



GEMEINDE BAUEN



QUARTIERGESTALTUNGSPLAN

„OBERER BAUMGARTEN“

PARZELLE NR. 98 GRUNDBUCH BAUEN

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

17.04.2019

Öffentliche Auflage

30 Tage öffentliche Auflage vom 10.5.19 bis 11.6.19

Gemeinderat

Vom Gemeinderat Bauen erlassen am 17.6.19

Ang

Die Gemeindepräsidentin



Amold

Der Gemeindeschreiber

Regierungsrat

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2019-478 genehmigt am 20. Aug. 2019

Der Regierungsrat

Amir

Amir

Bel



Eigentümer & Projektverfasser

 **architekturbüro
HEINZ MEIER AG**

DIPL. ARCHITEKT ETH/SIA | BAHNHOFSTRASSE 66 | 6460 ALTDORF
TELEFON 041 874 11 00 | TELEFAX 041 874 11 01 | WWW.ARCHMEIER.CH

Inhaltsverzeichnis

I	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	4
	Rechtsgrundlagen	4
	Geltungsbereich	4
	Zweck	4
	Bestandteile	4
	Vorbehaltenes Recht	4
II	BAUBEREICHE	5
	Baubereiche	5
	Bauten ausserhalb Baubereiche	5
	Höhenlage Gebäude	5
	Grenzabstände	5
	Waldabstand	5
	Baulinie Wanderweg	6
	Naturgefahren	6
III	AUSNÜTZUNGSZIFFER	6
	Ausnützung	6
IV	GESTALTUNGSGRUNDSÄTZE	7
	Dach	7
	Fassade	7
	Aussensitzbereiche	7
	Energie	7
V	UMGEBUNGSGESTALTUNG	8
	Bepflanzung	8
	Stützmauern	8
	Erschliessungsbereich	8

Sonderbauvorschriften zum QGP Ober Baumgarten in Bauen	3
Parkierungsbereich	8
Spielplatz	9
Ver- und Entsorgung	9
VI SCHLUSSBESTIMMUNGEN	9
Grundbuch	9
Rechtsgültigkeit	9

I Allgemeine Bestimmungen

<i>Rechtsgrundlagen</i>	Art. 1 Der Gemeinderat Bauen erlässt, gestützt auf Art. 54 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und gestützt auf Art. 33 der Bau- und Zonenordnung Bauen (BZO) die nachfolgenden Vorschriften zum Quartiergestaltungsplan Ober Baumgarten.
<i>Geltungsbereich</i>	Art. 2 Die Vorschriften gelten für den im Sondernutzungsplan 1:500 bezeichneten Quartiergestaltungsplanperimeter.
<i>Zweck</i>	Art. 3 Der Quartiergestaltungsplan bezweckt im Sinne von Art. 52 Ziffer 2 PBG eine gute Gestaltung und Überbauung die ortsgestalterisch vorteilhaft ist, welche auch eine Übereinstimmung mit den BLN-Schutzgebieten sowie Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aufweist.
<i>Bestandteile</i>	Art. 4 Der Quartiergestaltungsplan umfasst: a) Verbindliche Bestandteile: ▪ Sonderbauvorschriften 17.04.2019 ▪ 1 - Sondernutzungsplan 17.04.2019 b) Wegleitende Bestandteile: ▪ 2 - Situationsplan 17.04.2019 ▪ 3 - Erschliessungsplan 17.04.2019 ▪ 4A - Perspektiven / Terrainschnitte 17.04.2019 ▪ 4B - Umgebungsplan 17.04.2019 ▪ 5 - Richtprojekt Haustyp 1 17.04.2019 ▪ 6 - Richtprojekt Haustyp 2 17.04.2019
<i>Vorbehaltenes Recht</i>	Art. 5 Soweit diese Sonderbauvorschriften keine besonderen Bestimmungen enthalten, gelangt das Baureglement der Gemeinde Bauen, das Planungs- und Baugesetz des Kantons Uri sowie sämtliche sonstigen relevanten Vorschriften des kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts zur Anwendung.

II Baubereiche

Art. 6

Baubereiche

1. Die Baubereiche bestimmen die Anzahl und Lage der Gebäude, deren minimalen Grenz- und Gebäudeabstände, sowie die maximalen Gebäudelängen und -höhen.
2. Die Firsthöhe von max. 10.5m (Art.62, BZO Bauen) kann überall eingehalten werden. Die vorgeschriebene Gebäudehöhe von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassaden und unterkant Dachfläche auf das gewachsene oder tiefergelegte Terrain kann aufgrund der bestehenden Topografie nicht überall eingehalten werden.

Art. 7

Bauten ausserhalb Baubereiche

Angrenzend an die Baubereiche dürfen Lichtschächte und Aussentreppen bewilligt werden, sofern die Grenzabstände gemäss BZO Bauen eingehalten werden oder Vereinbarungen getroffen werden.

Art. 8

Höhenlage Gebäude

1. Die Höhenlage der einzelnen Gebäude sind im Plan 1 - Sondernutzungsplan definiert.
2. Abweichungen im Bereich von 50cm nach oben und unten sind unter Wahrung der baugesetzlichen Vorschriften erlaubt.
3. Die Höhenkoten der Gebäude sind:

Haus A:	±0.00	= +488.5 m.ü.M.
Haus B:	±0.00	= +487.5 m.ü.M.
Haus C:	±0.00	= +482.5 m.ü.M.
Haus D:	±0.00	= +482.7 m.ü.M.
Haus E:	±0.00	= +482.2 m.ü.M.
Haus F:	±0.00	= +479.0 m.ü.M.

Art. 9

Grenzabstände

Die ordentlichen Grenzabstände gemäss BZO Bauen werden mit der möglichen aufgezeigten Parzellierung gemäss Sondernutzungsplan eingehalten. Eine Änderung der Parzelleneinteilung bleibt vorbehalten.

Art. 10

Waldabstand

1. Der Waldabstand bemisst sich ab der im Nutzungsplan verbindlich festgelegten Waldgrenze. Gemäss Art.93 Ziffer 1 PBG soll der Abstand 20 Meter bemessen.
2. Der Abstand wird massvoll auf 15 Meter reduziert um eine vernünftige Überbauung realisieren zu können, welcher keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

*Baulinie Wanderweg***Art. 11**

Gemäss Art.42 BZO Bauen werden zwischen dem historischen Weg im Bereich Oberer Baumgarten und der Baulinie keine Bauten und Anlagen erstellt. Die Baulinie wird eingehalten.

*Naturgefahren***Art. 12**

Weil das Haus C im Bereich der Gefahrenzone „Mittel“ liegt, werden an der bergseitigen Fassade folgende Schutzmassnahmen getroffen:

Fenster nur mit Brüstung, mind. +1.00m ab fertig Terrain ausführen

Das Mauerwerk ist in Stahlbeton, mind. +1.00m ab fertig Terrain zu erstellen. Der Stahlbeton wird auf einen Druck von 6 kN/m² dimensioniert.

Die Lichtschächte müssen +1.00m über das neue Terrain gezogen werden.

Bergseitige Eingänge sind zu vermeiden.

Da die Häuser D und F im Bereich der Gefahrenzone „Gering“ liegen, werden an den bergseitigen Fassaden folgende Schutzmassnahmen getroffen:

Fenster nur mit Brüstung, mind. +0.50m ab fertig Terrain ausführen.

Die Lichtschächte müssen +0.50m über das neue Terrain gezogen werden.

Bergseitige Eingänge sind beim Haus D zu vermeiden. Das Haus F ist gemäss Sondernutzungsplan bergseitig erschlossen und daher ist hier der bergseitige Hauszugang zulässig.

III Ausnützungsziffer

*Ausnützung***Art. 13**

1. Gemäss Art.62 BZO Bauen beträgt die Ausnützungsziffer exkl. Ausnützungsbonus 0.35.

2. Die Anrechenbare Landfläche berechnet sich wie folgt:

Fläche Parzelle 98 gemäss Grundbuch =	7310.0 m ²
- Best. Erschliessungsflächen =	598.0 m ²
- Projektierte Erschliessungsflächen=	655.0 m ²
- Waldfläche	977.0 m ²
Total Anrechenbare Landfläche	5080.0 m ²

Daraus resultiert eine totale Bruttogeschossfläche (BGF) von 1778.0 m².

3. Gemäss Art. 64.5 der BZO Bauen kann der Gemeinderat einen Ausnützungsbonus von höchstens 10% gewähren. Dieser wird zurzeit nicht bean-sprucht.

IV Gestaltungsgrundsätze

Art. 14

Dach

1. Die Dachneigung und die Dachformen sind so zu gestalten, dass ein harmonisches Ortsbild mit ruhiger Gesamtwirkung erzielt wird. (Art.46.3 BZO Bauen)
2. Alle Gebäude sind mit parallel zu den Höhenkurven verlaufenden Satteldächern zu versehen.
3. Die Dachneigung wird zwischen 20° und 40° ausgeführt.
4. Die Dacheindeckung hat durch grauen Eternit oder Tonziegel in zurückhaltender Farbe zu erfolgen.
5. Dachflächenfenster und technische Aufbauten sind erlaubt.
6. Lukarnen und Dacheinschnitte sind im Interesse eines ruhigen Gesamtbildes nicht zulässig.

Art. 15

Fassade

1. Die Fassaden der Baubereiche Hochbauten sind massiv, verputzt oder in Holz zu halten. Im südlichen Gebäudeteil ist eine Holzstruktur mit hohem Glasanteil möglich. Die Erscheinung der Bauten hat sich an den Richtprojekten zu orientieren.
2. In den Obergeschossen werden keine auskragenden Balkone erstellt.
3. Lodgen und Wintergärten sind in den Obergeschossen in den Baukörper zu integrieren.
4. Die Bauliche Eigenart der Gemeinde Bauen ist zu wahren (Art 39.1 BZO Bauen)

Art. 16

Aussensitzbereiche

1. Aussensitzplätze sind nutzungs- und topografieabhängig gemäss „Baubereich Sitzplätze“ des Sondernutzungsplanes möglich.
2. Generell werden die Sitzplätze mindestens 1.00m von der Ostfassade zurückversetzt.
Beim Baufeld B wird der Sitzplatzbereich auf Grund der steilen Hanglage und der Höhenlage des Hauses auf der Vorderkante Ostfassade belassen, um eine übermässig hohe Stützmauer hangseits zu vermeiden.
Beim Baufeld E erübrigt sich eine talseitige Stützmauer. Daher wird analog dem Baufeld B der Sitzplatzbereich bis Vorderkante Ostfassade definiert.

Art. 17

Energie

1. Der Energiebedarf für Heizung- und Warmwasser aller Bauten ist ausschliesslich mit erneuerbarer Energie bereit zu stellen.
2. Die Gebäudehülle hat den aktuellen Energievorschriften zu entsprechen.
3. Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf dem Satteldach erlaubt und sind in der Dachlandschaft sorgfältig zu integrieren.

V Umgebungsgestaltung

Art. 18

Bepflanzung

1. Mit der Bepflanzung soll die ursprüngliche Liegenschaft natürlich in die verschiedenen Baufelder unterteilt werden. Mit niederstämmigen Bäumen, Sträuchern und Hecken soll die Privatsphäre der jeweiligen Häuser gewahrt werden. Einzelne hochstämmige Bäume geben dem neuen Quartier die nötige, ortsübliche Struktur.
2. Es sind grundsätzlich einheimische und standorttypische Bäume und Sträucher vorzusehen.
3. Intensiv genutzte Rasen- und Gartenflächen sind auf den unmittelbaren Umgebungsbereich der Gebäude zu konzentrieren. Die übrigen privaten Grünflächen insbesondere im Bereich des Waldrands (vgl. Umgebungsplan Nr. 4B) sind als extensive Blumenwiesen anzulegen und zu nutzen.
4. Im Baubewilligungsverfahren ist die Umgebungsgestaltung (Bepflanzung, Grünflächen) konkret aufzuzeigen.

Art. 19

Stützmauern

1. Zur optimalen Nutzung des Grundstückes können mittels gut gestalteter Mauern die Höhenunterschiede ausgeglichen werden. Diese müssen den aktuellen Sicherheitsvorschriften gemäss BfU entsprechen.
2. Die Stützmauern werden soweit es die Topografie zulässt, möglichst niedrig gehalten. Die maximale Höhe von 2.00m darf nicht überschritten werden.
3. Die Stützmauern, also alle Mauern, welche nicht den Hauptbaukörper betreffen, sind als Trockenmauern mit kleinteiligen und ortstypischen Steinen auszuführen.
4. Statisch bedingte Stützmauern im Bereich der Garageneinfahrt dürfen in Beton ausgeführt werden, jedoch ist der Betonanteil möglichst gering zu halten.

Art. 20

Erschliessungsbereich

1. Die Liegenschaft wird über die Zufahrtsstrasse oberer Baumgarten und über zwei Stichstrassen erschlossen.
2. Die Häuser A, B, C, D und E erhalten die Zufahrt von Osten (Talseite). Haus F erhält die Zufahrt von Westen (Hangseite) über die untere Stichstrasse.

Art. 21

Parkierungsbereich

1. Für die Anzahl Autoabstellplätze ist Art. 38 der BZO Bauen massgebend.
2. Als Abstellplatz gelten Parkplätze im Freien sowie Parkplätze in Garagen. Mit den zwei Garagenplätzen, sowie mindestens einem Parkplatz im Freien, kann diese Anforderung erfüllt werden.
3. Der Terraineinschnitt für die Zufahrt zu den Garagen und den Hauseingang wird auf max. 50% der dazugehörenden Fassadenbreite beschränkt. Es bleibt offen, in welchem Bereich der Fassade die Zufahrt entstehen soll.

*Spielplatz***Art. 22**

Auf einen gemeinsamen Spielplatz wird verzichtet.

*Ver- und Entsorgung***Art. 23**

1. 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.
2. Das unverschmutzte Abwasser wird auf Grund mangelnder Versickerungsleistung im Gebiet oberer Baumgarten in die bestehende Ableitung und zum Hutzalbach geführt.
3. Für die Entsorgung ist keine eigene Entsorgungsstelle vorgesehen. Es ist die nächstgelegene Sammelstelle beim Wendeplatz zu benutzen.

VI Schlussbestimmungen

*Grundbuch***Art. 24**

Der Quartiergestaltungsplan mit den Sonderbauvorschriften ist im Grundbuch anzumerken.

*Rechtsgültigkeit***Art. 25**

1. Sämtliche Auflagen und Bedingungen dieser Sonderbauvorschriften sind für den Rechtsnachfolger sinngemäss verbindlich. Der Käufer ist vom Verkäufer jeweils über den Inhalt dieser Sonderbauvorschriften vollumfänglich in Kenntnis zu setzen.
2. Der Quartiergestaltungsplan samt den Sonderbauvorschriften tritt nach Abschluss des Planauflageverfahrens, der Unterzeichnung durch den Gemeinderat Bauen sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Uri in Kraft.