



GEMEINDE
GURTNELLEN

QUARTIERGESTALTUNGSPLAN „MISELI“

REGLEMENT

PROJEKTVERFASSTER: BEAT GISLER ARCH.-BÜRO
AXENSTRASSE 72, 6454 FLÜELEN

NOVEMBER 2010

1. EINLEITUNG

Ausgangslage
Vorgabe Quartiergestaltungsplan
Bestehende Wohnbauten

2. PLANGRUNDLAGEN

3. GESTALTUNGSPERIMETER / AUSNÜTZUNG

4. ERSCHLIESSUNG / AUSSENANLAGE

Ausfahrt / Kantonsstrasse
Quartierstrasse
Werkleitungen
Parkplätze
Zufahrt / Fusswege
Entsorgung
Kompostierung

5. BAUTEN

1. Wohnbauten

Definition Baubereiche
Baubereich Wohnbauten A / B / C / D und E

2. Garagierung

Baubereich Garagierung
An-, und Nebenbauten
Kleinbauten
Geschosszahl
Höhenlage Gebäude
Architektonische Gestaltung
Dachformen Wohnbauten

6. UMGEBUNGSGESTALTUNG

Umgebungsbereich
Bepflanzung

7. ÜBRIGE BESTIMMUNGEN

Allg. Vorschriften
Kanalisation
Wasser
Elektrozuleitung / Telekommunikation
Entwässerungskonzept
Verwaltung / Unterhalt

8. SCHLUSSBESTIMMUNG

Grundbucheintrag
Unterschriften

1. EINLEITUNG

Ausgangslage

Das Gebiet „Miseli“ liegt in der Wohnzone W2 mit Quartiergestaltungs-Planpflicht und umfasst total 3'860 m²

Die Festlegung der QGP-Pflicht ergab sich aus der Forderung gem. RRB vom 12.11.1979. Grund war die kleine relativ isolierte Lage auf einer gut einsichtbaren Landparzelle an der Strasse Gurtneilen-Wyler nach Gurtneilen-Dorf. Die besondere Topografie dieses kleinstrukturierten Gebietes erfordert den vorliegenden Quartiergestaltungsplan. Es ist zudem auf eine der Siedlungsstruktur angepasste, kleinmassstäbliche, ortstypische Bauweise zu achten.

Vorgabe Quartiergestaltungsplan

Der Gestaltungsplan regelt:

- die Bauweise, Art, Funktion, Grösse und Stellung der bestehenden und neuen Bauten.
- die Funktion und Gestaltung der Zufahrt und allg. Erschliessung unter Rücksichtnahme auf die best. Geländeformen und Kleinstrukturen (Mauern, Felsrippen, Kleingehölze).
- Umgebungsgestaltung

Bestehende Wohnbauten

Der QGP nimmt Rücksicht auf die beiden bestehenden Wohnbauten auf Parz. 262 und 263 und zeigt auf wie beide Bauten neu erschlossen, erweitert oder neugebaut werden können.

2. PLANGRUNDLAGEN

Für die Stellung der Bauten und Anlagen gelten folgende Plangrundlagen als verbindlich:

Plan-Nr.	501-01	Titelblatt / Legende
	501-02	Gesamtsituation Mst. 1/500 Anschlusspunkte Werkleitungen.
	501-03	Plangrundlagen LISAG

3. GESTALTUNGSPERIMETER / AUSNÜTZUNG

Der Gestaltungsperimeter umfasst folgende Parzellen:

	Fläche	AZ	ES
Parz. 262	m ² 312	0,40	II
Parz. 263	m ² 402	0,40	II
Parz. 1032	<u>m² 3'146</u>	0,40	II

QGP – Perimeter Parz. 262 / 263 / 1032 **m² 3'860**

=====

Anrechenbare Landfläche

Total QGP-Perimeter	m ² 3'860
Abzug Erschliessungsstrasse	m ² 300
Total 350 m ² , davon Zone LW 50 m	
Garagen best. Bei Einfahrt inkl.	
PP Besucher, Container	<u>m² 160</u>
Anrechenbare Landfläche	m ² 3'400 x AZ 0,4 = BGFL 1'360 m ²
Pro Wohnhaus steht somit eine Bruttogeschossfläche von 280 m ² zur Verfügung (Haus C und D 260 m ²).	

Im Quartiergestaltungsplan werden für die Parz. 262 / 263 neue Grundstücksflächen / Parzellierung vorgeschlagen. Für die best. Wohnbauten sind folgende Bruttogeschossflächen zu reservieren resp. freizuhalten.

(Entspricht einer Anrechenbaren Landfläche von je 600 m²)

Um die Kleinmassstäblichkeit des Baugebietes zu erhalten ist keine Erhöhung der AZ / Bonus vorgesehen.

Ausfahrt / Kantonsstrasse	Die Gestaltung Ausfahrt in die Kantonstrasse ist im Plan 501-02 aufgezeigt. Es darf kein Oberflächenwasser in diese Strasse abgeleitet werden. Warteraum 5.00 m, Gefälle max. 5%.
Quartierstrasse	Die Zufahrt tangiert im östlichen Bereich im Umfang von 50 m² Wiesland das nicht im QGP-Perimeter liegt. (Kein Wald !) Um die bestehende Bausubstanz auf Parz. 263 nicht zu gefährden und auch topographisch eine optimalere Linienführung zu erreichen ist ein leichtes Abschieben Richtung Ost unumgänglich. Da die projektierte Zufahrt weitgehend den Verlauf der heute bestehenden Zufahrt übernimmt kann durch die vorgängig beschriebene Massnahme die Steigung auf knapp 10% gedrückt werden. Lage gem. Plan 501-02. Breite min. 3.50 m. Oberflächenentwässerung über die Schulter ins anschliessende Wiesland. Wendemöglichkeiten am Ende der Quartierstrasse. Ausführung in Asphalt oder als Naturstrasse.
Werkleitungen	Die Anschlusspunkte Kanalisation / Wasser / Elektrisch / Telefon sowie die ungefähre Leitungsführung sind aufgezeigt. Die genaue Dimensionierung erfolgt im Rahmen der Detailprojektierung zusammen mit der Quartierstrasse. (Sh. auch Art. 7.)
Parkplätze	Für Besucher sind beim Wendeplatz Parkplätze reserviert. Ausführung aller Parkflächen mit sickerfähiger Oberfläche wie Öko-Betonsteine, Kies / Split oder wasserdurchlässigem Asphalt.
Zufahrt / Fusswege	Das Zufahrtssträsschen und die internen Fusswege sind rein privat und nicht öffentlich zugänglich. Die ungefähre Lage der Fusswege sowie der Zufahrt kann dem Situationsplan 1/500 entnommen werden.

	Fusswege und Hausvorplätze sind einheitlich zu gestalten (Betonbundsteine, Kiess / Split). Wegbreiten mindestens 1.20 m. Eine einfache Wegleuchte wäre für die Zufahrt und internen Fusswege wünschenswert.
Entsorgung	Der Containerplatz (inkl. Grünabfuhr) liegt im Bereich Grundstückeinfahrt.
Kompostierung	Für alle Baubereiche sind die Kompostierplätze in den Gärten so zu platzieren, dass die Nachbarschaft nicht durch Geruchsimmissionen belästigt wird.

5. BAUTEN

1. Wohnbauten

Definition Baubereiche	Die Anzahl und die Lage der Gebäude und deren minimale Grenz- und Gebäudeabstände, sowie die maximalen Gebäudelängen werden durch die Baubereiche, beziehungsweise die Baubereichsgrenzen bestimmt. Bauten dürfen auf die Baubereichsgrenze gestellt werden. Allfällige Mehrlängenzuschläge sind nicht zu berücksichtigen.
------------------------	--

Baubereich Wohnbauten
A / B / C / D und E

Der Baubereich ist für Wohnbauten mit max. 2 Vollgeschossen bestimmt. Es sind dies Ein-, und Zweifamilienhäuser.

Baubereich A / B / E

Neubau max. 2 Vollgeschosse. Ein-, oder Zweifamilienhäuser.

Grösse Baubereich 12.00 x 12.00 m

Baubereich C / D

Umbau / Erweiterung aber auch Neubau von Ein-, resp. Zweifamilienhäuser.

(Parz. 263 vermutlich Ersatzneubau gem. Vorgabe Baubereich.)

Grösse Baubereich 12.00 x 12.00 m

2. Garagierung

Baubereich Garagierung

Die Garagierung für den Baubereich A, B, C und D ist aufgezeigt.

Ausführung analog An- und Nebenbauten als Geländeeinschnitt mit Flachdach. Erdüberdeckung der Flachdächer dem Gelände angepasst und begrünt.

Die Garagierung Baubereich D kann auch individuell im Sockelbereich Haus D erfolgen. Garagierung Baubereich E als Geländeeinschnitt direkt ab dem Zufahrtssträsschen wobei die Garage nach Abschluss der Bauarbeiten wieder dem natürlichen Geländeverlauf angepasst werden muss.

	Eine mögliche Alternative ist die Nutzung der bestehenden Garagen im Bereich Grundstückeinfahrt.
An- und Nebenbauten	Der Baubereich An- und Nebenbauten gilt für eingeschossige Bauten. Dachgesimshöhe max. 3.50m ab Sockelgeschoss. Flachdächer oder schwach geneigte Dächer. Nutzung als Garage, Windfang / Vordächer bei Haupteingang, Abstellräume, Gartenhallen, Pergola. (Keine Wohn- und Schlafräume). Vorsprünge in den Baubereich sind nicht erlaubt.
Kleinbauten	Eingeschossige, unbewohnte Kleinbauten dürfen im Privatbereich Wohnen frei aufgestellt werden. Grundfläche 3.50 x 2.00m, Bauhöhe 2.50m, mit Pult oder Satteldach. Grenzbaurecht 1.00m innerhalb QGP-Perimeter. Max. eine Baute pro Parzelle. Nutzung als Gartengeräteraum, Holzlager od. ae. Vordächer dürfen nicht in den Grenzmeter ragen.
Geschosszahl	Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse für den Baubereich A, B, C, D und E beträgt 2 Vollgeschosse. Talseitig darf die Höhe des Untergeschosses ab gewachsenem, ausgemitteten Terrain 3.50 m betragen. (Sockelgeschosse, massiv).
Höhenlage Gebäude	Die Höhenlage der einzelnen Gebäude ist im Rahmen der Baueingabe / Bauprojekt aufzuzeigen.
Architektonische Gestaltung	Sockel-, resp. Kellergeschosse Mural, verputzt, oder Sichtbeton. Wohngeschosse in Holzkonstruktion oder Massivbauweise. Fassadenverkleidung mit unbehandelter Holzschalung, Schindelverkleidung oder Verputz. Die architektonische Gestaltung der Bauten nimmt Rücksicht auf das ortstypisches Erscheinungsbild und Kleinmassstäblichkeit der Bauten. Für jede Baute ist ein abgestimmtes Farb- und Materialkonzept zu erarbeiten und der Baukommission zur Genehmigung einzureichen. (Ausführungsphase). Die Farbwahl hat zurückhaltend zu erfolgen. Grelle Farbtöne sind nicht erlaubt.
Dachformen Wohnbauten	Erlaubt sind für den Baubereich A, B, C, D und E ausschliesslich Satteldächer. Dachneigung für Wohnbauten min. 25°, max. 35° a.T. Dacheindeckung mit Eternit - Schiefer / Ziegeleindeckung und oder / PREFE-Metalldächer. (Eindeckung Ziegelstruktur, matter Farbton für PREFE-Dach zwingend). Farbgebung: Braun, Anthrazit oder Hellgrau.

Umgebungsbereich

Die Umgebung resp. Erschliessung wird wie folgt differenziert:

Öffentlicher Bereich:
Hauptstrasse

Privatbereich:

Beim Privatbereich handelt es sich um die Zufahrtsstrasse, die Verbindungswege zu den Wohnhäusern, sowie die den Wohnbauten zugeordneten Grundstücke. Auf Einzäunungen ist innerhalb des Quartiergestaltungsperimeters W2 nach Möglichkeit zu verzichten.

Die Gartenanlagen sind dem natürlichen Terrainverlauf anzupassen. Aufschüttungen / Terrassierungen von 1.20 – 1.50 m sind erlaubt.

(Mit dem Baugesuch zu den jeweiligen Wohnhäusern ist ein Umgebungsplan eizureichen, welcher die Gestaltung dieser Bereiche aufzeigt).

Bepflanzung

Die Bepflanzung der Privatbereiche Wohnen bleibt dem jeweiligen Eigentümer nach eigenem Gutdünken überlassen. Hochwachsende Bäume und Sträucher von mehr als 5.00m Höhe, die die Nachbargrundstücke beschatten sind nicht erlaubt. Nur ortstypische Bäume und Sträucher verwenden.

Allg. Vorschriften

Mit Ausnahme der abweichenden Bestimmungen dieses Reglements und des dazugehörigen Quartiergestaltungsplanes gelten als verbindlich.

- *Das Baugesetz des Kanton Uri*
- *Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde*

Kanalisation

Das QGP-Gebiet ist mit einer Kanalisationsleitung erschlossen. Alle verschmutzten Abwasser sind grundsätzlich der Kanalisation zuzuführen. (Vorgabe Abwasser Uri AG beachten).

Wasser

Obwohl Quellnutzungsrechte im Grundbuch eingetragen sind, ist die Versorgung der bereits bestehenden zwei Wohnhäuser oftmals kritisch resp. ungenügend. Entsprechende Projekte mit Var. 1-4 wurden durch die Gemeinde ausgearbeitet, wobei die Variante 3 mit Stufenpumpwerke favorisiert wird.

Elektrozuleitung
Telekommunikation

Das QGP-Gebiet ist grundsätzlich mit Elektro-, und Telefonleitungen erschlossen. Anschlusspunkt im Bereich Ostgrenze zu Parz. 265.

Entwässerungskonzept

Die Entwässerung der Quartierstrasse hat über die Schulter ins Wiesland zu erfolgen. (Bankett, Belagsflächen sickertfähig).

Im Bereich des Anschlusses an die Kantonsstrasse ist das Oberflächenwasser mit einer Rinne oder Schalensteinen über einen Einlaufschacht mit Schlammseparator einem Sickerschacht zuzuführen. Es darf kein Oberflächenwasser auf die Strasse geleitet werden.

Alle offenen PW-Abstellplätze und Vorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. (Ökobetonsteine, Kies / Splitt).

Fusswege und Hausvorplätze sind über die Schulter ins Wiesland zu entwässern.

Das Dachwasser ist ^{über Schlammseparator} mittels Sickerschächte oder Sickergalerien dem Untergrund zuzuführen.

Verwaltung / Unterhalt

Im Zusammenhang mit der Realisierung des Quartiergestaltungsplanes werden zu einem späteren Zeitpunkt einzelne Parzellen abgetrennt. Im Sinne einer öffentlichen Urkunde wird ein Grundstücksteilungsakt notwendig. Dieser Teilungsakt regelt folgende Modalitäten:

- Umfang und Grösse der neuen Grundstücke
- Bereinigung der bestehenden Dienstbarkeiten
- Neu Dienstbarkeiten
Näherbaurechte etc.
- Fuss- und Fahrwegrechte
- Durchleitungsrechte
- Betrieb und Unterhalt von gemeinsamen Anlage-
teilen wie Zufahrt, Besucherparkplätze, Fuss- und
Fahrweg, Containerplatz
- Verwaltung

Grundbucheintrag

Der Quartiergestaltungsplan und das Quartiergestaltungsreglement sind im Grundbuch als öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken. Die Anmeldung erfolgt durch den Gemeinderat.

Vom Gemeinderat erlassen:

26.04.2011

Der Gemeindepräsident:

1574

Der Gemeindeschreiber / in:

D. Fugger

Vom Regierungsrat genehmigt:

21. Juni 2011

Für den Regierungsrat:

R. B. C.

