



GEMEINDE SCHATTDORF

QUARTIERGESTALTUNGSPLAN HOF PARZ. NR. 252, 254, 701, 1546, 1452

EINGEGANGEN 15. März 2011

REGLEMENT ZUM QUARTIERGESTALTUNGSPLAN

Datum: 22. Mai 2000 / 12. Juli 2001 / 15. November 2010

PROJEKTVERFASSEN:
HTS ARCHITEKTEN + PARTNER AG, Hellgasse 23 / 6460 Altdorf
GISLER BEAT ARCHITEKTURBÜRO / 6454 Flüelen

0.

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. EINLEITENDE BESTIMMUNGEN**
- 2. BAUBEREICHE, BAUGESTALTUNG**
- 3. AUSNÜTZUNG**
- 4. ERSCHLIESSUNG, PARKIERUNG, ENTSORGUNG**
- 5. UMGEBUNGSGESTALTUNG**
- 6. UEBRIGE BESTIMMUNGEN**
- 7. SCHLUSSBESTIMMUNG**

Anhang:

UNTERSCHRIFTEN GRUNDEIGENTÜMER

Art. 1**Bestandteile**

Der Quartiergestaltungsplan besteht aus folgenden Teilen:

Verbindlich:

- a.) Situationsplan im Massstab 1 : 200 vom 22. Mai 2000 / 12. Juli 2001 / 15. November 2010
- b.) Schemaschnitte vom 22. Mai 2000 / 15. November 2010
Masstab 1 : 200
- c.) Reglement vom: 22. Mai 2000 / 12. Juli 2001 / 15. November 2010

nicht verbindlich d.h. nur orientierenden Charakter:

- d.) Modell im Masstab 1 : 500
- e.) interne Groberschliessung Masstab 1 : 500
- f.) Bauzonenplan Masstab 1 : 500
- g.) bestehender Höhenlinienplan Masstab 1 : 500
- h.) Höhenlinienplan QGP Masstab 1 : 500
- i.) Wegleitung zum Quartiergestaltungsplan vom 22. Mai 2000 / 12. Juli 2001 / 15. November 2010

Art. 2**Geltungsbereich**

Der Quartiergestaltungsplan umfasst den im Situationsplan 1 : 200 vom 22. Mai 2000 / 12. Juli 2001 / 15. November 2010 bezeichneten Perimeter.
Es handelt sich dabei um die Parzellen Nr. 252, 254 (Teilbereich), 701, 1778 bis 1781, 1452 und 1546. Die Gesamtfläche beträgt 6'111 m².

Art. 3**Zweck**

Der Quartiergestaltungsplan bezweckt:

- a.) die Verwirklichung einer nach einem einheitlichen Konzept verdichteten Wohnsiedlung, unter optimaler Ausnützung der vorhandenen Grundstücke.
- b.) eine bessere Gestaltung der Ueberbauung welche sich als ganzes harmonisch in den Dorfkern einfügt.

Art. 4**Baubereiche**

Die Zahl und die Lage der Gebäude, deren minimale Grenz- und Gebäudeabstände, sowie die maximale Gebäudelänge, werden durch die Baubereiche bzw. die Baubereichsgrenze bestimmt.

Entlang der Dorfbachstrasse gilt eine Baubereichsgrenze von 5.00 m'. Bauten dürfen auf diese Baubereichsgrenze gestellt werden, es gelten keine Mehrlängen-, und Mehrhöhenzuschläge. Balkone dürfen max. 1.00 m in die Baulinie auskragen.

Die Baubereichsgrenze für Gartengestaltung bzw. An- und Nebenbauten ist für Sitzplatzüberdachungen bestimmt. 1/3 dieser Fläche darf pro Wohneinheit mit Wänden umschlossen sein (z.Bspl. für Abstellräume). Die max. Bauhöhe in diesem Baubereich beträgt 3.00 m' ab Fussboden EG.

Im Baubereich Kleinbauten und Lärmschutzmassnahmen ist pro Wohneinheit eine freistehende Kleinbaute, welche auf die Grundstücksgrenze gestellt werden darf, zu erstellen. Diese Bauten dürfen als Gartensitzplatz oder Geräteräume verwendet werden. Die Gebäudehöhe ab Sitzplatzniveau (Erdgeschoss) darf maximal 2.80 m betragen. Es sind ausschliesslich Flachdachkonstruktionen erlaubt. Dieser Bereich ist zur Adlergartenstrasse hin als Wechselspiel zwischen Bauten und Grünflächen einheitlich zu materialisieren und zu gestalten. Die zwischen den Baubereichen liegende Grünfläche ist zu bepflanzen und kann mit Lärmschutzwänden geschlossen werden, wobei die Front min. 1.00 m von der Strasse zurückzusetzen ist.

Art. 5**Höhenlage der Gebäude**

Die Höhenlage der einzelnen Gebäude ist im Situationsplan 1 : 200 fixiert. Kleinere Abweichungen (aus installations-technischen Gründen) sind erlaubt und im Rahmen des definitiven Bauprojektes zu genehmigen.

Die angegebenen Werte geben die maximale Höhenlage des Erdgeschosses (EG) an. Die jeweilige Höhenkote hat auch für sämtliche unmittelbar angrenzenden Baubereiche Gültigkeit.

Art. 6

Geschosszahl

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse geht aus dem Situationsplan 1 : 200 hervor.

Art. 7

Dachformen

Die Gestaltung der Dächer hat ein formal abgestimmtes Erscheinungsbild aufzuweisen. Bei den Gebäuden B und C (3 Vollgeschosse) sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° - 35° vorgeschrieben. Die Firstrichtung ist im Situationsplan 1 : 200 definiert. Dachaufbauten (mit Ausnahme von technischen Aufbauten, wie z. B. Liftüberfahrten) sind untersagt.

Dacheinschnitte sind jedoch gestattet.

Art. 8

Fassaden

Für sämtliche Bauten ist eine einheitliche Fassadengestaltung anzustreben. Ebenso ist eine einheitliche Fassadenmaterialisierung erwünscht.

Art. 9

Farb- und Material-Muster

Rechtzeitig vor Ausführung der Bauarbeiten ist für alle Neubauten im Gestaltungsplan ein Farb- und Materialkonzept zu erarbeiten und der Baukommission Schattdorf zur Genehmigung einzureichen.

Art. 10

Oekologie/ Energiekonzept

Es ist ein ökologisches Heizsystem vorgesehen.
Zielsetzung:

- tiefer Primärenergieverbrauch
- tiefe Jahresbetriebskosten
- umweltschonender Betrieb
- optimale wärmetechnische Gebäudeisolationen

Mehrfamilienhäuser mit Erdsonden-Wärmepumpe oder Grundwasser-Wärmepumpe. Bei den Doppel Einfamilienhäusern kommen autonome Luft-Wasser Wärmepumpen zum Einsatz.

AUSNÜTZUNG

Bruttogeschossflächen	Parz. Nr.	W2 / ES II	W3 / ES II	K / ES II
	252		462 m2	
	701		1'649 m2	
	1'778		215 m2	
	1'779		215 m2	
	1'780		215 m2	
	1'781		215 m2	
	254 (Teilb.)	528 m2		1'416 m2
	1'452	654 m2		
	1'546	542 m2		
	Total m2	1'724 m2	2'971 m2	1'416 m2
abzüglich Verkehrsfläche		5 m2		
anrechenbare Landfläche		1'719 m2	2'971 m2	1'416 m2
	AZ	0.45+0.05	0.65	0.7/0.9*
	Bonus	15 %	15 %	15 %
mit Gewerbeanteil	Max. BGF	988 m2	2'221 m2	1'274 m2
ohne Gewerbeanteil		988 m2	2'221 m2	1'140 m2

- * Die AZ kann in der Kernzone max. 0.9 betragen.
* Sollte kein Gewerbeanteil realisiert werden, so kann ein Bonus von 15 % auf den Wohnanteil (0.7 + 15 %) übertragen werden.

max. BGF mit Gewerbe (ohne Bonus)	283 m2 Gewerbe
	<u>991 m2</u> Wohnen
	1'274 m2

max. BGF ohne Gewerbe (nur Wohnen inkl. Bonus)
1'140 m²

max. BGF für Parzelle Nr. 252, 701, 1778, 1779, 1780 und 1781 = 2'221 m²

**max. BGF (Wohnen) für Parzelle Nr. 254, 1452 und 1546
= 2'131 m²**

BGF – Anteil für Gebäude A =	1'020 m ²
BGF – Anteil für Gebäude B =	583 m ²
BGF – Anteil für Gebäude C =	<u>525 m²</u>
	2'128 m ²

Art. 12**Verkehrs-
erschliessung**

Sämtliche Liegenschaften werden über die bestehende Ausfahrt Dorfbachstrasse Richtung Adlergartenstrasse erschlossen.

Die genaue Linienführung, die Dimensionierung und die verkehrsberuhigenden Massnahmen der Dorfbachstrasse, werden im Rahmen der Verkehrsplanung und der entsprechenden Ausführungsprojektierung durch die Gemeinde Schattdorf festgelegt.

Vorgesehen ist ein Ausbau auf eine Breite von 4.80 / 5.00 m. Alle Liegenschaften im Bereich des Schutzobjektes „Hof“ werden neu über den Wendepunkt erschlossen. Die Ausfahrt bei Parz. 1544 wird geschlossen.

Weitergehende Massnahmen wie Signalisation Wohn-, und Spielstrasse, Signalisation ab Wendepunkt „Verbotene Fahrtrichtung“, „Fahrverbot für LKW“ sind Sache des Gemeinderates und öffentlich zu publizieren.

Die Erschliessung der Restparzelle 254 darf nicht über die Wohn- und Spielstrasse erfolgen.

Art. 13**Autoabstellplätze**

Die genaue Anzahl der Abstellplätze, sowie deren genaue Lage, wird mit dem Bauprojekt festgesetzt.

In der unmittelbaren Umgebung des Schutzobjektes dürfen keine Parkplätze erstellt werden.

Die Einstellhalle dient allen Eigentümern oder Mietern, wobei pro Wohneinheit folgende Plätze auszuscheiden sind:

- a. Mietwohnungen und Eigentumswohnungen gemäss BZO Art. 46 { 1.5 Abstellplätze pro Wohnung.
- b. Einfamilienhäuser mindestens 2 Abstellplätze pro Haus.

Die Einstellhalle kann in Etappen erstellt werden. Die genaue Lage der Rampe kann dem Situationsplan 1 : 200 entnommen werden.

Art. 14**Fahrräder**

Die Abstellplätze für Fahrräder befinden sich an der Dorfbachstrasse sowie in den eingeschossigen Bauten an der Woh- bzw. Spielstrasse.

Art. 15

Fussgängerwege

Die Fusswege sowie die Wohn- bzw. Spielstrasse sind rein privat und nicht öffentlich zugänglich. Die Lage der Fusswege sowie der Wohn- bzw. Spielstrasse kann dem Situationsplan 1 : 200 entnommen werden.

Art. 16

Werkleitungen

Die interne Groberschliessung ist im Plan externe Erschliessung schematisch eingezeichnet.
Die detaillierten Pläne sind zusammen mit dem Bauprojekt der Baukommission zur Genehmigung einzureichen.

Art. 17

Entsorgung

Die Containerplätze liegen an der Dorfbachstrasse und im Baubereich für Kleinbauten und Lärmschutzmassnahmen an der Adlergartenstrasse.

Für die Grünabfälle sind den einzelnen Baubereichen zugeordnete Kleinkompostieranlagen vorzusehen.
Kompostierplätze in den Privatgärten sind so zu plazieren, dass die Nachbarschaft nicht durch Geruchsimmissionen belästigt wird.

Abwasserentsorgung

siehe Aktennotiz vom 05.Juni 2001 in der Wegleitung zum QGP.

- a) Das unverschmutzte Dach- und Sickerwasser ist über leistungsfähige Sickergräben oder Sickergalerien dem Grundwasser zuzuführen.
- b) Das Abwasser der Zufahrtsrampe (beim Tor) ist mittels einer Rinne ohne Sinkkasten und einem Oelabscheider Typ NG 2 über einen leistungsfähigen Sickergraben oder eine Sickergalerie zu entsorgen.
Bodenbelag Einstellhalle: Oeko-Betonbundsteine
- c) Oberflächenwasser von nicht oder nur ausnahmsweise befahrenen Wegen ist über die Schulter oder zum Beispiel in einen offenen Sickerkieskörper zu entwässern.
- d) Entwässerung Dorfbachstrasse:
Den bestehenden Einlaufschächten wird neu ein Schlammssammler Ø 70 cm mit Schachtrahmen und Gussdeckelrost vorgesetzt.
Die best. Einlaufschächte werden neu mit einer geschlossenen Schachtabdeckung versehen.

- e) Der Wendeplatz und die neue Hofstrasse ist über die Schulter zu entwässern.
- f) Offene Park- und Abstellplätze sind unbefestigt zu gestalten, zum Beispiel mit Rasengittersteinen oder Plattensystemen mit breiten, kiesverfüllten Fugen. Beton- und Asphaltbeläge oder Systeme mit sattgestossenen Steinplatten sind nicht erlaubt.

Art. 18**Umgebungs-
bereiche**

Die Umgebung wird wie folgt differenziert:

- a.) öffentlicher Bereich
Adlergartenstrasse, Dorfbachstrasse, Hofstrasse usw.
- b.) allgemeiner Bereich
Wohn- bzw. Spielstrassen, Fusswege
- c.) privater Bereich
grünschraffierte Fläche

Die Privatbereiche zwischen den einzelnen Baubereichen sind zurückhaltend zu bepflanzen.

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

Art. 19**Bepflanzung**

Für die Bepflanzung mit Hochstämmen ist der Situationsplan orientierend. Erlaubt sind ausschliesslich einheimische Bäume und Gehölze.

Die Bepflanzung der Privatbereiche bleibt dem jeweiligen Eigentümer nach eigenem Gutdünken überlassen, wobei ausschliesslich einheimische Gehölze verwendet werden dürfen. Hochstämmige Bäume und Sträucher mit tiefen Wurzelwerk sind im Bereich der Einstellhalle verboten.

Die Hochstämme entlang der Adlergartenstrasse müssen einheitlich sein. Sie sind von den jeweiligen Grundeigentümern zu pflegen und zu unterhalten.

Art. 20**Spielplätze**

Die Wohnstrasse ist so auszugestalten, dass sie gleichzeitig als Spielplatz und Treffpunkt dient. Angrenzend an die Spielstrasse ist ein allgemeiner Spielplatz zu erstellen. Die Ausstattung hat sich an die einschlägigen Richtlinien und Empfehlungen zu halten.

Art. 21**Weitere
Vorschriften**

Mit Ausnahme der abweichenden Bestimmungen dieses Reglements und des dazugehörigen Quartiergestaltungsplanes gelten:

a.) das Baugesetz des Kantons Uri

b.) Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Schattdorf

c.) Lärmschutzverordnung

Bereich A und B	{	W3	IGW 60/50
-----------------	---	----	-----------

Baubereich B	{	Kernzone	IGW 65/55
--------------	---	----------	-----------

Aufgrund der vorliegenden Messresultate können die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. Trotzdem sind im Interesse der zukünftigen Bewohner planerische Massnahmen zur Lärmreduktion vorzusehen. Es sind dies unter anderem gestalterische Massnahmen entlang der Adlergartenstrasse mit Geräteschuppen und Lärmschutzwände mit der entsprechenden Bepflanzung sowie eine auf die Situation reagierende Grundrissgestaltung.

d.) Wohnhygiene

Als Richtlinie gelten die Vorschriften des WEG respektive das Wohnbewertungssystem des Eidgenössischen Bundesamts für Wohnungswesen. Für den Schall- und Wärmeschutz gelten die jeweils gültigen kantonalen Vorschriften sowie SIA-Normen 180/181.

e.) Verwaltung / Unterhalt

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

- Umfang und Grössen der neuen Grundstücke
- Bereinigung der bestehenden Dienstbarkeiten
- Neue Dienstbarkeiten wie Grenz- und Zusammenbaurecht
- Näherbaurechte
- Fuss- und Fahrwegrechte
- Durchleitungsrechte
- Betrieb und Unterhalt von gemeinsamen Anlageteilen wie Einstellhalle, Besucherparkplätze, Fuss- und Fahrwege, Container, Beleuchtung und Verwaltung.
- Unterhalt der Baumallee Adlergartenstrasse

f) Baueingabe

Im Interesse des Schutzobjektes Haus Hof ist die NHSK von den Baueingaben im QGP-Gebiet in Kenntnis zu setzen.

g) Archäologie

Der Bereich Hof ist Fundstelle mehrerer römischer Keramikfragmente. Die Bauarbeiten, vor allem im Erdbereich, erfordern daher eine archäologische Begleitung. Um bauliche Verzögerungen möglichst zu vermeiden, ist rechtzeitig vor Baubeginn die Abteilung Kulturpflege zu informieren, damit die archäologische Begleitung sichergestellt werden kann.

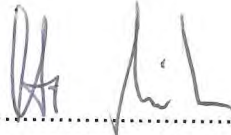
7.

SCHLUSSBESTIMMUNG

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

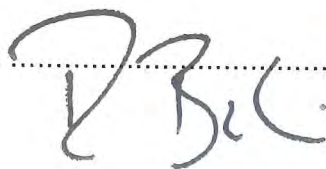
Mit vorliegendem Reglement erklären sich die Grundstückbesitzer der Parzellen 252, 254, 701, 1452 und 1546 einverstanden. Die entsprechenden Zustimmungen liegen vor.

Vom Gemeinderat erlassen :

Der Gemeindepräsident : 

Der Gemeindeschreiber : 

Vom Regierungsrat genehmigt : **21. Juni 2011**

Für den Regierungsrat : 



Altdorf, 22. Mai 2000 / 17. Juli 2001/ 15. November 2010

Quartiergestaltungsplanänderungen vom: 15. November 2010

Hiermit bestätigen wir, dass wir bezüglich den vorgesehenen Quartiergestaltungsplanänderungen informiert wurden und wir uns damit einverstanden erklären.

- Theres Weinmann-Gisler	Parz. Nr.	254	<i>Th. Weinmann</i>
- Theres Weinmann-Gisler	Parz. Nr.	1546	<i>Th. Weinmann</i>
- Johann Gisler-Marty	Parz. Nr.	254	<i>Gisler Hans</i>
- Elisabeth Zraggen-Gisler	Parz. Nr.	254	<i>Zraggen Lisbeth</i>
- Eduard Gisler-Amacher	Parz. Nr.	254	<i>Gisler Edu</i>
- Thomas Gisler-Khotmit	Parz. Nr.	254	<i>Gisler Th</i>
- Edwin Brand-Gassmann	Parz. Nr.	701	Edwin Brand Ing. HTL Dorfbachstr. 33 6467 Schattdorf Telefon 041 871 46 46
- Edwin Brand-Gassmann	Parz. Nr.	252	
- Marco Bissig und Silvia Bissig-Gisler	Parz. Nr.	1778	<i>S. Bissig M.B.</i> <i>26.11.10</i>
- Funke- TS Mirko und Funke Dagmar	Parz. Nr.	1779	<i>Mirko Funke</i>
- Urs Zraggen und Paula Planzer-Hürlimann	Parz. Nr.	1780	<i>U. Zraggen P. Planzer</i>
- Petra Herger-Gisler	Parz. Nr.	1781	<i>Petra Herger</i>
- HTS Architekten + Partner AG	Parz. Nr.	1452	<i>HTS</i>