



EINWOHNERGEMEINDE FLÜELEN

53

R E G L E M E N T

für

Quartierbebauungsplan Gruonmatt

Gestützt auf Art. 13 der Zonenordnung der Einwohnergemeinde Flüelen erstellt der Gemeinderat im Einverständnis mit dem Grundeigentümer der Liegenschaft Gruonmatt einen Quartierbebauungsplan, bestehend aus Richtmodell, Richtplan und Quartierbebauungsreglement.

I) ALLGEMEINES

Art. 1 Geltungsbereich

Das Quartierbebauungsreglement gilt für die Gruonmatt Parzelle Nr. 392/218. Für Parzelle 267 gilt der Quartierbebauungsplan vorläufig nur für die Verkehrserschliessung.

Art. 2 Die folgenden Vorschriften gelten als Abweichung und Ergänzung der Zonenordnung von Flüelen:

Art. 3 Quartierzonen

Das Quartier ist in 3 Zonen eingeteilt:

<u>Zone:</u>	<u>Bebauung:</u>	<u>Geschosse:</u>
A oder MH	(westlich Höhenstrasse) für Mehrfamilienhäuser	max. 5½
B oder EH	(östlich Höhenstrasse) Ein- bis Zweifamilienhäuser	max. 2
C oder GH	(Waldrand) Gruppenbauweise Terrassierte Bauten, zusätzlich ein Untergeschoss = EG	max. 4

Bemerkung:

Um in dieser Zone eine vernünftige Ueberbauung zu gewährleisten, wird der Waldrand gerade geführt und flächengleich wieder aufgeforstet.

II) ZONENVORSCHRIFTEN

Art. 4 Masse

1. Abstände	kleiner Grenzabstand	grosser Grenzabstand
1 Geschoss	3.00 m	6.00 m
2 Geschosse	4.00 m	8.00 m
3 Geschosse	5.00 m	10.00 m
4 Geschosse	6.00 m	12.00 m
5 Geschosse	7.00 m	14.00 m
6 Geschosse	8.00 m	16.00 m

2. Maximale Höhe

Zone A:

Die mittlere Höhe der über die Niveaulinie der Höhenstrasse hinausragende Fassade der 3-geschossigen Längsbauten darf 6.00 m nicht übersteigen.

Für die $5\frac{1}{2}$ -geschossigen Punkthäuser darf die mittlere Höhe der über die Niveaulinie der Höhenstrasse hinausragenden Fassade das Mass von 7.50 m nicht übersteigen.

Zone B:

Die maximale Höhe über der Niveaulinie Höhenstrasse beträgt 10.00 m.

Zone C:

Vom tiefsten Fassadenpunkt bis OK Dach, senkrecht zur Höhenstrasse gemessen, max. 13.50 m.

3. Mehrlängenzuschlag

2	Geschosse	1/5 der Länge über 20 m
3	Geschosse	1/4 der Länge über 20 m
4-6	Geschosse	1/3 der Länge über 20 m

4. Maximale Länge und Ausnützung

<u>Zone</u>	<u>maximale Länge</u>	<u>Ausnützungsziffer</u>
MH	60.00 m	0.6
EH	-	-
GH	60.00 m	max. 0.6 für überbau- bare Fläche

III) GESTALTUNGS- UND ANPASSUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 5 Allgemeines

Jeder Baukörper hat grundsätzlich dem Richtmodell zu entsprechen.

Ueberbauungen, die vom Richtmodell abweichen, müssen für die Beurteilung im Modell, Masstab 1:500, eingesetzt werden können.

Die Gebäude sind bezüglich Material, Farbe, Form, derart in ihre bauliche und landwirtschaftliche Umgebung einzugliedern, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Die Farbgebung muss von der Baukommission genehmigt werden.

Mehrfamilienhäuser haben in jeder Wohnung einen Abstellraum von mindestens 2 % ihrer Fläche aufzuweisen.

Art. 6 Abstände

Der Grenzabstand darf mit Bewilligung des Nachbars und der Baukommission unterschritten werden, wenn der kleine Grenzabstand eingehalten und der Gebäudeabstand gewährleistet ist.

Innerhalb einer Gruppenbauweise, die als eine Einheit zu betrachten ist, können die Abstände reduziert werden, wenn die Belichtung und Besonnung gewährleistet ist.

In der Zone C muss ein Waldabstand von 20.00 m eingehalten werden.

Art. 7 Länge

Jede Fassadenlänge über 20.00 m gilt als Mehrlänge.

Ein Gebäudeteil darf nicht länger als 20.00 m sein, ohne eine plastische Durchbildung oder Staffelung aufzuweisen.

Art. 8 Gebäudehöhen

Weist eine Fassade verschiedene Höhen bzw. verschiedene Geschosse auf, gilt für jeden Höhenbereich die entsprechende Abstandsvorschrift.

Als Höhenbereich versteht man die Projektion des entsprechenden Gebäudeteils senkrecht zur Grenze.

Art. 9 Stellung und Richtung

Die Fassaden sollen im allgemeinen N-S, bzw. O-W Richtung aufweisen. Abweichungen bis 20° a.T. sind gestattet.

Kann ein Gebäude wegen der Form des Grundstückes nicht nach der vorgeschriebenen Richtung gestellt werden, ist das Gebäude durch eine Staffelung an das Grundstück anzupassen.

Wenn durch eine besondere architektonische Gliederung die gleiche oder bessere Wirkung erzielt werden kann, als man es durch diese Vorschrift versucht, ist die Erteilung einer Ausnahmegewilligung zulässig.

Art. 10 Dachvorschriften

Es sind Flachdächer vorzusehen.

Die Baukommission kann auf begründetes Gesuch hin Giebel-dächer gestatten, sofern die Giebelhöhe ab OK Dachgeschossboden nicht mehr als 2.10 m beträgt, die Sicht des Nachbarn nicht beeinträchtigt und die allgemeine Ordnung der gesamten Planung nicht gestört wird.

Der First soll parallel zum Hang sein.

Art. 11 Vorspringende Gebäudeteile

Einzelne Erker, Vordächer, Balkone usw. dürfen bis 1.0 m über die Baulinie hinaus bzw. in den Grenzabstand hineinragen.

Die Summe der Erker- bzw. Balkonlängen dürfen nicht mehr als $\frac{1}{2}$ der Fassadenlänge betragen, andernfalls gelten sie als Fassadenflucht.

Über der Baulinie muss der unterste Teil der Träger von Balkonen und Erker mindestens 3.00 m von der Strassenkote abstehen.

IV) ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Art. 12 5 % der Grundstückfläche dürfen für Parkierung und Erschliessung benützt werden, ohne von der Nettogrundstückfläche abgezogen zu werden.

Pro Wohnung, oder bei grösseren Wohnungen pro 100.0 m² Wohnfläche, ist ein Autoabstellplatz zu erstellen. Pro 4 Wohnungen ist zusätzlich ein Besucherparkplatz vorzusehen.

Mindestens 2/3 aller geforderten Autoabstellplätze müssen eingebaut oder unterirdisch angeordnet werden.

V) EINFRIEDUNG

Art. 13 Einzelne Gartenmauern bis 1.20 m Höhe dürfen an die Grenze gebaut werden. Mauern die höher sind, müssen um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze entfernt sein.

Bei Gruppenüberbauungen dürfen aus dem Bau hinausragende Gartenmauern die Höhe von 2.10 m über gewachsenem Terrain nicht überschreiten, sonst gelten sie als Kleinbauten und müssen als solche die Abstände einhalten.

VI) SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 14 Grundbuch

Quartierbebauungsreglement, Quartierbebauungsplan und Rück-erstattungspflicht für die von der Gemeinde vorgeschossenen Planungskosten sind im Grundbuch anzumerken.

Art. 15 Inkrafttreten

Quartierbebauungsreglement und -pläne treten mit Genehmigung der Einwohnergemeinde-Versammlung in Kraft.

6454 Flüelen, 20. 6. 1972

DER LIEGENSCHAFTSEIGENTÜMER

J. H. H. H.

EINWOHNERGEMEINDERAT FLÜELEN
Präsident Gemeindegemeinderat

H. H. H. *H. H. H.*

genehmigt von der Einwohnergemeindeversammlung
am 8. Juli 1972