



GEMEINDE ATTINGHAUSEN

QUARTIERGESTALTUNGSPLAN OBERHALB HOCHWEG

REGLEMENT

PROJEKTVERFASSTER: BEAT GISLER ARCH.-BÜRO
AXENSTRASSE 72, 6454 FLÜELEN

SEPTEMBER 2010
JANUAR 2011 / FEBRUAR 2011 / JUNI 2011
REV. GEM. GR-BESCHLUSS VOM 18. OKT. 2011

1. EINLEITUNG

Ausgangslage
Vorgabe Quartiergestaltungsplan
Anstösser Zone W

2. PLANGRUNDLAGEN

3. GESTALTUNGSPERIMETER / AUSNÜTZUNG / BRUTTOGESCHOSSFLÄCHEN

4. ERSCHLIESSUNG / AUSSENANLAGE

Ausfahrt Freiherrenstrasse
Quartierstrasse, Privat / Begegnungszone
Werkleitungen Allgemein
Parkplätze / Parkierungsflächen
Fusswege
Entsorgung / Kompostierplätze
Bauerschliessung / Prov. Zufahrt

5. BAUTEN

.1 Garagierung

.2 Wohnbauten

Definition-Baubereiche
Baubereich A / B / C Zone W
Baubereich D Zone K
 E Zone K
 F Zone W

An-, und Nebenbauten
Kleinbauten
Geschosszahl
Höhenlage der Gebäude
Architektonische Gestaltung
Dachformen
Materialisierung / Farbgestaltung
Bauweise / Nachhaltigkeit / Dämmung
Schutzräume

6. UMGEBUNGSGESTALTUNG

Umgebungsbereich
Bepflanzung
Spielplätze

7. ÜBRIGE BESTIMMUNGEN

Allg. Vorschriften
Lärmschutzkonzept
Entwässerungskonzept
Verwaltung / Unterhalt

8. SCHLUSSBESTIMMUNG

Grundbucheintrag
Unterschriften

1. EINLEITUNG

Ausgangslage

Das Gebiet oberhalb Hochweg wurde mit der Revision der Ortsplanung Attinghausen 2007 in die Wohnzone W mit Quartiergestaltungspflicht (QGP) eingezont. Mit dem QGP soll zudem sichergestellt werden, dass die Überbauung die Anforderungen Lärmschutz (Autobahn, Bahn) gemäss Lärmschutzverordnung erfüllt. Gemäss Vorgabe Amt für Raumplanung ist grundsätzlich die Planung über den ganzen Perimeter zu erarbeiten (Zone W und K).

Am 22.11.2010 wurde der erste Entwurf zum QGP im Detail mit dem Gemeinderat und dem Ortsplaner Thomas Rubin besprochen. Grundlage: Arbeitspapier vom 12. November 2010. Überarbeitet und in den def. Entwurf des QGP eingeflossen sind grundsätzlich alle Anregungen wie Wendemöglichkeit / Definition Wendeplatz, definitive Zuweisung der Bruttogeschossflächen, Erweiterung Bauabstand Baubereich A, Definition Baupiste und Nutzung Anbaute Baubereich A 3, Bauweise und Nachhaltigkeit, ökologische Übergangsflächen Siedlung-Kulturland. Der Lärmschutz wurde mit dem Amt für Umweltschutz, Abt. Immissionsschutz Hr. Niklas Joss vor Ort besprochen. Eine detaillierte Beurteilung mit Lösungsvorschlägen Dat. 27.01.2011 liegt vor.

Am 30. Mai 2011 wurden mit dem gleichen Gremium die Vorgaben der Voreinfrage z.H. der Kant. Amtsstellen besprochen und vollumfänglich ins Reglement integriert.

Vorgabe Quartiergestaltungsplan

Der QGP regelt die Zufahrt ab der Freiherrenstrasse, Strassen-, und Wegführungen, Werkleitungen (Art. 69 BZO). Zusätzlich zu Art. 69 wurden im QGP (Art. 70 BZO) festgelegt:

- die Bauweise, Art, Funktion, Grösse und Stellung der Bauten;
- die Funktion und Gestaltung der Freiflächen, Spielplätze und Parkplätze.

Ein Arbeitsmodell Mst. 1/500 wird erarbeitet und liegt vor.

Anstösser Zone W

Sämtliche Anstösser wurden im Rahmen der Vorstudie zum vorliegenden QGP von der Fam. Dittli orientiert. Durch den Planer geschah dies mit den im Planungssperimeter integrierten Eigentümer Parz. 292 Hotel Krone, Fam. Herger-Gisler und Parz. 654 Geschäftsliegenschaft Tina und Vik Gisler-Dittli.

Parz. 510 Markus Püntener AG

Die vorgesehene Bebauung stört den Eigentümer nicht, erwartet wird die Einhaltung der Bauvorschriften gem. BZO.

Parz. 703 Mathias & Aurelia Bissig-Traxel

Gewünscht wird eine Arrondierung der Aussenanlage Südseitig, in Verbindung mit einem möglichen Fussweg. Da der Fussweg gemeinsamen mit dem Baubereich C genutzt werden kann wird diesem Wunsch entsprochen. Zudem wurde die Baubereichsgrenze / Baulinie im Bereich der Nordparzellen von 5.00m auf 6.00m erweitert.

Parz. 291 Edi Traxel-Bissig

Die Idee auf der Südseite eine Garagierung unter dem Hügel Parz. 291 zu ermöglichen wurde aus Kostengründen fallen gelassen. Der Fussweg im Baubereich C kann wie zu Parz. 703 mitbenutzt werden. Erweiterung der Baulinie von 5.00m auf 6.00m.

Parz. 292 Joe & Gabriela Herger-Gisler, Hotel Krone

Die Bedenken betr. der neu geplanten Zufahrt bestehen zwar nach wie vor. Bei der Erarbeitung des QGP zeigte es sich dass eine Aufstockung um 1 resp. 2 Vollgeschosse des bestehenden Gebäudes sinnvoll erscheint und die höheren Bauten sich gut in den QGP integrieren. (Nutzung Hotel / Wohnen). Die Einräumung entsprechender Grenz-, und Näherbaurechte ist möglich. Auch ein AZ-Transport ab Zone W kann erfolgen. (ca. 400 m² BGFL.)

Parz. 654 Vik & Tina Gisler-Dittli

In einer ersten Studie war geplant die Zufahrt in gerader Linie Richtung Süd zu ziehen und im Bereich der heutigen Parkierung ein Wohnhaus zu erstellen. Die jetzt geplante Erschliessung schafft einen grösseren Freiraum zum relativ tief liegenden Wohnhaus. Sowohl die Sicht aber auch die Besonnung des best. Wohnhäuser wird nicht beeinträchtigt. Dem Wunsch eines Fussweges vom Wohnhaus zum Parkplatz wird entsprochen, ebenso die Nutzung einzelner Parkfelder.

2. PLANGRUNDLAGEN

Für die Stellung der Bauten und Anlagen gelten folgende Plangrundlagen als verbindlich:

Plan-Nr. 499-01 Legende
499-02 Gesamtsituation Mst. 1/500

Diese Plangrundlagen gelten als verbindlich.

Wegleitende Charaktere haben folgende Plangrundlagen:

Plan-Nr. 499-03 Zufahrt, Werkleitungen Mst. 1/500
Schnitt A – A / B – B 499-04, C – C / D – D 499-05 Mst. 1/500.
Modell Mst. 1/500.

Die durch den Architekten erarbeiteten Grundrissvorschläge zeigten, dass diese den Vorgaben gem. Lärmschutzkonzept entsprechen. Bei Bedarf können diese Planskizzen zusammen mit den det. Lärmschutzkonzept A.f.U. auf der Gemeinde eingesehen werden resp. Kopien verlangt werden.
(Sh. Dossier Arbeitsgrundlagen Juni 2011).

Die Ein-, Ausfahrt in die Freiherrenstrasse, Zufahrtstrasse, Parkplätze sowie die Werkleitungen sind im Rahmen eines regulären Baugesuches im Detail zu projektieren.

3. **GESTALTUNGSPERIMETER / AUSNÜTZUNG / BRUTTOGESCHOSSFLÄCHEN**

Der Gestaltungsperimeter umfasst folgende Parzellen:

		Fläche	AZ	MAX. AZ	ES
Parz. 288	Zone W	m2 4'682	0,45	0,65	II
	Zone K (Ausfahrt)	m2 132			
Planungsfläche Zone W Parz. 288		m2 4'814			
Parz. 292	Zone K (Herger-Gisler)	m2 851	0,5	0,7	II
Parz. 654	Zone K (Vik & Tina Gisler)	m2 1'579	0,5	0,7	II
QGP – Perimeter Parz. 288/292/654		m2 7'244			
		=====			

Ein AZ – Übertrag innerhalb des QGP – Perimeters ist erlaubt. Die minimale AZ von 0,45 für die Zone W ist nicht zwingend einzuhalten. (AZ-Transport Zone W→K ist möglich).

Über den ganzen QGP-Perimeter muss die minimale und maximale AZ gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Attinghausen immer eingehalten werden.

Für den Baubereich Zone W sind die Planungswerte gem. ES II einzuhalten
Tag 55 dB (A), Nacht 45 dB (A).

Für die Zone K gelten die Immissionswerte (Tag 60 dB (A), Nacht 50 dB (A)).

Bruttogeschossflächen, Verteiler

Folgende max. Bruttogeschossflächen pro Baubereich werden festgelegt:

Baubereich	Zone		max. BGFL
A 1	W	EFH	m2 280
A 2 / 3	W	REFH / MFH	m2 515
B	W	REFH / MFH	m2 600
C	W	REFH / MFH	m2 400
F	W	EFH / MFH od. Gewerbe	m2 400
D	K	Hotel Krone Total ca.	m2 1'040
			=====
		Bestehend ca.	m2 640
		ab Zone W zu K	m2 400
E / E 1	K	Vik & Tina Gisler Landfläche 1'579 x AZ 0,7	m2 1'100
			=====

Ausfahrt Freiherrenstrasse

Die Gestaltung Ausfahrt in die Freiherrenstrasse ist im Plan 499-03 aufgezeigt ebenso ein Spiegel zur besseren Übersicht im Bereich Freiherrenstrasse / Ausfahrt.

Es darf kein Oberflächenwasser in die Freiherrenstrasse abgeleitet werden. Details betr. Ausfahrt sh. Kapitel Entwässerung, Strassen, Wege, Plätze. (Rinne entlang Gebäude Hotel Krone und Ausfahrtsbereich in die Freiherrenstrasse. Schlamm-sammler, Ableitung Regenabwasserkanalisation (sh. Plan 499-03).

Quartierstrasse, Privat / Begegnungszone

Die Quartierstrasse ist als Begegnungszone konzipiert. Lage gem. Plan 499-03. (Privatstrasse).

Breite min. 3.50 – 4.50 m. Oberflächenentwässerung über die Schulter ins Wiesland oder Parkplatzflächen. (Mit Ökosickersteinen).

Die Wendemöglichkeiten gemäss Plan am Ende der Quartierstrasse ist rechtlich zu sichern. (Fläche im Baubereich A 2 / 3 ca. m² 200).

Ausführung mit Hartbelag oder Sickersteine.

Werkleitungen Allg.

Kanalisation, Wasser, Elektro, Medien

Die Anschlusspunkte sowie die ungefähre Leitungsführung sind im Plan 499-03 aufgezeigt. Die genaue Dimensionierung erfolgt im Rahmen der Detailprojektion zusammen mit der Quartierstrasse.

(Sh. auch 7. ÜBRIGE BESTIMMUNGEN, Entwässerungskonzept).

**Parkplätze
Parkierungsflächen**

Für Besucher sind ostseitig der Zufahrt Parkplätze reserviert. Ausführung aller Parkflächen mit sickerfähiger Oberfläche wie Öko-Betonsteine, Kies / Split oder, wasserdurchlässigem Asphalt.

Pro Wohneinheit sind mindestens 2 offene oder gedeckte PW-Abstellplätze zu erstellen. Für zusätzlich eingebaute Studios von weniger als 2 Zimmer ist ein zusätzlicher Parkplatz ausreichend.

Fusswege

Die Fusswege, aber auch die Quartierstrasse / Begegnungszone sind rein privat und nicht öffentlich zugänglich. Die ungefähre Lage der Fusswege sowie der Quartierstrasse kann dem Situationsplan 1/500 entnommen werden. Sämtliche Fusswege und Hausvorplätze sind einheitlich zu gestalten (Betonbundsteine, Betonblockstufen). Wegbreiten mindestens 1.20m. Eine einfache Wegleuchte ist für die Quartierstrasse vorzusehen.

Betr. Lichtschutz / Aussenleuchten sh. Stellungnahme Amt für Umweltschutz 19. April 2011 im Dossier Arbeitsgrundlagen.

Entsorgung Kompostierplätze

Der Containerplatz (inkl. Grünabfuhr) liegt im Bereich der Begegnungszone, Ende Besucherparkplatz.

Gem. Rücksprache mit dem Entsorger Kehricht (ZAKU) ist der Fahrperimeter in der Gemeinde absolut fest, d.h. es wird ausschliesslich der Strassenbereich Freiherrenstrasse bedient. Container oder Kehrichtsäcke sind am Abholtag entlang der Freiherrenstrasse ab-, resp. bereitzustellen. Die neue Erschliessungsstrasse wird nicht bedient.

Für alle Baubereiche sind Kompostierplätze in den Gärten so zu platzieren, dass die Nachbarschaft nicht durch Geruchsimmissionen belästigt wird.

Bauerschliessung Prov. Zufahrt

Ein prov. Fahrweg als Bauerschliessung ab Baubereich A Richtung Süd / Pferdestallungen ist aufgezeigt.

Lage ungefähr, keine dauernde Nutzung nach Fertigstellung der Überbauung.

5.

BAUTEN

Garagierung

Die Garagierung für Baubereich A erfolgt individuell bei den jeweiligen Wohnbauten.

Für den Baubereich B/C ist ein Baubereich für die gemeinsame Garagierung entlang der Quartierstrasse vorgesehen.

Die Garagierung für den Baubereich D, E und F erfolgt analog Baubereich A.

Definition Baubereiche

Wohnbauten

Die Anzahl und die Lage der Gebäude und deren minimale Grenz- und Gebäudeabstände, sowie die maximalen Gebäudelängen werden durch die Baubereiche, beziehungsweise die Baubereichsgrenze bestimmt. Bauten dürfen auf die Baubereichsgrenze gestellt werden. Mehrlängenzuschläge sind nicht zu berücksichtigen. (Baubereichsgrenze = Baulinie).

Baubereich A / B / C Zone W

Der Baubereich ist für Wohnbauten mit max. 2 Vollgeschossen bestimmt. Es sind dies vor allem Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser.

Der Anbau 1-geschossige, Ostseitig im Baubereich A 3 dient als möglicher Technikraum / Heizzentrale für Gesamtanlage, wie z.B. Holzschmelzeheizung. (Baubereich A, B, C und weitere).

Baubereich D, Zone K
Parz. 292 Hotel Krone

Eine Erweiterung / Aufstockung des bestehenden Gebäudes um mindestens 1 resp. 2 Vollgeschosse ist möglich (Hotelbetrieb / Wohnnutzung). Die Näherbaurechte werden eingeräumt. AZ-Transporte von der Zone W von ca. 400m² Bruttogeschossfläche.

Die genauen Modalitäten der Nutzungsübertragung werden im Rahmen einer Privatrechtlichen Regelung festgelegt (Eigentümer Parz. 288 und 292).

Diese Vereinbarung ist dem Baugesuch, des die Übertragung beanspruchenden Bauvorhabens, beizulegen.

Die Baubereichsflächen für ein resp. zwei zusätzliche Vollgeschosse sind im QGP aufgezeigt und mit einer Baubereichsgrenze markiert.

Baubereich E, Zone K
Parz. 654, V. & T. Gisler-Dittli

Ersatzbau oder Neubau gem. Vorgabe BZO. Anzahl Geschosse gem. Schemaschnitt C.

Baubereich F, Zone W
Parz. 288

Der Baubereich ist aufgrund der exponierten Lage (Steilhang und Lärm) nur mit sehr aufwändigen Massnahmen überhaupt bebaubar. Denkbar ist zum heutigen Zeitpunkt die Nutzung des Sockelgeschosses für gewerbliche Zwecke (Ruhiges Gewerbe) für die gemäss LSV Art. 42 die im 5 dB (A) höheren Werte zur Anwendung kommen würden.

Hauptorientierung Wohnen / Schlafen Richtung Süd / West mit atriumartigen Innenhöfen.

Für dieses Bauvorhaben ist ein detailliertes Lärmschutzkonzept mit entsprechendem Nachweis zu erarbeiten.

An- und Nebenbauten

Der Baubereich An- und Nebenbauten gilt für eingeschossige Bauten. Dachgesims höhe max. 3.50m. Flachdächer oder schwach geneigte Dächer. Nutzung als ged. Vordächer Bereich Haupteingänge, Abstellräume, Balkone, Gartenhallen, Pergola. (Keine Wohn- und Schlafräume). Vorsprünge über den Baubereich sind nicht erlaubt. (Vordächer etc.)

Der Baubereich An-, und Nebenbauten dient auch den Lärmschutzmassnahmen. In den Obergeschossen Baubereich Haus A1/2/3 dürfen Verglasungen, transparent und geschosshoch angebracht werden (sh. Effekt Kante / Balkone bei Lärmschutzkonzept).

Kleinbauten

Eingeschossige, unbewohnte Kleinbauten dürfen im Privatbereich Wohnen frei aufgestellt werden.

Grundfläche 3.50 x 2.00 Bauhöhe 2.50 mit Flachdach oder Flach geneigten Pultdach. Grenzbaurecht innerhalb QGP-Perimeter. Max. eine Baute pro Parzelle. Nutzung als Gartengeräteraum, Holzlager od. ae.

Geschosszahl

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse für den Baubereich A, B und C beträgt 2 Vollgeschosse. Talseitig darf die Höhe des Untergeschosses ab gewachsenem, ausgemitteten Terrain 3.50m betragen. (Sockelgeschosse, Garagen).

Baubereich D, Hotel Krone gem. BZO und QGP.

Baubereich E, Geschäftsliegenschaft V. & T. Gisler-Dittli gem. BZO. Sockelgeschosshöhe für Gewerbliche Nutzung 4.50m im Bereich Hochweg 6.00m. Baubereich F, analog Baubereich E, (Sockelgeschosshöhe im Bereich Hochweg 6.00m).

Höhenlage Gebäude

Die Höhenlage der einzelnen Gebäude Baubereich A, B und C ist im Situationsplan 1/500 fixiert. Ein Abweichen der Höhenlage ist erlaubt und aufgrund des detaillierten Bauprojektes festzulegen (Höhenlage im Rahmen QGP fixiert, Daten LISAG, grössere Abweichungen möglich).

Höhenlage EG Baubereich D, Parz. 292 bestehend. Die Höhenlage Baubereich E und F ist im Rahmen der Detailprojektierung aufzuzeigen. Anzahl Geschosse und Höhenlage gem. Schnitt C-C und D-D.

Architektonische Gestaltung

Die Architektonische Gestaltung für den Baubereich A, B und C ist abzustimmen. Erlaubt sind murale Aussenwände oder Fassaden mit unbehandelten Holzverkleidungen. An- und Nebenbauten sind möglichst filigran zu gestalten (Glas, Stahl, Holzkonstruktionen). Baubereich D, E und F gem. BZO.

Dachformen

Baubereich A, B, C Sattel oder Pultdächer, schwach geneigt. Baubereich D, E und F gem. BZO, wobei auch Flachdächer, extensiv begrünt, möglich sind.

**Materialisierung /
Farbgestaltung**

Für alle Bauten ist ein abgestimmtes Farb- und Materialkonzept zu erarbeiten und der Baukommission zur Genehmigung einzureichen. (Ausführungsphase). Die Farbwahl hat zurückhaltend zu erfolgen. Grelle Farbtöne sind nicht erlaubt.

**Bauweise / Nachhaltigkeit /
Dämmung**

Bei den Bauten ist auf eine ökologische, nachhaltig Bauweise / Baukonstruktion zu achten. Holzelementbauten sind der Massivbauweise vorzuziehen. Auf erhöhte Dämmwerte und Alternativenenergien wird Wert gelegt.

Vorgabe: Die Gebäude sind optimal zu isolieren.

Ziel: Primäranforderung, ca. 90% des gesetzlichen grenzwertes für Neubauten. Diese Massnahme erlaubt in der Planungsphase die jeweiligen Gebäude mit einer kontrollierten Lüftung auszustatten und nach Minergie zu zertifizieren. Der Einbau von Sonnenkollektoren in die Dachflächen ist erlaubt und wünschenswert. Für die

Energieerzeugung wird eine zentrale Holzschneitzheizung geprüft.

Schutzräume

Im Gebiet der Kernzone besteht für Pflichtschutzräume zum heutigen Zeitpunkt ein Deckungsgrad von 120-130%.

Im Gebiet des QGP-Perimeters können die Schutzplätze abgegolten werden. Die Erstellung von Pflichtschutzplätzen bei den jeweiligen Bauten anstelle der Abgeltung ist aber erlaubt.

6.

UMGEBUNGSGESTALTUNG

Umgebungsbereich

Die Umgebung wird wie folgt differenziert:

Öffentlicher Bereich:

Freiherrenstrasse

Übergang Siedlung-Kulturland:

Der Privatbereich südlich der Baubereiche A 1 / A 2 und F ist als ökologische Fläche Wiesland, extensiv begrünt, zu gestalten. Auf Abzäunungen ist in diesem Grenzbereich nach Möglichkeit zu verzichten, somit fließender Übergang Zone W → Kulturland.

Privatbereich:

Beim Privatbereich handelt es sich um die Quartierstrasse, sowie die Verbindungswege zu den Wohnhäusern. Auf Einzäunungen ist innerhalb des Quartiergestaltungsperimeters W2 nach Möglichkeit zu verzichten.

Mit dem Baugesuch zu den jeweiligen Wohnhäusern ist ein Umgebungsplan einzureichen, welcher die Gestaltung dieser Bereiche aufzeigt.

Bepflanzung

Die Bepflanzung der Privatbereiche Wohnen bleibt dem jeweiligen Eigentümer nach eigenem Gutdünken überlassen. Hochwachsende Bäume und Sträucher von mehr als 5.00m Höhe, die die Nachbargrundstücke beschatten sind nicht erlaubt.

Spielplätze

Die Quartierstrasse ist als Begegnungszone so zu gestalten, dass sie als Spielplatz für Bewegungsspiele (Fahrräder, Inline-Skates etc.) dient. Es werden keine Spielplätze ausgeschieden.

Allg. Vorschriften

Mit Ausnahme der abweichenden Bestimmungen dieses Reglements und des dazugehörigen Quartiergestaltungsplanes gelten als verbindlich.

- *Das Baugesetz des Kanton Uri*
- *Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde*

Lärmschutzkonzept

In Ergänzung zum Gutachten Grolimund und Partner AG vom 27. April 2010 wurde durch das Amt für Umweltschutz, Abt. Immissionsschutz Hr. Niklas Joss eine detaillierte Beurteilung mit klaren Vorgaben erstellt. (Dat. 27.01.2011)

Das komplette Dossier Dat. 27.01.2011 kann im Arbeitspapier ARBEITSGRUNDLAGEN nachgelesen werden und bildet integrierender Bestandteil des QGP.

Das Dossier Arbeitsgrundlagen kann bei der Gemeindekanzlei eingesehen werden und allenfalls Kopien verlangt werden.

Allgemeine Beurteilung

Zone W ES II (Neueinzonung) Für die Gebäude A, B, C und F gelten

Grenzwert Tag 55 dB (A)

Grenzwert Nacht 45 dB (A)

Zone K ES II Kernzone bestehend

Grenzwert Tag 60 dB (A)

Grenzwert Nacht 50 dB (A)

Verkehrslärm gem. Kataster 2010

L_{re}, Tag: 85 dB (A)

L_{re}, Nacht: 77.4 dB (A)

Lärmschutzwand berücksichtigt.

Zone W

Überschreitungen treten in der Zone W nicht nur an der Ost sondern auch an der Westfassade und teilweise an der Südfassade auf (Werte in der Nacht massgebend). Dies trotz der Verlagerung der Lärmschutzwand um 200 m.

Zusammenfassung

Massgebend ist der Lärm durch die Autobahn A2 in der Nacht.

Für die Gebäude A, B, C, F sind die Planungswerte massgebend, da dies Zonen für diese Gebäude erst kürzlich eingezont wurden (mit QGP-Pflicht).

Die Grenzwerte können bei den Häusern A, B und C eingehalten werden durch

- Verschlussene Fassade in Richtung Osten.
- Bei den Häusern A 2/3 Balkone mit schalldichter Brüstung (2m Breit, 1m hohe Brüstung) und als östlicher Abschluss eine Abschirmung. (Seitenblende)
- Beim Haus F kommt es zu Überschreitungen, bei denen die Massnahmen noch nicht klar sind. Gute Massnahmen werden nur schwerlich möglich sein. (Sh. Baubereich F, Zone W, Seite 8)

Effekt Kante / Balkone

Kante mit einer Länge von 2 m. (Seitenblende)

Beim Haus A 1/2/3 werden auch an der Südfassade die Lärmimmissionen reduziert. Dies reicht jedoch nicht aus, um die Grenzwertüberschreitungen an der Südfassade beim Haus A 2/3 zu vermeiden.

Kanten & Balkone mit dichter Brüstung, 2 m breit und 1 m hoch.

Beim Haus A 2/3 können die Grenzwerte eingehalten werden.

Zone K

Die Gebäude Krone (D) und E befinden sich in der Zone K, welche bereits eingezont war. Somit sind dort die Immissionsgrenzwerte massgebend. Eine Aufstockung der Hotel Krone kann unter Einhaltung der Immissionswerte durchgeführt werden. Ebenso werden bei den Gebäuden E die Immissionsgrenzwerte eingehalten.

Beurteilung Hotel Krone

Empfindlichkeitsstufe ES II, bereits früher eingezont, d.h. es sind die Immissionsgrenzwerte massgebend.

Immissionsgrenzwert Tag: 60 dB (A)

Immissionsgrenzwert Nacht: 50 dB (A)

Max-Pegel im neuen, obersten Stockwerk

Tag: 54 dB (A)

Nacht: 46 dB (A)

Die massgeblichen Immissionsgrenzwerte können somit überall eingehalten werden.

Entwässerungskonzept

Mit Datum 21. Dezember 2010 nahm die Abwasser Uri, Stellung zum Entwässerungskonzept.

Schmutzwasser

Alle verschmutzten Abwasser sind grundsätzlich der Kanalisation zuzuführen. (Vorgabe Abwasser Uri AG beachten).

Die Gebäude A-C können an die Kanalisation in der Freiherrenstrasse (KS 326) angeschlossen werden. Gebäude E an KS 30808. Die Sockelgeschosse zu E und F müssen mit einer Pumpe / Druckleitung an KS 30808 oder KS 30806 angeschlossen werden.

Strassen, Wege, Plätze

Im Bereich des Anschlusses an die Freiherrenstrasse inkl. vorderer Wendepplatz ist das Strassenabwasser mit einer Rinne über einen Einlaufschacht der Regenabwasserkanalisation zum Vorfluter zuzuführen. Die Entwässerung der Quartierstrasse hat über die Schulter in die angrenzenden Parkplätze oder Rasen-/Wiesenflächen zu erfolgen.

Regenabwasser von Strassen, Wegen und Plätzen

Versickerung

Alle offenen PW-Abstellplätze und Vorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. (Pflaster-sickersteinen).

Fusswege und Hausvorplätze sind über die Schulter in humusierte Böschungen zu entwässern.

Die Versickerungskarte des GEP Attinghausen zeigt im Bereich des QGP keine bzw. schlechte Versickerungseigenschaften des Untergrundes an. Die Versickerungsleistungen sind vor Ort zu prüfen.

Regenabwasseranschluss

Falls nachweislich keine Versickerung möglich ist, kann an die bestehende Meteorwasserleitung der Freiherrenstrasse (KS 2038) nach Angaben der Abwasser Uri mit reduzierter Wasserabgabe angeschlossen werden.

Dachentwässerung

Das Dachwasser ist über Schlammsammler, Versickerungsschächte und Sickergalerien dem Untergrund zuzuführen.

Die Versickerungskarte des GEP Attinghausen zeigt im Bereich des QGP keine bzw. schlechte Versickerungseigenschaften des Untergrundes an.

Die Versickerungsleistungen sind vor Ort zu prüfen. Planskizze über mögliche Ableitungen / Versickerungsanlage sh. Arbeitspapier Amt für Umweltschutz im Dossier Arbeitsgrundlagen.

Rohrmaterialien

Die Abwasser- und Meteorwasserleitungen sind in HDPE oder PP mit geschweissten oder gesteckten Rohren auszuführen. Bedingung ist die Erfüllung der Dichtigkeitsprüfung.

Anforderung an die Planeingabe (Ausführungsphase)

Die Kontrollschächte der Kanalisation sind mit Deckel- und Sohlenhöhen zu versehen. Die Kanalisationsleitungen sind mit Materialtyp sowie Dimensionen und Gefälle zu kennzeichnen. Im Weiteren wird auf die Bau- und Betriebsvorschriften der Abwasser Uri verwiesen.

Verwaltung / Unterhalt

Im Zusammenhang mit der Realisierung der Quartiergestaltungsplanes werden einzelne Parzellen abgetrennt. Im Sinne einer öffentlichen Urkunde wird ein Grundstücksteilungsakt notwendig. Dieser Teilungsakt regelt folgende Modalitäten:

- Umfang und Grösse der neuen Grundstücke
- Bereinigung der bestehenden Dienstbarkeiten
- Neu Dienstbarkeiten wie Grenz und Zusammenbau-Rechte
- Näherbaurechte
- Fuss- und Fahrwegrechte
- Durchleitungsrechte
- Betrieb und Unterhalt von gemeinsamen Anlage-teilen wie Garagen, Besucherparkplätze, Fuss-und Fahrwege, Containerplatz, Beleuchtung Strasse
- Unterhalt gemeinsame Grünanlagen
- Verwaltung

Grundbucheintrag

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

Vom Gemeinderat erlassen:

18. OKT. 2011

Der Gemeindepräsident:



Der Gemeindeschreiber / in:

P. Zoller

Vom Regierungsrat genehmigt:

17. Jan. 2012

Für den Regierungsrat:

