

EINGEGANGEN 21. Okt. 2021

JEGO

Quartiergestaltungsplan

Vordere Hofstatt Süd, 6467 Schattdorf

Sonderbauvorschriften (SBV)

20. Oktober 2021

22. Feb. 2022



21. Okt. 2021



Grundeigentümer / Gesuchsteller

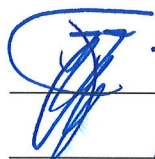
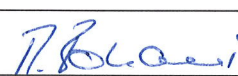
Jego AG, Totalunternehmer, Rothusstrasse 5b, 6331 Hünenberg

Jeggli Ivo,

Jego AG

Bonani Mauro,

Jego AG

Projektverfasser / Architekt

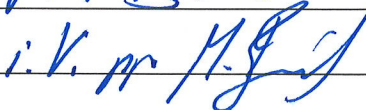
Jego AG, Architektur und Bauleitung, Rothusstrasse 5b, 6331 Hünenberg

Bernet Urs,

Architekt

Schweizer Walter,

Architekt

Jego AG, Totalunternehmer

Rothusstrasse 5b
6331 Hünenberg

Tel. 041 790 52 20
Fax 041 790 52 40

info@jego.ch

1. Einleitende Bestimmungen

Art. 1 Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlagen Der Gemeinderat Schattdorf erlässt, gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG), sowie auf die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Schattdorf (BZO) den Quartiergestaltungsplan Vordere Hofstatt Süd.

Art. 2 Geltungsbereich

Perimeter Süd Der Gestaltungsplan „Vordere Hofstatt Süd“ gilt in dem Situationsplan 1:200 bezeichneten Perimeter und umfasst die Parzelle GS Nr. 206 und liegt in der Zone W2.

anrechenbare Grundstücke Die Grundstücksfläche GS Nr. 206 beträgt 3'530 m². Das Grundstück der Haupterschliessungsstrasse GS Nr. 1928 beträgt 544 m², -wovon der AZ-Anteil zum QGP Vordere Hofstatt Süd, z.G. Parzelle 206, beträgt anteilmässig 42 % (222 m²) und der AZ-Anteil zum QGP Vordere Hofstatt Nord, zu Gunsten der Parzellen GS Nr. 1930-1934 und GS Nr. 2043 bis 2046, beträgt anteilmässig 58 % (307 m²).

Art. 3 Zweck

Eingliederung Umgebung Der Quartiergestaltungsplan hat zum Zweck:

- a) eine zeitgemässe Wohnsiedlung mit einheitlicher Gestaltung zu schaffen.
- b) eine gute Eingliederung in die bauliche wie landschaftliche Umgebung, sowie die Ermöglichung einer qualitativ guten Architektur mit hohem Wohnwert umzusetzen.
- c) Aufwertung der Wohnsiedlung durch gemeinschaftliche Anlagen mit einer Einstellhalle für PKW und einem Aufenthalts- und Spielplatz zu schaffen.

Art. 4 Bestandteile

Der Quartiergestaltungsplan besteht aus folgenden Bestandteilen:

Verbindlicher Planinhalt	-Sonderbauvorschriften (SBV)	20.10.2021
	-Situationsplan, Mst. 1:200,	20.10.2021 (Plan Nr. 001)
	-Schnittplan Mst. 1:200,	20.10.2021 (Plan Nr. 002)
Richtungsweisender Planinhalt	Richtprojekt bestehend aus:	
	-Situation, Mst 1:500	20.10.2021 (Plan Nr. 010)
	-Umgebung, Mst. 1:100	20.10.2021 (Plan Nr. 011)
	-Grundrisse/Schnitte, Mst. 1:200	20.10.2021 (Plan Nr. 012)
	-Fassaden/Längsschnitte, Mst. 1:200	20.10.2021 (Plan Nr. 020)
	-Spielplatznachweis, Mst. 1:500	20.10.2021
	-Planungsbericht	20.10.2021
	-Nachweis Ausnützung	11.11.2020
	-Modell, Mst. 1:200	11.11.2020
-Lärmgutachten	27.09.2021	

Art. 5 Dienstbarkeiten

Die Dienstbarkeiten sind mit der Parzellierung zu begründen und zu definieren und im Grundbuch einzutragen.

Art. 6 Zulässige Ausnützung

Festsetzung der zulässigen Ausnützung von 0.55 inkl. Zweitwohnungsanteil und Bonus Quartiergestaltungsplan.

Herleitung	Grundstückfläche GS Nr. 206	3'530 m ²
	Strassenfläche GS Nr. 1928	222 m ²
	Grundstückfläche Total	<u>3'752 m²</u>
	10 % Grundstückfläche Total = 374 m ²	
	Total Strassenfläche -10 % Grundstücksfläche	- 152 m ² (kein Abzug)
	AZ-anrechenbare Fläche	<u>3'752 m²</u>
	BGF anrechenbar:	
	AZ 0.45 3'752 m ² = 1'688 m ²	
	AZ 0.05 3'752 m ² = 187 m ²	1'875 m ²
	(wenn keine Zweitwohnung = entfällt der AZ 0.05)	
	AZ 0.05 1'875 m ² = 187 m ² (10 % Bonus)	
	BGF zulässig	<u>2'062 m²</u>

Der Flächennachweis des Grundstückes erfolgt im Anhang.

2. Bauvorschriften

Art. 7 Übergeordnetes Recht

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

Art. 8 Koten

Die Koten OK Erdgeschoss (OK fertig Boden Erdgeschoss) und die Koten OK Dachrand sind im Situationsplan und in den Schemaschnitten für jeden Baubereich festgelegt. Abweichungen von den Koten OK Erdgeschoss dürfen maximal bis minus 30 cm tiefer gelegt betragen. Die Koten OK Dachrand dürfen nicht überschritten werden.

Art. 9 Baubereiche

Bauten innerhalb Baubereiche Ausser Kleinbauten und Unterniveaubauten/Tiefgarage sind Hochbauten, sowie An- und Nebenbauten nur innerhalb der bezeichneten Baubereiche zulässig.

Baubereiche Die Grösse und Lage der Baubereiche für Hochbauten sind im Plan Situationsplan (Plan Nr. 001) vom 20.10.2021 definiert.

Vorspringende Gebäudeteile	Vorspringende Gebäudeteile wie Balkone, Erker, Dachausladungen dürfen den Baubereich um 1m überschreiten.
Grenzabstand	Gegenüber dem Quartiergestaltungsplanperimeter ist der reglementarische Grenzabstand einzuhalten. Die Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb des Perimeters richten sich nach den Baubereichen.
Unterirdische Bauten (Tiefgarage)	Der Baubereich für die unterirdischen Bauten (Tiefgarage) ist orientierend und richtet sich nach der BZO der Gemeinde Schattdorf (Art. 96: 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). Die erforderlichen Parkplätze sind in der Tiefgarage zu realisieren. Die Anzahl der Abstellplätze ist mit der Baueingabe gemäss BZO Art. 46 nachzuweisen

Art. 10 Zuteilung der Bruttogeschossflächen (BGF)

BGF-Zuteilung	Die Bruttogeschossfläche wird auf die einzelnen Baubereiche wie folgt aufgeteilt:		
	Baubereich A	BFG	445 m ²
	Baubereich B	BFG	445 m ²
	Baubereich C	BFG	293 m ²
	Baubereich D	BFG	293 m ²
	Baubereich E	BFG	293 m ²
	Baubereich F	BFG	293 m ²
Ausnützungs-transport	Innerhalb des Quartiergestaltungsplangebietes Vordere Hofstatt Süd, ist über alle Baubereiche ein Ausnützungs-Übertragungstransver von max. 15 % möglich.		

Art. 11 Geschosszahl

Geschosszahl	Zulässig sind ein Untergeschoss, 2 Vollgeschosse und ein Attikageschoss
Gesamthöhe	Die Gesamthöhe richtet sich nach dem massgebenden Terrain. Die angegebenen fertig Boden EG-Höhenkoten sind fixiert und dürfen nur um max. 30 cm tiefer gesetzt werden. Die max. Fassadenhöhe darf nicht überschritten werden. Für das Vollgeschoss darf (im Mittel) höchstens 3 m eingesetzt werden.
Untergeschoss Attikageschoss	Für das Untergeschoss und das Attikageschoss gelten die Regelungen gemäss BZO.

Art. 12 Dachform

Flachdachgestaltung	Die Bauten in den Baubereichen A bis F sind mit einem Flachdach auszuführen. Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen oder mit Photovoltaikanlagen zu bestücken. Für die Dachbegrünung sind die Gründachrichtlinien der Schweizerischen Fachvereinigung Gebäudebegrünung (SFG) zu beachten.
---------------------	--

- Dachaufbauten Flachliegende Photovoltaikanlagen sind erlaubt, müssen jedoch parallel zur Dachkante angeordnet, in einem Mindestabstand von 50 cm zur Dachkante platziert und dürfen ab Dachkante max. 50 cm hoch ausgeführt werden.
Technische Aufbauten, Kamine, Oblichter, etc. richten sich nach dem BZO.

Art. 13 Terraingestaltung

- Terrain-
gestaltung Das gestaltete Terrain muss bezüglich der Höhenlage gemäss den Quartiergestaltungsplanschnitten angeordnet werden. Es darf maximal bis + /- 30 cm vom geplanten Geländeverlauf in den Schemaschnitten abgewichen werden.
Die Geländeanschlüsse am Siedlungsrand sind in der Höhenlage differenziert anzulegen, das Richtprojekt ist dazu richtungsweisend.
- Stützmauern Sind Stützmauern unumgänglich, dann sind sie möglichst niedrig zu halten und zu begrünen.

3. Entwässerung und Grünräume

Art. 14 Entwässerung

Es ist ein Trennsystem vorgesehen. Das anfallende unverschmutzte Abwasser (Regenwasser) wird mittels Versickerungsmulden und Schächte versickert oder retentiert. Wege und Plätze sind sickerfähig auszuführen.

Art. 15 Private Bereiche, Gartenfläche

- Der Bereich dient dem privaten Aufenthalt und besteht aus Sitzplatz und Rasenfläche. In losen Folgen trennen Hecken und Sträucher die individuellen Privaträume. Die weitere Ausgestaltung ist den Eigentümern freigestellt.
Für Bodendeckung und Schnitthecken werden nur einheimisch Stauden und Gehölz verwendet. Für Sträucher und Hecken wird ein Mindestanteil von 1/3 einheimische Pflanzen verwendet.
Belagsflächen sind sickerfähig auszubilden.
- Bereiche mit
ökologischer
Ausgestaltung In diesem Bereich sind Grün-, Belagsflächen und Mauern zur Förderung der Biodiversität nach ökologischen Grundsätzen zu erstellen. Es dürfen nur regionale Materialien (Pflanzen, Naturstein etc..) verwendet werden. Blumenwiesen sind mit regionalen Ökotypenanteil einzusäen. Temporäre, nicht fundierte Installationen für den Aufenthalt sind erlaubt. Es dürfen kleine kleinbautenähnliche Installationen, wie; Pavillon, Geräteräume etc. erstellt werden. Untersagt ist auch eine intensive Bewirtschaftung z.B. Kulturanlagen etc.

Für die Ausgestaltung der Umgebung ist das Richtprojekt für den QGP richtungsweisend.

Art. 16 Halbprivat, Spielplatz

Freiflächen
Spielplatz

Die Grünfläche gemäss Situationsplan dient dem Aufenthalt und Spiel der Bewohner und werden als gemeinschaftlicher Aussenraum, genutzt.

Die Grösse der Spiel- und Aufenthaltsanlagen beträgt 274.65 m². Dazu zählen auch die internen Zugangswege, ohne den ersten Zugangsweg bei der Dorfstrasse. Der Spielbereich ist mit Spielgeräten und Sitzgelegenheiten auszustatten und nach EN-Normen und bfu-Richtlinien zu erstellen.

Für die Ausgestaltung der Umgebung ist das Richtprojekt für den QGP richtungsweisend.

4. Erschliessung, Zugänge Parkierung, Energie und Infrastruktur

Art. 17 Erschliessung

Zufahrt
vordere
Hofstatt

Die Zufahrtsstrasse vordere Hofstatt mit Gehweg besteht. Die Erschliessungsstrasse weist bereits die vorgeleisteten, bestehenden Anschlussstellen der Werkleitungen auf.

Art. 18 Halbprivat, Zugangsbereiche Wohnbauten

Zugangswege

Die Wege gemäss Situationsplan dienen der Erschliessung aller Hauseinheiten und Anbindung an die Kinderspielflächen und Aufenthaltsbereiche. Diese sind verbindlich.

Zugänge
Wohnbauten

Die Zugangswege zu den Hauseingängen und die Anbindung zu den äusseren Anschlusspunkten zur Erschliessungsstrasse Vordere Hofstatt und zur Dorfstrasse enthalten auch die Stellbereiche für die Besucher-Veloabstellplätze und die bestehende Entsorgungscontaineranlage.
Die Begrünung soll ganzjährig attraktiv wirken. Es sind vorzugsweise einheimisch Pflanzen, ergänzt mit passenden Zierpflanzen zu verwenden. Für Bodendeckung und Schnitthecken werden nur einheimische Stauden und Gehölz verwendet.
Belagsflächen sind sickerfähig auszubilden. Zugänge werden mit einem klein-/mittelkronigen, einheimischen Hochstamm-Laubbaum markiert.

Für die Ausgestaltung der Zugangsbereiche ist das Richtprojekt für den QGP richtungsweisend.

Art. 19 Halbprivat, Zufahrt Tiefgarage

Die Lage der Einfahrt zu der Tiefgarage, ab der Erschliessungsstrasse Vordere Hofstatt, ist im Situationsplan eingezeichnet und ist für den QGP verbindlich.

Halbprivat
Parkplätze

Die erforderlichen Besucherparkplätze sind am Ende der Zufahrtsstrasse „Vordere Hofstatt“ eingezeichnet. Position und Anzahl im Situationsplan sind verbindlich. Ausführung wasserdurchlässig.

Art. 20 Abfallentsorgung

Die Entsorgungscontaineranlage auf der Parzelle 206 besteht und ist gemäss Dienstbarkeit 116950 und dem Reglement der Quartiergemeinschaft „Hofstatt Süd“, 6467 Schattdorf vom 23.12.2013 geregelt.

Art. 21 Energie

Der Heizwärmebedarf von Neubauten entspricht im Maximum 90% des Grenzwertes gemäss SIA 380/1: 2016. Die Erzeugung der Energie für Heizung und Warmwasser erfolgt ganzjährig ausschliesslich mittels erneuerbarer Energien.

Art. 22 Zivilschutzräume

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

Art. 23 Schallschutz

Lärmgutachten

Der Bericht „Lärmgutachten“ vom 27. September 2021, Ingenieurbüro Beat Sägesser, Dipl. Kulturing ETH/SIA, 6340 Baar, aufgebaut auf dem Richtprojekt vom 20.10.2021 der Jeco AG und ist für den QGP verbindlich
Der Nachweis ist mit der Baueingabe abschliessend zu erbringen.

5. Erscheinungsbild Gebäude

Art. 24 Architektur

Architektonische
Gestaltung

Für die äussere Gestaltung der Bauten ist das Richtprojekt richtungsweisend.

Spätestens mit dem Baugesuch ist das definitive Konzept der Farb- und Materialwahl mit Bemusterung zur Genehmigung einzureichen.

6. Schlussbestimmungen

Art. 25 Inkrafttreten

Genehmigung
Regierungsrat

Der Quartiergestaltungsplan tritt mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft.
Kleine Abweichungen des Bauprojekts zum Quartiergestaltungsplan kann der Gemeinderat genehmigen.

Art. 26 Ausnahme Zonenvorschriften

Der Quartiergestaltungsplan Vordere Hofstatt Süd beansprucht gegenüber der Normalbauweise folgende Ausnahmen:

- Unterschreitung des zulässigen Gebäudeabstandes zwischen den Baubereichen A zu B, C zu D und F zu G um 6.5 Meter auf 3.5 Meter.
- Erhöhung der AZ um 10% von 0.05 auf 0.55.

Art. 27 Verwaltung und Unterhalt

Reglement betreffend Einstellhalle, Bepflanzung/Spielplatz, Plätze und Wege, Beleuchtung, Betrieb und Unterhalt wird vom Notar erstellt.
Die Bereiche mit ökologischer Ausgestaltung werden zur nachhaltigen Bestandssicherung in einem Reglement gesichert.