



VERFÜGUNG

vom 26. April 2001

Uster. Öffentlicher Gestaltungsplan Müliholz 2

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 25. September 2000 setzte der Gemeinderat der Stadt Uster den öffentlichen Gestaltungsplan Müliholz 2 fest. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 21. Februar 2001 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 26. Februar 2001 ersucht die Stadt Uster um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan sollen für das gemäss Zonenplan in der Bauzone mit Gestaltungsplanpflicht und im Eigentum der Stadt Uster gelegene Gebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung einer Überbauung von guter städtebaulicher Qualität geschaffen werden. Das qualifizierte öffentliche Interesse wird durch die im Gebietsrahmenplan Müliholz/Rüti festgelegten Anforderungen an die künftige Nutzung, Erschliessung und Überbauung ausgewiesen. Mit den gestützt auf den Gebietsrahmenplan zielgerichtet festgelegten Bau- und Nutzungsvorschriften ist die Verwirklichung der Ziele des Gestaltungsplanes gewährleistet.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der öffentliche Gestaltungsplan Müliholz 2, den der Gemeinderat der Stadt Uster am 25. September 2000 festgesetzt hat, wird genehmigt.

- II. Der Stadtrat Uster wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.

- III. Mitteilung an den Stadtrat Uster (unter Beilage von drei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Tiefbauamt, Planverwaltung, (unter Beilage von je einem Dossier) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 26. April 2001
010414/Oca/Zwe

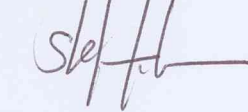
ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:

A. Zimmerhald

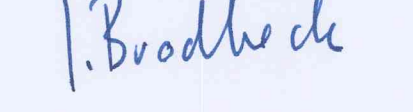
Situation 1 : 500

Vom Gemeinderat festgesetzt am: 25. September 2000

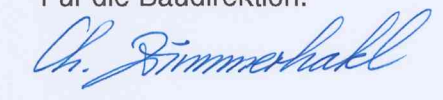
Namens des Gemeinderates
Der Präsident:



Die Parlamentssekretärin:



Von der Baudirektion genehmigt am: 26. April 2001 *BDV Nr. 532*
Für die Baudirektion:



Stadt Uster Abteilung Planung November 2000

Legende

- ■ ■ Gestaltungsplanperimeter
- Baubereich
- Baum / Baumreihe
- Fuss- und Radweg
- öffentlicher Fussweg

Informationsinhalt
(Privater Gestaltungsplan «Müliholz», RRB 9. Juli 1997)

- Gebäudemantellinie für oberirdische Bauten
- - - Gebäudemantellinie für unterirdische Bauten
- ▲ Grundstückszufahrt Lage schematisch
- Baumrabbatten
- Öffentlicher Fussweg





KANTON ZÜRICH
STADT USTER
Planung

Amt für Raumordnung und Vermessung

Vorschriften zum öffentlichen Gestaltungsplan «Müliholz 2»

Vom Gemeinderat festgesetzt am 25. September 2000 mit Beschluss Nr. 144b

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:



Die Parlamentssekretärin:

Von der Baudirektion
genehmigt am: **26. April 2001**

BDV-Nr. *5321 01*

Für die Baudirektion:

Vorschriften zum öffentlichen Gestaltungsplan «Müliholz 2»

Die Gemeinde Uster erlässt, gestützt auf § 83 ff. des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG), den öffentlichen Gestaltungsplan «Müliholz 2» mit den folgenden Vorschriften:

Art. 1 Zwecke

Zweck des Gestaltungsplanes ist

- die Verwirklichung der im Gebietsrahmenplan «Müliholz/Rüti» festgelegten Anforderungen an die künftige Nutzung, Erschliessung und Überbauung;
- die Erstellung einer Überbauung von guter städtebaulicher Qualität unter Berücksichtigung der speziellen Lage am Eingang zur Stadt und im Übergang zum Naherholungsgebiet.

Art. 2 Geltungsbereich/Bestandteile

- 1 Der Gestaltungsplan gilt für das im Situationsplan bezeichnete Gebiet.
- 2 Bestandteile des Gestaltungsplanes sind die nachstehenden Vorschriften und der Situationsplan 1:500.

Art. 3 Ergänzendes Recht

Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die folgenden Bestimmungen:

- das Planungs- und Baugesetz (PBG) und seine kantonalen Ausführungsvorschriften;
 - die allgemeinen, nicht zonenspezifischen Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Uster;
 - die Parkplatzverordnung (PPV) der Stadt Uster;
- in jeweils geltender Fassung.

Art. 4 Gestaltung

Bauten, Anlagen und Umgebung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung und den Freiräumen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

Art. 5 Erschliessung

- 1 Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ausschliesslich von der westlich angrenzenden neuen Strasse aus.
- 2 Entlang der Mühleholzstrasse wird mit einem Fuss- und Radweg zusammen mit einer Baumallee eine Verbindung ins Naherholungsgebiet geschaffen. Die Mühleholzstrasse dient nicht als Erschliessung des Gestaltungsplangebietes.

Art. 6 Parkierung

Die erforderliche Anzahl Parkplätze richtet sich nach den kommunalen Bestimmungen.

Art. 7 Baubereich

Gebäude dürfen nur innerhalb des im Plan eingetragenen Baubereiches erstellt werden.

Art. 8 Gebäudevorsprünge

Es dürfen nur Gebäudevorsprünge im Sinne von § 100 Abs. 1 PBG über die Mantellinien hinausragen.

Art. 9 Bauweise

Innerhalb des Baubereiches ist geschlossene Bauweise erlaubt. Die Gebäudelänge ist frei. Der Grenzbau ist ohne nachbarliche Zustimmung gestattet.

Art. 10 Grundmasse

Es gelten folgende Bestimmungen:

- Baumassenziffer: max. 6.0
- Überbauungsziffer: max. 60 %
- Maximale Gebäudehöhe: 12.50 m
- Maximale Gesamthöhe: 16.00 m

Art. 11 Bauteile für unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten gemäss § 269 PBG sind innerhalb des Baubereiches, nicht aber unter den minimalen unversiegelten Freiflächen zulässig.

Art. 12 Nutzweise

- 1 Im ganzen Baubereich sind Nutzungen für Arbeitszwecke, Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.
- 2 Maximal ein Geschoss pro Gebäude kann für Wohnzwecke genutzt werden.

Art. 13 Aussenraum

- 1 Mindestens 20 % der massgeblichen Grundfläche ist unversiegelt zu gestalten und wo möglich zu begrünen.
- 2 Aussenparkplätze sind nach Möglichkeit mit einem sickerfähigen Belag zu versehen.

Art. 14 Dachgestaltung

Es sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer zulässig.

Diese sind in der Regel zu begrünen. Ausgenommen sind Terrassenflächen, die als begehbare Aussenräume benützt werden. Für die Bewohner ist ein geeigneter Zugang zu diesen Flächen zu schaffen.

Art. 15 Bepflanzung

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

Art. 16 Lärmschutz

Das Gestaltungsplangebiet wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung zugeteilt.

Art. 17 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die zuständige Genehmigungsinstanz in Kraft.