

Inhaber: Markus P. Fink Architekt SIB, Kaufmann

Monika Höchli-Fink, Dipl. Architektin ETH SIA, Immobilienbewerter CAS FH



QGP



OBJEKT Nr.:
307
G

QUARTIERGESATLTUNG , P O S T M A T T E ‘

6468 ATTINGHAUSEN

REGLEMENT

Landeigentümer: Herr
Samuel Zurfluh-Herger
Landwirt
Walter-Fürst-Strasse 5

6468 Attinghausen

Vom Gemeinderat erlassen am: 29. März 2011

Der Gemeindepräsident:
Othmar Arnold

Die Gemeindeschreiberin:
Priska Briker

Projektverfasser QGP: Architekturbüro UTIGER AG
Architekten ETH SIA SIB
Postfach

6460 Altdorf

Im Auftrage des Regierungsrates
Standeskanzlei Uri
Der Kanzleidirektor

18. Okt. 2011

6460 Altdorf, 16. Oktober 2009
Rev. 02.07.2010, 13.09.2010, 11.03.2011, 22.07.2011

[Handwritten signature]



Grundlagen:

- Quartiergestaltungsplan - SITUATIONSPLAN 1 : 500 - QGP vom 26.01.2010, Plan Nr. 307 - 005
- Planungsgrundlagen der LISAG AG; als Planungsgrundlagen
- Parkgarage für Teilbereich H, Plan Nr. 307 - 006
- Schnitt A-A, B-B, C-C, D-D Plan Nr. 307 - 010
- Bau- und Zonenordnung der Einwohnergemeinde 6468 Attinghausen (BZO)
- Skizze Gebäudehöhe

Allgemeine Hinweise:

Grundwasser	Aufgrund des erhöhten Grundwasserstandes ist auf eine Unterkellerung zu verzichten oder die Bauten diesem Umstand entsprechend zu planen.
Oberflächenentwässerung	Das Meteorwasser ist grundsätzlich auf der Parzelle versickern zu lassen. Die Nutzung des Regenwassers ist zu prüfen.
Architektonische Gestaltung	Die Bauten dürfen das Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild nicht verunstalten oder erheblich beeinträchtigen. Sie haben sich zudem so in ihre Umgebung einzugliedern, dass sie die Gesamtwirkung nicht stören. Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen oder für Sonnenkollektoren und dergleichen genutzt werden, extensiv zu begrünen. Der Minergie - Standard muss erreicht werden. Auf der Parzelle H wird eine Überbauung in verdichteter Bauweise angestrebt.
Umgebung	Die Umgebung ist mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Pro Haus ist mindestens ein Baum zu pflanzen.
Kleinbauten	Kleinbauten über bestehenden Kanalisationsleitung und der Meteorwasserleitung sind nur mit einem Beseitigungsrevers zu bewilligen.
Carports und Parkplätze	Aus Sicherheitsgründen sollte ein Abstand von 1.5 m ab Zufahrtsstrasse eingehalten werden.
Zufahrtsstrasse	Die Zufahrtsstrasse ist als Tempo - 30 und als Stopp-Strasse auszubilden.
Parkgarage	EG-Kote max. 446.40 m.ü.M. Die genaue Lage der Tiefgarage wird im Baugesuchsverfahren definiert. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist als Trottoirüberfahrt (Vortritt Fussgänger) zu gestalten.
Schweinsbergbach	Der Schweinsbergbach ist entlang der Walter-Fürst-Strasse innerhalb der Gewässerraumzone offen zu führen. Die Zugänge zur Überbauung der Parzelle H (Zufahrt Tiefgarage, Feuerwehrezufahrten und Hauszugangswegen) erfolgen über die Gewässerraumzone. Die entsprechenden Bauwerke sind vom jeweiligen Eigentümer der Überbauung zu unterhalten. Die Ausdolung hat im Rahmen der Überbauung zum frühest möglichen Zeitpunkt zu erfolgen. Der Kanton (Amt für Gewässerschutz) erstellt das entsprechende Ausführungsprojekt.

In diesem Reglement nicht erwähnte Vorschriften unterliegen der Bauordnung der Gemeinde Attinghausen.

Parzelle A:

Wohnzone	
Landfläche	838 m ²
Bruttogeschossfläche	460 m ²
Erdgeschoss-Kote	451.50 m.ü.M.
First-Kote Maximum	461.00 m.ü.M.
Max. 2 Vollgeschosse + Attikageschoss oder freigelegtes Untergeschoss talseitig	

✓ Grenzabstände	Freihaltefläche Gewässerraum - Grenzabstand	8.00 + 2.00 m
	Grenzabstand Nord und Ost	je 5.00 m
	Grenzabstand Süd - Richtung Quartierstrasse - bis Strassenkante	4.00 m

Vorspringende Gebäudeteile wie Balkone, Erker, Vordächer, Treppen, Windfänge und dergleichen dürfen höchstens 1.00 m in den Grenzabstand hineinragen. Mit Ausnahme von Dachvorsprüngen und Vordächern dürfen diese Bauteile zudem einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten.

Freistehende, eingeschossige und unbewohnte Kleinbauten wie Gartenhäuschen, Holzschöpfe usw. von bis zu 35 m² Fläche beträgt der Grenzabstand 2.00 m. Mittels Näher-Baurecht kann dieser Grenzabstand reduziert werden.

Unterniveau-Bauten sind Gebäude, die inkl. Überdeckung des gestalteten Terrains höchstens um 1.00 m überragen, insbesondere Schwimmbecken. Sie haben einen Grenzabstand von 2.00 m einzuhalten.

✓ Mehrlängen-Zuschlag	Gegenüber Fassaden von mehr als 15.00 m Länge erhöht sich der Grenzabstand um 1/5 der Mehrlänge über 15.00 m.
-----------------------	---

✓ Gebäudehöhe	Die max. Firsthöhe von 461.00 m.ü.M. darf nicht überschritten werden. Davon ausgenommen sind Kamine und technische Anlagen wie z. B. Solarzellen, Liftüberfahrten und dgl.
---------------	--

✓ Attikageschoss	Das Attikageschoss muss auf mindestens drei Gebäudeseiten zurück versetzt sein und darf eine im Winkel von 45° von der Schnittlinie Fassade-Gebäudehöhe nach innen gezogener Geraden nicht überschneiden. Die Bruttogeschossfläche darf nicht mehr als 50% der Grundfläche eines Vollgeschosses betragen.
------------------	---

Untergeschoss	Es ist zu prüfen, ob nicht anstelle eines Attikageschosses das Untergeschoss talseitig freigelegt werden kann.
---------------	--

Architektonische Gestaltung

Es sind nur Flachdächer erlaubt. Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
Die Bauten dürfen das Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild nicht verunstalten oder erheblich beeinträchtigen. Sie haben sich zudem so in ihre Umgebung einzugliedern, dass sie die Gesamtwirkung nicht stören.

Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind soweit zulässig, als dadurch das Landschaftsbild nicht verunstaltet und der Nachbar in seinen Interessen nicht benachteiligt wird. Abgrabungen, mit denen das gesamte Untergeschoss freigelegt werden sollen, sind nicht gestattet.

Ohne schriftliches Einverständnis des Nachbarn sind Böschungen und Abgrabungen nur zulässig, wenn von der Nachbargrenze ein Abstand von 0.50 m eingehalten und eine Neigung von 1:1 nicht überschritten wird.

✓ Energie-Gewinnung

Die Warmwasseraufbereitung muss mittels Sonnenkollektoren unterstützt werden. Erdsonden-Wärmepumpen sind zulässig.

✓ Parkplätze

4 Park- oder Abstellplätze sind auf der Parzelle auszuweisen.

Die Parkplätze dürfen als Carport ausgebildet werden oder ins Gebäude integriert sein. Der Carport sollte einen Sicherheitsabstand von 1.5 m von der Zufahrtsstrasse haben.

Parzelle B:

Wohnzone	
Landfläche	865 m ²
Bruttogeschossfläche	475 m ²
Erdgeschoss-Kote	450.50 m.ü.M.
First-Kote Maximum	460.00 m.ü.M.
Max. 2 Vollgeschosse + Attikageschoss oder freigelegtes Untergeschoss talseitig	

✓ Grenzabstände	Grenzabstand Nord und Ost	je 5.00 m
	Grenzabstand West - Richtung Fussgängerweg - bis Nachbargrundstück	4.00 m
	Grenzabstand Süd - Richtung Quartierstrasse - bis Strassenkante	4.00 m

Vorspringende Gebäudeteile wie Balkone, Erker, Vordächer, Treppen, Windfänge und dergleichen dürfen höchstens 1.00 m in den Grenzabstand hineinragen. Mit Ausnahme von Dachvorsprüngen und Vordächern dürfen diese Bauteile zudem einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten.

Freistehende, eingeschossige und unbewohnte Kleinbauten wie Gartenhäuschen, Holzschöpfe usw. von bis zu 35 m² Fläche beträgt der Grenzabstand 2.00 m. Mittels Nähe-Baurecht kann dieser Grenzabstand reduziert werden.

Unterniveau-Bauten sind Gebäude, die inkl. Überdeckung des gestalteten Terrains höchstens um 1.00 m überragen, insbesondere Schwimmbecken. Sie haben einen Grenzabstand von 2.00 m einzuhalten.

✓ Mehrlängen-Zuschlag	Gegenüber Fassaden von mehr als 15.00 m Länge erhöht sich der Grenzabstand um 1/5 der Mehrlänge über 15.00 m.
-----------------------	---

✓ Gebäudehöhe	Die max. Firsthöhe von 460.00 m.ü.M. darf nicht überschritten werden. Davon ausgenommen sind Kamine und Technische Anlagen wie z. B. Solarzellen, Liftüberfahrten und dgl.
---------------	--

✓ Attikageschoss	Das Attikageschoss muss auf mindestens drei Gebäudeseiten zurück versetzt sein und darf eine im Winkel von 45° von der Schnittlinie Fassade-Gebäudehöhe nach innen gezogener Geraden nicht überschneiden. Die Bruttogeschossfläche darf nicht mehr als 50% der Grundfläche eines Vollgeschosses betragen.
------------------	---

Untergeschoss	Es ist zu prüfen, ob nicht anstelle eines Attikageschosses das Untergeschoss talseitig freigelegt werden kann.
---------------	--

Architektonische Gestaltung

Es sind nur Flachdächer erlaubt. Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Die Bauten dürfen das Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild nicht verunstalten oder erheblich beeinträchtigen. Sie haben sich zudem so in ihre Umgebung einzugliedern, dass sie die Gesamtwirkung nicht stören.

Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind soweit zulässig, als dadurch das Landschaftsbild nicht verunstaltet und der Nachbar in seinen Interessen nicht benachteiligt wird. Abgrabungen, mit denen das gesamte Untergeschoss freigelegt werden sollen, sind nicht gestattet.

Ohne schriftliches Einverständnis des Nachbarn sind Böschungen und Abgrabungen nur zulässig, wenn von der Nachbargrenze ein Abstand von 0.50 m eingehalten und eine Neigung von 1:1 nicht überschritten wird.

✓ Energie-Gewinnung

Die Warmwasseraufbereitung muss mittels Sonnenkollektoren unterstützt werden. Erdsonden-Wärmepumpen sind zulässig.

✓ Parkplätze

4 Park- oder Abstellplätze sind auf der Parzelle auszuweisen. Die Parkplätze dürfen als Carport ausgebildet werden oder ins Gebäude integriert sein. Der Carport sollte einen Sicherheitsabstand von 1.5 m von der Zufahrtsstrasse haben.

Parzelle C:

Wohnzone	
Landfläche	603 m ²
Bruttogeschossfläche	330 m ²
Erdgeschoss-Kote	451.00 m.ü.M.
First-Kote Maximum	460.50 m.ü.M.
Max. 2 Vollgeschosse + Dach-/Attikageschoss	

Grenzabstände	Grenzabstand West	5.00 m
	Grenzabstand Nord + Ost - Richtung Quartierstrasse - bis Strassenkante	4.00 m
	Grenzabstand Süd	5.25 m

Die best. Kanalisationsleitung darf nicht gestört werden.

Vorspringende Gebäudeteile wie Balkone, Erker, Vordächer, Treppen, Windfänge und dergleichen dürfen höchstens 1.00 m in den Grenzabstand hineinragen. Mit Ausnahme von Dachvorsprüngen und Vordächern dürfen diese Bauteile zudem einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten.

Bei Vorspringenden Gebäudeteile Richtung Süden ist auf die bestehende Kanalisation acht zu geben.

Freistehende, eingeschossige und unbewohnte Kleinbauten wie Gartenhäuschen, Holzschöpfe usw. von bis zu 35 m² Fläche beträgt der Grenzabstand 2.00 m. Mittels Nähe-Baurecht kann dieser Grenzabstand reduziert werden.

Unterniveau-Bauten sind Gebäude, die inkl. Überdeckung des gestalteten Terrains höchstens um 1.00 m überragen, insbesondere Schwimmbecken. Sie haben einen Grenzabstand von 2.00 m einzuhalten. Richtung Süden darf die Kanalisation nicht gestört werden.

Mehrlängen-Zuschlag	Gegenüber Fassaden von mehr als 15.00 m Länge erhöht sich der Grenzabstand um 1/5 der Mehrlänge über 15.00 m.
---------------------	---

Gebäudehöhe	Die max. Firsthöhe von 460.50 m.ü.M. darf nicht überschritten werden. Davon ausgenommen sind Kamine und Technische Anlagen wie z. B. Solarzellen, Liftüberfahrten und dgl.
-------------	--

Dach- / Attikageschoss	Das Attikageschoss muss auf mindestens einer Gebäudeseite zurück versetzt sein und darf eine im Winkel von 45° von der Schnittlinie Fassade-Gebäudehöhe nach innen gezogener Geraden nicht überschneiden.
------------------------	---

Die Bruttogeschossfläche darf nicht mehr als 50% der Grundfläche eines Vollgeschosses betragen.

Architektonische Gestaltung

Es sind Flach-, Giebel- und Pultdächer erlaubt. Nicht zulässig sind Walm- und Krüppelwalmdächer.

Die Bauten dürfen das Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild nicht verunstalten oder erheblich beeinträchtigen. Sie haben sich zudem so in ihre Umgebung einzugliedern, dass sie die Gesamtwirkung nicht stören.

Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind soweit zulässig, als dadurch das Landschaftsbild nicht verunstaltet und der Nachbar in seinen Interessen nicht benachteiligt wird. Abgrabungen, mit denen das gesamte Untergeschoss freigelegt werden sollen, sind nicht gestattet.

Ohne schriftliches Einverständnis des Nachbarn sind Böschungen und Abgrabungen nur zulässig, wenn von der Nachbargrenze ein Abstand von 0.50 m eingehalten und eine Neigung von 1:1 nicht überschritten wird.

Energie-Gewinnung

Die Warmwasseraufbereitung muss mittels Sonnenkollektoren unterstützt werden. Erdsonden-Wärmepumpen sind zulässig. Grundwasser-Wärmepumpen sind zu prüfen.

Parkplätze

2 Park- oder Abstellplätze sind auf der Parzelle auszuweisen.

Die Parkplätze dürfen als Carport ausgebildet werden oder ins Gebäude integriert sein. Der Carport sollte einen Sicherheitsabstand von 1.5 m von der Zufahrtsstrasse haben.

Parzelle D:

Wohnzone	
Landfläche	481 m ²
Bruttogeschossfläche	265 m ²
Erdgeschoss-Kote	451.15 m.ü.M.
First-Kote Maximum	460.65 m.ü.M.
Max. 2 Vollgeschosse + Dach-/Attikageschoss	

Grenzabstände	Grenzabstand Nord	4.00 m
	Grenzabstand Ost - Richtung Quartierstrasse - bis Strassenkante	4.00 m
	Grenzabstand Süd + West	je 5.00 m

Vorspringende Gebäudeteile wie Balkone, Erker, Vordächer, Treppen, Windfänge und dergleichen dürfen höchstens 1.00 m in den Grenzabstand hineinragen. Mit Ausnahme von Dachvorsprüngen und Vordächern dürfen diese Bauteile zudem einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten.

Freistehende, eingeschossige und unbewohnte Kleinbauten wie Gartenhäuschen, Holzschöpfe usw. von bis zu 35 m² Fläche beträgt der Grenzabstand 2.00 m. Mittels Nähe-Baurecht kann dieser Grenzabstand reduziert werden.

Unterniveau-Bauten sind Gebäude, die inkl. Überdeckung des gestalteten Terrains höchstens um 1.00 m überragen, insbesondere Schwimmbecken. Sie haben einen Grenzabstand von 2.00 m einzuhalten.

Gebäudehöhe	Die max. Firsthöhe von 460.65 m.ü.M. darf nicht überschritten werden. Davon ausgenommen sind Kamine und Technische Anlagen wie z. B. Solarzellen, Liftüberfahrten und dgl.
-------------	--

Dach- / Attikageschoss	Das Attikageschoss muss auf mindestens einer Gebäudeseite zurück versetzt sein und darf eine im Winkel von 45° von der Schnittlinie Fassade-Gebäudehöhe nach innen gezogener Geraden nicht überschneiden.
------------------------	---

Die Bruttogeschossfläche darf nicht mehr als 50% der Grundfläche eines Vollgeschosses betragen.

Architektonische Gestaltung

Es sind Flach-, Giebel- und Pultdächer erlaubt. Nicht zulässig sind Walm- und Krüppelwalmdächer.

Die Bauten dürfen das Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild nicht verunstalten oder erheblich beeinträchtigen. Sie haben sich zudem so in ihre Umgebung einzugliedern, dass sie die Gesamtwirkung nicht stören.

Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind soweit zulässig, als dadurch das Landschaftsbild nicht verunstaltet und der Nachbar in seinen Interessen nicht benachteiligt wird. Abgrabungen, mit denen das gesamte Untergeschoss freigelegt werden sollen, sind nicht gestattet.

Ohne schriftliches Einverständnis des Nachbarn sind Böschungen und Abgrabungen nur zulässig, wenn von der Nachbargrenze ein Abstand von 0.50 m eingehalten und eine Neigung von 1:1 nicht überschritten wird.

Energie-Gewinnung

Die Warmwasseraufbereitung muss mittels Sonnenkollektoren unterstützt werden. Erdsonden-Wärmepumpen sind zulässig. Grundwasser-Wärmepumpen sind zu prüfen.

Parkplätze

2 Park- oder Abstellplätze sind auf der Parzelle auszuweisen. Die Parkplätze dürfen als Carport ausgebildet werden oder ins Gebäude integriert sein. Der Carport darf Richtung Süden, mit einer Länge von max. 8.00 m, an die Grundstücksgrenze grenzen. Der Carport sollte einen Sicherheitsabstand von 1.5 m von der Zufahrtsstrasse haben.

Parzelle E:

Wohnzone	
Landfläche	540 m ²
Bruttogeschossfläche	295 m ²
Erdgeschoss-Kote	449.40 m.ü.M.
First-Kote Maximum	458.90 m.ü.M.
Max. 2 Vollgeschosse + Dach-/Attikageschoss	

Grenzabstände	Grenzabstand Nord, Ost	5.00 m
	Grenzabstand West	4.00 m
	Grenzabstand Süd - ein Zusammenbauen mit der Parzelle F wäre möglich	
	Ansonsten beträgt der Grenzabstand	5.00 m

Vorspringende Gebäudeteile wie Balkone, Erker, Vordächer, Treppen, Windfänge und dergleichen dürfen höchstens 1.00 m in den Grenzabstand hineinragen. Mit Ausnahme von Dachvorsprüngen und Vordächern dürfen diese Bauteile zudem einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten.

Freistehende, eingeschossige und unbewohnte Kleinbauten wie Gartenhäuschen, Holzschöpfe usw. von bis zu 35 m² Fläche beträgt der Grenzabstand 2.00 m. Mittels Nähe-Baurecht kann dieser Grenzabstand reduziert werden.

Unterniveau-Bauten sind Gebäude, die inkl. Überdeckung des gestalteten Terrains höchstens um 1.00 m überragen, insbesondere Schwimmbecken. Sie haben einen Grenzabstand von 2.00 m einzuhalten.

Gebäudehöhe	Die max. Firsthöhe von 458.90 m.ü.M. darf nicht überschritten werden. Davon ausgenommen sind Kamine und Technische Anlagen wie z. B. Solarzellen.
-------------	---

Dach- / Attikageschoss	Eine allfällige Attika muss auf 3 Seiten zurückversetzt sein (Art. 39 Abs. 3 BZO). Die Baukommission kann Ausnahmen zulassen, wenn nachgewiesen wird, dass das Nachbargebäude besser gestellt ist. Die Bruttogeschossfläche darf nicht mehr als 50% der Grundfläche eines Vollgeschosses betragen.
------------------------	---

Architektonische Gestaltung

Es sind Flach-, Giebel- und Pultdächer erlaubt. Nicht zulässig sind Walm- und Krüppelwalmdächer.

Die Bauten dürfen das Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild nicht verunstalten oder erheblich beeinträchtigen. Sie haben sich zudem so in ihre Umgebung einzugliedern, dass sie die Gesamtwirkung nicht stören.

Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind soweit zulässig, als dadurch das Landschaftsbild nicht verunstaltet und der Nachbar in seinen Interessen nicht benachteiligt wird. Abgrabungen, mit denen das gesamte Untergeschoss freigelegt werden sollen, sind nicht gestattet.

Ohne schriftliches Einverständnis des Nachbarn sind Böschungen und Abgrabungen nur zulässig, wenn von der Nachbargrenze ein Abstand von 0.50 m eingehalten und eine Neigung von 1:1 nicht überschritten wird.

Energie-Gewinnung

Die Warmwasseraufbereitung muss mittels Sonnenkollektoren unterstützt werden. Erdsonden-Wärmepumpen sind zulässig. Grundwasser-Wärmepumpen sind zu prüfen.

Parkplätze

2 Parkplätze sind auf der Parzelle auszuweisen.

Die Parkplätze dürfen als Carport ausgebildet werden oder ins Gebäude integriert sein. Der Carport darf Richtung Süden, mit einer Länge von max. 8.00 m, an die Grundstücksgrenze grenzen. Der Carport sollte einen Sicherheitsabstand von 1.5 m von der Zufahrtsstrasse haben.

Parzelle F

Wohnzone	
Landfläche	461 m ²
Bruttogeschossfläche	255 m ²
Erdgeschoss-Kote	449.40 m.ü.M.
First-Kote Maximum	458.90 m.ü.M.
Max. 2 Vollgeschosse + Dach-/Attikageschoss	

Grenzabstände

Grenzabstand Nord - ein Zusammenbauen mit der Parzelle E wäre möglich Ansonsten beträgt der Grenzabstand	4.00 m
Grenzabstand Ost	5.00 m
Grenzabstand Süd	8.50 m
Die best. Kanalisationsleitung darf nicht gestört werden.	
Grenzabstand West - Richtung Quartierstasse	4.00 m

Vorspringende Gebäudeteile wie Balkone, Erker, Vordächer, Treppen, Windfänge und dergleichen dürfen höchstens 1.00 m in den Grenzabstand hineinragen. Mit Ausnahme von Dachvorsprüngen und Vordächern dürfen diese Bauteile zudem einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten.

Bei Vorspringenden Gebäudeteile Richtung Süden ist auf die bestehende Kanalisation acht zu geben.

Freistehende, eingeschossige und unbewohnte Kleinbauten wie Gartenhäuschen, Holzschöpfe usw. von bis zu 35 m² Fläche beträgt der Grenzabstand 2.00 m. Mittels Nähe-Baurecht kann dieser Grenzabstand reduziert werden.

Unterniveau-Bauten sind Gebäude, die inkl. Überdeckung des gestalteten Terrains höchstens um 1.00 m überragen, insbesondere Schwimmbecken. Sie haben einen Grenzabstand von 2.00 m einzuhalten. Richtung Süden darf die Kanalisation nicht gestört werden.

Gebäudehöhe

Die max. Firsthöhe von 458.90 m.ü.M. darf nicht überschritten werden. Davon ausgenommen sind Kamine und Technische Anlagen wie z. B. Solarzellen, Liftüberfahrten und dgl.

Dach- / Attikageschoss

Eine allfällige Attika muss auf 3 Seiten zurückversetzt sein (Art. 39 Abs. 3 BZO). Die Baukommission kann Ausnahmen zulassen, wenn nachgewiesen wird, dass das Nachbargebäude besser gestellt ist.

Die Bruttogeschossfläche darf nicht mehr als 50% der Grundfläche eines Vollgeschosses betragen.

Architektonische Gestaltung

Es sind Flach-, Giebel- und Pultdächer erlaubt. Nicht zulässig sind Walm- und Krüppelwalmdächer.

Die Bauten dürfen das Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild nicht verunstalten oder erheblich beeinträchtigen. Sie haben sich zudem so in ihre Umgebung einzugliedern, dass sie die Gesamtwirkung nicht stören.

Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind soweit zulässig, als dadurch das Landschaftsbild nicht verunstaltet und der Nachbar in seinen Interessen nicht benachteiligt wird. Abgrabungen, mit denen das gesamte Untergeschoss freigelegt werden sollen, sind nicht gestattet.

Ohne schriftliches Einverständnis des Nachbarn sind Böschungen und Abgrabungen nur zulässig, wenn von der Nachbargrenze ein Abstand von 0.50 m eingehalten und eine Neigung von 1:1 nicht überschritten wird.

Energie-Gewinnung

Die Warmwasseraufbereitung muss mittels Sonnenkollektoren unterstützt werden. Erdsonden-Wärmepumpen sind zulässig. Grundwasser-Wärmepumpen sind zu prüfen.

Parkplätze

2 Parkplätze sind auf der Parzelle auszuweisen.

Die Parkplätze dürfen als Carport ausgebildet werden oder ins Gebäude integriert sein. Der Carport darf im Norden und Süden, mit einer Länge von max. 8.00 m, bis an die Grundstücksgrenze grenzen. Der Carport sollte einen Sicherheitsabstand von 1.5 m von der Zufahrtsstrasse haben.

Parzelle G

Wohnzone	
Landfläche	958 m ²
Bruttogeschossfläche	530 m ²
Erdgeschoss-Kote	450.00 m.ü.M.
First-Kote Maximum	459.50 m.ü.M.
Max. 2 Vollgeschosse + Dach-/Attikageschoss	

Grenzabstände	Grenzabstand Ost	11.00 m
	Die best. Meteorleitung darf nicht gestört werden.	
	Grenzabstand Süd	5.00 m
	Grenzabstand Nord und West - Richtung Quartierstrasse	3.00 m

Vorspringende Gebäudeteile wie Balkone, Erker, Vordächer, Treppen, Windfänge und dergleichen dürfen höchstens 1.00 m in den Grenzabstand hineinragen. Mit Ausnahme von Dachvorsprüngen und Vordächern dürfen diese Bauteile zudem einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten.

Freistehende, eingeschossige und unbewohnte Kleinbauten wie Gartenhäuschen, Holzschöpfe usw. von bis zu 35 m² Fläche beträgt der Grenzabstand 2.00 m. Mittels Nähe-Baurecht kann dieser Grenzabstand reduziert werden.

Unterniveau-Bauten sind Gebäude, die inkl. Überdeckung des gestalteten Terrains höchstens um 1.00 m überragen, insbesondere Schwimmbecken. Sie haben einen Grenzabstand von 2.00 m einzuhalten.

Richtung Ost darf die best. Meteorleitung nicht gestört werden.

Mehrlängen-Zuschlag	Gegenüber Fassaden von mehr als 15.00 m Länge erhöht sich der Grenzabstand um 1/5 der Mehrlänge über 15.00 m.
---------------------	---

Gebäudehöhe	Die max. Firsthöhe von 459.50 m.ü.M. darf nicht überschritten werden. Davon ausgenommen sind Kamine und Technische Anlagen wie z. B. Solarzellen, Liftüberfahrten und dgl.
-------------	--

Dach- / Attikageschoss	Das Attikageschoss muss auf mindestens einer Gebäudeseite zurück versetzt sein und darf eine im Winkel von 45° von der Schnittlinie Fassade-Gebäudehöhe nach innen gezogener Geraden nicht überschneiden.
------------------------	---

Die Bruttogeschossfläche darf nicht mehr als 50% der Grundfläche eines Vollgeschosses betragen.

Architektonische Gestaltung

Es sind Flach-, Giebel- und Pultdächer erlaubt. Nicht zulässig sind Walm- und Krüppelwalmdächer.

Die Bauten dürfen das Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild nicht verunstalten oder erheblich beeinträchtigen. Sie haben sich zudem so in ihre Umgebung einzugliedern, dass sie die Gesamtwirkung nicht stören.

Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind soweit zulässig, als dadurch das Landschaftsbild nicht verunstaltet und der Nachbar in seinen Interessen nicht benachteiligt wird. Abgrabungen, mit denen das gesamte Untergeschoss freigelegt werden sollen, sind nicht gestattet.

Ohne schriftliches Einverständnis des Nachbarn sind Böschungen und Abgrabungen nur zulässig, wenn von der Nachbargrenze ein Abstand von 0.50 m eingehalten und eine Neigung von 1:1 nicht überschritten wird.

Energie-Gewinnung

Die Warmwasseraufbereitung muss mittels Sonnenkollektoren unterstützt werden. Erdsonden-Wärmepumpen sind zulässig. Grundwasser-Wärmepumpen sind zu prüfen.

Parkplätze

4 Parkplätze sind auf der Parzelle auszuweisen.

Die Parkplätze dürfen als Carport ausgebildet werden oder ins Gebäude integriert sein. Der Carport darf Richtung Norden und Süden, mit einer Länge von max. 8.00 m, an die Grundstücksgrenze grenzen. Der Carport sollte einen Sicherheitsabstand von 1.5 m von der Zufahrtsstrasse haben.

Parzelle H

Wohnzone
Landfläche 4'552 m²
Bruttogeschossfläche maximal 3'454 m², minimal 2'700 m²
Erdgeschoss-Kote wird auf Grund der Bebauungsstudie bestimmt in Bezug zum Grundwasserstand (gem. Skizze Gebäudehöhe)

Max. 3 Vollgeschosse (Gebäudehöhe 9.00 m ab EG-Kote) + nicht anrechenbares Attikageschoss

Grenzabstand

Grenzabstand Nord, Ost, Süd (Gebäude mit 2 Vollgeschossen) 6.00 m
(vorbehältlich Mehrlängen-Zuschlag gegenüber Nachbarparzellen)
Freihaltefläche Gewässerraum - Grenzabstand West 8.00 + 2.00 m

Vorspringende Gebäudeteile wie Balkone, Erker, Vordächer, Treppen, Windfänge und dergleichen dürfen höchstens 1.00 m in den Grenzabstand hineinragen. Mit Ausnahme von Dachvorsprüngen und Vordächern dürfen diese Bauteile zudem einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten.

Für freistehende, eingeschossige und unbewohnte Kleinbauten wie Gartenhäuschen, Holzschöpfe usw. von bis zu 35 m² Fläche beträgt der Grenzabstand 2.50 m. Mittels Näherbaurecht kann dieser Grenzabstand reduziert werden.

Unterniveau-Bauten sind Gebäude, die inkl. Überdeckung das gestaltete Terrain höchstens um 1.00 m überragen, insbesondere Schwimmbecken. Sie haben einen Grenzabstand von 2.50 m einzuhalten.

Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden und beträgt min. 8.0 m. Vorspringende Gebäudeteile sind zu berücksichtigen.

Innerhalb der Parzelle kann der Gebäudeabstand auf das feuerpolizeiliche Minimum reduziert werden, wenn einwandfreie wohngygienische Verhältnisse gewahrt bleiben.

Das zulässige 3. Vollgeschoss und das nicht anrechenbare Attikageschoss sind gegenüber der Nachbarparzellen ausserhalb des QGP-Perimeters soweit zurückzusetzen, dass das Nachbargebäude bezüglich der Besonnung nicht stärker beeinträchtigt wird, als bei einer Überbauung nach Regelbauordnung. Für den Nachweis gilt der 21. März (Sonnengleiche). Der Grenzabstand gegenüber Nachbarparzellen beträgt max. 12.00 m.

Mehrlängen-Zuschlag Gegenüber Fassaden von mehr als 15.00 m Länge erhöht sich der Grenzabstand um 1/5 der Mehrlänge über 15.00 m. Der um den Mehrlängenzuschlag vergrösserte Grenzabstand braucht jedoch nicht mehr zu betragen als 12.00 m. Die Gebäudelänge darf 45 m in jedem Fall nicht überschreiten.

Gebäudehöhe Die max. Firsthöhe darf nicht überschritten werden. Davon ausgenommen sind Kamine und Technische Anlagen wie z. B. Solarzellen, Liftüberfahrten und dgl.

Attikageschoss Eine allfällige Attika muss auf 3 Seiten zurückversetzt sein (Art 39 Abs. 3 BZO). Die Baukommission kann Ausnahmen zulassen, wenn nachgewiesen wird, dass das Nachbargebäude besser gestellt ist.

Die Bruttogeschossfläche darf nicht mehr als 50% der Grundfläche eines Vollgeschosses betragen.

Die Geschosshöhe für das Attikageschoss ab OK Dachbelag darf max. 3.50 m nicht übersteigen.

Die Lage des Attikageschosses ist so zu wählen, dass eine gute Einordnung ins Ortsbild und eine genügende Besonnung der Wohnungen in Nachbarhäusern gewährleistet ist. Die Baukommission kann dafür Ausnahmen bewilligen.

Architektonische Gestaltung

Es sind nur Flachdächer erlaubt. Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Die Bauten dürfen das Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild nicht verunstalten oder erheblich beeinträchtigen. Sie haben sich zudem so in ihre Umgebung einzugliedern, dass sie die Gesamtwirkung nicht stören. Ein Nachweis, dass alle Wohnungen genügend besonnt werden, muss erbracht werden.

Mehrfamilienhäuser müssen behindertengerecht (anpassbar) erstellt werden.

Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind soweit zulässig, als dadurch das Landschaftsbild nicht verunstaltet und der Nachbar in seinen Interessen nicht benachteiligt wird. Abgrabungen, mit denen das gesamte Untergeschoss freigelegt werden sollen, sind nicht gestattet.

Ohne schriftliches Einverständnis des Nachbarn sind Böschungen und Abgrabungen nur zulässig, wenn von der Nachbargrenze ein Abstand von 0.50 m eingehalten und eine Neigung von 1:1 nicht überschritten wird.

Spielplätze

Eine Fläche von min. 12% der BGF ist auszuweisen.

fen. Es ist für den Baubereich H nur eine Energiezentrale anzustreben, je nach Planungsdisposition mit der Erstellung der Einstellhalle.

Parkplätze

Die Parkplätze müssen unterirdisch angeordnet werden. Lediglich 3 - 4 Abstellplätze für Kurzparkierer (Arzt, Güterumschlag usw.) dürfen oberirdisch erstellt werden.

Velos und Mofas

Pro Zimmer sind min. 0.5 Parkfelder auszuweisen.

Container-Sammelstelle

Zwei Container-Sammelstellen für die Bebauungszone H sind im Bereich der Feuerwehrezufahrten zentral anzulegen.

Erschliessungszufahrten

Die Erschliessungszufahrten in den Baubereich H sind so baulich zu gestalten, dass jederzeit die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge (Feuerwehr, Krankenwagen, Arzt usw.) gewährleistet ist.

Bebauungsstudien / Baueingabe

Für die Beurteilung der Einpassung wird ein Modell mit Einbezug der Umgebung gefordert. Die Wohnhygiene (insbesondere die Besonnung der Nachbargrundstücke) ist nachzuweisen.

Die Gemeinde kann auf Kosten der Bauherrschaft ein Fachgutachten erstellen.

Darin werden folgende Punkte geprüft:

- Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild
- Gestaltung der Bauten und Aussenräume (inkl. Besonnung)
- Erschliessung und Parkierung (Festlegung der Anzahl Parkplätze)
- Behindertengerechtes Bauen

Bruttogeschossfläche

	Landfläche	BGF	Parkplätze
Parzelle A	838	460	4
Parzelle B	865	475	4
Parzelle C	603	330	2
Parzelle D	481	265	2
Parzelle E	540	295	2
Parzelle F	461	255	2
Parzelle G	958	530	4
Parzelle H	4'552	3'454	
Tiefgarage			72
Fussweg zw. Parzelle B + E	35		
Total	9'329	6'064	92

Landfläche 9'329

AZ 0.65

Total BGF 6'064

Di

6460 Altdorf, 16.10.2009 / rev. 03.11.2009 / rev. 29.01.2010 / rev. 23.01.2010 / rev. 28.05.2010
/ rev. 02.07.2010 / rev. 13.09.2010- rev. 11.03.2011 hm/mpf

Architekturbüro **UTIGER AG**


Markus P. Fink 6460 Altdorf

Anhang: Planverkleinerungen

Skizze Gebäudehöhe







