

Gemeinde Bürglen UR

Quartiergestaltungsplan

Madenmatt

L 454, L 455, L1143, L1144, L1145, L1146 und L 1147

Sonderbauvorschriften vom 17.11.2021

Grundeigentümer der Parzellen L455, L1143, L1144, L1145, L1146 und L1147:

Josefine Maria Wipfli-Arnold
Hofstatt 8, 6472 Erstfeld

Margrit Strüby-Arnold
Hofstatt 21, 6472 Erstfeld

Bertha Gertrud Arnold-Arnold
Breitengasse 9, 6463 Bürglen

Grundeigentümer der Parzellen L 454:

Thomas Edwin und Eva Planzer
Breitengasse 41, 6463 Bürglen

Der Projektverfasser:

Gamma AG Planung
Bötzlingerstrasse 3
6467 Schattdorf

Vom Gemeinderat erlassen:

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Vom Regierungsrat des Kantons Uri mit Beschlussnummer genehmigt am

Für den Regierungsrat:

Inhaltsverzeichnis

Art. 1	Bestandteile	3
Art. 2	Geltungsbereich	3
Art. 3	Zweck	3
Art. 4	Rechtsgrundlage	4
Art. 5	Vorbehaltenes Recht	4
Art. 6	Baubereiche	4
Art. 7	Gestaltung der Hochbauten Baubereich B / C	4
Art. 8	Gestaltung der Hochbauten Baubereich A	5
Art. 9	Definition Untergeschoss Baubereich A	5
Art. 10	Erschliessung / Parkierung	6
Art. 11	Umgebungsgestaltung	6
Art. 12	Spiel- und Ruheplatz	7
Art. 13	Ausnützung	7
Art. 14	Energie	7
Art. 15	Abweichungen von der Normalbauweise	8
Art. 16	Inkrafttreten	9
Art. 17	Schlussbestimmung	9

Art. 1

Bestandteile

Der Quartiergestaltungsplan besteht aus folgenden Teilen:

verbindlich:

- Sonderbauvorschriften Quartiergestaltungsplan vom 17.11.2021
- Quartiergestaltungsplan 8323-800 Situation Baubereiche 1:500 vom 17.11.2021
- Quartiergestaltungsplan 8323-801 Schnitte A-A, B-B, C-C 1:200 vom 17.11.2021
- Quartiergestaltungsplan 1:200 8323-802 Schnitte D-D, E-E, F-F 1:200 vom 17.11.2021
- Quartiergestaltungsplan 1:200 8323-803 Umgebungsgestaltung 1:250 vom 17.11.2021
- Quartiergestaltungsplan 8323-806 Kotensichtweiten 1:500 vom 17.11.2021

orientierend:

- QGP-Erläuterungsbericht vom 17.11.2021
- Modell 1:500
- Richtprojekt vom 17.11.2021
 - Situation 8323-805 1:200
 - Grundrisse 8323-804 1:200 / 1:500
- Werkleitungsplan 1:500 8323-807 vom 17.11.2021
- Richtprojekt Umgebung vom 24.11.2021

Art. 2

Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan umfasst den im Quartiergestaltungsplan bezeichneten Perimeter:

Bereits bebaute Parzelle L454 mit einer Parzellenfläche von 350 m² und der noch unbebauten Fläche der Parzellen L455, L1143 - L1147 welche eine Gesamtfläche von 8`321 m² aufweist.

Art. 3

Zweck

Der QGP bezweckt:

- Fünf differenzierte Baubereiche zu gestalten
- Schaffung eines Quartiers mit einem koordinierten Erschliessungskonzept.
- Den schonenden Umgang mit den Landreserven durch verdichtete Wohnformen.
- Schaffung einer Mischung verschiedener Wohnungsgrößen.
- Schaffung von attraktivem Wohn- und Lebensraum.

Art. 4

Rechtsgrundlage

Den Parzellen L455, L1143, L1144, L1145, L1146, L1147 und L454 ist eine Quartiergestaltungsplanpflicht auferlegt.

Art. 5

Vorbehaltenes Recht

Mit Ausnahme der abweichenden Bestimmungen dieser Sonderbauvorschriften (SBV) und des dazugehörigen Quartiergestaltungsplan (QGP) gelten:

- Bau und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Bürglen vom 25. April 2013
- Planungs- und Baugesetz des Kantons Uri (PBG) vom 13. Juni 2010

Art. 6

Baubereiche

A Bauten mit max. 2 Vollgeschossen

B Bauten mit max. 3 Vollgeschossen und Attikageschoss

C Bauten mit max. 2 Vollgeschossen

D Überdachung Parkplätze und Entsorgungsstelle ZAKU

E Bestehendes Gebäude L454

An-, Klein- und Kleinstbauten:

Der Baubereich für eingeschossige An- und Klein- und Kleinstbauten soll ermöglichen, dass Bauten parzellenübergreifend zusammen gebaut werden können.

Die arealinternen minimalen Gebäudeabstände werden durch den QGP neu definiert. Sie betragen bei Hauptbauten, gemessen von der Hauptfassade, für 2 geschossige Gebäude 8 m und für höhere Gebäude 10 m. Mit privatrechtlichen Vereinbarungen sind geringere Abstände möglich.

Für eingeschossige Bauten gelten die Brandschutz-Richtlinien.

Hochbauten sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig.

Auf einen Mehrlängenzuschlag des Baubereichs A, B und C wird verzichtet.

Gestaltung der Hochbauten Baubereich B / C

Art. 7

Die Hauptbauten sind im jeweiligen Baubereich in einer einheitlichen Architektur auszugestalten. Das Materialisierungs- und Farbkonzept wird im jeweiligen Baubereich mit der ersten Baueingabe definiert. Es ist für weitere Bauten in demselben Bereich richtungsweisend.

Die Dächer (Hauptdächer) müssen mindestens eine Dachneigung von mind. 5 Grad aufweisen.

Versatz des Attikageschosses BZO Art 61.

Im Baubereich B darf westseitig das Vordach (Stahl-Glas-Konstruktion) fassadenbündig zur Hauptfassade realisiert werden. Es muss einen hohen Grad an Transparenz aufweisen.

Vorspringende Gebäudeteile dürfen höchstens 1 m über den Baubereich hinausragen.

Die maximale Fassadenhöhe wird durch eine Mantellinie definiert.

Die maximale Gesamthöhe wird durch eine Mantellinie definiert

Die in den Querschnitten definierten EG-Koten gelten als Richtwerte für die Höhenlage der Bauten im Baubereich B und C. Von diesen darf im Rahmen der Baueingabe maximal ± 0.50 m abgewichen werden.

Art. 8

Gestaltung der Hochbauten Baubereich A

Im Baubereich A sind 4 Hauptkuben geplant.

Die absoluten EG Koten im Baubereich A gelten als Richtwerte für die Höhenlage der Bauten. Von diesen darf im Rahmen der Baueingabe maximal ± 0.50 m abgewichen werden. Die Koten werden gemessen ab Oberkante fertig Boden.

Die Firstrichtung ist talseitig (zur Falllinie des Hanges). Das Dach muss eine Neigung von mind. 5° aufweisen. Das Untergeschoss darf mit einem Flachdach gestaltet werden.

Vorspringende Gebäudeteile dürfen höchstens 1 m über den Baubereich hinausragen.

Die maximale Fassadenhöhe von 7.00 m (bis OK. Dachkonstruktion der dazugehörigen Fassadenlinie) wird pro Gebäude ab der absoluten EG-Kote definiert.

Die maximale Gesamthöhe von 10.00 m (bis OK. First) wird pro Gebäude ab der absoluten EG-Kote definiert.

Die Gebäudegrundform ist frei gestaltbar, solange die Nutzungsbedingungen eingehalten werden.

Art. 9

Definition Untergeschoss Baubereich A

Auf das zulässige Durchschnitmsmass für das Herausragen des Untergeschosses von maximal 1.50 m sowie auf das maximal zulässige Mass von 3.00 m für das Herausragen wird im Baubereich A verzichtet.

Untergeschosse dürfen max. 5.00 m Fassadenhöhe auf der Talseite aufweisen und die absoluten EG-Koten nicht überragen. Dies gilt nicht für Absturzsicherungen und Brüstungen.

Der Gebäudeteil unter der Erdgeschosskote wird neu als Untergeschoss definiert und gilt, auch bei Wohnnutzungen, nicht als Vollgeschoss.

Art. 10

Erschliessung Parkierung

Der QGP-Perimeter wird ab der Klausenstrasse über die Breiten-gasse erschlossen. Über die Quartierstrasse wird der Bereich C und B sowie die bestehenden Gebäude auf der Parzelle 1061 erschlossen.

In den Sichtfeldern der Ein- und Ausfahrten (Knotensichtweiten) sowie der Parkierung dürfen keine sichtbehindernden Massnahmen realisiert werden.

Fusswegverbindung

Von der Quartierstrasse zur Gosmergasse wird eine Fusswegverbindung von 100 cm Breite realisiert.

Art. 11

Umgebungsgestaltung

Die verbindliche Bepflanzung ist im Plan 8323-803 Umgebungsgestaltung sowie in den beigelegten Pflanz- und Saatgutlisten dargestellt.

Die Natursteinmauern entlang der Gosmergasse sowie die schützenswerte Mauer bei der Fussverbindung entlang des nördlichen Parzellenendes sind zu erhalten. Der Durchbruch der Fussgänger-Verbindung in der schützenswerten Mauer beträgt maximal 1.20 m und ist in Naturstein zu erstellen.

Für die Umgebungsbepflanzung, insbesondere Einzelbäume und Hecken, sind auch im privaten Bereich, mindestens 25% heimische Arten zu verwenden. Für die Wiesen sind blumenreiche Magerwiesen vorzuziehen.

Die Umgebungsgestaltung im Baubereich B wird mit der Baueingabe definiert. Für die Bepflanzung gelten erhöhte Anforderungen. Extensiv und intensiv genutzte Wiesen sowie Ruderalflächen sind aufzu-

zeigen. Der Anteil extensiv genutzter, blumenreicher Magerweise beträgt mindestens 25% der Wiesenfläche. Für die Bepflanzung sind mindestens 50 % heimische Arten zu verwenden.

Im Bereich des Spielplatzes gelten für die Bepflanzung höhere Anforderungen. Der Anteil blumenreicher Magerwiese beträgt mindestens 50% der Wiesenfläche. Für die Bepflanzung sind mindestens 50 % heimische Arten zu verwenden.

Die Bepflanzungen und Wiesen im privaten wie auch im halb-öffentlichen Bereich sind entsprechend zu pflegen und zu unterhalten.

Die Absturzsicherungen auf den herausragenden Untergeschossen sind materialtechnisch oder farblich abzugrenzen. Sie müssen einen hohen Grad an Transparenz aufweisen (z.B. Glas- oder Staketengeländer).

Art. 12

Spiel- und Ruheplatz

Gemäss Art. 81 BZO müssen Spiel- und Ruhefläche insgesamt mind. 12% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche betragen. Mindestens die Hälfte davon ist als Spielfläche und max. 50% ist als Ruhefläche auszubilden.

Die Ruheflächen sind im Minimum zu 50% mit einer unbefestigten Oberfläche zu gestalten.

Art. 13

Ausnützung

Innerhalb des QGP-Areals gilt eine maximale Ausnützungsziffer (AZ) von 0.6 (0.5 + 0.1 Bonus) Zone W2.

Die minimale AZ beträgt 0.45 (0.35 + 0.1 Bonus).

Pro Bauparzelle gilt die minimale AZ gemäss BZO ohne Bonus; W2: 0.35.

Ausnützungsübertragungen unter den einzelnen Bauparzellen sind zulässig.

Art. 14

Energie

Die erforderliche Energie für Raumheizung und Warmwasser-Aufbereitung ist ausschliesslich mit erneuerbarer Energie zu erzeugen.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind gestattet. Sie dürfen keine störenden Reflexionen auslösen. Aufständereien der Anlagen um eine Südausrichtung zu gewährleisten sind bewilligungsfähig.

Der Heizwärmebedarf Q_h der Neubauten entspricht im Maximum 90 % des Grenzwertes des Heizwärmebedarfs $Q_{h,n}$ nach SIA 380/1: 2016 im Neubau.

Art. 15

Abweichungen von der Normalbauweise

Der QGP beansprucht gegenüber der Normalbauweise folgende Ausnahmen:

1. Anzahl Vollgeschosse (Art. 6 SBV)
 - a. Zusätzliches Vollgeschoss im Baubereich B
2. Arealinterne Gebäudeabstände für Hauptbauten (Art. 6 SBV)
 - a. Da das Quartier als gesamtes geplant wird, sind die durch die BZO definierten Gebäudeabstände (doppelter Grenzabstand) zu gross um ein verdichtetes Quartier zu ermöglichen. Allfällige Näherbaurechte sind mit der Baueingabe zu beurkunden.
3. Aufhebung arealinterner Grenzabstände für eingeschossige Bauten (Art. 6 SBV)
 - a. Dadurch soll ermöglicht werden, dass eingeschossige Bauten (z.B. Garagen) an die Grenze gestellt oder zusammen gebaut werden können.
4. Verzicht auf Mehrlängenzuschläge (Art. 6 SBV)
 - a. Ermöglicht ein verdichtetes Bauen.
5. Dachgestaltung Baubereich B (Art. 7 SBV)
 - a. Die Dachkonstruktion im Attikageschoss kann westseitig bis an die Hauptfassade gezogen werden.
6. maximale Gesamthöhe Baubereich B und C (Art. 7 SBV)
 - a. Die maximale Gebäudehöhe wird durch eine Mantellinie definiert. Im Baubereich C soll damit verhindert werden, dass die Häuser höher gebaut werden als im dahinterliegenden Baubereich A.
7. Maximale Fassadenhöhen Baubereich A (Art. 8 SBV)
 - a. Die Definition der Fassadenhöhe ab der EG-Kote ermöglicht, auch bei herausragenden Untergeschossen, zwei Vollgeschosse zu erstellen.
8. Maximale Gebäudehöhe Baubereich A (Art. 8 SBV)
 - a. Die Definition der maximalen Gesamthöhe ab der EG-Kote ermöglicht, auch bei herausragenden Untergeschossen, zwei Vollgeschosse zu erstellen.
9. Untergeschossregelung Baubereich A (Art. 9 SBV)
 - a. Damit soll ermöglicht werden, dass obgleich den anfallenden Niveaudifferenzen und der Vollgeschossregelung ein Untergeschoss gebaut werden kann.
10. Ausnützungsziffer (Art. 12 SBV)
 - a. Dem Quartiergestaltungsplan wird ein AZ-Bonus von 0.10 gewährt.

Art. 16

Inkrafttreten

Der QGP tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Art. 17

Schlussbestimmung

Der QGP und die Sonderbauvorschriften sind im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken. Die Anmeldung erfolgt durch den Gemeinderat.