



**Quartiergestaltungsplan Untere Schützenhausmatte  
Erläuterungsbericht**

## Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangslage	Seite 3
2 Ziel	Seite 3
3 Zweck	Seite 3
4 Baubereiche	Seite 4
5 Verkehrs-Erschliessung	Seite 4
6 Autoabstellplätze	Seite 5
7 Fahrräder / Mofas	Seite 6
8 Werkleitungen	Seite 6
9 Umgebungs-Bereiche	Seite 6
10 Bepflanzung	Seite 7
11 Spielflächen	Seite 7
12 Fussgängerwege	Seite 7
13 Parkplätze	Seite 7
14 Konstruktion	Seite 7
15 Etappierung	Seite 8
16 Verwaltung / Unterhalt	Seite 8
17 Unterschriften	Seite 9

## **1. Ausgangslage**

Die Parzelle 338 ist im Eigentum von Herr Josef Fridolin Gisler-Baumann, Schützenhausmatte 18, 6463 Bürglen UR und liegt in der 2-geschossigen Wohnzone W2. Die neu überbaute Fläche der Parzelle beträgt 6'804 m<sup>2</sup>. Zur Zeit wird die Parzelle landwirtschaftlich genutzt.

Art und Mass der Nutzung richten sich nach dem PBG und BZO Bürglen, den Zonenvorschriften der zweigeschossigen Wohnzone W2, wobei ergänzend eine maximale Ausnützungsziffer (AZ) von 0.6 gilt.

## **2. Ziel**

Mit dem Quartiergestaltungsplan "untere Schützenhausmatte sollen die Bau-und Planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um auf der Parzelle eine einheitliche, zeitgemässe und familienfreundliche Wohnüberbauung zu realisieren.

Zulässig sind sowohl Einfamilien-und Doppel-einfamilienhäuser als auch Mehrfamilienhäuser

## **3. Zweck**

Die Verwirklichung einer nach einem einheitlichen Konzept gestalteten Wohnsiedlung steht für den Grundeigentümer im Vordergrund. Dabei sollen die optimalen Ausnutzungsmöglichkeiten des vorhandenen Grundstückes im Fokus stehen. Mit einer guten Gestaltung der Überbauung, welche sich als Ganzes harmonisch in die bestehende Landschaft einfügt, schafft man einen nahtlosen Übergang zu bereits realisierten Projekten in der unmittelbaren Umgebung.

Die Zufahrt zur Überbauung erfolgt über eine bereits bestehende Zufahrtsstrasse. Die eigentliche Erschliessungsstrasse wird als Begegnungszone mit 20 km/h Höchstgeschwindigkeit erstellt. Somit wird ein einfaches und wirtschaftliches Verkehrs-und Parkierungskonzept erschaffen, durch welches die einzelnen Wohneinheiten möglichst direkt erschlossen werden.

Ein weiteres Anliegen ist die Realisierung von grosszügigen, zusammenhängenden und zweckmässigen Freiflächen, welche Privatbereiche, Grünanlagen, Spiel-,Freizeit und Erholungsflächen beinhaltet.

Die Überbauung soll unterschiedlich grosse Wohneinheiten zur Verfügung stellen. (EFH / DEFH und MFH)

#### **4. Baubereiche**

Der Baubereich 1 ist für 2-geschossige Wohnbauten mit 1-geschossigen Anbauten bestimmt. Es dürfen Einliegerwohnungen realisiert werden.

Der Baubereich 2 ist für 2-geschossige Wohnbauten mit 1-geschossigen Anbauten bestimmt. Es dürfen Einliegerwohnungen realisiert werden.

Der Baubereich 3 ist für 2-geschossige Wohnbauten mit Attikageschoss mit teilweise überdachter Terrasse, sowie einer Tiefgarage im Untergeschoss bestimmt.

Die Baubereiche 1 + 2 sind für 2-geschossige Ein-oder Doppel Einfamilienhäuser bestimmt.

#### **5. Verkehrs-Erschliessung**

Die bestehende Quartierstrasse wird in die neue Überbauung verlängert. Für die Erschliessung der Besucherparkplätze und die Tiefgarage wird eine Querstrasse erstellt. Diese Querstrasse, sowie auch die verlängerte Quartierstrasse soll als Begegnungszone 20km/h und somit auch als Spielstrasse genutzt werden. Die gesamte Quartierstrasse wird asphaltiert. Die Entwässerung erfolgt via Strassenabläufe und Schlammsammler in den Gosmerbach. Die Quartierstrasse wird sinnvoll beleuchtet.

Auf der Westseite wird eine ca. 3.00m breite, neue Zufahrt (bestehende Zufahrt Liegenschaft 660 wird verlegt) erstellt. Diese Neue Zufahrt erschliesst die EFH 5+6, die Liegenschaft 660 und das EFH 1+2. Das nötige Durchfahrtsrecht zu Gunsten Liegenschaft 338, zu Lasten Liegenschaft 660 ist bereits im Grundbuch eingetragen.

## 6. Autoabstellplätze

Die genaue Anzahl der Abstellplätze, sowie deren genaue Lage, wird mit dem Bauprojekt festgesetzt.

Als Mindestzahl gilt der gemäss BZO Bürglen Artikel 82 > Abstellplätze plus 10% Besucherparkplätze. Die geplante Situierung der Autoabstellplätze ist aus dem Baubereichsplan EG, 1:200, 2020-/10-02 vom 06.04.2020, resp. Kellergeschoss/ Werkleitungen, 1:200, 2020-/10-07 vom 10.01.2022 ersichtlich.

Nachweis der Motorfahrzeugabstellplätze gemäss Abstellflächenverordnung der Gemeinde Bürglen:

Nötige Parkplätze gemäss BZO	MFH A	6 WG à 2 PP	12 PP
	MFH B	2 WG à 1 PP	2 PP
		6 WG à 2 PP	12 PP
	MFH C	1 WG à 1 PP	1 PP
		6 WG à 2 PP	12 PP
	EFH 1,3+4 / 1-4	1 EFH und 3 Doppel-EFH	14 PP
	Besucherparkplätze		5 PP
	<b>Total</b>		<b>58 PP</b>

Vorhandene Parkplätze gemäss EG Plan	MFH A	6 Garagenplätze	6 PP	
		6 Aussenparkplätze	6 PP	
	MFH B	9 Tiefgaragenplätze	9 PP	
		5 Aussenparkplätze	5 PP	
	MFH C	9 Tiefgaragenplätze	9 PP	
		1 Garagenplatz	1 PP	
		2 Aussenparkplätze	2 PP	
	Wiligermätteli	EFH 1	2 Garagenplätze	2 PP
			2 Aussenparkplätze	2 PP
	Wiligermätteli	EFH 3 + 4	2 Carportplätze	2 PP
			3 Aussenparkplätze	3 PP
	Gosmer Süd	EFH 1 + 2	1 Garagenplatz	1 PP
			3 Aussenparkplätze	3 PP
	Gosmer Süd	EFH 3 + 4	4 Aussenparkplätze	4 PP
	Spielplatz	5 Aussenparkplätze	5 PP	
	<b>Total</b>		<b>60 PP</b>	

## **7. Fahrräder / Mofas**

MFH A: Im Kellergeschoss befindet sich ein Veloraum für diese Liegenschaft

MFH B: Im Kellergeschoss befindet sich ein Veloraum für diese Liegenschaft

MFH C: Im Kellergeschoss befindet sich ein Veloraum für diese Liegenschaft

Die Velos / Mofas werden in der Tiefgarage abgestellt.

Beim Kinderspielplatz im Zentrum werden 5 zusätzliche Parkplätze für Besucher ohne Zuteilung erstellt.

Im Weiteren kann die Tiefgarage durch einen Treppenabgang auch vom bestehenden Wohnhaus auf der Liegenschaft Schützenhausmatte 5 genutzt werden.

## **8. Werkleitungen**

Die Werkleitungsführung ist im Plan Kellergeschoss/ Werkleitungen, 1:200, 2020-/10-07 schematisch eingezeichnet.

Detaillierte Planunterlagen werden der Baukommission im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für die Erschliessungsarbeiten (Strasse, Werkleitungen, etc.) zur Genehmigung eingereicht.

## **9. Umgebungsbereiche**

Die Umgebung wird wie folgt differenziert:

Die im Baubereichsplan EG, 1:200, 2020-/10-02 vom 10.01.2022 markierten Grünflächen innerhalb des QGP sollen als Erholungs-, Begegnungs- und Spielflächen erstellt und zu nutzbar gemacht werden. Teilbereiche dieser Flächen sind Privatflächen, Teilbereiche sind gemeinsam nutzbare Flächen.

In den gemeinsam nutzbaren Flächen wird ein Spielplatz erstellt. Dieser Platz ist mit der erforderlichen Infrastruktur (Spielanlagen, Sitzplätze etc.) zu versehen. Die Realisierung des Spiel- und Ruheplatzes muss spätestens innert drei Monaten nach Bezug der ersten Wohnung im MFH realisiert werden. Es sind nur zertifizierte Spielgeräte erlaubt.

Gegenüber den Anstössern ausserhalb des QGP Perimeters gilt für Stützmauern die Regelbauweise der BZO. Die durchschnittliche Höhe von 1.80 m und die grösste Höhe von 2.60 m darf nicht überschritten werden. Böschungen sind zugelassen im Verhältnis 2 : 3.

## **10. Bepflanzung**

Bei der Bepflanzung sollen einheimische und standortgerechte Arten verwendet werden.

Auf Pflanzen, welche in der schwarzen Liste oder der Watchliste von infoflora.ch aufgeführt sind, ist bei der Bepflanzung zu verzichten.

## **11. Spielflächen**

Im Zentrum der Überbauung wird ein Kinderspielplatz erstellt. Dieser weist eine Fläche von ca. 518m<sup>2</sup> auf. Ausgestattet wird der Spielplatz mit 2 Tischen /Bänken, einer Rutschbahn, Sandkasten und Schaukel. Der Kinderspielplatz wird umzäunt.

Die Realisierung des Spiel-und Ruheplatzes muss spätestens innert drei Monaten nach Bezug der ersten Wohnung im MFH realisiert werden. Es sind nur zertifizierte Spielgeräte erlaubt.

## **12. Fussgängerwege**

Alle Fussgängerwege und Garagenvorplätze werden mit sickerfähigen Hartbelägen ausgebildet. Die ungefähre Lage kann dem Baubereichsplan EG, 1:200, 2020-/10-02 vom 06.04.2020 entnommen werden, wobei deren definitive Lage erst mit den jeweiligen Baugesuchen festgelegt wird.

## **13. Parkplätze**

Alle Parkplätze werden mit sickerfähigen Hartbelägen oder Rasensteinen ausgebildet. Die ungefähre Lage kann dem Baubereichsplan EG, 1:200, 2020-/10-02 vom 06.04.2020 entnommen werden, wobei deren definitive Lage erst mit den jeweiligen Baugesuchen festgelegt wird.

## **14. Konstruktion**

Alle Gebäude werden in Massivbau-oder Holzbauweise erstellt.

## **15. Etappierung**

Massgebend für die Etappierung der Überbauung sind ein sinnvoller Bauablauf aufgrund des Verkaufsstandes, möglichst geringe Immissionen für die Erstbewohner und geringe Vorinvestitionen für gemeinschaftliche Anlagen.

## **16. Verwaltung / Unterhalt**

Im Zusammenhang mit der Realisierung des Quartiergestaltungsplanes werden folgende Dienstbarkeiten und Punkte für die Parzelle 338 geregelt und festgelegt:

- Bereinigung der bestehenden Dienstbarkeiten
- Neue Dienstbarkeiten wie Näherbaurechte, Grenzbaurechte und Zusammenbaurechte
- Fuss- und Fahrwegrechte
- Durchleitungsrechte
- Betrieb und Unterhalt von gemeinsamen Anlageteilen wie Zugängen, Spielplätzen, Entsorgungsort, Beleuchtungen und Ausstattungen
- Benutzung und Verwaltung der allgemeinen Teile

Für den Betrieb und den Unterhalt der gemeinsamen Anlageteile werden Benutzungs- und Verwaltungsreglemente erstellt, welche für sämtliche Bewohner der Siedlung Gültigkeit haben.

**17. Unterschriften**

**Der Grundeigentümer :**

Josef Fridolin Gisler-Baumann

.....

**Vom Gemeinderat Bürglen erlassen und vom Regierungsrat des Kantons Uri genehmigt :**

6463 Bürglen den : .....

Im Namen des Gemeinderates Bürglen: Die Gemeindepräsidentin

Der Gemeindeschreiber

.....

.....

6460 Altdorf den : .....

Im Namen des Regierungsrates: Der Landammann

Der Kanzleidirektor