

EINGEGANGEN

24. März 2005

Kanton Uri
Gemeinde Erstfeld

Quartiergestaltungsplan
Rothus-Klus

SONDERBAUVORSCHRIFTEN



Vom Gemeinderat erlassen am 02. Mai 2005

Im Namen des Gemeinderates:

Der Präsident

Der Gemeindeschreiber

Jens Rane

M. H. R. G.

Vom Regierungsrat des Kantons Uri
mit Beschluss Nr. 430 /

am 12. Juli 2005

Im Auftrage des Regierungsrates
Sandeskanzlei Uri
Der Kanzleidirektor

S. Huber

686
14. März 2005

R+K

Remund + Kuster Büro für Raumplanung AG

Churerstrasse 47
8808 Pfäffikon SZ

Telefon 055 410 19 60
Telefax 055 410 33 18

E-Mail r+k@remund-kuster.ch
Internet www.remund-kuster.ch

ANTRAG DER GRUNDEIGENTÜMER

Die Grundeigentümer beantragen dem Gemeinderat Erstfeld, den bestehenden Quartiergestaltungsplan, vom 7. Mai 2002, aufzuheben und den neuen Quartiergestaltungsplan „Rothus-Klus“ mit Sonderbauvorschriften zu erlassen.

Grundeigentümer Parz. Nr. 1154, Parz. Nr. 301

A handwritten signature in black ink, consisting of a large loop followed by a stylized 'R' and a horizontal stroke.

Erstfeld, 24. März 2005

Art. 1 Geltungsbereich und Verbindlichkeit

- Rechtsgrundlagen ¹ Soweit der Quartiergestaltungsplan (QGP) keine Festlegungen trifft bzw. Vorschriften macht, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Einwohnergemeinde Erstfeld (BZO).
- Geltungsbereich Der Perimeter der QGP Rothus-Klus ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.
- Bestandteile ² Der Quartiergestaltungsplan (QGP) Rothus-Klus besteht aus:
- Situationsplan 1:500;
 - Sonderbauvorschriften;
 - Erläuterungen.
- ³ Alle Aussagen und Festlegungen werden wie folgt zugeordnet:
- a) verbindlicher Planinhalt:
Diese Festlegungen sind nach Art und Lage verbindlich und zwingend einzuhalten.
 - b) variabler Planinhalt:
Diese Festlegungen sind grundsätzlich einzuhalten, können bzgl. Lage jedoch mit einem gewissen Spielraum der jeweiligen Situation angepasst werden.
 - c) orientierender Planinhalt:
Dieser Planinhalt zeigt die bestehende Ausgangslage, die durch den QGP nicht verändert wird.

Art. 2 Baubereiche

- Hauptbauten ¹ Hauptbauten sind nur innerhalb der bezeichneten Baubereiche 1-4 zulässig.
- ² Die Baubereiche dürfen nur von Dachvorsprüngen etc. um höchstens 1 m überschritten werden. Innerhalb der Baubereiche können die Grundrisse im Rahmen der Vorschriften der BZO und der nachfolgenden Vorschriften frei gewählt werden.
- Grundmasse ³ In den einzelnen Baubereichen gelten folgende Grundmasse und Nutzungen:

Bau-bereich	max. Gebäudehöhe	max. Firsthöhe	Nutzungen
1	10 m	13 m	Büro/Gewerbe
2	10 m	13 m	Wohnen/Büro/Gewerbe
3	10 m	14 m	Gewerbe
4	10 m	14 m	Gewerbe

Der Zusammenbau innerhalb der Baubereiche und zwischen dem Baubereich 1 und 2 sind zulässig.

Art. 3 Ausnützung

Grundstückfläche

¹ Die gesamte anrechenbare Grundstückfläche, die der AZ-Berechnung und – Verteilung zu Grunde liegt, beträgt 7'200 m². Sie ist im Situationsplan zur Orientierung dargestellt.

Zulässige Bruttogeschossfläche

² Die zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) ist pro Baubereich festgelegt. Innerhalb des jeweiligen Baubereichs kann die festgelegte BGF auf einzelne Bauten frei aufgeteilt werden. Eine neue Wohnnutzung ist nur im Baubereich 2 zulässig.

³ Die zulässige BGF in den einzelnen Bereichen beträgt:

Baubereich	BGF total	davon max. BGF für Wohnen
1	450 m ²	0 m ²
2	986 m ²	400 m ²
3	1'900 m ²	0 m ²
4	3'000 m ²	0 m ²
Total	6'336 m²	400 m²

Art. 4 Lärmschutz

¹ Die Einhaltung der Anforderungen der Lärmschutzverordnung sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen und zu überprüfen.

Art. 5 Vordachbereich

- Vordach
- ¹ Im Vordachbereich ist ein Vordach, auskragend oder abgestützt, zulässig.
 - ² Das Vordach darf nicht höher sein als die zulässige Gebäudehöhe des zugehörigen Baubereichs.
 - ³ Der Vordachbereich darf nicht von weiteren Gebäudeteilen überschritten werden.

Art. 6 Erschliessung mit Strassen

- Erschliessungsstrasse
- ¹ Im QGP ist die Linienführung der geplanten Erschliessungsstrasse dargestellt. Die detaillierte Ausgestaltung erfolgt im Baubewilligungsverfahren.
- Strassenbreite
- ² Die Strassenbreite der internen Erschliessungsstrasse beträgt min. 6 m. Das Kreuzen von zwei Lastwagen/Lastenzügen muss möglich sein.
- Einmündungen
- ³ Die Detailprojekte für die Einmündungen in die Kantonsstrasse sind der Baudirektion zur Prüfung und Zustimmung vorzulegen.

Art. 7 Parkierung, Garagierung

- Abstellplätze
- ¹ Die Bestimmung der Anzahl Park- und Abstellplätze richtet sich nach den Vorschriften der BZO.
 - ² Die mögliche Anordnung der Abstellplätze ist im Plan angegeben.

Art. 8 Verkehrs- und Manövrierflächen, Lagerplatz

- Befestigte Flächen
- ¹ Die im QGP dargestellten Verkehrs- und Manövrierflächen sind als befestigte Flächen auszubilden.
 - ² Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen.

Art. 9 Grünflächen/Freiflächen

- Wasserdurchlässige Flächen
- ¹ Die Grünflächen/Freiflächen sind als wasserdurchlässige Flächen auszubilden.

² Das Areal östlich des Schutzdammes bleibt landwirtschaftliche Nutzfläche, sie kann als ökologische Ausgleichsfläche gestaltet und genutzt werden. Im südlichen Teil ist der Platz für einen Retentions- oder Versickerungsweiher freizuhalten.

Art. 10 Gefahrenschutzmassnahme

- Schutzdamm
- ¹ Der erforderliche Schutzdamm kann gesamthaft oder abschnittsweise im Zusammenhang mit dem davor liegenden Gebäude erstellt werden.
- ² Der Schutzdamm muss im entsprechenden Abschnitt vor Bezug bzw. Nutzung der Bauten und Anlagen erstellt sein.
- ³ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens (Gewerbebau oder Schutzdamm) ist ein statischer Nachweis für die Funktionstüchtigkeit des Dammes den zuständigen Behörden vorzulegen.

Art. 11 Umgebungsgestaltung

- Bepflanzung
- ¹ Für die Bepflanzung sind grundsätzlich nur einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Die hochstämmigen Bäume werden gemeinsam mit den angrenzenden Flächen realisiert. Sie sind dauernd zu pflegen und allenfalls zu ersetzen.

Art. 12 Versickerungs- und Retentionsanlagen

- Einzelanlagen
- ¹ Versickerungs- oder Retentionsanlagen sind soweit erforderlich bzw. technisch möglich bei den einzelnen Hochbauten im Rahmen der einzelnen Bauprojekte zu realisieren.
- Gemeinsame Anlage
- ² Bei Bedarf ist eine gemeinsame Versickerungs- und Retentionsanlage (Weiher) im südlichen Arealteil hinter dem Schutzdamm vorgesehen. Die entsprechenden Leitungen (Zuleitung, Überlaufleitung) sind vor dem Bau des Schutzdammes resp. der Strasse zu erstellen.

Art. 13 Heizung, Energienutzung

- Erneuerbare Energie
- ¹ Es muss sichergestellt werden, dass mindestens 30 % des Energiebedarfes für Heizung und Warmwasser mit erneuerbarer Energie gedeckt werden können (Holzfeuerung, Solarenergie, Wärmepumpe etc.). Die Art der Energienutzung muss im Baugesuch ausgewiesen werden.

² Die Baubewilligungsbehörde kann von dieser Vorschrift Ausnahmen gewähren, sofern die verlangte Art der Bedarfsdeckung wirtschaftlich oder technisch nicht zumutbar ist.

Art. 14 Aufhebung von Erlassen

Mit dem Inkrafttreten dieses Quartiergestaltungsplans Rothus-Klus mit den zugehörigen Sonderbauvorschriften wird aufgehoben:

- QGP Rothus-Klus, mit Bericht und Sonderbauvorschriften, vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 234/02 am 7. Mai 2002 genehmigt.

Art. 15 Inkrafttreten

Dieser Quartiergestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.