



Gemeinde Sisikon



Kanton Uri

Änderung Quartiergestaltungsplan „Oberdorf“

Sonderbauvorschriften (SBV)

Öffentliche Auflage vom 27.10.23 bis 27.11.23

Erlassen durch den Gemeinderat Sisikon am: 19.12.23

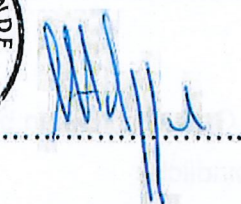
Im Namen des Gemeinderates:

Der Gemeindepräsident:



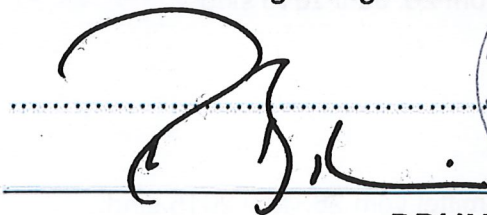


Die Gemeindeschreiberin:



Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss RRB Nr. 2024/39 am: 23. Januar 2024

Im Namen des Regierungsrates:





BRUHIN Bauberatung AG

Alfred Bruhin | Dipl. Raumplaner HTL
Herrengasse 12 | 6430 Schwyz | 041 810 31 00 | bruhinbb.ch
Raumplanung | Baurecht | Immobilien

Art. 1

Rechtsgrundlagen Der Gemeinderat erlässt gestützt auf Art 52 Abs. 2 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 13. Juni 2010 (Stand 1. Januar 2012) sowie gestützt auf Art. 63 ff. der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO) die nachfolgenden Vorschriften zum Quartiergestaltungsplan „Oberdorf“.

Art. 2

Geltungsbereich Diese Sonderbauvorschriften gelten für das im Situationsplan 1:500, gekennzeichnete Gestaltungsplangebiet.

Art. 3

Zweck Der Zweck des Gestaltungsplanes besteht darin:

1. Die Sicherstellung einer gesamthaft gut konzipierten und sich gut ins Ortsbild integrierten Überbauung.
2. Die Gewährleistung einer guten und funktionalen architektonischen Gestaltung der Bauten.
3. Die Sicherung der öffentlichen Fusswegverbindung zwischen der Riemenstaldenstrasse und dem Sagenweg.
4. Die zweckmässige Anordnung von Grün-, Erholungs- und Erschliessungsflächen.
5. Die Sicherung des Hochwasserschutzes und Berücksichtigung der aktuellen Planung für die Ausscheidung des Gewässerraumes

Art. 4

Planungsmittel

1. Der Gestaltungsplan beinhaltet zwei Planungsmittel:
 - a) verbindliche
 - b) richtungsweisende
2. Verbindliche Planungsmittel vom 26. Juni 2015 sind:
 - Situationsplan Mst. 1:500
 - Sonderbauvorschriften
3. Richtungsweisende Planungsmittel vom 26. Juni 2015 sind:
 - Richtprojekt
 - Bericht zum Quartiergestaltungsplan gemäss Art. 47 RPV

Art. 5

Baubereiche

1. Die Baubereiche A – D definieren die Lage und Höhe der oberirdischen Hochbauten und sind durch die Baubegrenzungslinien im Situationsplan (Lage) und im Schnitt (Gebäude- und Firsthöhe in M.ü.M.) maximal definiert.
2. Innerhalb der strich- punktierten Linie für den Baubereich $H_{\max}$ 460.50 M.ü.M. darf diese Kote durch keinen Gebäudeteil überschritten werden.
3. Auf Grundstück Nr. 113 beträgt die Gebäudehöhe 10.00 m und die Firsthöhe 13.00 m. Die Lage der Hauptbauten richtet sich nach der Regelbauweise. Der Gebäudeabstand zum Baufeld D darf beliebig unterschritten werden.
4. Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile wie Balkone oder Vordächer dürfen maximal 2.00 m über die Baubegrenzungslinie der Baubereiche A – D hinausragen.

Art. 6

Abstände

1. Gegenüber den Quartiergestaltungsplanperimeter ist der Grenz- gemäss Art. 17 BZO zwingend einzuhalten. Art. 5 Abs. 4 SBV ist anwendbar.
2. Für das Baufeld C kommt der Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 24 Abs. 1 BZO nicht zu Anwendung, da die Terrainneigung grösser als 30% ist (Art. 24 Abs. 3 lit. c BZO).
3. Gegenüber der Riemenstaldenstrasse beträgt der Strassenabstand 4.00 m. Soweit die Bauten die Kote von 460.50 M.ü.M. nicht übersteigen, dürfen bis 30 cm an die Strassengrenze ragen.
4. Innerhalb des Quartiergestaltungsplangebietes können die Grenz- und Gebäudeabstände so weit unterschritten werden, wie dies durch die Baubereiche definiert ist.

Art. 7

Gewässerraum-
linie (26m)

1. Im Bereich des Gewässerraumes sind Hochbauten aller Art nicht zulässig. Anlagen zur Platzgestaltung sind zulässig.
2. Die Nutzung des Garagen- und Lagergebäudes ist im Bestand gewährleistet. Es gilt Art. 126 PBG. Das Wiederaufbaurecht im Sinne von Art. 126 Abs. 2 PBG ist gewährleistet.

Art. 8

Ausnützung

~~1. Gemäss Art. 44 BZO beträgt die Ausnützungsziffer inkl. Ausnützungsbonus (Art. 44 Abs. 2 BZO) 0.55.~~

~~2. Daraus resultiert eine totale Bruttogeschossfläche (BGF) von 2'161 m². Von dieser BGF steht für die Parzelle Nr. 113 443 m² BGF und für die Parzellen Nrn. 19,98 und 129 1'718 m² BGF zur Verfügung.~~

~~3. Der Übertrag von Bruttogeschossfläche von Parzelle Nr. 113 auf die übrigen Parzellen des Gestaltungsplangebietes ist im Umfang von 10% der pro Parzelle zulässigen BGF zulässig. Zwecks Sicherung ist eine Grunddienstbarkeit zu begründen.~~

Art. 8^{bis}

Mindestaus-
nützungsziffer

Die Mindestausnützungsziffer beträgt 0.2 (Anhang 1 BZO ²⁰²⁰).

Art. 9

Gestaltungs-
grundsätze

1. Die Bauten, die Anlagen und die Umgebung sind so zu gestalten, dass ein gutes Gesamtbild entsteht.
2. Die Materialisierung der Bauten A + B ist einheitlich und mural zu gestalten. Die Farbgebung ist bezüglich der Buntanteile zurückhaltend zu wählen. Der Helligkeitsbezugswert der Farben der Fassaden- und Dachflächen darf den Wert von 80 nicht übersteigen.

3. Auf den dazu geeigneten Dachflächen sind Anlagen für die Gewinnung von Sonnenenergie zulässig.

4. Die Dachneigungen haben in der Regel eine Neigung von 20 – 40 Grad aufzuweisen. Einzelne Dachflächen dürfen eine geringere Neigung aufweisen, sofern sie sich gut ins Gesamtbild einfügt und nur einen untergeordneten Teil der Dachlandschaft betreffen. Statt einem Vordach in üblicher Weise ist auch die Ausgestaltung eines gut sichtbaren Dachrandes zulässig.

Art. 11

Erschliessung

1. Die Erschliessung des Gestaltungsplangebietes für Motorfahrzeuge erfolgt an den gemäss Situationsplan markierten Stellen.

2. Der öffentliche Fussweg zwischen der Riemenstaldenstrasse und dem Sagenweg ist für Fussgänger dauernd zugänglich zu halten.

3. Die Erschliessung für Wasser, Abwasser, Strom und Medien erfolgt ab den heute bestehenden Anschlusspunkten entlang des Perimeters. Die Erschliessung ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen und nachzuweisen.

4. Für die Entsorgung ist nahe der Riemenstaldenstrasse eine geeignete Einrichtung zu erstellen und zu unterhalten.

Art. 12

Parkierung

1. Die Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge richtet sich nach Art. 33 BZO. Die Anordnung der Abstellplätze orientiert sich am Richtprojekt.

2. Für die Baubereiche A und B ist in der Einstellhalle eine ausreichende Anzahl von Veloabstellplätzen anzuordnen.

Art. 13

Umgebung

1. Die Umgebungsgestaltung teilt sich auf in Grün-, Erholungs- und Erschliessungsflächen.

2. Die Grünflächen sind zu begrünen (Wiese/ Rasen/ und dgl.). Bepflanzungen haben mit einheimischen Sträucher und Bäumen zu erfolgen.
3. Die Erholungsfläche ist so zu gestalten und möblieren, damit sei einen hohen Erholungswert und geeignete Spielmöglichkeiten für Kinder gewährleistet.
4. Die Erschliessungsflächen sind dauernd für die Erschliessung frei zu halten.

Art. 14

Energie

Die Bebauung hat den Anforderungen der jeweils gültigen Gesetzgebung zu entsprechen. Der Energienachweis ist im Baubewilligungsverfahren beizubringen.

Art. 15

Ausnahmen

Im Rahmen des Quartiergestaltungsplans sind folgende Abweichungen von der Regelbauweise zulässig:

- a) Unterschreiten der Grenz-, und Gebäudeabstände innerhalb des Quartiergestaltungsplangebietes.
- b) Unterschreitung des Strassenabstandes zur Riemenstaldenstrasse für Bauten mit einer maximalen Kote von 460.50 M.Ü.M.
- c) Erhöhung der Gebäude- und Firsthöhen um 1.0 m im Baubereich A und B und Parz. Nr. 113.
- d) Unterschreitung des Gewässerraumabstandes gemäss den Übergangsbestimmungen zum Gewässerschutzgesetz.
- e) Untergeordnete Abweichungen von den Vorschriften zur Dachgestaltung gemäss Art. 31 Abs. 1 und 2 BZO.

Art. 16

Subsidiäres Recht

Soweit diese Sonderbauvorschriften keine besonderen Bestimmungen enthalten, gelangt das Baureglement der Gemeinde Sisikon, das Planungs- und Baugesetz des Kantons Uri sowie sämtliche sonstigen relevanten Vorschriften des kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts zur Anwendung.

Art. 17

Inkrafttreten Diese Vorschriften treten mit der Genehmigung des Quartiergestaltungsplans durch den Regierungsrat des Kantons Uri in Kraft.

Die Antragstellerin:

Sisikon, 28. September 2023



Gebr. Hugener AG, Oberägeri (GS Nr. 129)