



LEUENBERGER  
ARCHITEKTEN

Gemeinde Schattdorf UR

## Quartiergestaltungsplan

# Weingarten

Parzelle 767

GB Schattdorf UR

## Reglement

vom 17.04.2013

### Der Vertreter der Grundeigentümer:

N+G Immobilien AG  
Bötzlingerstrasse  
6467 Schattdorf:

.....

### Der Projektverfasser:

Leuenberger Architekten AG  
Centralstrasse 43  
6210 Sursee

.....

Vom Gemeinderat erlassen: *8. Oktober 2013* .....

Der Gemeindepräsident: *i.v. Buehler Prof* .....

Der Gemeindeschreiber: *S. B. A.* .....

Vom Regierungsrat des Kantons Uri mit Beschlussnummer *2014-404* genehmigt am *24. Juni 2014* .....

Für den Regierungsrat:



## Inhaltsverzeichnis

|         |                                           |   |
|---------|-------------------------------------------|---|
| Art. 1  | Grundlagen - verbindlich und orientierend | 3 |
| Art. 2  | Zweck                                     | 3 |
| Art. 3  | Perimeter                                 | 3 |
| Art. 4  | Übergeordnetes Recht                      | 3 |
| Art. 5  | Bau- und Zonenordnung                     | 4 |
| Art. 6  | Parzellierung                             | 4 |
| Art. 7  | Ausnützung / BGF zulässig                 | 4 |
| Art. 8  | BGF-Zuteilung                             | 4 |
| Art. 9  | Baubereiche / Nebenbauten                 | 4 |
| Art. 10 | Geschosszahl                              | 5 |
| Art. 11 | Höhenkoten / Lichtschächte                | 5 |
| Art. 12 | Abstände                                  | 5 |
| Art. 13 | Gegenseitige Nutzung                      | 6 |
| Art. 14 | Erschliessung / Liegenschaftsentwässerung | 6 |
| Art. 15 | Autoabstellplätze / Fahrräder             | 6 |
| Art. 16 | Umgebung - Bepflanzung                    | 6 |
| Art. 17 | Spielplätze                               | 6 |
| Art. 18 | Abfallentsorgung                          | 6 |
| Art. 19 | Dachformen                                | 7 |
| Art. 20 | Fassaden                                  | 7 |
| Art. 21 | Energieversorgung                         | 7 |
| Art. 22 | Zivilschutzräume                          | 7 |
| Art. 23 | Etap pierung                              | 7 |
| Art. 24 | Dienstbarkeiten                           | 7 |
| Art. 25 | Verwaltung / Unterhalt                    | 8 |
| Art. 26 | Ausnahmen                                 | 8 |
| Art. 27 | Altlasten                                 | 8 |

## Art. 1

### Grundlagen

Verbindliche Grundlagen dieses Quartiergestaltungsplanes sind:

- Baugesetz (PBG) des Kantons Uri
- Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Schattdorf
- Reglement Quartiergestaltungsplan vom 17.4.2013
- Baufelderplan 1:500/200 (Plan 1) vom 12.10.2012 rev 7.1.13
- Die Parzelle 767 ist im öffentlichen Kataster der belasteten Standorte Kbs eingetragen. Die Bearbeitung erfolgt gemäss Altlasten-Verordnung (AltIV).
- Längsschnitte 1:500/200 (Plan 6) vom 12.10.2012 rev 7.1.13
- Querschnitte 1:500/200 (Plan 7) vom 12.10.2012 rev 7.1.13

Folgende Unterlagen haben lediglich orientierenden Charakter

- Umgebungsplan 1:500 (Plan 2) vom 12.10.2012/30.11.12
- Situation 1:500 (Plan 3) vom 12.10.2012/30.11.12
- Einstellhalle 1:500 (Plan 4) vom 12.10.2012/30.11.12
- Kanalisationsplan 1:500/200 (Plan 5) vom 12.10.2012/7.1.13
- Fassadenabwicklung 1:500 (Plan 8) vom 12.10.2012/30.11.12
- Schattendiagramm März/Sept. 1:500 (Plan 9) vom 12.10.2012/30.11.12
- Berechnungen (Plan 10) vom 12.10.2012 eing. 6.2.13
- Grundrisse Haus A+B 1:200 (Plan 11) vom 12.10.2012/30.11.12
- Grundrisse Haus C+D 1:200 (Plan 12) vom 12.10.2012/30.11.12
- Grundrisse Haus E 1:200 (Plan 13) vom 12.10.2012/30.11.12
- Höhenaufnahmen 1:500 (Plan 14) vom 12.10.2012 eing. 3.12.12
- Modell 1:500 dient der besseren Verständlichkeit. Es ersetzt die Aussteckung (Baugespann).

## Art. 2

### Zweck

Ziel dieses Quartiergestaltungsplanes ist eine verdichtete Wohnsiedlung mit hohem Wohnwert und guter Eingliederung in die bauliche wie landschaftliche Umgebung, sowie die Ermöglichung einer qualitativ guten und gesamtheitlichen Architektur.

## Art. 3

### Perimeter

Das Quartiergestaltungsplangebiet „**Weingarten**“ umfasst die Parzelle 767 in Schattdorf. Die Gesamtfläche beträgt

**Total** **8'040.00 m<sup>2</sup>**

## Art. 4

### Übergeordnetes Recht

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

## Art. 5

Bau- und Zonenordnung

Wohn- und Gewerbezone WG3

### Artikel 67

*Nutzung:* nicht oder mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe, Wohnbauten.

*Geschosszahl:* höchstens 3 Vollgeschosse.

*Ausnutzungsziffer:* Gesamtausnutzung höchstens 0.8, wovon höchstens 0.65 für Wohnbaunutzung.

## Art. 6

Parzellierung

Das Grundstück wird vorläufig nicht in einzelne Parzellen aufgeteilt.

## Art. 7

Ausnutzung

Die anrechenbare Grundstücksfläche entspricht der Fläche des Quartiergestaltungsplangebietes. Es wird ein Ausnutzungsbonus von 15 % beansprucht.

BGF zulässig

Für Wohnen **und** Gewerbe:

|              |                             |                                      |
|--------------|-----------------------------|--------------------------------------|
| WG3          | 8'040 m <sup>2</sup> x 0.80 | 6'432.00 m <sup>2</sup>              |
| Bonus 15 %   |                             | <u>964.80 m<sup>2</sup></u>          |
| <b>Total</b> |                             | <b><u>7'396.80 m<sup>2</sup></u></b> |

Für reines Wohnen:

|              |                             |                                      |
|--------------|-----------------------------|--------------------------------------|
| WG3          | 8'040 m <sup>2</sup> x 0.65 | 5'226.00 m <sup>2</sup>              |
| Bonus 15 %   |                             | <u>783.90 m<sup>2</sup></u>          |
| <b>Total</b> |                             | <b><u>6'009.90 m<sup>2</sup></u></b> |

## Art. 8

BGF-Zuteilung

Die zulässige Ausnutzung von 6'009 m<sup>2</sup> (Wohnen) bis 7'396 m<sup>2</sup> (Wohnen und Gewerbe) kann innerhalb des Quartiergestaltungsplanperimeters beliebig verteilt werden.

## Art. 9

Baubereiche

Im Baufelderplan 1:500/1:200 (Plan 1) vom 12.10.2012 sind Grösse und Lage der einzelnen Baufelder eingetragen. Nebst den Baufeldern für mehrgeschossige Hauptbauten sind die Baufelder für eingeschossige Bauten und Tiefgaragen separat ausgewiesen.

## Nebenbauten

Eingeschossige Nebenbauten (Fahrradunterstände, Vordächer, Pergolen, Gartenhäuschen, Containerboxen, Kleintierställe, Hundehäuschen, Schwimmbäder und Stützmauern) können gemäss Baufelderplan an die entsprechende Baulinie auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden.

Nebenbauten sind Bauten, welche nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen. Wenn nichts anderes geregelt ist gilt die BZO.

## Art. 10

## Geschosszahl

4 Vollgeschosse und 1 Attikageschoss

Das Attikageschoss gilt als Vollgeschoss, sobald es eine auf mindestens 3 Gebäudeseiten im Winkel von 45° von der Schnittlinie Fassade/Gebäudehöhe nach innen gezogene Gerade überschneidet.

## Art. 11

## Höhenkoten

Die im Situations- und Baufelderplan festgelegten EG-Koten können tiefer gesetzt oder um max. 0,50 m erhöht werden (sofern die gesetzlichen Vorschriften des PBG und der BZO nicht verletzt werden).

Die im Situations- und Baufelderplan festgelegten Dachrandkoten dürfen nicht überschritten werden.

| Haus:  | Erdgeschoss:  | Dachrand:     |
|--------|---------------|---------------|
| Haus A | 461.25 m.ü.M. | 477.25 m.ü.M. |
| Haus B | 464.00 m.ü.M. | 480.00 m.ü.M. |
| Haus C | 460.50 m.ü.M. | 476.50 m.ü.M. |
| Haus D | 460.50 m.ü.M. | 476.50 m.ü.M. |
| Haus E | 460.50 m.ü.M. | 476.50 m.ü.M. |

## Lichtschächte

Um Ueberflutungen der Untergeschosse zu verhindern, dürfen die betroffenen Lichtschächte um max. 50 cm über das neu gestaltete Terrain erhöht werden.

## Art. 12

## Abstände

Gegenüber der Bötzligerstrasse gilt der Baulinienabstand von 4m (siehe Baufelderplan). Gegenüber den Grenzen des Quartiergestaltungsplangebietes sowie den übrigen angrenzenden bestehenden und geplanten Strassen gelten die gesetzlichen Grenz- und Strassenabstände.

Auf den Mehrlängenzuschlag im Bereich Weingartenweg wird verzichtet.

### **Art. 13**

Gegenseitige Nutzung

Für die Erschliessungsstrassen, Trottoirs, Fusswege und Besucherparkplätze gelten innerhalb des Gestaltungsplangebietes gegenseitige Nutzungsrechte.

Die Kostenbeteiligungen für Erstellung, Unterhalt, Beleuchtung sowie Benützungs- und Verwaltungsregelung werden in sämtlichen Kaufverträgen für jede Parzelle gleichlautend festgelegt.

### **Art. 14**

Erschliessung

Gemäss separatem Strassen- und Kanalisationsprojekt.

Bei allen Häusern sind unterirdische Garagen vorgesehen. Die Standorte der Hauszugänge sind begleitend.

Liegenschaftsentwässerung

Das Kanalisationsprojekt das in Absprache mit der Abwasser URI erstellt wurde, stellt das Entwässerungskonzept der Ueberbauung dar (Beilage). Die Häuser sind im Trennsystem an die Gemeindekanalisation anzuschliessen. Das Dach- und Oberflächenwasser soll in erster Priorität versickert werden. Falls eine Versickerung vor Ort nicht möglich ist, ist in zweiter Priorität ein Anschluss an die Meteorwasserleitung zu prüfen. Oberflächenwasser von nicht oder nur ausnahmsweise befahrenen Wegen sind "über die Schulter" mit Bodenpassagen zu versickern. Alle Abstellflächen sind sicherfähig zu gestalten.

### **Art. 15**

Autoabstellplätze

Gemäss VSS Norm 640 281.

Fahrräder

Das Abstellen der Fahrräder wird oberirdisch in entsprechenden eingeschossigen Nebenbauten und im Untergeschoss in der Tiefgarage sichergestellt

### **Art. 16**

Umgebung - Bepflanzung

Die Umgebungsgestaltung und Mauern sind gemäss Art. 39 der BZO umzusetzen. Es sind ortstypische Bäume und Sträucher zu pflanzen.

### **Art. 17**

Spielplätze

Ihre Grösse muss der Zahl und Art der Wohnungen entsprechen und soll in der Regel mindestens 12 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche nach Art. 41 BZO ausmachen. Somit beträgt auf

Grund der maximal zulässigen BGF von 6'009 m<sup>2</sup> (für Wohnen)  
die geforderte Fläche

**Total** **721.00 m<sup>2</sup>**

#### **Art. 18**

Abfallentsorgung

Containerplatz gemäss Quartiergestaltungsplan.

#### **Art. 19**

Dachformen

Im Sinne einer ruhigen und einheitlichen Dachgestaltung sind nur extensiv begrünte Flachdächer zulässig. Der Dachvorsprung bei den mehrgeschossigen Bauten darf höchstens 1 m betragen.

#### **Art. 20**

Fassaden

Verputz. Sichtbeton- und Eternitelemente bis max. 10 Prozent der Gesamtfassadenfläche. Farbgebung im Sinne von Artikel 2 des Reglementes.

Andere Materialien sind nur in Absprache mit der Baukommission möglich.

#### **Art. 21**

Energieversorgung

Ölheizungen sind nicht gestattet, ansonsten bleibt die Wahl des Heizsystems frei. Sonnenkollektoren auf den Dachflächen sind gestattet, sie sollten sich jedoch in die Dachfläche integrieren und keine störenden Reflexionen auslösen.

#### **Art. 22**

Zivilschutzräume

Je nach Bauinteressenten und Terminen der verschiedenen Bauvorhaben können (zur Vermeidung von inopportunen Vorinvestitionen) für jedes Haus separat die nötigen Schutzplätze im betreffenden Keller oder in gemeinsamen Sammelschutzräumen untergebracht werden. Es besteht aber auch die Möglichkeit des Einkaufs in bestehende Schutzräume.

#### **Art. 23**

Etappierung

Massgebend für die Etappierung der Ueberbauung sind ein sinnvoller Bauablauf, möglichst geringe Immissionen für die Erstbewohner und kleine Vorinvestitionen für gemeinschaftliche Anlagen.

#### **Art. 24**

Dienstbarkeiten

Alle notwendigen Dienstbarkeiten werden im Grundbuch eingetragen und gegenseitige Durchleitungsrechte innerhalb des Quartiergestaltungsplanperimeters begründet.

#### **Art. 25**

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 Näher-, Grenz- und Zusammenbau-rechte, Fuss- und Fahrwegrechte sowie Durchleitungsrechte
- Betrieb und Unterhalt von gemeinsamen Anlageteilen wie Ga-ragen, Besucherparkplätze, Fuss- und Fahrwege, Kehr-Container und Beleuchtung
- Unterhalt Bepflanzung
- Verwaltung

#### **Art. 26**

Ausnahmen

Der Gemeinderat kann im Rahmen der Baubewilligung Ausnahmen von Sonderbauvorschriften des Quartiergestaltungsplanes gewähren, wenn damit keine Mehrausnutzung verbunden ist, die Abweichung geringfügig ist und gesamthaft eine mindestens gleichwertige Lösung erreicht wird.

#### **Art. 27**

Altlasten

Siehe Bericht Historische Untersuchung nach Altlasten Verordnung vom Büro CSD Ingenieure AG, 6460 Altdorf vom 23.09.2011.