

PLANUNGSGEMEINSCHAFT
INGENIEURBÜRO ERNST WINKLER + PARTNER AG 6460 ALTDORF
ARCHITEKTURBÜRO HTS ARCHITEKTEN AG 6460 ALTDORF

EINWOHNERGEMEINDE ERSTFELD

QUARTIERGESTALTUNGSPLAN

"WASSERSCHAFT"

6472 ERSTFELD

Reglement zum Quartiergestaltungsplan

BAUHERRSCHAFT:

EINWOHNERGEMEINDE 6472 ERSTFELD

Altdorf/ Erstfeld, 29.07.1994

Art. 1**Bestandteile**

Der Quartiergestaltungsplan besteht aus folgenden Teilen:

a) rechtsgültig

Situationsplan im Massstab 1 : 500 (Quartiergestaltungsplan)
vom 29.07.1994

Reglement zum Quartiergestaltungsplan vom 29. 07.1994

Situationsplan im Massstab 1:500 (Groberschliessung)
vom 29.07.1994

b) orientierend

Modell im Massstab 1:500

Lärmschutzgutachten vom 4. Oktober 1994.

Art. 2**Geltungsbereich**

Der Quartiergestaltungsplan umfasst den im Situationsplan
1:500 vom 30.07.1994 bezeichneten Perimeter.

Es handelt sich dabei um die Parzellen Nr. 1418 und Nr. 627
(Gesamtfläche = 9'542 m2).

Art. 3**Vorgehendes Recht**

Wo der Gestaltungsplan keine Festlegungen macht, ist die
jeweils gültige Bau- und Zonenordnung massgebend.

Für die Definition und Berechnungsweise der Geschosse
und der anrechenbaren Geschossfläche ist die Bau- und
Zonenordnung massgebend. Wird die BZO geändert, ist der
Gestaltungsplan diesbezüglich zwingend zu überarbeiten.

Art. 4**Zweck**

Der Gestaltungsplan bezweckt:

a) Eine bessere Gestaltung der Ueberbauung als dies mit
der Normalbauweise zu erwarten ist, insbesondere die
Realisierung von Bauten mit hoher architektonischer
Qualität, welche sich als Ganzes harmonisch in die
Umgebung einfügen.

b) Die Verwirklichung einer nach einem einheitlichen
Konzept verdichteten Wohnsiedlung, unter optimaler
Ausnützung des vorhandenen Grundstückes.

c) Die Verwirklichung einer Wohnsiedlung, welche mittels
entsprechender Gestaltung der Neubauten, Freihaltung der
Umgebung und Einbezug der Erschliessungsanlagen,
gebührend auf das historisch bedeutende Denkmalobjekt auf
Parzelle 627 Rücksicht nimmt.

Art. 5**Baubereiche für Hauptgebäude**

Die Zahl und die Lage der Gebäude deren minimale Grenz- und Gebäudeabstände, sowie die maximale Gebäudelänge resp. Gebäudebreite, werden durch die Baubereiche bestimmt. Hauptgebäude müssen mit allen Bauteilen innerhalb des Baubereiches angeordnet werden. Davon ausgenommen sind Dachvorsprünge bis zu 1.00 m Ausladung.

Innerhalb der Baubereiche richtet sich die Stellung der Gebäude nach der Hauptfirstrichtung gemäss dem Situationsplan 1:500.

Die Fassadenmauern (ausserkant) müssen auf die als verbindlich bezeichneten Gebäudekanten gestellt werden. Wird zwischen einzelnen Bauten der minimale feuerpolizeiliche Abstand unterschritten, so müssen in Absprache mit dem Kantonalen Amt für Verwaltungspolizei, Abteilung Feuerwehrwesen, entsprechende bauliche Massnahmen (Brandschutzwände etc.) getroffen werden.

Art. 6**Baubereich für Tiefgarage**

Die Tiefgarage muss mit allen Bauteilen innerhalb des Baubereiches angeordnet werden. Davon ausgenommen sind Lichtschächte und Aufgänge.

Art. 7**Baubereich für Erschliessung und Kleinbauten**

Kleinbauten für Velos, Kinderwagen etc. müssen innerhalb des Baubereiches angeordnet werden. Davon ausgenommen sind Wände gegenüber den Nachbargrundstücken, welche bis zu einer Stärke von 20 cm auf die Umgebungsmauer des Nachbarn gestellt werden dürfen (Anhang 1).

Art. 8**Baubereich für Vorbauten**

Es sind Wintergärten, Trennwände, Pergolas sowie freitragende oder auf den Boden abgestützte Balkone zulässig.

Art. 9**Baubereich für Mehrzweckgebäude**

In diesem Baubereich sind Bauten für die gemeinsame Infrastruktur (Heizung, Einstellräume usw.) und Freizeitgestaltung zu realisieren. Diese dürfen nicht bewohnt werden.

Art. 10

Höhenlage der Baubereiche A, B, C

Da der Grundwasserstand relativ hoch liegt, werden die Höhenlagen der einzelnen Baubereiche fixiert.
Die Höhenlage des Erdgeschosses (fertig Boden) beträgt 466.80 M.ü.M.
Die privaten Aussenbereiche werden auf 466.50 bis 466.80 M.ü.M fixiert.

Art. 11

Höhenlage der Baubereiche für Kleinbauten und Mehrzweckgebäude

Die maximale Höhenlage der Bodenplatte (OK) bei den Kleinbauten beträgt 466.80 M.ü.M.
Die maximale Höhenlage der Bodenplatte (OK) beim Mehrzweckgebäude beträgt 465.50 M.ü.M.

Art. 12

Geschosszahl, Gebäudetyp

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und der Gebäudetyp wird wie folgt fixiert:
Baubereich A: 2 Vollgeschosse, Doppel Einfamilienhäuser
Baubereich B: 2 Vollgeschosse, Reiheneinfamilienhäuser
Baubereich C: 3 Vollgeschosse, Mehrfamilienhäuser
Baubereich für Kleinbauten und Mehrzweckbau: 1 Geschoss

Art. 13

Untergeschoss

Die Untergeschosse können ausserhalb der einzelnen Baubereiche (mit Ausnahme gegen den öffentlichen und halbprivaten Bereich) liegen, dürfen aber an keiner Stelle in Erscheinung treten.

Art. 14

Geschosshöhen und Gebäudehöhen

Als durchschnittliche Geschosshöhe (fertig Boden – fertig Boden) wird für die Baubereiche A, B und C 2.75 m fixiert.

Art. 15

Gebäudehöhen der Kleinbauten und des Mehrzweckgebäudes

Die Gebäudehöhe der Kleinbauten wird ab fertig Boden bis oberkant Dach auf max. 2.50 m fixiert. (Anhang 1)
Die Gebäudehöhe des Mehrzweckgebäudes wird ab fertig Boden bis oberkant Dach auf max. 3.50 m fixiert.

Art. 16

Gebäudekubus

In den Baubereichen A, B und C sollen schlichte Baukörper mit einfacher Grundform ohne Staffelung vorgesehen werden.

Art. 17

Dachformen

Betreffend Dachformen gelten folgende Bestimmungen:

a) Für Baubereich A, B und C

sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung zulässig. Die Dachneigung beträgt zwischen 25 und 35 Grad (alter Teilung).

Für die einzelnen Baubereiche A, B und C sind jeweils die gleichen Dachneigungen zu wählen.

Als Dachaufbauten sind Schlepplukarnen gestattet, wenn ihre Gesamtlänge pro Fassade nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge ausmacht und ihr höchster Punkt deutlich unterhalb des Dachfirstes liegt.

Die Schlepplukarnen haben eine Dachneigung von 0 bis 5 Grad.

Die Dachfläche muss vor der Lukarne durchlaufen (Anhang 2).

b) In den Baubereichen für Kleinbauten und Mehrzweckgebäude sind Flachdachlösungen oder flachgeneigte Pultdächer vorgeschrieben.

Art. 18

Bedachungsmaterial

Die Dächer sind mit Tonziegeln oder ästhetisch gleichwertigem Material zu decken. Die Ziegelfarbe ist der Dachlandschaft der Umgebung anzupassen. Die Ziegelfarbe muss für alle Dächer einheitlich sein.

Das erstellen von Sonnenkollektoren in der Dachfläche ist bei guter Integration möglich.

Flachdächer müssen mittels Kies resp. Platten bedeckt oder begrünt werden.

Art. 19

Fassaden

Die Fassaden sind zu verputzen, oder in Sichtmauerwerk, oder optisch gleichwertigem Material zu erstellen. Es sind helle Farbtöne vorzusehen. Untergeordnete Anteile in Holz oder Metall sind zulässig.

Art. 20

Begutachtung

Rechtzeitig vor Ausführung der Bauarbeiten ist für alle Neubauten im Gestaltungsplan ein Farb- und Materialkonzept zu erarbeiten und der Baukommission Erstfeld zur Genehmigung einzureichen.

3. Ausnützung

Art. 21

**Zulässige Brutto-
Geschossfläche/BGF**

Massgebend für die zulässige BGF sind die auf die einzelnen Baubereiche zugeteilten Flächen:

<u>Baubereich</u>	<u>Zulässige BGF in m2</u>
A1 – A5	je 300 m2 = 1'500 m2
B1	350 m2
B2	465 m2
B3	480 m2
C1	625 m2
C2	625 m2
C3	735 m2
E	35 m2
Liegenschaft Püntener	<u>600 m2</u>
Total BGF	5'415 m2

Art. 22**Verkehrerschliessung
und Gestaltung**

- a) Für die Erschliessung, Parkierung und die Lage der Wege und Plätze ist der Gestaltungsplan 1:500 massgebend.
- b) Die Ausfahrt von der Einstellhalle in die Leonhardstrasse ist gemäss VSS-Norm auszuführen. Die entsprechenden Radien, Sichtweiten etc. sind einzuhalten und im Rahmen des Baugesuches aufzuzeigen.
- c) Alle Strassen, Wege und Plätze sind nach einheitlichem Gestaltungskonzept zu realisieren. (Verbundsteine oder ähnliche wasserdurchlässige Beläge)
Die Bodenbeläge im öffentlichen und halbprivaten Bereich sind so zu wählen, dass die Flächen ganzheitlich als Plätze und gestaltete Bereiche der Begegnung in Erscheinung treten (einschliesslich Ausstattung und Bepflanzung).
- d) Der private Bereich darf im Maximum 20% versiegelte Fläche (Asphalt etc.) aufweisen.
- e) Wege sind durch Standleuchten mit niedriger Lichtpunkthöhe auszuleuchten. Diese sind so anzuordnen, dass sie als Orientierungszeichen den Wegverlauf markieren. Die Baukommission legt einen einheitlichen Leuchtentyp für das ganze Gestaltungsplangebiet im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens fest.

Art. 23**Offene Parkierung**

Die Lage der offenen Parkierung ist verbindlich. Zahl und Anordnung sind ebenfalls verbindlich. (Sie werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt).
Ausserhalb der bezeichneten Bereiche dürfen keine Autoabstellplätze angeordnet werden. (siehe beiliegender Plan 1:500)

Art. 24**Parkierung in Tiefgarage**

Zahl und Anordnung der einzelnen Parkplätze dienen der Information und sind nicht verbindlich. Sie werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Baubegrenzungsline bleibt in jedem Fall massgebend für den Anwendungsspielraum. (siehe Anhang 3)

Art. 25**Werkleitungen**

Das System und die generelle Lage ist verbindlich. Vorbehalten bleiben Detailänderungen im Rahmen der Projektierung. Situationsplan 1:500 (Groberschliessung).

Art. 26

Energieversorgung

Die Bauten sind mit einer umweltgerechten Energieversorgung zu realisieren.

Es wird eine gemeinsame Energieversorgung erstellt.

Die Grundeigentümer sind verpflichtet an der gemeinsamen Heizzentrale anzuschliessen.

Art. 27

Entsorgung

a) Der Standort der Kehrricht-Container (1) für die Abfallentsorgung des Hausabfalls geht aus dem Situationsplan 1:500 hervor.

b) Für die Grünabfälle sind den einzelnen Baugruppen zugeordnete Kleinkompostieranlagen bereit zu stellen.

5. Umgebungsgestaltung

Art. 28

Umgebungsbereiche Die Umgebung wird gemäss Situationsplan 1:500 differenziert nach:

- a) öffentlicher Bereich 465.50 M.ü.M
 - b) halbprivater Bereich 465.50 bis 466.80 M.ü.M*
 - c) privater Bereich 466.50 bis 466.80 M.ü.M*
- * excl. Parzelle Nr. 627

Mit dem Baugesuch ist in geeignetem Massstab ein Umgebungsplan einzureichen, welcher die Gestaltung dieser Bereiche aufzeigt.

Die im Situationsplan 1 : 500 markierte Spielfläche ist als solche zu gestalten.

Art. 29

Bäume Die im Gestaltungsplan eingezeichneten Bäume sind bezüglich Standort verbindlich und gleichzeitig zum Zeitpunkt der Umgebungsgestaltung zu pflanzen. Es sind einheimische Hochstämme anzupflanzen und dauernd zu erhalten.

Art. 30

Parzellengrenzmauern Die Grenzmauern gegen den öffentlichen und halbprivaten Bereich sind in Sichtbeton zu erstellen.
Die Höhe d.h. oberkant Mauer wird generell auf 466.50 M.ü.M. festgelegt.

Art. 31

Fussgängerbereich Die im Quartiergestaltungsplan eingezeichneten Fussgängerverbindungen sind öffentlich.
Der Fussweg entlang des Bahndammes soll später durch die südlichen Parzellen weitergeführt werden. Dieser Weg könnte als Verbindungsweg bis zum Stegmattschulhaus, abseits von der Leonhardstrasse geführt werden.

Art. 32

Grenzbaurecht Im halbprivaten Bereich zwischen Parzelle 628 und Baubereich A1 wird ein Grenzbaurecht (jedoch nur für eine Kleinbaute) zu Gunsten Parz. 628 und zu Lasten A1 eingetragen.

Art. 33

Parzellierung

Die Parzellierung ist grundsätzlich verbindlich.
Verschiebungen sind allenfalls möglich zwischen zwei benachbarten Privatparzellen. Die Grenzen zwischen Privat- und Gemeinschaftsparzellen sind nicht veränderbar.
(siehe Anhang 4)

Mit Zustimmung der Grundeigentümer vom

..... 29. Dez. 1994

Die Grundeigentümer:

Einwohnergemeinde 6472 Erstfeld

Der Präsident:

..... 

Der Gemeindeschreiber:

..... M. Hagen

Püntener Josef

..... 

Vom Gemeinderat erlassen am:

..... 29. Dez. 1994

Im Namen des Gemeinderates:

Der Präsident:

..... 

Der Gemeindeschreiber:

..... M. Hagen

Vom Regierungsrat des Kantons Uri mit Beschluss Nr. 446.....

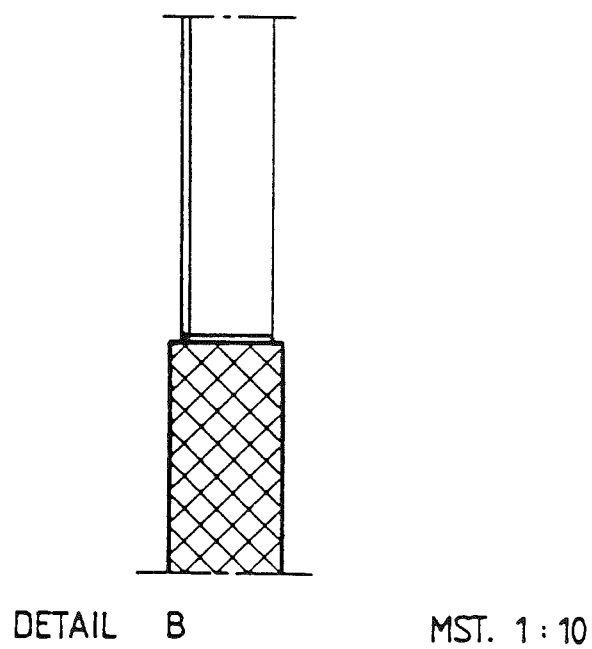
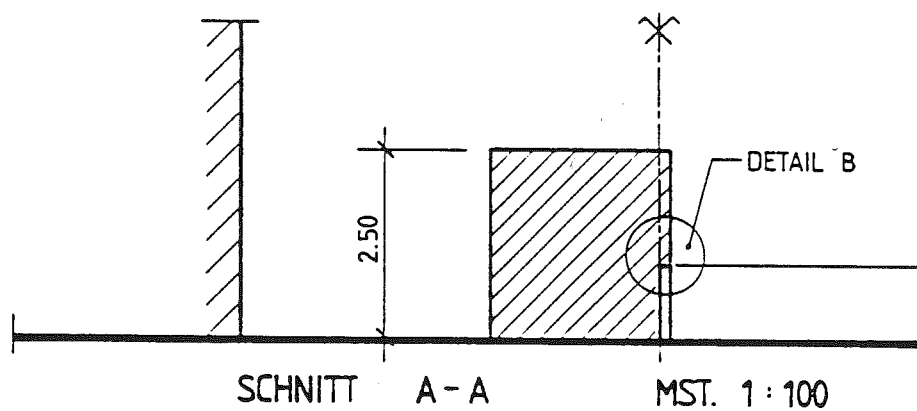
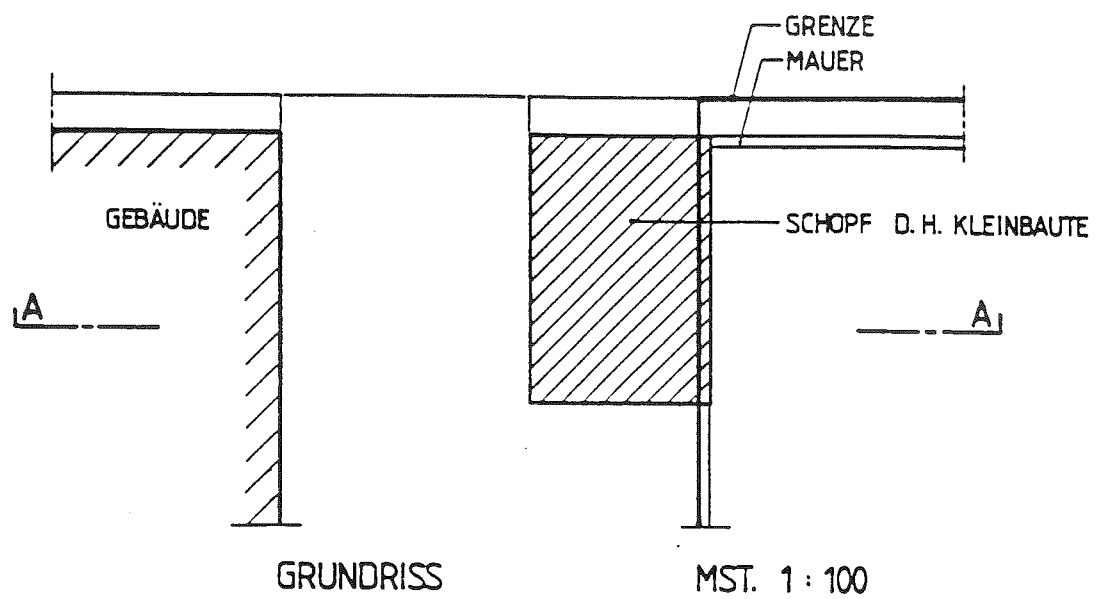
genehmigt am: 12. Juni 1995

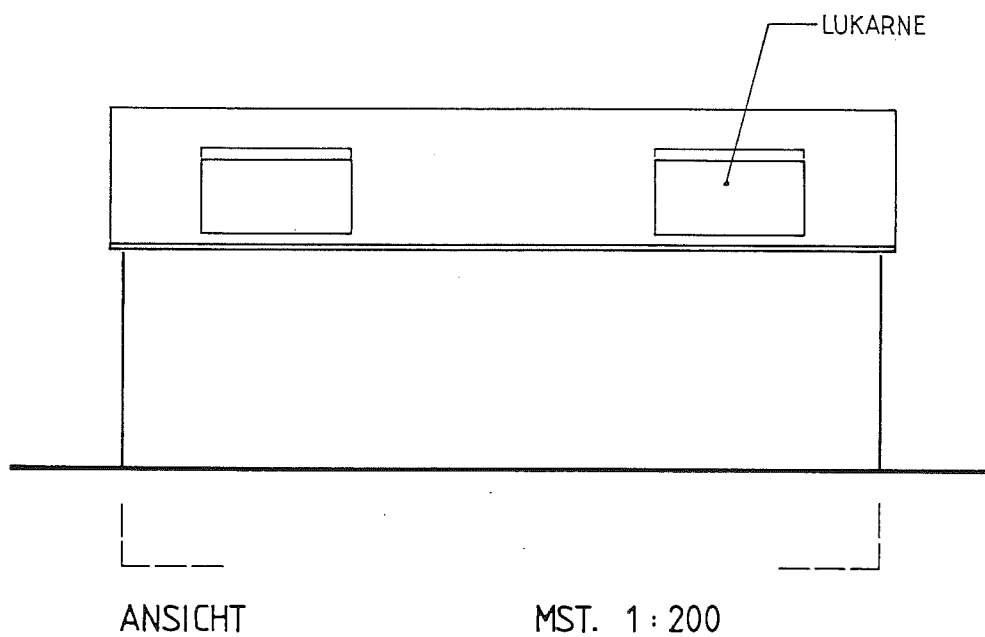
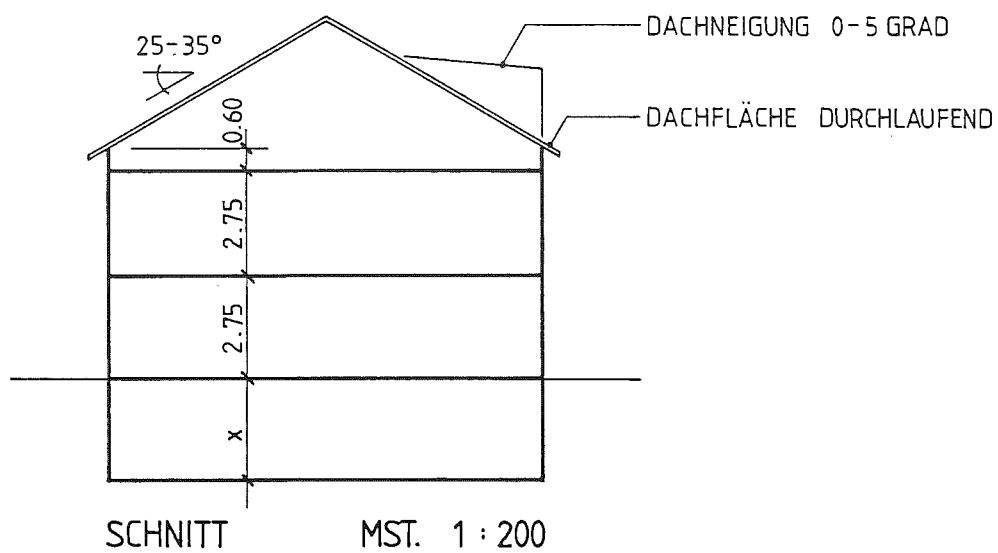


Der Regierungsrat:

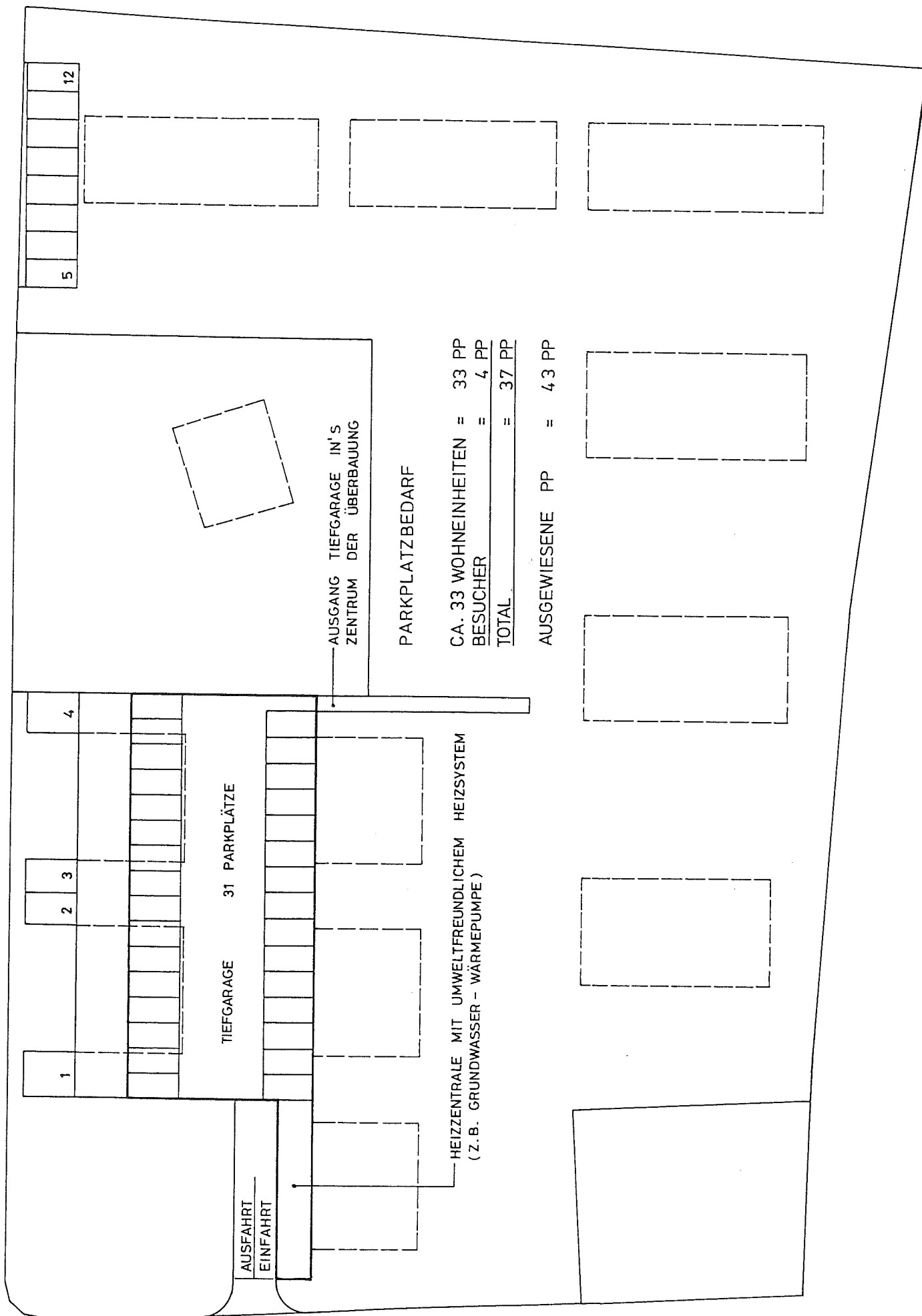
Im Auftrage des Regierungsrates
Standeskanzlei Uri
Der Kanzleidirektor-Stellvertreter:

..... 





PARKIERUNG / GARAGIERUNG



4

PARZELLIERUNGSVORSCHLAG



S.B.B.