

GESTALTUNGSPLAN „ATRIUMHÄUSER“, USSERDORF FLÜELEN

REGLEMENT



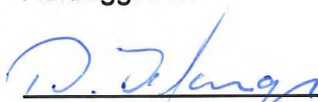
Grundeigentümer:


Herr Daniel Infanger, Altdorf

Verfasser:


CAS Chappuis Aregger Solèr AG, Altdorf

Auftraggeber:


Herr Daniel Infanger, Altdorf



14. Feb. 2006

Einwohner-Gemeinderat Flüelen
Präsident
Gemeindeschreiber




Inhalt

A. EINLEITUNG	3
AUSGANGSLAGE	
LAGE	
VORGABEN	
B. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	4
GELTUNGSBEREICH / PERIMETER	
ERSCHLIESSUNG	
BEHINDERTENGERECHTES BAUEN	
HAUSTECHNIK	
INTERPRETATION	
C. BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN	5
BAUBEREICHE	
GEBÄUDEHÖHEN	
ANRECHENBARE GESCHOSSFLÄCHE	
D. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN	6
BAUKÖRPER	
DACHGESTALTUNG	
FASSADENGESTALTUNG	
BEBAUUNGSVORSCHLAG	
E. UMGEBUNG / AUSSENRAUM	7
AUSSENRAUM / VERKEHRERSCHLIESSUNG	
ABSTELLFLÄCHEN FÜR FAHRZEUGE	
CONTAINERSTANDORTE	
FUSSWEGVERBINDUNGEN / ERSCHLIESSUNG	
SPIELPLATZ	
STÜTZMAUERN	
F. ANHANG	
PLAN NR. 258-100 GESTALTUNGSPLAN	1 : 200
258-101 SCHNITT GESTALTUNGSPLAN	1 : 200
258-102 ERSCHLIESSUNG VER- UND ENTSORGUNG "SCHEMA"	1 : 200

A. EINLEITUNG

AUSGANGSLAGE

Das Gestaltungsgebiet der Atriumsiedlung Usserdorf liegt gemäss Zonenplan in der Wohnzone mit zwei Vollgeschossen W2 (Art. 53 des Bau und Zonenordnung der Gemeinde Flüelen, vom 23. November 1995) und beinhaltet die Parzelle 313. Aufgrund der exponierten Lage zwischen Axenstrasse und der Gotthard Eisenbahnlinie werden an den Gestaltungsplan besonders hohe siedlungsbauliche und architektonische Anforderungen gestellt.

LAGE

Das Gestaltungsplangebiet liegt im „Usserdorf“ am nördlichen Dorfeingang westlich der Axenstrasse. Die Parzellenfläche beträgt 4'184m². Davon sind 1'533m² geschlossener Wald. Die Parzelle wird westlich begrenzt durch das Bahntrasse der SBB. Östlich liegt die Axenstrasse. Südlich befinden sich zwei Wohnhäuser. Das gewachsene Terrain fällt entlang der Axenstrasse steil ab und wird zum Bahntrasse hin flacher.

VORGABEN

Gemäss Absprache mit der Einwohnergemeinde muss ein Waldabstand von mindestens 10 Meter eingehalten werden.

Es sind nur Wohnnutzungen erlaubt.

Die Nutzung wird durch den Baubereich und den daraus resultierenden minimalen und maximalen Gebäudeabmessungen sowie durch die Geschosszahl verbindlich festgelegt. Der dadurch entstehende Spielraum ermöglicht eine ausreichende Flexibilität der Grundrissgestaltung, um jederzeit auf veränderte Nachfrageverhältnisse reagieren zu können.

B. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

GELTUNGSBEREICH / PERIMETER

Der Geltungsbereich des Gestaltungsbereichs „Atriumhäuser“ ist in den Unterlagen mit einem Perimeter (dicke Volllinie schwarz) gekennzeichnet.

ERSCHLIESSUNG

Die Tiefgarage sowie die Besucherparkplätze werden über die Einfahrt nördlich der Gebäude erschlossen. Die erforderlichen Sichtweiten für die Ein- und Ausfahrten sind einzuhalten.

BEHINDERTENGERECHTES BAUEN

Für die Ausführung wird empfohlen, sich an die Richtlinien der Schweizerischen Fachstelle für behindertengerechtes Bauen zu halten.

HAUSTECHNIK

Die gesamte Überbauung ist über eine zentrale Heizungsanlage zu versorgen. Es besteht die Möglichkeit die Versorgung über eine aussen stehende Fremdanlage zu gewährleisten.

INTERPRETATION

In Zweifels- oder Streitfällen sind die Verfasser des Gestaltungsplans beizuziehen.

C. BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

BAUBEREICHE

Durch die Stellung der Bauten wird der Erhalt der charakteristischen Eigenschaften des Ortes gewährleistet. Die Häuser A und B führen die Punktbebauung entlang der Axenstrasse weiter. Das Haus C erhält eine Terrassierung. Die Terrassierung verläuft entlang des gewachsenen Terrain und bettet das Haus C im Gelände ein. Die Idee der Terrassierung wurde auf der Nachbarparzelle bereits fragmentiert angewendet und wird nun im vorliegenden Gestaltungsplan konsequent umgesetzt. Durch die Begrünung der Dachflächen fügt sich die Siedlung optisch ins Gelände ein. Die Aussichtsqualität für die Bewohner oberhalb der Axenstrasse wird somit nicht beeinträchtigt.

Das Haus C bietet mittels des tiefen Sockelgeschosses die Möglichkeit Aussenräume im Sinne von Atriumhöfen zu gestalten, welche vom Eisenbahnlärm geschützt sind. Somit kann trotz der intensiven Beeinträchtigung der Eisenbahn hochwertiger Wohnraum angeboten werden.

Im Plan 1/200 sind die für die einzelnen Gebäude relevanten Baubereiche (dicke Linie rot) festgehalten und vermasst.

Die einzelnen Baubereiche sind wie folgt definiert:

Haus	Länge (m) max	Breite (m) max.	Vollgeschosse	Kote EG +/- 0.2 m	Kote First max
A	13.15	11.00	2	452.70	458.90
B	13.15	11.00	2	452.70	458.90
C oben	35.18	8.00	2	446.60	453.00
C unten	35.18	9.48	1	446.60	449.90

GESCHOSS- / GEBÄUDEHÖHEN

Die im Plan eingetragenen Höhenkoten der Erdgeschosse sind verbindlich. Der Toleranzbereich ist mit +/- 30 cm begrenzt.

ANRECHENBARE GESCHOSSE

Die maximale anrechenbare Geschossfläche ergibt sich aus den Abmessungen und der Geschossigkeit der einzelnen Baubereiche.

D. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

BAUKÖRPER

Der Gestaltungsplan sieht eine der Situation angepasste, zeitgemässe Form der Baukörper vor. Die Baukörper sind einheitlich zu Materialisieren. Vordächer, Geländer und Brüstungen dürfen den Baubereich/Sowie die Firsthöhe um maximal 2.00m überragen.

DACHGESTALTUNG

Es sind nur Flachdächer erlaubt.

FASSADENGESTALTUNG

Die Fassaden der Gebäude A und B sind so zu gestalten, dass sie als Einheit gelesen werden. Die Fassaden von Haus C sind einheitlich zu gestalten.

BEBAUUNGSVORSCHLAG

Der Bebauungsvorschlag hat orientierenden Charakter.

E. UMGEBUNG / AUSSENRAUM

AUSSENRAUM / VERKEHRERSCHLISSUNG

Die Aussenflächen sind mit Ausnahme der Erschliessungsflächen zu begrünen. Die Flachdächer des Hauses A und B sind begrünt zu gestalten.

Das Flachdach von Haus C unten, sowie das Flachdach der Einstellhalle sind als Aussensitzplatz oder begrünt zu gestalten. Bei der Bepflanzung der Umgebung sollen nur standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher verwendet werden. Der Bereich privater Aussenraum (braune Fläche) kann als Gartenfläche oder begrünt gestaltet werden. Befestigte Aussensitzplätze sind nur entlang der Hausfassade zulässig.

Die in den Plänen dargestellte Anordnung der Sockelgeschosse, Strassen, Wege, Plätze etc. ist verbindlich. In den Baugesuchen sind Abweichungen in der Geometrie gestattet, wenn diese funktional begründet und in der Qualität gleichwertig sind.

ABSTELLFLÄCHEN FÜR FAHRZEUGE

Anzahl Parkplätze in der Einstellhalle:	10 PP
Anzahl Besucherparkplätze Häuser A, B und C	3 PP

Total:	13 PP
--------	-------

CONTAINERSTANDORTE

Die Standorte für Container, Grünabfalldeponien sind im Baugesuch nachzuweisen.

FUSSWEGVERBINDUNGEN/ ERSCHLISSUNG

Die Fusswegverbindungen sind im Gestaltungsplan 1:200 verbindlich aufgezeigt. Mit den Fusswegen wird das Gestaltungsgebiet intern erschlossen.

SPIELPLATZ

Die Flächen für Spielplätze, Bäume und Wiesen sind im Gestaltungsplan 1:200 aufgezeigt und haben orientierenden Charakter.

STÜTZMAUERN

Die Stützmauern sind im Gestaltungsplan 1:200 aufgezeigt und haben orientierenden Charakter.