

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

QUARTIERGESTALTUNGSPLANUNG GOTTHARDMATTE

GEMEINDE SCHATTDORF

Stand: Altdorf, 11. März 2013

Eigentümer

Föhn Immobilien AG

Gebrüder Aschwanden

Bauherr und Grundeigentümer:

Föhn Immobilien AG
Gätzlistrasse 2
6440 Brunnen

Altdorf, den 11.3.14 /

F. W. W. W.

Aschwanden, Damian
Gotthardmatte 11
6467 Schattdorf

Altdorf, den 11.3.14 /

D. Aschwanden

Aschwanden-Gomes, Patrik
Grosswilerstrasse 3.2
6048 Horw

Altdorf, den 11.3.14 /

i.A. D. Aschwanden

Der Projektverfasser:

CAS Chappuis Aregger Solèr
Architekten AG
Schmiedgasse 9
6460 Altdorf

Altdorf, den 11.3.14 /

CAS Chappuis Aregger Solèr

Von dem Gemeinderat erlassen:

14. März 2014

Präsident:

T. F. F.

Gemeindeschreiber/in:

S. J. J.

Von dem Regierungsrat genehmigt:

25. März 2014

Regierungsrat:

R. B. C.



Bestandteile

Art. 3

Verbindliche Bestandteile:

Datum:

- Sonderbauvorschriften		11.03.14 (alt 13.06.13)
- QGP 440-100 Perimeter + Situation	M 1:500	15.04.13
- QGP 440-101 Baubereiche	M 1:200	15.04.13
- QGP 440-102 Baubereiche + Kubatur	M 1:200	15.04.13
- QGP 440-105 Schnitte 1 – 3 + 11	M 1:200	11.03.14 (alt 15.04.13)
- QGP 440-106 Schnitte 4 – 7	M 1:200	13.06.13
- QGP-107A QGP Schnitt 8a	M 1:200	15.04.13
- QGP-107B QGP Schnitt 8b	M 1:200	15.04.13
- QGP-107C QGP Schnitt 8c	M 1:200	15.04.13
- QGP-107D QGP Schnitt 8d	M 1:200	15.04.13
- QGP-107E QGP Schnitt 8e	M 1:50	15.04.13
- QGP-107F QGP Schnitt 8f	M 1:50	15.04.13
- QGP-113 QGP Schnitt 9	M 1:200	15.04.13
- QGP-122 QGP Installationsplan	M 1:500	15.04.13

Orientierende Bestandteile:

Datum:

- QGP 440-99 QGP Teilnehmer Übersicht	M 1:1000	15.04.13
- QGP 440-111 Bebauungsvorschlag EG	M 1:200	13.06.13
- QGP 440-103 Bebauungsvorschlag UG/TG	M 1:200	15.04.13
- QGP 440-120 Werkleitungsplan UG/TG	M 1:200	15.04.13
- QGP 440-125 Parzellen/AZ Zuweisung	M 1:500	15.04.13
- QGP 440-126 Perimeter + Bauzonen	M 1:1000	15.04.13
- QGP 440-132 QGP Einfahrt Parz. 848	M 1:200	15.04.13
- QGP 440-133 QGP Einfahrt Parz. 156	M 1:200	15.04.13
- QGP 440-115 QGP Schnitt 3a	M 1:200	15.04.13
- QGP 440-116 QGP Schnitt 3b	M 1:200	15.04.13
- QGP 440-134 QGP Quartierzufahrt Sichtfelder	M 1:200	13.06.13
- QGP 440-135 QGP Schleppkurven ZAKU	M 1:200	15.04.13
- Freiraumgestaltungsplan 471-100B	M 1:500	14.01.13
- ZAKU-Genehmigungsplan	M 1:1000	19.12.11
- Lärmschutznachweis 1 & 2	-	12.03.12 & 06.09.12
- Verkehrsknotennachweis	-	29.03.12
- Physisches Gebäudemodell	M 1:500	
- Vereinbarungen und Zustimmungen Nachbarschaft	-	

Gesamtkonzept

Art. 4

- 1 Es soll eine Überbauung entstehen, die auf den Ort, das heisst ihre Lage, die Topografie und die Aussicht, entsprechend reagiert.
Die Siedlung soll ein homogenes Erscheinungsbild aufweisen.
- 2 Als Reaktion auf die Topografie werden folgende Gebäudetypen vorgeschlagen:
 - Quadratische Gebäudevolumetrien mit Geschosswohnungen bei den Mehrfamilienhäusern und Maisonnetten bei den Einfamilienhäusern sowie Doppel-einfamilienhäuser (evtl. Wohnungen).
 - Die versetzte Anordnungsweise gegenüber der südwestlichen Gebäudereihe soll Aussichten und Durchblicke gewährleisten.
Dieser Gebäudetyp ermöglicht grösstenteils Sitzplatzmöglichkeiten in Richtung Südwesten.

Rechtsgrundlagen

Art. 5

Wo nichts anderes bestimmt ist, gelten die Vorschriften des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Schattdorf und die kantonalen Vorschriften.

Zulässige Ausnützung

Art. 7

- 1 Das im Gestaltungsplan zulässige Bauvolumen ergibt sich aufgrund der nachfolgenden Zuordnung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche auf die einzelnen Baubereiche, Baubereichsbegrenzungen und die zulässige Geschosszahl.
- 2 Die zulässige anrechenbare Bruttogeschossfläche pro Baubereich und Parzelle werden individuell zugeteilt. Die anrechenbare Bruttogeschossfläche wird nicht über die Parzellengrösse errechnet.
- 3 Während der Bauphase wird eine laufende AZ/aBGF-Buchhaltung geführt, so dass für das letzte Haus genügend aBGF vorhanden ist. Der Nachweis der schlussendlichen AZ/aGF-Bilanz erfolgt bei Realisierung des letzten Baukörpers.
- 4 Wird während der Bauphase eine zusätzliche Mehrausnützung durch Änderungen im Baureglement und/ oder Zonenplan für die Gesamtbilanz der AZ möglich, kann die Ausnützung für die ganze Überbauung bis Bauvollendung entsprechend erhöht werden.

Parzellierung

Art. 8

Die im Plan dargestellte Parzellierung hat wegleitenden Charakter; Abweichungen sind zulässig.
Die Grenzlinien beziehen sich jeweils auf die Parzellengrenzen.
Die Grenzen werden bei Bezug der einzelnen Grundstücke festgelegt.

3

Bauvorschriften

Koten

Art. 9

Die Erdgeschosskoten (OK Fertigboden) und die maximalen Dachkoten sind in den Schnittplänen und im Plan Bebauungsvorschlag für jeden Baubereich festgelegt. Die Erdgeschosskoten gelten als maximale Koten. Diese dürfen unterschritten, jedoch nicht überschritten werden.

Gebäudehöhen

Art. 10

Die maximalen Brüstungshöhen der Dachterrassen nach BZO ergeben sich aus der maximalen Gebäudehöhe. Die maximale Brüstungshöhe und Dachüberstand von 1.00m darf voll ausgeschöpft werden (BZO).

Bauten innerhalb der Baubereiche

Art. 11

- 1 Hochbauten sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig.
- 2 Terrassen innerhalb der Baubereiche gelten als Gebäudevolumen. Das heisst, die Dachgeschosse werden, wenn vorhanden, ab Aussenseite Terrassen gerechnet.

Grenz-/& Gebäudeabstände

Art. 12

- 1 Baubereiche 1 + 2 an der Gotthardstrasse sind im Erdgeschoss zusammengebaut und haben bei den Gebäudeecken einen Abstand von 4.00m zur Gotthardstrasse nicht zu unterschreiten, unabhängig der Mehrlängenzuschläge.
- 2 Baubereich 5 hat einen Grenzabstand zur Parzelle 162 (Brand Automobile AG) von 2.00m. Hier besteht ein Näherbaurecht.
- 3 Baubereiche 6 und 7 haben einen Grenzabstand von 2.00m zur Parzelle 927 (Brand Metallbau AG) einzuhalten. Hier besteht ein Näherbaurecht.
- 4 Baubereich 7 hat einen Grenzabstand von 7.00m zur Parzelle 1936 (Aschwanden) einzuhalten. Die Terrasse von Baubereich 7 ist mit 2.00m im Unterabstand zur Parzelle 1936.

Dachform/ Dachgestaltung	Art. 16 1 Die Dachform sind in den Bereichen der Mehrfamilienhäuser 1–7 und 23 als Flachdächer zu gestalten. 2 Bei den Baubereichen der Einfamilienhäuser 8–22 sind ebenfalls Flachdächer zu gestalten. Das dritte Vollgeschoss, falls vorhanden, erstreckt sich bei den Einfamilienhäuser sowie Doppel Einfamilienhäuser über die gesamte Gebäudebreite, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten. 3 Grundsätzlich sollen die Dächer extensiv begrünt werden. Ausnahmen können bei konstruktiver Begründung von der Baukommission bewilligt werden.
Vordächer an Fassaden	Art. 17 Die Vordächer sind über die Kleinbaubereiche im Plan Baubereiche definiert.
Satellitenschüsseln/ Solaranlage	Art. 18 1 Die Regelung betreffend Satellitenschüsseln wird im Eigentümer-Reglement festgehalten. 2 Solaranlagen zur Erzeugung von Warmwasser oder Strom sind erlaubt. Der konstruktive Aufstellwinkel darf 30° nicht überschreiten.
Schutzräume	Art. 19 Schutzräume werden mit der Baueingabe geregelt.
Materialisierung/ Konstruktionsart	Art. 20 Die Materialisierung der Fassade sowie die Konstruktionsart der Gebäude sind grundsätzlich frei (Verputz/Eternit/Holzschalung etc.). Das Quartier weist ein homogenes Erscheinungsbild auf.
Farbgebung	Art. 21 Damit ein einheitliches Erscheinungsbild der Siedlung gewährleistet werden kann, muss das Farbkonzept jedes einzelnen Gebäudes der Baubewilligungsbehörde vorgelegt werden, bevor mit der Ausführung der Fassade begonnen wird.
Terraingestaltung	Art. 22 Der Bereich von Nord nach Süd, zwischen Haus 7 bis zur Grundstückslinie der DEFH, wird durch das gleichmässig abfallende natürliche Gelände geprägt. Hier wird eine von Süd und Südwest geneigte Ebene projektiert, die das Wohnquartier verbindet und zusammenhält. Das gestaltete Terrain muss im Sinne der Schemaschnitte angeordnet und entsprechend angeschüttet oder abgegraben werden.
Bepflanzung	Art. 23 1 In den privaten Parzellenbereichen dürfen nur schnittfähige Bäume gepflanzt werden, deren Kronen eine Höhe von 3.00m nicht übersteigen. 2 Es dürfen nur einheimische Gewächse gepflanzt werden. Obstbäume mit Feuerbrandgefahr sind nicht erlaubt.
Private Aussen-sitzplätze	Art. 24 1 Als Einblickschutz zu den restlichen Aussenräumen dürfen bei den gedeckten Sitzplätzen frei angeordnete Hecken und Zäune angebracht werden. Diese sind im Freiraumgestaltungsplan definiert. 2 Anzahl, Form und Grösse sowie die Belagsmaterialien der Sitzplätze sind frei.

Strassen/Plätze

Art. 28

- 1 Das Quartier wird zum Teil über die Einfahrt Gotthardstrasse, der Tiefgarage in den Bereichen der Häuser 1-7 und 8-13 erschlossen.
Über die Gotthardmattenstrasse werden nur Anwohner und Besucher der Bereiche der Häuser 16-23 erschlossen.

Parkierung

Art. 29

Es werden im Bereich der Mehrfamilienhäuser sowie Doppel Einfamilienhäuser 158 Parkplätze entstehen. In dem Bereich der Einfamilienhäuser, entlang der Gotthardmattenstrasse, werden es 17 Parkplätze sein.
Insgesamt sind 175 Parkplätze projektiert.
Die Parkierung erfolgt grösstenteils in der Tiefgarage.

PP-Bedarf: 94 WE x 1.5 PP = 141 Parkfelder

Einfahrten

Art. 30

Sichtzonen bei Garagen- und Hauseinfahrten sind sicherzustellen.

Aussenraum-
beleuchtung**Art. 31**

Um die Sicherheit zu gewährleisten, ist die Siedlung mit künstlichem Licht auszustatten. Diese muss mit Leuchten dezent eingesetzt werden.
Eine Lichtverschmutzung soll vermieden werden.

Entsorgung

Art. 32

- 1 Der Containerstandort (Sammelplatz) im Gestaltungsplangebiet für den Bereich der Häuser 1-15 befinden sich bei der Quartiereinfahrt, neben Haus Nr.2.
Für den Bereich der Häuser 16-23 ist der Containerstandort vor Haus 16, bei der Einfahrt in Gotthardmattenstrasse vorgesehen (Sammelplatz).
1 Es sind Container zur Kehr- und Grünabfuhr entsorgung vorgesehen.

Energie

Heizung

Art. 33

Es sind erneuerbare Energien zu verwenden.

Schlussbestimmungen

Ausnahmen

Art. 34

- 1 Die Grenzabstände zu den angrenzenden Liegenschaften sind durch Vereinbarungen geregelt und sind Bestandteil dieses Reglements.
2 Die Mehrfamilienhäuser 3 bis 7 sind viergeschossig.
3 Die Einfamilien- sowie Doppel Einfamilienhäuser sind zugunsten der viergeschossigen Mehrfamilienhäuser nur dreigeschossig, ohne zusätzliches Dachgeschoss.
4 Zusätzlich zu der gewerblichen Nutzung in den Häusern Nr. 1 und 2 sind auch in den Häusern Nr. 3 bis 22 die Nutzung eines "Stillen Gewerbes" wie Arztpraxis, Büro oder ähnliches erlaubt.