

**Fohlenweidstrasse 20.2, Assek. Nr. 5683:
Baugesuch Nr. 192-1994 und Projektänderung,
Neubau Reithalle und Sandplatz**

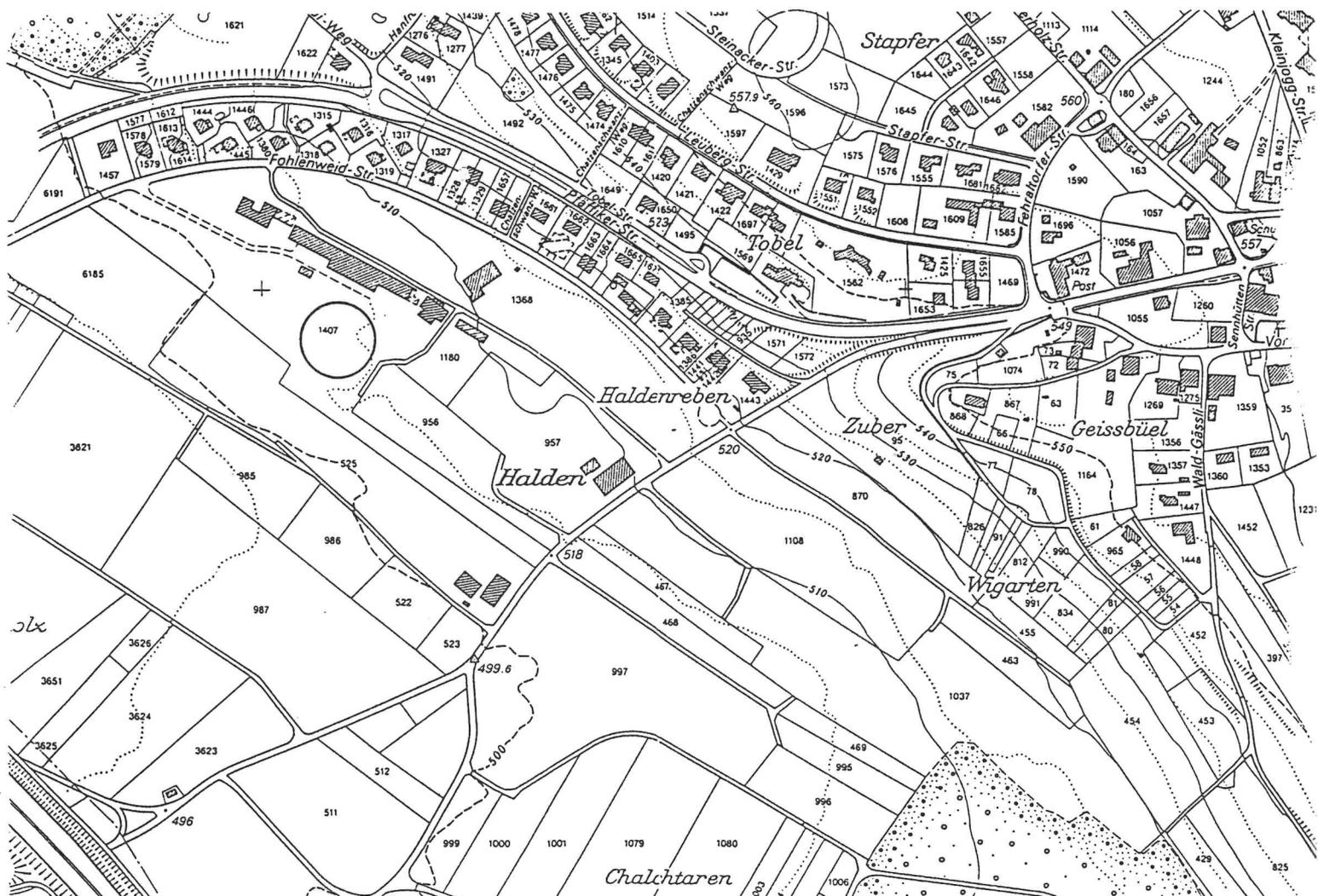
- Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates vom 27. September 1994,
Baurechtlicher Entscheid (Bevilligung)
 - Situationsplan
- Anzeigeverfahren, Projektänderung/Auflagenerfüllung Baugesuch Nr. 192.1994



27. September 1994

Nr. 494 - Bauprojekte / B2.2.2
BAUGESUCH Nr. 192-1994: Ernst Wettstein
Baurechtlicher Entscheid (Bewilligung)

Gesuchsteller und Grundeigentümer	Ernst Wettstein jun., Fohlenhof, 8615 Wer- matswil
Projektverfasser	Paul Baumgartner AG, Architekturbüro, Dorf- strasse 28, 8356 Ettenhausen
Bauvorhaben	Neubau Reithalle; Sandplatz
Liegenschaft	Fohlenhof, Kat.Nr. H 1407, 8615 Wermatswil
Zone	Privater Gestaltungsplan Fohlenhof
Ausschreibung	19. August 1994



27. September 1994

E r w ä g u n g e n :

Der Gesuchsteller beabsichtigt, den Neubau einer Reithalle. Die Satteldachkonstruktion weist Grundrissabmessungen von 31 m x 67 m auf. Neben der eigentlichen Reitbahn sind im Gebäude auch noch ein Aufenthaltsraum mit Kantine, eine kleinere Tribüne und Lagerräumlichkeiten untergebracht. Ebenfalls Gegenstand des Baugesuches bildet die Erstellung eines Sandplatzes mit den Ausdehnungen von 60 m x 20 m, welcher südwestlich der Reithalle angeordnet wird.

Das Bauvorhaben wird auf der Basis eines Gestaltungsplanes nach § 85 Planungs- und Baugesetz (PBG) errichtet. Der Private Gestaltungsplan Fohlenhof, dem der Gemeinderat am 29. März 1993 zugestimmt hat, ist am 8. Dezember 1993 vom Regierungsrat (Beschluss Nr. 3709) genehmigt worden. In der Folge ist auch die ursprünglich vorhandene Landwirtschaftszone aufgehoben worden (Verfügung Baudirektion Nr. 30 vom 6. Januar 1994).

Der Private Gestaltungsplan Fohlenhof dient der Erweiterung eines bestehenden Betriebes, welcher sich auf die Pferdehaltung spezialisiert hat. Kernstück bildet die beschriebene Reithalle.

Da das Projekt nicht mehr ein Vorhaben betrifft, welches sich ausserhalb der Bauzone befindet, entfällt die Prüfung und Beurteilung (gemäss Ziffer 1.4. Bauverfahrensverordnung, BVV) durch die Baudirektion.

Der vorgesehene Standort für die geplante Reithalle ist im Rahmen des Gestaltungsplanes von den betroffenen Gremien unter sorgfältiger Abwägung verschiedenster Kriterien festgelegt worden. Die detaillierte Material- und Farbwahl ist vor Baubeginn noch mit der Baubehörde abzusprechen und genehmigen zu lassen.

Gemäss Art. 5 Abs. 7 Gestaltungsplanvorschriften beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 7.6 m. Diese bemisst sich vom tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains bis zur Schnittlinie Fassade/Dachfläche (§ 280 PBG). Im westlichen Gebäudebereich wird diese Vorgabe tangiert. Vor Baubeginn ist der Stadt Uster, Abteilung Hochbau, ein exakter Nachweis über die Einhaltung der Gebäudehöhe einzureichen und genehmigen zu lassen.

Gemäss § 243 Abs. 1 lit. a) und b) PBG ist das Bauvorhaben betreffend dem Bedarf von Abstellplätzen zu überprüfen. Die Anzahl der heute bezeichneten Auto-Abstellplätze auf dem Areal umfasst 20 Einheiten und resultiert aus der bisherigen Nutzung. Die bezeichneten Parkierungsflächen sind im Sinne von Art. 8 Abs. 1 Gestaltungsplanvorschriften festgesetzt. Der Sachverhalt ist überdies mittels öffentlichrechtlicher Eigentumsbeschränkung (Beleg Nr. 646 vom 25. September 1973) entsprechend im Grundbuch angemerkt. Im Sinne von Art. 3 Parkplatzverordnung (PP-VO) ermittelt sich der

27. September 1994

Bedarf über den Sachverhalt der Spezialnutzung. Die erwähnten Plätze genügen voraussichtlich für die beabsichtigte Nutzung. Allerdings behält sich die Baubehörde die zusätzliche Schaffung von Abstellplätzen vor, wenn durch den ordentlichen Reitbetrieb oder eine damit verbundene, sekundäre Nutzung (grössere Reitveranstaltungen etc.) regelmässig Verkehrsstörungen oder andere Uebelstände auftreten (§ 243 Abs. 2 PBG).

Sollte für den Aufenthaltsraum während der kalten Jahreszeit lediglich eine Beheizung auf maximal 10°C (Frostschutz) vorgesehen sein, könnte bezugnehmend auf § 16 Abs. 1 lit. a BBV I ein Isolationsnachweis entfallen. Anders verhält es sich hingegen bei einer beabsichtigten Beheizung. Hinsichtlich einer genügenden Wärmedämmung hat dann der Projektverfasser, gestützt auf die §§ 4 ff. BBV I, die Einhaltung der massgebenden Vorschriften projektbezogen nachzuweisen. Die Ausführung ist bestätigen zu lassen.

Die Entwässerung des Areals hat im Trennsystem zu erfolgen. Nach dem eingereichten Entwässerungskonzept wird das Dach- und Platzwasser oberflächlich zur Versickerung gebracht. Die Abwasserbewilligung der Stadt Uster, Abteilung Hochbau, bleibt vorbehalten.

Die brandschutztechnischen Bedingungen ergeben sich anhand der verbindlichen Richtlinien der Gebäudeversicherung. Konkrete Auflagen werden im Dispositiv festgehalten.

Entsprechende Anlagen sind im Anforderungskatalog BMV nicht enthalten. Diesbezüglich ergeben sich keine Auflagen hinsichtlich der Schutzraumbaupflicht.

Ein Reitbetrieb ist vielfach mit erheblichen Gefahren verbunden. So stellen zum Beispiel bauliche und diverse technische Einrichtungen eine nicht zu unterschätzende Gefährdung von Betriebsinhaber, Hilfspersonen und Pferdesportliebhaber dar. Projektpläne im Massstab 1:100 enthalten (naturgemäss) noch keine entsprechenden Einzelheiten, wie diese Gefährdungen durch entsprechende Massnahmen reduziert werden können; doch ist bei der Detailprojektierung und Ausführung diesen Punkten die erforderliche Aufmerksamkeit zu schenken (§ 239 PBG).

Der Stadtrat

b e s c h l i e s s t :

- I. Die baurechtliche Bewilligung für den Neubau einer Reithalle sowie eines Sandplatzes auf der Grundlage des Privaten Ge-

27. September 1994

staltungsplanes Fohlenhof auf dem Grundstück Kat.Nr. H 1407 in Wermatswil wird gemäss den eingereichten Unterlagen mit den folgenden Nebenbestimmungen erteilt:

1. Vorbehalten bleibt:

Die Abwasserbewilligung der Stadt Uster, Abteilung Hochbau.

2. Vor Baubeginn zu erfüllende Auflagen:

- 2.1 Die in Disp. Ziffer I.1 vorbehaltene Bewilligung muss rechtskräftig erteilt sein;
- 2.2 Die Bewilligungsgebühr ist gemäss beiliegender Rechnung an die Stadtkasse Uster einzuzahlen;
- 2.3 Zur Sicherstellung der mutmasslichen Anschlussgebühren ist der Stadt Uster vorzugsweise eine Bankgarantie oder ein Depositum (zinslos) in der Höhe von Fr. 4'000.-- zu hinterlegen;
- 2.4 Betreffend die Einhaltung der Gebäudehöhe (Art. 5 Abs. 7 Gestaltungsplanvorschriften) sind im Sinne der Erwägungen der Stadt Uster, Abteilung Hochbau, korrigierte Unterlagen einzureichen und genehmigen zu lassen;
- 2.5 Mit der Stadt Uster, Abteilung Hochbau, ist die detaillierte Materialwahl und Farbgebung abzusprechen und genehmigen zu lassen;
- 2.6 Sofern im Sinne der Erwägungen erforderlich, sind der Stadt Uster, Abteilung Hochbau, hinsichtlich der Wärmedämmung die Unterlagen (Berechnungen und Pläne) zur Durchführung der amtlichen Kontrolle oder die Projektbestätigung mitsamt den erforderlichen Unterlagen gemäss § 5 BBV I einer zur privaten Kontrolle ermächtigten juristischen oder natürlichen Person einzureichen.

3. Vor Bezug zu erfüllende Auflage:

Sofern Disp. Ziffer I.2.6 zum tragen kommt, ist der Baubehörde die Ausführungsbestätigung hinsichtlich Wärmedämmung einzureichen.

27. September 1994

4. Weitere baurechtliche Auflagen:

- 4.1 Die zulässige Gebäudehöhe von 7.6 m ist im Sinne der Erwägungen einzuhalten;
- 4.2 Für Heizungsanlagen sind die entsprechenden Gesuche rechtzeitig an die Brandschutzkontrolle Uster einzureichen;
- 4.3. Gefangene Sanitärräume sind mechanisch zu entlüften;
- 4.4. Die Tribüne, Treppen etc. sind im Sinne von § 20 BBV I gegen Absturzgefahr zu sichern. Die näheren Einzelheiten richten sich nach der SIA-Empfehlung Nr. 358;
- 4.5 Der eingereichte Plan Nr. 1/03 (1:200) vom 21. Juli 1994 ist nur betreffend die Umgebung verbindlich (kein Kanalisationsplan).

5. Feuerpolizeiliche Auflagen:

- 5.1 Die Decke zwischen Aufenthaltsraum und Tribüne muss einen Feuerwiderstand von mindestens F 30 aufweisen;
- 5.2 Die Trennung zwischen Tribüne und Strohlager ist F 60 / T 30 auszuführen;
- 5.3 Bei der Kochstelle und dem sie allseitig bis zu einer Tiefe von 0.8 m umgebenden Bereich sind Wände und Decken mindestens F 30 zu erstellen;
- 5.4 Das Gebäude ist gegen Blitzschlag zu schützen;
- 5.5 Für die technische Ausführung der Blitzschutzanlage gelten die Leitsätze für Blitzschutzanlagen des Schweizerischen Elektrotechnischen Vereins (SEV);
- 5.6 Lagergut wie Heu und Emd ist nach dem Einbringen während mindestens sechs Wochen durch regelmässige Temperaturkontrollen mit einer Messsonde zu überwachen. Erreicht die Temperatur 55° sind weitere Massnahmen zu treffen wie Absaugen von Gärgasen, Bohren von Löchern, Schroten von Gängen. Bei einer Temperatur von über 70° ist wegen Selbstentzündungsgefahr unverzüglich die Feuerwehr zu benachrichtigen;
- 5.7 Im Bereich eines Einganges ist ein Nasslöschposten mit genügend Schlauchmaterial zu installieren;

27. September 1994

5.8 Veranstaltungen mit grossem Publikumsandrang (Festhallenbetrieb etc.) sind der Feuerpolizei der Stadt Uster rechtzeitig zu melden.

6. Bauausführung:

- 6.1 Der örtlichen Baubehörde sind Baubeginn und Bauvollendung sowie die wesentlichen Zwischenstände (Erstellung des Schnurgerüsts und Fertigstellung des Rohbaus) mit beiliegenden Meldekarten rechtzeitig (d.h. mindestens 14 Tage zuvor) zu melden;
- 6.2 Den Weisungen der Baukontrollorgane ist unbedingt und unverzüglich Folge zu leisten. Ist der Gesuchsteller mit Weisungen der Baukontrollorgane nicht einverstanden, kann er bei der örtlichen Baubehörde den Erlass einer diesbezüglich anfechtbaren Verfügung verlangen. Dies entbindet ihn aber nicht von der Pflicht, die genannten Weisungen zu befolgen;
- 6.3 Das Bauvorhaben ist gemäss den bewilligten Plänen auszuführen. Abweichungen sind vorgängig bewilligen zu lassen;
- 6.4 Das Baustellenabwasser ist gemäss Kreisschreiben der Direktion der öffentlichen Bauten des Kantons Zürich vom 21. Dezember 1979 und im Einvernehmen mit der Stadt Uster, Abteilung Hochbau, zu beseitigen;
- 6.5 Bauten und Anlagen dürfen weder bei ihrer Erstellung noch durch ihren Bestand Personen oder Sachen gefährden. Demzufolge sind die einschlägigen Sicherheitsvorschriften, insbesondere die Weisungen und Richtlinien der SUVA sowie die einschlägigen Normen und Richtlinien der Berufsverbände (SIA, VSS etc.) in jeder Hinsicht zu beachten.

II. Die Gebühren und Kosten betragen:

- Grundgebühr	Fr.	100.--
- Bearbeitungsgebühr	Fr.	3'569.--
- Schreibgebühr	Fr.	105.--
Total	Fr.	3'774.--
		=====

Dieser Betrag ist innert 30 Tagen, spätestens jedoch vor Baubeginn, zu bezahlen.

27. September 1994

III. Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Beschluss kann innert 20 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, bei der Baurekurskommission III des Kantons Zürich, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekursschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.

IV. Mitteilung an:

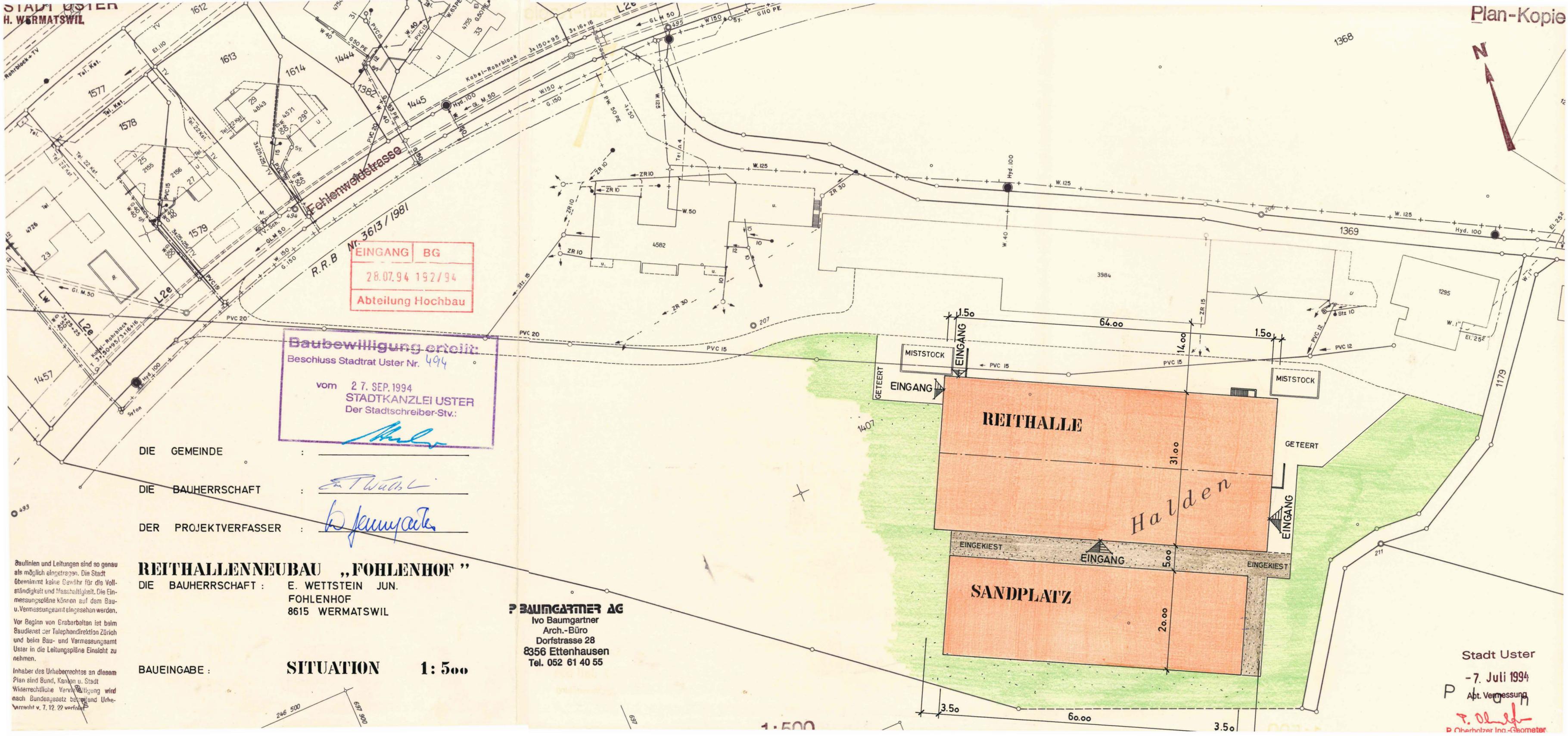
- a) Gesuchsteller und Grundeigentümer:
Ernst Wettstein, Fohlenhof, 8615 Wermatswil
eingeschrieben und mit folgenden Beilagen:
- Katasterkopie 1:500
- Projektpläne 1:100
 ° - Nr. 1/01 Fassaden vom 20. Juli 1994
 ° - Nr. 1/02 Grundriss/Schnitt vom 6. Juli 1994
 ° - Nr. 1/03 Umgebung 1:200 vom 21. Juli 1994
- Meldekarten
- Formular "Nachweis der energetischen Massnahmen"
- Rechnung
- b) Projektverfasser:
Paul Baumgartner AG, Architekturbüro, Dorfstrasse 28,
8356 Ettenhausen
- c) Weitere externe Mitteilungen:
- Blitzschutzaufseher, Ernst Otter, Gruebstrasse 598,
8604 Volketswil
- d) interne Mitteilungen:
- Abteilung Vermessung, unter Beilage von zwei Kopien
des Situationsplanes
- Abteilung Planung
- Abteilung Hochbau, Brandschutzkontrolle
- Abteilung Hochbau, Abwasser
- Abteilung Hochbau, Kanzlei, 3fach



Für richtigen Auszug
STADTKANZLEI USTER
Der Stadtschreiber-Stellvertreter:

Dr. Martin Huber

Versandt am: - 4. Okt. 1994



EINGANG BG
 28.07.94 192/94
 Abteilung Hochbau

Baubewilligung erteilt:
 Beschluss Stadtrat Uster Nr. 494
 vom 27. SEP. 1994
 STADTKANZLEI USTER
 Der Stadtschreiber-Stv.:
[Signature]

DIE GEMEINDE : _____
 DIE BAUHERRSCHAFT : *E. Wettstein*
 DER PROJEKTVERFASSER : *B. Baumgartner*

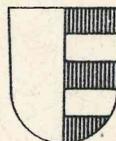
REITHALLENNEUBAU „FOHLENHOF“
 DIE BAUHERRSCHAFT : E. WETTSTEIN JUN.
 FOHLENHOF
 8615 WERMATSWIL

BAUMGARTNER AG
 Ivo Baumgartner
 Arch.-Büro
 Dorfstrasse 28
 8356 Ettenhausen
 Tel. 052 61 40 55

BAUEINGABE : **SITUATION 1:500**

Baulinien und Leitungen sind so genau als möglich eingetragen. Die Stadt übernimmt keine Gewähr für die Vollständigkeit und Masshaltigkeit. Die Einmessungspläne können auf dem Bau- u. Vermessungsamt eingesehen werden.
 Vor Beginn von Grabarbeiten ist beim Baudienst der Telephonredaktion Zürich und beim Bau- und Vermessungsamt Uster in die Leitungspläne Einsicht zu nehmen.
 Inhaber des Urheberrechtes an diesem Plan sind Bund, Kanton u. Stadt. Weiterrechtliche Verwertung wird nach Bundesgesetz betreffend Urheberrecht v. 7. 12. 22 verfallen.

Stadt Uster
 -7. Juli 1994
 P. Oberholzer
 Apt. Vermessung
 P. Oberholzer Ing.-Geometer



Richard Schiess AG
zHv Herrn Meier
Moosackerstrasse 71
8105 Regensdorf

Uster, 20. März 1995 Sü/st

ANZEIGEVERFAHREN

Projektänderung/Auflagenerfüllung

Baugesuch Nr. 192-1994

Reithallenneubau und Sandplatz, Fohlenhof, Kat.Nr. H 1407, Wermatswil
Ihre Eingabe vom 10. März 1995

Nachweis der Einhaltung der gemäss Art. 5 Abs. 7 der Gestaltungsvorschriften vorgegebenen Gebäudehöhe (Disp. Ziff. I.2.4 der Baubewilligung). Materialwahl und Farbgebung gemäss separatem Schreiben vom 3. März 1995 (Disp. Ziff. I.2.5 der Baubewilligung).

Wir haben die vorgenannten Auflagenerfüllungen gemäss §§ 6 - 9 der Verordnung über das baurechtliche Verfahren vom 19. April 1978 (BVV) im Anzeigeverfahren behandelt und teilen Ihnen mit, dass sie hiermit als bewilligt gelten.

Für Anzeigeverfahren wird grundsätzlich eine Pauschalgebühr bis Fr. 200.-- erhoben. Einfache Fälle können kostenlos erledigt werden (Art. 10 der Verordnung über die Gebühren im Bauwesen vom 29. September 1992/1. Januar 1993). Für die vorliegende Projektänderung ist keine Gebühr zu erheben.

STADT USTER

Abteilung Hochbau

lic.iur. Ch. Fritzsche
Bausekretär

Beilagen:

1 Plansatz (mit Genehmigungsvermerk)

Kopie an:

- Ernst Wettstein jun., Fohlenhof, 8615 Wermatswil
- Abteilung Vermessung
- Abteilung Hochbau 2fach

**Fohlenweidstrasse 20, Assek. Nr. 1295:
Baugesuch Nr. 029-2004, Umbau und Sanierung
Wohnhaus mit Stallgebäude**

- Verfügung Nr. 031/2004, Baugesuch Nr. 029-2004 (Bewilligung)
- Verfügung Nr. 252/2004, Baugesuch Nr. 029-2004 (Bewilligung Projektänderung)
 - Situationsplan
 - Schnitte und Ansichten Abänderungseingabe



Verfügung Nr. H 031/2004 vom 5. März 2004
Wi/ck

Bauprojekt / B 2.2.2
Baugesuch Nr. 029-2004: Ernst Wettstein
Baurechtlicher Entscheid (Bewilligung)

Gesuchsteller und Grundeigentümer	Ernst Wettstein, Fohlenweidstrasse 60, 8615 Wermatswil
Projektverfasserin	Caretta-Weidmann Baumanagement AG, Langgrütstrasse 112, 8047 Zürich
Bauvorhaben	Umbau und Sanierung Wohnhaus mit Stallgebäude
Liegenschaft	Fohlenweidstrasse 20, Assek.Nr. 1295, Kat.Nr. H 1407 (Mel.Nr. 227'400.1)
Zone	Privater Gestaltungsplan Fohlenhof, ES III

Erwägungen

Bauvorhaben

Der Gesuchsteller beabsichtigt das Wohnhaus mit Stallgebäude an der Fohlenweidstrasse 20 (Assek.Nr. 1295) umzubauen und zu sanieren.

Das Wohnhaus soll neu in zwei Wohnungen unterteilt und mit einem neuen Treppenhausanbau erschlossen werden. Das bestehende, angebaute Stallgebäude für die Fohlensaufzucht wird soweit baulich angepasst dass es als Pensionsstall für Reitpferde genutzt werden kann. Die inneren Umbauten und Anpassungen führen zu einigen Änderungen an der Fenstereinteilung bei den Fassaden. Im Bereich des Daches sollen eine Schlepplukarne aufgebaut und fünf Dachflächenfenster eingebaut werden. Weiter ist im Erdgeschoss des Wohnhauses der Anbau eines abgestützten Balkons mit Treppenabgang zum Garten geplant.

Zonenordnung

Das Umbauvorhaben liegt im Perimeter des privaten Gestaltungsplanes Fohlenhof. Der Gemeinderat der Stadt Uster stimmte diesem mit Beschluss Nr. 142 am 29. März 1993 zu. Die Genehmigung durch den Regierungsrat erfolgte am 8. Dezember 1993.

Der Gestaltungsplan bezweckt den Bestand und die Erweiterung des bestehenden Reitsportzentrums Fohlenhof. Für die Beurteilung des Bauvorhabens sind somit die Vorschriften des Gestaltungsplanes zu beachten.

Nutzweise

Das Umbauvorhaben entspricht Art. 6 des Gestaltungsplanes (GP, Nutzweise).

Entsorgung/Liegenschaftentwässerung

Das Bauvorhaben erfordert eine Abwasserbewilligung der Stadt Uster, Abteilung Hochbau. Diese ist vorzubehalten.

Einordnung / Gestaltung

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben (§ 238 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz, PBG).

Das Bauvorhaben entspricht grundsätzlich den Anforderungen von § 238 PBG resp. Art. 7 des Gestaltungsplanes (GP), der eine gute Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild verlangt. Die detaillierte Konstruktion, Material- und Farbwahl ist mit der Stadt Uster, Abteilung Hochbau, vor Baubeginn abzusprechen und genehmigen zu lassen.

Grundmasse

Im Gestaltungsplan sind bei den bestehenden Bauten Mantellinien festgesetzt, die bei einer Erweiterung durch Hauptgebäude nicht überstellt werden dürfen (Art. 5 Abs. 5 GP). Es dürfen nur Gebäudevorsprünge im Sinne von § 260 Abs. 3 PBG und Gebäudeteile im Sinne von § 269 PBG sowie Vordächer über die Mantellinie hinausragen (Art. 5 Abs. 6 GP).

Die neue Treppenhauseinbaute im Einschnitt zwischen Wohnhaus und angebautem Stallgebäude sowie der neue abgestützte Balkon mit Treppenabgang zum Garten überstellen die Mantellinien.

Ausnahmegesuch

Der Gesuchsteller hat dies erkannt und ersucht daher um Erteilung einer Ausnahmegenehmigung von den Bauvorschriften bezüglich der Überstellung der Mantellinie (§ 220 Abs. 1 PBG).

Von den Bauvorschriften ist im Einzelfall durch Erteilung einer Ausnahmegenehmigung zu befreien, wenn besondere Verhältnisse vorliegen, bei denen die Durchsetzung der Vorschriften unverhältnismässig erscheint (§ 220 Abs. 1 PBG). Besondere, eine Ausnahmesituation begründende Tatsachen können in der Eigenart des Bauwerkes, der Architektur oder in der Zweckbestimmung des Gebäudes, vorab jedoch in der Form, Lage oder Topographie des Baugrundstücks liegen.

Das eingereichte Umbauvorhaben basiert auf der bestehenden Bausubstanz. Die einzige Erweiterung besteht in der Ergänzung des Wohnhauses mit dem neuen Treppenhaus und dem Balkon. Die geplanten Umbauten ermöglichen eine zeitgemässe Anpassung des Wohngebäudes an die im Gestaltungsplan vorgesehene Nutzweise.

Den Abweichungen kann unter Berücksichtigung der Verhältnismässigkeit, der Wirtschaftlichkeit und der Nutzung der Liegenschaft zugestimmt werden, zumal es unverhältnismässig wäre, den Gestaltungsplan vorerst in dem dafür vorgesehenen Verfahren abzuändern.

Des weiteren hat die Ausnahmegewilligung für die Nachbarn keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zur Folge (§ 220 Abs. 3 PBG) und verstösst nicht gegen den Sinn und Zweck der gesetzlichen Regelung (§ 220 Abs. 2 PBG).

Anforderungen an Gebäude und Räume

Die Vorschriften von §§ 295 bis 306 PBG sowie der Verordnung über die ordentlichen technischen und übrigen Anforderungen an Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen (Besondere Bauverordnung I) sind für das vorliegende Bauvorhaben verbindlich.

Fensterlose Sanitärzellen (WC-Räume, Duschen, Badezimmer) sind zulässig, wenn sie ausreichend künstlich belüftet werden (§ 302 Abs. 4 PBG).

Küchen, die ohne Abtrennung mit Wohnräumen verbunden sind, müssen mit einer einwandfreien Lüftungsanlage versehen sein (§ 306 PBG).

Die Treppen und der Balkon etc. sind für die Benutzer ausreichend gegen Absturzgefahr zu sichern.

Wärmedämmung und Lärmschutz

Bauten und Anlagen sind so zu projektieren und auszuführen, dass sie hinsichtlich Energieverbrauch möglichst haushälterisch genutzt werden können (§ 15 BBV I). Die Wärmedämmvorschriften der Baudirektion, Ausgabe 2002, gelten als Verordnungsbestimmungen (Ziff. 1.11 Anhang zur BBV I).

Der Schallschutz bei Aussenbauteilen und Trennbauteilen lärmempfindlicher Räume sowie bei Treppen und haustechnischen Anlagen hat den anerkannten Regeln der Baukunde zu entsprechen.

Die Bestimmungen über die Fachbereiche Wärmedämmung, Schallschutz und Heizungsanlagen sind hinsichtlich Projekt und Ausführung der privaten Kontrolle unterstellt (Ziff. 3. ff. Anhang zur BBV I).

Feuerpolizei

Die brandschutztechnischen Anforderungen ergeben sich aufgrund der massgeblichen feuerpolizeilichen Vorschriften und Richtlinien der Gebäudeversicherung; die entsprechenden Auflagen sind im Beschluss aufgeführt.

Umwelt

Das Entstehen von Bauabfällen ist soweit möglich zu vermeiden. Anfallende Abfälle sind gesondert zu erfassen, soweit möglich wieder zu verwerten und im übrigen umweltgerecht zu entsorgen (Art. 30 USG, § 9 TVA, § 17 Abfallgesetz, Ziff. 2.61 Anhang zur BBV I). Die übrigen Auflagen hinsichtlich der Entsorgung sind im Beschluss aufgeführt.

Übriges

Das vorliegende Baugesuch konnte im Anzeigeverfahren (ohne amtliche Publikation) behandelt werden (§§ 13 und 15 BVV). Für die Verabschiedung dieser Verfügung ist der Bausekretär abschliessend zuständig (SRB Nr. 009 vom 13. Januar 1998).

Die Abteilung Hochbau

v e r f ü g t :

- I. Die baurechtliche Bewilligung für den Umbau und Sanierung des Wohnhauses mit Stallgebäude wird gemäss den eingereichten Unterlagen im Sinne der Erwägungen mit den folgenden Nebenbestimmungen erteilt:
 1. Vorbehalten bleibt:
 - 1.1 Die Abwasserbewilligung der Stadt Uster, Abteilung Hochbau.
 2. Vor Baubeginn zu erfüllende Auflagen:
 - 2.1 Die in Disp. Ziff. I.1 vorbehaltene Bewilligung muss rechtskräftig erteilt sein;
 - 2.2 Die Bewilligungsgebühr ist gemäss beiliegender Rechnung an die Stadtkasse Uster einzuzahlen;
 - 2.3 Der Stadt Uster, Abteilung Hochbau, ist das Konzept über die Baurealisierung (Baustelleninstallation, Baustellenverkehr, Fahrwege usw.) einzureichen;
 - 2.4 Mit der Stadt Uster, Abteilung Hochbau, ist die detaillierte Materialwahl und Farbgebung abzusprechen und genehmigen zu lassen;
 - 2.5 Der Stadt Uster, Abteilung Hochbau, sind die Unterlagen (Berechnungen und Pläne) zur Durchführung der amtlichen Kontrolle oder die Projektbestätigung mitsamt den erforderlichen Unterlagen gemäss § 5 BBV I einer zur privaten Kontrolle ermächtigten juristischen und natürlichen Person einzureichen hinsichtlich:
 - Wärmedämmung Gebäudehülle
 - Lärmschutz
 - Heizungsanlagen und Wassererwärmung
 - 2.6 Mit den Eigentümern von allenfalls überstellten Werkleitungen ist Kontakt aufzunehmen.
 3. Vor Bezug zu erfüllende Auflagen:
 - 3.1 Der Baubehörde sind die Ausführungsbestätigungen hinsichtlich:
 - Wärmedämmung Gebäudehülle
 - Lärmschutz
 - Heizungsanlagen und Wassererwärmung einzureichen;

- 3.2 Für sämtliche Feuerungsanlagen (Heizung, Cheminée etc.) sind die entsprechenden Gesuche vor Ausführung an die Feuerpolizei Uster einzureichen und bewilligen zu lassen;
- 3.3 Die Treppenhäuser, Balkone, Terrassen etc. sind für die Benützer ausreichend gegen Absturzgefahr zu sichern. Die näheren Einzelheiten richten sich nach der SIA-Norm 358 (Ausgabe 1996);
- 3.4 Allfällige Baureklametafeln, für die keine baurechtliche Bewilligung besteht, sind zu beseitigen.

4. Weitere baurechtliche Auflagen:

- 4.1 WC-Räume, Duschen und Badezimmer, die keine ins Freie führenden Fenster besitzen, sind ausreichend künstlich zu belüften;
- 4.2 Die mit einem Wohnraum verbundenen Küchen müssen mit einer einwandfreien Lüftung ausgestattet werden;
- 4.3 Die Mindestanforderungen der SIA-Norm 181, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 1988, sind einzuhalten.

5. Feuerpolizeiliche Auflagen:

- 5.1 Zwischen Pferdestall und Wohnteil sind brandabschnittsbildende Wände und Decken mit Feuerwiderstand F 60, Türen mit Feuerwiderstand T 30 auszuführen;
- 5.2 Treppenhäuser sind mit Feuerwiderstand F 60 zu erstellen und von Korridoren der einzelnen Geschosse durch Türen mit Feuerwiderstand T 30 abzuschliessen;
- 5.3 Die Bedingungen des beiliegenden Merkblattes M 2011 „Einfamilienhäuser EFH“, insbesondere diejenigen der Ziffern 3, 4 und 5, sind einzuhalten.

6. Bauausführung:

- 6.1 Der örtlichen Baubehörde sind Baubeginn und Bauvollendung sowie die wesentlichen Zwischenstände (Erstellung des Schnurgerüsts und Fertigstellung des Rohbaus) mit beiliegenden Meldekarten rechtzeitig (d.h. mindestens 14 Tage zuvor) zu melden;
- 6.2 Wird das Schnurgerüst nicht von der Stadt Uster, Abteilung Vermessung abgenommen, ist das entsprechende Messprotokoll inkl. Niveaupunkt einzureichen;
- 6.3 Den Weisungen der Baukontrollorgane ist unbedingt und unverzüglich Folge zu leisten. Ist der Gesuchsteller mit Weisungen der Baukontrollorgane nicht einverstanden, kann er bei der örtlichen Baubehörde den Erlass einer diesbezüglich anfechtbaren Verfügung erlangen. Dies entbindet ihn aber nicht von der Pflicht, die genannten Weisungen zu befolgen;
- 6.4 Das Bauvorhaben ist gemäss den bewilligten Plänen auszuführen. Abweichungen sind vorgängig bewilligen zu lassen;
- 6.5 Das Baustellenabwasser ist im Einvernehmen mit der Stadt Uster, Abteilung Raumordnung, zu beseitigen. Die SIA-Empfehlung 431, Ausgabe 1997 (Norm SN 509 431), Entwässerung von Baustellen, ist im Sinne von § 360 PBG als Richtlinie zu beachten;

- 6.6 Anfallende Bauabfälle sind in brennbares Material, Metalle, Sonderabfall, Deponiematerial und inerten Bauabfall zu trennen und getrennt der Entsorgung zuzuführen. Die SIA-Empfehlung 430, Ausgabe 1993 (Norm SN 509 430), Entsorgung von Bauabfällen bei Neubau-, Umbau- und Abbrucharbeiten, ist im Sinne von § 360 PBG als Richtlinie zu beachten;
- 6.7 Bauten und Anlagen dürfen weder bei ihrer Erstellung noch durch ihren Bestand Personen oder Sachen gefährden. Demzufolge sind die einschlägigen Sicherheitsvorschriften, insbesondere die Weisungen und Richtlinie der SUVA sowie die einschlägigen Normen und Richtlinien der Berufsverbände (SIA, VSS etc.) in jeder Hinsicht zu beachten;
- 6.8 Baureklametafeln sind grundsätzlich baurechtlich bewilligungspflichtig. Das entsprechende Gesuch ist rechtzeitig vor Ausführung der Stadt Uster, Abteilung Hochbau, einzureichen. Von der baurechtlichen Bewilligungspflicht befreit sind Reklametafeln, die lediglich für die Dauer der Bauausführung aufgestellt werden. Spätestens bis zum Bezug sind sie zu beseitigen. Auch derartige Anlagen bedürfen aber einer strassenverkehrsrechtlichen Bewilligung des Statthalteramtes, wenn sie von der Strasse her wahrnehmbar sind. Das Gesuch ist rechtzeitig vor Ausführung dem Statthalteramt Uster, Amtsstrasse 3, 8610 Uster, einzureichen.
- II. Die Ausnahmewilligung von den Vorschriften über die Mantellinien (Art. 5 Abs. 5 und 6 Gestaltungsplan) wird erteilt.
- III. Die Gebühren und Kosten betragen:
- | | | |
|--------------------|-----|-----------------|
| Grundgebühr | Fr. | 100.00 |
| Stadtrat-Ausnahme | Fr. | 100.00 |
| Bearbeitungsgebühr | Fr. | 2'419.10 |
| Schreibgebühr | Fr. | <u>105.00</u> |
| Total | Fr. | <u>2'724.10</u> |
- Dieser Betrag ist innert 30 Tagen, spätestens jedoch vor Baubeginn, zu zahlen. Massgebend ist die kürzere Frist.
- IV. Rechtsmittelbelehrung:
- Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, bei der Baurekurskommission III des Kantons Zürich, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Materielle und formelle Entscheide der Baurekurskommission sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

V. Mitteilung an:

a) Projektverfasserin und bevollmächtigte Vertretung:
Caretta-Weidmann Baumanagement AG, Heinz Oppliger,
Langgrütstrasse 112, 8047 Zürich

eingeschrieben und mit folgenden Beilagen:

- Katasterkopie 1:500
- Projektpläne 1:100
 - Untergeschoss Nr. 0406-1 vom 09.02.2004 (Eingang 11.02.2004)
 - Erdgeschoss Nr. 0406-2 vom 09.02.2004 (Eingang 11.02.2004)
 - Obergeschoss Nr. 0406-3 vom 09.02.2004 (Eingang 11.02.2004)
 - Dachgeschoss Nr. 0406-4 vom 09.02.2004 (Eingang 11.02.2004)
 - Querschnitt A + B Nr. 0406-5 vom 09.02.2004 (Eingang 11.02.2004)
 - Südfassade Nr. 0406-6 vom 09.02.2004 (Eingang 11.02.2004)
 - Westfassade Nr. 0406-7 vom 09.02.2004 (Eingang 11.02.2004)
 - Ostfassade Nr. 0406-8 vom 09.02.2004 (Eingang 11.02.2004)
 - Nordfassade Nr. 0406-9 vom 09.02.2004 (Eingang 11.02.2004)
- Feuerpolizei-Merkblatt Nr. M 2011
- Meldekarten
- Formular „Nachweis der energetischen und schalltechnischen Massnahmen“
(das Formular kann unter www.energie.zh.ch heruntergeladen werden)
- Formular „Anmeldung zur Bezugsabnahme“
(das Formular kann unter www.energie.zh.ch heruntergeladen werden)
- Rechnung

b) Gesuchsteller und Grundeigentümer:
Ernst Wettstein, Fohlenweidstrasse 60, 8615 Wermatswil

c) interne Mitteilungen:

- Stadtrat
- Abteilung Hochbau, Vermessung, unter Beilage einer Kopie des Situationsplanes
- Abteilung Hochbau, Liegenschaftsentwässerung
- Abteilung Hochbau, Kanzlei, 2fach

STADT USTER

Abteilung Hochbau



lic. iur. Christoph Fritzsche
Bausekretär

Versandt am: - 9. März 2004



Verfügung Nr. H 252/2004 vom 1. Oktober 2004
Wi/sk

Bauprojekt / B 2.2.2
Baugesuch Nr. 029-2004: Ernst Wettstein
Baurechtlicher Entscheid (Bewilligung Projektänderung)

Gesuchsteller und Grundeigentümer	Ernst Wettstein, Fohlenweidstrasse 60, 8615 Wermatswil
Projektverfasser	Aksel Eggenberger, Generalbau, Stapferstrasse 3, 8615 Wermatswil
Bauvorhaben	Projektänderung Umbau und Sanierung Wohnhaus mit Stallgebäude
Liegenschaft	Fohlenweidstrasse 20, Kat.Nr. H 1407 (Mel.Nr. 227'400.1), Assek.Nr. 1295, Wermatswil
Zone	Privater Gestaltungsplan Fohlenhof, ES III

Erwägungen

Der Gesuchsteller beabsichtigt mit Eingabe vom 15. September 2004 das mit Beschluss (Nr. H 031/2004) vom 5. März 2004 bewilligte Bauvorhaben zu ändern.

Die Projektänderung umfasst neben kleineren internen Grundrissänderungen die Erstellung eines Balkons im Dachgeschoss an Stelle eines Balkons im Erdgeschoss, die Erstellung einer Hochparterre Aussentreppe beim Essbereich im Erdgeschoss und die Vergrösserung eines Fensters beim Stallteil an der Westfassade. Weiter soll das ursprünglich als Glaskonstruktion geplante neue Treppenhaus in Massivbauweise erstellt werden.

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben (§ 238 Abs. 1 PBG). Die Projektänderung erfüllt grundsätzlich diese Anforderungen.

Im Gestaltungsplan sind bei den bestehenden Bauten Mantellinien festgesetzt. Nebst „abstandsfreien Gebäuden“ im Sinne von § 269 PBG und Vordächern von Ausgängen und Anlieferungsbe-
reichen dürfen nur Gebäudevorsprünge im Sinne von § 260 Abs. 3 PBG, also höchstens auf einem Drittel der Fassadenlänge, über die Mantellinie hinausragen (Art. 5 Abs. 6 GP).

Der neue Balkon ragt mit einer Länge von 5.55 m auf mehr als dem erlaubten Drittel der betreffenden Fassadenlänge von 12.65 über die Mantellinie hinaus. Der Gesuchsteller hat dies erkannt und ersucht daher um Erteilung einer Ausnahmegewilligung von Art. 5 Abs. 6 GP (Überstellung der Mantellinie) bzw. § 260 Abs. 3 PBG (Drittelsregelung).

Von den Bauvorschriften ist im Einzelfall durch Erteilung einer Ausnahmegewilligung zu befreien, wenn besondere Verhältnisse vorliegen, bei denen die Durchsetzung der Vorschriften unverhältnismässig erscheint, die Erteilung der Ausnahmegewilligung nicht gegen den Sinn und Zweck der Vorschrift verstösst, von der sie befreit und auch sonst keine öffentlichen Interessen verletzt werden (§ 220 Abs. 1 und 2 PBG). Besondere, eine Ausnahmesituation begründende Tatsachen können in der Eigenart des Bauwerkes, der Architektur oder in der Zweckbestimmung des Gebäudes, vorab jedoch in der Form, Lage oder Topographie des Baugrundstücks liegen.

Das Umbauvorhaben basiert auf der bestehenden Bausubstanz. Der geplante Balkon ermöglicht eine zeitgemässe Anpassung des Wohngebäudes an die im Gestaltungsplan vorgesehene Nutzungsweise. Zudem wird mit der Länge des Balkons die Symmetrie der Giebelfassade gewahrt.

In Anbetracht der Tatsache, dass mit der einen Drittel der Fassadenlänge übersteigenden Balkonlänge die Symmetrie der Giebelfassade und damit die Symmetrie des Gebäudes überhaupt gewahrt bleibt, kann – in grosszügiger Auslegung von § 220 Abs. 1 PBG – dem Gesuch um Erteilung einer Ausnahmegewilligung stattgegeben werden. Des Weiteren hat die Ausnahmegewilligung auch für die Nachbarn keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zur Folge (§ 220 Abs. 3 PBG).

Das vorliegende Baugesuch konnte im Anzeigeverfahren (ohne amtliche Publikation) behandelt werden (§§ 13 und 15 BVV). Für die Verabschiedung dieser Verfügung ist der Bausekretär abschliessend zuständig (SRB Nr. 009 vom 13. Januar 1998).

Die Abteilung Hochbau

v e r f ü g t :

- I. Die baurechtliche Bewilligung für die Projektänderung des mit Beschluss Nr. H 031/2004 vom 5. März 2004 bewilligten Bauvorhabens wird gemäss den eingereichten Unterlagen im Sinne der Erwägungen erteilt.
- II. Die mit dem ursprünglichen Beschluss Nr. H 031/2004 vom 5. März 2004 auferlegten Nebenbestimmungen gelten sinngemäss weiter.
- III. Die Ausnahmegewilligung von den Vorschriften über die Mantellinien (Art 5 Abs. 6 Gestaltungsplan) wird erteilt.

IV. Die Gebühren und Kosten betragen:

Grundgebühr	Fr.	100.00
Bearbeitungsgebühr	Fr.	390.05
Schreibgebühr	Fr.	60.00
Total	Fr.	<u>550.05</u>

Dieser Betrag ist innert 30 Tagen, spätestens jedoch vor Baubeginn, zu zahlen. Massgebend ist die kürzere Frist.

V. Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, bei der Baurekurskommission III des Kantons Zürich, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Materielle und formelle Entscheide der Baurekurskommission sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

VI. Mitteilung an:

a) Projektverfasser und bevollmächtigte Vertretung:

Aksel Eggenberger, Generalbau, Stapferstrasse 3, 8615 Wermatswil
eingeschrieben und mit folgenden Beilagen:

- Meliorationsplan 1:1000
- Projektpläne 1:100
 - Untergeschoss Nr. 0406-1 rev. 03.09.2004 (Eingang 15.09.2004)
 - Erdgeschoss Nr. 0406-2 rev. 03.09.2004 (Eingang 15.09.2004)
 - Obergeschoss Nr. 0406-3 rev. 03.09.2004 (Eingang 15.09.2004)
 - Dachgeschoss Nr. 0406-4 rev. 03.09.2004 (Eingang 15.09.2004)
 - Querschnitt A + B Nr. 0406-5 rev. 03.09.2004 (Eingang 15.09.2004)
 - Südfassade Nr. 0406-6 rev. 03.09.2004 (Eingang 15.09.2004)
 - Westfassade Nr. 0406-7 rev. 03.09.2004 (Eingang 15.09.2004)
 - Ostfassade Nr. 0406-8 rev. 03.09.2004 (Eingang 15.09.2004)
 - Nordfassade Nr. 0406-9 rev. 03.09.2004 (Eingang 15.09.2004)
- Rechnung

b) Gesuchsteller und Grundeigentümer:

Ernst Wettstein, Fohlenweidstrasse 60, 8615 Wermatswil

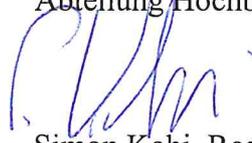
c) interne Mitteilungen:

- Stadtrat

- Abteilung Hochbau, Vermessung, unter Beilage einer Kopie des Situationsplanes
 - Abteilung Hochbau, Kanzlei, 3fach
-

STADT USTER

Abteilung Hochbau



Simon Kobi, Rechtsanwalt
Bausekretär

Versandt am: 07. Okt. 2004

Melioration Uster

1:1000

Situationsplan

Erstellt: 30.1.2004 / WS / 7686

Gossweiler Ingenieure AG

Neuhofstrasse 30

8600 Dübendorf 1 *R. Scheibel*

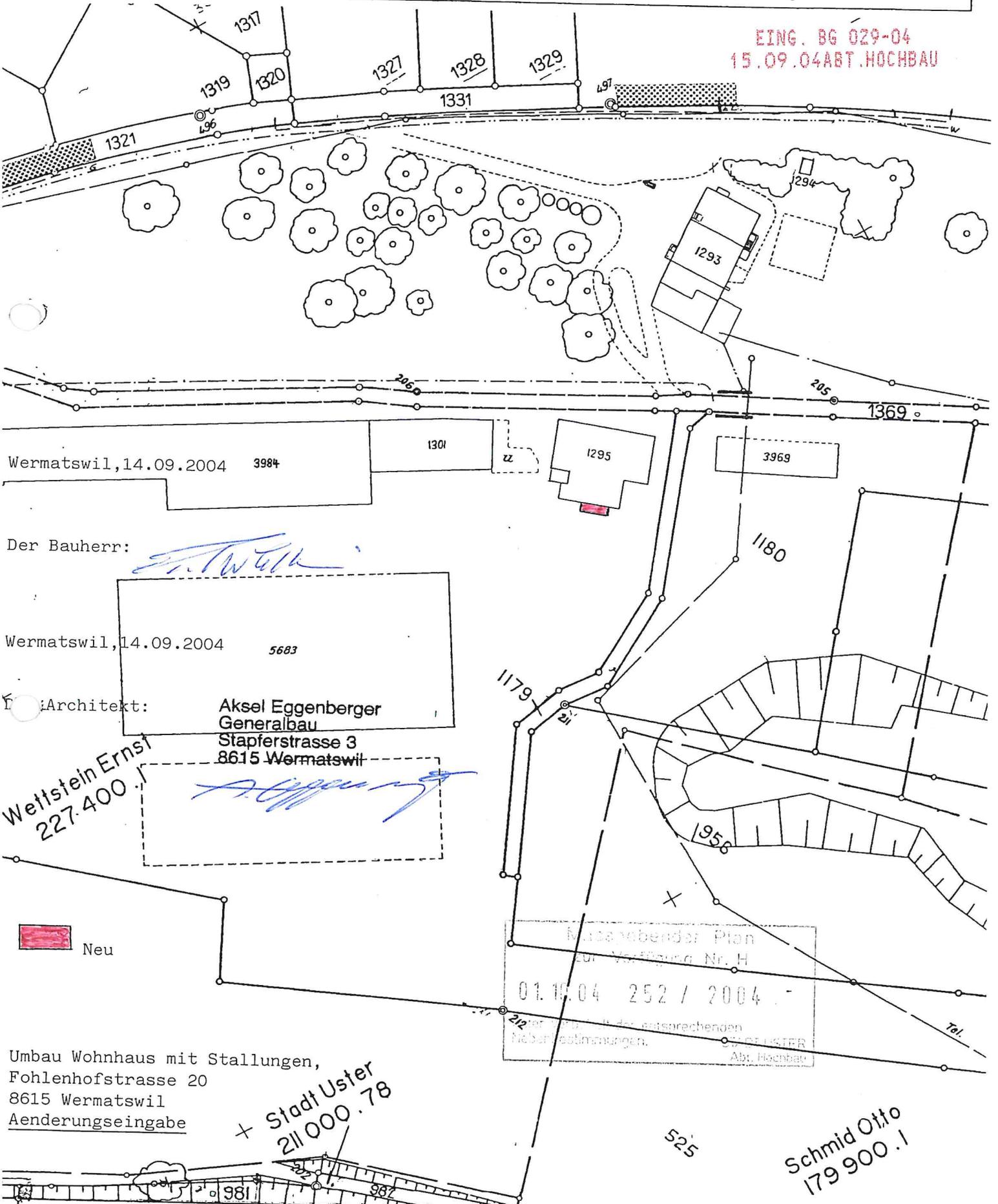
Tel. 01 802 77 11 Fax 01 802 77 00



Alle Rechte an diesem Plan verbleiben bei der Gemeinde. Die Vervielfältigung ist nur für den internen Gebrauch gestattet. Jede weitere Verwendung, insbesondere die Überführung des Planinhaltes in ein EDV-System oder die Reproduktion zur Veröffentlichung oder zu gewerblichen Zwecken ist bewilligungs- und gebührenpflichtig. Die Gemeinde hat den Nachführungsgeometer mit der offiziellen Planausgabe beauftragt. Widerrechtliches Verhalten wird verfolgt. © Amtliche Vermessung

Baulinien sind nicht Bestandteil der amtlichen Vermessung.

EING. BG 029-04
15.09.04ABT.HOCHBAU



Wermatswil, 14.09.2004 3984

Der Bauherr:

[Signature]

Wermatswil, 14.09.2004 5683

Architekt:

Aksel Eggenberger
Generalbau
Stäpferstrasse 3
8615 Wermatswil

Wettstein Ernst
227.400.-

[Signature]

Neu

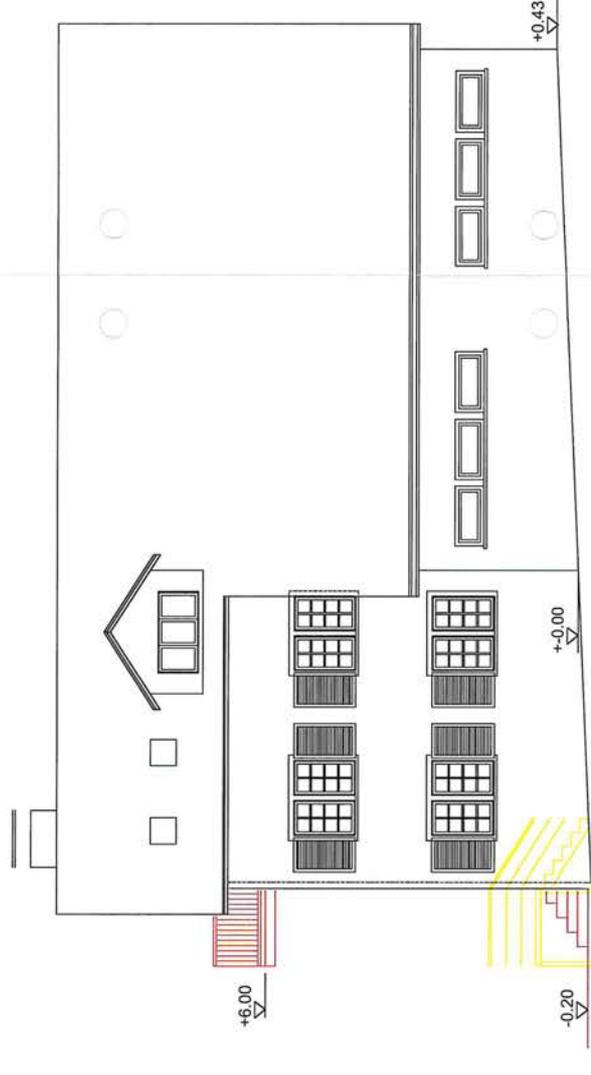
Umbau Wohnhaus mit Stallungen,
Fohlenhofstrasse 20
8615 Wermatswil
Aenderungseingabe

+ Stadt Uster
211 000.-78

Massstabender Plan
zur Verfertigung Nr. H
01.10.04 252 / 2004
Tel. 01 802 77 11
Abt. Hochbau

Schmid Otto
179 900.-1

EING. BG 029-04
15.09.04 ABT. HOCHBAU



Wermatswil, 14.09.04

Der Bauherr:

[Handwritten signature]

Der Architekt:

Aksel Eggenberger
Generalbau
Stapferstrasse 3
8615 Wermatswil

[Handwritten signature]

	Bestehend
	Neu
	Abbruch

Massenbauwerk
zur Verfügung Nr. H
01.10.04 252 / 2004
neuer Verbleib der eingewanderten
Maßnahmen Nr. 5002 USIER
Abt. Lochbau

Objekt Nr. 0406		Umbau Wohnhaus mit Stallungen, Fohlenhofstrasse 20, 8615 Wermatswil	
Plan-Nr. 0406-8	Gezeichnet 22.02.04	Geändert 03.09.04	Dateiname Abänderungseingabe 100 v6
Abänderungseingabe		Ostfassade	
		1:100	
		Generalbau, Aksel Eggenberger Stapferstrasse 3, 8615 Wermatswil Tel. 01/942 08 96 Fax. 01/942 08 95	

EING. BG 029-04
15.09.04 ABT. HOCHBAU



Wermatswil, 14.09.04

Der Bauherr!

[Handwritten signature]

Der Architekt!

Aksel Eggenberger
Generalbau
Stapferstrasse 3
8615 Wermatswil

[Handwritten signature]

Bestehend
Neu
Abbruch

Muster-Baujahr-Plan
zur Verfügung Nr. 4
01.10.04 252 / 2004
unter Vorbehalt der einschlägigen
Nachschauverordnungen.
S. P. F. U. S. T. E. R.
Arch. / Baubüro

Objekt Nr. 0406		Umbau Wohnhaus mit Stallungen, Fohlenhofstrasse 20, 8615 Wermatswil	
Plan-Nr. 0406-6	Gezeichnet 22.02.04	Geändert 03.09.04	Dateiname Abänderungseingabe 100 v6
Abänderungseingabe		Südfassade	
		1:100	
		Generalbau, Aksel Eggenberger Stapferstrasse 3, 8615 Wermatswil Tel. 01/942 08 96 Fax. 01/942 08 95	

EING. BG 029-04
15.09.04 ABT. HOCHBAU

Wermatswil, 14.08.04

Der Bauherr!

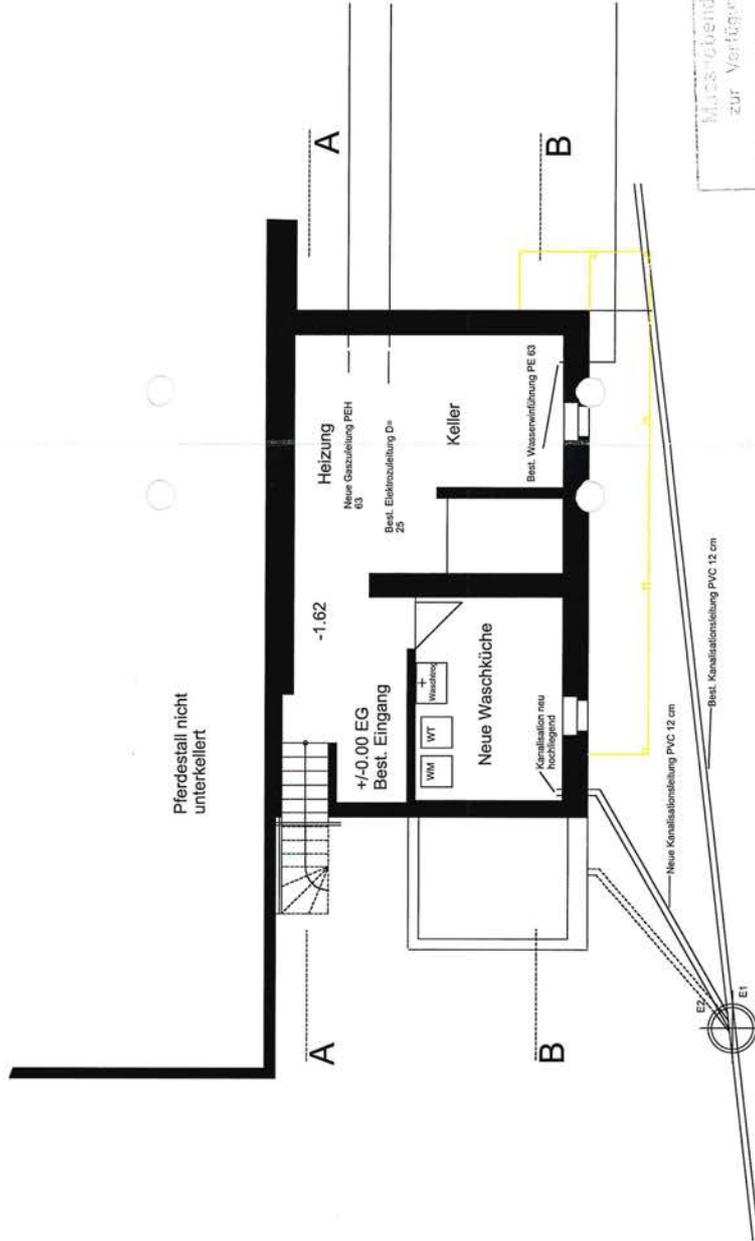
Der Architekt:

Aksel Eggenberger
Generalbau
Stäpferstrasse 3
8615 Wermatswil



Bestehend
Neu
Abbruch

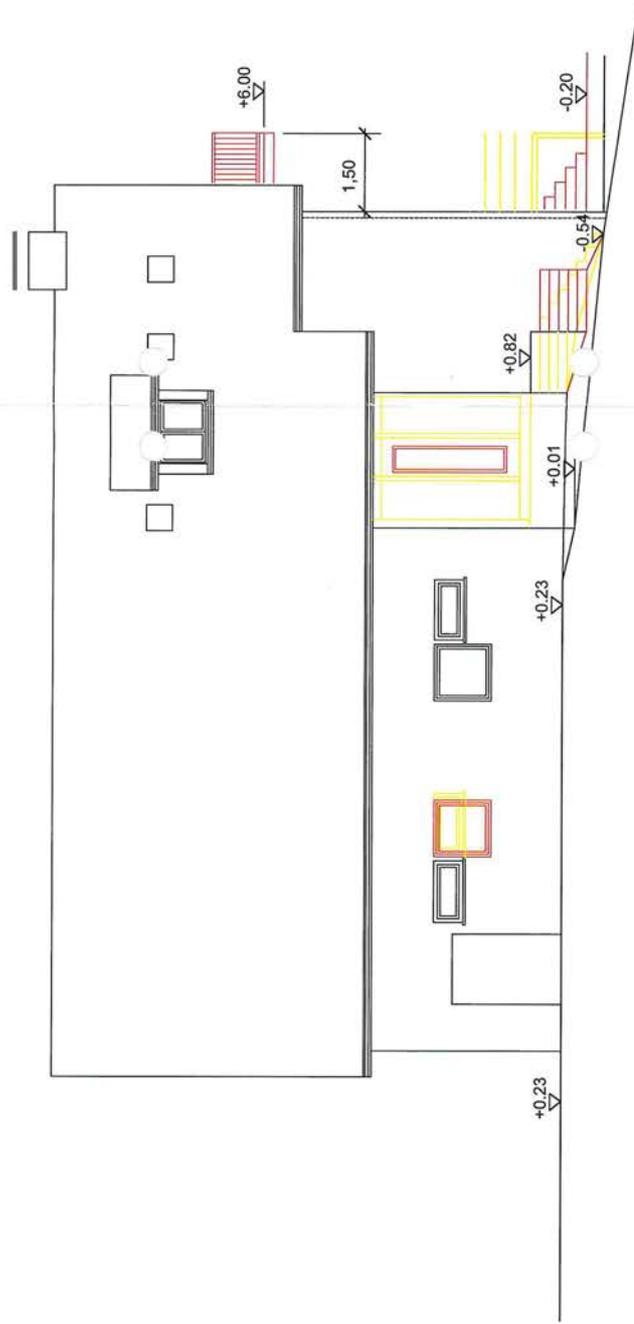
Musterbestand Plan
zur Verfügung Nr. B
01.10.04 252 / 2004
unter Vorbehalt der einschneidenden
Veränderungsbearbeitung
STÄPFER
ABT. HOCHBAU



Best. Kontrollschacht D = 80
D1 = +1.20
E2 = -0.37
A = -0.50

Objekt Nr. 0406	Umbau Wohnhaus mit Stallungen, Fohlenhofstrasse 20, 8615 Wermatswil	
Plan-Nr. 0406-1	Gezeichnet 22.02.04	Geändert 03.09.04
Abänderungseingabe		Dateiname Abänderungseingabe 100 v6
Grundriss Untergeschoss		1:100
Generalbau, Aksel Eggenberger Stäpferstrasse 3, 8615 Wermatswil		Tel. 01/01 942 08 96 Fax. 01/942 08 95

ING. BG 029-04
15.09.04 ABT. HOCHBAU



Wermatswil, 14.09.04

Der Bauherr

[Signature]

Der Architekt

Aksel Eggenberger
Generalbau
Stapferstrasse 3
8615 Wermatswil

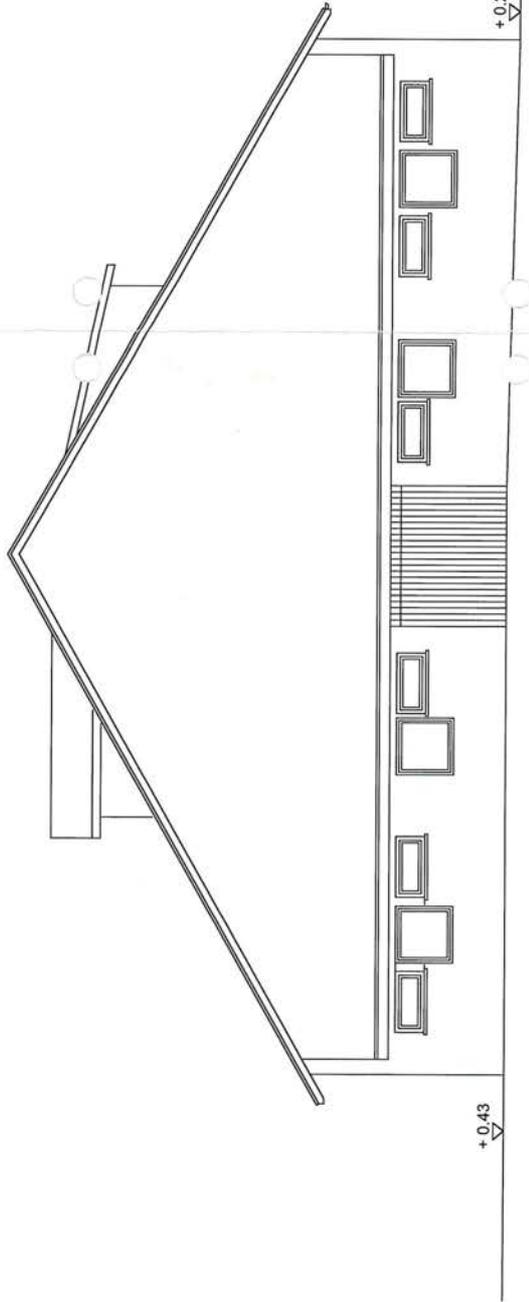
[Signature]

- Bestehend
- Neu
- Abbruch

WISSENDE PLAN
zur Verfügung Br. H.
01.10.04 252 / 2004
Hiermit wird die aussergewöhnliche
Sonderleistung
Hochleistungsplanung
Abt. Hochbau

Objekt Nr. 0406		Umbau Wohnhaus mit Stallungen, Fohlenhofstrasse 20, 8615 Wermatswil	
Plan-Nr. 0406-7	Gezeichnet 22.02.04	Geändert 03.09.04	Dateiname Abänderungseingabe 100 v6
Abänderungseingabe		Westfassade	
		1:100	
		Generalbau, Aksel Eggenberger Stapferstrasse 3, 8615 Wermatswil Tel. 01/942 08 96 Fax. 01/942 08 95	

EING. BG 029-04
15.09.04 ABT. HOCHBAU



Wermatswil, 14.03.04

Der Bauherr

[Handwritten signature]

Der Architekt

Aksel Eggenberger
Generalbau
Stapferstrasse 3
8615 Wermatswil

[Handwritten signature]

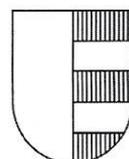
- Bestehend
- Neu
- Abbruch

Abänderungsplan
zur Verfügung Nr. H
01.10.04 252 / 2004
unter Vorbehalt der anstehenden
Nebensatzung n. 30.07.03/STEF
Abt. Hochbau

Objekt Nr. 0406	Umbau Wohnhaus mit Stallungen, Fohlenhofstrasse 20, 8615 Wermatswil	
Plan-Nr. 0406-9	Gezeichnet 22.02.04	Datename Abänderungseingabe 100 v6
Abänderungseingabe		Geändert 03.09.04
Nordfassade		1:100
Generalbau, Aksel Eggenberger Stapferstrasse 3, 8615 Wermatswil		Teil. 01/01 942 08 96 Fax. 01/942 08 95

**Fohlenweidstrasse 2, Assek. Nr. 4582:
Baugesuch Nr. 2015-0188, Umnutzung
Angestelltenzimmer zu Wohnung**

- Verfügung Nr. 495/2015, Baugesuch Nr. 2015-0188 (Bewilligung)
 - Grundrisse
- Bauvorhaben BB 135-1974, Baubewilligung zu Bauernhaus mit angebauter Garage mit Werkstattanteil
- Bauvorhaben BB 135-1974, Verfügung zu Abänderungsplänen



VERFÜGUNG NR. H 495/2015

Bauprojekt / B2.02.20 Baugesuch Nr. 2015-0188: Ernst Wettstein Baurechtlicher Entscheid (Bewilligung)

Gesuchsteller und Grundeigentümer	Ernst Wettstein, Fohlenweidstrasse 60, 8615 Wermatswil
Projektverfasser	Hans Bucher, Architekt ETH, Tägerackerstrasse 17, 8610 Uster
Bauvorhaben	Umnutzung Angestelltenzimmer zu Wohnung
Liegenschaft	Fohlenweidstrasse 2, Assek. Nr. 4582, Kat. Nr. H2012, Wermatswil
Zone	Privater Gestaltungsplan «Fohlenhof»
Planunterlagen	Katasterplan 1:500 vom 25.09.2015 Ansicht Südwest (Eingang 23.10.2015) Übersichtsplan 1:150, Pl. Nr. 315/21 vom 21.09.2015, rev. 23.10.2015 Grundriss EG 1:100, Pl. Nr. 315/20 vom 21.09.2015, rev. 23.10.2015

ERWÄGUNGEN

Einleitung

Mit Eingabe vom 22. September 2015 ersuchte die Bauherrschaft um die baurechtliche Bewilligung für die Umnutzung der bestehenden drei Angestelltenzimmer in eine 2½-Zimmerwohnung im Untergeschoss der Liegenschaft Fohlenweidstrasse 2, Assek. Nr. 4582, Kat. Nr. H2012, in Wermatswil.

Da gemäss den eingereichten Plänen die Fensterflächen des Wohn- bzw. Schlafrumes weniger als einen Zehntel der Bodenfläche betragen hätten, reichte die Bauherrschaft mit Eingabe vom 23. Oktober 2015 geänderte Pläne mit einer vergrösserten Fensterfront an der Nordwestfassade ein.

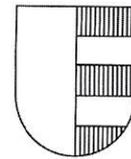
Planungsrechtliche Grundlagen

Das Baugrundstück befindet sich im Bezugsgebiet des privaten Gestaltungsplans «Fohlenhof».

Nutzweise

Gemäss Art. 1 Abs. 1 der Vorschriften zum Privaten Gestaltungsplan «Fohlenhof» (GPV) sind nur Bauten und Anlagen für die Landwirtschaft, den Reitbetrieb sowie Wohnungen für das betriebszugehörige Personal zulässig. Betriebszugehörige Personalräume, Betriebsbüros, technische Anlagen und Fahrzeugabstellplätze sind in allen Bauten zulässig (Art. 1 Abs. 2 GPV).

Gemäss Angaben des Gesuchstellers wird die neu entstehende Wohnung ausschliesslich von ihm selbst genutzt. Unter dieser Bedingung ist die Vorschrift von Art. 1 Abs. 1 GPV eingehalten und das Bauvorhaben erweist sich von seiner Nutzweise her als zulässig. Eine Vermietung/Verkauf der Wohnung an nicht betriebszugehörige Dritte ist nicht zulässig.



Mindestflächen von Räumen

In Wohnhäusern müssen ausreichend Nebenräume, wie Trockenräume und Einstellgelegenheiten für Vorräte, Hausrat und dergleichen, geschaffen werden (§ 297 PBG).

Die Einstellgelegenheiten für Vorräte und Hausrat müssen pro Wohnung eine Grundfläche von mindestens 8 m² aufweisen; für Wohnungen mit höchstens zwei Zimmern kann diese auf 5 m² reduziert werden (§ 39 BBV I).

Auf den eingereichten Plänen ist keine Abstellfläche ausgewiesen worden. Sowohl der unmittelbar an die Wohnung angrenzende Schutzraum als auch der sich auf derselben Etage befindliche Aufenthaltstraum bietet jedoch genügend Raum für allfällige Vorräte und Hausrat, sodass den Vorgaben von § 39 BBV I Genüge getan ist.

Wärmedämmung

Bauten und Anlagen sind so zu projektieren und auszuführen, dass sie hinsichtlich Energieverbrauch möglichst haushälterisch genutzt werden können (§ 15 BBV I). Die Wärmedämmvorschriften der Baudirektion, Ausgabe 2009, gelten als Verordnungsbestimmungen (Ziff. 1.11 Anhang BBV I).

Die Bestimmungen gemäss Ziff. 3.2 lit. a und b Anhang BBV I über den Fachbereich Wärmedämmung sind hinsichtlich Projekt und Ausführung der Privaten Kontrolle unterstellt.

Bei geringfügigen Umbauten darf auf einen detaillierten Nachweis verzichtet werden, sofern alle Einzelanforderungen (Tabelle 5 der Wärmedämmvorschriften) eingehalten werden und auf dem Formular «Energienutzungs-Deklaration für geringfügige Umbauten» bestätigt wird, dass die Wärmedämmvorschriften zu Kenntnis genommen worden sind und eingehalten werden. Dieser Nachweis ist der Stadt Uster, Hochbau und Vermessung, vor Baubeginn einzureichen.

Als geringfügig gelten Umnutzungen, die keine Änderung der Raumlufttemperatur in der Heizperiode zur Folge haben, sowie Umbauvorhaben, deren projektierte Baukosten höchstens Fr. 200'000.00 und gleichzeitig 30 % des Gebäudeversicherungswerts betragen.

Feuerpolizei

Die brandschutztechnischen Anforderungen ergeben sich aufgrund der massgebenden feuerpolizeilichen Vorschriften und Brandschutzrichtlinien der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF).

Die entsprechenden Auflagen sind im Dispositiv aufgeführt.

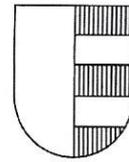
Das Bauvorhaben wird als Einfamilienhaus behandelt.

Verfahren

Für Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung, durch welche keine zum Rekurs berechtigenden Interessen Dritter berührt werden, wird anstelle des ordentlichen Verfahrens das Anzeigeverfahren angewendet. Beim Anzeigeverfahren entfallen die Aussteckung und die öffentliche Bekanntmachung (§ 13 Abs. 1 und 2 der Bauverfahrensverordnung [BVV]).

Bei Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung beurteilt das örtliche Bauamt, ob keine zum Rekurs berechtigenden Interessen Dritter berührt werden und daher auf die Aussteckung und die öffentliche Bekanntmachung verzichtet werden kann (§ 15 Abs. 1 BVV).

Das vorliegende Baugesuch betrifft ein Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung und berührt keine zum Rekurs berechtigenden Interessen von Dritten. Daher konnte es im Anzeigeverfahren behandelt werden. Für die Verabschiedung dieser Verfügung ist der Bausekretär bzw. der Leiter des Geschäftsfelds Hochbau und Vermessung kommunal abschliessend zuständig (Art. 4 und 5 der Zuständigkeitsordnung in Bau- und Gewässerschutzsachen vom 1. April 2013).



5. Feuerpolizeiliche Auflagen:

Qualitätssicherung

- 5.1. Für das Bauvorhaben ist eine Qualitätssicherung der QSS 1 gemäss VKF-Brandschutzrichtlinie "Qualitätssicherung im Brandschutz" zu erbringen. Es ist eine geeignete Projektorganisation aufzubauen; die Leistungen des oder der QS Verantwortlichen Brandschutz sind festzulegen und zu erbringen. Diese Person ist vor Baubeginn der Feuerpolizei Uster zu melden;
- 5.2. Vor Bezug ist der Feuerpolizei die von der Eigentümer- und Nutzerschaft sowie dem oder der QS-Verantwortlichen Brandschutz unterzeichnete Übereinstimmungserklärung Brandschutz einzureichen.

Brandbekämpfung

- 5.3. Die Baustelle sowie angrenzende Bauten und Anlagen müssen für den raschen Einsatz der Feuerwehr jederzeit zugänglich sein. Bauinstallationen und Materiallager dürfen den Feuerwehreinsatz nicht behindern und die Umgebung nicht gefährden.

Brandschutz auf Baustellen

- 5.4. Es sind alle notwendigen Massnahmen zur Verhütung von Bränden und Explosionen während der Bauzeit zu treffen, insbesondere sind Flucht- und Rettungswege freizuhalten, Schutzmassnahmen für die Lagerung und den Umgang mit feuer- und explosionsgefährlichen Stoffen umzusetzen und Kontrollen nach Heissarbeiten durchzuführen. Brennbares Material (z. B. Holz, Papier, Kunststoff, Verpackungen) sind periodisch zu entfernen oder in genügendem Abstand zur Baustelle zu lagern. In jeder Bauphase ist die sofortige Alarmierung der Löschkräfte und die Rettung von Personen sicherzustellen. Die Rufnummer der Feuerwehr ist deutlich sichtbar anzuschlagen und es sind geeignete Löschmittel bereitzustellen.

Gebäudetechnik

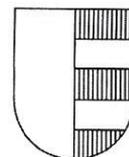
- 5.5. Abluftleitungen von Küchenablufthauben sind aus Baustoffen der RF1 auszuführen.

Elektrische Anlagen

- 5.6. Elektrische Anlagen sind gemäss der Niederspannungs-Installationsnorm (NIN) SN EN 411000 auszuführen.

6. Bauausführung:

- 6.1. Der örtlichen Baubehörde sind Baubeginn und Bauvollendung mit den beiliegenden Meldekarten rechtzeitig (d.h. **mindestens 14 Tage zuvor**) zu melden;
- 6.2. Den Weisungen der Baukontrollorgane ist unbedingt und unverzüglich Folge zu leisten. Ist der Gesuchsteller mit Weisungen der Baukontrollorgane nicht einverstanden, kann er bei der örtlichen Baubehörde den Erlass einer diesbezüglich anfechtbaren Verfügung verlangen. Dies entbindet ihn aber nicht von der Pflicht, die genannten Weisungen zu befolgen;
- 6.3. Das Bauvorhaben ist gemäss den bewilligten Plänen auszuführen. Abweichungen sind vorgängig bewilligen zu lassen;



D. Mitteilung an:

1. Gesuchsteller und Grundeigentümer:

Ernst Wettstein, Fohlenweidstrasse 60, 8615 Wermatswil
eingeschrieben und mit folgenden Beilagen:

- Katasterplan 1:500 vom 25.09.2015 (Eingang: 30.10.2015)
- Projektpläne 1:100 vom 23.10.2015 (Eingang: 23.10.2015):
 - Ansicht Südwest
 - Übersichtsplan 1:150, Pl. Nr. 315/21
 - Grundriss EG 1:100, Pl. Nr. 315/20
- Liste amtliche Wohnungsnummern
- Meldekarten (Baubeginn und Bauvollendung)
- Formular «Energienutzungs-Deklaration für geringfügige Umbauten»
(das Formular kann unter www.energie.zh.ch heruntergeladen werden)
- Formular «Anmeldung zur Bezugsabnahme»
(das Formular kann unter www.energie.zh.ch heruntergeladen werden)
- Schätzungsgesuch GVZ (das Formular kann unter www.gvz.ch/versicherung/
heruntergeladen werden)
- Rechnung Baubewilligung Stadt Uster

2. Projektverfasser:

Hans Bucher, Architekt ETH, Tägerackerstrasse 17, 8610 Uster

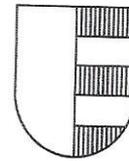
3. Interne Mitteilungen:

- Abteilung Bau, Hochbau und Vermessung, Feuerpolizei
- Abteilung Bau, Hochbau und Vermessung, Liegenschaftsentwässerung
- Abteilung Bau, Bauinspektion
- Abteilung Bau, Kanzlei Hochbau, 2-fach

Stadt Uster
Abteilung Bau


Stefan Reimann
Leiter Hochbau und Vermessung

Versandt am: 09. NOV. 2015



Hochbau und Vermessung Oberlandstrasse 78 Postfach 1442 8610 Uster

Herr
Hans Bucher
Architekt ETH
Tägerackerstrasse 17
8610 Uster

Hildegard Honegger Hochbau und Vermessung Oberlandstrasse 78 Postfach 1442 8610 Uster
Telefon 044 944 72 54 Telefax 044 944 77 01 hildegard.honegger@uster.ch

30. November 2015/HH

Baugesuch Nr. 2015-0188: Ernst Wettstein
Umnutzung Angestelltenzimmer zu Wohnung, Fohlenweidstrasse 2
Anpassung der Schmutzwasserwerte der bestehenden Liegenschaft

Sehr geehrter Herr Bucher

Die Stadt Uster, Hochbau und Vermessung (Liegenschaftsentwässerung), hat den Übersichtsplan M. 1:150 Nr. 315/21 vom 23. Oktober 2015 (Eingabe vom 26. November 2015) gestützt auf Art. 30 der Verordnung über die Siedlungsentwässerungsanlagen (SEVO) vom 1. April 2008 geprüft und teilt Ihnen mit, dass den geänderten Schmutzabwasserwerten aus gewässerschutz- und baurechtlicher Sicht nichts entgegen steht und diese somit als genehmigt gelten.

Freundliche Grüsse
Stadt Uster

Hildegard Honegger
Fachperson
Grundstückentwässerung

Beilage

- Übersichtsplan EG / DU-Werte 1:150 Nr.315/21 vom 23. 10.2015 (mit Genehmigungsvermerk)

Kopie

- Ernst Wettstein, Fohlenweidstrasse 60, 8615 Wermatswil
- Abteilung Bau, Kanzlei Hochbau, Baugesuch
- Abteilung Bau, Liegenschaftsentwässerung

B U HANS BUCHER

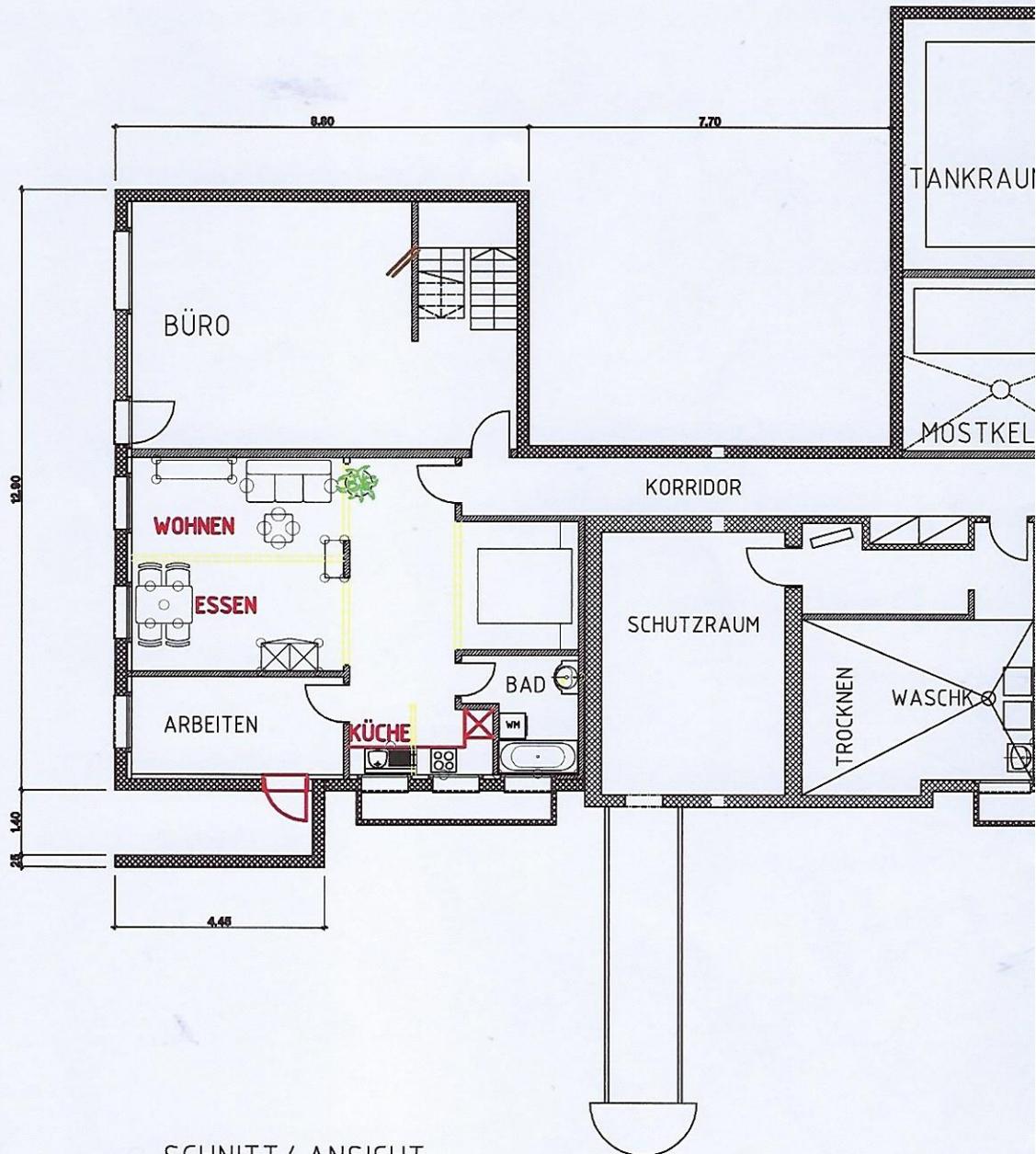
Tägerackerstrasse 17, 8610 Uster

Telefon 044 940 44 66

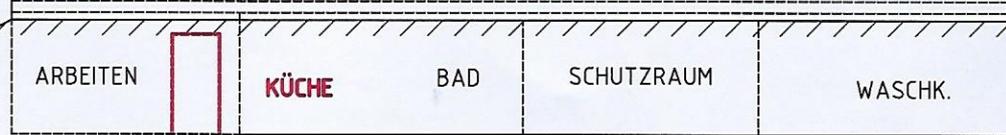
Telefax 044 940 44 62

E-Mail h.bucher@@bucher-architekten.ch

A G ARCHITEKT ETH



SCHNITT/ ANSICHT



BAUEINGABE

ARCHITEKT

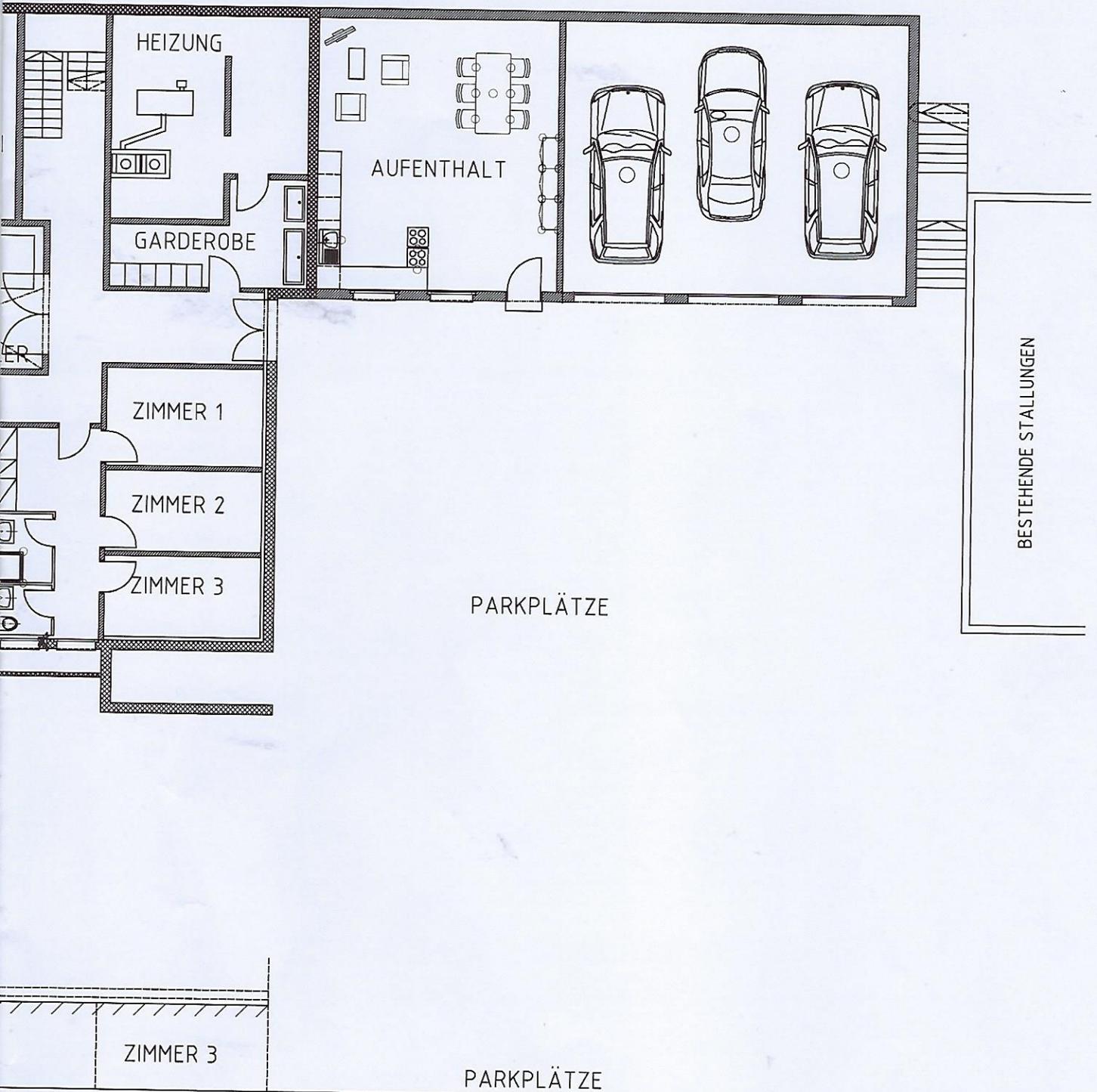
BAUHERR

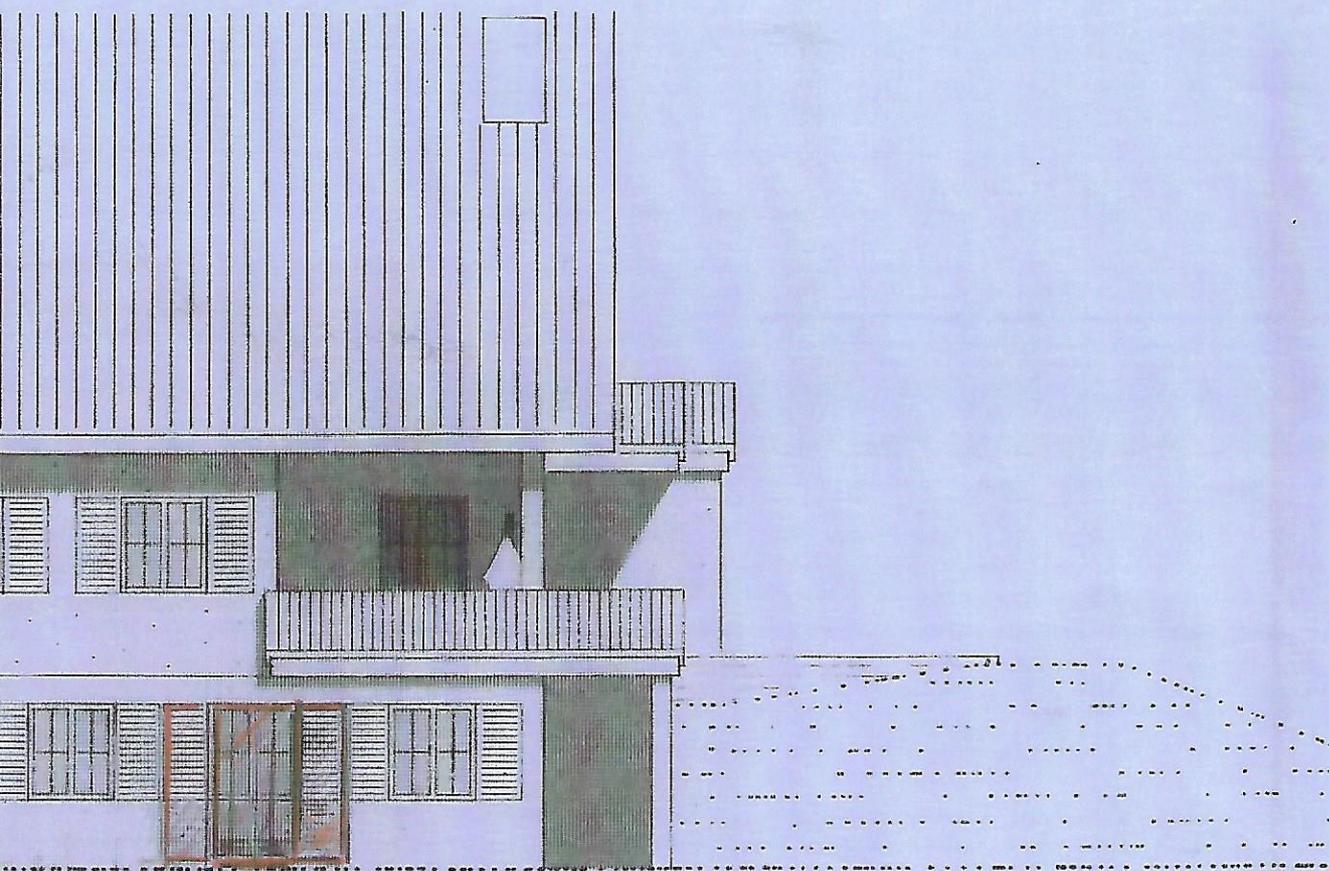
-  BESTEHEND
-  ABBRUCH
-  NEU

.....

.....

.....





NEU

Eingabe

23.10.2015 HB

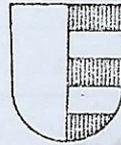
ANSICHT

Architekt

(Handwritten signature)

Bauherr

(Handwritten signature)



Nr. 355- Bauprojekte / 3 c
Max Wettstein, Wermatswil
Baubewilligung

Bauherrschaft	:	Max Wettstein, Landwirt, Halde, 8611 Wermatswil
Projektverfasser	:	H. Raschle AG, Architektur-Büro, Zürichstrasse 7, 8610 Uster
Bauvorhaben BB 135-1974	:	Bauernhaus mit angebauter Garage mit Werkstattanteil (Einstell- platz für total 4 PW)
Lage	:	Kat.Nr. H 1178, Halde, Wermatswil
Eingabe vom	:	22. November 1974
Ablauf der Ein- sprachefrist	:	17. Dezember 1974

Es fällt in Betracht:

- a) Das Bauvorhaben befindet sich in der Zone UG (übriges Gemeindegebiet) der Bauordnung Uster sowie in der Zone I der kantonalen Verordnung zum Bundesbeschluss über dringliche Massnahmen auf dem Gebiete der Raumplanung vom 17. März 1972.

Die Kantonale Baudirektion, Amt für Raumplanung, hat mit Verfügung Nr. 3278 vom 22. April 1975 dem Bauvorhaben mit Bedingungen zugestimmt.

- b) Für landwirtschaftliche Bauten in der Zone UG gelten nur die allgemeinen Bedingungen des Abschnittes II der Bauordnung sowie die Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes.
- c) Die Zufahrt erfolgt über die Fohlenweidstrasse sowie den verlegten Flurweg Kat.Nr. H 944. Das Kantonale Tiefbauamt hat dem Bauvorhaben mit Schreiben vom 17. Dezember 1974 mit Auflagen zugestimmt.

27. Mai 1975

- d) Die Schlafräume im Untergeschoss sind nicht unterkellert.
- e) Durch das Bauvorhaben werden 10 Pflichtparkplätze überstellt. Für das Bauvorhaben sind 6 Parkplätze notwendig, so dass total 16 neue Parkplätze zu erstellen sind.

Der Stadtrat, gestützt auf die §§ 1 und 130 des Baugesetzes vom 23. April 1893 und die seitherigen Aenderungen sowie die einschlägigen Bestimmungen der Bauordnung Uster,

b e s c h l i e s s t :

I. Die baupolizeiliche Bewilligung wird unter folgenden Bedingungen erteilt:

1. Vor Baubeginn hat der Gesuchsteller auf seine Kosten und zulasten seiner Liegenschaft Kat.Nr. H 1178 folgende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anmerken zu lassen und dem Stadtrat Uster ein entsprechendes Zeugnis des Grundbuchamtes zuzustellen:

"Der jeweilige Eigentümer von Kat.Nr. H 1178 hat auf dem Baugrundstück 6 Parkplätze zu erstellen und zu unterhalten."
2. Vor Baubeginn hat die Bauherrschaft:
 - 2.1 in Erfüllung Ziffer 6 dem Bau- und Vermessungsamt Uster abgeänderte Pläne im Masstabe 1:100 im Doppel zur Genehmigung einzureichen.
 - 2.2 sich darüber auszuweisen, dass sie sich in die Erstellungskosten der Fohlenweidstrasse eingekauft hat.
3. Die Ausfahrt auf die Fohlenweidstrasse ist im Einvernehmen mit dem Bau- und Vermessungsamt Uster zu gestalten.
4. Sämtliche häuslichen Abwässer aus allen drei Wohnhäusern sind im Trennsystem an den Hauptsammelkanal Pfäffikerstrasse anzuschliessen.
5. Die Höhe der abgeschrägten Räume im Dachgeschoss muss wenigstens über der Hälfte der Bodenfläche 2,4 m betragen.
6. Die Satteldächer sind mit beidseitig gleicher Neigung zu erstellen.

27. Mai 1975

7. Die Böden der Schlafräume im Untergeschoss sind mit einer mindestens 2 cm starken Asphaltisolation gegen Feuchtigkeit sowie gegen Kälte zu isolieren, oder es ist ein lüftbarer Hohlraum von mindestens 30 cm lichter Höhe zu erstellen (§ 72 Baugesetz).
8. Auf dem Baugrundstück sind total 16 neue Autoabstellplätze zu erstellen.
9. Die Bedingungen des beiliegenden Formulares 102/69 der Kantonalen Gebäudeversicherung, Abt. Feuerpolizei, insbesondere die Ziffern 106 - 114, 117, 118, und 121 sind einzuhalten.
10. Das Gebäude ist mit einer Blitzschutzanlage zu versehen.
11. Die Bedingungen der Ziffern 1, 4, 9 und 11 der beiliegenden "Speziellen baupolizeilichen Bedingungen" vom 18. Januar 1972 bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Beschlusses.

Im übrigen sind auch die "Hinweise auf allgemeine baupolizeiliche Vorschriften" vom Februar 1972 zu beachten.

II. Vorbehalten bleiben:

1. Die Bewilligung der Kantonalen Militärdirektion, Abt. Zivilschutz, für den Einbau des Schutzraumes.
2. Die Bewilligung der Kantonalen Baudirektion, Amt für Gewässerschutz und Wasserbau, für das Erstellen der Oel-tankanlage und allfällige Arbeiten im Grundwasser.
3. Die Bewilligung der kommunalen Feuerpolizei für das Einstellen von Motorfahrzeugen und das Erstellen des Heizraumes.
4. Die Abwasserbewilligung des Bau- und Vermessungsamtes Uster.
5. Die Bewilligung des Kantonalen Tiefbauamtes, Kreis-ingenieur IV, Uster.

III. Gegen diesen Beschluss kann binnen 20 Tagen, vom Tage nach der Zustellung an gerechnet, mit schriftlicher Eingabe, die einen begründeten Antrag enthalten muss, an den Bezirksrat Uster rekurriert werden. Dieser Beschluss ist beizufügen oder in der Rekursschrift genau zu bezeichnen.

27. Mai 1975

IV. Die Kosten betragen:

- Beschlussgebühr	Fr.	300.--
- Prüfungs- und Insertionskosten	Fr.	390.--
<u>Total</u>	Fr.	<u>690.--</u>

V. Mitteilung an:

- Max Wettstein, Landwirt, Halde, 8611 Wermatswil, unter Beilage der Rechnung und einer Planserie sowie der Verfügung Nr. 3278 vom 22.4.1975 der Kantonalen Baudirektion Zürich
- H. Raschle AG, Architektur-Büro, Zürichstrasse 7, 8610 Uster
- Grundbuchamt Uster, durch Auszug
- Gesundheitsbehörde Uster
- W. Ehrbar, Feldhofstrasse 24, 8610 Uster, unter Beilage des Einstellgesuches samt Planakten
- Bauvorstand H. Süsli
- Bau- und Vermessungsamt Uster, im Doppel
- Bau- und Vermessungsamt Uster, Abwasser
- Bau- und Vermessungsamt Uster, Baukontrolle
- Kant. Tiefbauamt, Kreising. IV, Uster

EINGANG			
2.6.75			
N	an	von	Datum
Be			4.6.
	X		4.6.
Kä			
Kr			
Le	X		13.6.
He	X		5.6.
Ko			
Fr			
Tr			
Ba	X		6.6.
A	X		11.6.
Re	X		5.6.
Mü	X		11.6.



Für richtigen Auszug
 Stadtrat Uster
 Der Substitut des Stadtschreibers

Versandt am:
 2. Juni 1975 ⊗

Bauherrschaft : Max Wettstein, Landwirt,
Halde, 8611 Wermatswil

Projektverfasser : H. Raschle AG, Architektur-Büro,
Zürichstrasse 7, 8610 Uster

Bauvorhaben : Bauernhaus mit angebauter Garage
BB 135-1974 - Abänderungspläne -

Lage : Kat.Nr. H 1178,
Halde, Wermatswil

Eingabe vom : 11. März 1976
- ohne Ausschreibung -

E r w ä g u n g e n :

Mit Verfügung Nr. 3278 vom 22. April 1975 hält die kantonale Baudirektion Zürich, Amt für Raumplanung, fest, dass die Bauherrschaft einwillige, im Sinne einer besseren Einordnung ins Landschaftsbild, die Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zu erstellen.

In Erfüllung der Bedingung Ziffer I./6. des Stadtratsbeschlusses Nr. 355 vom 27. Mai 1975 reicht das Architektur-Büro H. Raschle AG, Uster, entsprechende Abänderungspläne zur Genehmigung ein.

Die vorgelegten Abänderungspläne können ohne weitere Auflagen bewilligt werden.

Im Einverständnis mit Bauvorstand H. Süssli

v e r f ü g t

das Bau- und Vermessungsamt Uster:

Süssli

- I. Die Bewilligung für die vorgelegten Abänderungspläne wird ohne weitere Auflagen erteilt. Die Bedingungen des Stadtratsbeschlusses Nr. 355 vom 27. Mai 1975 gelten sinngemäss auch für die Abänderungspläne und sind zu erfüllen.
- II. Einsprachen gegen diese Verfügung können binnen 20 Tagen, vom Tage nach der Zustellung an gerechnet, beim Stadtrat Uster in schriftlicher Eingabe, die einen begründeten Antrag enthalten muss, erhoben werden. Diese Verfügung ist beizulegen oder in der Einsprache genau zu bezeichnen.

III. Die Kosten betragen:

- Beschlussgebühr	Fr.	60.--
- Prüfungskosten	Fr.	77.50
Total	Fr.	137.50

Die vorstehenden Kosten werden separat in Rechnung gestellt.

IV. Mitteilung an:

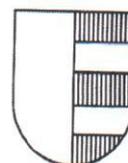
- a) Max Wettstein, Landwirt, Halde, 8611 Wermatswil, unter Beilage einer Planserie
- b) H. Raschle AG, Architektur-Büro, Zürichstrasse 7, 8610 Uster
- c) Gesundheitsbehörde Uster
- d) Bauvorstand H. Süssli
- e) Bau- und Vermessungsamt Uster, Baukontrolle

BAU- UND VERMESSUNGSAMT USTER
Der Stadtgenieur:

Versandt am: 26. März 1976/rh

**Assek. Nrn. 3984 und 5683: Baugesuch Nr.
2020-0048, Erstellen von zwei provisorischen
Pferdeboxen bei den bestehenden Reithallen
und Stallungen Assek. Nrn. 3984 und 5683**

- Verfügung Nr. 402/2018, Baugesuch Nr. 2018-0018 (befristete Bewilligung)
- Verfügung Nr. 358/2020, Baugesuch Nr. 2020-0048 (Bewilligung)
- Verfügung Nr. 491/2021, Baugesuch Nr. 2021-0203 (Bewilligung)



VERFÜGUNG NR. H 402/2018

Bauprojekt / B2.02.20
Baugesuch Nr. 2018-0018: Ernst Wettstein
Baurechtlicher Entscheid (befristete Bewilligung)

Gesuchsteller, Projektverfasser und Grundeigentümer	Ernst Wettstein, Fohlenweidstrasse 60, 8615 Wermatswil
Bauvorhaben	Erstellen von zwei provisorischen Pferdeboxen bei den bestehenden Reithallen und Stallungen Assek. Nrn. 3984/5683 Befristet bis 31. Oktober 2020
Liegenschaft	Fohlenweidstrasse 20, Assek. Nrn. 1295/3984/5683, Kat. Nr. H2012, Wermatswil
Zone	Privater Gestaltungsplan «Fohlenhof»
Ausschreibung	16. März 2018
Planunterlagen	Katasterplan 1:500 vom 25.01.2018 Situationsplan 1:1000 vom 19.12.2018 Provisorium 1 für 6 Pferde, Grundriss 1:100 vom 10.12.2017 Provisorium 1 für 6 Pferde, Ansichten 1:100 vom 10.12.2017 Provisorium 2 für 2 Pferde, Grundriss/Ansichten 1:50 vom 10.12.2017

ERWÄGUNGEN

Einleitung

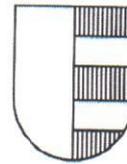
Mit Eingaben vom 5. Februar 2018 (Baueingabe) und 16. Februar 2018 (Begründungsschreiben) ersucht die Bauherrschaft um die befristete baurechtliche Bewilligung für das Erstellen von zwei provisorischen Pferdeboxen bei den Gebäuden Assek. Nrn. 1295, 3984 und 5683 an der Fohlenweidstrasse 20, Kat. Nr. H2012, in Wermatswil.

Beschrieb Bauvorhaben

Für die Sanierung und Anpassung der bestehenden Stallungen an das Tierschutzgesetz werden Ausweich-Pferdeboxen benötigt. Das Provisorium 1, welches Platz für sechs Pferde bieten soll, ist nördlich der grossen Reithalle Assek. Nr. 5683 geplant und weist die Aussenmasse von 27.10 m x 5.04 m x 3.73 m (Länge x Breite x Höhe) auf. Das Provisorium 2 soll Platz für zwei Pferde bieten und die Aussenmasse von 6.08 m x 4.08 m x 3.86 m (Länge x Breite x Höhe) aufweisen. Das Provisorium 2 ist zwischen der kleinen Reithalle mit Stallungen Assek. Nr. 3984 und dem Wohnhaus mit Scheune Assek. Nr. 1295 geplant.

Befristung

Die Bauherrschaft beantragt eine auf drei Jahre befristete Baubewilligung für das oben beschriebene Bauvorhaben. Einerseits wird das Begehren mit den Anpassungen der Pferdestallungen an die Vorgaben des Tierschutzgesetzes sowie an die veränderten Betriebs- und Kundenansprüche begründet. Andererseits beabsichtigt die Bauherrschaft die Revision des privaten Gestaltungsplans.



Mit einer ersten Stellungnahme vom 8. März 2018 hielt das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) zusammenfassend fest, dass die kurz-, mittel- und langfristig geplanten Massnahmen mit einer Revision des Gestaltungsplans in der Landwirtschaftszone in ihrer Gesamtheit nicht möglich sind. Hingegen stellte das ARE weiter fest, dass für Sanierungen der bestehenden Anlagen, Anpassungen an die Richtlinien des Tierschutzes sowie zonenkonforme Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone eine Bewilligung in Aussicht gestellt werden könnte.

Für die Sanierung und Anpassung der bestehenden Stallungen, unter gleichzeitiger Aufrechterhaltung des Betriebs, können daher die beiden geplanten Provisorien als Ausweich-Pferdeboxen befristet bewilligt werden. Zur Umsetzung der geplanten Massnahmen erachtet die Stadt Uster eine Befristung der Bewilligung auf zwei Jahre als angemessen und verhältnismässig.

Mit der Befristung erteilt die Behörde ihre Zustimmung, eine Baute oder Anlage für eine bestimmte Zeitdauer zu errichten. Dies ist sinnvoll, wenn eine definitive Bewilligung aus rechtlichen Gründen nicht infrage kommt, andererseits aber die typischen Merkmale eines Provisoriums gegeben sind. Eine befristete Bewilligung in diesem Sinne bedeutet somit nichts anderes als die temporäre Tolerierung vorschriftswidriger Bauten und Anlagen.

Das angesuchte Bauvorhaben ist in seiner Ausgestaltung und Bauweise als Provisorium konzipiert und erfüllt somit ohne Zweifel die Bedingungen, welche für die Erteilung einer befristeten Bewilligung vorausgesetzt werden. Die Vorschriftswidrigkeiten betreffen vorliegend die gestalterische Einordnung und die Grundmasse (Baubereiche). Provisorische Bauten können entsprechend der Gerichtspraxis auf höchstens fünf Jahre befristet werden. Die Erteilung einer befristeten Bewilligung für zwei Jahre erscheint in Würdigung des Grades der Rechtswidrigkeiten somit als angemessen.

Die Provisorien sind bis 31. Oktober 2020 wieder zu entfernen und der ursprüngliche Zustand ist wieder herzustellen.

Befristete Bewilligungen sind im Grundbuch anzumerken. Der genaue Wortlaut hierzu findet sich im Dispositiv.

Planungsrechtliche Grundlagen

Das Baugrundstück befindet sich im Bezugsgebiet des privaten Gestaltungsplans «Fohlenhof», der vom Regierungsrat des Kantons Zürich am 8. Dezember 1993 mit Beschluss Nr. 3709 genehmigt wurde.

Wo die Bestimmungen des Gestaltungsplans keine besonderen Regelungen enthalten, gelten gemäss Art. 4 Gestaltungsplanvorschriften (GPV) die Vorschriften der jeweils gültigen Bauordnung bzw. des übergeordneten Rechts.

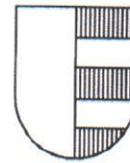
Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung (LSV)

Für das Baugrundstück ist gemäss Art. 9 GPV die Empfindlichkeitsstufe III gemäss der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) massgebend.

Nutzweise

Gemäss Art. 6 Abs. 1 GPV sind nur Bauten und Anlagen für die Landwirtschaft, den Reitbetrieb sowie Wohnungen für das betriebszugehörige Personal zulässig. Mistdeponien sind in der Nähe von Stallungen erlaubt (Art. 6 Abs. 3 GPV).

Die Provisorien erweisen sich von ihrer Nutzweise her als zonenkonform.



Liegenschaftsentwässerung

Oberirdische Versickerung (keine Abwasserbewilligung)

Das Dachwasser der provisorischen Pferdeboxen muss oberirdisch, über einen Prallschutz und eine belebte Humusschicht (minimal erforderlicher Bodenaufbau > 19 cm Oberboden und > 29 cm Unterboden) versickert werden. Eine Ableitung des Regenwassers direkt in die untere Bodenschicht oder in eine Sickerpackung wird nicht geduldet. Reinigungsarbeiten mit Reinigungsmittel sind nicht zulässig. Auf ein Abwassergesuch kann in diesem Fall verzichtet werden.

Mit dem Erstellen der provisorischen Pferdeboxen werden die bestehenden Liegenschaftsentwässerungsleitungen der Gebäude Fohlenhofweg Assek. Nrn. 3984 und 5683, teilweise überstellt. Bei einer Sanierungspflicht der besagten Leitungen gehen allfällige Mehrkosten aufgrund der Überstellung vollumfänglich zu Lasten des betroffenen Grundeigentümers.

Die oberflächliche Versickerung von Regenwasser (Dach- und Platzwasser) hat auf dem eigenen Grundstück zu erfolgen. Dritte dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Abwasserbewilligung

Der Anschluss des Dachwassers an die öffentliche Kanalisation kann nur gestattet werden, wenn vorgängig eine Baugrunduntersuchung eines Geologen erfolgt ist und der Nachweis der Unmöglichkeit der Versickerung erbracht wird. Allfällige Auflagen für den Anschluss bleiben ausdrücklich vorbehalten. Sie werden im Rahmen der noch zu erteilenden Abwasserbewilligung auferlegt.

Falls Anpassungen an den Grundleitungen vorgenommen werden, benötigt das Bauvorhaben eine Abwasserbewilligung der Stadt Uster, Hochbau und Vermessung (Liegenschaftsentwässerung).

Sämtliche Liegenschaftsentwässerungsleitungen für das Provisorium der Pferdeboxen müssen nach Ablauf der Bewilligungsdauer unverzüglich wieder rückgebaut werden.

Einordnung und Gestaltung

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben (§ 238 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz [PBG]).

Gestaltungsplan

Für das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet gelten erhöhte Anforderungen an die Einordnung und Gestaltung, wie sie in den Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Fohlenhof» definiert worden sind (§ 83 PBG, Art. 7 GPV).

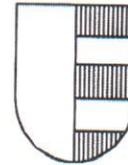
Gemäss Art. 7 Abs. 1 GPV sind Bauten und Anlagen bezüglich Grösse, kubischer Gestaltung und Gliederung sowie in der Farb- und Materialwahl so zu gestalten, dass sie sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einordnen.

Sinngemäss Gleiches gilt für den Umschwung und unüberbaut bleibende Flächen hinsichtlich Mauern, Geländeverlauf, Bepflanzung und Gestaltung (Art. 7 Abs. 2 GPV).

Bauten und Anlagen sind soweit als möglich dem gewachsenen Terrain anzupassen. Untergeordnete Terrainveränderungen sind gestattet (Abs. 3).

Für die fachliche Beurteilung der architektonischen sowie landschaftlichen Einordnung von Bauvorhaben ist die stadträtlich eingesetzte Stadtbildkommission in empfehlender Weise zuständig.

Das Bauvorhaben unterliegt gemäss den Vorgaben des Gestaltungsplans den erhöhten gestalterischen Anforderungen. Aufgrund der befristet beantragten Bewilligung wurde auf eine Beurteilung des vorliegenden Bauvorhabens durch die Stadtbildkommission verzichtet. Die beiden Provisorien können während der Sanierung und Anpassung der bestehenden Stallungen und damit befristet bis 31. Oktober 2020 bewilligt werden.



Fahrzeugabstellplätze

Pflichtabstellplätze

Das Bauvorhaben löst keine weitere Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen aus.

Grundmasse

Ausnützungsmass

Das Ausnützungsmass wird durch die Mantellinien und die übrigen Beschränkungen der Gebäudeausmasse bestimmt (Art. 5 Abs. 1 GPV).

Die Mantellinie bezeichnet im Situationsplan die äusserste Begrenzung der bestehenden und geplanten Hochbauten (Art. 5 Abs. 2 Satz 1 GPV).

Die beiden Provisorien befinden sich ausserhalb der im Gestaltungsplan festgelegten Mantellinien und sind daher nicht bewilligungsfähig. Aufgrund des provisorischen Charakters des Bauvorhabens kann dieses befristet bewilligt werden.

Umweltschutz

Luftreinhaltung

Die Massnahmen zur Luftreinhaltung auf der Baustelle richten sich nach der BAFU-Richtlinie «Luftreinhaltung auf Baustellen» (Baurichtlinie Luft, ergänzte Ausgabe Februar 2016). Die Bauherrschaft hat dafür zu sorgen, dass insbesondere die Auflagen der beigelegten Allgemeinen Nebenbestimmungen zur Minderung der Baustellenemissionen vom 1. Januar 2009, Massnahmenstufe A, Alle Baustellen, eingehalten werden.

Feuerpolizei

Die brandschutztechnischen Anforderungen ergeben sich aufgrund der massgebenden feuerpolizeilichen Vorschriften und Brandschutz-Richtlinien der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF).

Der erforderliche Brandschutzabstand zwischen der Pferdebox 2 und dem Wohnhaus (Gebäude Assek. Nr. 1295) wird unterschritten. Bei Unterschreitung der Brandschutzabstände sind Ersatzmassnahmen notwendig.

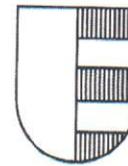
Die entsprechenden Auflagen sind im Dispositiv aufgeführt.

Zustellung des baurechtlichen Entscheids

Dem Gesuch um Zustellung des baurechtlichen Entscheids ist unter Kostenfolge zu entsprechen (§ 315 Abs. 1 PBG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 und 2 der Verordnung über die Gebühren im Bauwesen der Stadt Uster [Baugebührenverordnung]).

Verfahren

Für die Verabschiedung dieser Verfügung ist der Vorsteher der Abteilung Bau auf kommunaler Ebene abschliessend zuständig (Art. 2 der Zuständigkeitsordnung in Bau- und Gewässerschutzsachen).



DER ABTEILUNGSVORSTEHER BAU VERFÜGT:

A. Die baurechtliche Bewilligung für das Erstellen von zwei provisorischen Pferdeboxen bei den Gebäuden Assek. Nrn. 1295, 3984 und 5683 an der Fohlenweidstrasse 20, Kat. Nr. H2012, in Wermatswil, wird gemäss den eingereichten Unterlagen im Sinne der Erwägungen befristet bis 31. Oktober 2020 mit den folgenden Nebenbestimmungen erteilt:

1. Vorbehalten bleibt:

Die Abwasserbewilligung der Stadt Uster, Hochbau und Vermessung (Liegenschaftsentwässerung), falls Anpassungen an den Grundleitungen vorgenommen werden.

2. Vor Baubeginn zu erfüllende Auflagen:

- 2.1. Die in Disp. Ziff. A.1. vorbehaltene Bewilligung muss rechtskräftig erteilt sein;
- 2.2. Die Bewilligungsgebühr ist gemäss beiliegender Rechnung an die Stadtkasse Uster einzuzahlen;
- 2.3. Die Auflage der Liegenschaftsentwässerung gemäss Disp. Ziff. A.5.3. (Kanalisationsplan);
- 2.4. Die feuerpolizeiliche Auflage gemäss Disp. Ziff. A.6.1. (Brandschutznachweis);
- 2.5. Gestützt auf § 321 PBG und auf den vorliegenden Entscheid wird das Grundbuchamt Uster durch die Baubehörde Uster angewiesen, die nachstehende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung nach erfolgter Rechtskraft dieses Entscheids und nach Mitteilung der Erteilung der Baufreigabe im Grundbuch der betreffenden Parzelle einzutragen, unter Kostenfolge zulasten der Bauherrschaft:

Befristete Baubewilligung

«Die mit Verfügung Nr. H 402/2018 vom 4. September 2018 bewilligten Bauten (Pferdestallungen) auf dem Grundstück Kat. Nr. H2012 sind Provisorien und müssen von der Bauherrschaft bis spätestens 31. Oktober 2020 entschädigungslos zurückgebaut werden.»

Das Grundbuchamt Uster wird ersucht, der Stadt Uster, Hochbau und Vermessung, nach erfolgtem Eintrag ein Zeugnis dieser Anmerkung zukommen zu lassen;

- 2.6. Mit den Eigentümern allfällig überstellter Werkleitungen ist Kontakt aufzunehmen.

3. Vor Bezugsabnahme zu erfüllende Auflage:

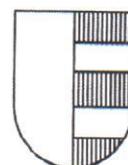
Die feuerpolizeiliche Auflage gemäss Disp. Ziff. A.6.2. (Übereinstimmungserklärung Brandschutz).

4. Baurechtliche Auflage:

Die Massnahmen zur Luftreinhaltung auf der Baustelle richten sich nach der BAFU-Richtlinie «Luftreinhaltung auf Baustellen» (Baurichtlinie Luft, ergänzte Ausgabe Februar 2016). Die Bauherrschaft hat dafür zu sorgen, dass insbesondere die Auflagen der beigelegten Allgemeinen Nebenbestimmungen zur Minderung der Baustellenemissionen vom 1. Januar 2009, Massnahmenstufe A, Alle Baustellen, eingehalten werden.

5. Auflagen Liegenschaftsentwässerung:

- 5.1. Die oberflächliche Versickerung von Regenwasser (Dach- und Platzwasser) hat auf dem eigenen Grundstück zu erfolgen. Dritte dürfen nicht beeinträchtigt werden;
- 5.2. Sämtliche Liegenschaftsentwässerungsleitungen für das Provisorium der Pferdeboxen müssen nach Ablauf der Bewilligungsdauer unverzüglich wieder rückgebaut werden;



- 5.3. Erfordert das Bauvorhaben keine Abwasserbewilligung, ist der Stadt Uster, Hochbau und Vermessung (Liegenschaftsentwässerung), vor Baubeginn in einem Kanalisationsplan die Entwässerung der Dächer der Pferdeboxen aufzuzeigen und 3-fach zur Genehmigung einzureichen (oberflächliche Versickerung).

6. Feuerpolizeiliche Auflagen:

Qualitätssicherung

- 6.1. Für das Bauvorhaben ist eine Qualitätssicherung der QSS 1 gemäss VKF-Brandschutzrichtlinie «Qualitätssicherung im Brandschutz» zu erbringen. Es ist eine geeignete Projektorganisation aufzubauen; die Leistungen des oder der QS-Verantwortlichen Brandschutz sind festzulegen und zu erbringen. Diese Person ist mittels Brandschutznachweis vor Baubeginn der Feuerpolizei Uster zu melden;
- 6.2. Vor Bezug ist die von der Eigentümer- und Nutzerschaft sowie dem oder der QS-Verantwortlichen Brandschutz unterzeichnete Übereinstimmungserklärung Brandschutz der Feuerpolizei Uster einzureichen;

Verwendung von Baustoffen

- 6.3. Für die Materialisierung von Innen- und Aussenwänden sowie Decken- und Dachkonstruktionen gelten die Bestimmungen der VKF-Brandschutzrichtlinie «Verwendung von Baustoffen», insbesondere diejenigen der Ziffer 3/Gebäudehülle und Ziffer 4/Gebäudeausbau;

Brandschutzabstände

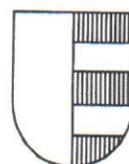
- 6.4. Im Sinne der Erwägung sind im Bereich der Unterschreitung des Brandschutzabstandes Ersatzmassnahmen, die einen Brandübergreif verhindern, vorzunehmen. Es ist eine brandabschnittsbildende Wand mit Feuerwiderstand EI 30/RF1 zum Wohnhaus zu erstellen;

Blitzschutz

- 6.5. Die zwei provisorischen Pferdeboxen sind an die bereits bestehenden Blitzschutzsysteme der Gebäude Assek. Nrn. 3984 sowie 5683 anzuschliessen;
- 6.6. Das Anpassen des bestehenden Blitzschutzsystems hat gemäss der VKF-Brandschutzrichtlinie «Blitzschutzsysteme» und der Weisung 20.06 «Blitzschutzsysteme» der Gebäudeversicherung Kanton Zürich (GVZ) zu erfolgen;
- 6.7. Der Anlageersteller hat dem Blitzschutzaufseher das fertig erstellte Blitzschutzsystem schriftlich zur Abnahme zu melden (Meldeformular auf GVZ-Webseite www.gvz.ch 'Feuerpolizei ' Formulare ' Blitzschutzwesen).

7. Bauausführung:

- 7.1. Der Stadt Uster, Hochbau und Vermessung, sind Baubeginn und Bauvollendung sowie die wesentlichen Zwischenstände (Erstellung des Schnurgerüsts und Fertigstellung des Rohbaus) mit den beiliegenden Meldekarten rechtzeitig (d. h. **mindestens 14 Tage zuvor**) anzuzeigen;
- 7.2. Den Weisungen der Baukontrollorgane ist unbedingt und unverzüglich Folge zu leisten. Ist der Gesuchsteller mit Weisungen der Baukontrollorgane nicht einverstanden, kann er bei der örtlichen Baubehörde den Erlass einer diesbezüglich anfechtbaren Verfügung verlangen. Dies entbindet ihn aber nicht von der Pflicht, die genannten Weisungen zu befolgen;
- 7.3. Das Bauvorhaben ist gemäss den bewilligten Plänen auszuführen. Abweichungen sind vorgängig bewilligen zu lassen;



- 7.4. Anfallende Bauabfälle sind in brennbares Material, Metalle, Sonderabfall, Deponiematerial und inerten Bauabfall zu trennen und getrennt der Entsorgung zuzuführen. Die SIA-Empfehlung 430, Ausgabe 1993 (Norm SN 509 430), Entsorgung von Bauabfällen bei Neubau-, Umbau- und Abbrucharbeiten, ist im Sinne von § 360 PBG als Richtlinie zu beachten;
- 7.5. Bauten und Anlagen dürfen weder bei ihrer Erstellung noch durch ihren Bestand Personen oder Sachen gefährden. Demzufolge sind die einschlägigen Sicherheitsvorschriften, insbesondere die Weisungen und Richtlinie der SUVA sowie die einschlägigen Normen und Richtlinien der Berufsverbände (SIA, VSS etc.) in jeder Hinsicht zu beachten.

B. Die Gebühren und Kosten betragen:

Grundgebühr	Fr.	200.00
Bearbeitungsgebühr	Fr.	1'295.95
Insertionsgebühr	Fr.	225.00
Schreibgebühr	Fr.	120.00
Total	Fr.	1'840.95

Dieser Betrag ist innert 30 Tagen, spätestens jedoch vor Baubeginn, zu bezahlen. Massgebend ist die kürzere Frist.

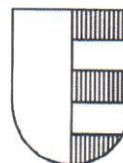
C. Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Anordnung ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und, soweit möglich, beizulegen. Materielle und formelle Entscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

D. Mitteilung an:

1. Gesuchsteller, Projektverfasser und Grundeigentümer:

- Ernst Wettstein, Fohlenweidstrasse 60, 8615 Wermatswil
eingeschrieben; mit folgenden Beilagen:
- Katasterplan 1:500 vom 25.01.2018 (Eingang: 05.02.2018)
 - Situationsplan 1:1000 vom 19.12.2018 (Eingang: 05.02.2018)
 - Projektpläne vom 10.12.2017 (Eingang: 05.02.2018):
 - Provisorium 1 für 6 Pferde, Grundriss 1:100
 - Provisorium 1 für 6 Pferde, Ansichten 1:100
 - Provisorium 2 für 2 Pferde, Grundriss/Ansichten 1:50
 - Merkblatt «Holz»
 - Merkblatt «Umweltschutz-Vorschriften für Baustellen»
 - Formular «Allgemeine Nebenbestimmungen zur Minderung der Baustellenemissionen» (Massnahmenstufe A)
 - Meldekarten (Baubeginn und Bauvollendung)
 - Formular «Anmeldung zur Bezugsabnahme» (www.energie.zh.ch)
 - Schätzungsgesuch GVZ (www.gvz.ch)
 - Rechnung Baubewilligung Stadt Uster



- 2. Dritte gemäss Begehren:**
eingeschrieben; unter Beilage der Rechnung von Fr. 34.00:
Gregor Greber, Eichstrasse 74, 8713 Uerikon (Schalterabgabe: 23.04.2018)
- 3. Grundbuchamt Uster, Zürichstrasse 1, 8610 Uster**
unter Hinweis auf Disp. Ziff. A.2.5.
- 4. Extern:**
Silligmann und Tschopp AG, Speckstrasse 3, 8330 Pfäffikon (Blitzschutzaufseher)
- 5. Intern:**
 - Abteilung Bau, Bauinspektion
 - Abteilung Bau, Feuerpolizei
 - Abteilung Bau, Liegenschaftsentwässerung
 - Abteilung Bau, Fristenkontrolle
 - Abteilung Bau, Kanzlei Hochbau, 2-fach

Stadt Uster
Abteilung Bau

Stefan Feldmann
Stadtrat/Abteilungsvorsteher Bau

Versandt am: **06. SEP. 2018**



Merkblatt Holz

Keine Verwendung von Holz aus tropischen oder nordischen Urwäldern!

Urwälder in den Tropen, aber auch in Kanada, Sibirien und Skandinavien sind von unersetzlichem Wert für unzählige Tier- und Pflanzenarten. Ausserdem sind sie von grosser Bedeutung für den Klimahaushalt der Erde.

Der Stadtrat Uster hat am 18. August 1998 beschlossen, seinen Beitrag für die Natur zu leisten, indem er bei der Ausführung öffentlicher Bauten auf die Verwendung von Holz aus Urwäldern verzichtet.

Sehr geehrte Bauherrschaft, Sie sind eingeladen diesem Schritt zu folgen und nur einheimisches Holz für Ihr Bauvorhaben zu verwenden. Damit helfen Sie, den Raubbau an den Urwäldern einzuschränken.

Verlangen Sie bei allen Holzprodukten regionales oder FSC-zertifiziertes Holz!

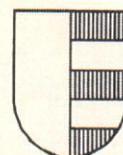
Verlangen Sie von Ihrem Architekten oder Ihrer Unternehmerin von jedem verwendeten Holzprodukt eine Herkunftsdeklaration!

Bei allen Hölzern braucht es eine Herkunftsdeklaration!

Bei folgenden Produkten müssen Sie speziell darauf achten:

Türen:	Aus Brandschutzgründen wird oft für Türen Tropenholz (Sipo und Sapelli) verwendet. Dies ist von aussen nicht zu erkennen.
Fenster:	Immer öfter stammt das Holz für Fenster aus Osteuropa. Dabei handelt es sich um bekannte Holzarten wie Fichte, Föhre, Lärche.
Parkett:	Immer mehr Parkett kommt aus Asien oder Osteuropa. Nicht nur die Herkunft des sichtbaren Holzes ist wichtig, sondern auch das Holz des Trägermaterials.
Sperrholz:	Nach wie vor wird Sperrholz aus tropischen Hölzern eingesetzt, vor allem Okumé. Zudem wird immer mehr Sperrholz aus Russland importiert.
Furniere:	Furniere aus Tropenholz werden bei Möbeln, bei Küchenfronten, bei Türen und Holzplatten eingesetzt.
Möbel:	Gartenmöbel, Pfosten, Zäune müssen nicht aus Tropenholz sein. Alternativen sind Eiche FSC, Eiche aus Westeuropa*, Lärche FSC und Kiefer FSC.

Alternativen zu Tropenholz sind auf der Rückseite aufgeführt.



Bauelemente	Holzarten
Fenster, Fassadenverkleidungen, Konstruktionen aussen	Eiche FSC, Eiche aus Westeuropa*, Fichte FSC, Kiefer (Föhre) FSC, Lärche FSC, Tanne FSC
Fensterläden	gleiche Arten wie Fenster, aber keine Kiefer (Föhre)
Türen, Tore	Ahorn FSC, Ahorn aus Westeuropa*, Birke FSC, Birnbaum aus der Schweiz, Eiche FSC, Eiche aus Westeuropa*, Fichte FSC, Kiefer (Föhre) FSC, Kirschbaum aus Westeuropa*, Lärche FSC, Nussbaum aus Westeuropa*, Rotbuche FSC, Rotbuche aus Westeuropa*, Tanne FSC
Schwellen	Eiche FSC, Eiche aus Westeuropa*, Lärche FSC, Rotbuche FSC, Rotbuche aus Westeuropa*
Konstruktionen innen	bei hoher mechanischer Beanspruchung: Birke FSC bei mittlerer Beanspruchung: Buche FSC, Buche aus Westeuropa*, Eiche FSC, Eiche aus Westeuropa*, Esche FSC, Esche aus Westeuropa*, Fichte FSC, Kiefer (Föhre) FSC, Tanne FSC
Treppen	Ahorn FSC, Ahorn aus Westeuropa*, Birke FSC, Birnbaum aus der Schweiz, Eiche FSC, Eiche aus Westeuropa*, Fichte FSC, Kiefer (Föhre) FSC, Kirschbaum aus Westeuropa*, Lärche FSC, Nussbaum aus Westeuropa*, Rotbuche FSC, Rotbuche aus Westeuropa*, Tanne FSC
Täfer, Verkleidungen	gleiche Holzarten wie Treppen
Fussböden, Parkett	gleiche Holzarten wie Treppen
Rahmen, Leisten	Eiche FSC, Eiche aus Westeuropa*, Kiefer (Föhre) FSC, Kirschbaum aus Westeuropa*, Lärche FSC, Rotbuche FSC, Rotbuche aus Westeuropa*, Tanne FSC
Holzroste	Feuchtbereiche: Eiche FSC, Eiche aus Westeuropa*
Blind-, Füllholz	Esche FSC, Esche aus Westeuropa*, Fichte FSC, Tanne FSC

***Westeuropa:** Schweiz, Deutschland, Frankreich, Österreich, Belgien, Luxembour, Niederlanden, Spanien, Portugal, Italien



Kanton Zürich
Baudirektion



Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft

Amt für Landschaft und Natur

Tiefbauamt

BUC – Baustellen Umweltschutz Controlling (Stand: September 2017)

Flyer: Umweltschutz-Vorschriften für Baustellen

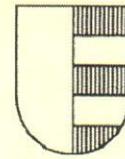
Sorgfaltspflicht	Gegenüber ober- und unterirdischen Gewässern ist während der ganzen Bauzeit grösste Sorgfalt anzuwenden. Es dürfen keine Naturschutzgebiete oder Biotope durch Abwassereinleitungen, Grundwasserabsenkungen oder Bauschutt-/Abfall-Ablagerungen und Staub beeinträchtigt werden.
Unfallmeldung	Jeder Schadenfall, bei dem wassergefährdende Flüssigkeiten in ein Gewässer, eine Kanalisation oder in das Erdreich ausgelaufen sind, und jede Gewässerverschmutzung muss unverzüglich der Polizei Tel.-Nr. 117 gemeldet werden. Falls Sofortmassnahmen zur Schaden-Minimierung erforderlich sind, ist die Feuerwehr Tel. 118 aufzubieten.
Instruktionspflicht	Alle auf der Baustelle beschäftigten Personen sind in geeigneter Weise auf diese Vorschriften aufmerksam zu machen
Meldepflicht Grundwasser	Werden während der Bauarbeiten Grundwasservorkommen oder Quellen angeschnitten, ist dem AWEL, Abt. Gewässerschutz, Sektion Grundwasser (Tel. 043 259 32 07) Meldung zu erstatten.
Mit Abfällen belastete Standorte / Altlasten	Bauvorhaben auf belasteten Standorten sind von einer Fachperson aus dem Bereich der Altlastenbearbeitung zu überwachen. Die Überwachung stützt sich in der Regel auf ein vom AWEL vor Baubeginn genehmigtes Aushub- und Entsorgungskonzept. Wird bei Bauarbeiten wider Erwarten mit Abfällen verschmutztes Material entdeckt, ist das AWEL, Abteilung Abfallwirtschaft und Betriebe, Sektion Altlasten (Tel. 043 259 39 73), unverzüglich zu informieren, damit die notwendigen abfall-/altlastenrechtlichen Massnahmen festgelegt werden können. Ausgenommen von der Meldepflicht sind Gebäudehinterfüllungen, die oft Bauabfälle enthalten.
Abwässer	Die Entwässerung von Baustellen richtet sich nach der Empfehlung SIA/VSA 431. Es ist insbesondere verboten: Die Einleitung von alkalischem (zementhaltigem) oder trübem Abwasser in ein Gewässer, das Versickern von alkalischem Abwasser sowie die Einleitung von alkalischem oder mit Feststoffen belastetem Abwasser in eine Kanalisation (vorbehältlich der Ausnahmen gemäss SIA/VSA 431). Bei der Ableitung von Baustellenabwasser in die Kanalisation muss abgeklärt werden, ob die Kapazität der Kanalisation und der Abwasserreinigungsanlage (ARA) ausreicht. Die Einleitung in die Kanalisation in die ARA ist bewilligungspflichtig, die Bewilligung ist bei der Gemeinde einzuholen. Für Einleitungen in Gewässer oder Versickerung von Abwässer ist eine kantonale Bewilligung erforderlich.
Entwässerungskonzept	Wenn durch den Bauvorgang unter- oder oberirdische Gewässer oder Abwasseranlagen beeinträchtigt werden können, muss ein Entwässerungskonzept nach SIA/VSA 431 erarbeitet und von der Gemeinde und allenfalls dem AWEL, vor Abschluss der Werkverträge genehmigt werden. Dies ist insbesondere der Fall bei: <ul style="list-style-type: none">▪ Untertagebau▪ Spezialtiefbauarbeiten▪ Baugrubenentwässerungen (Ausnahme: Bagatellfälle ohne Gefahr für ober- und unterirdische Gewässer)▪ Aufstellen von Anlagen für die Herstellung von Beton▪ Bohr- und Fräsarbeiten (Ausnahmen regelt die SIA/VSA 431)▪ Grundwasserabsenkung▪ Anlagen zum Umschlag von Beton, sofern pro Tag mehr als 1000 Liter Abwasser anfallen oder die Baustelle länger als 3 Monate dauert▪ Bauten innerhalb von Grundwasserschutz-zonen und -arealen▪ Bauvorhaben auf Altlasten, belasteten Standorten oder Verdachtsflächen
Reinigung Kanalisation	Alle durch die Bauarbeiten verschmutzten Anlagen der öffentlichen Kanalisationen sind von der Bauherrschaft auf eigene Kosten periodisch und nach Abschluss der Bauarbeiten zu reinigen
Zusatzbedingungen für Bauvorhaben in Grundwasserschutz-zonen S	Die Maschinen sind abends und am Wochenende abseits der Baugrube abzustellen. Auftanken, Wartung und das Reparieren der Maschinen und Fahrzeuge sind ausserhalb der Baugrube auf einem befestigten Platz vorzunehmen. Das Waschen von Maschinen, Fahrzeugen und Geräten ist nicht gestattet. Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist verboten. Die Verwendung von Recyclingmaterialien ist generell verboten. Betonmaschinen und -umschlaggeräte dürfen nur auf einem dichten Platz mit einer entsprechenden Entwässerung aufgestellt werden. Die Verwendung geschmierter Spundwände sowie das Lagern von geöltem und geschmiertem Schalungsmaterial sind in der Zone S nicht zulässig.



Wasser- gefährdende Stoffe, Be- tanking	Behälter (Fässer, Kanister, Tanks) zur Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten (Treibstoffe, Schmierstoffe, Brennstoffe, Bauchemikalien etc.) sind so zu lagern, dass Verluste leicht erkannt und zurückgehalten werden. Die Behälter sind in überdachten Auffangwannen oder Räumen zu lagern und gegen das Abheben und den Zugriff durch Unbefugte zu sichern. Das Betanken von Fahrzeugen und Maschinen hat mit der grösstmöglichen Vorsicht, unter ständiger Aufsicht und unter Verwendung von geeignetem Ölwehrmaterial, zu erfolgen. Der Unternehmer muss Ölbindemittel in ausreichender Menge auf dem Areal zur Verfügung haben.
Lufthygiene	Das Verbrennen von Bauabfällen ausserhalb von bewilligten Abfallverbrennungsanlagen ist verboten. Baustellen sind im Baubewilligungsverfahren durch die Baubehörde auch in lufthygienischer Hinsicht zu beurteilen und zu bewilligen. Die Baubehörde legt die erforderlichen Massnahmen anhand der allgemeinen Nebenbestimmungen fest und ordnet diese in der Baubewilligung an. Die Info-Blätter 1, 2 und 3 zum Vollzug der Baurichtlinie Luft im Kanton Zürich geben detailliert Auskunft über die Einstufung der Baustellen und deren Massnahmen.
Lärm	Für Baulärm gibt es keine Grenzwerte. Die Lärmemissionen einer Baustelle werden mit Massnahmen gemäss der Baulärmrichtlinie des BAFU begrenzt. Je grössere Lärmprobleme zu erwarten sind, desto mehr Massnahmen müssen aus dem Massnahmenkatalog der Baulärmrichtlinie berücksichtigt werden. Die Massnahmenstufen gemäss Baulärmrichtlinie sowie konkrete emissionsbegrenzende Massnahmen werden in der Baubewilligung verfügt. Ist die Baustellenplanung zum Zeitpunkt der Bewilligung eines Bauvorhabens noch nicht genügend weit fortgeschritten, kann die Gemeinde auch ein Baulärmkonzept verlangen, welches rechtzeitig vor Baufreigabe genehmigt werden muss. In der Anwendungshilfe zur Baulärmrichtlinie (erarbeitet durch die Vereinigung kantonaler Lärmschutzfachleute (cercle bruit)) finden sich praktische Beurteilungsbeispiele. Werden die vier Grundsätze der Baulärbekämpfung berücksichtigt, erhöht sich die Akzeptanz der Baustelle: <ol style="list-style-type: none">1. Umfassende Nachbarschaftsinformation (inkl. Bekanntgabe einer Ansprechstelle).2. Striktes Einhalten der Ruhezeiten. Arbeiten innerhalb der Ruhezeiten benötigen eine schriftliche Ausnahmegewilligung der Gemeinde (siehe kantonale Baulärmverordnung).3. Unnötigen Lärm vermeiden (z.B. Motorhauben schliessen, leerlaufende Motoren abstellen).4. Lärmige Tätigkeiten optimieren (z.B. lärmgünstige Einrichtung des Installationsplatzes, keine lärmintensiven Arbeiten in den Tagesrandstunden).
Erschütterun- gen	Sind Erschütterungseinwirkungen auf umliegende Bauwerke zu erwarten, sind vor Baubeginn Rissprotokolle zur Beweissicherung aufzunehmen. Ramarbeiten und Sprengungen dürfen nach kantonaler Baulärmverordnung nur mit schriftlicher Bewilligung der Gemeindebehörde vorgenommen werden.
Bauabfälle	Die Entsorgung von Bauabfällen richtet sich nach der Empfehlung SIA 430. Mit Ausnahme von unverschmutztem Aushubmaterial ist jegliches Ablagern von Bauschutt, Bausperrgut und anderen Bauabfällen in der Baugrube verboten. Das Verbrennen von Bauabfällen im Freien ist verboten. Bauabfälle sind auf der Baustelle zu trennen: <ol style="list-style-type: none">a. Verwertbare Materialien, wie Metalle, Altholz, Beton, Ausbauasphalt, usw.b. Material, das ohne Behandlung auf Inertstoffdeponien abgelagert werden darf, beispielsweise von Fremdstoffen wie Holz, Metallen und Kunststoffen befreiter, aussortierter Bauschutt;c. Brennbares Abfälle (beispielsweise Verpackungsmaterial) zur energetischen Verwertung in die Kehrichtverbrennung;d. Bausperrgut, d.h. vermischte Bauabfälle zur Weiterbehandlung in einer Bausperrgut-Sortieranlage.
Rückbauten	Es gilt § 327 des Planungs- und Baugesetzes (PBG): Meldepflicht und Baukontrolle
Recycling- Baustoffe	Es gilt die BAFU Richtlinie für die Verwertung mineralischer Bauabfälle.



Verschieben von Boden	<p>Bodenverschiebungen aus dem Bereich des Prüferimeters für Bodenverschiebungen oder aus Bauarealen mit Belastungshinweisen sind nur nach den Vorgaben der Bundeswegleitung „Verwertung von ausgehobenem Boden“ (BUWAL 2001) zulässig. Der Prüferimeter kann bei den Gemeindebehörden eingesehen werden.</p> <p>Falls mehr als 50 m³ (fest) Bodenmaterial aus Bauarealen mit Belastungshinweisen (i.d.R. Prüferimeter für Bodenverschiebungen) abgeführt werden sollen, ist hierfür im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens eine kommunale Bewilligung einzuholen.</p>
Umgang mit Boden	<p>Mit geeigneten Vorkehrungen wie Maschinenwahl in Abhängigkeit von der Bodenfeuchte und druckabnehmenden Massnahmen ist sicherzustellen, dass bleibende Bodenverdichtungen vermieden werden; allfällige druckabnehmende Massnahmen wie Einkiesungen oder Baggermatratzen für Pisten und Installationsplätze sind nach Möglichkeit direkt auf dem Oberboden zu realisieren.</p> <p>Vermischungen von Oberboden („Humus“, A-Horizont), Unterboden („Stockerde“, „Roterde“, B-Horizont) und Untergrundmaterial (C-Horizont) sind zu vermeiden.</p> <p>Soll ausgehobenes Material auf Böden ausserhalb des eingereichten Projekts verwertet werden, so ist hierfür ausserhalb der Bauzonen eine kantonale Bewilligung erforderlich.</p>
Biotope und seltene Arten	<p>Benachbarte schützenswerte Biotope oder Naturschutzgebiete und geschützte Arten (z.B. Fledermäuse, Schwalben, Segler) dürfen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Nicht zulässig sind insbesondere: Deponien, Aufschüttungen, Abgrabungen, Einleitung von Wasser oder Abwasser, Drainage oder Grundwasserabsenkung, Zwischenlagerung von Material oder Maschinen, Staubimmissionen. Nicht zulässig sind auch alle Störungen, welche zur vorübergehenden Vertreibung von Arten oder gar zur Aufgabe von Brutn führen können.</p>
Invasive Neophyten (schädliche gebietsfremde Pflanzen)	<p>Boden mit Samen oder Wurzeln des Asiatischen Staudenknöterichs, des Essigbaums, der Ambrosia, des Riesenbärenklaus, des Schmalblättrigen Greiskrauts oder des Drüsigen Springkrauts darf nur am Entnahmeort verwertet werden oder ist in einer Deponie Typ B oder in einer geeigneten Kiesgrube zu entsorgen. Boden mit Drüsigem Springkraut kann unter Auflagen auch in der Landwirtschaft verwertet werden. Sofern Boden anfällt, der mit Asiatischem Staudenknöterich oder Essigbaum belastet ist, ist ein befugter Altlastenberater beizuziehen und das Zusatzformular „Belastete Standorte und Altlasten (inkl. mit Neobiota belastete Standorte)“ bei der örtlichen Baubehörde einzureichen (siehe www.altlasten.zh.ch -> Bauen auf belasteten Standorten -> Private Kontrolle). Der korrekte Umgang mit Boden mit Ambrosia, Riesenbärenklau, Schmalblättrigem Greiskraut oder Drüsigem Springkraut hat in Eigenverantwortung zu erfolgen.</p> <p>Im Kanton Zürich gilt eine Bekämpfungspflicht für Ambrosia, Riesenbärenklau und Schmalblättriges Greiskraut.</p> <p>Ambrosia sowie Wurzeln, Rhizome des Asiatischen Staudenknöterichs und des Essigbaums sind in einer KVA zu entsorgen. Schnittgut der übrigen invasiven Neophyten mit Blüten, Samen sowie Wurzeln sind in einer professionellen Kompostierungsanlage (keine Feldrandkompostierung) oder Vergärungsanlage oder KVA zu entsorgen.</p> <p>Es gilt ein Verbot der Verwendung von Pflanzen des Anhangs 2 der Freisetzungsverordnung (FrSV). Auf weitere Pflanzen der Schwarzen Liste und Watch Liste von Info Flora ist zu verzichten oder die Blüten sind vor der Samenreife zu entfernen. Es wird empfohlen, einheimische Pflanzen zu verwenden.</p> <p>Offene Böden (Bodendepots, Installationsplätze, temporäre Rohböden) und Flächen mit lückiger Vegetation sind regelmässig auf das Vorhandensein von invasiven Neophyten zu kontrollieren. Aufkommende invasive Neophyten sind zu bekämpfen. Bodendepots und längere Zeit brachliegende Flächen sind so rasch wie möglich zu begrünen. Fertiggestellte Flächen sind, sofern ökologische Gründe nicht dagegensprechen, so rasch wie möglich zu begrünen. Sie sind bis sich die Zielvegetation entwickelt hat, regelmässig bezüglich invasiver Neophyten zu kontrollieren. Aufkommende invasive Neophyten sind zu bekämpfen.</p> <p>Mehr Infos unter www.neobiota.zh.ch -> Bauen</p>



Hochbau und Vermessung Oberlandstrasse 78 Postfach 1442 8610 Uster

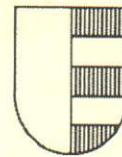
Allgemeine Nebenbestimmungen zur Minderung der Baustellenemissionen vom 1. Januar 2009

Baugesuch Nr.: _____ Strasse: _____
Bauprojekt: _____
Bauherrschaft/
Vertretung: _____

**Massnahmenstufe A
Alle Baustellen**

1. Es sind emissionsarme Arbeitsgeräte einzusetzen. Alle Maschinen und Geräte mit Verbrennungsmotoren sind nach Herstellerangaben auszurüsten und regelmässig zu warten. Dies ist bei Maschinen und Geräten mit Leistung < 18 kW mit einem Wartungskleber und bei Maschinen und Geräten mit Leistung ≥ 18 kW mit einem Abgaswartungsdokument und einer Abgasmarke zu dokumentieren.
2. Benzinbetriebene Arbeitsgeräte ohne Katalysator dürfen nur mit Gerätebenzin nach SN 181163 betrieben werden¹. Für dieselbetriebene Maschinen und Geräte dürfen nur schwefelarme (Schwefelgehalt < 50 ppm) oder schwefelfreie (< 10 ppm) Treibstoffe verwendet werden.
3. Bei staubenden Arbeiten, Umschlagsprozessen und Lagerung von Schüttgütern sind geeignete Massnahmen zu treffen, damit keine sichtbaren Staubemissionen auftreten, die die Nachbarschaft beeinträchtigen könnten.
4. Für Oberflächenbehandlungen, Dichtungen und Anstriche (Grundierungen, Voranstriche, Isolieranstriche, Ausgleichspachtel, Farbanstriche, Verputze, Haftbrücken, Primer usw.) sind umweltverträgliche (lösungsfreie) Produkte zu verwenden. Dies gilt auch für Klebstoffe.
5. Die Bauherrschaft oder eine von ihr beauftragte geeignete Stelle hat das korrekte Umsetzen der im Bewilligungsverfahren, Leistungsverzeichnis und Werksvertrag festgelegten emissionsbegrenzenden Massnahmen zu überwachen.

¹ Lieferantenliste unter: www.empa.ch

**Informationen für die Bauherrschaft:**

Dieselbetriebene Maschinen und Geräte auf Baustellen mit Leistungen von > 18 kW müssen gemäss nachfolgender Tabelle den Anforderungen der Luftreinhalte-Verordnung für neu in Verkehr gebrachte oder nachgerüstete Maschinen entsprechen (d. h. gemäss Art. 19.a LRV in Verbindung mit Anhang 4 Ziffer 3 LRV [Konformitätsbescheinigung für Baumaschinen] besitzen oder ein VERT-geprüftes Partikelfiltersystem aufgebaut haben):

	Leistungen	Jahrgang/Baujahr	Termin
neue Baumaschinen	> 18 kW bis 37 kW	ab 2010	01.01.2010
neue Baumaschinen	> 37 kW	ab 2009	01.01.2009
alte Baumaschinen	> 37 kW	2000 bis 2008	01.05.2010
alte Baumaschinen	> 37 kW	vor 2000	01.05.2015

Die Anforderungen an Baumaschinen richten sich ab dem 1. Januar 2009 an die Betreiber der Baumaschinen, d. h. an den Bauunternehmer und nicht mehr an die Bauherrschaft!

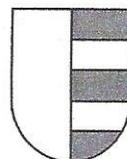
Die Unterzeichnenden bestätigen die Einhaltung der geltenden Allgemeinen Nebenbestimmungen zur Minderung der Baustellenemissionen vom 1. Januar 2009.

Die Einreichung dieser Bestätigung ist Vorbedingung für die Erteilung der Baufreigabe.

Ort, Datum:

Unterschrift verantwortlicher Projektverfasser:

Unterschrift ausführende(r) Unternehmer:



VERFÜGUNG NR. H 358/2020

Bauprojekt / B2.02.20
Baugesuch Nr. 2020-0048: Ernst Wettstein
Baurechtlicher Entscheid (Bewilligung)

Gesuchsteller, Projektverfasser und Grundeigentümer	Ernst Wettstein, Fohlenweidstrasse 60, 8615 Wermatswil
Bauvorhaben	Erstellen von zwei provisorischen Pferdeboxen bei den bestehenden Reithallen und Stallungen Assek. Nrn. 3984/5683 Fristverlängerung bis 31.12.2021
Liegenschaft	Fohlenweidstrasse 20.1/20.2, Assek. Nrn. 1295/3984/5683, Kat. Nr. H2012, Wermatswil
Zone	Privater Gestaltungsplan «Fohlenhof»
Ausschreibung	29. Mai 2020
Planunterlagen	Katasterplan 1:500 vom 25.01.2018 Provisorium 1 für 6 Pferde, Grundriss 1:100 vom 10.12.2017 Provisorium 1 für 6 Pferde, Ansichten 1:100 vom 10.12.2017 Provisorium 2 für 2 Pferde, Grundriss/Ansichten 1:50 vom 10.12.2017

ERWÄGUNGEN

Einleitung

Mit Verfügung Nr. H 402/2018 vom 4. September 2018 wurde die baurechtliche Bewilligung für das Erstellen von zwei provisorischen Pferdeboxen bei den Gebäuden Assek. Nrn. 1295, 3984 und 5683 an der Fohlenweidstrasse 20, Kat. Nr. H2012, in Wermatswil, befristet bis 31. Oktober 2020, unter Auflagen und Bedingungen, erteilt.

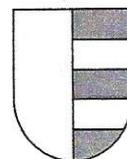
Mit Eingabe vom 1. April 2020 (Anhandnahme: 13. Mai 2020) ersucht die Bauherrschaft nun um die Fristverlängerung bis 31. Dezember 2021 für die provisorischen Pferdeboxen.

Projektbeschreibung

Das Provisorium 1, welches Platz für sechs Pferde bietet, befindet sich nördlich der grossen Reithalle Assek. Nr. 5683 und weist die Aussenmasse von 27.10 m x 5.04 m x 3.73 m (Länge x Breite x Höhe) auf. Das Provisorium 2, welches Platz für zwei Pferde bietet, weist die Aussenmasse von 6.08 m x 4.08 m x 3.86 m (Länge x Breite x Höhe) auf. Das Provisorium 2 befindet sich zwischen der kleinen Reithalle mit Stallungen Assek. Nr. 3984 und dem Wohnhaus mit Scheune Assek. Nr. 1295.

Befristung

Die Bauherrschaft beantragt eine Verlängerung der befristeten Bewilligung bis 31. Dezember 2021 für die Provisorien. Begründet wird das Begehren mit der aktuellen Revision des privaten Gestaltungsplans «Fohlenhof», welche seitens Bauherrschaft bereits in die Wege geleitet wurde.



Der revidierte Gestaltungsplan soll ermöglichen, die Pferdesportanlage auf Basis eines Richtkonzepts nach den heutigen Bedürfnissen und den Anforderungen der Tierschutzgesetzgebung ausbauen zu können. Zur Sicherstellung der Zonenkonformität der Pferdesportanlage und deren Ausbau beantragt die Bauherrschaft bei den zuständigen Stellen auch eine Umzonung der vorliegenden Landwirtschaftszone und der nicht zugewiesenen Zone in eine Erholungszone Reitsport mit Gestaltungsplanpflicht.

Mit dem revidierten Gestaltungsplan und der Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung soll die Grundlage für eine unbefristete Bewilligung der provisorischen Pferdeboxen geschaffen werden. Diese zusätzlichen Pferdeboxen werden weiterhin benötigt als flexibel nutzbare Reserven für die kurzfristige Nachfrage, für den Umbau der bestehenden Stallungen und für spezielle Anlässe, wie die Trainingsvorbereitung von Reitequipen.

Eine Genehmigung der revidierten Richt- und Nutzungsplanung und somit des Gestaltungsplans ist nicht vor dem Frühjahr 2021 zu erwarten. Deshalb beantragt die Bauherrschaft eine Verlängerung der Bewilligung bis Ende 2021.

Für die Sanierung und Anpassung der bestehenden Stallungen, unter gleichzeitiger Aufrechterhaltung des Betriebs, und in Anbetracht der bereits in die Wege geleiteten Revision des privaten Gestaltungsplans erachtet die Stadt Uster eine Fristverlängerung bis 31. Dezember 2021 als angemessen und verhältnismässig.

Mit der Befristung erteilt die Behörde ihre Zustimmung, eine Baute oder Anlage für eine bestimmte Zeitdauer zu errichten. Dies ist sinnvoll, wenn eine definitive Bewilligung aus rechtlichen Gründen nicht infrage kommt, andererseits aber die typischen Merkmale eines Provisoriums gegeben sind. Eine befristete Bewilligung in diesem Sinne bedeutet somit nichts Anderes als die temporäre Tolerierung vorschriftswidriger Bauten und Anlagen.

Das angesuchte Bauvorhaben ist in seiner Ausgestaltung und Bauweise als Provisorium konzipiert und erfüllt somit ohne Zweifel die Bedingungen, welche für die Erteilung einer befristeten Bewilligung vorausgesetzt werden. Die Vorschriftswidrigkeiten betreffen vorliegend die gestalterische Einordnung und die Grundmasse (Baubereiche). Provisorische Bauten können entsprechend der Gerichtspraxis auf höchstens fünf Jahre befristet werden. Eine Fristverlängerung im angesuchten Rahmen erscheint in Würdigung des Grades der Rechtswidrigkeiten somit als angemessen.

Die Provisorien sind bis 31. Dezember 2021 wieder zu entfernen und der ursprüngliche Zustand ist wiederherzustellen.

Befristete Bewilligungen sind im Grundbuch anzumerken.

Die bereits eingetragene «Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung: Befristete Bewilligung (Pferdestallung)», dat. 04.10.2019, Beleg 978, wird mit dem vorliegenden Entscheid obsolet und ist zu löschen bzw. durch einen neuen Revers mit angepasster Frist zu ersetzen. Der genaue Wortlaut hierzu findet sich im Dispositiv.

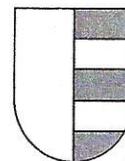
Planungsrechtliche Grundlagen

Das Baugrundstück befindet sich im Bezugsgebiet des privaten Gestaltungsplans «Fohlenhof», der vom Regierungsrat des Kantons Zürich am 8. Dezember 1993 mit Beschluss Nr. 3709 genehmigt wurde.

Wo die Bestimmungen des Gestaltungsplans keine besonderen Regelungen enthalten, gelten gemäss Art. 4 Gestaltungsplanvorschriften (GPV) die Vorschriften der jeweils gültigen Bauordnung bzw. des übergeordneten Rechts.

Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung (LSV)

Für das Baugrundstück ist gemäss Art. 9 GPV die Empfindlichkeitsstufe III gemäss der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) massgebend.



Nutzweise

Gemäss Art. 6 Abs. 1 GPV sind nur Bauten und Anlagen für die Landwirtschaft, den Reitbetrieb sowie Wohnungen für das betriebszugehörige Personal zulässig. Mistdeponien sind in der Nähe von Stallungen erlaubt (Art. 6 Abs. 3 GPV).

Die Provisorien erweisen sich von ihrer Nutzweise her als zonenkonform.

Einordnung und Gestaltung

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben (§ 238 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz [PBG]).

Gestaltungsplan

Für das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet gelten erhöhte Anforderungen an die Einordnung und Gestaltung, wie sie in den Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Fohlenhof» definiert worden sind (§ 83 PBG, Art. 7 GPV).

Gemäss Art. 7 Abs. 1 GPV sind Bauten und Anlagen bezüglich Grösse, kubischer Gestaltung und Gliederung sowie in der Farb- und Materialwahl so zu gestalten, dass sie sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einordnen. Sinngemäss Gleiches gilt für den Umschwung und unüberbaut bleibende Flächen hinsichtlich Mauern, Geländeverlauf, Bepflanzung und Gestaltung (Art. 7 Abs. 2 GPV). Bauten und Anlagen sind soweit als möglich dem gewachsenen Terrain anzupassen. Untergeordnete Terrainveränderungen sind gestattet (Abs. 3).

Für die fachliche Beurteilung der architektonischen sowie landschaftlichen Einordnung von Bauvorhaben ist die stadträtlich eingesetzte Stadtbildkommission in empfehlender Weise zuständig.

Das Bauvorhaben unterliegt gemäss den Vorgaben des Gestaltungsplans den erhöhten gestalterischen Anforderungen. Aufgrund der befristet beantragten Bewilligung wurde auf eine Beurteilung des vorliegenden Bauvorhabens durch die Stadtbildkommission verzichtet. Die Verlängerung der befristeten Bewilligung für die beiden Provisorien bis 31. Dezember 2021 kann aufgrund der obigen Erwägungen erteilt werden.

Grundmasse

Ausnützungsmass

Das Ausnützungsmass wird durch die Mantellinien und die übrigen Beschränkungen der Gebäudeausmasse bestimmt (Art. 5 Abs. 1 GPV).

Die Mantellinie bezeichnet im Situationsplan die äusserste Begrenzung der bestehenden und geplanten Hochbauten (Art. 5 Abs. 2 Satz 1 GPV).

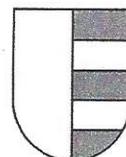
Die beiden Provisorien befinden sich ausserhalb der im Gestaltungsplan festgelegten Mantellinien und sind daher nicht bewilligungsfähig. Die befristete Bewilligung kann aufgrund den obigen Erwägungen jedoch verlängert werden.

Zustellung des baurechtlichen Entscheids

Innert der Auflagefrist sind keine Begehren um Zustellung des baurechtlichen Entscheids bei der Stadt Uster, Hochbau und Vermessung, eingegangen.

Verfahren

Für die Verabschiedung dieser Verfügung ist der Vorsteher der Abteilung Bau auf kommunaler Ebene abschliessend zuständig (Art. 2 der Zuständigkeitsordnung in Bau- und Gewässerschutzsachen).



DER ABTEILUNGSVORSTEHER BAU VERFÜGT:

A. Die baurechtliche Bewilligung für die Fristverlängerung bis 31. Dezember 2021 für zwei provisorische Pferdeboxen bei den Gebäuden Assek. Nrn. 1295, 3984 und 5683 an der Fohlenweidstrasse 20.1/20.2, Kat. Nr. H2012, in Wermatswil, wird gemäss den eingereichten Unterlagen im Sinne der Erwägungen mit den folgenden Nebenbestimmungen erteilt:

1. Innert 120 Tagen zu erfüllen:

Die Bewilligungsgebühr ist gemäss beiliegender Rechnung an die Stadtkasse Uster einzuzahlen.

2. Grundbuch

2.1. Gestützt auf § 321 PBG und auf den vorliegenden Entscheid wird das Grundbuchamt Uster durch die Baubehörde Uster angewiesen, die nachstehende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung nach erfolgter Rechtskraft dieses Entscheids und nach Mitteilung der Erteilung der Baufreigabe im Grundbuch der betreffenden Parzelle einzutragen, unter Kostenfolge zulasten der Bauherrschaft:

Befristete Baubewilligung

«Die mit Verfügung Nr. H 358/2020 vom 22. Juli 2020 bewilligten Bauten (Pferdestallungen) auf dem Grundstück Kat. Nr. H2012 sind Provisorien und müssen von der Bauherrschaft bis spätestens 31. Dezember 2021 entschädigungslos zurückgebaut werden.»

Das Grundbuchamt Uster wird ersucht, der Stadt Uster, Hochbau und Vermessung, nach erfolgtem Eintrag ein Zeugnis dieser Anmerkung zukommen zu lassen.

2.2. Mit der vorliegenden Verfügung wird die «Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung: Befristete Bewilligung (Pferdestallung)», dat. 04.10.2019, Beleg 978, obsolet und kann gelöscht werden.

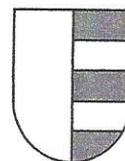
B. Die Gebühren und Kosten betragen:

Grundgebühr	Fr.	200.00
Bearbeitungsgebühr	Fr.	433.50
Insertionsgebühr	Fr.	225.00
Schreibgebühr	Fr.	75.00
Total	Fr.	933.50

Dieser Betrag ist innert 120 Tagen zu bezahlen.

C. Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Anordnung ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und, soweit möglich, beizulegen. Materielle und formelle Entscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.



D. Mitteilung an:

1. Gesuchsteller, Projektverfasser und Grundeigentümer:

Ernst Wettstein, Fohlenweidstrasse 60, 8615 Wermatswil
eingeschrieben; mit folgenden Beilagen:

- Katasterplan 1:500 vom 25.01.2018 (Eingang: 08.04.2020)
- Projektpläne vom 10.12.2017 (Eingang: 08.04.2020):
 - Provisorium 1 für 6 Pferde, Grundriss 1:100
 - Provisorium 1 für 6 Pferde, Ansichten 1:100
 - Provisorium 2 für 2 Pferde, Grundriss/Ansichten 1:50
- Rechnung Baubewilligung Stadt Uster

2. Grundbuchamt Uster, Zürichstrasse 1, 8610 Uster
unter Hinweis auf Disp. Ziff. A.2.

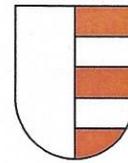
3. Intern:

- Abteilung Bau, Bauinspektion
- Abteilung Bau, Liegenschaftsentwässerung, per E-Mail (hausanschluss@uster.ch)
- Abteilung Bau, Fristenkontrolle
- Abteilung Bau, Kanzlei Hochbau, 2-fach

Stadt Uster
Abteilung Bau

Stefan Feldmann
Abteilungsleiter Bau

Versandt am: 24. JULI 2020



VERFÜGUNG NR. H 491/2021

Bauprojekt / B2.02.20 Baugesuch Nr. 2021-0203: Ernst Wettstein Baurechtlicher Entscheid (Bewilligung)

Gesuchsteller, Projektverfasser und Grundeigentümer	Ernst Wettstein, Fohlenweidstrasse 60, 8615 Wermatswil
Bauvorhaben	Erstellen von zwei provisorischen Pferdeboxen bei den bestehenden Reithallen und Stallungen Assek. Nrn. 3984/5683 Fristverlängerung bis 31.12.2022
Liegenschaft	Fohlenweidstrasse 20.1/20.2, Assek. Nrn. 1295/3984/5683, Kat. Nr. H2012, Wermatswil
Zone	Privater Gestaltungsplan «Fohlenhof»
Ausschreibung	13. Oktober 2021
Massgebende Planunterlagen	Katasterplan 1:500 vom 23.09.2021 Provisorium 1 für 6 Pferde, Grundriss 1:100 vom 10.12.2017 Provisorium 1 für 6 Pferde, Ansichten 1:100 vom 10.12.2017 Provisorium 2 für 2 Pferde, Grundriss/Ansichten 1:50 vom 10.12.2017

ERWÄGUNGEN

Einleitung

Mit Verfügung Nr. H 402/2018 vom 4. September 2018 (Baugesuch Nr. 2018-0018) wurde die baurechtliche Bewilligung für das Erstellen von zwei provisorischen Pferdeboxen bei den Gebäuden Assek. Nrn. 1295/3984/5683 an der Fohlenweidstrasse 20.1/20.2, Kat. Nr. H2012, in Wermatswil, befristet bis 31. Oktober 2020, unter Auflagen und Bedingungen, erteilt.

In der Folge wurde mit Verfügung Nr. H 358/2020 vom 22. Juli 2020 (Baugesuch Nr. 2020-0048) die baurechtliche Bewilligung für die Fristverlängerung bis 31. Dezember 2021 für die Provisorien, unter Nebenbestimmungen, erteilt.

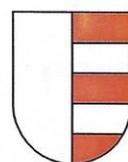
Mit Eingabe vom 24. September 2021 ersucht die Bauherrschaft nun um eine weitere Fristverlängerung bis 31. Dezember 2022 für die provisorischen Pferdeboxen.

Projektbeschreibung

Diesbezüglich wird auf die Ausführungen in den vorangegangenen Entscheiden (Baugesuche Nrn. 2018-0018 und 2020-0048) verwiesen.

Befristung

Die Bauherrschaft beantragt eine weitere Verlängerung der befristeten Bewilligung bis 31. Dezember 2022 für die Provisorien. Begründet wird das Begehren wiederum mit der aktuellen Revision des privaten Gestaltungsplans «Fohlenhof», welche seitens Bauherrschaft bereits in die Wege geleitet wurde. So wurde am 11. Februar 2020 der revidierte private Gestaltungsplan «Fohlenweid»



beim Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich (ARE) zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Gemäss kantonalem Vorprüfungsbericht vom 8. Mai 2020 konnte das ARE noch keine Genehmigung in Aussicht stellen, weshalb eine nochmalige Überarbeitung des privaten Gestaltungsplans erforderlich wird. Im Juni 2021 haben Eigentümerschaft und Kanton einen revidierten Entwurf im Sinne einer Voranfrage besprochen. Gemäss dem nun vorliegenden Begründungsschreiben der Bauherrschaft wird die Revision weiterverfolgt.

Mit dem revidierten Gestaltungsplan soll die Grundlage für eine unbefristete Bewilligung der provisorischen Pferdeboxen geschaffen werden. Da das Verfahren noch etwas mehr Zeit beansprucht, beantragt die Bauherrschaft, die befristete Bewilligung nochmals um ein Jahr, d. h. bis 31. Dezember 2022, zu verlängern.

In Anbetracht der bereits in die Wege geleiteten Revision des Gestaltungsplans erachtet die Stadt Uster eine Fristverlängerung bis 31. Dezember 2022 als angemessen und verhältnismässig.

Mit der Befristung erteilt die Behörde ihre Zustimmung, eine Baute oder Anlage für eine bestimmte Zeitdauer zu errichten. Dies ist sinnvoll, wenn eine definitive Bewilligung aus rechtlichen Gründen nicht infrage kommt, andererseits aber die typischen Merkmale eines Provisoriums gegeben sind. Eine befristete Bewilligung in diesem Sinne bedeutet somit nichts Anderes als die temporäre Tolerierung vorschriftswidriger Bauten und Anlagen.

Das angesuchte Bauvorhaben ist in seiner Ausgestaltung und Bauweise als Provisorium konzipiert und erfüllt somit ohne Zweifel die Bedingungen, welche für die Erteilung einer befristeten Bewilligung vorausgesetzt werden. Die Vorschriftswidrigkeiten betreffen vorliegend die gestalterische Einordnung und die Grundmasse (Baubereiche). Provisorische Bauten können entsprechend der Gerichtspraxis auf höchstens fünf Jahre befristet werden. Eine Fristverlängerung im angesuchten Rahmen erscheint in Würdigung des Grades der Rechtswidrigkeiten somit als angemessen.

Die Provisorien sind bis 31. Dezember 2022 wieder zu entfernen und der ursprüngliche Zustand ist wiederherzustellen.

Befristete Bewilligungen sind im Grundbuch anzumerken.

Die bereits eingetragene «Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung: Befristete Bewilligung (Pferdestallung)», dat. 04.10.2019, Beleg 978, wird mit dem vorliegenden Entscheid obsolet und ist zu löschen bzw. durch einen neuen Revers mit angepasster Frist zu ersetzen. Der genaue Wortlaut hierzu findet sich im Dispositiv.

Planungsrechtliche Grundlagen

Das Baugrundstück befindet sich im Beizugsgebiet des privaten Gestaltungsplans «Fohlenhof», der vom Regierungsrat des Kantons Zürich am 8. Dezember 1993 mit Beschluss Nr. 3709 genehmigt wurde.

Wo die Bestimmungen des Gestaltungsplans keine besonderen Regelungen enthalten, gelten gemäss Art. 4 Gestaltungsplanvorschriften (GPV) die Vorschriften der jeweils gültigen Bauordnung bzw. des übergeordneten Rechts.

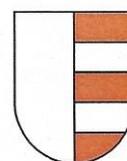
Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung (LSV)

Für das Baugrundstück ist gemäss Art. 9 GPV die Empfindlichkeitsstufe III gemäss der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) massgebend.

Nutzweise

Gemäss Art. 6 Abs. 1 GPV sind nur Bauten und Anlagen für die Landwirtschaft, den Reitbetrieb sowie Wohnungen für das betriebszugehörige Personal zulässig. Mistdeponien sind in der Nähe von Stallungen erlaubt (Art. 6 Abs. 3 GPV).

Die Provisorien erweisen sich von ihrer Nutzweise her als zonenkonform.



Einordnung und Gestaltung

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben (§ 238 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz [PBG]).

Gestaltungsplan

Für das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet gelten erhöhte Anforderungen an die Einordnung und Gestaltung, wie sie in den Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Fohlenhof» definiert worden sind (§ 83 PBG, Art. 7 GPV).

Gemäss Art. 7 Abs. 1 GPV sind Bauten und Anlagen bezüglich Grösse, kubischer Gestaltung und Gliederung sowie in der Farb- und Materialwahl so zu gestalten, dass sie sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einordnen. Sinngemäss Gleiches gilt für den Umschwung und unüberbaut bleibende Flächen hinsichtlich Mauern, Geländeverlauf, Bepflanzung und Gestaltung (Art. 7 Abs. 2 GPV). Bauten und Anlagen sind soweit als möglich dem gewachsenen Terrain anzupassen. Untergeordnete Terrainveränderungen sind gestattet (Abs. 3).

Für die fachliche Beurteilung der architektonischen sowie landschaftlichen Einordnung von Bauvorhaben ist die stadträtlich eingesetzte Stadtbildkommission in empfehlender Weise zuständig.

Das Bauvorhaben unterliegt gemäss den Vorgaben des Gestaltungsplans den erhöhten gestalterischen Anforderungen. Aufgrund der befristet beantragten Bewilligung wurde auf eine Beurteilung des vorliegenden Bauvorhabens durch die Stadtbildkommission verzichtet. Die Verlängerung der befristeten Bewilligung für die beiden Provisorien bis 31. Dezember 2021 kann aufgrund der obigen Erwägungen erteilt werden.

Grundmasse

Ausnützungsmass

Das Ausnützungsmass wird durch die Mantellinien und die übrigen Beschränkungen der Gebäudeausmasse bestimmt (Art. 5 Abs. 1 GPV).

Die Mantellinie bezeichnet im Situationsplan die äusserste Begrenzung der bestehenden und geplanten Hochbauten (Art. 5 Abs. 2 Satz 1 GPV).

Die beiden Provisorien befinden sich ausserhalb der im Gestaltungsplan festgelegten Mantellinien und sind daher nicht bewilligungsfähig. Die befristete Bewilligung kann aufgrund den obigen Erwägungen jedoch verlängert werden.

Zustellung des baurechtlichen Entscheids

Innert der Auflagefrist sind keine Begehren um Zustellung des baurechtlichen Entscheids bei der Stadt Uster, Hochbau und Vermessung, eingegangen.

Verfahren

Für die Verabschiedung dieser Verfügung ist der Vorsteher der Abteilung Bau auf kommunaler Ebene abschliessend zuständig (Art. 2 der Zuständigkeitsordnung in Bau- und Gewässerschutzsachen).



DER ABTEILUNGSVORSTEHER BAU VERFÜGT:

A. Die baurechtliche Bewilligung für die Fristverlängerung bis 31. Dezember 2022 für zwei provisorische Pferdeboxen bei den Gebäuden Assek. Nrn. 1295/3984/5683 an der Fohlenweidstrasse 20.1/20.2, Kat. Nr. H2012, in Wermatswil, wird gemäss den eingereichten Unterlagen im Sinne der Erwägungen mit den folgenden Nebenbestimmungen erteilt:

1. Innert 30 Tagen zu erfüllen:

Die Bewilligungsgebühr ist gemäss beiliegender Rechnung an die Stadtkasse Uster einzuzahlen.

2. Grundbuch

- 2.1. Gestützt auf § 321 PBG und auf den vorliegenden Entscheid wird das Grundbuchamt Uster durch die Baubehörde Uster angewiesen, die nachstehende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung nach erfolgter Rechtskraft dieses Entscheids und nach Mitteilung der Erteilung der Baufreigabe im Grundbuch der betreffenden Parzelle einzutragen, unter Kostenfolge zulasten der Bauherrschaft:

Befristete Baubewilligung

«Die mit Verfügung Nr. H 491/2021 vom 4. November 2021 bewilligten Bauten (Pferdestallungen) auf dem Grundstück Kat. Nr. H2012 sind Provisorien und müssen von der Bauherrschaft bis spätestens 31. Dezember 2022 entschädigungslos zurückgebaut werden.»

Das Grundbuchamt Uster wird ersucht, der Stadt Uster, Hochbau und Vermessung, nach erfolgtem Eintrag ein Zeugnis dieser Anmerkung zukommen zu lassen.

- 2.2. Mit der vorliegenden Verfügung wird die «Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung: Befristete Bewilligung (Pferdestallung)», dat. 04.10.2019, Beleg 978, obsolet und kann gelöscht werden.

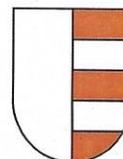
B. Die Gebühren und Kosten betragen:

Grundgebühr	Fr.	200.00
Bearbeitungsgebühr	Fr.	286.00
Insertionsgebühr	Fr.	225.00
Schreibgebühr	Fr.	75.00
Total	Fr.	786.00

Dieser Betrag ist innert 30 Tagen zu bezahlen.

C. Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Anordnung ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und, soweit möglich, beizulegen. Materielle und formelle Entscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.



D. Mitteilung an:

1. Gesuchsteller, Projektverfasser und Grundeigentümer:

Ernst Wettstein, Fohlenweidstrasse 60, 8615 Wermatswil
eingeschrieben; mit folgenden Beilagen:

- Katasterplan 1:500 vom 23.09.2021 (Eingang: 24.09.2021)
- Projektpläne vom 10.12.2017 (Eingang: 24.09.2021):
 - Provisorium 1 für 6 Pferde, Grundriss 1:100
 - Provisorium 1 für 6 Pferde, Ansichten 1:100
 - Provisorium 2 für 2 Pferde, Grundriss/Ansichten 1:50
- Rechnung Baubewilligung Stadt Uster

2. Grundbuchamt Uster, Zürichstrasse 1, 8610 Uster
unter Hinweis auf Disp. Ziff. A.2.

3. Intern:

- Abteilung Bau, Bauinspektion
- Abteilung Bau, Fristenkontrolle
- Abteilung Bau, Stadtraum und Natur, per E-Mail (stadtraum@uster.ch)
- Abteilung Bau, Kanzlei Hochbau, 2-fach

Stadt Uster
Abteilung Bau

Stefan Feldmann
Abteilungsleiter Bau

Versandt am: 05. NOV. 2021