

**Einwohnergemeinde Bauen, Kanton Uri**

**Quartiergestaltungsplan  
„Unterer Baumgarten“**

**Sonderbauvorschriften  
( verbindlicher Bestandteil )**

30 Tage öffentlich aufgelegt vom: **4. 4. 03** bis **4. 5. 03**

vom Gemeinderat Bauen erlassen am:

Der Präsident:

*H. K.*

Die Gemeindeschreiberin:

*[Signature]*



Vom Regierungsrat des Kantons Uri genehmigt am: **- 8. Juli 2003**

**Im Auftrage des Regierungsrates  
Standeskanzlei Uri  
Der Kanzleidirektor**

*[Signature]*



Luzern, 07. März 2003  
GZP Architekten Luzern

9020 / BC030307 GP Bauen rev Sonderbauvorschriften

# **Einwohnergemeinde Bauen, Kanton Uri**

## **Quartiergestaltungsplan „Unterer Baumgarten“**

### **Sonderbauvorschriften**

( verbindlicher Bestandteil )

#### **Art 1 Rechtsgrundlage:**

- .1 Für das Planungsgebiet des Quartiergestaltungsplanes „Unterer Baumgarten“, Bauen gelten grundsätzlich die Vorschriften des Baugesetzes des Kantons Uri und die Bauordnung der Einwohnergemeinde Bauen.
- .2 Die Bauordnung und das Parkierungsreglement der Gemeinde Bauen sind zur Zeit in Ueberarbeitung. Bis zum Inkrafttreten der neuen Bauordnung gelten die Bestimmungen der bisher rechtsgültigen Bauordnung, soweit der Entwurf der neuen Zonenordnung nicht weitergehende Bestimmungen vorsieht.
- .3 Als Ergänzung dazu gelten im Planungsgebiet des Quartiergestaltungsplanes „Unterer Baumgarten“ die folgenden Sonderbauvorschriften:

#### **Art. 2 Geltungsbereich:**

Das Planungsgebiet des Quartiergestaltungsplanes umfasst die Grundstücke Nr. 50, 51, 52, 53, „Unterer Baumgarten“, Bauen.

#### **Art. 3 Baubereiche**

- .1 Neue Bauten dürfen nur in den im Situationsplan bezeichneten Baubereichen A bis F erstellt werden.
- .2 Als deren Begrenzung gelten die Baulinie entlang der Bauerstrasse, die Seeufer- Abstandslinie, auf der Südwestseite die Baulinie der Gefahrenzone Rot und die minimalen seitlichen Grenzabstandslinien.

#### **Art. 4 Nutzung**

- .1 Ein Ausnützungsbonus wird für das Planungsgebiet nicht beansprucht
- .2 Für die einzelnen Baubereiche gilt für das Mass der Nutzung je die auf Grund der Ausnützungsziffer und der anrechenbaren Grundstücksfläche mögliche Bruttogeschossfläche.
- .3 Geringfügige Ausnützungsübertragungen zwischen den einzelnen Baubereichen kann der Gemeinderat unter gebührender Abwägung der Baumassenverteilung gestatten. Die Nutzungsübertragungen sind auf dem belasteten Grundstück als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken.

#### **Art. 5 Naturgefahren:**

- .1 Das Planungsgebiet liegt im Bereich der Gefahrenzonen.
- .2 Die von kantonalen Fachstellen in Zusammenarbeit mit der Kommission Naturgefahren erarbeitete Gefahrenkarte ist verbindlicher Inhalt der Quartiergestaltungsplanes.
- .3 In der Gefahrenzone Rot ( erhebliche Gefährdung ) ist die Erstellung oder der Wiederaufbau von Bauten, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, grundsätzlich nicht erlaubt.

.4 In der Gefahrenzone Blau sind im Rahmen von Baugesuchen Massnahmen aufzuzeigen, welche die Gefährdung weiter reduzieren.

.5 Für den Unterhalt des Gärtli-Töbelibaches ist zu gewährleisten, dass der Zugang an das linksseitige Ufer für Baumaschinen über die ganze Länge von der Bauerstrasse bis zum See sicher gestellt ist. Der entsprechende Bereich ausserhalb der Baulinie ist auch von Baumpflanzungen freizuhalten.

.6 Ab der Bauerstrasse ist eine entsprechende Zufahrt zum Uferbereich zu erstellen und jederzeit zugänglich zu halten.

#### **Art. 6 Gebäudelänge:**

Die Gebäudelänge wird auf maximal 20.00 m beschränkt.

#### **Art.7 Dachform**

.1 Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung von mindestens 25° zugelassen.

.2 Dabei ist darauf zu achten, dass der Dachfirst der einzelnen Baukuben jeweils in der Mitte derselben liegt.

.3 Für kleine, eingeschossige Nebengebäude wie Autounterstände und Garagen sind Flachdächer erlaubt. Diese sind extensiv zu begrünen.

#### **Art.8 Firstrichtung**

.1 Die Hauptfirstrichtung der einzelnen Gebäude ist in der Regel rechtwinklig zur entsprechenden Seeufer-Abstandslinie zu legen.

.2 Abweichungen von maximal 20° in südlicher Richtung sind gestattet

#### **Art. 9 Baumaterial:**

.1 Die Hauptdächer sind mit Tonziegeln oder ästhetisch gleichwertigem Material mit rotbrauner oder brauner Färbung einzudecken.

.2 Naturrote Ziegel sind nicht erlaubt.

.3 Ortsunübliche Baumaterialien und Farben, grelle auffallende Farben, reflektierende Materialien und Kunststoffverkleidungen sind nicht zulässig.

.4 Unverkleideter Beton ist nur für Stützmauern oder für Gebäudesockel in Untergeschossen gestattet.

.5 Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Die Gestaltung in Bezug auf Form und Farbe muss möglichst an die übrige Dacheindeckung angepasst werden.

#### **Art. 10 Grundstückszufahrten:**

.1 Die Ausfahrten auf die Bauerstrasse sind so weit als möglich zusammenzulegen. Pro Baubereich dürfen sie die Breite von 5.00 m in der Regel nicht überschreiten.

.2 Die Gestaltung der Grundstückszufahrten und der Autoabstellplätze ist im Situationsplan generell dargestellt. Die genaue Lage und Ausführung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

.3 Überlagerungen von Baubereichen und Abstellflächen sind möglich.

*.4 Aus Sicherheitsgründen darf nur vorwärts in die Kantonsstrasse eingefahren werden.*

*.5 Die Vorplatzentwässerung wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.*

*.6 Ausnahmen kann der Gemeinderat, hauptsächlich im Bereich der Zufahrt für den Unterhalt des Gärtli-Töbelibaches gestatten.*

#### **Art. 11 Umgebungsgestaltung**

*.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf ein Minimum zu beschränken.*

*.2 Die Umgebungsgestaltung ( Sitzplätze, Mauern, Böschungen und Bepflanzungen ) ist im Rahmen der Baueingabeprojekte aufzuzeigen.*

*.3 Stützmauern oder Steilböschungen sind zu begrünen*

#### **Art. 12 Bepflanzung:**

*.1 Für das ganze Planungsgebiet ist eine Bepflanzung mit mehrheitlich einheimischen und standortgerechten Strauch- und Baumarten vorzusehen.*

*.2 Der Seeuferbereich ist extensiv zu bewirtschaften.*

*.3 Der bestehende Baumbestand ist weitgehend zu belassen.*

*Der Gemeinderat kann, namentlich in den Baubereichen oder zur Verbesserung der Sicht von der Bauerstrasse ( Weg der Schweiz ) auf den See, das Fällen von bestehenden Bäumen bewilligen.*

*Der Gemeinderat kann eine entsprechende Ersatzpflanzung verlangen.*

#### **Art. 13 Entwässerung**

*.1 Nicht verschmutztes Abwasser ( Sickerwasser, Regenwasser von Dachflächen, Regenwasser von Vorplatzflächen, Hauszufahrten und Parkierungsflächen ) ist zu versickern oder durch gedrosselten Abfluss ( mindestens Schlammsammler erforderlich ) in den See abzuleiten.*