

ERBENGEMEINSCHAFT
MARIE UND FRANZ JAUCH SEEDORF

REGLEMENT FÜR DIE QUARTIERGESALTUNG
DER UEBERBAUUNG WYDENMATT
6462 SEEDORF

PAUL DUBACHER ARCHITEKTUR –+ BAULEITUNGSBÜRO
GROSSRIEDSTRASSE 2 6462 SEEDORF

Reglement für die Quartiergestaltung der Ueberbauung "Wydenmatt"

1. Ausgangslage

Die Erbgemeinschaft Marie und Franz Jauch beabsichtigt, den westlichen Teil der "Wydenmatt" (Parzelle 19) mit Wohnbauten zu überbauen. Die Ueberbauung "Wydenmatt" liegt eingangs Dorf, an ruhiger und sicherer Lage. Das Quartier ist von der Kantonsstrasse Seedorf-Bauen her erschlossen.

2. Ausnützungsziffer

Das Areal befindet sich gemäss Zonenplan in der Wohnzone E2, Ausnützungsziffer 0.50

Gesamtfläche	8'000m ²
abzüglich Erschliessungsstrassen, Parkplätze	<u>918m²</u>
anrechenbare Landfläche	7'082m ²

3. Allgemeines

Der Quartiergestaltungsplan vom 23.06.1994 bildet Bestandteil dieses Reglementes.

4. Grundsatz

Der Quartiergestaltungsplan gemäss Artikel 76 der Bauordnung Seedorf bezweckt die bauliche Koordination von zukünftigen Bauvorhaben im Gebiet "Wydenmatt". Das Quartier "Wydenmatt" soll die Vorbildfunktion der bestehenden Ueberbauung "Wyden" übernehmen, wo verschiedene Bauweisen (Einfamilien-, Doppel Einfamilienhäuser, Villen) verwirklicht wurden. Die verschiedenartigen Bauweisen sollen jedem einzelnen Bauherrn die Freiheit einräumen, sein Eigenheim - mit Ausnahme kleiner Einschränkungen - individuell zu verwirklichen. Mit der geplanten Ueberbauung "Wydenmatt" sollen die raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abgestimmt werden, um einen nahtlosen Uebergang zum bereits bestehenden "Wyden-Quartier" gewährleisten zu können.

5. Vorbehaltenes Recht

Sofern durch den Quartiergestaltungsplan nicht anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften der rechtsgültigen Bauordnung der Gemeinde Seedorf.

6. Grenzabstand gegenüber Nachbargrundstücken

Gegenüber an den Quartiergestaltungsplan angrenzenden Grundstücken gelten die zonengemäss Grenz- und Gebäudeabstände sowie allfällige Mehrlängenzuschläge (gemäss Bauordnung Seedorf). Im Quartier "Wydenmatt" selbst gelten die Vorschriften der Bauordnung Seedorf sowie der Feuerpolizeigesetzgebung.

7. Zulässige Bauten

Im Quartier "Wydenmatt" können Häuser bis zwei Wohneinheiten erstellt werden. Reihenhäuser sind möglich

8. Dachformen

Es sind einfache Dachformen vorzusehen; bevorzugt werden Schrägdachformen. Flachdächer sind nur bei eingeschossigen Bauten zulässig (z.B. Garagenanbau, Holzunterstand, etc).

9. Erschliessung

Vor der Ueberbauung des Quartiers "Wydenmatt" muss die Erschliessung mit Strassen, Kanalisation, Wasser, Elektrizität, Telefon, Gemeinschaftsantenne sichergestellt sein.

Anfangs der Quartierzufahrt sind drei Besucherparkplätze vorgesehen. Aufgrund der Gemeindebauordnung müssen alle Häuser über entsprechende Autoabstellplätze verfügen. Abstellplätze für Velos, Kinderwagen, etc. sind von den Hausbesitzern individuell zu gestalten. Es ist nicht vorgesehen, die verschiedenen Parzellen mit irgendwelchen Fusswegen zu verbinden, da sie über Stichstrassen erschlossen sind.

10. Gestaltung

Das Quartier soll als bauliche Einheit gestaltet werden. Für die hauptsächlichsten von aussen sichtbaren Bauteile sind ortsübliche Materialien wie Holz, Mauerwerk verputzt oder roh, Beton oder ähnliches zu verwenden. Plastikplatten und ähnlich wirkendes Material dürfen nicht verwendet werden, auch nicht für offene Bauteile (Sitzplatzabdeckungen, Windschutzwände, Balkonbrüstungen, usw) oder Provisorien.

11. Umgebung

Die Umgebung soll einheitlich gestaltet sein; an den Grenzen ist die Terrainhöhe gegenseitig anzupassen. Die Höhe der Aufschüttungen darf bei der Einfahrt 1.00 Meter ab gewachsenem Terrain nicht überschreiten. Als gewachsenes Terrain gilt jeweils die Höhe ab ok. Strassenniveau im Bereich der privaten Zufahrt.

Die Freiflächen sollen mit einheimischen Sträuchern und Bäumen bepflanzt werden.

Nachdem in der geplanten Ueberbauung "Wydenmatt" keine Mehrfamilienhäuser (ab 3 Wohneinheiten) sondern nur Einfamilien- und Doppelfamilienhäuser vorgesehen sind, entfaltet die Bestimmung des kantonalen Baugesetzes bezüglich den Kinderspielplätzen für das Quartier "Wydenmatt" keine Wirkung.

12. Verkehrssicherheit

Im Bereich der Strasseneinmündungen dürfen keine Einfriedungen oder Pflanzen und dergleichen angebracht werden, welche die Uebersicht bzw. die Verkehrssicherheit beeinträchtigen könnten. Auch im Bereich der privaten Zufahrten sind die Bepflanzungen so tief wie möglich zu halten.

13. Wasser

Für die Wasserversorgung gelten die besonderen Auflagen und Bedingungen der Wasserversorgungskommission Seedorf, gemäss separater Verfügung.

14. Kanalisation

Für die Entwässerung gelten die besonderen Auflagen und Bedingungen der Kanalisation Seedorf bzw. gemäss Kanalisations-Reglement.

15. Baueingabe und Baubewilligung

Für die Baueingabe der einzelnen Objekte gelangt das übliche Baubewilligungs-Verfahren zur Anwendung.

16. Rechtsgültigkeit

Sämtliche Auflagen und Bedingungen dieses Reglementes sind bei Handänderungen für den Rechtsnachfolger sinngemäss verbindlich.

Seedorf, den 24.06.1994

Architektur- und Bauleitungsbüro

P. Dubacher

Seedorf, den 23.06.1994

Erbengemeinschaft Marie und Franz Jauch
Die Bevollmächtigten

R. Gisler

S. Bulgheroni-Frei

Seedorf, den 23.06.1994

Gemeinderat Seedorf
Präsident

Gemeindeschreiber



J. Arnold

H. Furrer

Korr/QGP-Wyde

Genehmigt in der Sitzung des
Regierungsrates vom **31. Okt. 1994**

Standeskanzlei Uri