

# Gemeinde Andermatt

---

## Quartiergestaltungsplan "SUNNEBODE"

### SONDERBAUVORSCHRIFTEN (Verbindlicher Bestandteil)

30 Tage öffentlich aufgelegt vom 16.07.99 bis 16.08.99

Von der Baukommission erlassen am 16.08.99

Der Präsident



Der Schreiber



Vom Regierungsrat genehmigt am 21. Dez. 1999

Der Kantonsdirektor



5. Juli 1999

647

**R+K**

Churerstrasse 47

Remund + Kuster

8808 Pfäffikon SZ

Büro für Raumplanung AG

Telefon 055 410 19 60

Fax 055 410 33 18

## Sonderbauvorschriften zum Quartiergestaltungsplan "Sunnebode"

### Art. 1

Rechtsgrund-  
lagen

Die Baukommission Andermatt erlässt, gestützt auf Art. 31b des kantonalen Baugesetzes und gestützt auf Art. 113 ff der Bau- und Zonenordnung Andermatt die nachfolgenden Vorschriften zum Quartiergestaltungsplan Sunnebode.

### Art. 2

Geltungsbereich

Die Vorschriften gelten für den im Situationsplan 1:500, bezeichneten Perimeter des Quartiergestaltungsplangebietes.

### Art. 3

Zweck

Der Quartiergestaltungsplan bezweckt im Sinne von Art. 113 Ziffer 1 BZO eine gute Überbauung im Rahmen eines Gesamtkonzepts, das bezüglich Ortsbild und Erschliessung vorteilhaft ist und zweckmässig etappiert werden kann.

### Art. 4

Bestandteile

Der Quartiergestaltungsplan umfasst:

- a) Verbindliche Bestandteile:
  - Sonderbauvorschriften
  - Situationsplan 1.500
- b) Wegleitende Bestandteile:
  - Erläuterungsbericht zum Quartiergestaltungsplan, mit Richtprojekten

### Art. 5

Vorbehaltenes Recht

Soweit durch den Quartiergestaltungsplan nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften der rechtsgültigen Bau- und Zonenordnung der Einwohnergemeinde Andermatt.

**Art. 6**

Grenzabstand  
gegenüber Dritten

Gegenüber an den Quartiergestaltungsplan angrenzenden Grundstücken gelten die zonengemässen Grenz- und Gebäudeabstände sowie allfällige Mehrlängenzuschläge.

Der Schutzdamm im Baubereich C darf bis an die Grenze geschüttet werden, soweit er keine An- und Nebenbauten umfasst.

**Art. 7**

Bauvorschriften

Bauten sind nur in den Baubereichen A und B zulässig. Ausgenommen sind An- und Nebenbauten sowie Kleinbauten gemäss Art. 30 + 31 BZO im Baubereich C und im Bereich Umgebung.

AZ

Die Ausnützungsziffer beträgt max. 0.55. Ein Ausnützungstransport zwischen den Baubereichen A und B ist zulässig; begleitend ist das Richtprojekt.

Gebäudelänge

Die Gebäudelänge von Bauten mit mehr als einem Geschoss beträgt

- im Baubereich A: max. 28 m
- im Baubereich B: max. 20 m

Das Zusammenbauen mit dazwischenliegenden eingeschossigen Nebenbauten bzw. Kleinbauten ist bis zur zulässigen zonengemässen Gebäudelänge von 45 m gemäss Art. 98 gestattet. Das Richtprojekt ist richtungsweisend.

Grenz- und  
Gebäudeabstand

Die internen Grenz- und Gebäudeabstände werden durch die Baubereiche bestimmt.

Innerhalb des Baubereichs C gilt das Grenzbaurecht. Innerhalb der Baubereiche A + B gilt ein kleiner Grenzabstand von 4 m, sowie ein grosser Grenzabstand von 8 m. Der grosse Grenzabstand kann bei schrägverlaufenden Fassaden bis auf 6 m reduziert werden, wenn der ausgemittelte Abstand 8 m beträgt. Der Mehrlängenzuschlag kommt nicht zur Anwendung. Für An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 31 BZO beträgt der Grenzabstand 3 m. Kleinbauten dürfen unter Vorbehalt von Art. 6 SBV bis 1 m an die Grenze, an den Erschliessungsbereich oder an den Fussweg gestellt werden. Gegenüber der Spielwiese sowie im übrigen bei Zustimmung des Nachbarn dürfen sie auf die Grenze gebaut werden.

Schutzdamm im  
Baubereich C

#### **Art. 8**

Im Baubereich C ist ein durchgehender Schutzdamm zu erstellen. Er kann in Teilabschnitten realisiert werden. Jeder Damm-Teilabschnitt muss spätestens bei Baubeginn für das erste Gebäude im angrenzenden Baubereich B erstellt und bepflanzt werden. Seine Höhe hat 2.8 m bis 3.0 m zu messen, das Verhältnis der Böschungsneigung darf max. 4:5 betragen. Auf der nord-nordwestlichen Seite des Baubereichs sind anstelle einer Böschung auch An- und Nebenbauten zulässig.

Gestaltung der  
Bauten

#### **Art. 9**

Das Quartier soll als bauliche Einheit gestaltet werden. Für die von Aussen sichtbaren Bauteile sind als Materialien hauptsächlich Holz, Mauerwerk verputzt oder Beton zu verwenden.

Dachformen

#### **Art. 10**

An Hauptbauten sind nur Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 25° und 40° unter Teilung gestattet.

Umgebung

#### **Art. 11**

Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1 m gegenüber dem gewachsenen Terrain sind untersagt, ausgenommen für Garagezufahrten und Spielplätze.

Einzelne kleinräumige Aufschüttungen als Spielplatzelement oder für Sitzplätze und ähnliches sind bis zur Höhe eines halben Geschosses (ca. 1.4 m) zulässig.

Die im Quartiergestaltungsplan dargestellten hochstämmigen Bäume sind Teil der Erschliessung und mit dieser zusammen sicherzustellen. Es sind nur einheimische Arten zu verwenden.

Mit der Baueingabe ist ein verbindlicher Umgebungsplan einzureichen.

Erschliessung mit  
Strasse, Wege, Plätze

## Art. 12

Für die Erschliessung ist der Situationsplan 1:500 massgebend.

Der Erschliessungsbereich ist als Wohnstrasse im Sinne von Art. 43 der Strassensignalisationsverordnung auszugestalten. Der Erschliessungsbereich sowie die Fusswege gemäss QGP sind für Fussgänger öffentlich zugänglich. Für die Ausgestaltung der Hauszufahrten gemäss Situationsplan ist das Richtprojekt wegleitend.

Die genaue Linienführung von Erschliessungsbereich und der Fusswege sowie der Standort der Bäume sind gegenüber der Plandarstellung leicht verschiebbar, soweit das Gesamtkonzept nicht verändert und der Platzbereich nicht geschmälert wird.

Alle Strassen, Wege und Plätze sind nach einheitlichem Gestaltungskonzept entsprechend dem Baufortschritt zu realisieren.

## Art. 13

Abwasser-  
entsorgung

Unverschmutztes Dach- und Sickerwasser ist separat im Bereich des gut durchlässigen Unterbodens über eine Sickergalerie dem Grundwasser zuzuführen. Die Sohle des Sickergrabens soll mindestens 1 m über dem höchsten Grundwasserstand liegen. Über die Sickeranlagen dürfen keine verschmutzten Abwässer gelangen. Anstelle von unterirdischen Sickergalerien kann das Wasser auch über Sickerteiche (offene *Grasmulden*) entsorgt werden, wobei deren Funktionstüchtigkeit auch im Winter gewährleistet werden muss. Eine wintertaugliche Kombination "Grasmulde" mit nachgeschalteter Sickergalerie ist zulässig.

Nicht mit Motorfahrzeugen befahrene Flächen, Parkflächen und wenig befahrene Strassenflächen sind wo immer möglich als Schotter(rasen)-flächen oder mittels Rasenpflaster/Rasensteinen (Steinplattensysteme mit "offenen" Fugen) zu entwässern. Flächen mit Hartbelag sind über die Schulter, d.h. über die belebte Humusschicht, allenfalls in Kombination mit offenen "Grasmulden" oder Versickerungsbecken (beide als Retentionsraum wirkend), zu entwässern. Deren Funktionstüchtigkeit muss auch im Winter gewährleistet werden.

Das direkte Versickernlassen von verschmutztem Abwasser über Senklöcher oder Sickergalerien in den Unterboden ist nicht zugelassen. Garagen und Autowaschplätze sind mindestens über Schlammstammler an die Schmutzwasserkanalisation anzuschliessen.

Die Entwässerung ist im Baubewilligungsverfahren auszuweisen.

**Art. 14**

Sicherung der  
gemeinschaftlichen  
Flächen

Die gemeinschaftlichen Flächen (Spielwiese, Erschliessungsbereich, Fussweg) und ihre Bepflanzung gemäss Situationsplan sind in Bestand und Unterhalt durch Grundbucheintrag dauernd zu sichern.

Etapplierung

Die gemeinschaftlichen Flächen werden entsprechend dem Fortgang der Überbauung in Etappen realisiert.

Die Spielwiese und der Platz des Erschliessungsbereichs müssen spätestens in der letzten dritten Etappe erstellt werden.