

Reglement zum QUARTIERGESTALTUNGSPLAN

Parzelle 159, 6472 Erstfeld

“TAUBACH”

23.08.2012



Der Vertreter der Grundeigentümer:

Robert Gamma AG:

Vom Gemeinderat erlassen: **15. Okt. 2012**

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Vom Regierungsrat des Kantons Uri mit Beschlussnummer **677** genehmigt am **27. Nov. 2012**

Für den Regierungsrat:



ROBERT GAMMA AG
Mehr als nur Bauen!

Bötzlingerstrasse 3 | 6467 Schattdorf
Tel. 041 874 58 58 | Fax 041 874 58 59

Einleitung / Bemerkungen

Die Robert Gamma AG mit Sitz in Schattdorf wurde durch die Urkunde 37/2010 von Herrn Dr. Walter Zwysig, Fürsprech und Notar, Schattdorf von den Erben „Heinrich“ Ambros Zurfluh und „Ambros“ Hermann Zurfluh bevollmächtigt auf der Parzelle 159 der Gemeinde Erstfeld einen Quartiergestaltungsplan zu erstellen.

Die Parzelle liegt am westlichen Rand der Gemeinde Erstfeld. Mit der Realisierung der Überbauung soll die Lücke zwischen der Kirchgasse und dem Gebiet der Überbauung Alpbachhofstatt geschlossen werden. Im östlichen Bereich schliesst die Parzelle an das Fabrikationsgebäude der Firma Püntener. Die Nutzung der Parzelle soll gemäss Art 94 der BZO mit Wohnbauten, nicht störenden Geschäfts- und Gewerbebetrieben erfolgen.

Die Erschliessung der Gesamtüberbauung erfolgt direkt ab der Kirchgasse, wo die Parzelle auch einen direkten Anschluss findet. Von diesem Anschlusspunkt führt das Wegnetz durch den gesamten Bebauungsperimeter. Sämtliche Hauszugänge sind direkt daran angebunden. Die Wege sollen auch als Notzufahrten zu den einzelnen Gebäuden dienen.

Für die Bearbeitung des vorliegenden Quartierplanes dienten die folgenden Grundlagen.

- Planungs- und Baugesetz des Kantons Uri, 01. Januar 2012
- Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Erstfeld 01. Oktober 1993.

Die Parzelle befindet sich gemäss Zonenplan in der zweigeschossigen Wohnzone mit Quartiergestaltungsplanpflicht.

Der Quartiergestaltungsplan bildet die konzeptionelle Grundlage für die weitere, detailliertere Planung der gesamten Überbauung. Er zeigt die Grundstruktur bezüglich Erschliessung, Landschaft/Umgebung und Baukörpern auf.

Der Quartiergestaltungsplan umfasst folgende Bestandteile:

Plan Nr.:	Text:	Datum:
8239-001b	Quartiergestaltungsplan Baufelder (verbindlich)	1.07.2012
8239-002b	Quartiergestaltungsplan Erdgeschoss (orientierend)	1.07.2012
8239-003b	Quartiergestaltungsplan Untergeschoss (orientierend)	1.07.2012
8239-004a	Geländeschnitte 1-3 (orientierend)	1.03.2012
8239-005b	Geländeschnitte 4-5 (orientierend)	1.07.2012
8239-006b	Kanalisationsplan (orientierend)	1.07.2012

Reglement zum Quartiergestaltungsplan (verbindlich)

Ziel und Zweck des QGP

Der QGP beinhaltet ein Konzept, welches ermöglichen soll, die zusammenhängende Landfläche des Gebiets „Taubach“ so zu überbauen, dass ein Quartier entsteht, welches hinsichtlich Wohnqualität und räumlicher Beschaffenheit ein überdurchschnittliches Niveau aufweist. Diese übergeordnete Zielsetzung basiert auf drei planerischen Grundvoraussetzungen, die im QGP verankert sind:

- Freihalten der zusammenhängenden Landflächen vom motorisierten Verkehr;
- Bewusste Gestaltung des Aussenraums durch klare und spannungsvolle Definition von Strassen, Gassen und Plätzen;
- Klare Unterscheidung von öffentlichem und privatem Aussenraum.

Um dem überkommunalen Kulturobjekt auf der Nachbarparzelle 158 einen Freiraum zu schaffen, wurde der Spielplatz entsprechend positioniert.

QGP Perimeter

Der QGP Perimeter erstreckt sich über die gesamte Parzelle 159 in der Gemeinde Erstfeld. Die Parzelle hat eine Fläche von 9'228 m².

Gefahrenkarte

Im Bereich der Gefahrenkarte „Wasser“ ist ein entsprechendes Gefahrenpotential definiert. Im südlichen Bereich der Parzelle ein mittleres Gefahrenpotential und im nördlichen Bereich ein geringes Gefahrenpotential.

Mit einer Terrainerhöhung als „Abweiser“ im Süden der Parzelle ist die entsprechende Gegenmassnahme sichergestellt. Bei den Baueingaben der südlichen Gebäude ist die entsprechende detaillierte Massnahme aufzuzeigen.

Erschliessung

Die Parzelle hat bereits einen bestehenden Anschluss an die Kirchgasse. Dieser Anschluss soll weiter für den Hauptverkehr genutzt werden. Mit der Positionierung einer zentralen Tiefgarage wird der PW-Verkehr vom Wohnbereich abgekoppelt. Für die Besucher sind zwei weitere Besucherparkplatzbereiche a und b vorgesehen.

Im Baubereich A erfolgt eine weitere individuelle Zufahrt ab der Kirchengasse für max. ein EFH. Diese Zufahrt darf nicht dazu verwendet werden, um mit einem PW das restliche interne Wegnetz zu erschliessen.

Die internen Wege dienen dem Fussgänger und als Notzufahrt (Feuerwehr/Umzug etc.) und sollen den Zugang der einzelnen Gebäude sicherstellen. Die privatrechtlichen Fussweg-rechte werden mittels Dienstbarkeiten entsprechend geregelt.

Parkplatznachweis Gemäss BZO Art 70.

Wohnungsanzahl:	Einfamilienhäuser	3	Stk
	DEFH (2x5)	10	Stk.
	Wohnungen	11	Stk
	Total:	24	Stk

Soll nach BZO 24 PP und 3 Besucherparkplätze.

In der Tiefgarage sind 37 Parkplätze, im Aussenbereich 9 Besucherparkplätze vorgesehen.

Nutzung, Bauvolumen, Baubereiche

Allgemein:

In der Situation Erdgeschoss (orientierend) wird eine mögliche Situierung der Baukörper gezeigt. Mit den entsprechenden Baubereichen wird die Grundstruktur definiert. Das Gebäudevolumen wird durch die Bau und Zonenordnung definiert.

Baubereich A

Der Bereich ist dem individuellen Bauen von einzelnen Einfamilienhäusern vorbehalten. An- und Nebenbauten können entsprechend positioniert werden.

Baubereich B

Die Bereiche werden mit Doppel- oder Reiheneinfamilienhäusern bebaut. Es wird ein einheitliches Bild gefordert. Die Gestaltung ist hinsichtlich architektonischem Ausdruck, Öffnungsart, Materialbestimmung und Farbe, bei allen Bauten der gleichen Gebäudegruppen einheitlich zu wählen.

Baubereich C

Die Baubereiche sind für grössere Gebäudevolumen wie Mehrfamilienhäuser definiert. Sie sind der Schwerpunkt der Überbauung und deshalb gegen die Parzelle 1564 gerichtet. Entsprechend sind die Volumen zu wählen.

Höhenlage

Die angegebene Höhenlage bezweckt die ausgewogene Höhenentwicklung der Bauten und der privaten Aussenbereiche untereinander.

Der absolute Höhenbezugspunkt +/- 0.00 ist nach erfolgter detaillierter Höhenvermessung des Geländes im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen. Die Abweichung der definitiven Höhenlage soll nicht mehr als +/- 0.25 Meter betragen.

Grenzen / Grenzabstände

Gegenüber den an den Quartierplan angrenzenden Grundstücken gelten die zonengemässen Grenz- und Gebäudeabstände.

Der Art 36.1, Grenzabstand 2m von Kleinbauten wird auch für eingeschossige, begehbbare und unbewohnte An- und Umbauten angewendet.

Die Grundeigentümer der Parzellen 149 und 150 sind mit der Positionierung der Zufahrtsstrasse einverstanden und stimmen dem auch privatrechtlich zu.

Parzellierung

Die eingetragene Parzellierung soll als Leitfaden/Idee dienen. Abweichungen im Rahmen von Bauprojekten sind möglich. Die entsprechenden Aufteilungen und die dazugehörige Zuweisung der Dienstbarkeiten sollen mit der neuen Grenzaufteilung und den im Zusammenhang stehenden entsprechenden Reglementen organisiert werden.

Dachform, Gebäudehöhen

Die Dachformen der Bauten werden folgenden Rahmenbedingungen unterworfen:

- Als Dachform zugelassen werden Giebeldächer, oder flach geneigte Dächer.
- Flachdächer sind nur für eingeschossige An- und Nebenbauten erlaubt.
- Die Bauten haben eine einheitliche Dachgestaltung aufzuweisen. Für Bauten des gleichen Typs werden identische Dächer verlangt.
- Die Orientierung der Hauptgiebel ist Ost/West gerichtet. (Modell)

Die Definition der Gebäudehöhe hat mit dem Baubewilligungsverfahren zu erfolgen.

Umgebung

Die Mauer entlang der Kirchgasse wird grundsätzlich belassen. Für einen Fussgängerzugang von einer Breite von 1,60 m im Bereich der Parzelle 1256 und die Erschliessung des EFH A im Baubereich A, kann die Mauer entfernt werden. Die Sichtweiten sind entsprechend zu berücksichtigen. Siehe Plan Erdgeschoss (orientierend).

Bei der Umgebung, soll auf eine möglichst sanfte Geländemodellierung geachtet werden.

Die im QGP angegebenen Bäume sind verbindlich vorgegeben. Es sollen grundsätzlich einheimische Pflanzenarten verwendet werden.

Die Gestaltung der privaten Aussenbereiche ist frei.

Spielplatz

Der Hauptspielplatz wird im südwestlichen Bereich der Überbauung platziert und mit den entsprechenden Geräten bestückt.

Der im Plan 8239-002 Situation aufgezeigte Bereich des Wegnetzes kann als Spielstrasse genutzt werden.

Soll der Fläche	$4'775 \text{ m}^2 \times 12\%$	$= 573 \text{ m}^2$
Hauptbereich		$= 300 \text{ m}^2$
Spielstrassenbereich		$= 570 \text{ m}^2$

Energie

Im Hinblick auf einen möglichst geringen Energieverbrauch sind Bauten und Anlagen ausreichend zu isolieren sowie Ausstattungen und Ausrüstungen fachgerecht zu erstellen und zu betreiben. Siehe Energiereglement vom 01. April 2009.

Ölheizungen sind untersagt.

Je nach Baustappe ist ein zusammenhängendes Konzept in der Wärmeerzeugung zu prüfen und mit dem Amt für Energie abzusprechen.

Etappierung

Eine definierte Etappierung ist nicht vorhanden. Der Liegenschaftseigentümer ist verpflichtet, die entsprechenden Infrastrukturen zum Zeitpunkt der Bewohnbarkeit sicherzustellen.

Ausnutzung

Die Parzelle liegt in der Wohnzone W2.
Grundstücksfläche 9'228 m²
Es gilt eine Ausnutzungsziffer von 0.45.

Abzug nach Art 59. a), b), c)
50% der Pflichtparkplätze
3 x 2.5 x 5.0 x 50% = 37.5 m²
13 x 2.5 x 5.0 x 100% = 162.5 m²
Total: = 200.0 m²

Da die Fläche von 200 m² 10% der Grundstückfläche (9'228 m²) nicht übersteigt, ist kein Abzug zu machen.

Mit einem Bonuszuschlag von 15% ergibt sich eine maximale BGF von 4'775 m² (AZ 0.5175).
Die Berechnung erfolgt über die gesamte Parzelle 159.

Versorgung, Entsorgung

Abwasser

Die Entwässerung der Parzelle erfolgt gemäss den Angaben der Abwasser Uri. Der Hauptanschluss erfolgt über den Anschlusspunkt 515 in der Kirchgasse.
Die Auflagen gemäss Ziffer 2.2 und 2.3 der Stellungnahme AFU vom 30.01.2012 sind entsprechend zu berücksichtigen.

Oberflächenwasser

Die Entwässerung des Regenwassers ist möglichst über die Schulter oder über versickerungsfähige Verbundsteine sicherzustellen, respektive über entsprechende Versickerungsbauwerke.
Die Auflagen gemäss Ziffer 2.2 und 2.3 der Stellungnahme AFU vom 30.01.2012 sind entsprechend zu berücksichtigen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung soll mittels einer Ringleitung sichergestellt werden. Die entsprechende Leitungsführung ist dem Werkleitungsplan zu entnehmen.

Medienerschliessung

Elektrizität, Telefon, Gemeinschaftsantenne etc. werden mit dem entsprechenden Partner abgesprochen und gesamtheitlich koordiniert.

Containerstandorte Kehricht/Grüngut

Der Kehricht sowie das Grüngut werden zentral deponiert. Bei der Zufahrt zur Überbauung ist die dem Ausbau entsprechende Anzahl Container sicherzustellen. Auf eine zentrale Kompostierung des Grüngutes wird verzichtet.

Zivilschutz

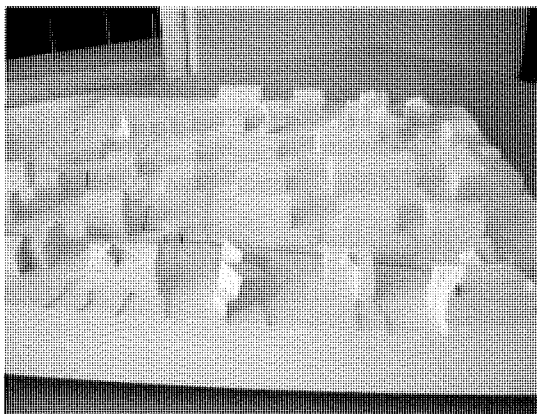
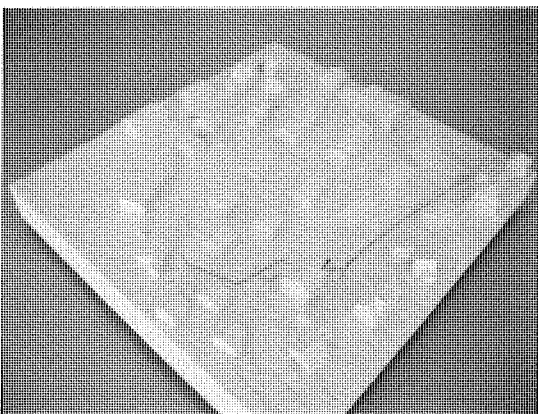
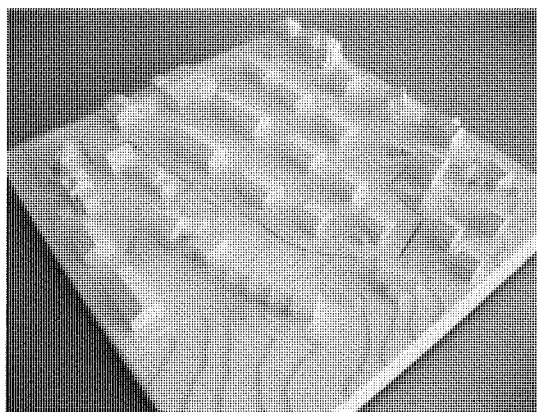
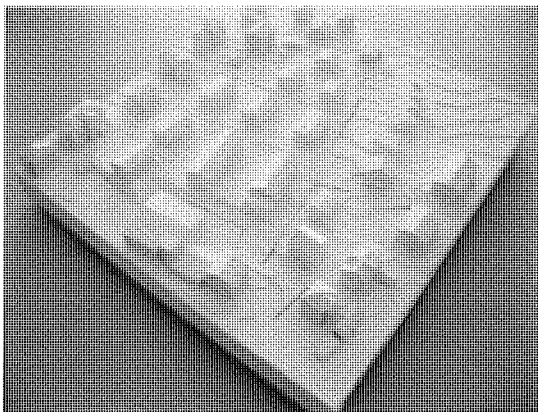
Aufgrund der Absprache mit dem entsprechenden Amt, ist eine finanzielle Abgeltung möglich. Das entsprechende Verfahren ist mit der Baubewilligung zu vollziehen.

Lärmschutz

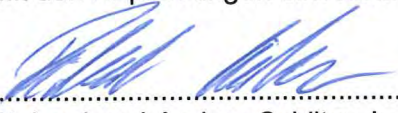
Die Parzelle ist in der Empfindlichkeitsstufe II. Somit sind für die Wohnbauten keine speziellen Anforderungen nötig.

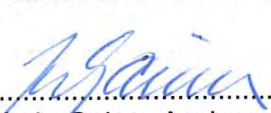
In der Fassadengestaltung zur Seite der Fensterfabrik Püntener sind die Immissionen der Produktion zu berücksichtigen.

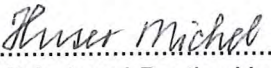
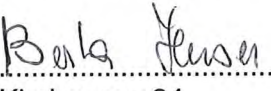
Modellbilder

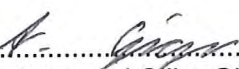
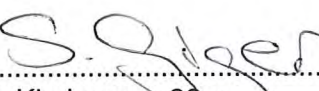


Mit den Anpassungen einverstanden:

 
Richard und Andrea Schilter-Jauch, Kirchgasse 18

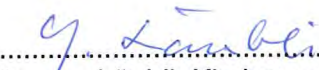
 
Karin Gaiser Aschwanden und Beat Aschwanden, Kirchgasse 20

 
Michel und Bertha Huser-Amgwerd, Kirchgasse 24

 
Adrian und Silke Giger-Grollitsch, Kirchgasse 26


Walter Epp, Kirchgasse 28


Paul Walker, Kirchgasse 5


Yvonne Läubli, Kirchgasse 30

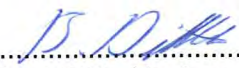

Ursula Wyrsch, Kirchgasse 29

 
Thomas und Cécile Furger-Planzer, Kirchgasse 14


Annerose Furger, Alpenrösli, 6482 Gurnellen


Rosa Herger, Kirchgasse 31


Bernadette Schuler, Kirchgasse 4


Beat Dittli, Kirchgasse 3