



QUARTIERGESTALTUNGSPLAN SPITZACHER PARZ. 503 / HB 248 INTSCHI

REGLEMENT

1. SONDERBAUVORSCHRIFTEN
2. ERLÄUTERUNGSBERICHT

PROJEKTVERFASSEN:

BEAT GISLER ARCH.-BÜRO
SAGENMATTWEG 11 6460 ALTDORF

Dez. 2000 / Rev. Sept. 2001
PLNR. 430

1. SONDERBAUVORSCHRIFTEN

0. INHALTSVERZEICHNIS

1. EINLEITENDE BESTIMMUNGEN
ART. 1 – 3

2. BAUBEREICHE, BAUVOLUMEN, AUSNÜTZUNG
ART. 4 – 8

3. ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG
ART. 9 – 11

4. ERSCHLIESSUNG, PARKIERUNG, ENTSORGUNG
ART. 12 – 17

5. UMGEBUNGSGESTALTUNG
ART. 18 – 20

6. ÜBRIGE BESTIMMUNGEN
ART. 21

7. SCHLUSSBESTIMMUNG
ART. 22

Art. 1**Bestandteile**

Der Quartiergestaltungsplan besteht aus folgenden Teilen:

Verbindlich:

- a) Situationsplan im Massstab 1:500 vom Dezember 2000, Plan Nr. 430-01, rev. Sept. 2001.
- b) Reglement

Nicht verbindlich d.h. nur orientierender Charakter:

- c) Erläuterungsbericht mit Schnitt A-A, B-B, im Anhang dieses Reglements.

Art. 2**Geltungsbereich**

Der Quartiergestaltungsplan umfasst den im Situationsplan 1:500 Pl. Nr. 430-01 bezeichneten Perimeter. Es handelt sich dabei um die Parzelle Nr. 503, HB 248. Die Gesamtfläche der eingezonten Parzelle beträgt 7570 m²

Art. 3**Planungsziel**

Der vorliegende Quartiergestaltungsplan bezweckt eine architektonisch und ortsplanerisch gute Gestaltung gemäss BZO der Gemeinde Gurtellen.

Art. 4**Baubereiche**

Die Anzahl und die Lage der Gebäude und deren minimale Grenz- und Gebäudeabstände, sowie die maximalen Gebäudelängen werden durch die Baubereiche, beziehungsweise die Baubereichsgrenze bestimmt. Bauten dürfen auf die Baubereichsgrenze gestellt werden. Vorspringende Gebäudeteile dürfen die Baubereichsgrenze 1m überragen (gem. BZO)

1. *Baubereich A*

Der Baubereich ist für Wohnbauten mit max. 2 Vollgeschossen bestimmt. Es sind dies vor allem Einfamilien-, aber auch Doppel Einfamilienhäuser.

Der Baubereich An-, und Nebenbauten dient als Sitzplatzüberdachung, offen oder geschlossen, Wintergärten, gedeckter Vorplatz etc. Flachdächer für diesen Bereich sind grundsätzlich erlaubt.

Die Hauptorientierung der Bauten ist im Situationsplan aufgezeigt, ebenso die ungefähre Lage der Hauszüge.

2. *Baubereich B*

Der Baubereich B dient als Garagierung für die Bauten Baubereich A, Haus 2-4, 5/6 und 7/8. Eine gewerbliche Nutzung ist ausdrücklich gestattet. Die Garagierung von mindestens 2 PW pro Wohneinheiten ist jedoch sicherzustellen. (Vgl. Art. 13).

3. *Kleinbauten*

Eingeschossige, unbewohnte Kleinbauten dürfen im Privatbereich Wohnen frei aufgestellt werden. Ihre Grösse ist jedoch auf max. 12m² und eine gesamte Bauhöhe von max. 3.50m fixiert. Der Grenzabstand beträgt 2.50m. Max. eine Baute pro Parzelle. Nutzung als Gartengeräteraum, Holzlager od. ae.

Art. 5

Geschosszahl

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse für den Baubereich A beträgt 2 Vollgeschosse. Talseitig darf die Höhe des Untergeschosses ab gewachsenem und ausgemitteten Terrain 3.50m betragen.

Art. 6

Höhenlage der Gebäude

Die Höhenlage der einzelnen Gebäude ist im Situationsplan 1:500 fixiert. Ein Abweichen der Höhenlage ist erlaubt und aufgrund des detaillierten Bauprojektes festzulegen.

Für den Baubereich B hat die Fixierung der Höhenlage im Zusammenhang mit der noch zu projektierenden Wohn- und Spielstrasse zu erfolgen. Die maximale Bauhöhe der Garagen Baubereich B bis Dachrand Flachdach beträgt 3.70 (ab ausgemittetem Terrain).

Art. 7

AZ

Für den Quartierplanperimeter ist eine AZ von 0,45 vorgesehen (ohne Gewerbebonus).

**Ausnutzungsziffer
QGP-Bonus
Max. AZ**

Gem. BZO WG 2	AZ. 0,40
	<u>AZ. 0,05</u>
	AZ 0,45
	=====
Gewerbebonus	Gem. BZO Art. 66 AZ 0,30

Art. 8

Grenzabstand gegen- über Dritten

Gegenüber den dem Quartiergestaltungsperimeter angrenzenden Grundstück Mätteli Parz. 483 und 484 gelten die Bauabstände gem. BZO (Grundabstand, Mehrlänge, Mehrhöhe).

Art. 9**Architektonische Gestaltung**

Für sämtliche Bauten innerhalb Baubereich A ist eine einheitliche abgestimmte Fassadengestaltung vorgeschrieben, ebenso eine einheitliche Fassadenmaterialisierung. Erlaubt sind murale Aussenwände mit Anteilen von Stahl, Glas, Eternit und Holzverkleidungen.

Der Baubereich B ist als durchgehende Betonstützmauer mit darin integrierten Garagen zu gestalten (Haus 2-4, 5/6 und 7/8). Stützmauern mit Steinblöcken sind im Baubereich B nicht gestattet. Betonmauern sind mit z.B. Spalierbäumen aber auch Wildem Efeu etc. zu begrünen.

Art. 10**Dachformen**

Die Gestaltung der Dächer Baubereich A hat ein formal abgestimmtes Erscheinungsbild aufzuweisen.

Für den Baubereich A sind ausschliesslich Satteldächer mit einer Dachneigung von 22-35° a.T. erlaubt. Eindeckung mit Ziegel (Beton od. Ton, keine hellen Farbtöne) Farbton grau / braun. Solarzellen sind auf den Süd-, und Westgerichteten Satteldächern erlaubt.

Die Firstrichtung ist im Situationsplan 1:500 aufgezeigt. Für den Baubereich B Garagierung sind ausschliesslich Flachdächer, erdüberdeckt und begrünt erlaubt.

Art. 11**Farb- und Materialgestaltung**

Für alle Bauten ist ein abgestimmtes Farb- und Materialkonzept zu erarbeiten und der Baukommission zur Genehmigung einzureichen. (Ausführungsphase). Die Farbwahl hat zurückhaltend zu erfolgen. Grelle Pastellfarbtöne sind nicht erlaubt.

Art. 12**Erschliessung**

Alle Parzellen werden über die neu zu projektierenden Wohn-, und Spielstrasse erschlossen, ebenso das bestehende östlich gelegene Wohnhaus. Die bestehende Ausfahrt ist zu schliessen und darf nicht benutzt werden.

Ausfahrt gem. SNV-Norm und Kant. Vorschrift. Breite 5.50, Warteraum für ein Fahrzeug.

Breite der Wohn-, und Spielstrasse 6.20-6.50m gemäss Situationsplan 1:500, Restlicher Fahrweg 3.00m.

Für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung des Restgrundstückes ist ein Fahrweg im östlichen Grundstücksbereich aufgezeigt. Dieser Fahrweg kann Optional zur möglichen Erschliessung der Parkplatzzone auf Parz. 503 ausgebaut werden, wobei die im QGP aufgezeigte Ausfahrt West entfällt und die Ausfahrt Ost zu erstellen ist.

Art. 13**Autoabstellplätze**

Pro Wohneinheit sind mindestens 2 offene oder gedeckte PW-Abstellplätze zu erstellen. Für zusätzlich eingebaute Studios von weniger als 2 Zi. ist ein zusätzlicher Parkplatz ausreichend.

Für den Baubereich A 1. Etappe Haus 2-4 sind diese zwingend im Baubereich B zu platzieren. Für Haus 1 ist die Garagierung im Bereich Parkplätze Anwohner vorgesehen. Die Garagierung für die 2. Etappe Haus 5-8 erfolgt im südlich vorgelagerten Baubereich B. Für Besucher sind mindestens 4 Besucherparkplätze zu reservieren. Dies dürfen von Anwohnern nicht mitbenützt werden.

Alle offenen Parkplätze sind mit Ökobetonbundsteinen wasserdurchlässig auszuführen.

Art. 14

Fahrräder

Für die Bewohner sind im Bereich der Hauszugänge / Baubereich B Abstellplätze für Fahrräder vorgesehen. Die Garagen sind gross genug zu planen damit genügend Abstellflächen für Fahrräder aber auch für Kinderwagen, Spielgeräte etc. vorhanden sind.

Art. 15

Fussgängerwege

Die Fusswege, sowie die Wohn- und Spielstrasse sind rein privat und nicht öffentlich zugänglich. Die ungefähre Lage der Fusswege sowie der Wohn- und Spielstrasse kann dem Situationsplan 1:500 entnommen werden. Sämtliche Fusswege und Hausvorplätze sind einheitlich zu gestalten (Betonbundsteine, Betonblockstufen). Wegbreiten mindestens 1.20m. Eine einfache Wegleuchte ist für die Wohn-, und Spielstrasse sowie den Fahrweg vorzusehen.

Art. 16

Werkleitungen

Die interne Groberschliessung ist im Plan schematisch aufgezeigt. Die detaillierten Pläne sind der Baukommission zusammen mit dem Projekt neue Ausfahrt in die Kantonsstrasse zur Genehmigung einzureichen.
Hydrant bestehend bei Wohnhaus (Bereich Einfahrt alt).

Art. 17

Entsorgung

Der Containerplatz liegt im Bereich Ausfahrt Wohn- und Spielstrasse in die Gotthardstrasse.
Für den Baubereich A sind die Kompostierplätze in den Gärten so zu platzieren, dass die Nachbarschaft nicht durch Geruchsimmissionen belastigt wird.

Art. 18**Umgebungsbereich**

Die Umgebung wird wie folgt differenziert:

1. *Öffentlicher Bereich:*

Gotthardstrasse mit Trottoir

2. *Privatbereich:*

Beim Privatbereich handelt es sich um die Wohn- und Spielstrasse, Fahrweg sowie die Verbindungswege ab Wohn- und Spielstrasse zu den Wohnhäusern.

Einzäunungen sind innerhalb des Quartiergestaltungsperimeters nicht gestattet. Mit dem Baugesuch zu den jeweiligen Wohnhäusern ist in geeignetem Massstab ein Umgebungsplan einzureichen, welcher die Gestaltung dieser Bereiche aufzeigt.

Art. 19**Bepflanzung**

Für die Bepflanzung mit Hochstämmen ist der Situationsplan verbindlich. Erlaubt sind ausschliesslich einheimische Bäume und Pflanzen.

Zwingend ist die Bepflanzung im Bereich Gotthardstrasse (Rabatte mit Baumallee bis Parz. 8) wobei darauf zu achten ist, dass diese durch die Gemeinschaft aller Eigentümer resp. Bewohner unterhalten und allenfalls neu bepflanzt wird.

Die Bepflanzung der Privatbereiche Wohnen / Grünbereich bleibt dem jeweiligen Eigentümer nach eigenem Gutdünken überlassen. Hochwachsende Bäume und Sträucher von mehr als 2.00m Höhe, die die Nachbargrundstücke beschatten sind nicht erlaubt.

Art. 20**Spielplätze**

Die Wohn- und Spielstrasse ist so zu gestalten, dass sie als Spielplatz für Bewegungsspiele (Fahrräder, Inline-Skates etc.) dient.

Art. 21**Weitere Vorschriften**

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

1. *Das Baugesetz des Kanton Uri*
2. *Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Gurtellen*

3. *Lärmschutz*

Für die Beurteilung der Lärmsituation ist die SBB-Linie Erstfeld Göschenen massgebend. Der Strassenlärm der National- und Kantonsstrasse ist vernachlässigbar. Bedingt durch den tiefen Einschnitt des Bahntrasses im Bereich der I Bauetappe können die Planungswerte ohne grösseren Aufwand eingehalten werden. Im Anhang Erläuterungsbericht zeigt ein mögliches Projekt auf wie durch planerische und bauliche Massnahmen die Lärmschutzverordnung für die I Etappe eingehalten werden kann.

Für die II Bauetappe ist vor der Realisierung der Erschliessung für die Parzellen 5-8 ein entsprechend neuer Nachweis zu erbringen.

Voraussetzung für beide Bauetappen ist die Einhaltung der Planungswerte.

4. *Entwässerungskonzept*

Die Entwässerung der Quartierstrasse hat über die Schulter in einen offenen Sickerkieskörper zu erfolgen.

Im Bereich des Anschlusses an die Kantonsstrasse ist das Strassenwasser mit einer Rinne und über einen Einlaufschacht mit Schlammstammler einem leistungsfähigen Sickergraben zuzuführen.

Die offenen PW-Abstellplätze sind gemäss Reglement Art. 12 mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

Das Dachwasser ist mittels Sickerschächte oder Sickergalerien dem Untergrund zuzuführen.

Fusswege und Hausvorplätze sind über die Schulter in humusierte Böschungen zu entwässern.

Alle verschmutzten Abwasser sind grundsätzlich der Kanalisation zuzuführen.

5. *Wohnhygiene*

Als Richtlinie gelten die Vorschriften des WEG. (Wohnbewertungssystem des eidg. Bundesamtes für Wohnungswesen). Für den Schall- und Lärmschutz gelten die jeweiligen gültigen kantonalen Vorschriften, sowie SIA Norm 180/181.

6. *Verwaltung / Unterhalt*

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

- Umfang und Grösse der neuen Grundstücke
- Bereinigung der bestehenden Dienstbarkeiten
- Neue Dienstbarkeiten wie Grenz und Zusammenbau-rechte
- Näherbaurechte
- Fuss- und Fahrwegrechte
- Durchleitungsrechte
- Betrieb und Unterhalt von gemeinsamen Anlageteilen wie Garagen, Besucherparkplätze, Fuss-und Fahr-wege, Containerplatz, Beleuchtung Strasse
- Unterhalt Bepflanzung und Baumallee entlang Gotthardstrasse
- Verwaltung

Art. 22

Der Quartiergestaltungsplan und das Quartiergestaltungsreglement sind im Grundbuch als öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken. Die Anmeldung erfolgt durch den Gemeinderat. Mit vorliegendem Reglement erklärt sich der Grundstückseigentümer von Parz. 503 einverstanden. Die entsprechende Zustimmung liegt vor.

Vom Gemeinderat erlassen:

30. APR. 2001

Der Gemeindepräsident:

T. G. Selt

Der Gemeindeschreiber:

D. Fugger

Vom Regierungsrat genehmigt:

23. Okt. 2001

Für den Regierungsrat:

Dr. T. H. Weber

