

Kanton Uri
Gemeinde Gurtellen

Quartiergestaltungsplan (QGP) «Mittelarni»

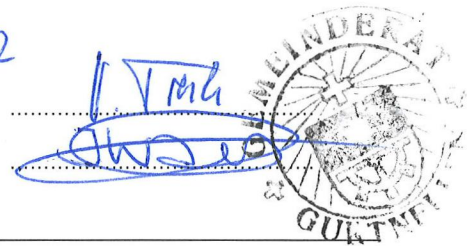
Sonderbauvorschriften (SBV)

01. Dezember 2021

Öffentliche Auflage am: 14.01.2022
Erlass, Beschluss Gemeinderat am: 02.03.2022

Die Präsidentin:

Die Gemeindeschreiberin:



Genehmigt durch den Regierungsrat am: 24. Mai 2022

Beschluss Nr: 2022-347



Handwritten signature of the Regierungsrat member.

Publiziert am:

Inkraft getreten am:

Der Landamann:

Der Kanzleidirektor:

Eingereicht durch die Eigentümer am:

Pz. 661 Hansheiri Dahinden Bächler:

Pz. 662 Heinz Indergand:

Pz. 663 Max und Hanni Germann-Müller:

Pz. 664 Kurt und Monika Dahinden-Gisler:

Handwritten signatures of the property owners: i. A. F. Dahinden, H. Indergand, Hermann H. Germann, K. Dahinden, M. Dahinden.

Objekt: QGP Mittelarni
Auftraggeber: Eigentümergeinschaft QGP Hinterarni

01. Dezember 2021

Sonderbauvorschriften

Zweck	Diese Sonderbauvorschriften zum Quartiergestaltungsplan Mittelarni, 6462 Gurtellen (in der Folge «QGP genannt») regeln die geordnete und ausgewogene Bebauung des Gebiets auf den Parzellen 661, 662, 663 und 664. Im rechtsgültigen Nutzungsplan sind sie der Wohnzone Arni I-geschossig (WI) zugeordnet und mit einer QGP-Pflicht belegt. Die Sonderbauvorschriften regeln die Bebauung innerhalb des zusammenhängenden Gebiets dieser Parzellen verbindlich.
Perimeter	Der Perimeter dieses QGP betrifft die Parzellen 661, 662, 663 und 664 und umschliesst auf diesen das von der aktuellen Nutzungsplanung im September 2020 ausgeschiedene Gebiet mit einer zusammenhängenden Fläche von ca. 4'500 m², Siehe Anhang 1.
Parzellen	Im Inneren des Perimeters gelten die Sonderbauvorschriften auch dahingehend, als Näher- und Grenzbaurechte zwischen den Parzellen nach den Vorgaben dieses QGP zu gewähren sind.
Baufelder	Auf jeder der vier Parzellen wird ein Baufeld definiert. Die Baufelder sind für die Lage der Bauten verbindlich. Hochbauten ausserhalb der Baufelder sind nicht gestattet.
Umgebung	Der nordwestliche, grün schraffierte Teil des Perimeters ist von blank geschliffenen Felsrücken und Pionierpflanzen besetzt. Dieser Bestand ist unverändert zu erhalten. In diesem Gebiet sind keinerlei Bauten zugelassen. Ebenso sind Eingriffe in die Pflanzensoziologie nicht gestattet. Die im Plan bezeichneten Trockenmauern, Felsblöcke und Baumgruppen sind innerhalb des gesamten Perimeters weitgehend zu erhalten. Massvolle Anpassungen sind zugelassen. Strukturen, die den Bauten weichen müssen, sind gleichwertig zu ersetzen. Der Ersatznachweis ist mit dem Bauprojekt im Detail beizubringen. Ausserhalb der Baufelder dürfen keine Terrainveränderungen vorgenommen werden. Ebenso darf die Vegetation samt Oberboden und Unterboden ausserhalb der Baufelder weder abgetragen noch ersetzt werden.

Projektierung:	Die Projektierung der Bauten ist im Baugesuch detailliert nachzuweisen. Zum Nachweis gehören ein umfassendes Materialkonzept (vgl. Abschnitt «Bauten, Material») und ein Umgebungsplan. Die im QGP angemarkten Landschaftselemente sind zu respektieren,
Pflanzungen:	Der Bestand an Pflanzen und Böden ist so weit als möglich zu schonen und zu erhalten. Neu- und Ersatzpflanzungen sind mit Zurückhaltung und im Sinne des Bestandes anzulegen. Der Charakter des Landschaftsbildes ist beizubehalten. Pflanzenarten und Pflanzenanordnung, sind zusammen mit dem Baugesuch im detaillierten Umgebungsplan nachzuweisen. Die bestehende Grasnarbe ist eine Magerwiese und als solche zu erhalten. Es besteht ein Düngeverbot. Die Einfriedung der Grundstücke ist untersagt. Soweit Einfriedungen zum Schutze ausgeschiedener Gemüse- und Blumen-gärten (Bauerngärten) dienen, sind sie zurückhaltend und in traditioneller Art als einfache Holzzäune und / oder Trockenmauern anzulegen. Der Nachweis beinhaltet die Themen: Topografie, Böden, Naturmerkmale (Felsblöcke, Baumgruppen), Grasnarbe und Pflanzen, Wege, Stützmauern, Beläge, etc. Die Veränderungen gegenüber dem Bestand müssen im Nachweis sichtbar werden. Für die Planung ist die Lebensraumkartierung des Büros Theiler Landschaft GmbH vom 25.06.2021 samt zugehörigem Bericht zu beachten. Er gibt gebietsweise Auskunft über die Flora und ist für Ergänzungs- und Ersatzpflanzungen (Pflanzenarten) richtungweisend. Ersatzpflanzungen sind mit Zurückhaltung und im Sinne des Bestandes anzulegen. Es dürfen nur standortgerechte, heimische Pflanzenarten verwendet werden. Untersagt sind importierte Pflanzenarten, vorab Ziersträucher aus tieferen Regionen, Thuja, Kirschlor-beer, Buchsbaum, etc. Abwechslung und Artenvielfalt sind zu fördern. Die ökologisch wertvollen Umgebungsflächen sind vor intensiver Nutzung zu bewahren. Zusammen mit dem Umgebungsplan ist ein Pflegeplan vorzulegen, der nachweist, wie sie unterhalten werden, damit sie ihre landschaftliche und ökologische Qualität und Funktion behalten können.
Bauten Lage:	Innerhalb der Baufelder können die Bauten im Rahmen der Gestaltungsvorschriften frei situiert werden. Balkone, Erker u.dgl. dürfen die Begrenzungslinien der Baufelder nicht überragen. Das Gebäude auf Baufeld D darf ab der Erdgeschosskote maximal 80 % Des Baufelds bedecken. Bauform und -Lage entsprechen dem Richtprojekt und sind mit der NHSK vor-besprochen.
Bauten Gestaltung:	Die Bauten sind als einfache, nahezu quadratische, auf die lokale Bautradition Bezug nehmende Volumen über mit symmetrischen Giebeldächern zu gestalten. Die Giebel sind zum Tal auszurichten. Diese Bestimmung gilt für die Bauten auf allen vier Parzellen.

Die Bauvolumen sollen direkt an das gewachsene Terrain anschliessen. Abgrabungen und Aufschüttungen sind möglichst zu vermeiden und dürfen das Gesamtbild nicht beeinträchtigen.

Bauten Geschosszahl

Unter Bezugnahme auf Art. 31 der BZO vom 19. August 2020 gelten folgende Abweichungen von der Regelbauweise:

Die zulässige Gesamthöhe gem. Art. 5.1 IVHB von 9.00 m wird gem. Art 31 Abs. 3, lit.a der BZO um 3.00 m erhöht. Sie beträgt vom massgebenden Terrain gemäss Art. 1.1 Anhang I IVHB bis zum höchsten Punkt des Bauwerks (Firstlinie) maximal 12.00 m.

Im Gegenzug gilt:

Die Bauten dürfen in ihrer Erscheinung höchstens zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss aufweisen.

Die zulässige Kniestockhöhe darf 1.80 m nicht überschreiten.

Die Dachneigung muss zwischen 25 und 35 ° liegen.

Bauten Ausdehnung

Die maximale Ausdehnung der Bauten wird durch Konturlinien Baufelder des QGP begrenzt. Vorsprünge wie Balkone und Erker dürfen die Begrenzungslinie der Baufelder nicht überschreiten. Der maximal zulässige Vordachüberstand beträgt 1.5 m.

Bauten Material:

Als Baumaterial sind lokalen Traditionen verpflichtete Baustoffe zu verwenden. Es sind dies primär Stein, Holz, Beton, Eisen, Eisenblech, Putz, etc. Neben der Materialwahl spielt die Art der Bearbeitung eine Rolle. Handwerkliche Bearbeitungstechniken sind industriellen vorzuziehen. Diese Vorgaben sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu beachten und im Detail nachzuweisen, ggf. zu bemustern.

Bauten Farbe:

Auffällige, den lokalen Bautraditionen zuwiderlaufende Farben und Oberflächen sind zu vermeiden.

Erschliessung

Erschliessungsbauwerke sind als Fusswege im Sinne des vorbeiführenden historischen Verkehrswegs UR 251 zu gestalten. Der Fussweg liegt nicht auf dem Perimeter des QGP. Der Weg ist ungeschmälert zu erhalten und muss jederzeit zugänglich und passierbar bleiben. Es ist nachzuweisen, dass die Anschlüsse den historischen Fussweg in seiner Erscheinung und Beschaffenheit nicht beeinträchtigen. Siehe dazu auch die Bestimmungen in den Folgeabschnitten.

Die Lage der Anschlussknoten ist im QGP verbindlich bezeichnet. Die weitere Gestaltung ist gemäss den untenstehenden Vorschriften zu planen und mit dem Bauprojekt im detaillierten Umgebungsplan nachzuweisen.

Die Wege sind grundsätzlich mit einer Kiesschotter – Grasoberfläche minimal-invasiv auszuführen. Sie sind im Einklang mit der gewachsenen Topografie zu planen. Durchgehende Randabschlüsse sind zu vermeiden. Als Material für Befestigungen kommen höchstens unbehauene oder leicht behauene Natursteine in wilder Form in Frage.

Kleinere Stützbauwerke sind als Trockenmauern auszuführen. Die Verwendung von Betonfertigteilen und Betonverbundsteinen ist untersagt.

Baumethoden

Für die Erstellung der Gebäude, der Wege und der Werkleitungen sind schonende Baumethoden zu wählen. Grabarbeiten sind so gering wie möglich zu halten und dürfen nicht mit schwerem Gerät ausgeführt werden. Das ausgehobene Material ist seitlich zu deponieren und wieder in die Gruben und Gräben einzufüllen. Es ist anzustreben, dass entfernter Oberboden, Unterboden und ausgehobenes Material vor Ort und im ursprünglichen Schichtaufbau wieder eingebaut werden und sowohl Zutransporte wie Abtransporte von Aushubmaterial minimal bleiben. Der Nachweis ist als Materialsaldo zusammen mit dem Baugesuch einzureichen.

Werkleitungen

Werkleitungstrassen:

Die Abwasserleitung und die Elektrozuleitung sind auf einen bezeichneten Punkt in Parzelle 664 geführt. Das Haus auf Parzelle 664 wird direkt ab diesem Punkt erschlossen. Mit den Bauarbeiten auf Parzelle 664 kann Aufschluss über den weitgehend unbekannten Verlauf der zerklüfteten Felsformation gewonnen werden.

Das eingezeichnete Werkleitungstrasse orientiert sich im unteren Gebietsteil am Verlauf einer Elektroleitung, die schon einmal erstellt wurde. Der Boden ist in diesem Bereich bereits einmal gestört worden und sollte Grabarbeiten ohne grössere Komplikationen zulassen.

Mit Ausnahme von Schächten und Abzweigungen werden keine Werkleitungen auf Vorrat (d.h. für höher liegende Parzellen erstellt). Die Eigentümer verpflichten sich, untereinander alle gegenseitigen Durchleitungsrechte für Wasser, Abwasser, Elektrizität und weitere Medien zu gewähren.

Die Bauarbeiten werden mit der Erstellung von Haus D begonnen, das in unmittelbarer Nähe des Anschlusspunktes liegt. Im Zuge der Bauarbeiten für dieses Haus wird weiterer Aufschluss über die Bodenbeschaffenheit und die «Grabbarkeit» gewonnen. Die Werkleitungsplanung für die nachfolgenden Bauten ist auf diese Erkenntnisse abzustützen und notfalls anzupassen. Für alle Lösungsansätze sind die Werkleitungen in einem einzigen Trasse zu bündeln.

Werkleitungsbau:

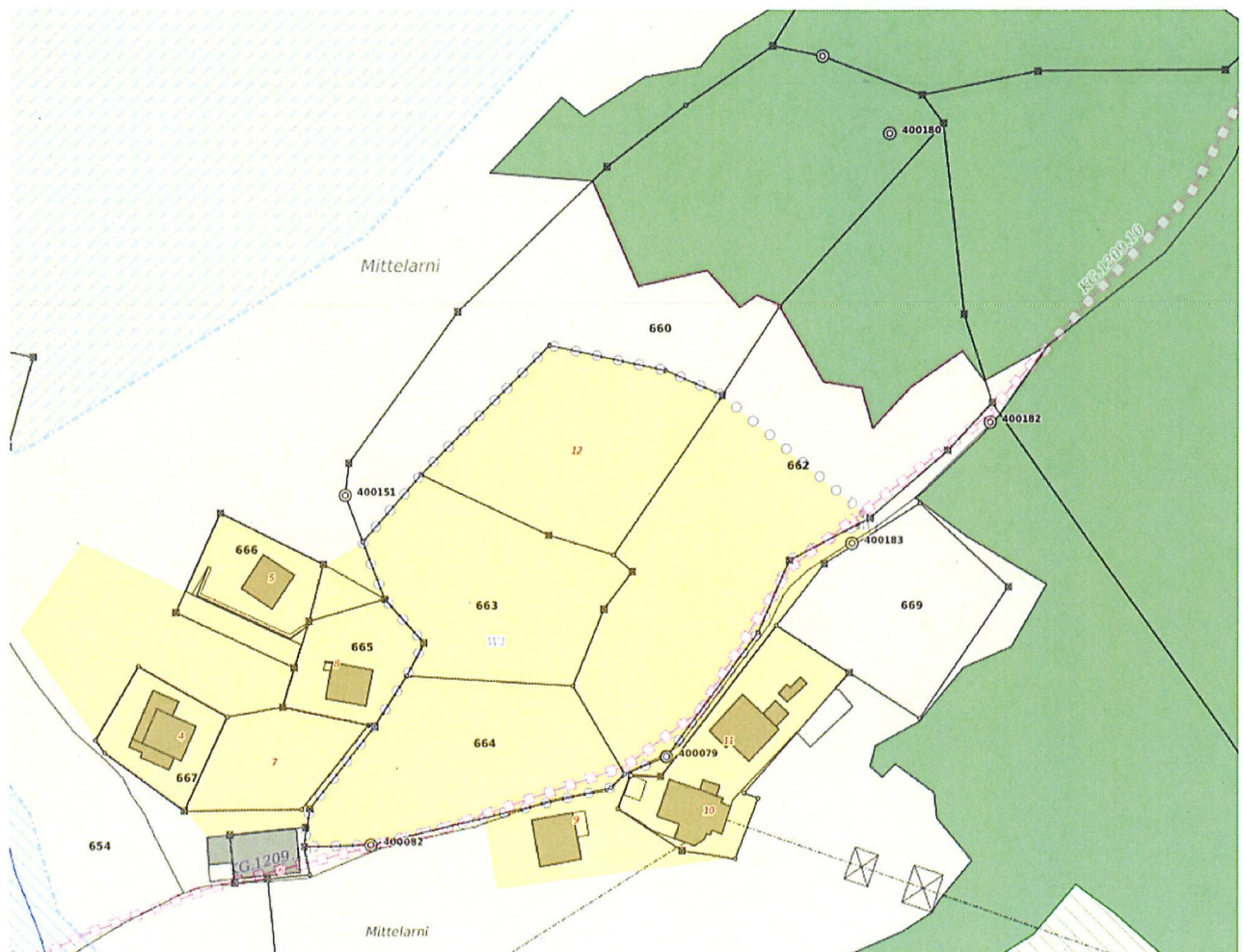
Für den Bau von Werkleitungen gelten die obenstehenden Bestimmungen zum Thema Baumethoden.

Wasser:

Ein grösseres Trinkwasserversorgungsprojekt wurde durch die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger von Gurtellen an der Urne verworfen. Für die Parzelle 664 besteht eine vertragliche Regelung zum Wasserbezug ab einer Nachbarparzelle. Die Rechte und Bezugsmengen sind sichergestellt.

Für die Versorgung der weiteren Parzellen bestehen private Vorabmachungen mit den Eigentümern einer ergiebigeren Quelle. Ein Projekt wird mit dem Ausbau der weiteren Parzellen durch die Eigentümer beigebracht.

Abwasser:	Die kommunale Abwasserleitung ist bis in das Grundstück 664 geführt. Der Anschlusspunkt ist im QGP bezeichnet. Sämtliche verschmutzten häuslichen Abwässer sind an das Abwassernetz anzuschliessen.
Regenwasser:	Aufgrund der Bestimmungen dieses QGP fällt Regenwasser ausschliesslich als Dachwasser an. Ein Platz- oder Strassenwasseranfall ergibt sich nicht. Das Dachwasser ist direkt dem Untergrund zuzuführen. Die Versickerungselemente sind zurückhaltend in die Umgebungsgestaltung zu integrieren. Der Detailnachweis der gesamten Liegenschaftsentwässerung ist mit dem Bauprojekt einzureichen.
Energie:	Die Häuser haben den Bestimmungen des Energiegesetzes zu entsprechen. Elektroheizungen sind höchstens als Notheizungen mit einer maximalen Leistung von insgesamt 3kW pro Gebäude zugelassen. Die Energieerzeugung muss mit alternativen, erneuerbaren Energieträgern erfolgen (Holz, Sonnenenergie, Umgebungswärme, etc.). Wärmepumpen sind zugelassen. Näheres dazu ist im Energienachweis zum Baugesuch darzustellen. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie dürfen nur im Rahmen eines Gesamtkonzepts für die Gebäudehülle erstellt werden und sind zusammen mit dem Baugesuch einzureichen. Sie dürfen nicht als Solitäranlagen aufgestellt werden.
Neophyten	Im Untersuchungsbericht vom 25.06.2021 sind keine Neophytenbestände festgestellt worden. Neupflanzungen haben sich strikte nach den Zielsetzungen des Abschnitts «Pflanzungen» zu halten. Dasselbe gilt für Lieferungen von Hilfsmitteln und Zuschlagsstoffen. Die Freihaltung der Umgebung von Neophyten ist als massgebende Bestimmung in den Pflegeplan aufzunehmen. Vgl. Anhang 2.
Frühere Bestimmungen	Dieser Quartiergestaltungsplan ersetzt alle früheren Ausfertigungen und Regelungen, insbesondere den Quartierplan vom 27. 10. 1990, der mit dem Inkrafttreten dieses Quartierplans aufgehoben ist.



Folgeseiten:

Anhang 2

Untersuchungsbericht Lebensraumkartierung vom 25.06.2021

QGP Mittelarni
Lebensraumkartierung



 **Theiler Landschaft GmbH**

LANDSCHAFTSENTWICKLUNG, LANDSCHAFTSGESTALTUNG
GRÜNFLÄCHENMANAGEMENT, ARTENSCHUTZ

Projekt Nr.: 21-0250
Datum: 25.06.2021

6460 Altdorf, Gotthardstrasse 3
Stans | Hünenberg | Rothenburg
Tel. 041 871 14 45 | TL@theiler-landschaft.ch

1. Einleitung

Auftraggeber

Kanton Uri
Abteilung Natur und Landschaft
Rathausplatz 5
6460 Altdorf
Kontaktperson: Georges Eich

Auftragnehmer

Theiler Landschaft GmbH
Bahnhofstrasse 18
6460 Altdorf
Alex Theiler, Sybille Senn

Aufgabenbeschrieb

Erstellung einer Lebensraumkartierung innerhalb des QGP Perimeters Mittelarni. Die Begehung fand am 18.06.2021 statt.



2. Kartierte Objekte und Lebensraumeinheiten (siehe auch Plan)

Saurer Magerrasen

Beschrieb

Der unterste Teil wird jährlich spät geschnitten und es hat sich ein Saurer Magerrasen entwickelt. Die Fläche zeigt viele Säurezeiger. Bemerkenswert ist, dass das Borstgras wenig Deckung zeigt. Die Bezeichnung „Artenreicher Borstgrasrasen“ ist auch anwendbar.

Arten

Achillea millefolium	Schafgarbe
Anthoxanthum odoratum	Geruchsgras
Campanula rhomboidalis	Rautenblättrige Glockenblume
Chaerophyllum villarsii	Villars Kälberkopf
Euphrasia rostkoviana	Augentrost
Festuca rubra	Rot Schwingel
Hieracum pilosella	Langhaariges Habichtskraut
Leucanthemum vulgare	Margerite
Lotus corniculatus	Hornklee
Luzula campestris	Feldhainsimse
Nardus stricta	Borstgras
Phyteuma betonicifolia	Betonienblättrige Rapunzel
Plantago lanceolata	Spitzwegerich
Potentilla recta	Blutwurz
Rhinanthus alectorolophus	Zottiger Klappertopf
Rumex scutatus	Schildblättriger Ampfer
Silene vulgaris	Leimkraut
Silene nutans	Nickendes Leimkraut
Vaccinium myrtillus	Heidelbeere

Aspekt Saurer Magerrasen



Zwergstrauchheiden

Beschrieb

Im Übergangsbereich zwischen Wald und Saurer Magerrasen dehnen sich Zwergstrauchheiden aus. Einzelne Fichten ergänzen den Bestand.

Arten

Calluna vulgaris	Besenheide
Juniperus communis subsp. alpina	Zwerg-Wacholder
Molinia caerulea	Pfeifengras
Vaccinium vitis idaea	Preiselbeere
Vaccinium myrtillus	Heidelbeere

Aspekt Zwergstrauchheide



Weitere Einheiten

Lebensräume

An die Zwergstrauchheide grenzt ein Fichten-Tannenwald (cf. 46 M Heidelbeer-Tannen-Fichtenwald auf Podsol).

Strukturelemente

In der unteren Teilfläche terrassieren Trockenmauern den Hang. Weiter treten vom Gletscher geschliffene Felsen zu Tage. Auf einem Felsen sind Feuerlilien anzutreffen (unsicher ob Pflanzung).

Altdorf, 25.06.2021

Theiler Landschaft GmbH

Alex Theiler



KANTON
URI

Kanton Uri

AMT FÜR RAUMENTWICKLUNG
ABTEILUNG NATUR UND LANDSCHAFT

Gemeinde Gurnellen
Quartiergestaltungsplan Mittelarni

Ausgangslage
Lebensraumkartierung

Massstab	Plan Format	Projekt Nummer	 Theiler Landschaft GmbH LANDSCHAFTSENTWICKLUNG, LANDSCHAFTSGESTALTUNG GRÜNLÄCHENMANAGEMENT, ARTENSCHUTZ 8400 Altdorf, Gurtnerdamm 3 Stufe: Hünenberg / Rottenschlag Tel. 041 921 14 45 TL@theiler-landschaft.ch
1:500	4563	21-0250	
Datum	gez.	Plan Nummer	
25.06.2021	SS	1	

Legende Situation

Information / AV-Daten

- Perimeter QGP Mittelarni
- Parzellengrenzen
- Gebäude
- Mauer gem. AV-Daten
- Strasse / Weg
- Wiese / Weide
- Wald / bestockte Fläche
- Waldgrenze gem. Nutzungsplan
- Rinnsal
- Weg
- Luft- / Materialseilbahn

Lebensräume:

- Saurer Magerrasen
- Zwergstrauchheiden mit einzelnen Fichten
- cf. Mosaik von Fichten und Zwergstrauchheiden
- Typischer Heidelbeer-Tannen-Fichtenwald
- Geschliffene Felsen

Strukturen:

- Trockenmauer
- Felsblock
- Einzelbaum

