

Gemeinde Andermatt



QUARTIERGESTALTUNGSPLAN POSTSTRASSE PARZ.-NR. 264

REGLEMENT

16. Januar 2006
Rev. 19. Juli 2006

- 1. EINLEITENDE BESTIMMUNGEN**
- 2. BAUBEREICHE, BAUGESTALTUNG**
- 3. FLÄCHEN / AUSNÜTZUNG**
- 4. ERSCHLIESSUNG, PARKIERUNG, ENTSORGUNG**
- 5. UMGEBUNGSGESTALTUNG**
- 6. UEBRIGE BESTIMMUNGEN**
- 7. SCHLUSSBESTIMMUNG**

Art. 1**Bestandteile**

Der Quartiergestaltungsplan besteht aus folgenden Teilen:

verbindlich:

- a.) Situationsplan im Massstab 1:500 vom 19.07.2006
- b.) Reglement vom 19.07.2006

nicht verbindlich d.h. nur orientierenden Charakter:

- c.) Interne Groberschliessung im Mst. 1:500 vom 19.07.2006
- d.) Modell im Massstab 1:500
- e.) Vorprojektstudie im Massstab 1:200

Art. 2**Geltungsbereich**

Der Quartiergestaltungsplan umfasst den im Situationsplan Mst. 1:500 vom 19.07.2006 bezeichneten Perimeter. Es handelt sich dabei um Parzelle Nr. 264. Die Gesamtfläche beträgt 2'400 m².

Bei Umbauten am bestehenden Gebäude auf der Parzelle Nr. 264 kommen die nachfolgenden Auflagen des Reglements nicht zur Anwendung. In diesem Fall gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Andermatt.

Beim Anbau an das bestehende Gebäude auf der Parzelle Nr. 264, gelten die Auflagen des Quartiergestaltungsplanes. Unterschreitungen des zonengemässen Grenzabstandes von Haupt-, An- und Nebenbauten, gegenüber Liegenschaften welche ausserhalb des QGP-Perimeters liegen, bedürfen der Zustimmung des betroffenen Liegenschaftseigentümers.

Art. 3**Zweck**

Der Quartiergestaltungsplan bezweckt:

- a.) die Verwirklichung einer nach einem einheitlichen Konzept verdichteten Wohnsiedlung, unter optimaler Ausnützung des vorhandenen Grundstückes.
- b.) die Erhaltung und Integrierung des best. Wohnhauses in eine Gesamtüberbauung.
- c.) eine bessere Gestaltung der Ueberbauung welche sich als Ganzes harmonisch in die Landschaft einfügt.

d.) Mitberücksichtigung der Interessen der Anstösser.

2.

BAUBEREICHE, BAUGESTALTUNG

Art. 4

Baubereiche

Die Zahl und die Lage der Gebäude, deren minimalen Grenz- und Gebäudeabstände, sowie die maximalen Ausmasse der Gebäude, werden durch die Baubereiche bestimmt.

Betreffend Grenzabständen gegenüber Fremdparzellen, gelten die Vorschriften für die Dorfkernzone der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Andermatt. Die minimalen Grenzabstände innerhalb des Quartiers werden durch den Quartiergestaltungsplan neu definiert.

Der Baubereich A ist für 1-geschossige Bauten (Tiefgarage) bestimmt. Die max. Gebäudehöhe (bis OK Flachdach) wird mit 1.20 m' ab Erdgeschossboden der Wohnbauten fixiert. Die Höhe des Fussboden EG ist im Situationsplan Mst. 1 : 500 vom 19.07.2006 vorgegeben.

Der Baubereich B ist für 2-geschossige Bauten bestimmt. Die max. Gebäudehöhe (bis OK Flachdach) wird mit 6.00 m' ab Erdgeschossboden fixiert. Die Höhe des Fussboden EG ist im Situationsplan Mst. 1 : 500 vom 19.07.2006 vorgegeben.

Der Baubereich C ist für 3-geschossige Bauten bestimmt. Die max. Gebäudehöhe (bis OK Flachdach) wird mit 9.00 m' ab Erdgeschossboden fixiert. Die Höhe des Fussboden EG ist im Situationsplan Mst. 1 : 500 vom 19.07.2006 vorgegeben.

Der Baubereich D ist für Erker und Balkone bestimmt.

Im Bereich der Ausfahrt von der Tiefgarage müssen die notwendigen Sichtdistanzen für die Einfahrt auf die Poststrasse aus Sicherheitsgründen gewährleistet sein. D.h. es dürfen in diesen Bereichen keine sichtbehindernden Massnahmen wie seitlich geschlossene Kleinbauten, Grenzeinrichtungen oder Bepflanzungen angebracht werden.

Art. 5

Höhenlage der Gebäude

Die Höhenlage der einzelnen Gebäude ist im Situationsplan Mst. 1 : 500 vom 19.07.2006 fixiert.

Die angegebenen Werte geben die maximale Höhenlage des Erdgeschosses (EG) an. Die angegebenen Werte können um +/- 30 cm angepasst werden.

Art. 6

Geschosszahl

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse geht aus dem Situationsplan Mst. 1 : 500 vom 19.07.2006 hervor.

Art. 7

Dachformen

Die Gestaltung der Dächer hat ein formal abgestimmtes Erscheinungsbild aufzuweisen. In allen Baubereichen sind Flachdächer vorgeschrieben. Die maximalen Dachhöhen sind in Artikel 4 aufgeführt.

Art. 8

Fassaden

Für sämtliche Bauten ist eine einheitliche Fassadengestaltung anzustreben. Die Fassaden des Anbaus an das bestehende Gebäude sind dem best. Gebäude anzupassen. Die Fassaden des Neubaus sind mit naturbelassenen Holzelementen aus Lärchenholz oder Douglasie zu versehen. Als Variante dazu kann ein Abrieb mit Korngrösse 2 mm ausgeführt werden.

Sockelgeschosse sowie die Tiefgarage (Geschosse unterhalb der vorgegebenen Erdgeschosshöhe) sind in Sichtbeton zu erstellen.

Die genaue Materialisierung wird bei der Baueingabe in Zusammenarbeit mit der Baukommission Andermatt, anhand einer Bemusterung bestimmt. Dasselbe gilt für die Farbgebung und Materialisierung weiterer Bauelemente wie Fenster, Türen, Tore, Geländer, Verbundsteine etc..

Die dabei gewählten Formate, Farben und Materialien gelten für den Rest der Überbauung als verbindlich.

Art. 09**Gesamtfläche
QGP-Perimeter**

Der im Situationsplan vom 19.07.2006 bezeichnete Perimeter des Quartiergestaltungsplanes beträgt 2'400 m².

Bauzone

Der Perimeter des Quartiergestaltungsplanes liegt in der Dorkernzone.

**Anrechenbare
Landfläche**

Die anrechenbare Landfläche beträgt 2'400 m²

**Bruttogeschoss-
fläche**

Da in der Dorkernzone keine Ausnutzungsziffer besteht, wird auf eine Bruttogeschossflächenberechnung verzichtet.

**Ausnutzungs-
ziffer**

keine

Art. 10**Verkehrs-
erschliessung**

Die Liegenschaft wird über die bestehende Poststrasse erschlossen. Die Rechte und Pflichten bezüglich Benutzung und Unterhalt der Poststrasse werden in einem separaten Vertrag geregelt.

Im Bereich der Parzelle Nr. 264 ist die Poststrasse so zu gestalten, dass ein Kreuzen von 2 Personenfahrzeugen möglich ist.

Das Parkieren von Fahrzeugen auf der Poststrasse (Fahrbereich) ist verboten.

Art. 11**Autoabstellplätze**

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

Als Mindestzahl gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Andermatt.

Art. 12**Werkleitungen**

Die Werkleitungsführung ist im Plan interne Groberschliessung Mst. 1 : 500 vom 19.07.2006 schematisch eingezeichnet. Die detaillierten Pläne sind zusammen mit dem Bauprojekt der Baukommission zur Genehmigung einzureichen.

Art. 13**Entsorgung**

Der zentrale Standort der Kehrrechtcontainer ist aus dem Situationsplan Mst. 1 : 500 vom 19.07.2006 ersichtlich.

Für die Grünabfälle sind den einzelnen Baubereichen zugeordnete Kleinkompostieranlagen vorzusehen.

Kompostierplätze in den Privatgärten sind so zu platzieren, dass die Nachbarschaft nicht durch Geruchsimmissionen belästigt wird.

Abwasserentorgung

- a) Das unverschmutzte Dach- und Sickerwasser ist über leistungsfähige Sickergruben dem Erdreich zuzuführen.
- b) Die Oberflächenentwässerung der Poststrasse ist bestehend. Der periodische Unterhalt der Anlage ist durch die Nutzniesser sicherzustellen.
- c) Offene Park- und Abstellplätze müssen mit sickerfähigen Verbundsteinen ausgeführt werden. Beton- und Asphaltbeläge oder Systeme mit sattgestossenen Steinplatten sind nicht erlaubt.

Art. 14**Umgebungs-
bereiche**

Die Umgebung wird wie folgt differenziert:

a.) Allgemeiner Bereich

Im Situationsplan vom 19.07.2006 mit Poststrasse, Parkplätze, Ein- und Ausfahrt Tiefgarage, Quartierplätze, und Fusswege gekennzeichnet.

b.) Privater Bereich

Im Situationsplan vom 19.07.2006 mit Privatbereiche und Aussensitzplätze gekennzeichnet.

Mit dem Baugesuch ist in geeignetem Massstab ein Umgebungsplan einzureichen, welcher die Gestaltung der privaten Bereiche aufzeigt.

Art. 15**Bepflanzung**

Für die räumliche Gliederung und Akzentuierung einzelner Bereiche ist die Bepflanzung von hochstämmigen Bäumen vorgesehen. Deren genaue Lage wird mit dem Baugesuch definiert.

Erwünscht sind einheimische Bäume.

Die Bepflanzung der Privatbereiche bleibt dem jeweiligen Eigentümer nach eigenem Gutdünken überlassen, wobei nach Möglichkeit einheimische Gehölze verwendet werden sollen. Hochstämmige Bäume und Sträucher welche die Aussicht der Nachbarn einschränken, sind nicht erlaubt.

Art. 17**Weitere
Vorschriften**

Mit Ausnahme der abweichenden Bestimmungen dieses Reglements und des dazugehörigen Quartiergestaltungsplanes gelten:

- a.) Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Andermatt
- b.) das Baugesetz des Kantons Uri
- c.) Lärmschutzverordnung

d.) Wohnhygiene

Als Richtlinie gelten die Vorschriften des WEG respektive das Wohnbewertungssystem des Eidgenössischen Bundesamts für Wohnungswesen. Für den Schall- und Wärmeschutz gelten die jeweils gültigen kantonalen Vorschriften, sowie die SIA-Normen 180/181.

e.) Verwaltung / Unterhalt

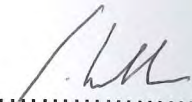
Für den Betrieb und den Unterhalt der Strassenparzelle und der gemeinsamen Anlageteile wird ein Benutzungs- und Verwaltungsreglement erstellt.

Der Quartiergestaltungsplan und das Quartiergestaltungsreglement sind im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken. Die Anmeldung erfolgt durch den Gemeinderat.

Mit vorliegendem Reglement erklären sich die Grundstückbesitzer der Parzelle Nr. 264 einverstanden.

Mit Zustimmung der Grundeigentümer am :

Peter Walker-Renggli,
Eggberge,
6460 Altdorf

: 

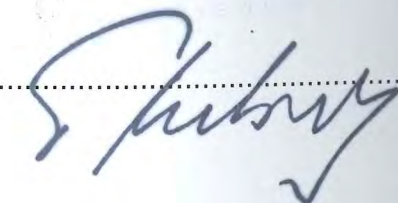
Peter Walker,
Immobilien-Treuhand AG
6460 Altdorf

: 

Von der Gemeindebehörde erlassen am :

Für die Gemeindebehörde :

Vom Regierungsrat genehmigt am : **16. Aug. 2006**

Für den Regierungsrat : 



Altdorf, 16. Januar 2006