



CAS ARCHITEKTEN

Quartiergestaltungsplan
Palanggenmatt Seedorf

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Willisau, 04. Oktober 2013

6462 Seedorf
Kanton Uri

Inhaltsverzeichnis

- I. Reglemente zum Quartiergestaltungsplan
 - 1.01 Geltungsbereich und Zweck
 - 1.02 Verhältnis zur Grundordnung
 - 1.03 Nutzung
 - 1.04 Baubereiche
 - 1.05 Höhenlage, Geschosshöhen, Anzahl Vollgeschosse
 - 1.06 Mehrlängenzuschlag
 - 1.07 Abstände
 - 1.08 Dachform, Dachgestaltung
 - 1.09 Materialisierung, Farbgebung
 - 1.10 Behinderten gerechte Bauweise
 - 1.11 Erschliessung, Parkierung
 - 1.12 Umgebung
 - 1.13 Spiel- und Freizeitplätze
 - 1.14 Versorgung, Entsorgung
 - 1.15 Ökologie
 - 1.16 STWEG-Reglement
 - 1.17 Grundbuchanmerkung

- II. Planunterlagen
 - 2.01 Verbindlicher Bestandteil

- III. Bauziffern
 - 3.01 Ausnützungsziffer

- IV. Schlussbestimmungen
 - 4.01 Ausnahmen
 - 4.02 Inkrafttreten des Quartiergestaltungsplanes

- V. Unterschriften
 - 5.01 Grundeigentümer
 - 5.02 Gesuchssteller
 - 5.03 Projektverfasser

Gestützt auf den § 76 der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Seedorf vom November 2012 werden zum Quartiergestaltungsplan Palanggenmatt folgende Vorschriften erlassen:

I. Reglemente zum Quartiergestaltungsplan

1.01 Gestaltungsbereich und Zweck

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die Parzellen Nr. 91, 92 und 681, Grundbuch Seedorf. Die bestehenden Gebäude auf den Parzellen 92 und 681 werden in ihrer jetzigen Art bestehen bleiben. Für künftige Massnahmen auf diesen Parzellen gilt die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Seedorf. Das Gebäude auf der Parzelle Nr. 91, die alte Sägerei wird abgebrochen und durch mehrere, dem Wohnen dienenden Gebäude ersetzt. Der Perimeter ist auf dem Plan 506.106 ausgewiesen.

1.02 Verhältnis zur Grundordnung

Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Seedorf, die kantonalen und die eidgenössischen Vorschriften.

1.03 Nutzung

Innerhalb des Perimeters ist Wohnnutzung und nicht störendes Gewerbe erlaubt

1.04 Baubereiche

Die Hochbauten müssen innerhalb der im Baufelderplan 506.106 festgelegten Baubereiche liegen. Balkone und Vordächer dürfen die Baubereiche um maximal 2.00 m überschreiten. Für die Einfahrt zu der Einstellhalle besteht zur nördlichen Parzellengrenze ein Grenzbaurecht. Eingeschossige Nebenbauten (z.B. Velounterstände, etc.) können ausserhalb der Baubereiche liegen, müssen aber an die Verkehrswege angegliedert werden.

1.05 Höhenlage, Geschosshöhen, Anzahl Vollgeschosse

Die in den Schemaschnitten festgelegten Koten für das erste Vollgeschoss und die maximale Gebäudehöhe dürfen um maximal 50 cm über- oder unterschritten werden. Die Attikageschosse müssen allseitig zurückgesetzt werden. Geschosshöhen und die Anzahl der Vollgeschosse richtet sich nach den Zonenvorschriften.

1.06 Mehrlängenzuschlag

Auf den Mehrlängenzuschlag gemäss Bau- und Zonenreglement Seedorf wird verzichtet. Die entsprechende Vereinbarung mit dem Grundeigentümer Parzelle Nr. 8 ist Bestandteil der Sonderbauvorschriften.

1.07 Abstände

Die Grenzabstände richten sich nach der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Seedorf. Entlang der Nordseitigen Parzellengrenze zwischen Parzelle Nr. 91 und Parzelle Nr. 8 wird

für die Zufahrt für die Eistellhalle auf den Grenzabstand verzichtet. Die entsprechende Vereinbarung mit dem Grundeigentümer Parzelle Nr. 8 ist Bestandteil der Sonderbauvorschriften.

Der Waldabstand wurde durch das Amt für Forst und Jagd des Kantons Uri festgelegt und beträgt am südlichen Ende des Gestaltungsplansperimeters 20 Meter und am westlichen Ende 15 Meter. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die Bewilligung der Sicherheitsdirektion des Kantons Uri einzuholen.

1.08 Dachform, Dachgestaltung

Die Dächer der Mehrfamilienhäuser müssen als Flachdächer ausgebildet werden. Zur Retention sind die Dächer extensiv zu begrünen.

1.09 Materialisierung, Farbgebung

Die Neubauten werden in Massivbauweise ausgeführt. Das Farb- bzw. Materialkonzept muss eine homogene Gesamtbebauung gewährleisten. Die bestehenden Bauten auf den Parzellen 92 und 681 sind dabei zu berücksichtigen. Ein detailliertes Material- und Farbkonzept wird im Rahmen einer Baueingabe zur Bewilligung vorgelegt. Grelle Farben sind nicht zulässig.

1.10 Behinderten gerechte Bauweise

Alle Wohnungen sind in behinderten gerechter Bauweise zu erstellen. Die Wohnungen müssen sowohl von der Tiefgarage als auch vom Eingangsgeschoss her erreichbar sein (ebenerdig oder durch einen Lift erschlossen).

1.11 Erschliessung, Parkierung

Die Überbauung ist ausserhalb der oberen Feldstrasse und den bereits bestehenden Verkehrsflächen auf den Parzellen 92 und 681 autofrei zu halten. Oberirdische Parkplätze sind entlang der oberen Feldstrasse anzuordnen. Am Ende besagter Strasse ist ein Wendehammer auszubilden und entsprechend frei zu halten. Das Befahren des Areals durch die Blaulichtorganisationen bleibt vorbehalten. Die genaue Ausbildung der Wege ist im Rahmen der Baubewilligung mit der Feuerwehr Seedorf zu klären. Die Erschliessung der Tiefgarage erfolgt über eine Ein- und Ausfahrt von Norden her.

Die Anzahl der zu erstellenden Parkplätze und Abstellflächen für Fahrräder richtet sich nach dem Parkplatzreglement der Gemeinde Seedorf.

Die Siedlung ist intern durch ein Fusswegnetz zu erschliessen das an die obere Feldstrasse angebunden ist.

1.12 Umgebung

Der Aussenraum ist mit Parkbäumen bzw. einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Anordnung der Bäume, Sträucher, Hecken und die Abmessungen der Flächen ist im Grundrissplan Erdgeschoss (506.101) schematisch festgelegt.

Es ist eine einheitliche Siedlungsbleuchtung nach zeitgemässen Kriterien (sparsam, möglichst geringe atmosphärische Lichtverschmutzung, Vermeidung von Angsträumen, Publikumslenkung etc.) zu erstellen.

1.13 Spiel- und Freizeitplätze

Innerhalb der Überbauung ist ein gemeinschaftlich genutzter Platz für Spiel und Freizeit vorzusehen. Der Platz ist mit Möblierung auszustatten, die verschiedenen Alterstufen gerecht werden.

1.14 Versorgung, Entsorgung

Wasserversorgung: Gemäss dem Protokoll der Wasserversorgung Seedorf vom 02.09.13 ist der Wasseranschluss gewährleistet. Die Übergabe erfolgt vor dem Hydranten Nr. 41.

Häusliches Abwasser und Regenabwasser: Gemäss dem Schreiben vom 26.09.13 der Abwasser Uri ist der Anschluss an die öffentliche Kanalisation über den Schacht Nr. 2520 gewährleistet. Weiter gelten die Bestimmungen 2.1.1 und 2.1.2 der Vorprüfung des Amtes für Umweltschutz. Unverschmutztes Regenabwasser soll nach Möglichkeit auf der Parzelle versickern. Das detaillierte Projekt wird im Rahmen der Baubewilligung eingereicht.

Nicht öffentlicher Sammelplatz für Kehr- und Wertstoffe: Die Standorte für die Container befinden sich im Bereich der Tiefgaragenzufahrt oder der Aussenparkplätzen. Für Papier, Karton und dergleichen ist ein Raum im UG vorgesehen. Die genaue Lage und Grösse ist im Rahmen der Baubewilligung mit der Zentralen Organisation für Abfallbewirtschaftung im Kanton Uri (ZAKU) zu koordinieren.

1.15 Ökologie

Es sind erneuerbare Energien zu verwenden.

1.16 STWEG-Reglement

Bei der Erteilung der Baubewilligung muss ein Reglement vorliegen, welches den Bau und den Unterhalt der Verkehrsflächen, der Ver- und Entsorgungsanlagen sowie der gemeinschaftlichen Flächen unter den zukünftigen Eigentümern verbindlich regelt. Dies ist im Grundbuch anzumerken.

1.17 Grundbuchanmerkung

Der rechtsgültige Gestaltungsplan ist auf Kosten des Grundeigentümers als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

II. Planunterlagen

2.01 Verbindlicher Bestandteil

Folgende Pläne sind integrierender Bestandteil dieses Reglements:
506.106 Baufelderplan (rev.: 30.09.2013)

Der Planungsbericht und die Pläne des Bebauungsvorschlages 506.101 - 506.105, 506.107 - 506.109 haben orientierenden Charakter und sind nicht bindender Bestandteil des Gestaltungsplanes.

III. Bauziffern

3.01 Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer beträgt höchstens 0.75. Für die Berechnung der Ausnützungsziffer wird ein Aussenwandquerschnitt von 25 cm angenommen.

IV. Schlussbestimmungen

4.01 Ausnahmen

Der Gemeinderat kann Ausnahmen vom Gestaltungsplan und einzelnen Vorschriften gestatten, wenn keine nachbarlichen oder öffentlichen Interessen verletzt werden.

4.02 Inkrafttreten des Quartiergestaltungsplanes

Der Gestaltungsplan Palanggenmatt tritt gemäss Artikel 55 PBG nach der öffentlichen Auflage mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft.

V. Unterschriften

5.01 Grundeigentümer

Parzellen 91 und 681
Ernst Müller-Zraggen
Obere Feldgasse 57
6462 Seedorf
Telefon 041'871'03'09

Seedorf, 04.10.2013



Josef Müller-Arnold
Postmatte 16
6462 Seedorf
Telefon 041'870'04'32

Seedorf, 04.10.2013



Parzelle 92
Kaspar Felix Gisler-Immoos
Obere Feldgasse 59
6462 Seedorf
Telefon 041'870'49'12

Seedorf, 04.10.2013



5.02 Gesuchsteller

CAS Chappuis Aregger Solèr
Immobilien AG
Obergrundstrasse 73
6003 Luzern
Telefon 041 418 00 80

Seedorf, 04.10.2013

 **CAS Chappuis Aregger Solèr
IMMOBILIEN AG**
Obergrundstrasse 73 Postfach 2420
6002 Luzern 2 Universität
T 041 418 00 80 F 041 418 00 81

5.03 Projektverfasser

CAS Chappuis Aregger Solèr
Architekten AG
Menzbergstrasse 9
6130 Willisau
Telefon 041 972 59 10

Seedorf, 04.10.2013

 **CAS Chappuis Aregger Solèr
Architekten AG**
Menzbergstrasse 9 6130 Willisau
Tel. 041 972 59 10 Fax 041 972 59 11

Im Auftrage des Regierungsrates
Standeskanzlei Uri
Der Kanzleidirektor

16. Sep. 2014



