



Quartiergestaltungsplan GIPO

Sonderbauvorschriften (SBV)

Festsetzung

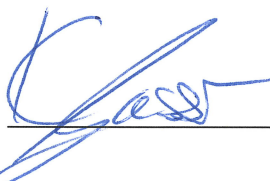
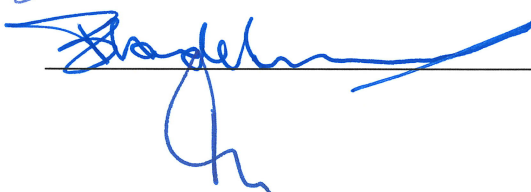
Emil Gisler AG
L253.1214, L298.1214,
D648.1214, L740.1214

Einwohnergemeinde Seedorf
L370.1214

Abwasser Uri
L375.1214

Korporation Uri
L372.1214

Von den Grundeigentümern festgesetzt am:


Erlass

Durch den Gemeinderat erlassen am: 08. MAI 2019

Präsident:

Gemeindeschreiber:

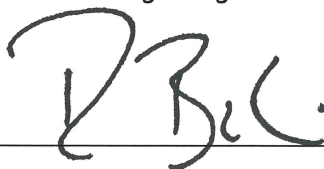
Genehmigung

Durch den Regierungsrat genehmigt am: 18. Juni 2019

Für den Regierungsrat:

RRB-Nr.:





2019-370

1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Rechtsgrundlagen Der Gemeinderat Seedorf erlässt, gestützt auf Artikel 54 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes¹, die nachfolgenden Vorschriften zum Quartiergestaltungsplan (QGP) GIPO.

Art. 2

Geltungsbereich Die Vorschriften gelten für den im Situationsplan 1:1'000 bezeichneten Quartiergestaltungsplanperimeter.

Art. 3

Zweck Der QGP GIPO schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erweiterung des Betriebsareals der Emil Gisler AG. Auf Basis des Bebauungs- und Nutzungskonzeptes werden insbesondere:

- die Bauten und Anlagen in dafür gekennzeichneten Baufeldern gegliedert
- die Erschliessung und Parkierung geregelt
- der Gewässerraum des Weidbachs sichergestellt

Art. 4

Bestandteile

Verbindlicher Teil:

- Sonderbauvorschriften (SBV)
- Situationsplan im Massstab 1:1'000

Orientierender Teil:

- Bebauungs- und Nutzungskonzept vom 18. Dezember 2018
- Lärmgutachten vom 14. Februar 2019
- Erläuterungen zum Quartiergestaltungsplan

Art. 5

Vorbehaltenes Recht

Soweit durch den QGP nichts anderes bestimmt wird, gelten das kantonale PBG sowie die rechtsgültige Bau- und Zonenordnung der Einwohnergemeinde Seedorf.

¹ RB 40.1111, Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 13. Juni 2010 (Stand am 1. Juni 2017)

2 Bebauung und Nutzung

Art. 6

Baufeld 1 Im Baufeld 1 sind Hallenbauten zugelassen. Bei Bauten ist insbesondere bei den Fassaden in Richtung Bauerstrasse und Weidstrasse auf eine gute Aussenwirkung zu achten. Die Nutzungsmasse und Gestaltung der Bauten sind im Baugesuch aufzuzeigen.

Art. 7

Baufeld 2 Im Baufeld 2 sind Lagerflächen, Hallen, Hochbauten sowie technische Anlagen wie beispielsweise Turmkräne zugelassen. Bei Bauten ist insbesondere bei den Fassaden in Richtung Bauerstrasse und Weidstrasse auf eine gute Aussenwirkung zu achten. Die Nutzungsmasse und Gestaltung der Bauten sind im Baugesuch aufzuzeigen.

Art. 8

Baufeld 3 Das Baufeld 3 wird bis zur Überbauung als Parkplatz genutzt. Bei einer Überbauung des Baufeldes sind die Parkplätze zu kompensieren. Die öffentliche Nutzung und Bewirtschaftung des Parkplatzes sind vertraglich zu regeln. Die Oberfläche ist sickerfähig zu gestalten. Bei der Nutzung als Parkplatz kann auf den öffentlich-rechtlichen Grenzabstand verzichtet werden. Der Parkplatz ist innerhalb von fünf Jahren nach Inkrafttreten des Quartiergestaltungsplans zu realisieren.

Lagerhallen und Lagerflächen sind nicht zugelassen. Bei der Gestaltung der Bauten ist auf eine gute Aussenwirkung zu achten. Bauten haben sich, insbesondere in Bezug auf die maximale Höhe, gut ins Landschaftsbild einzufügen. Flachdächer sind zugelassen. Die Umgebungsgestaltung bei Neubauten ist im Rahmen des Baugesuchs aufzuzeigen.

Art. 9

Baufeld 4 Das Baufeld 4 kann für den Reitsport genutzt werden. Eine Reithalle ist zulässig. Eine industrielle Nutzung gemäss Art. 7 im Sinne einer zusätzlichen Arealerweiterung ist möglich.

Art. 10

Abwasserpumpwerk Die Nutzung der Liegenschaft L.375.1214 bleibt bestehen. Die Zufahrt zum Gebäude ist sicherzustellen.

3 Erschliessung

Art. 11

Sondertransportroute	Die Sondertransportroute erschliesst im Einbahnverkehr die Baufelder 1 und 2 für Sondertransporte. Der bestehende Warteraum für den öffentlichen Busverkehr bleibt erhalten. Die Emil Gisler AG regelt die Überfahrtsrechte gegenüber Dritten mittels Dienstbarkeiten. Im Bereich der Baufelder sind Überdachungen und Kranbahnverlängerungen über der Sondertransportroute möglich.
----------------------	--

Art. 12

Logistikroute	Die Logistikroute erschliesst im Einbahnverkehr das Betriebsareal für Logistiktransporte. Die Emil Gisler AG regelt die Überfahrtsrechte gegenüber Dritten mittels Dienstbarkeiten. Örtliche Überdachungen über der Logistikroute bei den Abladestellen und Zugängen der Hallenbauten sind möglich.
---------------	---

Art. 13

Knoten Bauerstrasse-Kohlplatzstrasse	Der bestehende Einlenker von der Bauerstrasse in die Kohlplatzstrasse wird angepasst. Der Einlenker soll senkrecht in die Bauerstrasse münden. Durch eine höhenversetzte Sperrfläche bleiben Ausfahrten durch Logistiktransporte möglich.
--------------------------------------	---

Art. 14

Verkehrsfläche	Auf der im Plan eingezeichneten Verkehrsfläche sind Parkplätze zugelassen.
----------------	--

Art. 15

Langsamverkehr	Die im Plan eingezeichnete Fussgänger Verbindung ist offen zu halten und zu gewährleisten.
----------------	--

4 Umlegung Weidbach

Art. 16

Gewässerraum

Der Weidbach wird gemäss Situationsplan umgelegt. Der Gewässerraum des offen geführten Baches beträgt 12m. Die Eindolungen werden mit Gewässerbaulinien ausgedehnt.

Art. 17

Gestaltung
Uferbereiche

Der verlegte Weidbach ist naturnah zu gestalten. Es sind Strukturen anzulegen, welche der Wanderung von Amphibien und Reptilien dienen. Die zukünftige Bestockung und Bepflanzung der Uferbereiche erfolgt mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen und hat sich an der ökologischen Funktion des Weidbachs zu orientieren. Sie dienen als Sichtschutz und bezwecken die räumliche Trennung des Betriebsareals vom Siedlungsgebiet. Die dabei erforderlichen Sichtweiten im Bereich von Verkehrsanlagen sind gemäss den technischen Normen einzuhalten.

5 Weitere Bestimmungen

Art. 18

Lärmschutz

Die Anforderungen gemäss Lärmschutzverordnung² sind einzuhalten. Das erforderliche Lärmgutachten ist orientierender Bestandteil dieser SBV.

Art. 19

Wald

Zur Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes ist die Zugänglichkeit über das Areal der Emil Gisler AG zu gewährleisten.

Art. 20

Entwässerung

Das Meteor- bzw. das Regenwasser ist gesamthaft zu versickern.

Art. 21

Grundwasser

Tiefergreifende Bauteile oder Fundamente müssen über dem mittleren Grundwasserspiegel ausgeführt werden. Ansonsten ist ein Durchflusssnachweis zu erstellen.

Art. 22

Energie

Der Wärme- und Kältebedarf der Bauten auf den Baufeldern soll mit erneuerbaren Energien bereitgestellt werden. Abweichungen dieses Grundsatzes sind im Baugesuch zu begründen. Die Ausstattung von Dachflächen mit Photovoltaikanlagen ist möglich.

² SR 814.41, Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 (Stand am 1. April 2018)

6 Etappierung

Art. 23

Etappierung

Das Quartiergestaltungsplangebiet kann in Etappen überbaut werden.

7 Schlussbestimmungen

Art. 24

Grundbuch

Der Quartiergestaltungsplan mit den Sonderbauvorschriften ist im Grundbuch anzumerken.

Art. 25

Rechtsgültigkeit

Der Quartiergestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.