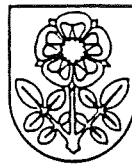


HTS ARCHITEKTEN

HTS ARCHITEKTEN
ALTDORF UND CHAM
BAHNHOFSTR. 6, 6460 ALTDORF
TELEFON 044-3 03 34
FAX 044-2 29 33

JOSEF TRACHSEL ARCHITEKT HTL
BEAT TRACHSEL ARCHITEKT HTL
DANIEL HARKSEN ARCHITEKT HTL
STEFAN STÄDELI ARCHITEKT HTL
BSS ARCHITEKTEN ETH/HTL

EINWOHNERGEMEINDE FLÜELEN



QUARTIERGESTALTUNGSPLAN "ROSENAU" 6454 FLÜELEN

REGLEMENT ZUM QUARTIERGESTALTUNGSPLAN

BAUHERRSCHAFT:

BAUKONSORTIUM ROSENAU (Arnold / Gamma)
JUSTINE INDERGAND-SIEGWART
RUTH PICARD-SIEGWART
CORINNE NÖTHIGER-SIEGWART
PAUL SIEGWART

ALTDORF / FLÜELEN, 30.06.1995

I.

EINLEITENDE BESTIMMUNGEN

Art. 1

Bestandteile

Der Quartiergestaltungsplan besteht aus folgenden Teilen:

- a.) Situationsplan im Massstab 1:500 vom 30.06.1995
- b.) Reglement vom 30.06.1995
- c.) Modell im Massstab 1:500

Art. 2

Geltungsbereich

Der Quartiergestaltungsplan umfasst den im Situationsplan 1:500 vom 30.06.1995 bezeichneten Perimeter.

Es handelt sich dabei um die Parzellen Nr. 331, 332, 333 und 416 (Gesamtfläche = 9'674 m²).

Art. 3

Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt:

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

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

Um diese Zwecke optimal zu erreichen, entschieden sich die einzelnen Grundstückbesitzer, an vier ausgewiesene Architekturbüros einen Studienauftrag mit den obgenannten Zielen zu erteilen. Eine Fachjury wählte das Projekt "Süd-See-Sicht" der HTS Architekten AG aus Altdorf zur Weiterbearbeitung.

Der nun vorliegende Quartiergestaltungsplan basiert auf diesem Projekt vom Oktober 1992.

Art. 4**Baubereiche**

Die Zahl und die Lage der Gebäude, deren minimale Grenz- und Gebäudeabstände, sowie die maximale Gebäudelänge, werden durch die Baubereiche bestimmt.

Die einzelnen Baubereiche können dem Situationsplan 1:500 entnommen werden.

Art. 5**Höhenlage der Baubereiche**

Um allen Wohnungen möglichst optimale Seesicht zu gewähren, werden die Höhenlagen der einzelnen Baubereiche fixiert.

Die betreffenden Höhenkoten können dem Situationsplan 1:500 entnommen werden.

Die angegebenen Werte geben die maximale Höhenlage des Erdgeschosses (EG) an (Siehe Anhang Nr. 1).

Die jeweilige Höhenkote hat auch für sämtliche unmittelbar angrenzenden Baubereiche Gültigkeit.

Art. 6**Geschosszahl**

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse geht aus dem Situationsplan 1:500 hervor.

Als Vollgeschoss gelten sämtliche Geschosse, welche mindestens mit einer Fassade in Erscheinung treten.

Wo sich die Baubereiche A resp. B mit dem Bereich C (Einstellhalle) überlagern, darf die Geschosszahl addiert werden.

Art. 7**Untergeschosse**

Untergeschosse (UG) für Kellerräume, Heizräume, Waschküchen etc. sind zusätzlich zu den Vollgeschossen erlaubt.

Diese Untergeschosse können ausserhalb der einzelnen Baubereiche liegen, dürfen aber an keiner Stelle in Erscheinung treten.

Geschosshöhen und Gebäudehöhen

Art. 8

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

Für die Baugruppe F gilt eine durchschnittliche Geschosshöhe von 2.90 m.

Daraus ergeben sich die maximal zulässigen Gebäudehöhen (Siehe Anhang Nr. 2).

Mehrhöhen bei einzelnen Geschossen sind erlaubt, sofern die Gebäudehöhen nicht überschritten werden.

Nutzung

Art. 9

Der Quartiergestaltungsplan schreibt für die verschiedenen Baubereiche folgende Nutzungen vor:

a.) Die Baubereiche A und B dürfen ausschliesslich für Wohnbauten genutzt werden.

b.) Der Baubereich C ist für eine Einstellhalle für Autos, Mofas, Velos etc., sowie für Gemeinschaftsräume und Nebenräume vorgesehen.

c.) Die Baubereiche D sind für Wintergarten, Pergolas, Trennwände und Sonnenstoren vorgesehen.

d.) Die bestehenden Bauten mit der Bezeichnung W, werden weiterhin als Wohnbauten genutzt. Die bestehenden Bauten mit der Bezeichnung Oe, werden weiterhin als Badehäuser, Bootshäuser und Geräteschuppen genutzt.

Dachformen

Art. 10

Betreffend Dachformen gelten folgende Bestimmungen:

a.) Die Bauten haben eine einheitliche Dachgestaltung und Materialwahl aufzuweisen. Für Bauten einer zusammenhängenden Baugruppe (siehe Anhang Nr. 3) werden für gleiche Baubereiche identische Dächer verlangt.

b.) Es sind nur Flachdächer, oder Pultdächer mit gleicher Dachneigung zulässig.
Die maximale Dachneigung der Pultdächer darf 5° a.T. nicht überschreiten.

c.) Die Auskragung des Daches (Vordächer) darf horizontal gemessen maximal 1.00 m über die Fassadenflucht hinausragen.
Wird durch diese Auskragung der minimale feuerpolizeiliche Gebäudeabstand unterschritten, so sind nach Rücksprache mit dem Kantonalen Amt für Verwaltungspolizei, Abteilung Feuerwehrwesen, die entsprechenden Massnahmen zu treffen.

d.) Die Dachrandhöhen der Flachdächer, sowie die Trauf- und Firsthöhen der Pultdächer dürfen die im Anhang Nr. 2 angegebenen Höhen nicht überschreiten und sind einheitlich festzulegen.

e.) Bei begehbaren Dachterrassen dürfen transparente (offene) Geländer montiert werden.
Ihre maximale Höhe ab OK Dachbelag darf 1.00 m nicht überschreiten (Siehe Anhang Nr. 2).

Art. 11

Bedachungsmaterial

Begehbare Dächer (Baubereich B und C) müssen mittels Kies resp. Platten bedeckt, oder begrünt werden.

Nicht begehbare Dächer (Baubereich A) müssen extensiv begrünt werden.

Art. 12

Fassaden

a.) Die Fassadenkonstruktion und die Materialwahl ist für die einzelnen Baugruppen einheitlich zu wählen.

b.) Längere Gebäudegruppen, insbesondere die seeseitigen Fassaden, sind deutlich zu gliedern.
D.h. die dreigeschossigen Bauten der Baubereiche A sind von den zweigeschossigen Bauten des Baubereiches B zu differenzieren.

c.) Balkone mit einer maximalen Ausladung von 1.00 m sind an den Süd- und Westfassaden der Baubereiche A zulässig.

Art. 13

Farb- und Materialmuster

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

Die einzelnen Baugruppen (siehe Anhang Nr. 3) können farblich unterschiedlich gestaltet werden.

**Bruttogeschossflächen
Ausnützungsziffer****Art. 14**

Der vorgegebene Bebauungsplan erlaubt eine Bruttogeschossfläche von ca. 6'000 m².
Dies ergibt eine Ausnützungsziffer von ca. 0,62.
Da die Bauordnung der Gemeinde Flüelen keine Ausnützungsziffer vorschreibt, wird auf eine detaillierte Zuweisung der Bruttogeschossflächen zu den einzelnen Baubereichen verzichtet.

Art. 15**Verkehrerschliessung**

a.) Für die Erschliessung, Parkierung und die Lage der Wege und Plätze ist der Gestaltungsplan 1:500 massgebend.

b.) Die genaue Linienführung, die Dimensionierung und die verkehrsberuhigenden Massnahmen der Seestrasse, werden im Rahmen der Verkehrsplanung und der entsprechenden Ausführungsprojektierung durch die Gemeinde Flüelen festgelegt.
Ein entsprechendes Vorprojekt betr. Ausbau der Seestrasse wird von der Gemeinde Flüelen dem QGP beigelegt. Dieses Vorprojekt wurde im vorliegenden QGP bereits zeichnerisch integriert.

c.) Alle Strassen, Wege und Plätze sind nach einheitlichem Gestaltungskonzept zu realisieren. Die Bodenbeläge bei Wohnstrassen und Fussgängerwegen sind so zu wählen, dass die Flächen ganzheitlich als Plätze und gestaltete Bereiche der Begegnung in Erscheinung treten (einschliesslich Ausstattung und Bepflanzung).

d.) Die Wohnstrassen sind für beschränkte Transporte und öffentliche Dienste im Ausnahmefall (z.B. Feuerwehr, Ambulanz etc.), befahrbar zu gestalten.

Art. 16**Autoabstellplätze**

Die genaue Anzahl der Abstellplätze, sowie deren exakte Lage, wird mit dem Bauprojekt festgesetzt. Die Mindestanzahl der oberirdischen Parkplätze, sowie deren ungefähre Lage, ist gemäss beiliegendem Plan (Anhang Nr. 7) einzuhalten.

Folgende Richtwerte gelten als verbindlich:

- Für jede Wohnung pro 150 m² BGF 1 Privat-PP, jedoch mindestens 1 Privat-PP pro Wohnung in einer unterirdischen, natürlich belichteten Einstellhalle.
- Für jedes Haus 1 Besucher-PP entlang der Seestrasse.

Art. 17

Fussgängerwege

a.) Im Norden der Parzellen 416 / 331, sowie im Grenzbereich der Parzellen 416 / 332, sind Fussgängerverbindungen von der Seestrasse zum See zu schaffen.

b.) Aus dem Bereich der Einstellhalle / Gemeinschafts- u. Nebenräume sind fünf gedeckte Ausgänge (AG) auf die Wohnstrassen zu schaffen. Zusätzlich sind von der unteren Wohnstrasse vier Treppenaufgänge auf die ErdgeschoSSHöhen der auf der Einstellhalle liegenden Wohnbauten zu schaffen. Die genaue Lage dieser Aus- und Aufgänge kann dem Situationsplan 1 : 500 entnommen werden.

Art. 18

Energieversorgung

Die Bauten sind mit einer umweltgerechten Energieversorgung zu realisieren. Es wäre wünschenswert, möglichst viele Baubereiche für eine gruppenweise Energieversorgung zusammenzufassen.

Art. 19

Entsorgung

a.) Der Standort der Kehrriht-Container (ES), für die Abfallentsorgung des Haushaltsmülls, geht aus dem Situationsplan 1:500 hervor.

b.) Für die Grünabfälle sind den einzelnen Baugruppen zugeordnete Kleinkompostieranlagen vorzusehen.

Art. 20**Umgebungsbereiche**

Die Umgebung wird gemäss Situationsplan 1:500 differenziert nach:

- a.) öffentlicher Bereich
- b.) allgemeiner Bereich
- c.) privater Bereich

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

Art. 21**Bepflanzung**

a.) Auf den Wohnstrassen, sowie den Parkplätzen entlang der Seestrasse sind Hochstamm-Bepflanzungen vorzusehen, die gleichzeitig mit der Bebauung anzulegen sind.
Ihr Standort ist im Situationsplan 1:500 festgelegt.

b.) Die bestehenden Hochstamm-Bepflanzungen entlang des Seeufers (Siehe Anhang Nr. 6) müssen erhalten resp. bei Gefährdung oder Altersschwäche ersetzt werden.

c.) Es sind ~~nach Möglichkeit~~ einheimische, natürliche Bepflanzungen zu wählen.

d.) Die im Situationsplan 1:500 eingezeichneten Lärmschutzwände sind zu begrünen.

e.) Generell wird eine möglichst starke Begrünung und Bepflanzung der Überbauung gewünscht, d.h. dass z.T. auch Fassaden begrünt werden können.

f.) Auf den Dachterrassen der Baubereiche B dürfen Bepflanzungen nicht höher als 1.00 m ab fertig Dachbelag sein.
Ausgenommen von dieser Regelung sind die Baugruppen D und F, sowie der Baubereich D.

Art. 22

Spiel- und Liegewiese

Im Westen der Überbauung ist eine allgemeine Spiel- und Liegewiese (S) zu erstellen, welche für die Baugruppen A,B,C,D und E zugänglich ist.

Art. 23

Badestrand

Der bestehende Badestrand (BS) auf den Parzellen 331 / 416 ist zu sanieren und in der bestehenden Grösse zu erhalten.

Er ist für die Baugruppen A,B,C,D und E zugänglich.

Art. 24

Baubereich D

Im Baubereich D dürfen Balkone, Wintergarten, Pergolas oder Schutzwände erstellt werden.

Wintergarten und Pergolas sind gemäss Anhang Nr. 4 resp. Anhang Nr. 5 zu erstellen.

Pergolas müssen begrünt werden.

Schutzwände dürfen eine maximale Höhe von 2.40 m aufweisen und müssen begrünt werden.

Art. 26**Weitere Vorschriften**

Mit Ausnahme der abweichenden Bestimmungen dieses Reglementes und des dazugehörenden Quartiergestaltungsplanes gelten:

- a.) das Baugesetz des Kantons Uri
- b.) Zonenordnung der Gemeinde Flüelen

Die Auflagen des Lärmschutznachweises vom 14. Juli 1995 sind im Baubewilligungsverfahren zu erfüllen. Insbesondere betrifft dies die Anordnung der Grundrisse (siehe Anhang Nr. 8), geeignete Schutzmassnahmen im Bereich der Flachdachterrassen (siehe Anhang Nr. 9) und die Ausführung einiger Neubau-Fassaden mit einer hochabsorbierenden Oberfläche (siehe Anhang Nr. 10).

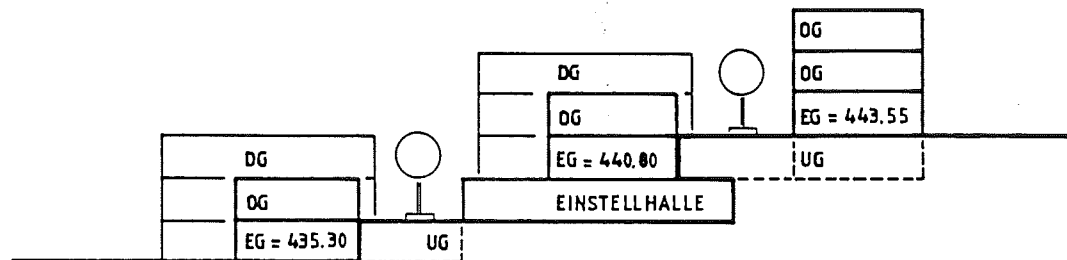
Als Anforderungen für den Lärmschutznachweis im Baubewilligungsverfahren gelten:
Empfindlichkeitsstufe II und der Immissionsgrenzwert

VII.

ANHANG

Anhang Nr. 1

Höhenlage der Baubereiche



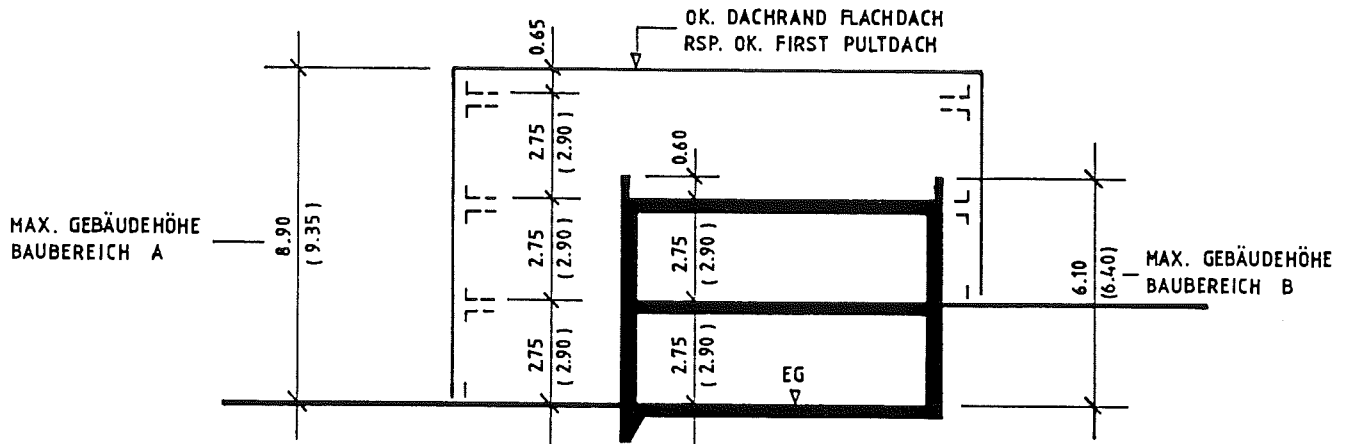
SCHNITT 1 : 500

Anhang Nr. 2

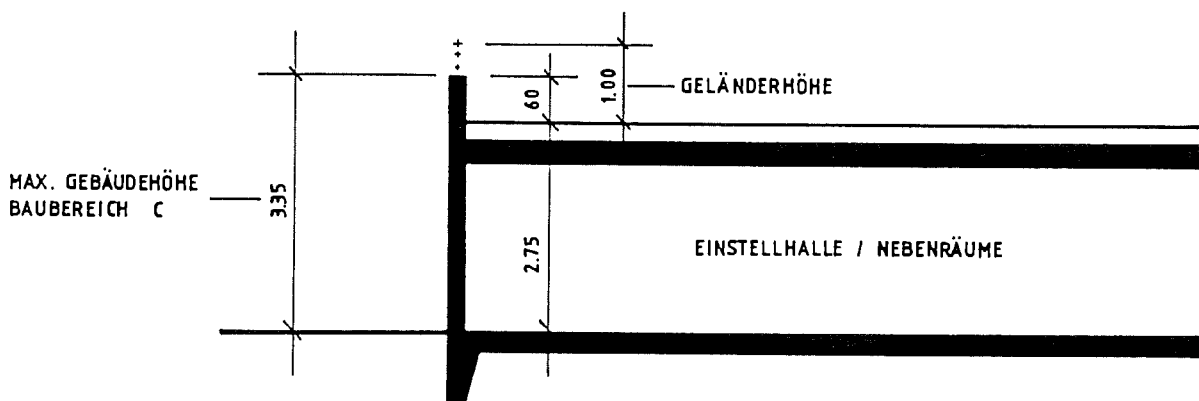
Geschosshöhen und Gebäudehöhen

Die angegebenen Masse gelten für die Baugruppen A,B,C,D und E.

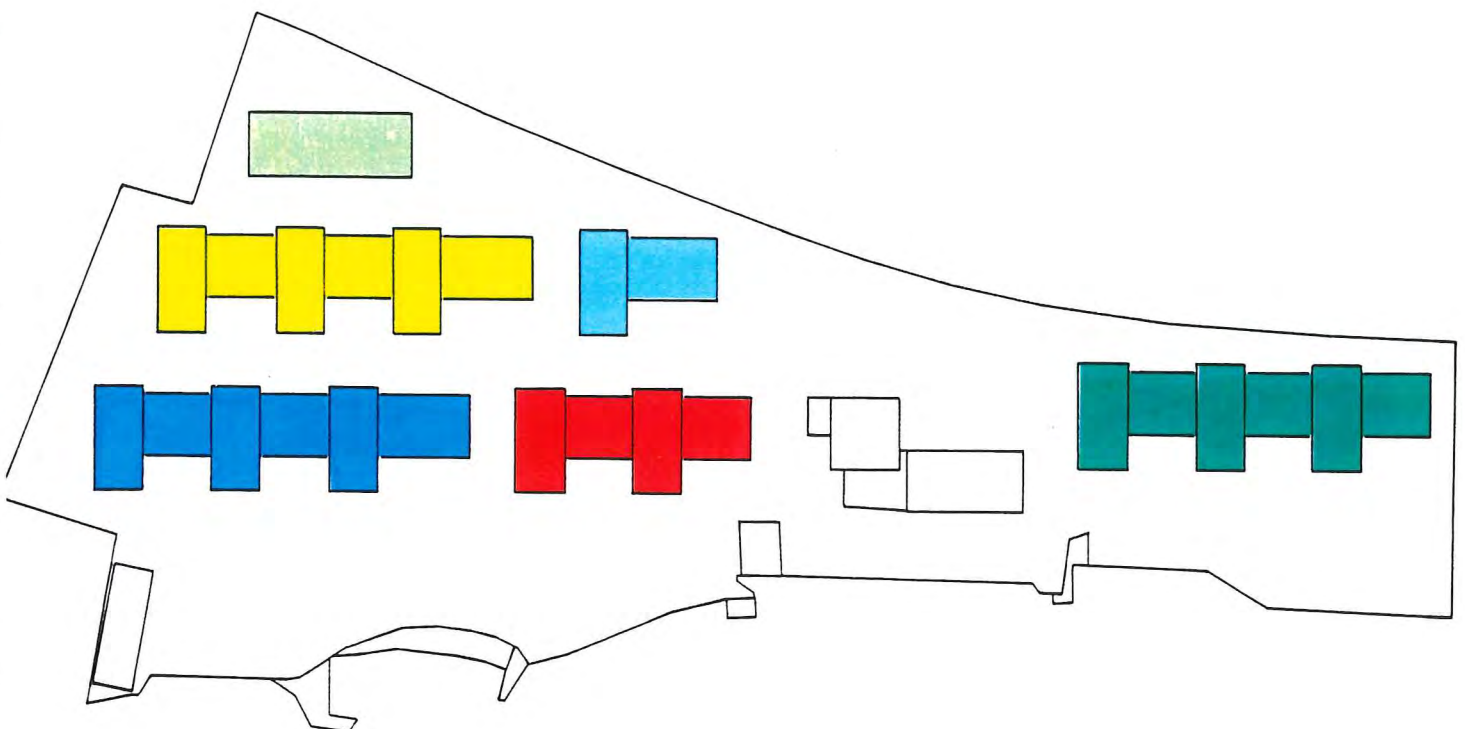
Die Masse in den Klammern gelten für die Baugruppe F.



SCHNITT 1 : 200



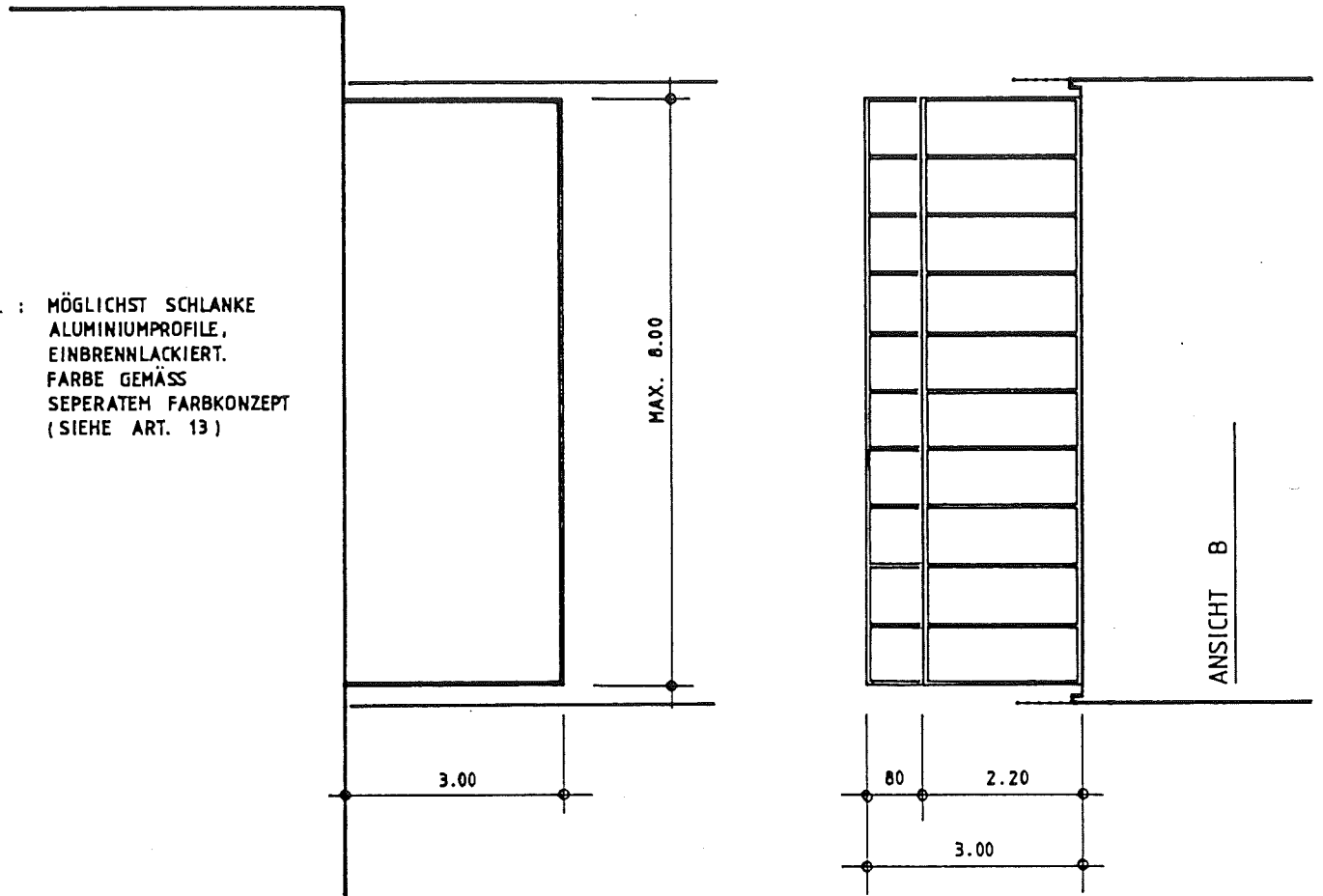
SCHNITT 1 : 100



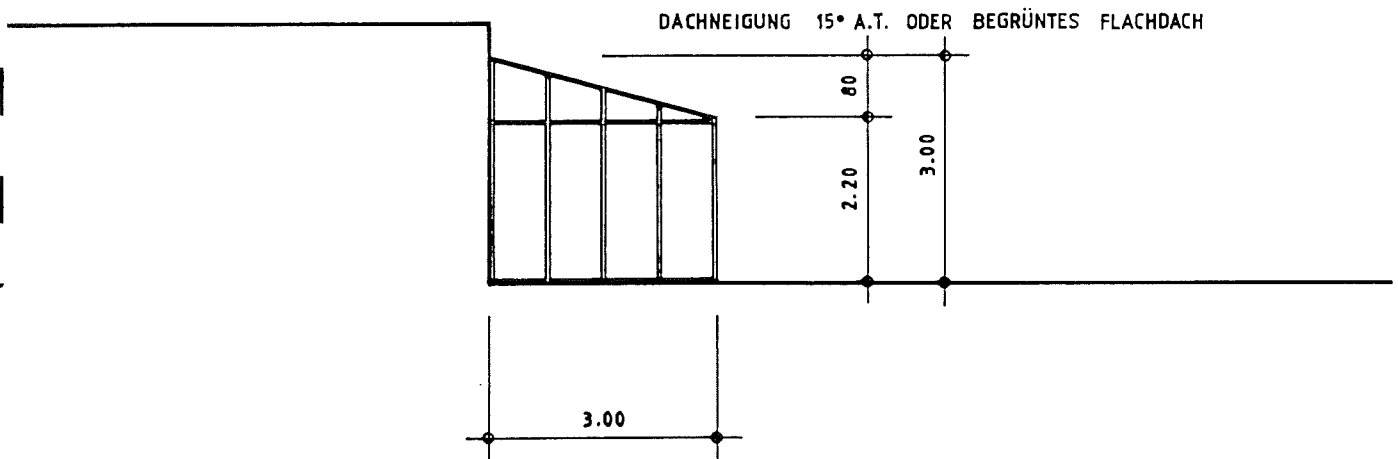
BAUGRUPPE A
BAUGRUPPE B
BAUGRUPPE C

BAUGRUPPE D
BAUGRUPPE E
BAUGRUPPE F

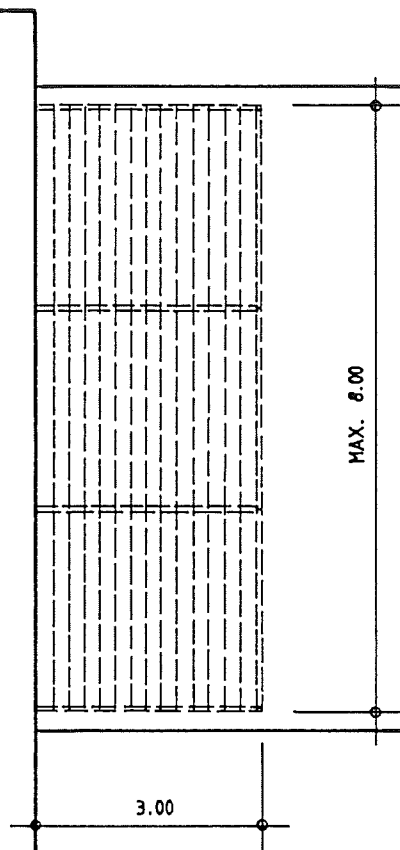
GRUNDRISS



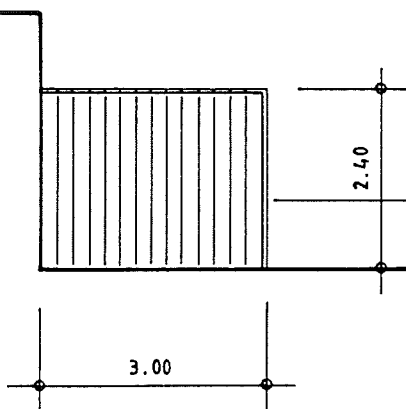
ANSICHT A



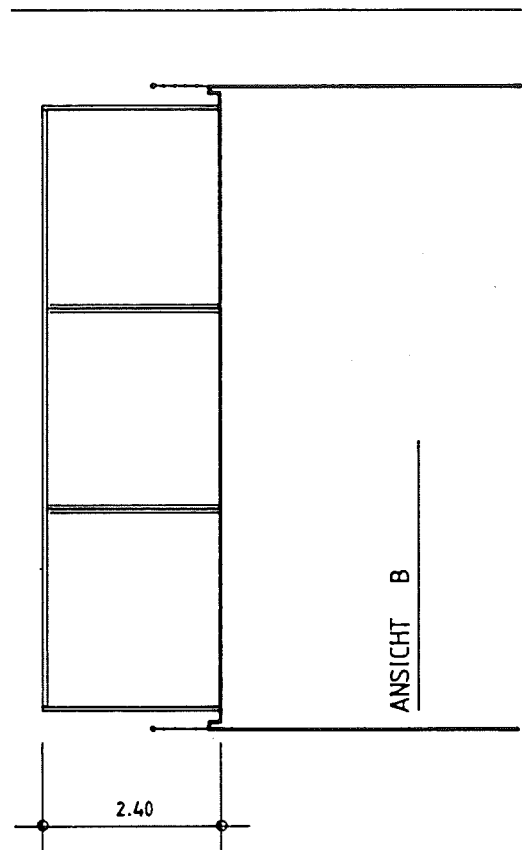
GRUNDRISS



ANSICHT A



ANSICHT B



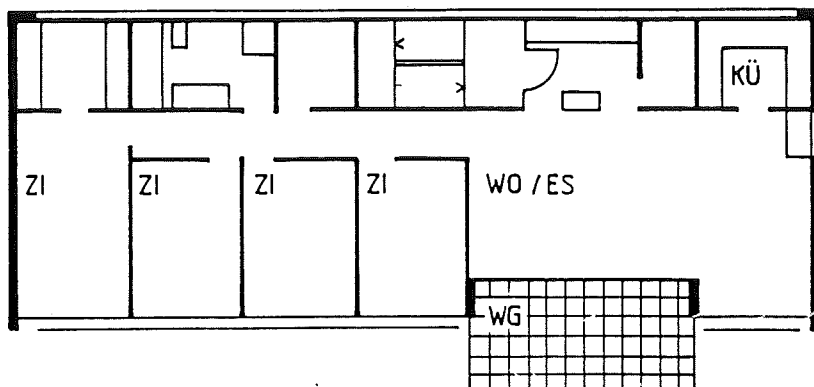
MATERIALWAHL :
MÖGLICHT SCHLANKE , FEUERVERZINKTE
STAHLPROFILE (T- UND L-PROFILE) ALS
STÜTZEN UND DACHTRÄGER.
SPANNDRÄHTE AN DACH UND SEITENWÄNDEN
FÜR BEPFLANZUNGEN.
DIE PERGOLAS MÜSSEN BEGRÜNT WERDEN.

AUFNAHME DER BESTEHENDEN HOCHSTAMM-BEPFLANZUNGEN

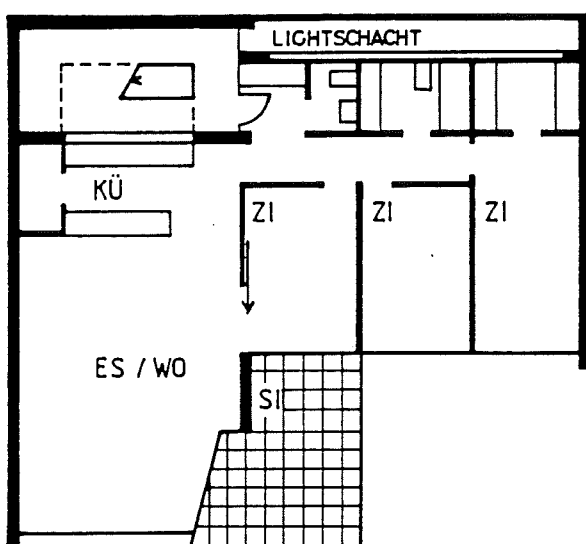
NR.	DEUTSCHER NAME	LATEINISCHER NAME	HÖHE	d	FORM	ART/BEMERKUNG	EMPFOHLENE MASSNAHME	NOTE/ WERT
1	Apfel	Malus	3,5 m	5,0 m	Hochstamm		in Form schneiden	5.0
2	Linde	Tilia	6,0 m	3,0 m	Hochstamm		Aufasten	5.0
3	Föhre	Pinus mugo	3,0 m	2,0 m		immergrün		4.5
4	Pappel	Populus canadensis	18,0 m	8,0 m	Hochstamm	doppelstämmig	Starker Rückschnitt	4.0
							Bruchgefahr	
5	Feldahorn	Acer campestre	7,0 m	4,0 m	Hochstamm		Schneiden	5.5
6	Föhre, Ceder, Fichte		4,5 m	5,0 m		Hecke	Pflegeschnitte	5.0
7	Kirschen	Prunus	5,0 m	3,5 m	Hochstamm	"Allee"	Pflegeschnitte	4.5
8	Linde	Tilia	15,0 m	6,0 m	Hochstamm	Mistelbefall	Aufasten	5.0
9	Kirsche	Prunus	3,5 m	3,0 m	Hochstamm	ist verschnitten	Pflegeschnitt	4.0
10	Birke	Betula	10,0 m	4,0 m	Hochstamm	sehr stark geschnitten	leichter Pflegeschnitt	4.0
11	Buchs	Buxus sempervirens	2,0 m	1,5 m	Busch	immergrün		6.0
12	Hartriegel	Cornus mas	5,0 m	5,0 m	Busch		Pflegeschnitt	5.0
13	Linde	Tilia	10,0 m	10,0 m	Hochstamm		Aufasten	4.0

1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.

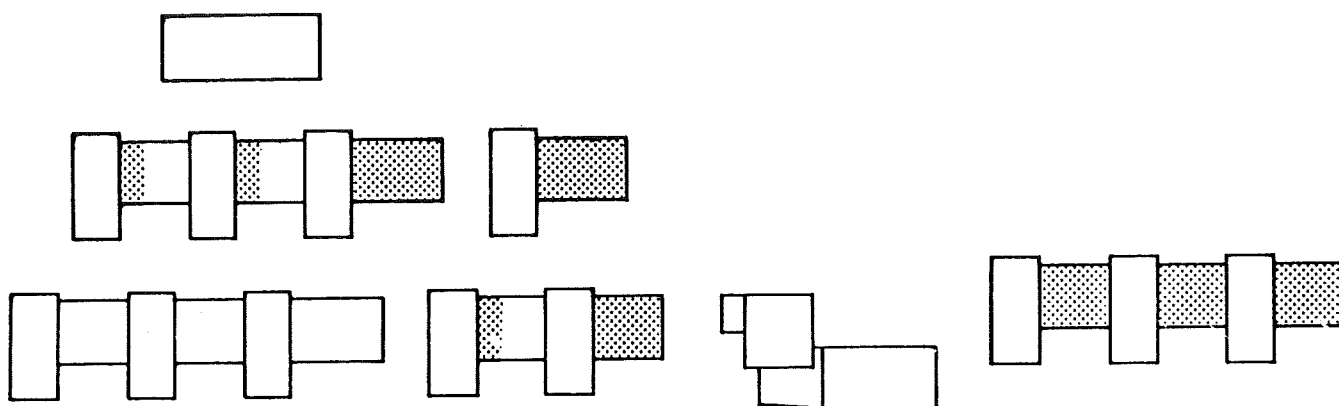
Typ A



Typ B

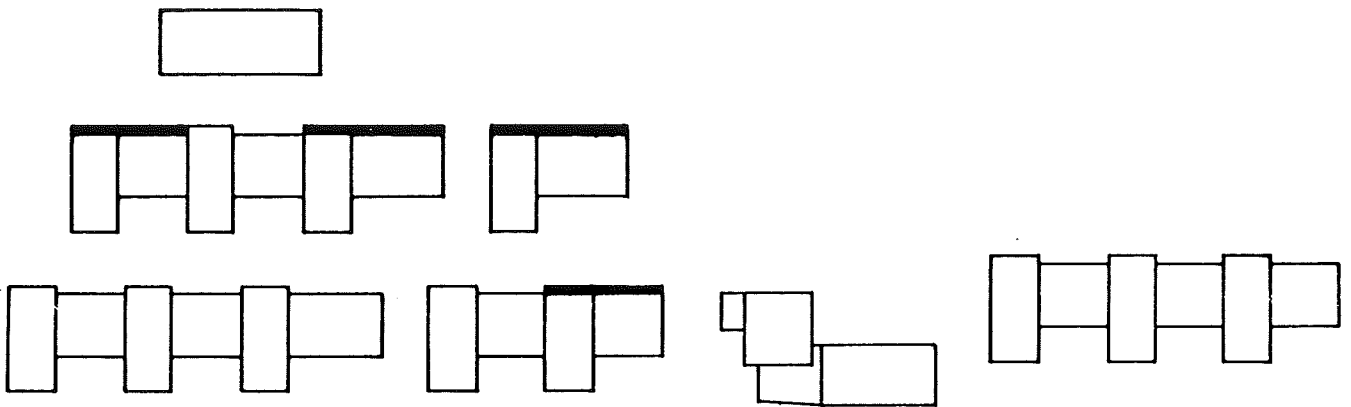


Die Immissionsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) können, durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes, eingehalten werden.



Bei den gekennzeichneten Bauten können die Immissionsgrenzwerte gemäss LSV bei den Südfenstern des Dachgeschosses, durch geeignete Schutzmassnahmen (z.B. Wintergärten, Schallschutzwände etc.) in den schraffierten Bereichen, eingehalten werden.

Anhang Nr. 10 Lärmschutz gegen Reflexionen



Zum Schutz vor Reflexionsschall müssen die gekennzeichneten Fassaden (min. 50% der Fassadenfläche) mit hochabsorbierenden Oberflächen ausgeführt werden.

Die Projektverfasser:

J. Trachsel

Mit Zustimmung der Grundeigentümer vom

Die Grundeigentümer:

Baukonsortium Rosenau (Arnold / Gamma)

Arnold / Gamma

Justine Indergand-Siegwart

J. Indergand, R. Indergand

Ruth Picard-Siegwart

Ruth Picard-Siegwart

Corinne Nöthiger-Siegwart

C. Nöthiger-Siegwart

Paul Siegwart

P. Siegwart

Vom Gemeinderat erlassen am

14. DEZ. 1995

Im Namen des Gemeinderates

Der Präsident:

H. Müller

Der Gemeindeschreiber:

F. Müller

Vom Regierungsrat des Kantons Uri mit Beschluss Nr.

genehmigt am

17. Juni 1996

Der Regierungsrat:



Im Auftrage des Regierungsrates
Standeskanzlei Uri

Der Kanzleidirektor-Stellvertreter

A. Zamenzind



Einwohnergemeinde Flüelen

Gemeinderat

Auszug aus dem Protokoll Nr. 24/04
vom 21. Dezember 2004

| | |
|--------------|--|
| 7.790.13-683 | Quartiergestaltungsplan Rosenau; Erlass Reglementsänderung |
|--------------|--|

Mit Beschluss vom 20. Oktober 2004 hat der Gemeinderat das Verfahren über das am 21. September 2004 von der Arge Rosenau eingereichte Änderungsgesuch des Quartiergestaltungsplanes Rosenau festgelegt.

Die schriftliche Zustimmung der Grundeigentümer, welche den damaligen Quartiergestaltungsplan eingereicht haben liegt für die angebehrte Reglementsänderung vor.

Die Änderung wurde während 30 Tagen vom 12. November bis 11. Dezember 2004 öffentlich aufgelegt und im Amtsblatt des Kantons Uri publiziert. Es sind keine Einsprachen gegen die Reglementsänderung eingereicht worden.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Folgende Reglementsänderung zum Quartiergestaltungsplan Rosenau Flüelen wird erlassen:

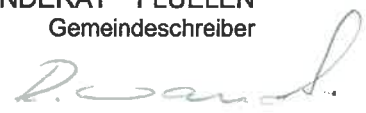
Art. 8 Geschosshöhen und Gebäudehöhen

Als durchschnittliche Geschosshöhe (fertig Boden – fertig Boden) wird für die Baugruppen A,B,C,D und E 2.75 m fixiert. Für die Baugruppe F gilt eine durchschnittliche Geschosshöhe von 2.90 m. *In der Baugruppe A, darf das Erdgeschoss eine maximale Geschosshöhe von 3.75 m aufweisen.* Daraus ergeben sich die maximal zulässigen Gebäudehöhen (*Siehe Anhang Nr. 2a*). Mehrhöhen bei einzelnen Geschossen sind erlaubt, sofern die Gebäudehöhen nicht überschritten werden.

2. Gestützt auf die erlassene Reglementsänderung hat die Baukommission Flüelen ein ordentliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen und eine neue Baubewilligung zu erteilen.
3. Mitteilung des Beschlusses an:
 - ARGE Rosenau, Beat u. Carla Trachsel-Wyrsh, Seestrasse 49c, 6454 Flüelen
 - Baukommission Flüelen

EINWOHNERGEMEINDERAT FLÜELEN
Gemeindepräsident Gemeindeschreiber


Christoph Poletti


Rico Vanoli

Zustellung: 28. Dezember 2004

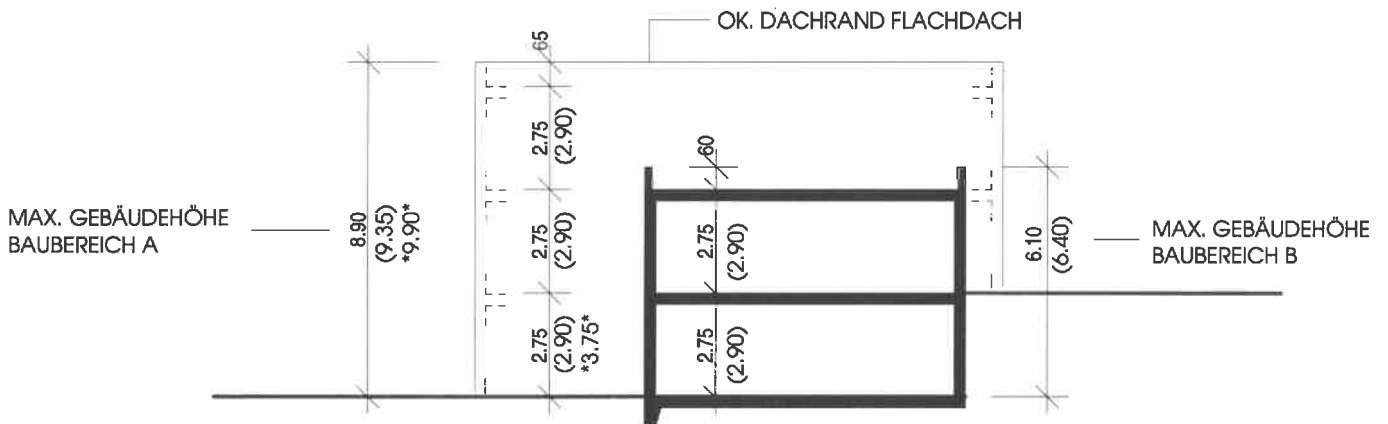
Anhang Nr. 2a

Geschosshöhen und Gebäudehöhen

Die angegebenen Masse gelten für die Baugruppen B, C, D und E

Die Masse in Klammern gelten für die Baugruppe F.

Die mit * bezeichneten Masse gelten für das Erdgeschoss der Baugruppe A.



SCHNITT 1 : 200