



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

BDV Nr. 7081 00

Für die Baudirektion

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

Art. 9

Baubereiche	WG 1,4,5,6	WG 2,3	G 1
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 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

Baubereiche	G 2	WG 7,8	G 3,4
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

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

Art. 12

Baubereiche	I 1,2,3
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

Baubereiche	I 4,5,6	I 7
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.

Nebenräume 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 Geschosshöhe, 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

Geländeveränderungen

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 Normbedarfs- werte 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. m2 [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	siehe amtlicher Quartierplan Loren Juni 1995	WG3		1'800
13b		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		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
TOTAL				158'409

[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.

Öffentlicher Gestaltungsplan Loren

Anhang 2 : Bauliche Lärmschutzmassnahmen
(gemäss Art. 30 der Vorschriften)

Situation 1:1'000

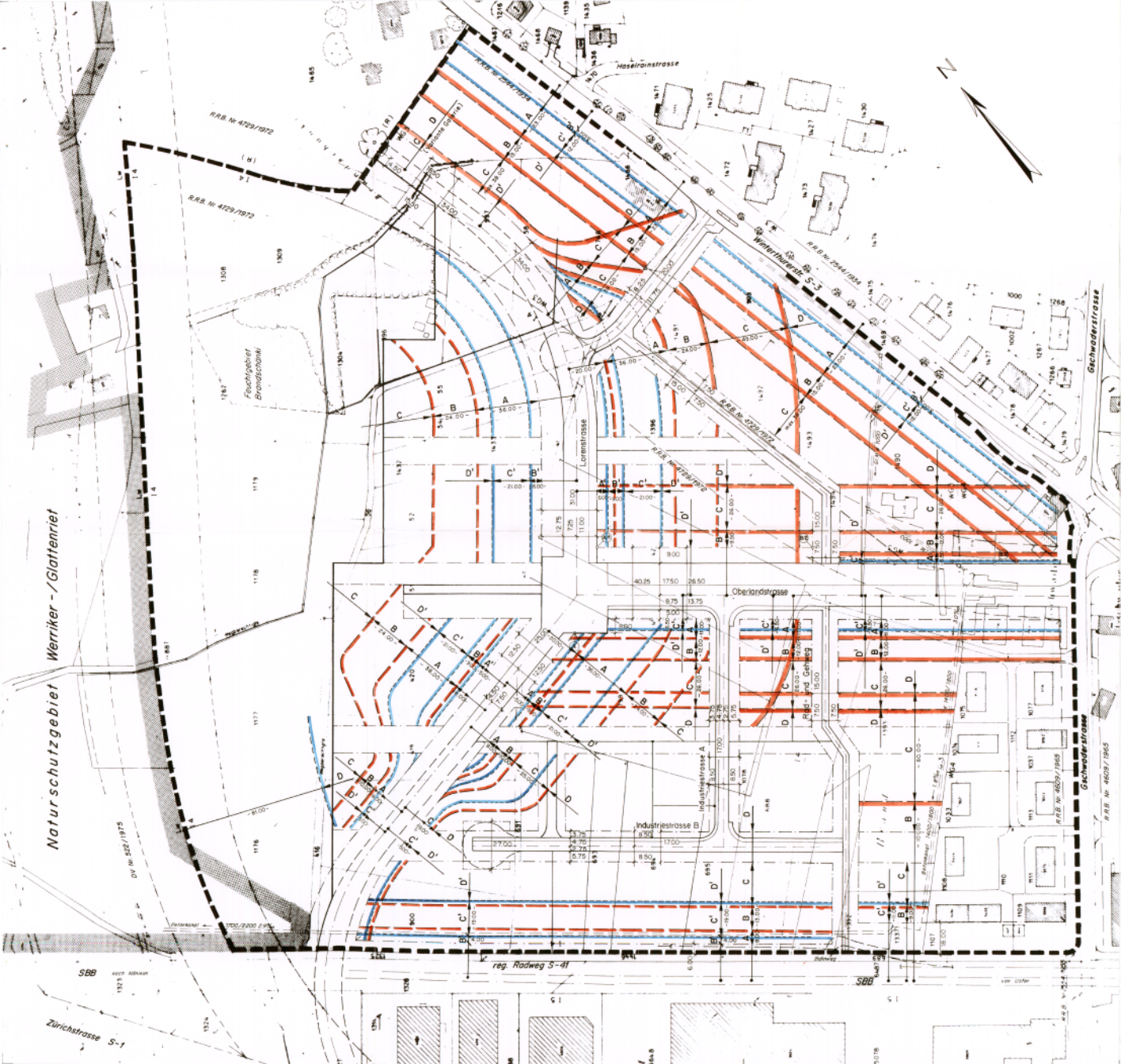
HÄDENWEILER & BUCHMANN AG

INGENIEURBÜRO FÜR HOCH- UND TIEFBAU

8000 ZÜRICH · ST. GALTENSTRASSE 1 · TELEFON 07/30 36 84

Plan Nr.: 061 Juni 1995 60 / 84

Auftrag Nr.: 95 980 Rev:



- Legende:**
- — Baubereichsgrenze für Wohnungen innerhalb Wohnzonen
 - - - — Baubereichsgrenze für standortgebundene Wohnungen innerhalb Gewerbe- und Industriezonen
 - — Baubereichsgrenze für Gewerberäume
 - A - D — Baubereiche für Wohnungen } Massnahmen siehe Gestaltungslan -
 - A' - D' — Baubereiche für Gewerberäume } Vorschriften Anhang 2