



GEMEINDE SEEDORF

QUARTIERGESTALTUNGSPLAN PARZ. NR. 32, 33, 429

**SONDERBAUVORSCHRIFTEN ZUM QGP
„ZWYSSIGMATTE“
6462 SEEDORF**

Datum: 19. Oktober 2013

PROJEKTVERFASSEN:
HTS ARCHITEKTEN + PARTNER AG, Hellgasse 23 / 6460 Altdorf

0. INHALTSVERZEICHNIS

- 1. EINLEITENDE BESTIMMUNGEN**
- 2. BAUBEREICHE, BAUGESTALTUNG**
- 3. AUSNÜTZUNG**
- 4. ERSCHLIESSUNG, PARKIERUNG, ENTSORGUNG**
- 5. UMGEBUNGSGESTALTUNG**
- 6. UEBRIGE BESTIMMUNGEN**
- 7. SCHLUSSBESTIMMUNG**

Art. 1**Bestandteile**

Der Quartiergestaltungsplan besteht aus folgenden Teilen:

Verbindlich:

- a.) Situationsplan im Massstab 1 : 500 vom: 19. Oktober 2013
- b.) Sonderbauvorschriften zum QGP vom: 19. Oktober 2013

nicht verbindlich d.h. nur orientierenden Charakter:

- c.) Höhenlinien / Schemaschnitt im Massstab 1 : 500 vom:
19. Oktober 2013
- d.) Zonengrenzen / AZ-Bereich Massstab 1 : 500
- e.) Erläuterungsbericht vom: 19. Oktober 2013
- f.) Modell im Massstab 1 : 500
- g.) Groberschliessung Massstab 1 : 500
- h.) Richtprojekt Massstab 1 : 500

Art. 2**Geltungsbereich**

Der Quartiergestaltungsplan umfasst den im Situationsplan 1: 500 vom 19. Oktober 2013 bezeichneten Perimeter.
Es handelt sich dabei um die Parzelle Nr. 32, 33 und 429.
Die Gesamtfläche beträgt 6'238 m².

Art. 3**Zweck**

Der Quartiergestaltungsplan bezweckt:

- a.) die Verwirklichung einer nach einem einheitlichen Konzept verdichteten Wohnsiedlung, unter optimaler Ausnützung des vorhandenen Grundstückes.
- b.) eine bessere Gestaltung der Ueberbauung welche sich als ganzes harmonisch in die Landschaft einfügt.
- c.) zentrale Parkierungslösungen.

Art. 4**Baubereiche**

Die Zahl und die Lage der Gebäude, deren minimale Grenz- und Gebäudeabstände, sowie die maximalen Gebäudeabmessungen, werden durch die Baubereiche bzw. die Baubereichsgrenze bestimmt.

Art. 5**Höhenlage der Gebäude**

Die Höhenlage der einzelnen Gebäude ist im Situationsplan 1: 500 fixiert. Kleinere Abweichungen (+ / - 50 cm) sind aus installationstechnischen Gründen erlaubt und im Rahmen des definitiven Bauprojektes zu genehmigen.

Art. 6**Geschosszahl**

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse geht aus dem Situationsplan 1: 500 hervor.

Art. 7**Dachformen**

Die Gestaltung der Dächer hat ein formal abgestimmtes Erscheinungsbild aufzuweisen. Bei den Hauptgebäuden sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 18° - 40° vorgeschrieben. Die Firstrichtung ist im Situationsplan 1: 500 definiert. Dachaufbauten sind im Rahmen der best. Bau- und Zonenordnung erlaubt.

Art. 8**Fassaden**

Für sämtliche Bauten ist eine einheitliche Fassadengestaltung anzustreben. Ebenso ist eine einheitliche Fassadenmaterialisierung erwünscht.

Art. 9**Farb- und Material-Muster**

Rechtzeitig vor Ausführung der Bauarbeiten ist für alle Neubauten im Bereich des Gestaltungsplanes ein Farb- und Materialkonzept zu erarbeiten und der Baukommission Seedorf zur Genehmigung einzureichen.

Art. 10**Ökologie/
Energiekonzept**

Es ist ein ökologisches Heizsystem vorgesehen.
Zielsetzung:

- tiefer Primärenergieverbrauch
- tiefe Jahresbetriebskosten
- umweltschonender Betrieb
- optimale wärmetechnische Gebäudeisolationen

Die detaillierten Abklärungen und Berechnungen werden im Zusammenhang mit der Ausarbeitung des Bauprojektes gemacht.

Ein Auf- und Anbau von Sonnenkollektoren und/oder Photovoltaik-Modulen bei den Gebäuden ist erlaubt.

Da die Parzellen 428 und 429 nicht optimal ausgenutzt sind, werden diese in die AZ-Berechnungen miteinbezogen. Da die möglichen baulichen Veränderungen an den best. Einfamilienhäusern aber nicht bestimmt sind, werden diese Parzellen nicht in den Perimeter des Gestaltungsplanes miteinbezogen.

Art. 12**Bruttogeschoss-
flächen**

Landflächen	Parz. Nr.	Kernzone K III	W 2, W2B	Total
	33	1'799 m2	3'448 m2	5'247 m2
	32		400 m2	400 m2
	428		923 m2	923 m2
	429		1'929 m2	1'929 m2
anrechenbare Landflächen	Total m2	1'799 m2	6'700 m2	8'499 m2
	AZ	0.75	0.55	
	QGP-Bonus			
	AZ Total	0.75	0.55	
	BGF max.	1'349 m2	3'685 m2	5'034 m2

Kernzone **1'349 m2**

W2 / W2B **3'685 m2**

Es ist kein interner BGF-Transfer zwischen Kernzone und der W2 / W2B-Zone möglich.

Art. 13**Verkehrs-
erschliessung**

Die Liegenschaft wird über die untere Feldgasse erschlossen. Die heutige Erschliessung der Parzellen 428 und 429 wird aufgehoben.
Die neue Erschliessungsstrasse wird als Wohn- und Spielstrasse ausgebildet.

Art. 14**Autoabstellplätze**

Die genaue Anzahl der Abstellplätze, sowie deren genaue Lage, werden mit dem Bauprojekt festgelegt.

Art. 15**Fahrräder**

Die Abstellplätze für Fahrräder befinden sich in der Tiefgarage sowie in der eingeschossigen Baute bei der Rampe zur Tiefgarage.

Art. 16**Fussgängerwege**

Das neue Wohnquartier wird durch eine Fussgängerverbindung über die alte Erschliessungsstrasse mit der Dorfstrasse verbunden.
Die Lage der Fusswegverbindung und der Wohn- bzw. Spielstrasse kann dem Situationsplan 1: 500 entnommen werden.

Art. 17**Werkleitungen**

Die interne Groberschliessung ist im Plan externe Erschliessung schematisch eingezeichnet.
Die detaillierten Pläne sind zusammen mit dem Bauprojekt der Baukommission zur Genehmigung einzureichen.

Art. 18**Entsorgung**

In der eingeschossigen Nebenbaute bei der Rampe wird ein Containerraum erstellt (siehe Situationsplan).

Abwasserentsorgung

- a) Das unverschmutzte Dach- und Sickerwasser ist über leistungsfähige Sickergräben oder Sickergalerien dem Grundwasser zuzuführen.
- b) Oberflächenwasser von nicht oder nur ausnahmsweise befahrenen Wegen ist über die Schulter oder flächig mit Bodenpassage zu versickern.
- c) Offene Park- und Abstellplätze sind unbefestigt zu gestalten, zum Beispiel mit Rasengittersteinen oder Plattensystemen mit breiten, kiesverfüllten Fugen.

Art. 19**Umgebungs-
bereiche**

Die Umgebung wird wie folgt differenziert:

- a.) Wohn- Spielstrasse (Fussgängerpriorität)
- b.) Grünflächen
- c.) Besucherparkplätze

Die Grünflächen zwischen den einzelnen Baubereichen sind zurückhaltend zu bepflanzen.

Mit dem Baugesuch ist in geeignetem Massstab ein Umgebungsplan einzureichen, welcher die Gestaltung dieser Bereiche aufzeigt.

Art. 20**Bepflanzung**

Für die Bepflanzung mit Hochstämmen ist der Situationsplan orientierend. Erlaubt sind ausschliesslich einheimische Bäume und Gehölze.

Mit dem Baugesuch ist in geeignetem Massstab ein Umgebungsplan einzureichen, welcher die Bepflanzung aufzeigt.

Art. 21**Spielplätze**

Die Wohnstrasse ist so auszugestalten, dass sie gleichzeitig als Spielplatz und Treffpunkt dient. Angrenzend an die Spielstrasse ist ein allgemeiner Spielplatz zu erstellen. Die Ausstattung hat sich an die einschlägigen Richtlinien und Empfehlungen zu halten.

Mit dem Baugesuch ist in geeignetem Massstab ein Umgebungsplan einzureichen, welcher die Gestaltung dieser Bereiche aufzeigt

Art. 22**Weitere**

Mit Ausnahme der abweichenden Bestimmungen dieses Vorschriften Reglements und des dazugehörenden Quartiergestaltungsplanes gelten:

- a.) Planungs- und Baugesetz des Kantons Uri
- b.) Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Seedorf
- c.) Lärmschutzverordnung
- d.) Wohnhygiene

Für den Schall- und Wärmeschutz gelten die jeweils gültigen kantonalen Vorschriften sowie SIA-Normen 180/181.

Der Quartiergestaltungsplan und das Quartiergestaltungsreglement sind im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken. Die Anmeldung erfolgt durch den Gemeinderat.

Mit vorliegendem Reglement erklären sich die Grundstück-besitzer der Parzellen 32, 33, 428 und 429 einverstanden.

Die Grundeigentümer

Anita Arnold-Zwyssig

A Arnold

Anton Arnold-Zwyssig

Anton Arnold-Zwyssig

Alfred Zwyssig-von Rotz

Alfred Zwyssig-von Rotz

Vom Gemeinderat erlassen

04.12.2013

Der Gemeindepräsident

Werner

Der Gemeindeschreiber

[Signature]

11. Feb. 2014

Vom Regierungsrat genehmigt

[Signature]

Für den Regierungsrat

[Signature]



Altdorf, 19. Oktober 2013