

EINGEGANGEN 24. Sep. 2010

Baukommission
6467 SCHATTDORF

GEMEINDE SCHATTDORF

QUARTIERGESTALTUNGSPLAN STEINERMATT (TEILPARZELLEN NR. 174 / 1740)

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Datum: 23.06.2010/rev. 23.09.2010 /25.01.2011

INHALTSVERZEICHNIS

1. EINLEITENDE BESTIMMUNGEN
2. BAUBEREICHE, BAUGESTALTUNG
3. FLÄCHEN / AUSNÜTZUNG
4. ERSCHLIESSUNG, PARKIERUNG, ENTSORGUNG
5. UMGEBUNGSGESTALTUNG
6. ÜBRIGE BESTIMMUNGEN
7. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 1**Bestandteile**

Der Quartiergestaltungsplan besteht aus folgenden Teilen:

Verbindlich:

- a) Situationsplan Pl.-Nr. 205 im Mst. 1:200 vom 23.06.2010 / rev. 23.09.2010
- b) Sonderbauvorschriften vom 23.06.2010 / rev. 23.09.2010
- c) Schemaschnitte Pl.-Nr. 206 im Mst. 1:200 vom 23.06.2010 / rev. 23.09.2010

Nicht verbindlich d.h. nur orientierenden Charakter:

- d) Interne Groberschliessung Pl.-Nr. 212 im Mst. 1:200 vom 23.06.2010 rev. 23.09.2010
- e) Übersichtsplan Gesamtparzelle QGP-Perimeter Pl.-Nr. 213 im Mst. 1:200 vom 23.06.2010 rev. 23.09.2010
- f) Beleg UG nicht Vollgeschoss (auf QGP Basis) Pl.-Nr. 207 im Mst. 1:200 vom 23.06.2010 rev. 23.09.2010. Die genaue Berechnung erfolgt bei der Baueingabe der einzelnen Objekte und hat den Bauordnungsartikel 35/36 einzuhalten.
- g) Schattendiagramm Pl.-Nr. 209 im Mst. 1:500
- h) Grundrisse orientierend Pl.-Nr. 210 im Mst. 1:200
- i) Längsschnitt Grenze zu EFH Pl.-Nr. 211 im Mst. 1:200

Art. 2**Geltungsbereich**

Der Quartiergestaltungsplan umfasst den im Situationsplan Mst. 1:200 vom 23.06.2010 / rev. 23.09.2010 bezeichneten Perimeter.

Es handelt sich dabei um Teile der Parzellen Nr. 174 und 1740. Die Gesamtfläche beträgt 4'000 m².

Unterschreitungen des zonengemässen Grenzabstandes von Haupt-, An- und Nebenbauten, gegenüber Liegenschaften welche ausserhalb des QGP-Perimeters liegen, bedürfen einem entsprechenden Näherbaurecht und die Zustimmung der Baukommission (Art. 27 BZO).

Art. 3**Zweck**

Der Quartiergestaltungsplan bezweckt:

- a) Die Verwirklichung einer nach einem einheitlichen Konzept verdichteten Wohnsiedlung, unter optimaler Ausnützung des vorhandenen Grundstückes.
- b) Eine bessere Gestaltung der Überbauung welche sich in die bestehende Bebauungsstruktur und den gegebenen Bauzonen einfügt.

Art. 4**Baubereiche**

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

Betreffend Grenzabstände gegenüber Fremdparzellen, gelten die Vorschriften für die Wohnzone W2 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Schattdorf. Die minimalen Gebäudeabstände innerhalb des Quartiers werden durch den Quartiergestaltungsplan allenfalls neu definiert.

Der Baubereich A ist für Wohnbauten mit zwei Vollgeschossen und einem Dach- oder Attikageschoss definiert. Nordseitig ist eine zwingende Baulinie für den Hauptbaukörper vorgegeben.

Der Baubereich B ist für Wohnbauten mit zwei Vollgeschossen und einem allfälligem Dach- oder Attikageschoss bestimmt.

Nordseitig ist eine zwingende Baulinie für den Hauptbaukörper vorgegeben.

Der Baubereich C für An- und Nebenbauten ist für eingeschossige Garagenanbauten, Velounterstände, Geräte-räume, Eingangsüberdachungen, Tiefgaragenaufgänge, Sitzplatzüberdachungen etc. bestimmt. Die max. Bauhöhe in diesem Baubereich beträgt 3.00 m ab diesbezüglichem Terrain. Diese An- und Nebenbautendächer können begehbar sein, und mit einem Geländer oder Brüstung mit der zusätzlichen Höhe von 1.00 m erstellt werden.

Der Baubereich D gilt für die allenfalls notwendige Erweiterung der Untergeschosstiefgaragen.

Der Baubereich E gilt für transparente Velounterstände, max. Höhe 2.50 m ab diesbezüglichem Terrain

Der Baubereich F für Kleinbauten in den Privatbereichen der Baubereiche A und B (im Situationsplan Mst. 1:200 vom 23.06.2010 / rev. 23.09.2010 hellgrün hinterlegt) gilt für Gartengestaltung und kann für freistehende Sitzplatzüberdachungen und dergleichen genutzt werden. Die max. Bauhöhe in diesem Baubereich beträgt 2.70 m ab diesbezüglich ausgemitteltem Terrain. Die Grenzabstände gemäss BZO sind einzuhalten.

Art. 5

Höhenlage der Gebäude

Die Höhenlage der einzelnen Gebäude ist im Situationsplan Mst. 1:200 vom 23.06.2010 / rev. 23.09.2010 fixiert. Die angegebenen Werte geben die Höhenlage des Erdgeschosses (EG) an. Die jeweilige Höhenkote hat auch für sämtliche unmittelbar angrenzenden Baubereiche Gültigkeit. Die angegebenen Werte können um +/- 50 cm angepasst werden.

Art. 6

Dachformen

Die Gestaltung der Dächer sieht bei den 2 Mehrfamilienhäusern im Baubereich A einheitlich für beide Häuser entweder Flachdächer oder Pultdächer vor. Bei den Einfamilienhäusern im Baubereich B können Dächer gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Schattdorf erstellt werden, sollen aber eine einheitliche, aufeinander abgestimmte Dachform haben. Die Bauten der Baubereiche C, D, E und F haben Flach- oder Pultdächer aufzuweisen.

Art. 7

Fassaden

Für sämtliche Bauten ist eine einheitliche Fassadengestaltung anzustreben.

Für die Bauten im Baubereich A ist eine einheitliche Fassadengestaltung gegeben. Die Fassaden sind in Holz, verputzt oder mit Fassadenplatten auszuführen. Weitere Fassadenelemente wie Fenster, Türen, Tore, Geländer, Terrassen, Terrassenverglasungen etc. müssen innerhalb dieses Baubereiches A in einheitlicher Form, Materialisierung und Farbgestaltung ausgeführt werden.

Die Fassaden im Baubereichs B sind einheitlich zueinander passend in Holz, verputzt oder mit Fassadenplatten auszuführen.

Die Farbgebungen und Materialisierung weiterer Bauelemente wie Fenster, Türen, Tore, Geländer, Verbundsteine etc. innerhalb dieses Baubereiches B sollen aufeinander abgestimmt sein.

Die Velounterstände im Baubereich E sind transparent in Metall/Glas auszuführen.

3.

FLÄCHEN / AUSNÜTZUNG

Art. 8

Gesamtfläche QGP-Perimeter Der im Situationsplan Mst. 1:200 vom 23.06.2010 / rev. 23.09.2010 bezeichnete Perimeter des Quartiergestaltungsplanes beträgt 4'000 m².

Anrechenbare Landfläche Die Erschliessungsstrasse muss nicht abgezogen werden, da sie sich unter 10% der Gesamt QGP Fläche befindet.
Art. 42/3 BZO Gemeinde Schattdorf.

Bruttogeschossfläche (BGF)

Zuteilung Bruttogeschossflächen, Stand QGP

BGF	MFH A	=	760.00 m ²
BGF	MFH B	=	760.00 m ²
BGF	EFH A	=	257.00 m ²
BGF	EFH B	=	330.00 m ²
Total zugeteilte Bruttogeschossfläche, Stand QGP			= 2'107.00 m ²

Berechnung Bruttogeschossflächen, Variante Baubereich B mind. 2 Wohneinheiten

Grundstück Baubereich A	MFH A und B	2'158.00 m ²	AZ 0.55 =	1'186.00 m ²
Grundstück Baubereich B	Haus A	662.00 m ²	AZ 0.55 =	364.00 m ²
Grundstück Baubereich B	Haus B	862.00 m ²	AZ 0.55 =	474.00 m ²
Erschliessungsstrasse		318.00 m ²	AZ 0.50 =	159.00 m ²
Total mögliche Bruttogeschossfläche, Variante				= 2'183.00 m ²

Zuteilung Bruttogeschossflächen, Variante Baubereich B mind. 2 Wohneinheiten

BGF	MFH A	=	760.00 m ²
BGF	MFH B	=	760.00 m ²
BGF	Haus A	=	293.00 m ²
BGF	Haus B	=	370.00 m ²
Total zugeteilte Bruttogeschossfläche, Variante			= 2'183.00 m ²

Zukünftige BGF-Verschiebungen zwischen den einzelnen Häusern sind in einem Bereich max. von 10% zulässig.

Ausnutzungsziffer

Bruttogeschossfläche / anrechenbare Grundstückfläche

Stand QGP	2'107.00 m ² / 4'000.00 m ²	=	AZ 0.527
Variante	2'183.00 m ² / 4'000.00 m ²	=	AZ 0.546

Art. 9**Verkehrerschliessung**

Sämtliche Liegenschaften werden über die bestehende Zufahrt von der Bötzingenstrasse her über die neue, interne Erschliessungsstrasse erschlossen. Diese wird als gemischte Verkehrsnutzfläche von Fahrzeugen und Fussgängern genutzt.

Die Zufahrten / Zugänge zu den Tiefgaragen Baubereich A und zu den Einfamilienhäusern Baubereich B werden als private Vorplätze/Parkierflächen der einzelnen Wohnbauten ausgebildet. Das Parkieren von Fahrzeugen auf der internen Erschliessungsstrasse ist verboten. Das Parkieren auf den privaten dafür vorgesehenen Parkflächen ist natürlich erlaubt. Die Fussgänger haben im Bereich dieser Erschliessungsstrasse Priorität vor dem fahrenden Verkehr.

Art. 10**Autoabstellplätze**

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

Als Mindestzahl gelten die Bestimmungen der Verordnung über die Schaffung von Abstellflächen der BZO der Gemeinde Schattdorf.

Die Einstellhallen oder Garagen dienen den Eigentümern und Mietern der betroffenen privaten Parzellen. Die genaue Erschliessung und Lage der Tiefgaragenerschliessung betreffend Baubereich A und den Garagenvorplätzen im Baubereich B kann dem Situationsplan Mst. 1:200 vom 23.06.2010 / rev. 23.09.2010 entnommen werden. Die Besucherparkplätze Baubereich A werden bei Baueingabe der entsprechenden Objekte eingegeben, sind aber auf dem QGP schon so vorgesehen und demzufolge definiert.

Art. 11**Fahrräder**

Die Abstellplätze für Fahrräder befinden sich im Baubereich A vor den nördlichen Hauseingängen und zusätzlich in den privaten Kellerräumlichkeiten der einzelnen Wohnanteile im Untergeschoss. Im Baubereich B sind dies interne Abstellplätze in den dafür vorgesehenen Garagen oder Unterständen.

Art. 12**Fussgängerwege**

Die aufgezeigte Erschliessungsstrasse gilt als private Erschliessungsstrasse für gemischten Verkehr (Fahrzeuge / Fussgänger / Fahrräder) und ist öffentlich nicht zugänglich.

Die Lage dieser internen Erschliessungsstrasse kann dem Situationsplan Mst. 1:200 vom 23.06.2010 / rev. 23.09.2010 entnommen werden. Eine privatrechtliche Erweiterung zur unteren Parzelle ist für später möglich, respektive vorgesehen.

Art. 13

Werkleitungen

Die Werkleitungsführung ist im Plan interne Groberschliessung Mst. 1:200 vom 23.06.2010 rev. 23.09.2010 schematisch eingezeichnet. Grundsätzlich hat sie bezüglich Abwasser/Regenwasserversickerung etc. dem Gewässerschutzrecht, bezüglich anderen Leitungsführungen den diesbezüglichen Rechtsvorgaben zu entsprechen. Die detaillierten Pläne sind zusammen mit dem baugesuchsmässigen Bauprojekt der Baukommission zur Genehmigung einzureichen.

Art. 14

Entsorgung

Der Standort der Kehrlichtcontainer, ist aus dem Situationsplan Mst. 1:200 vom 23.06.2010 / rev. 23.09.2010 ersichtlich. Er ist mit dem ZAKU (Zentrale Organisation für Abfallbewirtschaftung im Kanton Uri) abzusprechen.

Abwasserentsorgung

- a) Das unverschmutzte Dach- und Sickerwasser ist über leistungsfähige Sickergruben dem Erdreich zuzuführen.
- b) Das Oberflächenwasser der asphaltierten Erschliessungsstrasse wird über die Schultern durch Flächenversickerungen entwässert. Das Oberflächenwasser der übrigen Flächen und auch der Flächen, die über der Tiefgarage liegen, wird via versickerungsfähigen Flächenversickerung dem Erdreich zugeführt. Eine Notentlastung, von grösseren Flächenversickerungen (Erschliessungsstrasse), über Schlamm-sammler und Sickeranlagen, bedarf einer Bewilligung des Amt für Umweltschutz. Grundsätzlich wird die Versickerung von Regenwasser gemäss Gewässerschutzrecht ausgeführt.
- c) Offene Park- und Abstellplätze müssen mit sickerfähigen Belägen ausgeführt werden. Geschlossene Beton- und Asphaltbeläge sind ausser bei der Erschliessungsstrasse nicht erlaubt.

Art. 15**Umgebungsbereiche**

Die Umgebung wird wie folgt differenziert:

- a) Allgemeiner Bereich, als Erschliessungsstrasse für die Baubereiche A und B (im Situationsplan Mst. 1:200 vom 23.06.2010 / rev. 23.09.2010 grau hinterlegt) wird in Asphalt ausgeführt.
- b) Private Allgemeinbereiche wie Zugänge zu MFH, EFH; Zufahrten zu TG, Garagen; Parkplätze; allg. Velounterstände (im Situationsplan Mst. 1:200 vom 23.06.2010 / rev. 23.09.2010 grau-blau hinterlegt) werden mit sickerfähigen Materialien ausgeführt.
- c) Private Bereiche, Grünflächen und Gartenflächen sind im Situationsplan Mst. 1:200 vom 23.06.2010 / rev. 23.09.2010 grün hinterlegt.

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

Art. 16**Mauern**

Die bestehenden Mauern entlang der Bötzlingerstrasse und entlang der schon bestehenden nördlichen Bauten bleiben bestehen. Entlang der Bötzlingerstrasse wird die Mauer wo nötig für die Einfahrt abgebrochen und dann wieder angepasst. Weitere interne Mauern und allfällige Anpassungen entlang der Erschliessungsstrasse sind dann bei der Baueingabe der einzelnen Bauobjekte aufzuzeigen.

Art. 17**Bepflanzung**

Die Bepflanzung der Privatbereiche bleibt dem jeweiligen Eigentümer nach eigenem Gutdünken überlassen, wobei nach Möglichkeit einheimische Gehölze verwendet werden sollen. Hochstämmige Bäume und Sträucher welche die Aussicht der Nachbarn einschränken, sind nicht erwünscht oder haben mindestens die gesetzlichen Abstände einzuhalten.

Art. 18**Spielplätze**

Die privaten, zu den beiden Mehrfamilienhäusern gehörenden gemeinschaftlichen Spielplätze und Spielwege im Baubereich A sind bei der Baueingabe noch genauer aufzuzeigen. Der QGP dient als Grundlage der heutigen Absicht.

Die Platzierung von gemeinsamen Sitzgelegenheiten in diesem Bereich wird gewünscht.

Im Baubereich B sind die Eigentümer über die Gestaltung von Spielgelegenheiten frei.

Art. 19**Weitere Vorschriften**

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

- a) Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Schattdorf
- b) das Baugesetz des Kantons Uri
- c) Lärmschutzverordnung
- d) Wohnhygiene
Als Richtlinie gelten die Schall- und Wärmeschutznormen der jeweils gültigen kantonalen Vorschriften, sowie die entsprechenden SIA-Normen.
- e) Verwaltung / Unterhalt
Im Zusammenhang mit der Realisierung des Quartiergestaltungsplanes werden einzelne Parzellen abgetrennt. Dafür wird durch den Notar ein Grundstückteilungsakt durchgeführt. Im Rahmen dieses Teilungsaktes werden folgende Dienstbarkeiten und Punkte geregelt und festgelegt:
 - Umfang und Grössen der neuen Grundstücke
 - Bereinigung der bestehenden Dienstbarkeiten
 - Neue Dienstbarkeiten wie Grenz- und Zusammenbaurechte
 - Näherbaurechte
 - Fuss- und Fahrwegrechte
 - Durchleitungsrechte
 - Betrieb und Unterhalt von gemeinsamen Anlageteilen wie Erschliessungsstrasse, Container, Beleuchtung und Verwaltung.

Im Zusammenhang mit dem Teilungsakt wird für die private Erschliessungsstrasse eine eigenständige Parzelle ausgeschieden. Auf sämtlichen neuen Parzellen wird eine subjektiv dingliche Verknüpfung mit der Strassenparzelle und den gemeinsamen Anlageteilen eingetragen. Für den Betrieb und den Unterhalt der Strassenparzelle und der gemeinsamen Anlageteile wird ein Benutzungs- und Verwaltungsreglement erstellt, welches für sämtliche neuen und künftigen Parzellen Gültigkeit hat.

7.

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

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

Mit dem vorliegenden Quartiergestaltungsplan und diesen Sonderbauvorschriften erklären sich die entsprechenden Grundeigentümer einverstanden.

Die Grundeigentümer: Ort / Datum: Schattdorf, 23.06.2010 resp. 23.09.2010

Parz. 174 René Stadler



Parz. 1740 Walter Stadler-Muther



Vom Gemeinderat erlassen am: 25. Januar 2011

Für den Gemeinderat:



Vom Regierungsrat genehmigt am: 08. Feb. 2011

Für den Regierungsrat:



Im Auftrage des Regierungsrates
Standeskanzlei Uri
Der Kantonsdirektor

