



VERFÜGUNG

vom 12. März 2004

Uster. Privater Gestaltungsplan Fränkel II

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Mit RRB Nr. 773/1997 wurde der private Gestaltungsplan Fränkel, Oberuster, genehmigt. Am 19. Mai 2003 stimmte der Gemeinderat Uster dem privaten Gestaltungsplan Fränkel II zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 3. Oktober 2003 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 16. Dezember 2003 ersucht die Stadt Uster um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem rechtsgültigen Gestaltungsplan Fränkel wurde für einen Teilbereich des innerhalb des Siedlungsgebietes in der Reservezone gelegenen Areals der Stiftung Wagerenhof die planungsrechtliche Grundlage für eine Gärtnerei mit Betriebsgebäude, Gewächshäusern und Angestelltenwohnungen geschaffen.

Die mit dem Gestaltungsplan Fränkel II vorgesehene Erweiterung umfasst verschiedene Tunnelbauten, einen Kompostplatz mit Regenwasserbecken sowie zusätzliche Angestelltenwohnungen. Die mit den Gestaltungsplanvorschriften festgelegten baulichen und nutzungsmässigen Erweiterungsmöglichkeiten des Gärtnereibetriebes gewährleistet eine ortsbaulich gute Einordnung der geplanten Bauten und Anlagen in die bestehende Siedlungsstruktur.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Fränkel II, Oberuster, den der Gemeinderat Uster am 19. Mai 2003 festgesetzt hat, wird genehmigt.

- II. Der Grundeigentümerin wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Stiftung Wagerenhof, Heim für geistig Behinderte, 8610 Uster)

Staatsgebühr	Fr.	672.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	720.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Stadt Uster wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Stadtrat Uster (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümerin unter Beilage von sieben Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Generalsekretariat der Baudirektion, Abteilung Finanzen und Controlling.

Zürich, den 12. März 2004
032578/Oca/Zwe

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:



BEWILLIGTER GESTALTUNGSPLAN "FRÄNKEL I"

- GESTALTUNGSPLANPERIMETER BESTEHEND
- MANTELLINIEN BESTEHEND
- MANTELGRUNDFLÄCHE BESTEHEND
- GRUNDSTÜCKSGRENZE
- BIRKEN HOCHSTAMMBÄUME, BAUMABSTÄNDE 8.00 - 10.00 M
STRASSEN-/GRUNDSTÜCKABSTAND 4.00 M
- A** GÄRTNEREI-BETRIEBSGEBÄUDE
- B** GEWÄCHSHÄUSER
- C1** ANGESTELLTENGEBÄUDE
- C2** AUTOUNTERSTÄNDE
- D** LAGER- UND GERÄTERÄUME

NEUER GESTALTUNGSPLAN "FRÄNKEL II"

- GESTALTUNGSPLANPERIMETER ERWEITERT
- MANTELLINIEN ERWEITERT
- ERSCHLIESSUNGSFLÄCHEN, PARKIERUNGEN
- C3** GESTALTUNGSPLANERWEITERUNG ANGESTELLTENGEBÄUDE
- E** GESTALTUNGSPLANERWEITERUNG FÜR PROVISORISCH BEWILLIGTE KOMPOSTIERUNG
- F1** GESTALTUNGSPLANERWEITERUNG FÜR PROVISORISCH BEWILLIGTE TUNNELBAUTEN
- F2** GESTALTUNGSPLANERWEITERUNG FÜR ZUSÄTZLICHE TUNNELBAUTEN
- T** TRAFOSTATION

Kanton Zürich
Gemeinde Uster Amt für Raumordnung und Vermessung

**Privater Gestaltungsplan
"Fränkel II"**

Mit öffentlich rechtlicher Wirkung gemäss 185 PBG

Situationsplan mit Schnitten
Mst = 1 : 500

Die Grundeigentümerin:

Stiftung Wagerenhof
Heim für gering Behinderte
8610 Uster

Vom Gemeinderat Uster festgesetzt: am 19.05.03

Der Gemeindepräsident: *[Signature]* Der Sekretär: *P. Keller-Sutter*

Von der Baudirektion
genehmigt am: 12. März 2004

BDV Nr. 236 104

Für die Baudirektion

[Signature]

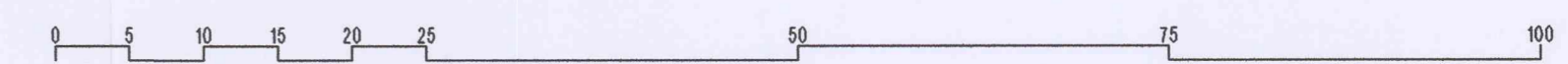
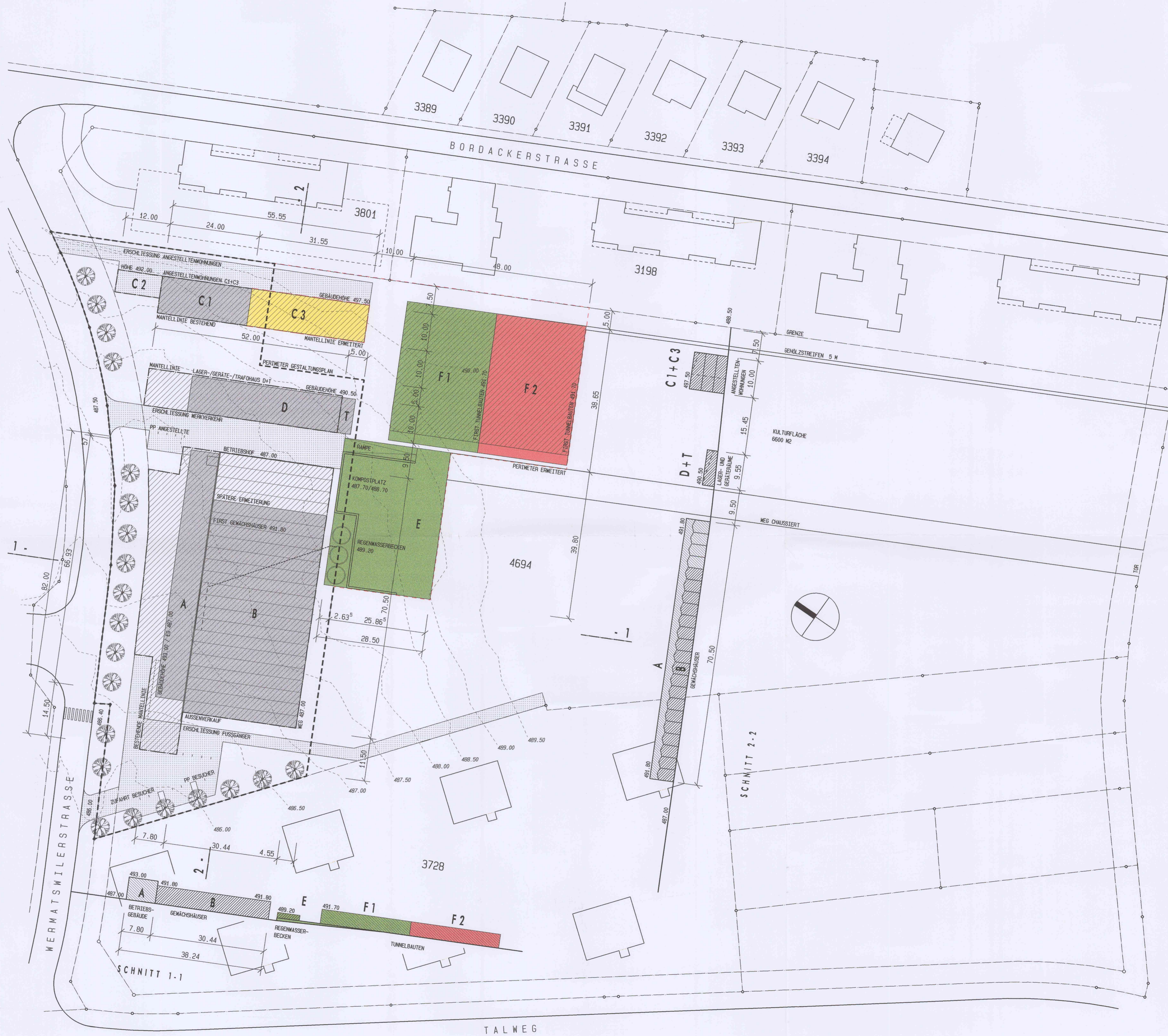
NEUBAU GÄRTNEREI WAGERENHOF IM FRÄNKEL 8610 USTER NW_US_080.3
STIFTUNG WAGERENHOF ASYLSTRASSE 24 8610 USTER

GESTALTUNGSPLAN 1 : 500

Jz/080_nus/w/franckel_II
BEZ. tz
PL. GR. 60/84
MST. 1 : 500
DAT. 25.07.2002
± 0.00 = 487.00 M.O.M = DK FERTIG BODEN EG

ROOS + SCHMID ARCHITECTEN
ARCHITECTURBUERO GMBH
P. ROOS ARCH./HTL/SIA B. ROOS ARCH./HTL A. SCHMID ARCH./HTL
8640 RAPPERSWIL FLUHSTRASSE 30 8832 WOLLERAU ERLERBAHN 1 8911 RIFFERSWIL SENNENGASSE
TEL. 052/2100060 FAX 052/2100065 TEL. 01/7863437 FAX 01/7841272 TEL. 01/7641569 FAX 01/7641621

PLANNUMMER
080.3.1100





Vorschriften zum Privaten Gestaltungsplan «Fränkel II», Oberuster

Mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Die Grundeigentümerin:

Stiftung Wagerenhof
Heim für Geistig Behinderte
8610 Uster

Zustimmung durch Gemeinderat am 19.05.03 mit Beschluss Nr. 59

Namens des Gemeinderates

Die Präsidentin:

Die Parlamentssekretärin:

Von der Baudirektion
genehmigt am: 12. März 2004

BDV-Nr. 236104

Für die Baudirektion:

VORSCHRIFTEN ZUM PRIVATEN GESTALTUNGSPLAN «FRÄNKEL II»

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

Art. 1

Zweck / Geltungsbereich

Bestandteile des Gestaltungsplanes

- 1 Der private Gestaltungsplan «Fränkel II» umfasst die Erweiterung des Gestaltungsplanes «Fränkel».
- 2 Er bezweckt
 - die Überführung der provisorischen Bewilligung für den Kompostplatz mit dem Regenwasserbecken (Fläche E) und für Tunnelbauten (F1) in einen definitiven Zustand
 - die Erweiterung der Fläche für Tunnelbauten (F2)
 - die Erweiterung der Fläche für Angestelltenwohnungen (C3)
- 3 Der Gestaltungsplan «Fränkel II» ist ein privater Gestaltungsplan im Sinne des § 85 ff des Planungs- und Baugesetzes (PBG).
- 4 Er setzt sich zusammen aus den nachfolgenden ergänzenden Vorschriften und dem dazugehörigen Plan im Mst. 1:500.
- 5 Der dazugehörige Plan ist massgebend für den örtlichen Gestaltungsbereich 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 Erweiterung der Überbauung besteht aus folgenden Bestandteilen / Nutzungen:

- | | |
|------------------|------------------------------------|
| - Fläche E | Kompostplatz mit Regenwasserbecken |
| - Fläche F1 + F2 | Fläche für Tunnelbauten |
| - Gebäude C3 | Angestelltenwohnungen |

Art. 4

Gebäudemantel

- 1 Der Gebäudemantel ergibt sich aus der Mantelgrundfläche und den zugehörigen höchsten Höhen.
- 2 Unter Vorbehalt von Abs. 3 darf kein Gebäudeteil über den Gebäudemantel hinausragen.
- 3 Über den Gebäudemantel hinausragen dürfen Lift- und Treppenhausvorbauten 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 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 Mitarbeitenden der Stiftung Wagerenhof.

Art. 7

Geschosse und Höhen

Die höchstzulässige Vollgeschosszahl
bzw. höchste Höhe beträgt beim:

Gebäude C	3 Vollgeschosse	497.50 m.ü.M
Gebäude F1 + F2		491.70 m.ü.M
Regenwasserbecken E		489.20 m.ü.M

Untergeschosse für das Gebäude C3 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

Die für das Gebäude C3 erforderlichen Pflichtparkplätze werden innerhalb des Gebäudemantels C1 und C3 erstellt.

Weitere Parkplätze sind nicht zulässig.

Art. 10
Erschliessung

Die Erschliessung erfolgt über den Gestaltungsplan «Fränkel I».

Art. 11
Lärmschutz

Das Gestaltungsplangebiet wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss der Lärmschutzverordnung zugeteilt.

Art. 12
Inkraftsetzung

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