

LEUENBERGER ARCHITEKTEN

W. & R. Leuenberger AG Dipl. Architekten ETH/HTL

**REGLEMENT ZUM
QUARTIERGESTALTUNGSPLAN**

„Eyrütti“

**PARZELLE 140
6467 SCHATTDORF**

ART. 1

Bestandteile

Der Quartiergestaltungsplan besteht aus folgenden Teilen:

Verbindlich:

- Reglement zum Gestaltungsplan 12.06.2006
- Baufelderplan Mst. 1:500, Plan-Nr 1, 12.06.2006

Nicht verbindlich dh. nur orientierenden Charakter:

- Modell 1:500
- Umgebungsplan Mst. 1:500, Plan-Nr 2, 12.06.2006
- Situationsplan Mst. 1:500, Plan-Nr 3, 12.06.2006
- Einstellhalle Mst. 1:500, Plan-Nr 4, 12.06.2006
- Kanalisation Mst. 1:500, Plan-Nr 5, 12.06.2006
- Schnittplan Mst. 1:500, Plan-Nr 6, 12.06.2006
- Fassadenabwicklung/UG-Nachweis, Plan-Nr 7, 12.06.2006
- Grundrisse Mst 1:200, Plan-Nr 8, 12.06.2006

ART. 2

Perimeter

Das Gestaltungsplangebiet „Eyrütti“ umfasst die Parzelle 140 in Schattdorf. Die Gesamtfläche beträgt inkl. heutigem Strassenanteil 9598m². Die Parzelle liegt in der W3-Zone.

ART. 3

Zweck

Ziel dieses Gestaltungsplanes ist

- a) eine nach einem einheitlichen Konzept verdichtete Wohnsiedlung mit optimaler Ausnutzung des Grundstückes.
- b) eine gute Eingliederung in die bauliche wie landschaftliche Umgebung, sowie die Ermöglichung einer qualitativ guten und gesamtheitlichen Architektur mit hohem Wohnwert.

ART. 4

Übergeordnetes Recht

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

ART. 5

Parzellen

Die Gesamtparzelle wird im Gestaltungsplan nicht unterteilt. Es sind Baufelder festgelegt.

ART. 6

Baufelder	Im Baufelderplan 1:500 sind Grösse und Lage der einzelnen Baufelder eingetragen. Vorspringende Gebäudeteile wie Balkone, Erker, Dachausladungen, und ähnliche vorspringende Gebäudeteile (Vergleich: BZO Art. 23 Abs. 4) dürfen das Baufeld 1m überschreiten. Vorschriften betreffend Grenz- und Gebäudeabstände gehen den Baufeldbegrenzungen vor.
Grenzabstände	Es gelten die Grenz- und Gebäudeabstände der BZO der Gemeinde Schattdorf (Art 24, 25, 26 und 27).
Unterabstände	Unterabstände innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind auf Grund der geplanten, auf drei Seiten ausgerichteten Grundrisse nicht zugelassen.
Nebenbauten	Nebenbauten sind Bauten, welche nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen. Eingeschossige Nebenbauten (Keller- und Abstellräume, Fahrradunterstände, Vordächer, Pergolen, Gartenhäuschen, Containerboxen, Kleintierställe, Hundehäuschen, Schwimmbäder, Stützmauern und dergleichen) können unter Einhaltung des BauG und der BZO auch ausserhalb der Baufelder erstellt werden.
Tiefgarage	Das Baufeld für die Tiefgarage richtet sich nach der BZO der Gemeinde Schattdorf (Art. 28: 2m Abstand für Bauten unter dem gewachsenen Terrain und 3.5m Abstand für Bauten inkl. Erdüberdeckung bis 1.5m über dem gewachsenem Terrain.

ART. 7

Ausnützung/Bonus	Ausnützungsziffer in W3 $AZ=0.65$ Bonus 15%
BGF zulässig	Parzellenfläche $9598m^2$ * x Ausnützungsziffer 0.65 x Bonus 1.15 = Anrechenbare Bruttogeschossfläche total 7'174.5m²** *Der heutige Strassenanteil von 431m² (< 10% der Parzellenfläche) wird zur Ausnützung mitgerechnet. **Bestehende, im Grundbuch eingetragene Ausnützungstransfers werden, aufgrund des maximalen Bonus von 15%, für die Ausnützung der Parzelle 140 nicht mehr berücksichtigt.

ART. 8

BGF-Zuteilung

Den einzelnen Baufeldern werden keine Bruttogeschossflächen zugeteilt.

Die Bruttogeschossflächenzuteilung wird durch die Geschossigkeit und das maximale Baufeld eingeschränkt.

ART. 9

Geschosszahl

Auf den Baufeldern A und B sind ein Untergeschoss, 4 Vollgeschosse und ein Attikageschoss erlaubt. Damit die Gebäudevolumen rundum maximal vier-geschossig in Erscheinung treten, gelten strengere Bedingungen für das Attikageschoss als in Art. 35.2 der BZO:

Attikas müssen nicht nur 3-seitig um das Mass ihrer Höhe von der Fassade zurückversetzt sein, sondern auch die vierte Fassaden-seite der Attika muss min. 1m zurückversetzt sein.

Auf dem Baufeld C sind ein Untergeschoss und 4 Vollgeschosse erlaubt.

Auf den Baufeldern D, E und F sind ein Untergeschoss, 3 Vollgeschosse und ein Attikageschoss. Für das Attika gelten auf diesen drei Baufeldern weniger strenge Regeln als in der BZO Schattdorf: das Attika muss nur auf der West- und Südseite von der Fassade um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt sein, auf der Nord und Ostfassade darf das Attika fassadenbündig sein.

Gedeckte Sitzplätze und Wintergärten der Attikageschosse der Baufelder A und B müssen nur von der Ost- und Westfassade um das Mass ihrer Höhe von der Fassade zurückversetzt sein (BZO Art. 35.2). Nach Süden dürfen diese fassadenbündig sein.

In den **Baufeldern D, E und F** müssen diese nur von der Westfassade um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt sein. Nord-, süd- und ostseitig dürfen sie fassadenbündig sein.

ART. 10

Höhenkoten

Die im Baufelderplan festgelegten EG-Koten und Dachrandkoten-Koten können tiefer gesetzt oder um max. 0,30 m erhöht werden.

Baufeld:	Erdgeschoss:	OK Dachrand Attika:
Baufeld A	468.00 m.ü.M.	483.50 m.ü.M.
Baufeld B	467.30 m.ü.M.	482.80 m.ü.M.
Baufeld C	468.40 m.ü.M.	480.50 m.ü.M.

Baufeld D	467.70 m.ü.M.	488.20 m.ü.M.
Baufeld E	467.00 m.ü.M.	479.50 m.ü.M.
Baufeld F	466.30 m.ü.M.	478.80 m.ü.M.

ART. 11

Dachformen

Der Gestaltungsplan erlaubt Flachdächer. Diese ist extensiv zu begrünen.

ART. 12

Fassaden

Für sämtliche Bauten ist eine einheitliche Fassadengestaltung anzustreben.

ART. 13

Materialisierung

Eine einheitliche Fassadenmaterialisierung ist erwünscht. Das Farb- und Materialkonzept ist rechtzeitig vor Ausführung der Bauarbeiten der Baukommission Schattdorf zur Genehmigung einzureichen.

ART. 14

Autoabstellplätze

Gemäss BZO sind pro Wohnung mindestens 1.5 Abstellplätze vorzusehen.

Die Einfahrt der Tiefgarage hat gemäss Planbeilagen ab der Rütistrasse zu erfolgen, um die Stichstrasse „Eyrütti“ nicht mit dem Hauptanteil an Mehrverkehr zu belasten.

ART. 15

Bepflanzung

Es sind ortstypische Bäume und Sträucher zu pflanzen.

ART. 16

Spielplätze

Im Rahmen einer Gesamtüberbauung sollen gesamthaft min.12% der Bruttogeschossfläche erstellt werden. Der Standort des Hauptanteils (nördlich von Baufeld A) ist verbindlich. Der Spielplatz ist mit Spielgeräten auszustatten (Rutschbahn, Schaukel, Tischtennistisch).

ART. 17

Abfall/Entsorgung

Die in den Planbeilagen eingezeichneten Standorte der Container (südlich Baufeld F) sind verbindlich.

ART. 18

Energieversorgung

Es ist ein alternatives Heizsystem mit erneuerbarer Energie anzustreben (Wärmepumpe, Pelletheizung, Holzsnitzelheizung). Aufgrund der Etappierbarkeit und der späteren Eigentumsverhältnisse muss keine gemeinsame Heizzentrale für alle 6 MFHs erstellt werden.

ART. 19

Entwässerung

Es ist ein Trennsystem vorzusehen. Dach- und Sickerwasser werden in eine Sickergrube unterhalb der Tiefgarage geleitet. Der Überlauf darf mit dem anfallenden Schmutzwasser der Kanalisation zugeführt werden.

Die internen Erschliessungswege sind mit einem sickerfähigen Belag zu versehen (Sickerasphalt,...)

ART. 20

Zivilschutzräume

Die Möglichkeit des Einkaufs in bestehende Schutzräume erteilt das Kantonale Amt für Militär und Zivilschutz.

ART. 21

Gegenseitige Nutzung

Für gemeinsame Anlagen wie Tiefgarage, interne Erschliessungsstrassen, Fusswege, Besucherparkplätze und Spielplätze gelten innerhalb des Gestaltungsplangebietes gegenseitige Nutzungsrechte.

ART. 22

Dienstbarkeiten

Alle notwendigen Dienstbarkeiten werden im Grundbuch eingetragen und gegenseitige Durchleitungsrechte sowie Wegrechte innerhalb des Gestaltungsplanperimeters begründet.

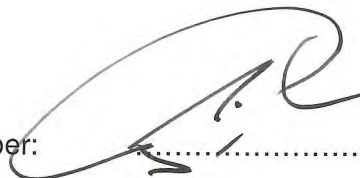
ART. 23

Ausnahmen

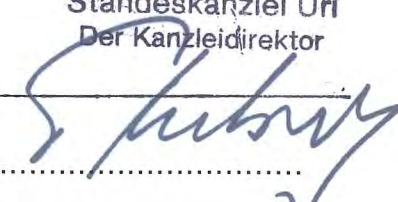
Der Gemeinderat kann im Rahmen der Baubewilligung Ausnahmen von Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplanes gewähren, wenn damit keine Mehrausnützung verbunden ist, die Abweichung geringfügig ist und gesamthaft eine mindestens gleichwertige Lösung erreicht wird.

Vom Gemeinderat erlassen: 16. Aug. 2006

Der Gemeindepräsident: 

Der Gemeindeschreiber: 

Genehmigt in der Sitzung des
Vom Regierungsrat genehmigt: Regierungsrates vom 24. Okt. 2006

Für den Regierungsrat:  

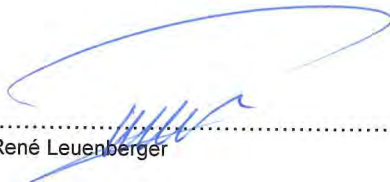
Standeskanzlei Uri
Der Kanzleidirektor

Sursee, 12.06.2006 (ERRI/ANRO)

Die Gesuchsteller/Grundeigentümer Parzelle 140

Leuenberger Immobilien AG
Centralstrasse 43
Postfach 303
6210 Sursee

Telefon 041 459 72 00



.....
René Leuenberger

Der Projektverfasser:

W. & R. Leuenberger AG
Centralstrasse 43
Postfach 303
6210 Sursee

Telefon 041 459 72 00



.....
René Leuenberger

Sachbearbeiter:

Erich Richner, Dipl. Arch. ETH
Telefon direkt 041 459 72 37

Beratender Landschaftsarchitekt:

Robert Gissinger, Dipl. Landschaftsarchitekt BSLA
Weggisgasse 1
6004 Luzern
Telefon 041 410 81 10

P/R050053/Allg./Gesuch/R050053_erri_GP-Reglement_20060612