



uster
Wohnstadt am Wasser

Kanton Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung

ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG

Umzonung Fohlenhof

Fassung für die öffentliche Auflage

Vom Gemeinderat festgesetzt am

Namens des Gemeinderats

Die Präsidentin / Der Präsident:

Die Sekretärin / Der Sekretär:

Vom Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

32678 – 11.9.2023

A. ZONENORDNUNG

Art. 1

Zonen

Das Gemeindegebiet von Uster wird, soweit es nicht bewaldet oder durch überkommunale Nutzungszonen erfasst ist, in folgende Zonen – inklusive zugehörige Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung – eingeteilt:

		ES
a) Ortsbildschutzzonen		
- Kernzone, Kirchuster	K3/4	III
- Kernzone, Ober- und Niederuster	K3	III
- Dorfzone	D2	III
b) Zentrumszone	Z3	III
Zentrumszone	Z5	III
c) Wohnzonen (örtlich mit Gewerbeerleichterung)		
- Landhauszone, 2-geschossig	L2/30	II
- Wohnzone, 2-geschossig	W2/30	II
- Wohnzone, 2-geschossig	W2/40	II
- Wohnzone, 2-geschossig, m. G.erl*)	W2/40G	III
- Wohnzone, 2-geschossig, m. G.erl*)	W2/50G	III
- Wohnzone, 3-geschossig	W3/50	II
- Wohnzone, 3-geschossig, m. G.erl*)	W3/50G	III
- Wohnzone, 3-geschossig, m. G.erl*)	W3/70G	III
- Wohnzone, 4-geschossig	W4/70	II
- Wohnzone, 4-geschossig, m. G.erl*)	W4/70G	III
d) Arbeitsplatzzonen		
- Gewerbezone, 2-geschossig	G2	III
- Gewerbezone, 3-geschossig	G3	III
- Industriezone, 4-geschossig	I4	III
- Industriezone, 5-geschossig	I5	IV
e) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	II/III
f) Erholungszonen		
- Erholungszone für Familiengärten und Pfadiheim	E	III
- Erholungszone für Reitsport	E2	III
g) Freihaltezone	F	
h) Reservezone	R	

*) mit Gewerbeerleichterung

VI. Erholungszone für Familiengärten Erholungszonen

Bauvorschriften Erholungszone für Familiengärten

Art. 39

In Erholungszonen für Familiengärten sind gemeinschaftliche Nebengebäuden, wie Wasch- und Abortanlagen, sowie Bauten und Anlagen für die Gartennutzung gestattet; sie müssen in einem angemessenen Verhältnis zur bewirtschafteten Fläche stehen.

Gebäude sind nur als besondere Gebäude mit einem Vollgeschoss und ohne Dach- und Untergeschoss erlaubt; arealintern gelten keine Grenz- und Gebäudeabstände

Erholungszone für Pfadiheim

Art. 39 a

In der Erholungszone für Pfadiheim sind nur Bauten und Anlagen gestattet, die dem Betrieb und dem Unterhalt des Pfadiheimes dienen.

Es gelten folgende Grundmasse:

a) Freiflächenziffer	min.	60%
b) Gebäudehöhe	max.	7,50 m
c) Gesamthöhe (Gebäude u. Firsthöhe)	max.	11,00 m
d) Gebäudelänge	max.	30,00 m
e) Grundgrenzabstand	min.	5,00m

Die Lärmbelastungen der Oberlandautobahn und der Schiessanlagen dürfen bei den lärmempfindlichen Räumen des Pfadiheimes die Planungswerte (PW) der Empfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) nicht überschreiten.

Erholungszone für Reitsport

Art. 39 b

In der Erholungszone für Reitsport sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die der Pferdehaltung, der Pferdeausbildung sowie dem Pferdesport dienen.

Für die Erholungszone für Reitsport ist ein Gestaltungsplan zu erarbeiten, welcher die direkt mit der Pferdesportanlage Fohlenhof in Zusammenhang stehenden Nutzungen näher ordnet und eine gute Einordnung der Bauten, Anlagen und Parkierungen in die bauliche und landschaftliche Umgebung sicherstellt.