



## Sonderbauvorschriften

Nacheingabe QGP Änderung

Gemeinde Flüelen UR

5. November 2018

### Quartiergestaltungsplan Ausserdorf



Erlass Gemeinderat

6454 Flüelen 20. Dez. 2018

Ort und Datum

Gemeindepräsident



6454 Flüelen 20. Dez. 2018

Ort und Datum

Gemeindeschreiber

Genehmigung Regierungsrat

Altdorf 20. März 2019

Ort und Datum

Regierungsrat



Bauherrschaft, Projektverfasser, Eigentümer

Flüelen 19.11.18

Ort und Datum

Bauherrschaft

Flüelen 16.11.18

Ort und Datum

Projektverfasser Architekt

Flüelen 7.12.18

Ort und Datum

Delegation Stockwerkeigentümer L 480.1207



# **Sonderbauvorschriften**

Nacheingabe QGP Änderungen

Gemeinde Flüelen UR

5. November 2018

## **Quartiergestaltungsplan Ausserdorf**

### **INHALTSVERZEICHNIS**

|          |                                                                                          |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1</b> | <b>Einleitende Bestimmungen</b><br>§ 1 - 6                                               |
| <b>2</b> | <b>Flächen, Ausnützung</b><br>§ 7 - 11                                                   |
| <b>3</b> | <b>Bauvorschriften, Bestimmungen für Baubereiche, Baugestaltung</b><br>§ 12 - 26         |
| <b>4</b> | <b>Umgebungsgestaltung, Grünflächen, Vorplätze, Entwässerung, Retention</b><br>§ 27 - 36 |
| <b>5</b> | <b>Erschliessung, Parkierung, Entsorgung</b><br>§ 37 - 42                                |
| <b>6</b> | <b>Übrige Bestimmungen</b><br>§ 43                                                       |
| <b>7</b> | <b>Schlussbestimmungen</b><br>§ 44 - 47                                                  |



## Sonderbauvorschriften

Nacheingabe QGP Änderungen

Gemeinde Flüelen UR

5. November 2018

### Quartiergestaltungsplan Ausserdorf

1

#### Einleitende Bestimmungen

##### § 1

Zweckbestimmung

- 1 Der Quartiergestaltungsplan Ausserdorf in Flüelen regelt die Bauweise, die Erschliessung, die Freiraumgestaltung, die Realierungsetappen, bezweckt eine koordinierte, in die örtliche Situation, entlang der verkehrsberuhigten Axenstrasse, eingepasste Überbauung.
- 2 Mit dem Quartiergestaltungsplan wird insbesondere eine gute Anbindung an den spezifischen Landschaftsraum des Grundstücks, eine Aufwertung des Gebietes sowie eine hohe Wohnqualität sichergestellt.
- 3 Durch die Aufgabe des Gewerbebetriebes in Haus D wurden durch die reine Wohnnutzung Anpassungen hauptsächlich im Gebäudeinnern nötig. Die Pläne wurden für den ganzen QGP aktualisiert.

##### § 2

Perimeter

Der Geltungsbereich des Quartiergestaltungsplans ist durch die im Plan 397-100 QGP Baubereiche, revidiert 5. November 2018, gekennzeichnete Perimeterlinie bestimmt.

##### § 3

Bestandteile

- 1 Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind :
  - Sonderbauvorschriften, revidiert 5. November 2018
  - Plan 397-100 QGP Baubereiche Grundrisse  
Häuser A-E Überarbeitung, Massstab 1:200, revidiert 5. November 2018
  - Plan 397-101 QGP Freiraumgestaltung Bebauungsvorschlag  
Häuser A-E Überarbeitung, Massstab 1:200, revidiert 5. November 2018
  - Plan 397-102 QGP Kanalisations-/ & Werkleitungen UG/TG  
Massstab 1:200 vom 01.10.2014
  - Plan 397-A3-103 QGP Entsorgung  
Massstab 1:500 vom 01.10.2014
- 2 Unverbindliche Grundlagen des Gestaltungsplans sind:
  - Wohnungsspiegel mit Spiel-/ & Abstellflächennachweis, revidiert 5. November 2018
  - Plan 397-104 QGP Schnittansichten Häuser A-E, Massstab 1:200, revidiert 5. November 2018
  - Plan 397-105 QGP Querschnitte Häuser A-D Überarbeitung Massstab 1:200, revidiert 5. November 2018



# Sonderbauvorschriften

Nacheingabe QGP Änderungen

Gemeinde Flüelen UR

5. November 2018

## Quartiergestaltungsplan Ausserdorf

1

### Einleitende Bestimmungen

#### § 4

Gesamtkonzept

- 1 Es entsteht eine Überbauung, die auf den Ort, die Lage, die Topografie und die Aussicht entsprechend reagiert.
- 2 Als Reaktion auf die Topografie wird entlang der Axenstrasse die EG-Koten der Mehrfamilienhäuser angehoben. So entsteht ein Quartier, das entlang der Axenstrasse ein homogenes Erscheinungsbild mit einheitlicher Höhenentwicklung relativ zum Verlauf der Axenstrasse und SBB-Lärmschutzwand aufweist.
- 3 Es werden kubische Gebäudevolumetrien erstellt.
- 4 Die Geschossigkeit der Häuser A bis D liegt bei 2 Vollgeschossen plus Attikageschoss sowie Souterraingeschoss, das sich, von der Axenstrasse aus nicht sichtbar zum See hin öffnet.
- 5 Eine Durchsicht auf den See für die hintere Gebäudereihe wird durch eine angepasste Anordnung der Gebäude erreicht.

#### § 5

Etappierung

- 1 Die Baubereiche für die Häuser A, B, C, D und E sind in 4 Etappen geplant und werden in nachstehender Reihenfolge erschlossen und gebaut.
  - Die 1. Etappe bildet der Baubereich für Haus C
  - Die 2. Etappe Zwischennutzung Haus E (Bestand)
  - Die 3. Etappe bildet der Baubereich für Haus D
  - Die 4. Etappe bildet der Baubereich für die Häuser A, B und E
- 2 Die Haupteerschliessungsstrasse wird ebenfalls etappiert realisiert.
- 3 Innerhalb der 4. Bauphase (Häuser A,B&E) ist die Etappierung der einzelnen Gebäude frei wählbar.

#### § 6

Rechtsgrundlagen,  
Verhältnis zur Bau- und  
Zonenordnung

- 1 Soweit mit dem Situationsplan und den zugehörigen Sonderbauvorschriften nicht abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Flüelen.
- 2 Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.



## Sonderbauvorschriften

Nacheingabe QGP Änderungen

Gemeinde Flüelen UR

5. November 2018

### Quartiergestaltungsplan Ausserdorf

#### 2 Flächen, Ausnützung

##### § 7

Arealgrösse

Die auf dem Plan 397-100 QGP Baubereiche, revidiert 5. November 2018, ausgewiesenen Areale untergliedern sich in folgende Flächen:

|   | Nr. Parzelle | Eigentümer        | Fläche in m <sup>2</sup> | Bauzone |
|---|--------------|-------------------|--------------------------|---------|
| 1 | 254          | Ziegler Garage AG | 2'602.5                  | WG 2    |
| 2 | 480          | STWEG L480.1207   | 1'934.5                  | WG 2    |
| 3 | 252+647      | Ziegler Garage AG | 2'195.7 (2136+68)        | WG 2    |

**Parzellen Total 6'732.7**

##### § 8

Zulässige Ausnützung

Es gibt keine Ausnutzungsbegrenzung für den QGP Ausserdorf Flüelen.

##### § 9

Geschossflächen

- 1 Eine Übersicht der Bruttowohnflächen aller Häuser für die Berechnung der Spielflächen sowie erforderlichen Abstellflächen liegt bei; siehe Wohnungsspiegel mit Spiel-/ & Abstellflächennachweis, revidiert 5. November 2018.
- 2 Die Gebäudegrössen werden über die Mindestgebäudeabstände sowie die Geschosshöhe reguliert.

##### § 10

Parzellierungen

- 1 Die Grenze zwischen Haus B und C hat sich um ca. 3.5m nach Norden verschoben, siehe Plan 397-100 QGP Baubereiche, revidiert 5. November 2018.
- 2 Der öffentliche Weg zwischen Haus C und D wird begradigt; siehe hierzu Plan 397-101 QGP Freiraumgestaltung, revidiert 5. November 2018.

##### § 11

Nutzungen

- 1 Innerhalb der Baubereiche der Häuser A, B, C und D sind Wohnnutzungen zulässig.
- 2 Im Baubereich Haus E (Attika) sind Wohnnutzungen zulässig.
- 3 Der gewerbliche Garagenbetrieb im EG und UG im Haus E bleibt z.Z. bestehen. Bei Beendigung der gewerblichen Nutzung ist eine Wohnnutzung zulässig. Der Bestand kann gemäss Plan QGP 397-100 Baubereiche, revidiert 5. November 2018, durch einen Neubau ersetzt werden.
- 4 Der Weg an der SBB-Lärmschutzwand bei Haus D wird wie bisher als öffentlicher Weg sowie als rückwärtige Erschliessung für Haus D genutzt.



## Sonderbauvorschriften

Nacheingabe QGP Änderungen

Gemeinde Flüelen UR

5. November 2018

### Quartiergestaltungsplan Ausserdorf

3

#### Bauvorschriften, Bestimmungen für Baubereiche, Baugestaltung

##### § 12

Bauten innerhalb der Baubereiche

- 1 Hochbauten sowie Klein- und Anbauten sind ausschliesslich innerhalb der bezeichneten Baubereiche zulässig.
- 2 Terrassen innerhalb der Baubereiche gelten als Gebäudevolumen. Das heisst, die Attikageschosse werden ab Aussenseite Terrassen gerechnet.
- 3 Vorbehalten bleiben durch Dienstbarkeiten eingeräumte Grenz-/ und Näherbaurechte im Rahmen der kantonalen Vorschriften, siehe § 44.
- 4 Das EWA-Trafohaus wird vom bestehenden Ort ca. 35m Richtung Süden verschoben. Das neue Trafohaus ist Teil der Bebauung und des QGP-Perimeters. Im Plan 397-101 QGP Freiraumgestaltung, revidiert 5. November 2018, ist der neue wie auch bestehende Standort eingezeichnet. Im Plan 397-100 QGP Baubereiche, revidiert 5. November 2018, ist das neue Trafohaus im Baubereich für Kleinbauten definiert.

##### § 13

Bauten ausserhalb der Baubereiche

- 1 Ausserhalb der Baubereiche sind kleinere Nebenbauten und Anlagen wie Pergolas, Schwimmbassins oder dergleichen zulässig, sofern die Grenzabstände gemäss BZO Flüelen eingehalten werden oder Vereinbarungen getroffen wurden.
- 2 Gegenüber ausserhalb des QGP-Gebietes liegenden Parzellen müssen die Grenzabstände gemäss BZO eingehalten werden, falls keine Regelungen oder Vereinbarungen getroffen wurden.
- 3 Das bestehende Buswartehaus auf Parz. 480 an der Axenstrasse bleibt erhalten.

##### § 14

Tiefgaragen,  
Unterirdische  
Baubereiche

- 1 Es wird für die Häuser A & B eine gemeinsame Tiefgarage mit mindestens 28 Plätzen und 6 für Besucher erstellt.
- 2 Für das Haus C wird eine Tiefgarage mit mindestens 16 Plätzen und 4 für Besucher erstellt.
- 3 Für das Haus D wird eine Tiefgarage mit mindestens 14 Plätzen und 5 für Besucher erstellt.
- 4 Für das Haus E wird eine Tiefgarage mit mindestens 12 Plätzen und 4 für Besucher erstellt.



## Sonderbauvorschriften

Nacheingabe QGP Änderungen

Gemeinde Flüelen UR

5. November 2018

### Quartiergestaltungsplan Ausserdorf

3

#### Bauvorschriften, Bestimmungen für Baubereiche, Baugestaltung

##### § 15

Gestaltung von Bauten  
und Anlagen

- 1 Proportionen, Form und Gliederung der Bauvolumen sind dem Plan 397-101 QGP Freiraumgestaltung, revidiert 5. November 2018, zu entnehmen.
- 2 Die Wirkung im Strassenraum ist in dem Plan 397-104 QGP Schnittansichten Häuser A-E, revidiert 5. November 2018, dargestellt.
- 3 Es steht eine homogene Lösung für das gesamte neue Quartier im Vordergrund: Eine gleichmässige Anordnung und Staffelung der Gebäude zueinander und zur Umgebung sowie die einheitliche Höhenentwicklung relativ zum Verlauf der Axenstrasse und SBB-Lärmschutzwand.

##### § 16

Brüstungshöhen

- 1 Die maximalen Brüstungshöhen der Dachterrassen nach BZO ergeben sich aus der maximalen Gebäudehöhe; siehe § 18.
- 2 Die maximale Brüstungshöhe darf voll ausgeschöpft werden (BZO Flüelen), siehe Plan 397-104 QGP Schnittansichten Häuser A-E, revidiert 5. November 2018.

##### § 17

Grenzabstände

- 1 Die Baubereiche A, B & C der Parzellen 254, 647 und 480 haben mit der internen Strasse sowie den Spielflächen einen minimalen Grenzabstand von 0.5m zur SBB-Lärmschutzwand einzuhalten. Hier besteht ein Näherbaurecht.
- 2 Sämtliche Abstände, die nicht durch eine schriftliche Vereinbarung geregelt sind, werden im Plan 397-100 QGP Baubereiche, revidiert 5. November 2018, festgelegt und halten sich an die BZO Flüelen.



## Sonderbauvorschriften

Nacheingabe QGP Änderungen

Gemeinde Flüelen UR

5. November 2018

### Quartiergestaltungsplan Ausserdorf

3

#### Bauvorschriften, Bestimmungen für Baubereiche, Baugestaltung

##### § 18

Koten EG

- 1 Die Erdgeschosskoten (OK Fertigboden) sind für jeden Baubereich fixiert und im Plan 397-104 QGP Schnittansichten Häuser A-E und 397-105 QGP Querschnitte Häuser A-D, revidiert 5. November 2018, ersichtlich.

|          |                       |
|----------|-----------------------|
| OK FB EG | Haus A = 448.05 M.ü.M |
| OK FB EG | Haus B = 447.15 M.ü.M |
| OK FB EG | Haus C = 446.78 M.ü.M |
| OK FB EG | Haus D = 446.50 M.ü.M |
| OK FB EG | Haus E = 445.80 M.ü.M |

Diese Angaben gelten als maximale Koten. Diese dürfen unterschritten, jedoch nicht überschritten werden.

Koten DG

- 2 Die Dachgeschosskoten sind für jeden Baubereich fixiert und im Plan 397-104 QGP Schnittansichten Häuser A-E und 397-105 QGP Querschnitte Häuser A-D revidiert 5. November 2018, ersichtlich:

|       |                        |
|-------|------------------------|
| OK DG | Haus A = 457.55 M.ü.M. |
| OK DG | Haus B = 456.65 M.ü.M. |
| OK DG | Haus C = 456.28 M.ü.M. |
| OK DG | Haus D = 455.90 M.ü.M. |
| OK DG | Haus E = 455.00 M.ü.M. |

Diese Angaben gelten als maximale Koten. Diese dürfen unterschritten, jedoch nicht überschritten werden.



## Sonderbauvorschriften

Nacheingabe QGP Änderungen

Gemeinde Flüelen UR

5. November 2018

### Quartiergestaltungsplan Ausserdorf

3

#### Bauvorschriften, Bestimmungen für Baubereiche, Baugestaltung

##### § 19

Geschosszahl

- 1 Für die Geschosszahlen gelten die Vorschriften gemäss BZO.
- 2 Die Geschosshöhe für Vollgeschosse ist 3m, für Attikageschosse Haus A-D 3.5m und für Attikageschoss Haus E 4.5m.
- 3 Es werden bei den Häusern A, B, C & D zwei Vollgeschosse und ein Attikageschoss erstellt.
- 4 Die Regelung der Souterrain-Geschosse richtet sich nach dem beiliegenden Plan 397-105 QGP Querschnitte Häuser A-D, revidiert 5. November 2018.
- 5 Bei Haus E wird auf dem bestehende Garagengebäude ein Attikageschoss erstellt. Im Falle einer Nutzungsänderung (Wohnnutzung anstelle Gewerbenutzung) kann der Bestand innerhalb des Baubereichs durch einen Neubau ersetzt werden.

##### § 20

Dachform

Dachgestaltung

- 1 Die Dächer der Häuser A, B, C und D werden als Flachdach ausgeführt.
- 2 Das Dach von Attika Haus E wird als Flachdach oder als Walmdach mit max. 5° Neigung ausgeführt.

##### § 21

Stellung der Bauten

Bezüglich Stellung der Baukörper zueinander und zum Freiraum siehe Plan 397-101 QGP Freiraumgestaltung. 01.10.2014, revidiert 5. November 2018.

##### § 22

Briefkästen

Die Briefkästen werden direkt im überdachten Vorbereich jedes Hauses erstellt.

##### § 23

Vordächer an Fassaden

- 1 Bezüglich Vordächer an Fassaden siehe Plan 397-100 QGP Baubereiche, revidiert 5. November 2018.

##### § 24

Satellitenschüsseln  
Solaranlagen

- 1 Die Regelung betreffend Satellitenschüsseln wird im Eigentümer-Reglement festgehalten.
- 2 Solaranlagen zur Erzeugung von Warmwasser oder Strom sind erlaubt. Die Aufbauhöhe darf max. 75 cm erreichen. Die Baubereiche- und Bauhöhen sind aus den Plänen QGP 397-100 Baubereiche und 397-104 QGP Schnittansichten Häuser A-E, revidiert 5. November 2018, ersichtlich.



## Sonderbauvorschriften

Nacheingabe QGP Änderungen

Gemeinde Flüelen UR

5. November 2018

### Quartiergestaltungsplan Ausserdorf

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 3                                 | <b>Bauvorschriften, Bestimmungen für Baubereiche, Baugestaltung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
|                                   | <b>§ 25</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| Schutzräume                       | Schutzräume werden mit der Baueingabe geregelt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|                                   | <b>§ 26</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| Material- und Farbregelung        | Das Material- und Farbkonzept jedes einzelnen Gebäude wird mit der Baueingabe geregelt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| 4                                 | <b>Umgebungsgestaltung, Grünflächen, Vorplätze, Entwässerung, Retention</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
|                                   | <b>§ 27</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| Materialisierung Konstruktionsart | Die Materialisierung der Fassade sowie die Konstruktionsart der Gebäude sind grundsätzlich frei (Verputz, Eternit, Holzschalung). Das Quartier weist ein homogenes Erscheinungsbild auf.<br>An den Häusern D + E sind die Absturzsicherungen der Loggias und der Attika an der nordwestlichen Hausecke blickdurchsichtig zu gestalten.                                                                                                                          |  |
|                                   | <b>§ 28</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| Umgebungsgestaltung Grünflächen   | Bezüglich der Umgebungsgestaltung siehe Plan 397-101 QGP Freiraumgestaltung, revidiert 5. November 2018.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
|                                   | <b>§ 29</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| Spielzonen                        | <ol style="list-style-type: none"><li>1 Die Flächen von 1'132.8 m<sup>2</sup> für öffentliche Bereiche, Spielflächen inkl. Spielgeräte und Fallschutzbelag sind im Plan 397-101 QGP Freiraumgestaltung, revidiert 5. November 2018, ausgewiesen. Dies entspricht 18.1% der Bruttogeschossflächen aller Häuser (siehe Wohnungsspiegel, revidiert 5. November 2018, anbei)</li><li>2 Die Realisierung der Spielzonen erfolgt mit der jeweiligen Etappe.</li></ol> |  |
|                                   | <b>§ 30</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| Bereiche für Baumbepflanzungen    | <ol style="list-style-type: none"><li>1 In den Freiraumgestaltungsplänen sind Bereiche für Baum-, Strauch- und Heckenbepflanzungen ausgewiesen. Die maximale Höhe ist 2.50m bzw. wie angeschrieben</li><li>2 Im Bereich der SBB-Lärmschutzwand werden Bepflanzungen im Vorfeld mit der SBB abgeklärt.</li></ol>                                                                                                                                                 |  |



## Sonderbauvorschriften

Nacheingabe QGP Änderungen

Gemeinde Flüelen UR

5. November 2018

### Quartiergestaltungsplan Ausserdorf

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4                             | Umgebungsgestaltung, Grünflächen, Vorplätze, Entwässerung, Retention                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                               | <b>§ 31</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Entwässerung Kanali.          | Die Entwässerung ist Bestandteil der jeweiligen Baueingabe.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                               | <b>§ 32</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Versickerung<br>Dachbegrünung | Das innerhalb des Perimeters anfallende Regenabwasser ist mit geeigneten Massnahmen für Retention und Versickerung dem Grundwasser zuzuführen. Dies wird mit der jeweiligen Baueingabe geregelt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                               | <b>§ 33</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Beleuchtung<br>Aussenräume    | Um die Sicherheit zu gewährleisten, ist die Siedlung mit künstlichem Licht auszustatten. Diese muss mit Leuchten dezent eingesetzt werden. Eine Lichtverschmutzung soll vermieden werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                               | <b>§ 34</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Stütz- und<br>Umgebungsmauern | Bezüglich Umgebungsmauern siehe Plan 397-100 QGP Baubereiche , revidiert 5. November 2018.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                               | <b>§ 35</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Lärmschutzwand<br>Axenstrasse | <ol style="list-style-type: none"><li>1 Nach dem Strassenlärm-Kataster überschreitet der massgebende "durchschnittliche tägliche Verkehr" DTV keine Grenzwerte. Das Gebiet an der Axenstrasse ist nicht strassenlärmbelastet.</li><li>2 Zur Verbesserung der Wohnqualität im Quartier sowie für die gesamte Nachbarschaft wird eine Lärmschutzwand mit schall- absorbierender Wirkung parallel zum Trottoir erstellt.</li><li>3 Die Wand befindet sich im Bereich der Häuser A, B und C und wird von der Quartiereinfahrt unterbrochen.</li><li>4 Die Trottoirbreite von mind. 2m wird von Haus A - C eingehalten</li></ol> |
|                               | <b>§ 36</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Terraingestaltung             | Das Quartiergestaltungsgebiet wird durch das parallel zur Axenstrasse von Ost nach West abfallende natürliche Gelände geprägt. Ab Quartierzufahrt ist die interne Strasse auf dem gewachsenen, abfallenden Terrain erstellt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |



## Sonderbauvorschriften

Nacheingabe QGP Änderungen

Gemeinde Flüelen UR

5. November 2018

### Quartiergestaltungsplan Ausserdorf

5

#### Erschliessung, Parkierung, Entsorgung

##### § 37

#### Erschliessung

- 1 Die Quartiererschliessung der Häuser A, B & C für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Axenstrasse über die bestehende Einfahrt eingetragene Erschliessungsstrasse.
- 2 Das Trottoir ist überfahrbarer Bestandteil der 4.5m breiten Quartierzufahrt.
- 3 Die Erschliessung der Häuser D & E für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der bestehenden Seestrasse über die eingetragene Erschliessungsstrasse. Die Realisation der Erschliessungsstrasse erfolgt mit Fertigstellung der Etappe 3.
- 4 UG/TG von Haus E wird bei Fertigstellung der 3.Etappe intern über die Tiefgarage von Haus D erschlossen.
- 5 Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit wird als bauliche Massnahme an zwei Orten im Quartier Bodenschwellen mit einer Geschwindigkeits-reduzierung disponiert. Zum einen im Eingang der Erschliessungsstrasse für Haus D und E sowie zwischen Abfahrt der Quartierstrasse und dem öffentlichen Platz.
- 6 Die Erschliessungsstrasse für Haus D & E wird von der bestehenden Breite von 2m auf 3m vergrössert.

##### § 38

#### Fuss- und Radverbindungen

- 1 Die im Plan 397-101 QGP Freiraumgestaltung, revidiert 5. November 2018, eingetragenen, öffentlichen Fuss- und Radwege sind zusammen mit der Erschliessungsstrasse bzw. den angrenzenden Bauetappen zu erstellen.
- 2 Der bestehende Fuss- & Radweg zwischen Haus C & D wird umgelegt; siehe hierzu Plan 397-101 QGP Freiraumgestaltung, revidiert 5. November 2018. Dieser wird mit der 3. Etappe realisiert. Eine Nutzung als Zufahrt für die Garage bleibt bis dahin möglich. Der Fussweg wird, falls notwendig, nach der Umlegung mit einer Sicherheitsschranke bei der Kurve gesichert.
- 3 Zwischen Haus A & B wird ein interner Fussweg erstellt.

##### § 39

#### Sichtfelder

- 1 Im Plan 397-100 QGP Baubereiche, revidiert 5. November 2018, sind die Sichtfelder der Quartierzufahrt eingezeichnet. Diese sind sicherzustellen.
- 2 Innerhalb der Sichtfelder sind keine Hindernisse im Bereich zwischen 0.6m und 3m zugelassen.



## Sonderbauvorschriften

Nacheingabe QGP Änderungen

Gemeinde Flüelen UR

5. November 2018

### Quartiergestaltungsplan Ausserdorf

5

#### Erschliessung, Parkierung, Entsorgung

##### § 40

Bereich oberirdische  
Parkierung

- 1 In den unteren Bereichen der Erschliessungsstrasse der Häuser A, B, C, D und der SBB-Linie sind jeweils ausreichend gedeckte Besucherparkplätze vorgesehen.
- 2 Oberirdische Abstellplätze sind nur innerhalb der markierten Bereiche zulässig. Sie sind versickerungsfähig auszugestalten.
- 3 Die Parkplätze werden mit der jeweiligen Etappe realisiert.

##### § 41

Bereich unterirdische  
Parkierung

- 1 Für die Baubereiche A & B wird eine gemeinsame Einstellhalle erstellt.
- 2 Für Haus C sowie für Haus D wird jeweils eine Einstellhalle erstellt.
- 3 Die Anzahl der Parkplätze ist gemäss BZO erstellt worden und sind dem Plan 397-101 QGP Freiraumgestaltung, revidiert 5. November 2018, zu entnehmen. Siehe hierzu § 14.

##### § 42

Entsorgung

- 1 Im Quartier sind die Containersammelplätze für die Häuser A & B auf der Höhe von Haus A in die Lärmschutzwand an der Axenstrasse integriert. Der Containersammelplatz für Haus C befindet sich ebenso integriert in die Lärmschutzwand vis-à-vis von Haus C. Der Containersammelplatz für die Häuser D & E befindet sich an der Axenstrasse, im hinteren Bereich von Haus E (Bestand).-Siehe hierzu Plan 397-101 QGP Freiraumgestaltung, revidiert 5. November 2018 und 397-A3-103 QGP Entsorgung.
- 2 Es werden Container zur Kehr- & Grünabfuhr-Entsorgung erstellt



## Sonderbauvorschriften

Nacheingabe QGP Änderungen

Gemeinde Flüelen UR

5. November 2018

### Quartiergestaltungsplan Ausserdorf

6

#### Übrige Bestimmungen

##### § 43

Energiekonzept

- 1 Energiekonzept für die Gebäude jeder Bauetappe wird jeweils eine eigene Heizung erstellt. Diese werden nach den jeweils aktuell gültigen Vorschriften und Normen ausgeführt.

7

#### Schlussbestimmungen

##### § 44

Ausnahmen

- 1 Es besteht ein Näherbaurecht bei der Lärmschutzwand der SBB. Hier darf die interne Strasse sowie die Spielflächen (öffentl. Flächen) in den Bereichen der Häuser A, B & C bis auf 0.5m Abstand an die Wand angrenzen
- 2 Die Dienstbarkeit und Zugänglichkeit bleibt aufrechterhalten.
- 3 Die vertragliche Vereinbarung mit der SBB wird mit der Baueingabe eingereicht.

##### § 45

Grundbucheintrag

Die Umlegung (Begradigung) des öffentlichen Weges zwischen Haus C & D wird als Mutation der Parzellengrenzen im Grundbuch eingetragen sowie geometrisch erfasst.

##### § 46

Kosten Verfahren

- 1 Die Kosten für das QGP-Verfahren tragen die Bauherrschaften ~~LWC ZS AG und Ziegler Garage AG zu gleichen Teilen.~~
- 2 Die Kosten für Nachträge, Überarbeitungen und Änderungen gehen zu Lasten der verursachenden Bauherrschaft.

##### § 47

Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Aufhebung

Die Änderung oder Aufhebung erfordert das gleiche Verfahren wie der Erlass.