Kanton Zürich

uster
Wohnstadt am Wasser

August 2015

ÖFFENTLICHER GESTALTUNGSPLAN «UNTERE FARB»
VORSCHRIFTEN

Vom Gemeinderat festgesetzt am: .....

Namens des Gemeinderates:
Präsidentin/Präsident: Sekretärin/Sekretär:

....

Von der Baudirektion genehmigt am: .....

BDV Nr.: .....

Für die Baudirektion: .....

Projektverfasser:

Stadt Uster
Stadtraum und Natur
Oberlandstrasse 78
8610 Uster

Inhaltsverzeichnis

A. Allgemeine Bestimmungen 3

Art. 1 Ziele und Zweck 3
Art. 2 Geltungsbereich und Bestandteile 3
Art. 3 Verhältnis zum übergeordneten Recht 3

B. Nutzung und Gestaltung 4

Art. 4 Baubereich 4
Art. 5 Nutzung und Nutzungsanordnung 4
Art. 6 Denkmalschutz 4

C. Freiräume 5

Art. 7 Freiraum 5
Art. 8 Bepflanzung 5

D. Erschliessung und Parkierung 6

Art. 9 Erschliessung 6
Art. 10 Fuss- und Radwegverbindungen 6
Art. 11 Parkierung 6
Art. 12 Fahrradabstellplätze 6

E. Umwelt 7

Art. 13 Lärmschutz 7
Art. 14 Lichtemissionen 7

F. Schlussbestimmungen 8

Art. 15 Inkrafttreten, Änderungen 8

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Ziele und Zweck

[1] Die «Untere Farb» ist ein kommunales Schutzobjekt. In der Scheune soll neu das Stadtarchiv sowie die Paul Kläui Bibliothek eingebaut werden. Der Wohnteil ist sachgerecht zu renovieren. Der Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Einbau des Stadtarchivs.

[2] Der Freiraum dient der Öffentlichkeit sowie den Nutzern der «Unteren Farb». Die im Situationsplan bezeichnete Farbwiese ist eine Erweiterung des bestehenden Stadtparks.

[3] Die Ziele des Gestaltungsplans sind die Gewährleistung einer öffentlichen Nutzung bei gleichzeitigem Erhalt der denkmalpflegerisch wertvollen Bausubstanz sowie eine sorgfältige Umgebungsgestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität für die Nutzer und die Öffentlichkeit.

Art. 2 Geltungsbereich und Bestandteile

[1] Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes umfasst die Grundstücksflächen innerhalb des im Situationsplan dargestellten Perimeters.

[2] Der Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Vorschriften und dem zugehörigen Situationsplan im Massstab 1 : 500.

Art. 3 Verhältnis zum übergeordneten Recht

[1] Soweit die nachfolgenden Bestimmungen nichts Abweichendes festlegen, gelten die Vorschriften des kantonalen Planungs- und Baugesetzes unter Einschluss der ausführenden kantonalen Erlasse.

[2] Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.

B. Nutzung und Gestaltung

Art. 4 Baubereich

[1] Neu- und Umbauten sind innerhalb des bestehenden Gebäudemantels der Liegenschaft Assekuranznummer 2558 zulässig.

[2] Ausserhalb des Gebäudemantels sind folgende Bauteile und Anlagen zulässig:

a. ebenerdige, ungedeckte Parkierungs- und Erschliessungsanlagen;

b. technische Anlagen wie Beleuchtungsanlagen, Kamine, Abluftrohre;

c. Anlagen zur Führung eines Aussenrestaurants;

d. Kinderspielplätze und Kunstwerke;

e. ungedeckte Veloabstellplätze;

f. Kleinbauten wie Gartenhaus und Pavillon;

g. Ufermauern.

[3] Bauten und Anlagen sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Sie dürfen den historischen Wert des geschützten Ensembles nicht beeinträchtigen.

[4] Wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, sind die Grundeigentümer verpflichtet, die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.

Art. 5 Nutzung und Nutzungsanordnung

[1] Es sind Verwaltungs- und Dienstleistungsnutzungen zulässig.

[2] In der Scheune sind Nutzungen zulässig, welche der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, insbesondere der Archivnutzung samt den dazugehörigen Arbeitsräumen.

[3] Im Erdgeschoss ist eine Gaststätte samt Aussensitzplätzen zulässig.

Art. 6 Denkmalschutz

[1] Der Schutzumfang des Gebäudes «Untere Farb» mit der Assekuranznummer 2558 samt Umgebung richtet sich nach dem Stadtratsbeschluss Nr. 1013 vom 13. November 1984.

C. Freiräume

Art. 7 Freiraum

[1] Der Freiraum ist für sich und in seinem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in seinen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht.

[2] Die Farbwiese ist als grosszügige Wiesenfläche mit Heckensaum und einzelnen Bäumen zu gestalten.

[3] Der Bäuerinnengarten ist als Gartenanlage mit integrierten Aussensitzplätzen für die Gaststätte zu gestalten.

Art. 8 Bepflanzung

[1] Für die Bepflanzung sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.

[2] Die im Plan bezeichneten Bäume sind soweit möglich zu erhalten. Müssen sie entfernt werden, beispielsweise aus Sicherheitsgründen, ist für angemessenen Ersatz zu sorgen.

D. Erschliessung und Parkierung

Art. 9 Erschliessung

[1] Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr und die Anlieferung erfolgt an dem im Situationsplan bezeichneten Bereich.

Art. 10 Fuss- und Radwegverbindungen

[1] Durch das Areal sind ausgehend von den im Situationsplan dargestellten Richtungspunkten geeignete öffentliche Fusswegverbindungen bzw. Fuss- und Radwegverbindungen zu führen. Kombinierte Fuss- und Radwege müssen eine minimale Breite von 3,5 m aufweisen.

Art. 11 Parkierung

[1] Die Zahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge richtet sich nach der kommunalen Parkplatzverordnung vom 1. August 1992 (Reduktionsgebiet A) bzw. der jeweils gültigen Fassung.

[2] Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind oberirdisch in dem im Situationsplan ersichtlichen Bereich anzuordnen.

Art. 12 Fahrradabstellplätze

[1] Die Zahl der Fahrradabstellplätze bemisst sich nach der kommunalen Parkplatzverordnung vom 1. August 1992 bzw. der jeweils gültigen Fassung.

E. Umwelt

Art. 13 Lärmschutz

[1] Das im Situationsplan bezeichnete Gebiet ist der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung zugewiesen.

Art. 14 Lichtemissionen

[1] Himmelwärts gerichtete Beleuchtungsanlagen sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Beleuchtungen, welche der Sicherheit dienen oder im öffentlichen Interesse stehen. Sie haben im Sinne einer Vermeidung von Lichtemissionen grundsätzlich so rücksichtsvoll wie möglich zu erfolgen.

[2] Die Beleuchtung von Objekten ist bewilligungspflichtig.

F. Schlussbestimmungen

Art. 15 Inkrafttreten, Änderungen

[1] Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen kantonalen Genehmigung in Kraft.