

Quartiergestaltungsplan

Unterer Biel, 6467 Schattdorf

Sonderbauvorschriften / Reglement

27.06.2014/rev. 03.09.2014/rev. 03.04.2025

Der Grundeigentümer / Gesuchsteller:

.....
G. Bosshard
G.Bosshard Immobilien AG
Flüelerstrasse 142
6460 Altdorf

Der Projektverfasser / Architekt:

.....
Walter Arnold, Architekt
G.Bosshard Immobilien AG
Flüelerstrasse 142
6460 Altdorf

Der Gemeinderat:



.....
[Handwritten signature in blue ink]
.....

Der Regierungsrat:



.....
[Handwritten signature in black ink]
.....

Inhaltsverzeichnis

Einleitende Bestimmungen	Art. 1-4	Seite 3+4
Baubereiche und Baugestaltung	Art. 5-9	Seite 5+6
Flächen und Ausnützung	Art. 10	Seite 7
Erschliessung, Parkierung und Entsorgung	Art. 11-16	Seite 8
Umgebungsgestaltung	Art. 17-18	Seite 9
Übrige Bestimmungen	Art. 19	Seite 9
Schlussbestimmungen	Art. 20	Seite 9

Einleitende Bestimmungen

ART. 1

Bestandteile

Der Quartiergestaltungsplan besteht aus folgenden Teilen:

verbindliche Bestandteile:

Situation	1:200	27.06.2014/rev 03.09.2014	28900-001
Schnitt	1:200	27.06.2014/rev 03.09.2014	28900-002
Sonderbauvorschriften / Reglement vom		27.06.2014/rev 03.09.2014	

unverbindliche, orientierende Bestandteile

Erläuterungsbericht		27.06.2014	
Nutzungen	1:200	27.06.2014/rev 03.09.2014	28900-003
Verkehr	1:200	27.06.2014/rev 03.09.2014	28900-004
Umgebung	1:200	27.06.2014/rev 03.09.2014	28900-005
Werkleitungen	1:200	27.06.2014/rev 03.09.2014	28900-006
Fahr- und Rettungswege	1:200	27.06.2014/rev 03.09.2014	28900-007
Richtprojekt			
Gadenhaus	1:200	27.06.2014	28900-008a
DEFH	1:200	27.06.2014	28900-008b
Gadenhaus und TH	1:200	27.06.2014	28900-008c
3D Ansichten		27.06.2014	28900-009
Modell	1:500		
Situation ZAKU		27.06.2014/ 02.09.2014	
Verkehr Team Verkehr		27.06.2014/	
Katasterplan mit Flächen	1:500	03.09.2014	28900-010
Berechnungen / Nachweise		27.06.2014	

ART. 2

Geltungsbereich Der Quartiergestaltungsplan umfasst den im Situationsplan Baubereiche 1:200 Nr. 28900 -001 vom 27.06.2014/rev. 03.09.2014 bezeichneten Perimeter. Es handelt sich dabei um die Parzellen Nr. 462, 1642 + 1892 sowie Teile von Parzellen Nr. 1641, 1643 + 1646 + 1647. Die Gesamtfläche aller Parzellen und Teilparzellen beträgt 5'787.00 m² und liegt in allen Teilen in der Landhauszone.

ART. 3

Planungsziel Die Ziele des vorliegenden Quartiergestaltungsplans sind:

Einerseits das Schaffen von Rahmenbedingungen für:

- eine zeitgemässe Wohnsiedlung mit einheitlicher Gestaltung
- eine gute Eingliederung in die bauliche wie landschaftliche Umgebung
- die Ermöglichung einer qualitativ besonders guten Architektur mit hohem Wohnwert

sowie andererseits die Umsetzung der in der Ablehnung des QGP UB vom Oktober 2011 zur Überarbeitung gewünschten Punkte:

- weniger Dichte
- Reduktion des damit verbundenen Mehrverkehrs,
- Einhaltung der ordentlichen Gebäudelängen von maximal 20m gem. BZO
- Wahl einer ländlichen, peripheren Bebauungsstruktur

ART. 4

übergeord. Recht Soweit im Quartiergestaltungsplan nichts anderes geregelt ist, gelten die Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes (PBG), dem Reglement (RPBG), sowie der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Schattdorf.

Für den Schall- und Lärmschutz gelten die jeweils gültigen kantonalen Vorschriften, sowie SIA Norm 180/181.

Betreffend Wohnhygiene gelten die Vorschriften gemäss Kanton Uri, sowie die SIA-Normen.

Baubereiche und Baugestaltung

ART. 5

Baubereiche/-felder Innerhalb des Quartiergestaltungsplanperimeters sind die Anzahl und die Lage der Gebäude und deren minimale Grenz- und Gebäudeabstände durch Baufelder (Baubereiche), beziehungsweise Baufeldgrenzen definiert. Diese sind im Situationsplan Baubereiche im Massstab 1:200 Plan Nr. 28900 -001 vom 27.06.2014 dargestellt und vermasst.

Alle Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber Nachbarparzellen sind einzuhalten.
Gegenüber der Acherlistrasse und dem Rissliweg ist ein Strassenabstand für Hochbauten von mindestens 5m einzuhalten, gegenüber der neuen Privatstrasse 4m.

Bauten dürfen auf die Baufeldgrenzen gestellt werden.

Balkone, Laubengänge und Vordächer dürfen innerhalb des QGP Perimeters ohne Vergrösserung des internen Gebäudeabstandes die Baufeldgrenzen um maximal 1.5 m überschreiten.

Baubereich A Der Baubereich A umfasst die Baufelder A, B, C und D
Diese Baufelder sind für Einfamilienhäuser, Gadenhäuser, Doppel- oder Zweifamilienhäuser bestimmt.

Baubereich B Der Baubereich B umfasst die Baufelder E und F.
Auf diesen Baufeldern können zusätzlich zu den im Baubereich A zulässigen Haustypen auch Terrassenhäuser mit max. einem Vollgeschoss und einem Attika- oder Dachgeschoss entsprechend der BZO Art. 35 realisiert werden.

Baubereich C Der Baubereich C ist für Kleinbauten bestimmt. Kleinbauten sind ausschliesslich auf diesen Baufeldern zulässig. Die entsprechenden Gebäudeabstände richten sich nach der BZO sowie den feuerpolizeilichen Auflagen.

ART. 6

unterirdische Bauten Für unterirdische Bauten gilt Art. 28 der BZO der Gemeinde Schattdorf (2m Abstand für Bauten unter dem Terrain und 3.5m Abstand für Bauten inkl. Erdüberdeckung bis 1.5m über dem gewachsenen Terrain).

An- und Nebenbauten An- und Nebenbauten sind unter Einhaltung des PBG und der BZO ausschliesslich innerhalb der Baufelder A, B, C und D zulässig. Sie haben sich architektonisch ins Quartierbild zu integrieren.

ART. 7

Geschosszahl	Die Baufelder sind für Wohnbauten mit max. einem Vollgeschoss und einem Attika- oder Dachgeschoss entsprechend der BZO Art. 35 bestimmt. Die Definition der Untergeschosse ergibt sich aus selbigem Artikel, ihre Zahl ist frei.		
Geschosshöhe	Die anrechenbare durchschnittliche Geschosshöhe der einzelnen Geschosse beträgt 3.20 m. Attika-/Dachgeschosse dürfen höchstens eine Höhe von 3.70 m Oberkante (tragende Konstruktion bzw. Oberkante Sparren) aufweisen (eingefügt/rev. 03.04.2025)		
OK Sparren	Die Gebäudehöhe richtet sich nach dem heutigen gewachsenen oder abgesenkten Terrain. Die Höhe OK Sparren berechnet sich entsprechend Art. 35 der BZO. Abhängig von der effektiven Positionierung innerhalb des jeweiligen Baufeldes und der entsprechenden Topografie können die angegebenen EG Höhenkoten und die maximal zulässigen Fassaden- bzw. Höhen OK Sparren der Richtprojekte noch variieren. Auf den Baufelder A, B, C und D dürfen diese EG Höhenkoten jedoch maximal, unter Einhaltung des Art. 35 um 1 m höher oder tiefer gesetzt werden, auf den Baufeld E und F maximal um 4m höher. Daraus ergibt sich eine verbindliche Maximalhöhe OK Sparren über den jeweiligen Baufeldern.		
Richtprojekt	Aus dem Richtprojekt lassen sich folgende unverbindlichen EG (EG)- und OK Sparren-Koten (OK S) ableiten: (1 Vollgeschoss à 3m) + 1 Dachgeschoss (à max. 3.50m OK Sparren) = 6.5m		
	Baufeld A	EG = 597.50 müM.	OK Sparren = 604.00 müM.
	Baufeld B	EG = 596.50 müM.	OK Sparren = 603.00 müM.
	Baufeld C	EG = 601.50 müM.	OK Sparren = 608.00 müM.
	Baufeld D	EG = 601.00 müM.	OK Sparren = 607.50 müM.
	Baufeld E	EG= 608.00 müM.	OK Sparren = 614.50 müM.
	Baufeld F	EG = 605.00 müM.	OK Sparren = 611.50 müM.
Höhenbegrenzung	Aus obiger Berechnung ergeben sich folgende, verbindlichen maximal zulässigen OK Sparren-Koten (OK Sparren max):		
	Baufeld A:	OK Sparren + 1m =	OK Sparren max A = 605.00 müM.
	Baufeld B	OK Sparren + 1m =	OK Sparren max B = 604.00 müM.
	Baufeld C	OK Sparren + 1m =	OK Sparren max C = 609.00 müM.
	Baufeld D	OK Sparren + 1m =	OK Sparren max D = 609.00 müM.
	Baufeld E	OK Sparren + 4m =	OK Sparren max E = 618.50 müM.
	Baufeld F	OK Sparren + 4m =	OK Sparren max F = 615.50 müM.

ART. 8

Dachform	Die Dachformen der Baufelder A, B, C und D bzw. der Baufelder E und F müssen untereinander einheitlich sein. Bei Attika- oder Dachgeschossen sind lediglich zur Talseite orientierte Pultdächer zulässig. Ansonsten gilt BO Art. 35.
----------	--

ART. 9

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

Flächen und Ausnützung

ART. 10

Ausnützung/Bonus	Total der Grundstücksflächen und -teilflächen in Landhauszone	5'787.00 m ²
	hiervon Anteil für neue private Quartierstrasse	356.78 m ²
	<u>10% der Grundstücksflächen</u>	<u>-578.70 m²</u>
	Strassenfläche – 10% Grundstückfläche	-221.92 m ²
	AZ-anrechenbare Landfläche (aLF)	<u>kein Abzug -0.00 m²</u>
		5'787.00 m ²
	AZ Landhauszone	0.35
	Bonus für Bauten mit min 2 WHG (BZO Art. 65)	0.05
	<u>Keine Beanspruchung des QGP Bonus gem. BZO</u>	<u>0.00</u>
	AZ Total	0.40
	aBGF = AZ x aLF =	0.40 5'787.00 m ² <u>2'314.80 m²</u>

Der Flächennachweis des Grundstücks erfolgt im Anhang.

BGF-Zuteilung	Die anrechenbare Bruttogeschossfläche wird auf die einzelnen Baufelder wie folgt verteilt:		
	Baufelder A, B, C und D je	mind. 175 m ²	max. 375 m ²
	Baufeld E	mind. 175 m ²	max. 650 m ²
	Baufeld F	mind. 175 m ²	max. 500 m ²

Ausnützungstransport Innerhalb des Quartiergestaltungsplangebietes „unterer Biel“ ist zwischen den Baufelder ein Ausnützungstransport möglich.

Erschliessung, Parkierung und Entsorgung

ART. 11

- Erschliessung Die Erschliessung der Baufelder A und B erfolgt über die Acherlistrasse, die jeweiligen Garagenvorplätze haben mindestens eine Tiefe von 5m aufzuweisen. Die Einfahrt in die Acherlistrasse ist nur vorwärts gestattet.
Die Baufelder C, D, E und F werden über die neue, private Quartierstrasse ab dem Rissliweg erreicht. Diese hat entsprechend BZO Art. 45 bis und mit dem Anschluss an das Baufeld D eine minimale Strassenbreite von 4.5m, ab da von minimal 3,5m aufzuweisen.
Ein minimaler Strassenabstand für Hochbauten zu dieser Quartierstrasse von 4m ist einzuhalten, Balkone und Vordächer dürfen diesen Abstand jedoch ab einer lichten Unterfahrtshöhe von 2.6m bis maximal 1.5 m unterschreiten.

ART. 12

- Abstellplätze Die Anzahl und Lage der Abstellflächen für Motorfahrzeuge sind im Baugesuch gem. BZO Art. 46 nachzuweisen. Die Parkierung für die Baufelder A, B, C und D ist in das jeweilige Bauvolumen oder das Terrain zu integrieren, für die Baufelder E und F ist eine Tiefgarage vorgesehen. Pro Baufeld ist ein Besucher-Aussenparkplatz zu erstellen. Die geforderten Fahrradabstellplätze sind innerhalb der jeweiligen Baufelder zu realisieren.

ART. 13

- Abfallentsorgung Die Abfallentsorgung erfolgt über eine zentrale Stelle (KE) mit Halteplatz am Rissliweg. Diese ist vorgängig mit der ZAKU abzusprechen und unterzeichnen zu lassen.

ART. 14

- 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. 15

- Entwässerung Es ist ein Trennsystem vorgesehen. Das anfallende unverschmutzte Wasser Abwasser (Regenwasser) wird mittels Retention wieder dem Boden zugeführt. Die Entwässerung der neuen Quartierstrasse erfolgt nach Möglichkeit direkt in einer Versickerung über die Schulter. Abstell- und Freiflächen sowie Garagenvorplätze werden über Sickerverbundsteine entwässert.

ART. 16

- Sicherheit Bezüglich Sicherheit gelten BO Art. 48 bzw. BauG Art. 15 Abs. 1.

Den Geboten des Brand- und Umweltschutzes ist Rechnung zu tragen.

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

Umgebungsgestaltung

ART. 17

Spielplätze

Die Ausgestaltung der verschiedenen Spielplätze erfolgt gemäss zugewiesenem Bedürfnis:

Kleinkinder-Spielplätze mit Sitzgelegenheiten, Sandkasten und wenig Spielgeräte

Spielplatz für grössere Kinder mit Spielgeräten und Klettermöglichkeiten an den Bäumen und den bestehenden Findlingen.

Spielfläche ohne Geräte zur vielfältigen Nutzung in allen Jahreszeiten (Verstecken, Schlitteln, usw.)

Die Gesamtfläche der Spielplätze hat Art. 50.2 der BO zu genügen.

ART. 18

Umgebungsgestaltung

Es ist vorgesehen, durch eine moderate Bepflanzung mit heimischen Gewächsen den ländlichen Charakter des Quartiers beizubehalten und einen sanften Siedlungsrand zu bilden.

Übrige Bestimmungen

ART. 19

Verwaltung/Unterhalt

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

Umfang und Grösse 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 Garagen, Besucherparkplätze,
Fuss- und Fahrwege, Kehricht-Container, Beleuchtung,
Unterhalt Bepflanzung,
Verwaltung,
Winterdienst.

Schlussbestimmungen

ART. 20

Grundbuch

Der Quartiergestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften sind im Grundbuch als öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken. Die Anmeldung erfolgt durch den Gemeinderat. Mit vorliegendem Reglement erklärt sich der Grundstückseigentümer der Parzellen 462, 1642, 1892, 1641, 1643, 1646 und 1647 einverstanden.