



## **VERFÜGUNG**

**vom 6. Januar 2005**

### **Uster. Öffentlicher Gestaltungsplan Mülihholz 3**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Der Gemeinderat Uster setzte am 5. Juli 2004 mit Beschluss Nr. 158B den öffentlichen Gestaltungsplan Mülihholz 3 fest. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 11. Oktober 2004 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 18. Oktober 2004 ersucht die Stadt Uster um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan sollen für das gemäss Zonenplan (RRB Nr. 45/1999) in der Bauzone mit Gestaltungsplanpflicht (öffentlicher Gestaltungsplan erforderlich) gelegene Gebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Überbauung von guter städtebaulicher Qualität unter Berücksichtigung der speziellen Lage an der Autobahnausfahrt Uster Nord geschaffen werden.

Das qualifizierte öffentliche Interesse wird durch die im Gebietsrahmenplan Mülihholz/Rüti festgelegten Anforderungen an die künftige Nutzung, Erschliessung und Überbauung ausgewiesen. Mit den gestützt darauf festgelegten Massnahmen im Gestaltungsplan ist die planerische Umsetzung gewährleistet. Der Nachweis über die möglichen Bebauungsvarianten innerhalb der festgelegten Baubereiche 1 und 2 liegt vor.

Gemäss Leitlinie 2 des kantonalen Richtplans ist die Entwicklung der Siedlungsstruktur schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten und es ist sicherzustellen, dass neue Verkehrsbedürfnisse insgesamt nicht zu einer überproportionalen Vermehrung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) führen. Das Luft-Programm 1996 greift diese Vorgabe mit Massnahme PV7a auf. Gemäss § 237 PBG muss bei grösseren Überbauungen die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr gewährleistet sein. Diesem Anliegen wird dadurch Rechnung getragen, dass Einkaufszentren mit Gütern des täglichen Bedarfs ausge-

geschlossen werden. Zudem wird die Möglichkeit geschaffen, die bestehende Firma Auto-Discount in Werrikon direkt an den Autobahnanschluss Uster Nord zu verlegen.

Der öffentliche Gestaltungsplan Müliholz 3 umfasst den Situationsplan 1:500 und die dazugehörigen Vorschriften. Der Bericht gemäss Art. 47 RPV liegt vor.

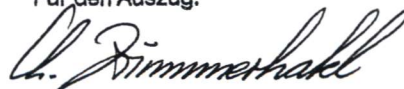
Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der öffentliche Gestaltungsplan Müliholz 3, den der Gemeinderat Uster am 5. Juli 2004 mit Beschluss Nr. 158B festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Stadt Uster wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- III. Mitteilung an den Stadtrat Uster (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).

Zürich, den 6. Januar 2005  
042114/Oca/Zst

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

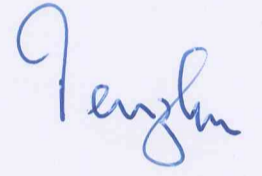


# Öffentlicher Gestaltungsplan Müliholz 3

Situation 1 : 500

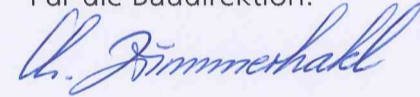
Vom Gemeinderat festgesetzt am: 5. Juli 2004 mit Beschluss Nr. 158B

Namens des Gemeinderates  
Der Präsident: Die Parlamentssekretärin:



Von der Baudirektion genehmigt am: -6. Jan. 2005 BDV Nr. 10/05

Für die Baudirektion:



Stadt Uster Raumordnung und Natur Oberlandstrasse 78 8610 Uster  
Telefon: 01 / 944 72 11 • www.stadt-uster.ch

Gezeichnet: Bo  
Revidiert: 50/105  
Plangrösse: Januar 2003  
Datum:

Nord



### Legende

- Gestaltungsplanperimeter
- Müliholz 3
- Müliholz 1 und 2
- Baubereiche 1 und 2
- Öffentlicher Fussweg
- Fuss- und Radweg
- Baumrabatte
- Baumreihe





STADT USTER  
Raumordnung und Natur

**Amt für Raumordnung und Vermessung**

## Vorschriften zum öffentlichen Gestaltungsplan «Müliholz III»

Vom Gemeinderat festgesetzt am 5. Juli 2004 mit Beschluss Nr. 158B

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:



Die Parlamentssekretärin:

Von der Baudirektion  
genehmigt am: - 6. Jan. 2005

BDV-Nr. 10 1 05

Für die Baudirektion:

## Vorschriften zum öffentlichen Gestaltungsplan «Müliholz III»

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

### *Art. 1 Zweck*

Zweck des Gestaltungsplanes ist

- die Erstellung einer Überbauung von guter städtebaulicher Qualität unter Berücksichtigung der speziellen Lage an der Autobahnausfahrt «Uster Nord» der A 53.

### *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 über die Neugrütstrasse sowie über einen Kreisell direkt auf die Pfäffikerstrasse.
- 2 Entlang der Mühleholzstrasse erstellt die Stadt Uster einen 3.00 m breiten Fuss- und Radweg samt 2.00 m breiter Grünrabatte als Verbindung ins Naherholungsgebiet. Die Mühleholzstrasse dient nicht als Erschliessung des Gestaltungsplangebietes.
- 3 Der bestehende Damm entlang der Oberlandautobahn darf in seiner Funktion als Sicht- und Lärmschutz nicht beeinträchtigt werden.

### *Art. 6 Parkierung*

Die erforderliche Anzahl Parkplätze richtet sich nach den kommunalen Bestimmungen.

### *Art. 7 Baubereiche*

Gebäude dürfen nur innerhalb der im Plan eingetragenen Baubereiche erstellt werden.

### *Art. 8 Gebäudevorsprünge*

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

### *Art. 9 Bauweise*

Innerhalb der Baubereiche ist geschlossene Bauweise erlaubt. Die Gebäudelänge ist frei. Der Grenzbau ist ohne nachbarliche Zustimmung gestattet.

#### *Art. 10 Grundmasse*

Es gelten folgende Bestimmungen:

	Baubereich 1	Baubereich 2
Baumassenziffer:	max. 6.0	6.0
Überbauungsziffer:	60 %	60 %
Maximale Gebäudehöhe:	12.50 m	12.50 m
Maximale Gesamthöhe:	16.00 m	16.00 m

#### *Art. 11 Bauteile für unterirdische Bauten*

- 1 Unterirdische Bauten gemäss § 269 PBG sind innerhalb des Baubereiches, nicht aber unter den minimalen unversiegelten Freiflächen zulässig.
- 2 Innerhalb der Baubereiche 1 und 2 ist ein anrechenbares Unterschoss zugelassen.

#### *Art. 12 Nutzweise*

- 1 Im ganzen Baubereich sind Nutzungen für Arbeitszwecke inkl. Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.
- 2 Maximal die Fläche eines Geschosses pro Gebäude kann für Wohnzwecke genutzt werden.
- 3 Im Baubereich 1 und angrenzend an die Neugrütstrasse im Baubereich 2 sind Autoausstellungs- und Verkaufsplätze zugelassen. Ausgeschlossen sind Einkaufszentren mit Gütern des täglichen Bedarfs.

#### *Art. 13 Aussenraum*

- 1 Mindestens 10 % 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 zulässig. Als Bestandteil des Versickerungssystems sind sie mit einer mindestens 10 cm starken Kiesschicht als Retentionsvolumen zu versehen.

Sie sind in der Regel zu begrünen. Ausgenommen sind Terrassenflächen, die als begehbare Aussenräume benützt werden.

#### *Art. 15 Bepflanzung*

- 1 Bei Bepflanzungen mit Sträuchern und Bäumen sind standortgerechte Arten zu verwenden.
- 2 Entlang der Mühleholzstrasse ist eine Baumallee zu pflanzen. Die Pflanzung der Baumreihe in der Grünrabatte erfolgt beim Bau des Fuss- und Radweges durch die Stadt Uster.
- 3 Die Pflanzung der zweiten Baumreihe hat zusammen mit der Überbauung zu erfolgen.

#### *Art. 16 Lärmschutz*

Das Gestaltungsplangebiet wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung zugeteilt. Es dürfen keine massgebenden Empfangspunkte von lärmempfindlichen Räumen ausserhalb des im Lärmgutachten vom 8. August 2003 bezeichneten 60 dB(A) Profils liegen. Davon kann abgewichen werden, wenn die Einhaltung der Planungswerte auf andere Weise gewährleistet wird.

#### *Art. 17 Minergie-Standard*

Bauten haben den Minergie-Standard zu erfüllen, soweit ein solcher definiert ist.

#### *Art. 18 Inkrafttreten*

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