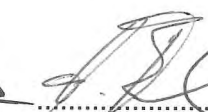

Erläuterungen
QUARTIERPLAN
über die Parzelle 209
6462 Seedorf

“Obere Postmatte”

Stand 16.01.2009

Die Grundeigentümer:


Irene Beck


Andy Beck


Hanspeter Baumann

Robert Gamma AG

Vom Gemeinderat erlassen: 23.01.09



Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

10. März 2009

Vom Regierungsrat genehmigt:

Für den Regierungsrat:



0. PLANVERZEICHNIS

Plan Nr.:	Text:	Datum:
8202-100 d	Situation 1:500	26.11.2008
8202-101 h	Werkleitungen	13.01.2009
8202-103 c	Geländeschnitte	08.09.2008

1. EINLEITUNG

Die Robert Gamma AG Schattdorf ist beauftragt auf der Parzelle 209 der Gemeinde Seedorf einen Quartierplan zu erstellen, sie ist ebenfalls Bevollmächtigt, gemäss Vertrag 128/06 von FXM den Erbstamm 3, 4 und 5 zu vertreten.

Das Ziel ist es, die Parzelle kontrolliert zu erschliessen und die Medienerschliessung zu gewährleisten um so die Parzelle mit Wohnbauten zu überbauen.

2. GRUNDLAGEN

Für die Bearbeitung des vorliegenden Quartierplanes dienen die folgenden Grundlagen.

- BAUGESETZ DES KANTONS URI, (vom 10. Mai 1970 [1] ; Stand am 1. Juni 2007)
- Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Seedorf Stand Juli 2005

Die Parzelle befindet sich gemäss Zonenplan in der Wohnzone W2a.
Es gilt eine Ausnützungsziffer von 0.5.

Sofern durch den Quartierplan nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften der rechtsgültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Seedorf.

3. BODENWALDSTRASSE

Entlang der Bodenwaldstrasse ist eine Freihaltezone definiert. Die Einwohnergemeinde Seedorf beabsichtigt in diesem Bereich, die bestehende Bodenwaldstrasse auf eine Breite von maximal 6,5m inklusive einem einseitig geführten Trottoir zu erweitern. Die Grundeigentümer unterstützen diese Erweiterung und sind deshalb bereit, das dafür benötigte Grundeigentum an die Einwohnergemeinde zu veräussern.

Die entsprechenden Planungs- und Realisierungsschritte sind nach Abschluss des Quartierplanverfahrens - soweit nicht bereits erfolgt bzw. eingeleitet - durch die Einwohnergemeinde sicherzustellen. Die Einwohnergemeinde erklärt sich bereit, die entsprechenden Massnahmen terminlich so zu planen und zu koordinieren, dass die auf dem Quartierplan basierenden Realisierungen der Bauvorhaben nicht eingeschränkt werden.

Die Hapterschliessung der Parzellen erfolgt mehrheitlich über die bergseitige Erschliessung. Zwei Nebenerschliessungen erfolgen für die Bauten C1, D, E und voraussichtlich C2. Die Position ist entsprechend mit der ersten Baueingabe der Gebäude zu definieren. Und mit der Erstellung mit den Gebäuden ebenfalls zu realisieren.

4. ERSCHLIESSUNGSSTRASSE

Bei der Linienführung wurde der bestehenden Geländesituation eine hohe Beachtung geschenkt. Minimaler Bedarf der Verkehrsfläche und somit eine optimierte Nutzung der restlichen Bodenfläche.

Die neue Quartierstrasse wird mit einer Spurbreite von 4.50m erstellt. Der Wendeplatz wird so erstellt, dass ein 3-Achs LKW wenden kann.

Das Oberflächenwasser wird entsprechend den örtlichen Verhältnissen der Versickerung zugeführt, gemäss Absprache mit den kantonalen Amtsstellen.

5. ABWASSER

Für die Entwässerung gelten die Auflagen und Bedingungen der Kanalisation Seedorf.

Der südliche Bereich (Einzugsgebiet 9.08) ist dem Schacht 1936 zugeführt.
Der nördliche Bereich (Einzugsgebiet 9.10) ist dem Schacht 1460 zugeführt.

Das detaillierte Ausführungskonzept der Abwasserführung ist mit der jeweiligen Baueingabe der einzelnen Bauten abzugeben.

Das Dachwasser wird mittels Sickergräben / Sickerschächten dem Boden zurückgeführt. Die Vorplätze etc., werden mittels sickerfähigem Materialien wie Verbundsickersteinen oder ähnlichem erstellt, um das Oberflächenwasser unmittelbar wieder dem Boden rückzuführen.

6. WASSERVERSORGUNG

Für die Wasserversorgung gelten die Auflagen und Bedingungen der Kanalisation Seedorf.

Im Bereich des Kinderspielplatzes wird ein Hydrant realisiert. Das Leitungsnetz wird als Ringleitungssystem aufgebaut. Der Kostenverteiler wird in einer separaten Vereinbarung geregelt.

7. WERKLEITUNGEN

Für die Werkleitungen

- Elektrizität
- Telefon
- Gemeinschaftsantenne
- etc.

Es sind diverse Gespräche geführt worden. Eine Grundlage ist im Medienplan aufgezeigt. Detailabsprachen aufgrund der definitiven Baueingaben der einzelnen Parzellen, sind jedoch noch zu treffen. Wenn möglich ist die Erschliessung im Bereich der Strassenkörpers anzuordnen.

8. ABSTELLFLÄCHEN

Die beiden Bereiche im Norden sowie im Süden der Überbauung sollen als Besucherparkplätze dienen. Ein Dauerparkieren ist nicht gestattet.

9. KEHRICHT / GRÜNGUT - CONTAINER

Der Kehricht sowie das Grüngut wird zentral deponiert. Dazu ist die dem Ausbau entsprechende Anzahl von Container beim Einlenker in die Überbauung sicherzustellen. Auf eine zentrale Kompostierung des Grüngutes wird verzichtet.

10. PARZELLIERUNG

Die eingetragene Parzellierung soll als Leitfaden/Idee dienen. Abweichungen im Rahmen von Bauprojekten bleiben vorbehalten.

11. BAUKÖRPER / GRENZABSTÄNDE

Die eingetragenen Baukörper zeigen eine mögliche Positionierung auf.

Gegenüber den an den Quartierplan angrenzenden Grundstücken gelten die zonengemässen Grenz- und Gebäudeabstände, sowie allfällige Mehrlängenzuschläge (gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Seedorf)

Der grosse Grenzabstand unter den Grundstücken innerhalb des Quartierplanes wird um 2 Meter reduziert und beträgt somit neu 6.00 Meter.

Der Art 27, Grenzabstand von Kleinbauten wird auch für **angebaute** eingeschossige, begehbare und unbewohnte Kleinbauten angewendet.

12. GEBÄUDEHÖHEN

Die Maximalen Erdgeschosshöhen in den Reihen A (469.90) und B (467.00) sind definiert. Die weiteren Häuser sind entsprechend der Neigung der Bodenwaldstrasse definiert und ihre Erdgeschosse dürfen im Gebäudeschwerpunkt mit einer maximalen Höhe von 280 cm über der Bodenwaldstrasse liegen.

13. VERKEHRSSICHERHEIT

Im Bereich der Strasseneinmündungen dürfen keine Einfriedungen oder Bepflanzungen und dergleichen angebracht werden, welche die Übersicht im Sichtfeld von 0.60 m und 3.00 m bzw. die Verkehrssicherheit beeinträchtigen könnten. Auch im Bereich der privaten Zufahrten sind die Bepflanzungen entsprechend anzupassen.

14. WALDABSTAND

Gemäss Absprachen mit dem Forstamt können folgende Punkte festgehalten werden:

- Der Waldabstand wird von der Gemeinde in Absprache mit dem Forstamt auf grundsätzlich 15 Meter reduziert.
- Im Waldabstandsbereich darf der Kinderspielplatz angeordnet werden.

15. BÄUME

Im Randbereich der Haupteerschliessungsstrasse, sind Bäume vorgesehen (Verkehrsberuhigung). Der Standort wird entsprechend dem Strassenprojekt (detaillierte Baueingabe) gewählt.

16. UMGEBUNGSGESTALTUNG / BÖSCHUNGEN

Mauern und Lebhäge sind bis auf eine Höhe von 1,20 m auf der Grenze möglich. Sofern die Verkehrssicherheit damit nicht eingeschränkt wird.

Mehrhöhen sind mit einer Neigung von 1:1 zu realisieren oder um die Mehrhöhe von der Grenze zurückzusetzen.

17. NATUROBJEKTE

Im Grenzbereich zu den Nachbarparzellen 208 und 684 ist das folgende Naturobjekt eingetragen.

Naturobjekte NO (Art. 69b BZO)

Objekt-Nr.	Flurname	Objekttyp	Ziele der Erhaltung	Inventar-Nr.	Einstufung
NO 09	Postmatte	Feldhecke am Rand des Siedlungsgebietes mit Reststück einer Trockensteinmauer.	Hecke (inkl. Trockenmauer) erhalten. Periodisch abschnittsweise und selektiv zurückschneiden.	41	kommunal

Schattdorf, 16.01.2009