

**EINWOHNERGEMEINDE
ERSTFELD**

R E G L E M E N T

**ZUM QUARTIERGESTALTUNGSPLAN FÜR DIE BAUPARZELLE 1308
(HB 1323) IN DER RÜTI, AM BREITWEG, IN ERSTFELD**

Erstfeld, 15. Juni 1998 zk/lu

Inhaltsübersicht

1.	Allgemeines	S. 2
2.	Bestandteile des Gestaltungsplanes	S. 2
3.	Geltungsbereich, Zweck, Anforderungen	S. 2
4.	Baubereich, Gestaltung, Nutzung	S. 3
5.	Ausnützung	S. 4
6.	Erschliessung	S. 4
7.	Bauzustand, Erschliessung	S. 5
8.	Schlussbestimmungen	S. 6

1. ALLGEMEINES

1.1 Vorgeschichte

Im Jahre 1983 konnte die Firma BAU AG Erstfeld-Andermatt die 3'477 m² grosse Baulandparzelle in der Rüti käuflich erwerben.

1993 wurden zwei Architekten für ein Überbauungsprojekt beauftragt. Das Projekt Herger wird nun weiterbearbeitet, sodass noch diesen Sommer die Baueingabe erfolgen kann. Wenn alles ohne grössere Hindernisse abläuft, sollen bis im Herbst / Winter 1995 baureife Ausführungspläne vorhanden sein.

- 1.2 Die Baubewilligung wurde bis ca. Ende 1998 verlängert. Der Verkauf von Mehrfamilienhauswohnungen ist im Moment aus wirtschaftlichen Gründen schwer realisierbar.

Für Ein- und Zweifamilienhausparzellen in Erstfeld besteht aber nach wie vor Nachfrage.

Die Bau AG beschloss deshalb, das Grundstück für diesen Zweck zu parzellieren.

2. BESTANDTEILE DES QUARTIERGESTALTUNGSPLANES

- 2.1 Projektplan, Parzellierung 1998
2.2 Reglement zum Projektplan 1998

3. GELTUNGSBEREICH / ZWECK / ANFORDERUNGEN

- 3.1 Der Quartiergestaltungsplan gilt für die Parzelle Nr. 1308
3.2 Dieser Quartiergestaltungsplan bezweckt eine interne gute Erschliessung und eine möglichst optimale Anpassung an die bestehende Umgebung. Den Erfordernissen der Wohnhygiene und der Wohnqualität ist besonders Rechnung zu tragen.
3.3 Der Quartiergestaltungsplan umfasst ca. 5 - 6 Parzellen mit möglichen Grundrissen.
3.4 Im übrigen gilt die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Erstfeld.

4. BAUBEREICH / GESTALTUNG / NUTZUNG

- 4.1 Anzahl Gebäude 5 Ein- evt. zum Teil 2 Familienhäuser mit ebenerdigen Garagen
- 4.2 Die Lage, die Abstände, die Abmessungen usw. sind im Quartiergestaltungsplan ersichtlich.

4.3 Baubereich

Um gewisse planerische Korrekturen zu ermöglichen, ist um alle Gebäude eine Baubereichsfläche von mindestens 1.00 m Tiefe vorgesehen. Die Baubereichsfläche ist für drei Vollgeschosse gültig. Die EG-Koten sind im Quartiergestaltungsplan fixiert.

4.4 Dachform

Die Bauten sind mit Schrägdächern (Walm, Sattel) auszuführen.

4.5 Fassaden

- 4.5.1 Die Fassadengestaltung ist auf die Umgebung abzustimmen.

4.6 Lärmnachweis

- 4.6.1 Die LSV vom 15. Dezember 1986 ist einzuhalten.

4.6.2 LSV-Vorschriften

Lage ES II	Grenzwert Tag	60 dB (A)
	Grenzwert Nacht	50 dB (A)

4.6.3 Strassenlärm

Gemäss Grobkataster betr. National- und Kantonsstrassenlärm ist im Bereich Rüti die Empfindlichkeitsstufe ES II eingehalten.

4.6.4 Bahnlärm

Gemäss Emissionskataster 93, SBB Bereich Erstfeld, sind die Grenzwerte eingehalten.

5. AUSNÜTZUNG

5.1 Landfläche

Parzelle 1308	3'477.00 m2
	=====

5.2 Siehe Beilage

5.3 Siehe Beilage

6. ERSCHLIESSUNG

- 6.1 Die Erschliessung mit Strasse und sämtlichen Werkleitungen ist bereits erstellt. Im Quartier selber wird die Zubringerstrasse als Wohnstrasse ausgeführt. Sämtliche Anschlüsse sind bis an die Bauparzellen geführt.
- 6.2 Die Zahl der Parkplätze richtet sich grundsätzlich nach dem Baugesetz und nach dem Reglement der Baukommission der Gemeinde Erstfeld.
- 6.3 Die Garagen sind oberirdisch angelegt.
- 6.4 Spiel- und Ruheflächen befinden sich auf den einzelnen Parzellen. Diese sind eher grosszügig angelegt (sogenannte Grünflächen).
- 6.5 Die Kehrriechsäcke (Container) können auf Wunsch des Abfuhrwesens entweder westlich der Überbauung neben dem Breitweg abgestellt werden, oder sind zur Reussstrasse zu bringen.
- 6.6 Dem Wunsch eines öffentlichen Durchganges zur Genossenschaft Reussmatt kann aus folgenden Gründen nicht Rechnung getragen werden.
- a) Die Bau AG kann nicht über Grund und Boden Dritter verfügen.
 - b) Dies würde die östlich gelegene Parzelle unzumutbarer unverhältnismässig entwerten. Die Privatsphäre der Bewohner würde auf mindestens drei Parzellenseiten tangiert.
Problem: Veloverkehr, Hundespaziergang, liegengelassener Kehrriech, Erstellung und Unterhalt des Durchganges, Haftung Zaunpflicht, Beleuchtung etc.
 - c) Ein Fussweg zum Dorf besteht über den Breitweg.

7. Bauzustand Erschliessung

- a) Auf der südlichsten Strasse gilt während der Bauzeit ein Lastwagenfahrverbot und es dürfen nur Fahrzeuge bis 3,5 Tonnen diese befahren. Eine entsprechende Signalisation ist vor Baubeginn bei der Einfahrt an der Reussstrasse von der Bau AG anzubringen.
- b) Der Schwerverkehr ist über die mittlere Strasse, auf der das rechtliche Durchfahrtsrecht besteht, zu führen.
- c) Der Zustand der mittleren und südlichen Rütistrasse ist vor Baubeginn in einem Protokoll festzuhalten und nach Abschluss der Arbeiten zu vergleichen um entstandene Schäden auf Kosten des Verursachers beheben zu lassen.
- d) Vor Baubeginn ist von der Bau AG bei der Baustelle und nach Bauabschluss bei der Ausfahrt der Erschliessungsstrasse in die Quartierstrasse ein Vorschriftssignal „Fahrtrichtung rechts“ anzubringen. Die südliche Rütistrasse wird somit indirekt zu einer Einbahnstrasse, ohne dass diese auch dementsprechend signalisiert wird.

8. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

8.1 Anmerkung im Grundbuch

Der Quartiergestaltungsplan und das Quartiergestaltungsreglement sind im Grundbuch als öffentliche Eigentumsbeschränkung anzumerken.

8.2 Inkraftsetzung

Quartiergestaltungsreglement und -pläne treten mit dem Erlass durch den Gemeinderat für die Dauer von 5 Jahren in Kraft.

8.3 Einverständnis der Grundeigentümer

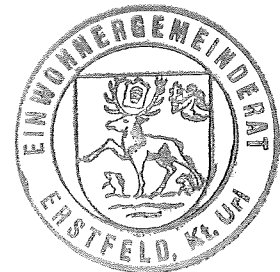
Mit vorliegendem Reglement erklärt sich der Grundstückbesitzer der Parzelle 1308 einverstanden.

Vom Gemeinderat erlassen an der Sitzung vom 14. Sep. 1998

NAMENS DES GEMEINDERATES ERSTFELD

Der Gemeindepräsident J. Paul

Der Gemeindeschreiber M. Hege



Vom Regierungsrat genehmigt an der Sitzung vom 15. Dez. 1998

NAMENS DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS URI



Im Auftrage des Regierungsrates
Standeskanzlei Uri
Der Kanzleidirektor-Stellvertreter:

R. Zambenz

ZUSTIMMUNGSERKLÄRUNG

Die nachstehend unterzeichnete Grundstückbesitzerin erklärt sich mit vorliegendem Reglement und dem Quartiergestaltungsplan vom Juni 1998 einverstanden.

Erstfeld, 14. 7. 1998

Die Grundstückeigentümerin

Parzelle 1308

BAU AG, Hoch- und Tiefbau, Erstfeld

A handwritten signature in black ink, written over a dashed horizontal line. The signature is stylized and appears to be 'Buller C. Zuercher'.