

Genehmigt durch den Gemeinderat
in seiner Sitzung vom **13. Aug. 2013**

Namens des Gemeinderates
Der Präsident: Die Gemeindeschreiberin: *-stf-*

[Signature] *[Signature]*

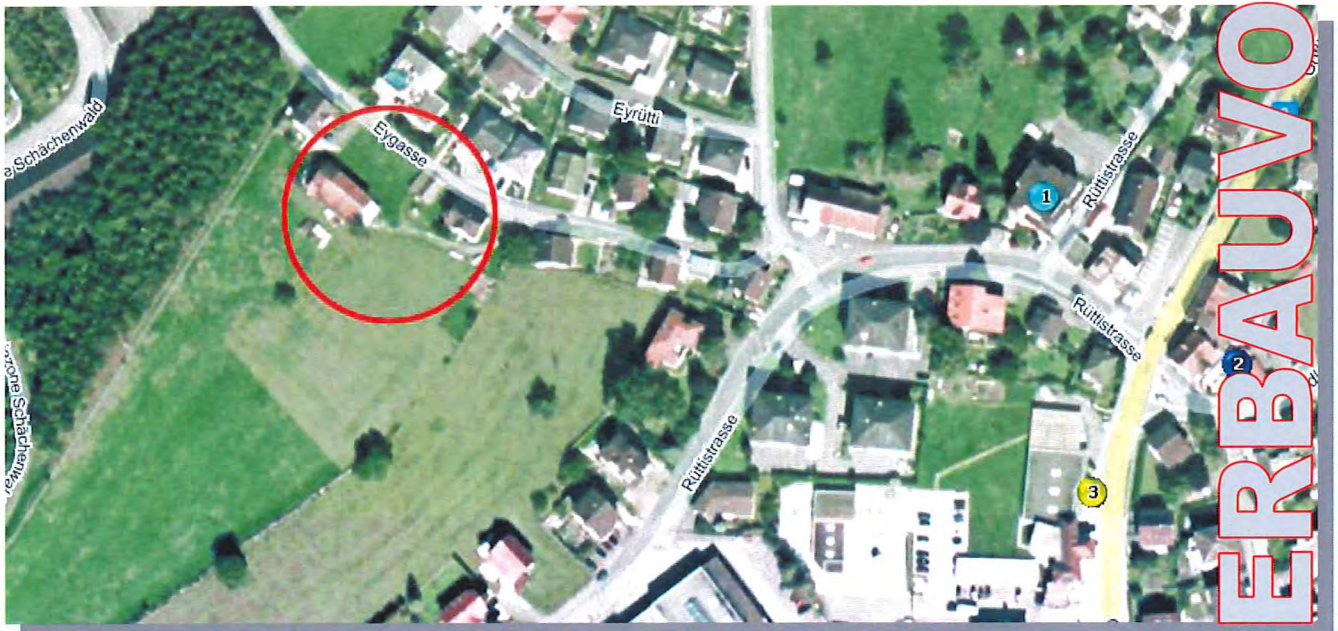
Genehmigt in der Sitzung des
Regierungsrates vom **10. Sep. 2013**

Standeskanzlei Uri
Der Kanzleidirektor



[Signature]

ÜBERBAUUNG „BOHNENRÜTI“ EYGASSE, 6467 SCHATTDORF



INNOBAU URI AG
EYGASSE 8A, 6467 SCHATTDORF

SONDERBAUVERSCHRIFTEN

INHALTSVERZEICHNIS

EINLEITENDE BESTIMMUNGEN	2
Bestandteile:	2
Perimeter:	2
Zweck:	2
BAUBEREICHE, BAUGESTALTUNG	3
Baubereiche:	3
Bauzonengrenze:	3
Grenzabstand:	3
Gebäudeabstand:	3
Klein-, An- und Nebenbauten:	3
Geschosszahl:	3
Höhenlage der Gebäude:	4
Dachformen:	4
Fassaden:	4
FLÄCHEN / AUSNÜTZUNG	4
Gesamtfläche QGP-Perimeter:	4
ERSCHLIESSUNG, PARKIERUNG, ENTSORGUNG	5
Verkehrs-Erschliessung:	5
Autoabstellplätze:	5
Fahrräder:	5
Werkleitungen:	5
Abfallentsorgung:	5
Entwässerung:	5
UMGEBUNGSGESTALTUNG	6
Umgebungs-Bereiche:	6
Mauern:	6
Bepflanzung:	6
Spielplätze:	6
ÜBRIGE BESTIMMUNGEN	6
Brandschutz:	6
SCHLUSSBESTIMMUNGEN	7
Unterschriften:	7

1. EINLEITENDE BESTIMMUNGEN

Bestandteile: Art. 1

Der Quartiergestaltungsplan „Bohnenrüti“ besteht aus folgenden Teilen:

Verbindlich:

- Situationsplan / Schnitte B-B/E-E (Si_Sc-Plan) , Pl.-Nr. 110.4_qgp, 16_01_13 rev. 01_05_13 (Mssst. 1:200)
- Sonderbauvorschriften, 16_01_13 rev. 01_05_13
- Vollmacht B. Aschwanden / A. Aschwanden, 22_01_13
- Vollmacht E. Furger, 22_01_13
- AZ-Transport, Grundbuchplankopie, Beleg 661, 25_04_89
- ZAKU-Genehmigung, 27_03_13

Nicht verbindlich (informativen Zweck):

- 2 Visualisierungen rev.
- Situation, Pl.-Nr. 503.5_si, 16_01_13 rev. 01_05_13
- Grundriss UG, Pl.-Nr. 100.5_ug, 16_01_13 rev. 01_05_13
- Grundriss EG, Pl.-Nr. 101.5_eg, 16_01_13 rev. 01_05_13
- Grundriss OG-DG, Pl.-Nr. 102.5_og-dg, 16_01_13 rev. 01_05_13
- Schnitt A-A/B-B/C-C, Pl.-Nr. 103.5_sc_a-b-c, 16_01_13 rev. 01_05_13
- Schnitt D-D/E-E, Pl.-Nr. 104.5_sc_d-e, 16_01_13 rev. 01_05_13
- Fassade Nord-Süd, Pl.-Nr. 105.5_fa_n-s, 16_01_13 rev. 01_05_13
- Fassade Ost-West, Pl.-Nr. 106.5_fa_o-w, 16_01_13 rev. 01_05_13
- Situation Werkleitungen, Pl.-Nr. 504.5_si_werk, 16_01_13 rev. 01_05_13
- UG Werkleitungen, Pl.-Nr. 110.5_werk_ug, 16_01_13 rev. 01_05_13
- Berechnungen, Pl.-Nr. 201.5_ber, 19_02_13 rev. 01_05_13
- Näherbaurechte / Kaufrechtsverträge, 11_12_12 und 21_11_12
- Stellungnahme Abwasser Uri, Mail inkl. Plan 28_03_13
- Stellungnahme Forstamt, Mail 03_04_13
- Stellungnahme EWA, 24_04_13
- Höhenkotenplan beglaubigt, 26_04_13

Perimeter: Art. 2

Der Bebauungsperimeter umfasst den im Si_Sc-Plan gekennzeichneten Bereich. Es handelt sich dabei um die Parz. 1777 (605m²) und einen Teil der Parz. 147 (3067m²).

- Grundstücksgrösse total = 3'672 m².
- Bauzone = W2

Zweck: Art. 3

Ziel dieses Quartiergestaltungsplanes ist es:

- a) Die Verwirklichung einer nach einem einheitlichen Konzept verdichteten Wohnsiedlung, unter optimaler Ausnützung der vorhandenen Grundstücke.
- b) Eine bessere Gestaltung der Überbauung, welche sich in die best. Bebauungsstruktur und der gegebenen Bauzone einfügt.
- c) Eine maximale, natürliche Belichtung / Besonnung der Wohneinheiten bei einer qualitativ bestmöglichen, freien Rundumaussicht unter Einhaltung einer gehobenen Ausgestaltung des Aussenraums.

Übergeordnetes
Recht: Art. 4

Soweit im Quartiergestaltungsplan nichts anderes geregelt ist, gelten die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes, sowie die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Schattdorf.

2 BAUBEREICHE, BAUGESTALTUNG

Baubereiche: Art.5

Die Grösse und Lage der Gebäude, deren minimalen Grenz- und Gebäudeabstände, sowie die maximale Gebäudelänge, werden durch die Baubereiche bestimmt. Vorspringende Gebäudeteile wie Balkone, Erker, Dachausladungen und ähnliche vorspringende Gebäudeteile dürfen den Baubereich überschreiten; vorbehalten bleibt die BZO.

Der Bebauungsperimeter ist für Wohnbauten mit zwei Vollgeschossen und einem Attikageschoss definiert.

Bauzonengrenze: Art.6

Die Tiefgarage wird bewusst auf die Bauzonengrenze gebaut. Aus dieser Unterschreitung des Grenzabstandes können keine Forderungen an die Gemeindebaubehörde gestellt werden. Allfällige Nachteile, welche aus dem Einfluss des Grenzbaurechtes entstehen, werden in Kauf genommen.

Grenzabstand: Art. 7

Betreffend Grenzabstände gelten die Vorschriften für die Wohnzone W2 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Schattdorf.

Unterschreitungen des zonengemässen Grenzabstandes von Haupt-, An- und Nebenbauten gegenüber Liegenschaften, welche ausserhalb des QGP-Perimeters liegen, bedürfen einem entsprechenden Näherbaurecht und die Zustimmung der Baukommission (Art. 27 BZO).

Gebäudeabstand: Art. 8

Gem. Emissionsberechnungen EWA, Altdorf, bez. 50-kV-Leitung KW Bürglen – UW Plattischachen, muss zur Leitungachse ein min. Gebäudeabstand von 15m eingehalten werden.

Die Sonderbewilligung für die Waldabstandsunterschreitung muss vom Forstamt genehmigt werden und ist Bestandteil der Baueingabe. Ein minimaler Waldabstand von 15m ab Waldlinie muss eingehalten werden.

Klein-, An- und Nebenbauten: Art. 9

Kleinbauten, An- und Nebenbauten wie z.B. Velounterstände oder Balkone können unter Einhaltung der Bau- und Zonenordnung auch ausserhalb des Baubereiches erstellt werden.

Geschosszahl: Art. 10

Für das Untergeschoss, die zwei Vollgeschosse und das Attikageschoss gilt die BZO.

Höhenlage der Gebäude: Art. 11
Die Höhenlage der einzelnen Gebäude ist im Si_Sc-Plan definiert.
Das ± 0.00 gibt die Höhenlage des Erdgeschosses (EG = 464.30 m.Ü.M.) an. Die angegebenen Werte sind max. Höhen.

Dachformen: Art. 12
Die einheitliche Gestaltung der Dächer sieht bei den Mehrfamilienhäusern Flachdächer vor.

Fassaden: Art. 13
Eine einheitliche Fassadenmaterialisierung ist erwünscht.
Die Fassaden werden verputzt und/oder bekleidet (Holz, Metall, Fassadenplatten). Weitere Fassadenelemente wie Fenster, Türen, Tore, Geländer etc. müssen in einheitlicher Form, Materialisierung und Farbgestaltung ausgeführt werden.

3 FLÄCHEN / AUSNÜTZUNG

Gesamtfläche QGP-Perimeter: Art. 14
Der im Si_Sc-Plan bezeichnete Perimeter des Quartiergestaltungsplanes beträgt 3'672 m².
Die Zufahrtsstrasse muss nicht abgezogen werden, da sie sich unter 10% der gesamten Bebauungsperimeterfläche befindet (Art. 42/3 BZO).

Ausnützungsziffer: Art. 15
Grundstücksfläche total = 3'672 m²
Strassenfläche = ~ 220 m² (<10%)
AZ W2 = 0.45
AZ-Bonus W2; ab 2 Whg = 0.05
AZ-Bonus QGP $\rightarrow 15\% = 0.5 + 15\% = 0.575$
bereits vollzogener AZ-Transport zugunsten Parz. 711 = 133 m² (Beleg 661; siehe Beilage)
total anrechenbare BGF = 3'672 m² - 133 m² = 3'539 m²
max. zulässige BGF = $0.575 \times 3539 \text{ m}^2 = 2'035 \text{ m}^2$

BGF-Zuteilung: Art. 16
max. zulässige BGF = 2'035 m²
aufgeteilt auf 3 Mehrfamilienhäuser = ~678 m²/MFH

Nachweis: Art. 17
Die Anzahl Geschosse / Gebäudehöhe richtet sich nach Art. 35 und Art. 36 BZO Schattdorf.
Die Nachweise bilden Bestandteil des Quartiergestaltungsplans.

4 **ERSCHLIESSUNG, PARKIERUNG, ENTSORGUNG**

Verkehrs- Art. 18
Erschliessung:

Die Haupteerschliessung erfolgt über die Eygasse (Parz.-Nr. 142)
Die Zufahrtsstrasse zur Tiefgarage muss eine minimale Durchfahrtsbreite von 3.00 m aufweisen.
Die Tiefgaragenererschliessung kann dem Si_Sc-Plan entnommen werden.

Autoabstellplätze: Art. 19

Die Anzahl Abstellplätze richtet sich nach Art. 46 BZO.
Der definitive Nachweis der Anzahl der Abstellplätze sowie deren genaue Lage, wird mit dem Bauprojekt festgesetzt.
Für die Mehrfamilienhäuser ist eine gemeinsame Tiefgarage vorgesehen.
Um ein naturgetreues Umgebungsbild zu erreichen ist eine unterirdische Parkierungsvariante in einer gemeinsamen Tiefgarage geplant.
Grundsätzlich sind Dauer- und Besucherparkplätze in der Tiefgarage vorgesehen. Entlang der Tiefgaragenzufahrt werden zusätzliche Kurzparkier- und Besucherparkplätze geduldet.

Fahrräder: Art. 20

Die Abstellplätze für Fahrräder befinden sich vor den nördlichen Hauseingängen und zusätzlich in der Tiefgarage im Untergeschoss.

Werkleitungen: Art. 21

Die Werkleitungsführung ist im Plan Werkleitungen vom 16_01_13, rev. 01_05_13 schematisch eingezeichnet. Grundsätzlich hat sie bezüglich Abwasser / Regenwasserversickerung etc. dem Gewässerschutzrecht, bezüglich anderer Leitungsführungen den diesbezüglichen Rechtsvorgaben zu entsprechen. Die detaillierten Pläne sind zusammen mit dem jeweiligen Bauprojekt der Baukommission einzureichen.

Abfallentsorgung: Art. 22

Der Standort der Kehrrichtcontainer ist aus dem Si_Sc-Plan ersichtlich.
Er ist mit dem ZAKU (Zentrale Organisation für Abfallbewirtschaftung im Kanton Uri) abgesprochen und genehmigt worden.

(Genehmigt 27_03_13; siehe Beilage)

Entwässerung: Art. 23

Es ist ein Trennsystem vorgesehen.
Das unverschmutzte Dach- und Oberflächenwasser ist über leistungsfähige Sickergruben auf natürliche Weise dem Erdreich zurück zu führen. Das Oberflächenwasser der asphaltierten Zufahrtsstrasse wird über die Schultern durch Flächenversickerungen entwässert.
Offene Park- und Abstellplätze müssen sickerfähig (z.B. mittels Kiesflächen, Schotterrasen, Rasengittersteinen oder einem gut sickerfähigen Steinplattensystem) ausgeführt werden.

Die Entwässerung muss von der Abwasser Uri genehmigt werden und ist Bestandteil der Baueingabe.

5 UMGEBUNGSGESTALTUNG

Umgebungs-
Bereiche:

Art. 24

Die Umgebung wird wie folgt differenziert:

- a) die Zufahrtsstrasse für die Tiefgarage wird in Asphalt ausgeführt.
- b) Zugänge, Verbindungswege und Aussenplätze mit Allgemeinnutzung werden sickerfähig (z.B. mittels Kiesfläche, Schotterrasen, Rasengittersteinen oder einem gut sickerfähigen Steinplattensystem) gestaltet.
- c) Grünflächen und Gartenflächen sind im Situationsplan vom 16_01_13 Rev. 01_05_13 im Mssst. 1:200 grün hinterlegt.

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

Mauern:

Art. 25

Entlang der Eygasse wird eine neue Blocksteinmauer als Abschluss gesetzt, welche eine max. Höhe von 50cm ab best. Strasse haben darf.

Bepflanzung:

Art. 26

Bei der Bepflanzung ist nach Möglichkeit darauf zu achten, dass heimische Pflanzen verwendet werden. Hochstämmige Bäume und Sträucher, welche die Aussicht der Nachbarn einschränken, sind nicht erwünscht oder haben mindestens die gesetzlichen Abstände einzuhalten.

Spielplätze:

Art. 27

Die privaten zu den Mehrfamilienhäusern gehörenden gemeinschaftlichen Spiel- und Aussenplätze stehen allen Quartierbewohnern frei zur Benutzung und sind bei der Baueingabe noch genauer aufzuzeigen. Die Spielplatzfläche richtet sich nach Art. 50 BZO und beträgt min. 12% der aBGF.
Die Schaffung von gut ausgestatteten Begegnungszonen und Platzierung von gemeinsamen Sitzgelegenheiten, sowie zweckgerechten Spielgeräten in diesem Bereich wird geplant.
Der QGP dient als Grundlage der heutigen Absicht.

6

ÜBRIGE BESTIMMUNGEN

Brandschutz:

Art. 28

Der Brandschutznachweis muss von Amt für Bevölkerungsschutz und Militär genehmigt werden und ist Bestandteil der Baueingabe.

Ökologie:

Art. 29

Die Mehrfamilienhäuser der geplanten Überbauung werden an einer gemeinsamen Energiezentrale angeschlossen.
Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Grundwasser-Wärmepumpe (keine Ölheizung).

Es gilt die SIA 380/1 Thermische Energie im Hochbau.

7

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Der Quartiergestaltungsplan und diese Sonderbauvorschriften sind im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken. Die Anmeldung erfolgt durch den Gemeinderat.

Mit dem vorliegenden Quartiergestaltungsplan und diesen Sonderbauvorschriften erklären sich die entsprechenden Grundeigentümer einverstanden.

(Vollmacht 22_01_13; siehe Beilage)

Unterschriften:

Bauherrschaft: InnoBau Uri AG, Eygasse 8a, 6467 Schattdorf

Unterschrift: -----
Poletti Roland

Unterschrift: -----
Welti Bernhard

Unterschrift i.V.: -----
Cathry Manuela

Projektverfasser: Arch.-Büro Baldelli & Partner GmbH, Spittelstrasse 10, 6472 Erstfeld

Unterschrift: -----
Baldelli Marco