



QUARTIERGESTALTUNGS - REGLEMENT
OBERE OELERRUETTI, SCHATTDORF

(Ersetzt Quartiergestaltungs-Reglement, obere Oelerrütti vom 06.05.1991)

In Zusammenarbeit erstellt:

Gemeinderat Schattdorf

Bau- und Kanalisationskommission Schattdorf

Herr Gery Zberg, Schattdorf

Erwin Scheiber, Architekturbüro, Schattdorf

Schattdorf, 10. Mai 1995

Vorbemerkung

Die Ueberbauung obere Oelerrütti, welche sich zur Zeit im Bau befindet, wurde bis zu 5/6 der Ueberbauung nach dem alten bewilligten QG-Reglement (vom 06.05.91) erstellt und umfasst ein 4-Familienhaus, drei 5-Familienhäuser und einem Doppelfamilienhaus. Das Mehrfamilienhaus E bewirkt die Aenderung des QGP.

1. Allgemeines

- 1.1 Die Einzel-Eigentümer innerhalb der Liegenschaft obere Oelerrütti stellen im Sinne von Art. 78, Abs. 1 der Bau- und Zonenordnung (BZO) und mit Genehmigung der Bau- und Kanalisationskommission (BK / KK) einen Quartiergestaltungs-Plan (QGP) für die Ueberbauung dieser Liegenschaft auf. In Bezug auf die Verleihung der öffentlich-rechtlichen Wirkung durch den Gemeinderat Schattdorf wird ausdrücklich auf Art. 79 sowie Art. 59 der BZO hingewiesen.
- 1.2 Das QGP-Gebiet umfasst folgendes, grundbuchamtliches selbstständiges Grundstück:
 - Liegenschaft HB 266 Parz. 150 Gery Zberg und Erben des Robi Zberg-Furrer obere Oelerrütti 14, 6467 Schattdorf
- 1.3 Gemäss rechtsgültigem Zonenplan der Gemeinde Schattdorf befinden sich 4'060.6 m² in der W2-Zone und 2'005.7 m² in der W3-Zone.
- 1.4 Gestützt auf Art. 76 der BZO erlässt die BK/KK im Einverständnis mit den betreffenden Grundeigentümern das folgende Reglement.
- 1.5 Soweit durch dieses Reglement bzw. die nachstehenden unter Ziff. 2 genannten Planunterlagen nichts anderes bestimmt wird, gelten die Bestimmungen der BZO.
- 1.6 Die Grund- und Stockwerkeigentümer des Quartiers obere Oelerrütti, erklären sich auf Grund eines Vorbehaltes im Kaufvertrag mit der Quartiergestaltungsplan-Aenderung einverstanden.

2. Planungsgundlagen als Bestandteil dieses Reglementes

2.1	QGP M 1 : 100	Plan 8612-409	Untergeschoss	30.03.1995
		Plan 8612-410	Erdgeschoss	30.03.1995
		Plan 8612-411	Obergeschoss	30.03.1995
		Plan 8612-412	Dachgeschoss	30.03.1995
		Plan 8612-414	Schnitt 1 + 2	30.03.1995
			Isometrie (A 3)	
	M 1 : 500	Plan 8612-401	Situation	30.03.1995
	M 1 : 200	Plan 8612-221	Schema AZ	28.03.1995

3. Bauweise

Die Ueberbauung hat grundsätzlich diesem Reglement bzw. den vorerwähnten Planungs-Grundlagen zu entsprechen. Dies betrifft vor allem die Bauweise im allgemeinen, die Art, Funktion, Grösse und Stellung der Bauten.

4. Einzelheiten der Bauweise

- 4.1 Es sind nur gleichgeneigte Satteldächer zugelassen. Die Giebelrichtung hat den betreffenden Planungsgrundlagen zu entsprechen. Die Neigung der Dachflächen hat zwischen 25 und 30 Grad zu betragen. Für die Bedachung ist einheitliches Dachmaterial zu verwenden. (in Form und Farbe entsprechende Ziegel) Verweis auf Pläne und Isometrien.

4.2 Geschosszahl

Im W2-Gebiet sind max. 2 und im W3-Gebiet 3 Vollgeschosse zulässig. Diesbezüglich wird ausdrücklich auf Art. 35, Abs. 1 BZO verwiesen.

4.3 Gebäudehöhe

Die max. Gebäudehöhe ergibt sich grundsätzlich aus den Bestimmungen gemäss Art. 36 des BZO sowie aus den QGP angegebenen EG-Höhen. Bei einer vollen Ausnützung der max. zulässigen Geschosszahl darf die Firsthöhe ab EG W2 max 9.50 m und W3 max. 12.50 m betragen.

4.4 Fassadengestaltung

In Bezug auf die Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung ist eine Einheit anzustreben.

5. Ausnützungsziffer

Die max. zulässige AZ für das W2-Gebiet beträgt 0.45 (Art. 64 BZO) und das W3-Gebiet 0.60 (Art. 63 BZO) zuzüglich Bonus von 15 %.
(siehe Beiblatt vom 30.03.1995)

Aufgrund der rechtskräftigen BZO Schattdorf dat. 28.03.1988 bzw. 10.09.1988 kann infolge Ueberschreiten der Ausnützungsziffer das Dachgeschoss im Mehrfamilienhaus "E" nicht ausgebaut werden. Ein allfälliger Ausbau kann erst bei Anhebung der AZ erfolgen.

6. Grenz- und Gebäudeabstände

- 6.1 Diese richten sich nach den einschlägigen Bestimmungen des BZO bzw. der Kant. Feuerpolizei-Verordnung. Bei Abparzellierungen von Grundstückteilen sind alle nachbarrechtlichen Regelungen öffentlich zu beurkunden und ins Grundbuch einzutragen.

- 6.2 Der Abstand von oberirdischen Gebäuden zum internen Erschliessungsstrassenrand hat min. 3.00 m zu betragen.

7. Näherbaurecht

- 7.1 Das Näherbaurecht zu Parz. 152 des Paul Arnold ist Bestandteil dieses Reglementes. Garage und gedeckter Parkplatzanbau.

8. Strassen-Erschliessung

- 8.1 Die bestehende Quartierstrasse weist eine Breite von 4.50 m auf und ist einseitig mit 1.50 m breitem Trottoir versehen. Die interne Erschliessungsstrasse zum Mehrfamilienhaus A ist mit 3.00 m Breite geplant. Diese interne Erschliessungsstrasse wird unmittelbar hinter der Zufahrt Parkplatz mit einem allgemeinen Fahrverbot belegt.
- 8.2 Die interene Erschliessungsstrasse ist staubfrei und entwässert zu erstellen.
- 8.3 Bei den Ausfahrten auf die öffentliche Strasse sowie im Bereich von Einlenkern und Biegungen im Quartierstrassen-Netz darf die Uebersicht nicht beeinträchtigt werden.
- 8.4 Die interne Erschliessungsstrasse ist mit einer einfachen und zweckmässigen Beleuchtung auszurüsten. (keine Strassenkandelaber)
Erstellen und Betrieb der Beleuchtung gehen zu Lasten der Ueberbauung. Die Beleuchtung (Art und Umfang) ist vor Erstellung mit der Baukommission abzusprechen und genehmigen zu lassen.

9. Garagen- und Autoabstellplätze

- 9.1 Pro Wohnung (auch Kleinwohnung) sind gemäss Art. 46, Abs. 2 lit. a der BZO mind. 1.5 Autoabstellplätze oder Garagen vorzusehen. (Aufrundung auf die nächste ganze Zahl)
Für Gebäude mit einer andern Nutzungsart sind Abstellplätze ebenfalls nach den Bestimmungen des BZO (Art. 46b) zu erstellen.
- 9.2 95 % der Abstellplätze sind unterirdisch oder eingebaut geplant.
- 9.3 Die Tiefgarage wird mit Elektroventilatoren entlüftet.
- 9.4 Alle Garagen- und Parkplatzabwasser sind nach den Vorschriften des Gewässerschutzamtes zu entsorgen. Sämtliches unverschmutztes Meteorwasser wird in Sickerschächte geführt.

10. Der Standort des Kinderspielplatzes der MFH B / C / D ist aus dem QGP ersichtlich. Umfang und Grösse nach Art. 50 Abs. 2 BZO.

11. Umgebungsgestaltung

Gemäss Art. 39 BZO.

12. Schutzräume

Allfällige Fragen im Zusammenhang mit der Erfüllung der Schutzraumpflicht (evtl. Sammelschutzräume) sind mit der Kant. Fachstelle beim Amt für Zivilschutz Uri zu besprechen.

13. Wasser

Für die Wasserversorgung gelten die besonderen Auflagen und Bedingungen der Wasserkommission Schattdorf.

14. Kanalisation

Für die Entwässerung gelten die einschlägigen Gewässerschutz-Bestimmungen bzw. die Auflagen und Bedingungen der Kanalisation Schattdorf.

15. Kehricht

Die Kehricht-Abfuhr ist mit dem Abholdienst zu vereinbaren. Es sind genügend Container-Standplätze vorzusehen. (Art. 47 BZO)

Der Standort des Kehrichtabholplatzes ist Bestandteil des QGP.

16. Unterhalt Erschliessungsstrasse

Der Unterhalt sämtlicher Erschliessungs-Einrichtungen innerhalb des Quartiers geht zu Lasten der Ueberbauung obere Oelerrütti.

17. Baueingabe und Baubewilligung

Für die Baueingabe der einzelnen Objekte gelangt das übliche Baubewilligungs-Verfahren zur Anwendung.

18. Rechtsgültigkeit

Der QGP inkl. Reglement tritt nach der Verleihung der öffentlichrechtlichen Wirkung durch den Gemeinderat bzw. nach Abschluss des Verfahrens im Sinne der einschlägigen Bestimmungen (Art. 79, sowie Art. 59, BZO) in Kraft. In diesem Sinne bleiben allfällige Aenderungen bis zum Abschluss des Verfahrens vorbehalten.

Nach Inkraftsetzung der Quartiergestaltungsplan-Unterlagen sind diese auch für Rechtsnachfolger sinngemäss verbindlich. Rechtsnachfolger sind über den Inhalt von QGP und Reglement vollumfänglich in Kenntnis zu setzen.

19. Befristung (Art. 76, Ziffer 7 BZO)

Die Gültigkeit des QGP inkl. Reglement beträgt 6 Jahre nach Inkraftsetzung gemäss Ziff. 18.

20. Grundbuch

Nach Inkraftsetzung sind QGP und Reglement im Grundbuch anzumerken. Diese Kosten gehen zu Lasten der Ueberbauung obere Oelerrütti.

21. Lärmschutz

Diesbezüglich gelten die Eidg. und Kant. Vorschriften über den Lärmschutz. (Inkl. Eidg. Umweltschutzgesetz, Eidg. Lärmschutz-Verordnung.)

22. Energie

Das Reglement über die Energienutzung vom 07.02.1994 ist für die Energieberechnung massgebend.

23. Gebühren

Die Gebühren für die Behandlung für diese Aenderung des Quartiergestaltungsplanes inkl. Ausfertigungskosten beträgt Fr.

Namens der
EINWOHNERGEMEINDE SCHATTDORF

GEMEINDERAT

der Präsident:

L. Amold

der Gde.-Schreiber:

[Signature]

BAU- UND KANALISATIONSKOMMISSION

der Präsident:

R. Kunz

der Sekretär:

[Signature]

Namens der EIGENTUEMER

Gery Zberg mit Vollmacht
Obere Oelerrütti 14, Schattdorf

G. Zberg

Robert Gamma
Bötzlingerstrasse 5, Schattdorf

[Signature]

Erwin Scheiber
Spielmatthof 3, Schattdorf

E. Scheiber



Genehmigt in der Sitzung des
Regierungsrates vom 31. Juli 1995

Standeskanzlei Uri
Der Kanzleidirektor

[Signature]