

Quartiergestaltungsplan „Ringstrasse 2010“

Grundstück 223, 6467 Schattdorf

Reglement

15. Oktober 2010

Revidiert am 12. November 2010

16. Aug. 2011

Im Auftrage des Regierungsrates

Standeskanzlei Uri

Der Kantonsdirektor



[Handwritten signature]

Grundeigentümer / Gesuchsteller

Josef + Bernadette Walker, Gotthardstrasse 34, 6467 Schattdorf

Josef + Bernadette Walker

[Handwritten signature: Walker Josef Walker Bernadette]

Projektverfasserin / Architekt

LINEAR PROJEKT AG, Obere Spichermatt 12, 6370 Stans

Alex Kunz, Architekt

[Handwritten signature: Alex Kunz]

Linear Projekt AG
Architektur & Bauleitung

Obere Spichermatt 12
6370 Stans

Tel. 041 / 618 04 04
Fax 041 / 618 04 05

info@linear-projekt.ch
www.linear-projekt.ch

Art. 1

Bestandteile

Der Quartiergestaltungsplan besteht aus folgenden Teilen:

Verbindlich:

- Reglement zum Quartiergestaltungsplan 15.10.2010
- Situation-Baubereiche-Erschliessung 1:500, 15.10.2010 (Plan Nr. 01)

Nicht verbindlich nur orientierenden Charakter:

- Situation – Werkleitungen 1:500, 15.10.2010 (Plan Nr. 02)
- Umgebung – Grundrissnachweis 1:200, 15.10.2010 (Plan Nr. 03)
- Längs- und Querschnitte 1:200, 15.10.2010 (Plan Nr. 04)
- Situation – Terrainaufnahme 1:500, 15.10.2010 (Plan Nr. 05)

Art. 2

Perimeter

Das Quartiergestaltungsplangebiet „Ringstrasse 2010“ umfasst die Parzelle 223 in Schattdorf und liegt in der Zone W2. Die neue Landfläche beträgt total 7'238 m², 78 m² der ursprünglichen Landfläche von 7'316 m² werden verkauft.

Art. 3

Zweck

Ziel dieses Quartiergestaltungsplanes ist es

- a) eine zeitgemässe Wohnsiedlung mit individueller Gestaltung.
- b) eine gute Eingliederung in die bauliche wie landschaftliche Umgebung, sowie die Ermöglichung einer qualitativ guten Architektur mit hohem Wohnwert.

Art. 4

Übergeordnetes Recht

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

Art. 5

Baubereiche	Die Grösse und Lage der Baubereiche für Hochbauten sind im Plan Situation-Baubereiche-Erschliessung (Plan Nr. 01) vom 10.08.2010 definiert. Vorspringende Gebäudeteile wie Balkone, Erker, Dachausladungen und ähnliche vorspringende Gebäudeteile (Vergleich BZO Art. 23 Abs. 4) dürfen das Baufeld um 1 m überschreiten.
Grenzabstand	Gegenüber dem Quartiergestaltungsplanperimeter ist der reglementarische Grenzabstand einzuhalten. Die Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb des Perimeters richten sich nach den Baubereichen.
Unterirdische Bauten	Der Baubereich für die unterirdischen Bauten richten sich nach der BZO der Gemeinde Schattdorf (Art. 28: 2 m Abstand für Bauten unter dem Terrain und 3.5 m Abstand für Bauten inkl. Erdüberdeckung bis 1.5 m über dem gewachsenen Terrain). Unterabstand im Baubereich 6: Minimaler Abstand der Einstellhallenzufahrt zur Erschliessungstrasse beträgt 0.5 m. Der Abstand der unterirdischen Einstellhalle zur südöstlichen projektierten Grundstücksgrenze beträgt im Minimum 1 m.

Art. 6

Kleinbauten	Kleinbauten sind freistehende, eingeschossige Bauten, welche nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen. Bei Kleinbauten (Keller- und Abstellräume, Fahrradunterstände, Vordächer, Pergolen, Gartenhäuschen, Kleintierställe, Hundehäuschen, Schwimmbäder, Stützmauern und dergleichen) können unter Einhaltung des BauG und der BZO auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden.
An- und Nebenbauten	An- und Nebenbauten können unter Einhaltung des BauG und der BZO auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden.

Art. 7

Parzelle 1

Entfällt die Hochspannungsleitung, welche am nordwestlichen Rand des Grundstückes verläuft, darf das Grundstück bebaut werden. Für die Bebaubarkeit des Grundstückes gelten die Vorschriften des Quartiergestaltungsplanes sowie die Einhaltung des BauG und der BZO. Die Bruttogeschossfläche von 260 m² ist bereits zugeteilt.

Art. 8

Ausnützung/Bonus

Grundstückfläche	7'238.00 m ²
Strassenfläche	923.32 m ²
10% Grundstückfläche	<u>- 723.80 m²</u>
BGF anrechenbar	<u>7'038.48 m²</u>
0.45 5'545.48 m ² =	2'495.46 m ²
0.50 1'493.00 m ² =	746.50 m ²
10% Bonus	<u>324.19 m²</u>
BGF zulässig	<u>3'566.15 m²</u>

Der Flächennachweis des Grundstückes erfolgt im Anhang.

BGF-Zuteilung

Die Bruttogeschossfläche wird auf die einzelnen Baubereiche resp. Bauparzellen wie folgt aufgeteilt:

Parzelle 1	BGF	260 m ²
Baubereich 2a	BGF	275 m ²
Baubereich 2b	BGF	260 m ²
Baubereich 3	BGF	225 m ²
Baubereich 4	BGF	245 m ²
Baubereich 5	BGF	265 m ²
Baubereich 6	BGF	1'136 m ²
Baubereich 7	BGF	460 m ²
Baubereich 8	BGF	440 m ²

Ausnützungstransport

Innerhalb des Quartiergestaltungsplangebietes „Ringstrasse 2010“ sind über alle Baubereiche ein Ausnützungstransport von 10% möglich.

Art. 9

Geschosszahl	Zulässig ist ein Untergeschoss, 2 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss resp. Attikageschoss.
Gebäudehöhe	Die Gebäudehöhe richtet sich nach dem heutigen ausgemittelten gewachsenen Terrain. Für das Vollgeschoss darf höchstens 3 m eingesetzt werden. Für das Untergeschoss, Dachgeschoss resp. Attikageschoss gelten die Regelungen gemäss BZO Art. 35.

Art. 10

Dachform	Die Dachform lässt eine individuelle Gestaltung zu. Es ist ein Schrägdach, Pultdach oder Flachdach möglich.
----------	---

Art. 11

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

Art. 12

Erschliessung	Die Erschliessung der Parzelle 223 erfolgt über die Ringstrasse und ist im Grundbuch geregelt.
---------------	--

Art. 13

Abstellplätze	Die Anzahl und Lage der Abstellflächen für Motorfahrzeuge sind im Baugesuch gemäss BZO Art. 46 nachzuweisen. Im Baubereich 6 sind die Abstellplätze unterirdisch in einer Einstellhalle anzuordnen. Die Einfahrt hat gemäss Planbeilage ab der neu geplanten Erschliessungsstrasse zu erfolgen.
---------------	---

Art. 14

Spielplatz

Die Mitbenützung des Spielplatzes wird gemäss Vereinbarung vom 27.04.2010 unter Punkt 6 der Einfachen Gesellschaft Ringstrasse geregelt.

Art. 15

Abfallentsorgung

Für die Kehricht- und Grünabfuhrentsorgung muss gemäss Vereinbarung vom 27.04.2010 unter Punkt 7 der einfachen Gesellschaft Ringstrasse der Sammelplatz bei der Einfahrt Ringstrasse benutzt werden. Belastetes Grundstück GB 828.

Art. 16

Energieversorgung

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

Art. 17

Entwässerung

Es ist ein Trennsystem vorgesehen. Das anfallende unverschmutzte Abwasser (Regenwasser) wird mittels Versickerungsmulden und –schächte versickert. Die Erschliessungstrasse erfolgt in einer direkten Versickerung über die Schulter.

Art. 18

Zivilschutzräume

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

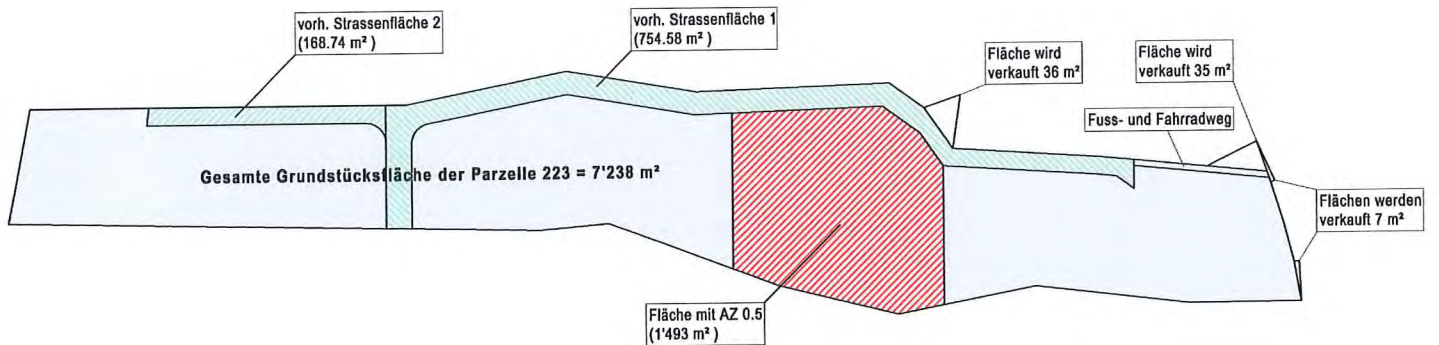
Art. 19

Grenzmauer

Die Grenzmauer wird in der Bau- und Zonenordnung Schattdorf in Art.39 Umgebungsgestaltung geregelt.
Die Höhe von 1.20 m wird ab dem tiefer gewachsenen Terrain gemessen.

Angang

Flächennachweis Grundstück für Ausnützungsberechnung



Berechnung gemäss Reglement Art. 8:

Ausnützung/Bonus	Grundstückfläche	7'238.00 m²
	Strassenfläche	923.32 m²
	10% Grundstückfläche	<u>- 723.80 m²</u>
	BGF anrechenbar	7'038.48 m²
	0.45 5'545.48 m² =	2'495.46 m²
	0.50 1'493.00 m² =	746.50 m²
	10% Bonus	<u>324.19 m²</u>
	BGF zulässig	<u>3'566.15 m²</u>