom Stadtrat festgesetzte amtliche Quartierplan Loren.	Auftrag Nr. 4176 Gez.: dr./stä	Datum: 28.10.1994 Rev.: Juni 1995	Grösse: 60 x 105 cm 4176/29/50823/4GPlan
---	-----------------------------------	--------------------------------------	---



Naturschutzgebiet  
Werriker-/Glattenriet

- Legende:**
- Perimeter Gestaltungsplan
  - Baubereiche**
  - Wohn- und Gewerbebereiche WG1 - WG8
  - Gewerbebereiche G1 - G10
  - Industriebereiche I 1 - I7
  - Quartierpark (siehe Art. 14)
  - beschränkte Gebäudehöhe (siehe Art. 12 bzw. Art. 13)
  - Baubegrenzungslinien**
  - Baubegrenzungslinien
  - Baulinie für Sockelgeschoss, Höhe = mind. 4.50 m
  - geschlossene Bauweise auf die Baubegrenzungslinie vorgeschrieben
  - Baubegrenzungslinie mit Höhenbeschränkung (Kote 471.3 m ü. M.; siehe Art. 15)
  - Freihalteflächen**
  - "Pufferzone"
  - "Pufferzone": Feuchtgebiet "Brandschänki"
  - "Pufferzone": Fläche für intensivere Erholungsnutzung
  - Grünkorridore (z. T. Sickersmulden)
  - Baumbepflanzung (Art. 16)**
  - Doppellallee Oberlandstrasse
  - Baumreihe Lorenstrasse
  - Erschliessung**
  - Grundstückserschliessung
  - Fusswege (Servitutswege)
  - keine Abgrabungen gestattet (Art. 25)



**Stadt  
Uster**

## **Vorschriften zum öffentlichen Gestaltungsplan Loren**

gemäss § 83ff PBG

---

Beschluss des Gemeinderates Nr.85 vom 10. Juli 1995

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Sekretär:

Von der Baudirektion  
genehmigt am: 14. Juni 2000

Vor dem Regierungsrat

Für die Baudirektion

mit E-

BDV Nr. 708100

gr.

## VORSCHRIFTEN ZUM ÖFFENTLICHEN "GESTALTUNGSPLAN LOREN"

Die Stadt Uster erlässt, gestützt auf § 83 ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG), den öffentlichen "Gestaltungsplan Loren" mit den nachfolgenden Bestimmungen:

### A. Grundlagen

#### **Art. 1**

##### **Zweck**

Der öffentliche "Gestaltungsplan Loren" bezweckt:

- Die Schaffung geeigneter Voraussetzungen für eine ortsbaulich und architektonisch gut gestaltete und umweltgerechte Überbauung mit einem attraktiven Nutzungsangebot und durchmischten Quartieren;
- die Freihaltung einer Grünfläche, die das Naturschutzgebiet Werriker-/Glattenriet von der Überbauung trennt und damit das Naturschutzgebiet und das Feuchtgebiet Brandschänki wirksam vor Beeinträchtigungen (Nährstoffeintrag, intensive Bewirtschaftung, Freizeit- und Erholungsnutzung usw.) schützt;
- den Schutz des Grundwasserhaushaltes, insbesondere durch Beschränkung der unterirdischen Gebäudeteile, die Vermeidung versiegelter Oberflächen und die Anlage eines Versickerungssystems;
- die Ausstattung des Gebietes mit einem dichten Fusswegnetz;
- die Freihaltung des Trassees für eine mögliche künftige Führung des vom Kanton beabsichtigten Autobahnzubringers West (Lorenstrasse) innerhalb des Gestaltungsplangebietes und die vorsorgliche Beachtung der lärmschutzrechtlichen Anforderungen im Hinblick auf diese Strassenführung.

Der Inhalt des Gestaltungsplanes beschränkt sich auf die Anordnungen, welche zum Erreichen der angestrebten Ziele erforderlich sind (§ 83 Abs. 4 PBG).

#### **Art. 2**

##### **Plan**

Der zugehörige Plan im Massstab 1:1'000 ist Bestandteil des Gestaltungsplanes.

#### **Art. 3**

##### **Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung**

Wo die Gestaltungsplanvorschriften keine besonderen Regeln enthalten, gelten die Vorschriften der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung und des Planungs- und Baugesetzes.

**Art. 4**  
**Gebietsrahmenplan**

Der "Gebietsrahmenplan Bandschänki/Loren/Brand" bringt Prioritäten und mögliche Massnahmen, auch ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters, zur Darstellung. Er dient den Behörden als Koordinations- und Informationsinstrument und ist bei der Auslegung der Gestaltungsplanvorschriften zu berücksichtigen.

**B. Baubereiche**

**a) Grundsatz**

**Art. 5**  
**Zulässigkeit von Bauten**

Bauten dürfen nur in den im Plan bezeichneten Baubereichen erstellt werden.

**b) Nutzweise**

**Art. 6**  
**Wohn- und Gewerbebereiche**

In den Wohn- und Gewerbebereichen sind Wohnbauten und mässig störende Gewerbebetriebe zugelassen.

**Art. 7**  
**Gewerbebereiche**

In den Gewerbebereichen sind mässig störende Gewerbebetriebe zugelassen.

Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige sind im Rahmen von § 56 Abs. 4 PBG gestattet.

**Art. 8**  
**Industriebereich**

In den Industriebereichen sind Industrie- und Gewerbebauten, einschliesslich stark störender Betriebe, zugelassen.

Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige sind im Rahmen von § 56 Abs. 4 PBG gestattet.

**c) Vorschriften für einzelne Baubereiche**

<b>Art. 9</b> <b>Baubereiche</b>	<b>WG 1,4,5,6</b>	<b>WG 2,3</b>	<b>G 1</b>
Baumassenziffer	3,5	4,0	4,5
Vollgeschosse	4	4	4
Dachgeschosse	1*	1	1
Untergeschosse	1	1	1
Gebäudelänge	60 m	60 m	60 m
Grenzabstand	5 m	5 m	5 m

\*Im Baubereich WG 6 ist kein Dachgeschoss zugelassen.

Im Baubereich WG 3 sowie entlang der Oberlandstrasse im Baubereich WG 4 ist die Gebäudelänge nicht beschränkt.

Wird das bestehende Gebäude an der Winterthurer- und Gschwaderstrasse (Nr. 1115) ersetzt, so ist die Stellung der Baute innerhalb des Baubereiches im Hinblick auf die Platzgestaltung grundsätzlich beizubehalten; Abweichungen sind zulässig, soweit dadurch die Gesamtwirkung nicht beeinträchtigt wird.

**Art. 10**

<b>Baubereiche</b>	<b>G 2</b>	<b>WG 7,8</b>	<b>G 3,4</b>
Baumassenziffer	5,5	6,0	7,5
Vollgeschosse	5	5	5
Dachgeschosse	-	-	-
Untergeschosse	1	1	1
Gebäudelänge	60 m	unbeschränkt	unbeschränkt
Grenzabstand	5 m	5 m	5 m

**Art. 11**

<b>Baubereiche</b>	<b>G 5,6,7</b>	<b>G 8,9,10</b>
Baumassenziffer	4,5	3,0
Vollgeschosse	3	3
Dachgeschosse	1	1
Untergeschosse	-	-
Gebäudelänge	unbeschränkt	unbeschränkt
Grenzabstand	5 m	5 m

**Art. 12**

<b>Baubereiche</b>	<b>I 1,2,3</b>
Baumassenziffer	7,5
Vollgeschosse	-
Dachgeschosse	-
Untergeschosse	1
Gebäudehöhe	20 m
Gebäudelänge	unbeschränkt
Grenzabstand	5 m

Entlang dem Bahnweg ist auf eine Tiefe von 9 m ab der Baubegrenzungslinie die Gebäudehöhe auf 6 m, gemessen ab der Kote 458,4 m ü.M., beschränkt.

**Art. 13**

<b>Baubereiche</b>	<b>I 4,5,6</b>	<b>I 7</b>
Baumassenziffer	6,0	3,0
Vollgeschosse	-	-
Dachgeschosse	-	-
Untergeschosse	1*	-
Gebäudehöhe	17 m	17 m
Gebäudelänge	unbeschränkt	unbeschränkt
Grenzabstand	5 m	5 m

Entlang dem Bahnweg ist auf eine Tiefe von 9 m ab der Baubegrenzungslinie die Gebäudehöhe auf 6 m, gemessen ab der Kote 458,4 m ü.M., beschränkt.

\*Die Erstellung von Untergeschossen ist jedoch durch die zulässigen Tiefen gemäss Artikel 26 dieser Gestaltungsplanvorschriften begrenzt.

#### **d) Besondere Vorschriften für einzelne Gebiete**

##### **Art. 14**

##### **Quartierpark (Baubereich G 2)**

Um die Erstellung eines erweiterten Quartierparkes im Baubereich G 2 zu ermöglichen, kann die Ausnützung dieses Baubereiches auf die Baubereiche G 3 und WG 7 übertragen werden.

##### **Art. 15**

##### **Nordseite der Oberlandstrasse**

In den Baubereichen WG 4, WG 7 und G 3 darf entlang der Oberlandstrasse auf eine Tiefe von 15 m, gemessen ab der Baubegrenzungslinie, die Höhe der Bauten (Dachfläche) die Kote von 471,3 m ü.M. nicht überschreiten.

Vorbehalten sind Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten (§ 292 PBG).

##### **Art. 16**

##### **Baumbepflanzungen**

Die im Gestaltungsplan bezeichneten Baumbepflanzungen sind wie folgt auszuführen:

- Oberlandstrasse und südlich von G 6 (gemäss Plan):  
Doppelallee auf der Nordseite der Strasse mit breitkronigen Bäumen mittlerer Höhe;
- Lorenstrasse vom Lorenplatz bis Abzweigung Winterthurerstrasse (gemäss Plan):  
Beidseitige Baumreihen mit hohen, schmalkronigen Bäumen;
- Lorenstrasse von der Abzweigung Winterthurerstrasse bis Brandschänki (gemäss Plan):  
Baumreihe mit hohen, schmalkronigen Bäumen auf der westlichen Strassenseite.

#### **e) Weitere Vorschriften über Ausnützung und Bauweise**

##### **Art. 17**

##### **Zulässige Nutzfläche**

Die zulässige Nutzfläche der Bauten wird im Anhang 1 zu diesen Gestaltungsplanvorschriften für jeden Baubereich festgelegt.

An die zulässige Nutzfläche anrechenbar sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonstigen dauerndem Aufenthalt dienende Räume sämtlicher Geschosse unter Einschluss der zugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt Trenn- und Aussenwänden.

Nebenträume im Sinn von § 10 der Allgemeinen Bauverordnung sind nicht anrechenbar.

Nutzfläche kann in angrenzende Baubereiche der gleichen Nutzweise (WG, G oder I) übertragen werden. Dadurch darf sich jedoch die Ausnützung in keinem Baubereich um mehr als einen Zehntel über den im Anhang festgelegten Wert hinaus erhöhen.

**Art. 18**  
**Baumassenziffern**

Baumassenziffern und zulässige Nutzfläche gemäss Art. 17 dürfen unabhängig voneinander bei allen Bauten nicht überschritten werden.

**Art. 19**  
**Abstände; Grenzbau**

Bei der Berechnung der Abstände kommen keine Mehrlängenzuschläge zur Anwendung.

Mit Zustimmung der betroffenen Nachbarn darf an die Grenze gebaut werden. Die zulässige Gebäudelänge darf auch beim Zusammenbauen nicht überschritten werden.

An den Grenzen der Baubereiche dürfen Bauten bis an die Baubegrenzungslinien gestellt werden, auch wenn die Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken nicht eingehalten sind.

**Art. 20**  
**Baubegrenzungslinien; geschlossene Bauweise**

Der zugehörige Plan legt fest, wo auf die Baubegrenzungslinie gebaut werden muss und die geschlossene Bauweise vorgeschrieben ist.

**Art. 21 Gebäudebreite**

In den Baubereichen WG 1 und WG 4-8 ist die Gebäudebreite auf 15 m beschränkt.

Die Gebäudebreite von 15 m darf überschritten werden für Gebäude und Gebäudeteile, die keine Wohn- oder Büroräume enthalten.

**Art. 22 Gebäudehöhe**

Die Gebäudehöhe wird aufgrund der zulässigen Geschoszahl, ohne Berücksichtigung der Baulinienabstände, berechnet (§ 278 PBG).

In den Baubereichen WG 1 und WG 4-6 gilt für die Berechnung der Gebäudehöhe eine Bruttogeschosshöhe von 3 m. In den übrigen Wohn- und Gewerbebereichen gilt eine Bruttogeschosshöhe von 3,30 m und in den Gewerbebereichen eine solche von 4 m.

In den Baubereichen WG 2, WG 4, WG 5, WG 7 und WG 8 erhöht sich die Gebäudehöhe um 1 m und die Baumassenziffer um 1/10. Wird die höhere Gebäudehöhe oder die höhere Baumassenziffer beansprucht, so darf das Untergeschoss nicht mehr als 1,5 m über dem gestalteten Terrain in Erscheinung treten.

### **Art. 23 Überzählige Dachgeschosse**

Über die zulässige Anzahl anrechenbarer Geschosse hinaus dürfen keine weiteren Dachgeschosse (ohne anrechenbare Nutzflächen) erstellt werden.

### **Art. 24 Arealüberbauungen**

Arealüberbauungen sind im Gestaltungsplangebiet ausgeschlossen.

### **f) Wasserhaushalt; Grundwasserschutz**

#### **Art. 25**

#### **Geländeänderungen**

In den Baubereichen G 5-10, I 6, I 7 und dem im Plan bezeichneten Teil des Baubereiches I 5 sind keine Abgrabungen gestattet; Aufschüttungen sind nur erlaubt, wo sie der Quartierplan vorsieht.

#### **Art. 26**

#### **Zulässige Tiefe**

Die Fundamente der Bauten dürfen nicht unter die folgenden Koten hinabreichen:

Baubereich	Kote (m ü.M.)
WG 1-4 und G 1	454,5
WG 7,8, G 2-10 und I 1-7	454

Tiefer liegende Gebäudeteile geringen Umfanges können bewilligt werden, wenn keine Behinderung des Grundwasserflusses zu erwarten ist.

#### **Art. 27**

#### **Versickerung**

Die nicht überbaute Bodenfläche der Baubereiche ist so zu erhalten, dass eine möglichst gute Versickerung gewährleistet bleibt.

Untergeschosse dürfen jedoch in ihrer horizontalen Ausdehnung über die oberirdischen Gebäudeteile hinausragen.

Im Einzugsbereich der im Quartierplan vorgesehenen Sickermulden ist überschüssiges Meteorwasser diesen zuzuleiten.

#### **Art. 28**

#### **Dachflächen**

Die Dächer aller Bauten sind als Flachdächer zu erstellen und bilden einen Bestandteil des Versickerungssystems. Sie sind mit einer mindestens 10 cm starken Kiesschicht als Retentionsvolumen zu versehen und extensiv zu begrünen.

Aus wichtigen Gründen, insbesondere technischer oder betrieblicher Art, kann eine andere Dachgestaltung bewilligt werden.

## **g) Lärmschutz**

### **Art. 29**

#### **Empfindlichkeitsstufen**

Den Industriebereichen I 1-7 wird die Empfindlichkeitsstufe IV gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung zugeordnet.

Den übrigen Flächen des Gestaltungsplangebietes wird die Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

### **Art. 30**

#### **Bauliche Lärmschutzmassnahmen**

Im Einflussbereich gegenwärtiger oder künftiger Quellen von Eisenbahn- oder Strassenlärm gemäss Plan zu Anhang 2 dürfen Bauten mit lärmempfindlichen Räumen nur erstellt werden, wenn die im Anhang 2 beschriebenen baulichen Massnahmen getroffen sind.

Von den Vorschriften gemäss Anhang 2 kann abgewichen werden, wenn die Einhaltung der Planungswerte bei allen lärmempfindlichen Räumen auf andere Weise gewährleistet wird.

Für die Berechnung der Planungswerte ist von den im Anhang 2 für die einzelnen Strassenabschnitte und die Eisenbahn definierten Emissionspegeln ( $Lr_E$ ) auszugehen.

## **h) Parkierung**

### **Art. 31**

#### **Parkplatzbedarf; zulässige Gesamtzahl**

Für den Parkplatzbedarf und die zulässige Gesamtzahl der Parkplätze gelten die folgenden Ansätze in Prozent der Normbedarfswerte gemäss Art. 3 der Parkplatzverordnung der Stadt Uster:

Benützerkategorie:	Min:	Max:
Bewohner	50%	100%
Besucher	50%	80%
Beschäftigte	50%	80%
Kunden	50%	80%

Art. 5 Abs. 2 der Parkplatzverordnung der Stadt Uster ist anwendbar.

## **C. Freihalteflächen**

### **Art. 32**

#### **Allgemeines**

In den Freihalteflächen (Pufferzone und Grünkorridore) dürfen weder ober- noch unterirdische Bauten und auch keine Parkplätze erstellt werden.

Abgrabungen, Aufschüttungen sowie weitere bauliche Massnahmen sind nur in dem im Quartierplan bezeichneten Umfang erlaubt.

Die Freihalteflächen sind unter Verwendung einheimischer Pflanzen naturnah zu gestalten und zu unterhalten.

**Art. 33**  
**Pufferzone**

Die Pufferzone dient dem Schutz des Naturschutzgebietes Glatten-/Werrikerriet und des Feuchtgebietes Brandschänki vor unerwünschten Einwirkungen. Sie bildet als extensiv bewirtschaftete Wiese einen Übergang zum Naturschutzgebiet und zum Feuchtgebiet Brandschänki.

Tätigkeiten, Vorkehren und Einrichtungen, die die Beschaffenheit des Bodens oder andere natürliche Verhältnisse nachteilig verändern können oder im Landschaftsbild störend in Erscheinung treten, sind nicht gestattet. Abweichungen sind im Plan dargestellt.

Für die Gestaltung, Bewirtschaftung und Pflege der Pufferzone erlässt der Stadtrat Uster ein gesondertes Reglement. Grundlage dafür bildet der Gebietsrahmenplan Loren.

**Art. 34**  
**Grünkorridore**

Die Grünkorridore sind als begrünte und naturnah gestaltete Sickermulden mit begleitenden Fusswegverbindungen auszubilden. Die Ausführung hat den Anforderungen des Quartierplanes (insbesondere Versickerungspläne und Fusswege) zu entsprechen.

Einzelne Gebäudevorsprünge (Erker, Balkone, Vordächer), die nicht auf den Erdboden hinabreichen, dürfen bis zu 2 m in die Grünkorridore hineinragen; Erker, Balkone und dergleichen jedoch höchstens auf einem Viertel der betreffenden Fassadenlänge.

**D. Inkrafttreten**

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

ANHANG 1 : Zulässige Nutzflächen je Baubereich (gem. Art. 17)

Parz.-Nr. gem. QP [1]	Eigentümer	Baubereich gem. Gestaltungsplan	bereits überbaute Fläche Kat.Nr.	Nutzfläche je Parzelle resp. Parzellenteil : ca. m <sup>2</sup> [2]
1		WG1	Kat.Nr. 1'074	870
2		WG1	Kat.Nr. 1'033	1'102
3		WG6		5'862
4a		WG8		5'477
4b		I1		5'272
5		I2		1'038
6a		WG4		16'086
6b		WG1	Kat.Nr. 1'108	1'248
6c		WG1	Kat.Nr. 1'107	1'678
7		I3		5'635
8		WG1	Kat.Nr. 1'037	967
9		WG5		1'092
10a		WG3		4'914
10b		I2		2'174
11		I5		3'491
12		WG6		4'083
13a		WG3		1'800
13b	siehe amtlicher Quartierplan Loren Juni 1995	G10		2'650
14		WG1	Kat.Nr. 1'077	998
15		WG1	Kat.Nr. 1'075	906
16		I4		3'737
17a		WG2		2'805
17b		G1		2'186
18		WG1	Kat.Nr. 1'111	947
19		WG3		895
20		WG4		4'096
21a'		I7		2'339
21a''		I6		5'650
21a'''		I5		5'632
21b		G5		4'693
22a	nur 5'056	I3		8'595
22b		G1		505
22c		G4		11'972
22d'		G3		8'233
22d''		WG7		4'178
22e		G2 [3]		3'795
22f		WG5		2'341
22g'		G10		1'433
22g''		G7		2'904
22h		G9		1'933
23		WG1	Kat.Nr. 1'109	1'215
24		WG1	Kat.Nr. 1'113	1'001
25'		G8		1'411
25''		G5		3'579
26		G6		4'991
27a		WG1	best. Weg	0
27b		WG1	do.	0
27c		WG1	do.	0
<b>TOTAL</b>				<b>158'409</b>

770 ‰

[1] Grundlage : Amtlicher Quartierplan Loren, Juni 1995; Wädensweiler + Buchmann, Ingenieurbüro für Hoch- und Tiefbau, Uster

[2] Für das überbaute Gebiet (Baubereich WG1) wurde von einer AZ = 100% ausgegangen (bisher 84%).

[3] Im Baubereich G2 (AZneu ca. 0.9) soll ein Quartierpark in angemessener Grösse realisiert werden. Hier kann deshalb der max. Nutzflächenanspruch nicht realisiert werden und kann deshalb in die Baubereiche WG7 resp. G3 (AZneu ca. 1.9) verschoben werden. Die Grundeigentumsverhältnisse (gleicher Grundeigentümer) ermöglichen diesen AZ-Transfer.

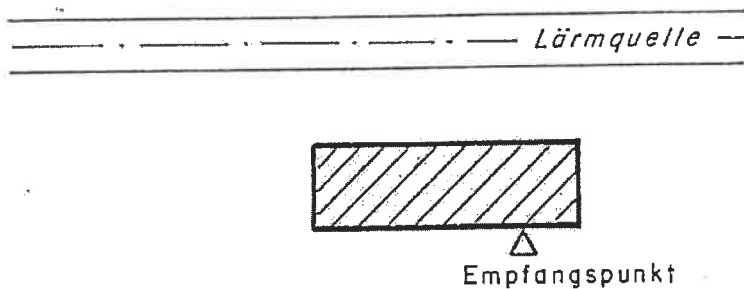
### Bauliche Lärmschutzmassnahmen für Wohnungen und Gewerberäume

Bei Wohnräumen in den Bereichen A, B und C und bei Gewerberäumen in den Bereichen A', B' und C' gemäss dem zugehörigen Plan Nr. 2 müssen die nachstehenden baulichen Lärmschutzmassnahmen getroffen werden <sup>1</sup>.

Als kritische Empfangspunkte (EP) gelten zur Lüftung eines lärmempfindlichen Raumes notwendigen Fenster (Art. 2, Abs. 6 LSV). Bei künstlich belüfteten Betriebsräumen gelten deren Fenster nicht als Empfangspunkte.

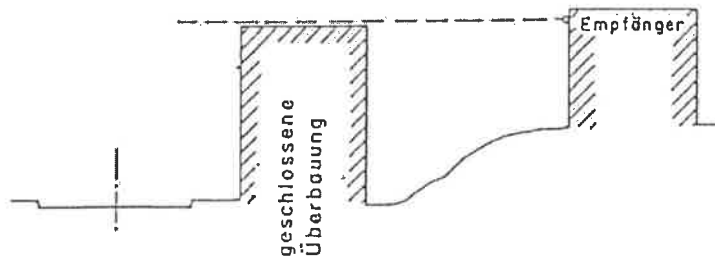
#### Massnahmen innerhalb der Bereiche A und A'

Die Empfangspunkte müssen vollständig von der Lärmquelle abgewandt sein.



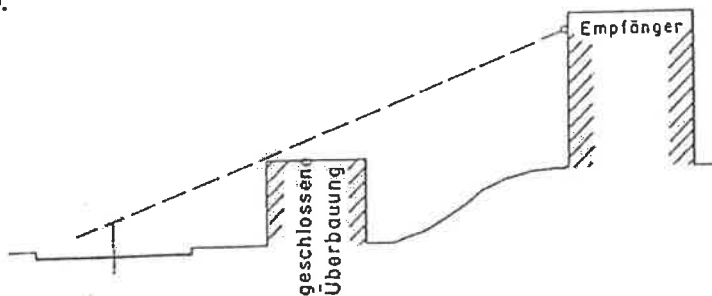
oder

Bei mehrgeschossigen Gebäuden müssen die Empfangspunkte durch ein auf der ganzen Länge geschlossenes Hindernis von der Lärmquelle abgeschirmt werden, wobei das Hindernis mindestens dieselbe Höhe wie die massgebenden Empfangspunkte einhalten muss.



#### Massnahmen innerhalb der Bereiche B und B'

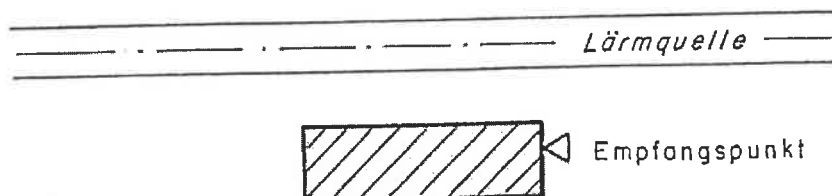
Die Sichtlinie zwischen Empfangspunkt und Lärmquelle muss auf der ganzen Länge unterbrochen sein.



<sup>1</sup> künftige Änderungen von Verkehrskonzept resp. Verkehrsregime bedingen eine entsprechende Änderung von Anhang 2 (Massnahmen incl. zugehörigem Plan)

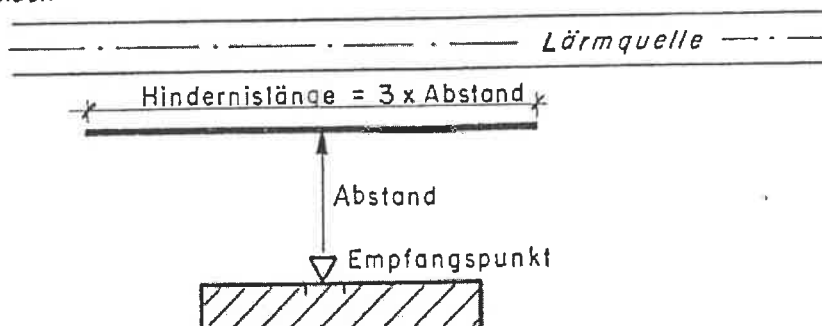
**Massnahmen innerhalb der Bereiche C und C'**

Die Empfangspunkte müssen um mindestens 90 Grad der Lärmquelle abgewandt sein, wobei die Lärmschutzwirkung nicht durch Reflexionen aufgehoben werden darf.



oder

Ein als Lärmschutz wirkendes, nicht auf der ganzen Länge vorhandenes Hindernis, welches die Sichtlinie zwischen Empfangspunkt und Lärmquelle unterbricht, muss jedoch mindestens eine Länge des dreifachen Abstandes vom Empfangspunkt zum Hindernis aufweisen. Ferner muss dieses Hindernis die Senkrechte zur Fahrbahnachse zwischen Empfangspunkt und Lärmquelle schneiden.



**Massnahmen innerhalb der Bereiche D und D'**

In diesen Bereichen sind keine Lärmschutzmassnahmen nötig.

**Massgebende Emissionspegel (L<sub>RE</sub>)**

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen sind für Wohnräume die Nachtwerte und für lärmempfindliche Betriebsräume (Art.2 Abs. 6b, LSV) die Tageswerte massgebend.

Verkehrsachsen	Nachtwert dB(A)	Tageswert dB(A)
Lorenstrasse (neue Linienführung)	73.3	82.3
Oberlandstrasse	69.0	78.0
Winterthurerstrasse	70.9	79.0
Bahntrasse	74.7	82.0
Westtangente (bisher projektierte Trasse)	75.5	84.5
entsprechende Planungswerte (PW) für Wohnungen in den Wohn-/Gewerbe- resp. Gewerbe-Bereichen ES III	50.0	60.0
entsprechende Planungswerte (PW) für Betriebsräume in den Wohn-/Gewerbe- resp. Gewerbe-Bereichen ES III	55.0	65.0
entsprechende Planungswerte (PW) für Wohn- und Betriebsräume in den Industrie-Bereichen ES IV	55.0	65.0