

Quartiergestaltungsplan

„Vordere Hofstatt 2011 Nord“, 6467 Schattdorf

Reglement

22.05.2012

korr. 23.8.12 jh.

EINGEGANGEN 0 5. Juni 2012

Im Auftrage des Regierungsrates
Standeskanzlei Uri
Der Kantonsdirektor

30. Okt. 2012



[Handwritten signature]

Namens des Gemeinderates
Der Präsident: Die Gemeindeschreiberin:

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

28. Aug. 2012

Grundeigentümer / Gesuchsteller

Gisler Kost Rita, Unterer Winkel 2, 6454 Flüelen

Gisler Kost Rita

[Handwritten signature: R. J. L.]

Projektverfasser / Architekt

Architekturbüro Erwin Scheiber GmbH, Mühlehof 3, 6467 Schattdorf

Scheiber Erwin, Architekt

[Handwritten signature: E. Scheiber]

Architekturbüro Erwin Scheiber GmbH

Mühlehof 3
6467 Schattdorf

Tel. 041 / 871 13 13
Fax 041 / 870 37 40

e.scheiber@bluewin.ch

Art. 1

Bestandteile

Der Quartiergestaltungsplan besteht aus folgenden Teilen:

Verbindlich:

- Reglement zum Quartiergestaltungsplan 22.05.2012
- Situation-Baubereiche-Erschliessung 1:200, 22.05.2012 (Plan Nr. 1)
- Schnittplan 1:200, 22.05.2012 (Plan Nr. 3)
- Situation mit Höhenangaben 1:500, 22.05.2012 (Plan Nr. 4)

Nicht verbindlich, nur orientierender Charakter:

- Situation-Werkleitungen 1:200, 22.05.2012 (Plan Nr. 2)
- Situation mit Umgebung 1:200, 22.05.2012 (Plan Nr. 5)
- Modell 1:500

Art. 2

Perimeter Nord

Das Quartiergestaltungsplangebiet „Vordere Hofstatt 2011 Nord“ in Schattdorf umfasst die Parzellen 1929, 1930, 1931, 1932, 1933, 1934 sowie die Erschliessungsstrasse Parzelle 1928 und die Quartierstrasse Parzelle 926 und liegt in der Zone W2.

Die neue Grundstücksfläche beträgt total 4'871 m², die Haupterschliessungsstrasse 529 m², wovon AZ-Anteil zu Parzelle 1929-1934: 58% (307 m²) und zur „Vordere Hofstatt Süd“ Parzelle 206: 42% (222m²) gehören und die Quartierstrasse 333 m² (Parzelle 1929-1934).

Art. 3

Zweck

Ziel dieses Quartiergestaltungsplanes ist es

- a) eine zeitgemässe Wohnsiedlung mit einheitlicher 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 (PBG), dem Reglement, 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. 1) vom 22.05.2012 definiert. Vorspringende Gebäudeteile wie Balkone, Erker, Dachausladungen und ähnliche vorspringende Gebäudeteile (Vergleich BZO Art. 23 Abs. 4) dürfen das Baufeld um 1m überschreiten. Baubereich A: Wohnbauten Baubereich B: An- und Nebenbauten / Klein(st)bauten etc.
Grenzabstand	Gegenüber dem Quartiergestaltungsplanperimeter ist der reglementarische Grenzabstand einzuhalten. Die Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb des Perimeters richten sich nach den Baubereichen. Für die Parzellen Nr. 1929, 1932 und 210 wird ein gegenseitiges Grenzbaurecht vereinbart.
Unterirdische Bauten	Der Baubereich für die unterirdischen Bauten richten sich nach der BZO der Gemeinde Schattdorf (Art. 28: 2m Abstand für Bauten unter dem Terrain und 3.5 m Abstand für Bauten inkl. Erdüberdeckung bis 1.5m über dem gewachsenen Terrain).

Art. 6

Kleinbauten	Kleinbauten sind freistehende, eingeschossige Bauten, welche nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen. Die maximale Länge dieser Kleinbauten beträgt 10 Meter. Kleinbauten (Keller- und Abstellräume, Carport, Fahrradunterstände, Vordächer, Pergolen, Gartenhäuschen, Kleintierställe, Hundehäuschen, Schwimmbäder, Stützmauern und dergleichen) können unter Einhaltung des PBG und der BZO auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden. Gegenseitiges Grenzbaurecht für Kleinbauten: -Parzelle 210 zu Parzelle 1929 (Baubereich B1) -Parzelle 1929 zu Parzelle 1930 (Baubereich B2-B3) -Parzelle 1930 zu Parzelle 1931 (Baubereich B4-B5) -Parzelle 1931 zu Parzelle 1928 (Erschliessungsstrasse) -Parzelle 210 zu Parzelle 1932 (Baubereich B6) -Parzelle 1932 zu Parzelle 1933 (Baubereich B7-B8) -Parzelle 1933 zu Parzelle 1934 (Baubereich B9-B10) -Parzelle 1934 zu Parzelle 1928 (Erschliessungsstrasse)
An- und Nebenbauten	An- und Nebenbauten können unter Einhaltung des PBG und der BZO auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden.

Art. 7

Ausnützung/Bonus	Grundstückfläche	4'537 m ²
	Strassenfläche Parz. 926 333 m ²	
	Strassenfläche Parz. 1928 307 m ²	640 m ²
	Grundstückfläche Total	<u>5'178 m²</u>
	10% Grundstückfläche 518 m ²	
	Total Strassenfläche–10% Grundstücksfläche	<u>122 m²</u>
	AZ-Anrechenbare Fläche	<u>5'055 m²</u>
	BGF anrechenbar:	
	0.45 5'055 m ² = 2'275 m ²	
	0.05 5'055 m ² = 253 m ²	2'528 m ²
	(Wenn keine Zweitwohnung = entfällt der AZ 0.05)	
	10% Bonus von 2'528 m ²	<u>252 m²</u>
	BGF zulässig	<u>2'780 m²</u>

Der Flächennachweis des Grundstückes erfolgt im Anhang.

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

Baubereich A1 (Parzelle 1929) BGF	556 m ²
Baubereich A2 (Parzelle 1930) BGF	556 m ²
Baubereich A3 (Parzelle 1931) BGF	278 m ²
Baubereich A4 (Parzelle 1932) BGF	556 m ²
Baubereich A5 (Parzelle 1933) BGF	556 m ²
Baubereich A6 (Parzelle 1934) BGF	278 m ²

Ausnützungstransport Innerhalb des Quartiergestaltungsplangebietes „Vordere Hofstatt 2011 Nord“ ist über alle Baubereiche ein Ausnützungstransport von max. 15% möglich.

Art. 8

Geschosszahl Zulässig ist ein Untergeschoss, 2 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss.

Gebäudehöhe Die Gebäudehöhe richtet sich nach dem heutigen ausgemittelten gewachsenen Terrain. Die angegebenen EG Höhenkoten dürfen max. um 50 cm höher oder tiefer gesetzt werden, somit kann sich das ganze Gebäude mit der max. Dachhöhe verändern. Die max. Fassadenhöhe darf nicht überschritten werden. Für das Vollgeschoss darf höchstens 3 m eingesetzt werden. Für das Untergeschoss und Dachgeschoss gelten die Regelungen gemäss BZO Art. 35.

Art. 9

Dachform	Die Dachformen müssen einheitlich gestaltet werden. Es ist ein Schrägdach, Pultdach oder Flachdach möglich.
----------	---

Art. 10

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

Art. 11

Erschliessung	Die Erschliessung der Parzellen 1929 - 1934 erfolgt von der Dorfstrasse über die gemeinsame Erschliessungsstrasse Parzelle 1928 und die Spielstrasse Parzelle 926.
---------------	--

Art. 12

Abstellplätze	Die Anzahl und Lage der Abstellflächen für Motorfahrzeuge sind im Baugesuch gemäss BZO Art. 46 nachzuweisen.
---------------	--

Art. 13

Abfallentsorgung	mit ZAKU absprechen und unterzeichnen 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 Abwasser (Regenwasser) wird mittels Versickerungsmulden und -schächte versickert. Die Erschliessungs- und Quartierstrasse erfolgt in einer direkten Versickerung über die Schulter. Abstell- und Freiflächen / Garagenvorplätze: Sickerverbundsteine.
--------------	---

Art. 16

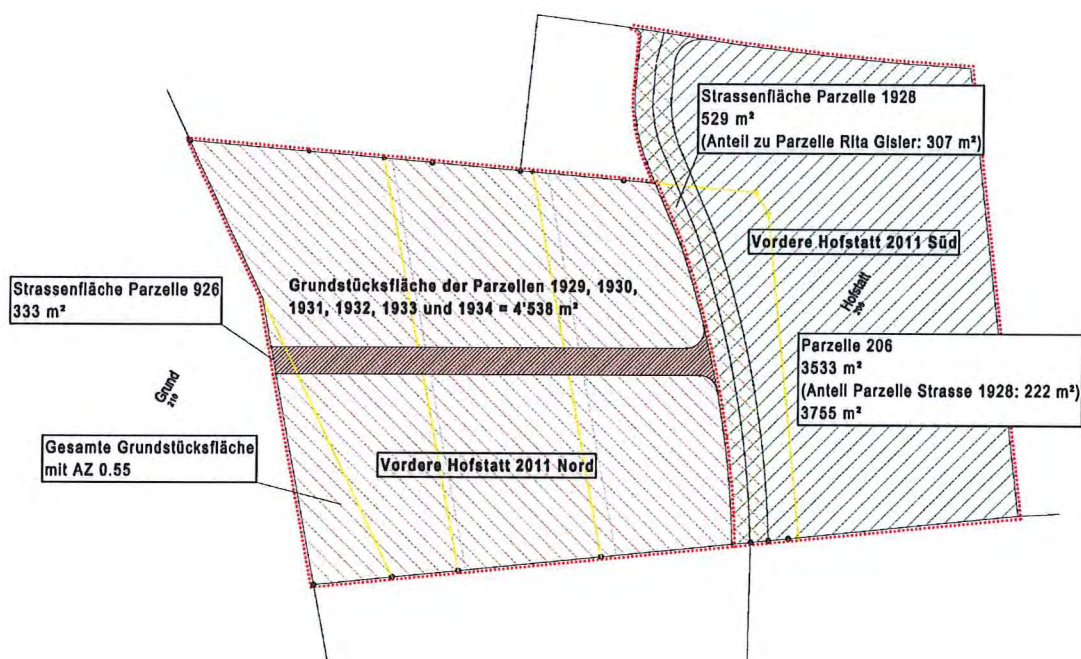
Zivilschutzräume	Die Möglichkeit des Einkaufs in bestehende Schutzräume erteilt das Kantonale Amt für Militär und Zivilschutz.
------------------	---

Art. 17

Verwaltung & Unterhalt Reglement betreffend Bepflanzung/Spielstrasse, Plätze, Beleuchtung, Betrieb und Unterhalt wird vom Notar erstellt.

Anhang

Flächennachweis Grundstück für Ausnützungsberechnung



Berechnung gemäss Reglement Art. 7:

Ausnützung/Bonus	Grundstücksfläche	4'537 m ²
	Strassenfläche Parz. 926 333 m ²	
	Strassenfläche Parz. 1928 307 m ²	640 m ²
	Grundstücksfläche Total	<u>5'178 m²</u>
	10% Grundstücksfläche 518 m ²	
	Total Strassenfläche-10% Grundstücksfläche	<u>122 m²</u>
	AZ-Anrechenbare Fläche	<u>5'055 m²</u>
	BGF anrechenbar:	
	0.45 5'055 m ² = 2'275 m ²	
	0.05 5'055 m ² = <u>253 m²</u>	2'528 m ²
	(Wenn keine Zweitwohnung = entfällt der AZ 0.05)	
	10% Bonus von 2'528 m ²	<u>252 m²</u>
	BGF zulässig	<u>2'780 m²</u>