



QUARTIERGESTALTUNGSPLAN „STEGMATT“

BETREFF:

ÜBERBAUUNG "STEGMATT", PARZ.-NR. 458, 459, 467
und 717, 6472 ERSTFELD

RECHTSVERBINDLICH

BESTIMMUNGEN ZUM QUARTIERGESTALTUNGSPLAN

(SONDERBAUVORSCHRIFTEN UND AUFLAGEN)

SARNEN, 27.06.2013



ÖFFENTLICHE AUFLAGE

VON: 28. Juni 2013

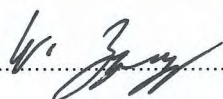
BIS: 28. Juli 2013

VOM EINWOHNERGEMEINDERAT ERLASSEN

AM: 26. August 2013

DER GEMEINDEPRÄSIDENT:

DER GEMEINDESCHREIBER:





VOM REGIERUNGSRAT DES KANTONS URI MIT BESCHLUSNUMMER

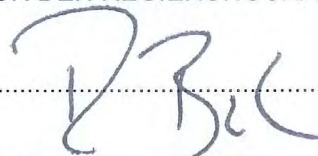
2013-683

GENEHMIGT

AM: 19. Nov. 2013

FÜR DEN REGIERUNGSRAT





GRUNDEIGENTÜMERIN UND
GESUCHSTELLERIN LAUT
KAUFRECHTSVERTRAG:



PLANVERFASSER / ARCHITEKT:



EG STEGMATT ERSTFELD

6472 ERSTFELD

BURCH UND PARTNER ARCHITEKTEN AG
FLÜELISTRASSE 12
6060 SARNEN

I EINLEITENDE BESTIMMUNGEN

Gestützt auf Art. 106 ff. der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Erstfeld und das Bundesgesetz über die Raumplanung sowie dem kantonalen Planungs- und Baugesetz vom 13. Juni 2010 / 01. Januar 2012 erlässt der Gemeinderat von Erstfeld den Quartiergestaltungsplan „Stegmatt“ gemäss den nachstehenden Plänen mit den folgenden Vorschriften:

Art. 1

Zweck

Mit dem Quartiergestaltungsplan wird die Grundlage für die Zonenplanänderung geschaffen.
Der Quartiergestaltungsplan regelt und sichert die Realisierung von Wohnbauten mit einem breiten Wohnraumangebot. Er konkretisiert die Vorschriften der neuen Zone W2 sowie W3 und definiert die Ausnahmeregelung.

Art. 2

Bestandteile des Quartierplans

Als rechtsverbindlicher Bestandteile des Quartiergestaltungsplans gelten:

- a) Bestimmungen zum Quartiergestaltungsplan
(Sonderbauvorschriften und Auflagen)
- b) Plan Nr. 02 Situation / Bebaubarkeit 1:500

Als orientierende Bestandteile des Quartiergestaltungsplans gelten:

- c) Bericht zum Quartiergestaltungsplan
- d) Berechnungen / Nachweise
- e) Plan Nr. 01 Zonenzuteilung 1:500
- f) Plan Nr. 03 Längs- und Querschnitte 1:500
- g) Plan Nr. 04 Situation, Werkleitungen,
Untergeschoss 1:500
- h) Plan Nr. 05 Situation, Gestaltung 1:500
- i) Plan Nr. 06 Grundrissnachweis EG 1:200
- j) Plan Nr. 07 Grundrissnachweis 1.OG 1:200
- k) Plan Nr. 08 Grundrissnachweis 2.OG 1:200
- l) Plan Nr. 09 Grundrissnachweis 3.OG 1:200
- m) Plan Nr. 10 Grundrissnachweis DG 1:200

II BESONDERE BESTIMMUNGEN

Art. 3

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich geht aus dem Plan Nr. 02 Situation, Bebaubarkeit 1:500 hervor. Der QGP umfasst nach dem Umzonungsgesuch vom November 2011 die Wohnzone W2 mit 3'918.1 m² und die Wohnzone W3 mit 9'130.4 m². Der Totale QGP-Bereich misst 13'048.5 m².

Art. 4

Baulinien

Art. 4.1

Baulinien für Bauten über Terrain regeln Baufluchten und Strassenabstände, den Abstand gegenüber Dritten sowie den Gebäudeabstand.

Art. 4.2

Die Baulinien für Bauten unter Terrain regeln die Ausdehnung für nicht dem Wohnen dienenden Bauteile wie Unterkellerrungen, Garage, Technik und dergl. Mit dem Ziel der teilweisen Sicherung und der Platzschaffung für die Meliorationsleitung.

Baulinie Gewässerraum

Art. 4.3

Die Baulinie Gewässerraum sorgt für hindernislosen Zugang und Unterhalt des Gewässerraumes auf 15 m ab Wasserlinie.

Art. 5

Baubereiche

Art. 5.1

Baubereiche definieren die Lage und max. Ausdehnung für dem Wohnen und nicht störendem Gewerbe dienende Hauptbauten.

Art. 5.2

Baubereich 1 und 2 beinhalten Grossformen mit Wohndächern mit vorwiegend Geschosswohnungen.

Art. 5.3

Baubereich 3 dient der Platzierung von Familienhäusern in Reihen- resp. Doppelwohnformen über mehrere Geschosse.

Art. 5.4

Baubereich 4 weist kleinere Wohneinheiten auf und strebt durchmisches Wohnen sowie Wohnformen im Alter an.

Art. 5.5

Baubereich 5 umfasst Erweiterungsbauten für nichtstörendes Gewerbe- sowie Wohnbauten.

Art. 5.6

Baubereich 6 definiert die Lage für Erschliessungs- und Infrastrukturbauten, sowohl für bestehende wie neue Gebäudeteile.

Art. 6

Grösse der Wohnbauten

Art. 6.1

Die max. Gebäudelängen für die Wohnbauten sind mit 46.2 m beschränkt und die max. First- und Gebäudehöhen richten sich nach Plan Nr. 03 Längs- und Querschnitte in Meter über Meer und verlaufen im Baubereich 1 und 2 unterschiedlich

Nutzungsmasse Baubereiche (1-6)

Art. 6.2

Baubereich 1

- Vollgeschoss mind. 2, max. 4
- Attikageschosse 1
- Total anrechenbare Bruttogeschossfläche 3'020.5 m²
- max. Gebäudegrundfläche 900 m²

Baubereich 2

- Vollgeschoss mind. 2, max. 4
- Attikageschosse 1
- Total anrechenbare Bruttogeschossfläche 3'119.3 m²
- max. Gebäudegrundfläche 900 m²

Baubereich 3

- Vollgeschosse max. 2
- Kein Dachgeschoss
- Total anrechenbare Bruttogeschossfläche 975.6 m²
- max. Gebäudegrundfläche 550 m²

Baubereich 4

- Vollgeschosse max. 3
- Kein Dachgeschoss
- Total anrechenbare Bruttogeschossfläche 906.4 m²
- max. Gebäudegrundfläche 380 m²

Baubereich 5

- Vollgeschosse max. 3
- Attikageschosse 1
- Total anrechenbare Bruttogeschossfläche 830.7 m²
- max. Gebäudegrundfläche 480 m²

Baubereich 6

- max. Gebäudehöhe 4.5m

Nutzungstransfer

- Die Ausnützung kann innerhalb des QGP Perimeters in den Baubereichen 1-5 um max. 15% verschoben werden.

Erhaltenswerte Gebäude (7)

Art. 6.3

- Erhaltenswerte Gebäude 7 sind in ihrer Erscheinungsform zu erhalten und können nur im Sinne des Nutzungsbereiches mit max. 25% der BGF angemessen erweitert und/oder erneuert werden.

Ausragende Bauteile

Art. 6.4

- Balkone und erkerartige Bauteile dürfen Baulinien und Baubereiche um 1.5 m überschreiten.
- Treppenanlagen und Vordächer dürfen auch in den Grünbereichen erstellt werden (Umgebungsbauwerke)

Art. 7

Interne Verkehr- und Weganlagen

Art. 7.1

Interne Verkehrsanlagen sind minimal anzulegen, sie bieten Anschluss und Wendemöglichkeiten an den im Plan Nr. 02 bestimmten Stellen an und dienen zugleich der Erschliessung von Parz. Nr. 910 und 1361, sowie dem bestehenden Haus „Wohnen im Alter“.

Art. 7.2

Der Übergang vom öffentlichen Strassennetz zur internen Verkehrsfläche ist Siedlungsorientiert zu markieren. Die Zufahrt hat an dem im QGP bestimmten Stellen an der Leonhardstrasse und über den Hofstattweg zu erfolgen. Die internen Verkehrs- und Weganlagen sind durch die Grundeigentümer zu erstellen und zu unterhalten.

Art. 8

Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Art. 8.1

Es sind mindestens 4/5 der Abstellplätze über das QGP-Areal unter Terrain anzulegen.

Art. 8.2

Vorplätze und Abstellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu realisieren oder „über die Schulter“ zu entwässern.

Sondernutzung 2

Art. 8.3

Die Sondernutzungszone 2 überlagert die Grünbereiche und erlaubt untergeordnete Verkehrsflächen und Abstellplätze, welche sich in der Umgebung integrieren oder durchgrünt sind.

Notzufahrt / Rettungswege

Art. 8.4

Es sind für Notzufahrt sowie für Rettungswege im QGP nötige Verkehrsbeziehungen aufzuzeigen. Diese müssen für den Notfall gemäss den Belastungsklassen Kat. G (SIA 261) ausgelegt und markiert sein.

Anbindung Fuss- und Radweg

Art. 8.5

Die primären Fuss- und Radwege sind aufzuzeigen und deren Anschlüsse zu markieren. Das öffentliche Fusswegnetz findet ebenfalls in den Anbindungspunkten seinen Vorsatz.

Art. 9

Behindertengerechtes Bauen

Art. 9.1

Es soll mit geeigneten baulichen Massnahmen die Benützung der Gebäude und Anlagen für alle Bevölkerungsgruppen erleichtert werden.

Art. 9.2

Zugänge und Türen sollen 0.80 m – 1.00 m im Licht betragen. Wege sollen mindestens 1.20 m breit, hart und gleitsicher sein, um gute Befahr- und Begehbarkeit aufzuweisen.

Rampen und Wege sollen maximal 6 % Steigung, als Zweitvariante maximal 12 %, wo unvermeidbar und wo auch sicher mit Hilfsperson gerechnet werden kann, aufweisen.

Art. 9.3

Die Abmessungen für Behindertenparkplätze betragen 3.50 m oder 2.30 m plus mindestens 1.20 m in frei zugänglichem Raum (z.B. Hauszugänge). Behindertenparkplätze sind zu kennzeichnen.

Art. 10

Gestaltungsbestimmungen

Art. 10.1

Im Baubereich 1 und 2 sind Bauten mit grossformen als Trennelemente zur restlichen Siedlung zu projektieren. Die Fassaden weisen Lochfenster Typologien auf.

Art. 10.2

Balkone sind als Einzelbauteile zu gestalten, sie sind einspringend und auskragend möglich. Laubengänge sind nur nordseitig zulässig. Balkone sind keine Wintergärten, profillose Windschutzverglasungen sind zulässig.

Art. 11

Dachform und Dachgestaltung

Art. 11.1

Als Dachformen über Baubereich 1 und 2 sind Wohndächer mit Gefälle von 0 bis 30° zu projektieren, dabei sind Einschnitte und Aufbauten auf der ganzen Gebäudebreite zulässig, wobei ein Dachflächenrand einseitig von mind. 1.5 m verbleiben muss.

Art. 12

Attikageschosse und Dachaufbauten

Art. 12.1

Attikageschosse sind nur in den entsprechenden Baubereichen zugelassen.

Art. 12.2

Dachflächen bis zur zonenkonformen Höhe können begehbar und nutzbar gestaltet werden. Aufbauten und Ausstiege dürfen die im Plan Nr. 03 angegebene Gebäudehöhe um max. 2 m überragen.

Art. 12.3

Technische Aufbauten (z.B. Liftüberfahrten und drgl.) können in allen Bereichen erstellt werden.

Art. 13

Sondernutzung 1

Art. 13.1

Die Spiel- und Aufenthaltsflächen sind in den Bereichen für Sondernutzung 1 zu realisieren.

Spiel- und Aufenthaltsflächen

Art. 13.2

Für den QGP-Bereich wird nebst den Spielflächen innerhalb des historischen Freibereiches und den erhaltenswerten Gebäuden zusätzliche Fläche für Spiel- und Freizeit im Minimum von Total 15% ausgewiesen. Davon sind 10% gedeckt auszubilden.

Art. 14

Grünbereich A

Art. 14.1

Der Siedlungsinterne Grünbereich A dient der Durchlässigkeit (ISOS) und fasst auch wohnungsbezogene Grünflächen.

Grünbereich B historischer Freibereich

Art. 14.2

Der Grünbereich B umfasst den historischen Freibereich und unterstützt die Kleinräumige Struktur des Bauernweilers mit Feld und Wiese und muss erhalten bleiben.

Grünkonzept / Bepflanzung

Art. 14.3

Für die halbhoh bis hohe Bepflanzung und für die geschnittenen Hecken sind geeignete, einheimische und standortgerechte Gehölzarten zu wählen.

Art. 14.4

Der gesamte Unterhalt für den Aussenraum ist durch die Bauherrschaft bzw. die Grundeigentümerin oder deren Rechtsnachfolger zu regeln.

Nebenbauten

Art. 14.5

Nebenbauten können Klein- und Kleinstbauten im Sinne PBG Anhang/ABS. 2 Gebäude (2.2/2.2.1) sein.
Diese dürfen auch im Grünbereich A erstellt werden.

Art. 15

Schallschutz; anwendbares Recht

Für die betroffenen Wohnbauten gelten die IGW der ES II.
Im Quartierplan gelten die Vorschriften der SIA Norm 181 für erhöhte Anforderungen für den Schallschutz im Hochbau.

Art. 16

Kehrichtsammelplatz

Die Kehrichtsammelplätze sind gem. den Weisungen der Zentralen Organisation für Abfallbewirtschaftung im Kanton Uri (ZAKU) auszuführen. Sie sind für die Wohnraumbebauung zusammengefasst am Eingang zur Siedlung zu platzieren (Leonhardstrasse). Erstellung und Unterhalt ist durch die Bauherrschaft bzw. Grundstückseigentümerin zu übernehmen.

Die detaillierte Gestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Art. 17

Energiekonzept

Das Energiekonzept muss im Baubewilligungsverfahren im Detail aufgezeigt werden. Die Gebäudehülle soll im Minergie Standard gebaut werden, eine Zertifizierung des Minergie Standarts wird angestrebt.

Die Wärmeerzeugung ist mit einer Grundwasserwärmepumpe angedacht.

Mit der geplanten Produktionserweiterung der Bäckerei Rösing auf der Parzelle 464 könnte die Abwärme der Kühlzellen für die Warmwasseraufbereitung der Wohnungen genutzt werden. Detaillierte Konzepte dazu, wie auch eine Solarunterstützung können erst in der Phase des Baubewilligungsverfahrens mit der Unterstützung qualifizierter Fachplaner aufgezeigt werden.

Art. 18

Entwässerungskonzept Wasserversorgung

Das Entwässerungskonzept ist im Trennsystem zu erstellen.

Für das anfallende Meteorwasser (Dach) sind in erster Linie Retentionsmöglichkeiten auf den Dachflächen vorzusehen und sodann mit geeigneten Versickerungsanlagen dem Erdboden zu zuführen. Aus hydrogeologischen Gründen kann auch ein Notüberlauf der Versickerungsanlagen an die Meliorationsleitung geprüft werden.

Das Schmutzwasser ist in erster Linie in Richtung Norden in die bestehende Schmutzwasserleitung im Bereich des Hofstattweges unter Berücksichtigung der Etappierung zu entwässern.

Die Erstellung der Kanalisationsleitungen erfolgt gemäss den einschlägigen gesetzlichen Grundlagen und Normen zu Lasten der Bauherrschaft bzw. der Grundeigentümerin.

Die Bauten sind nach Weisungen und Reglement der Wasserversorgung zu erschliessen.

Die Verlegung der Meliorationsleitung ist im Baubewilligungsverfahren mit einem entsprechenden hydrogeologischen Gutachten zu dokumentieren.

Art. 19

Grundwasserbereich

Art. 19.1

Das QGP-Areal liegt im Gewässerschutzbereich A Versickerungen und Einleitungen sind bewilligungspflichtig und im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Art. 19.2

Um Behinderungen der Grundwasserströme zu verhindern, wird die Untergeschoss/ESH getrennt projektiert, was gleichzeitig der ungehinderten Führung der Meliorationsleitung dient.

Art. 19.3

Für die Wasserhaltung und für das Baustellenwasser sind Massnahmen zu Treffen und im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

III SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Ausnahmen zum
Quartiergestaltungsplan

Art. 20

Der Gemeinderat von Erstfeld kann im Rahmen der Baubewilligung begründete Ausnahmen von den Bestimmungen des Quartiergestaltungsplanes gewähren, wenn dadurch keine Grundlegenden Konzeptinhalte verletzt werden und die Abweichung zu einer gesamthaft mindestens gleichwertigen Lösung führt, namentlich dem Sinn dieser Bestimmung eine bessere entsprechende Bebauung erzielt werden kann.

Bauphasen und
Realisierungsetappen

Art. 21

Art. 21.1

Der Quartiergestaltungsplan kann in zwei oder drei Bauphasen unterteilt werden.

1. Bauphase: Baufeld 2 und Baufelder 3

2. Bauphase: Baufeld 1 und Baufeld 4

Art. 21.2

Die Realisierung unterliegt keiner Reihenfolge, müssen jedoch mit der Behörde in Bezug auf Verkehr und Sicherheit koordiniert werden. Sie bilden einen integrierenden Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens.

Inkrafttreten

Art. 22

Der Quartiergestaltungsplan „Stegmatt“ tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat vom Kanton Uri in Kraft.

Anmerkung im Grundbuch

Art. 23

Der Quartierplan ist im Grundbuch wie folgt anzumerken:

- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung:
Quartiergestaltungsplan „Stegmatt“
(Sonderbauvorschriften und Auflagen)