

Gemeinde Silenen UR

Quartiergestaltungsplan

Häusern

Parzelle 418

Sonderbauvorschriften vom 19.08.2015

Anpassung Juni 2019, siebzehn13 architekten AG vom 18.06.2019
Art.6 Baubereiche, Art.5 Bestandteile, Art. 8 Erschliessung & Parkierung

Anpassung August 2019, siebzehn13 architekten AG vom 29.08.2019
Art.11 Energie

Vom Gemeinderat erlassen: 04.11.2013 Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Vom Regierungsrat des Kantons Uri mit Beschlussnummer 2019-729 genehmigt am 26. Nov. 2019



Für den Regierungsrat:

Inhaltsverzeichnis

Art. 1	Rechtsgrundlage	4
Art. 2	Vorbehaltenes Recht	4
Art. 3	Geltungsbereich	4
Art. 4	Zweck	4
Art. 5	Bestandteile	5
Art. 6	Baubereiche	5
Art. 7	Gestaltung Hochbauten	6
Art. 8	Erschliessung und Parkierung	6
Art. 9	Umgebungsgestaltung und Grünflächen	7
Art. 10	Ausnützung	7
Art. 11	Energie	8
Art. 12	Abweichungen von der Normalbauweise	8
Art. 13	Inkrafttreten	8
	Schlussbestimmung	8

Art. 1

Rechtsgrundlage

Der Gemeinderat erlässt, gestützt auf Art. 54 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 13. Juni 2010 (PBG) und Art. 90 der Bauordnung Silenen vom 15. Juni 2011 (BO), die nachfolgenden Sonderbauvorschriften zum Quartiergestaltungsplan Häusern.

Art. 2

Vorbehaltenes Recht

Mit Ausnahme der abweichenden Bestimmungen dieser Sonderbauvorschriften (SBV) und des dazugehörigen Quartiergestaltungsplan (QGP) gelten:

- Bau und Zonenordnung (BO) der Gemeinde Silenen vom 15. Juni 2011
- Planungs- und Baugesetz des Kantons Uri vom 13. Juni 2010
- Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986

Art. 3

Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan umfasst den im QGP bezeichneten Perimeter:

Das Quartiergestaltungsplangebiet „**Häusern**“ umfasst die Parzelle 418 in Silenen welche eine Gesamtfläche von 7'531.09 m² aufweist.

Art. 4

Zweck

Der QGP verfolgt folgende Zwecke:

- Schaffung eines einheitlichen Erschliessungskonzepts des Quartiers
- Verwirklichung einer nach einem einheitlichen Konzept verdichteten Wohnsiedlung, unter möglichst optimaler Ausnützung des vorhandenen Grundstücks
- den schonenden Umgang mit Landreserven durch verdichtete Wohnformen
- Schaffung einer gesunden Mischung verschiedener Wohnformen
- Schaffung von attraktivem Wohn- und Lebensraum für Familien.

Art. 5

Bestandteile

Der QGP besteht aus folgenden Teilen:

verbindlich:

- Sonderbauvorschriften Quartiergestaltungsplan vom 19.08.2015
Anpassung Juni 2019, siebzehn13 architekten AG vom 18.06.2019
- Quartiergestaltungsplan 1:500 vom 19.08.2015
Quartiergestaltungsplan Zonenanpassung Juni 2019, siebzehn13 architekten AG vom 18.06.2019

orientierend:

- QGP-Erläuterungsbericht vom 19.08.2015
- Modell 1:500
- Schnitt 1:500 vom 23.09.2014
- Situation Bestand 1:500 vom 23.09.2014 19.08.2015
- Werkleitungsplan 1:500 vom 23.09.2014
- Situation Richtprojekt 1:500 vom 19.08.2015
- Lärmschutzmassnahmen 1:500 vom 23.09.2014
- Lärmschutzgutachten vom 23.09.2014
- Geschossigkeitsnachweis Richtprojekt
- **Richtprojekt Stand Juni 2019, Skizzen, 3-D Modell, Skizzen und Ansichtslinie Baubereiche A - B siebzehn13 architekten AG vom 18.06.2019**

Art. 6

Baubereiche

Im QGP sind die minimalen Grenzabstände definiert. Nebst den Baubereichen für mehrgeschossige Hauptbauten sind Baubereiche für eingeschossige An- und Kleinbauten ausgewiesen.

Die Baubereiche A, B, **A-B**, C und D unterscheiden sich in der Art der Bebauung:

- Baubereich A ist bestimmt für DEFH (oder EFH)
- Baubereich B ist bestimmt für MFH (oder DEFH)
- **Baubereich A-B ist bestimmt für EFH (Gelenk und Terrainausgleich zwischen Baubereich A und Baubereich B)**
- Baubereich C ist bestimmt für EFH (oder MFH)
- Baubereich D ist bestimmt für An- und Kleinbauten

Im Rahmen des ersten Bauprojektes pro Baubereich wird die Art der Bebauung festgelegt.

Die arealinternen minimalen Gebäudeabstände werden durch den QGP neu definiert. Sie betragen bei Hauptbauten 6 m, bei An- und Kleinbauten gibt es keine Abstandsregelung. Die Brandschutz-Richtlinien sind zu beachten.

Gestaltung der Hochbauten

Art. 7

Bauten sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig. Das Richtprojekt ist richtungsweisend.

Die BO schreibt Giebeldächer vor. Die Giebelrichtungen sind im QGP definiert.

Das mit der ersten Baueingabe pro Baubereich eingereichte Materialisierungs- und Farbgebungskonzept ist für die weiteren Projekte im entsprechenden Baubereich wegleitend. Die Bauten haben sich an der traditionellen Bebauung innerhalb des übergeordneten Landschaftsschutzgebiet zu orientieren. Grelle Töne sind zu vermeiden.

Die Bauten im Baubereich A sind so zu gestalten, dass sie die Anforderungen der Belastungsgrenzwerte ES II-Nacht einhalten.

Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile (z.B. Balkone), welche zur Einhaltung der Belastungsgrenzwerte ES II-Nacht notwendig sind, dürfen die ganze Fassadenlänge beanspruchen.

Bauten mit 3 oder mehr Wohneinheiten dürfen ein zusätzliches Vollgeschoss aufweisen. Das zusätzliche Vollgeschoss soll in Holz erstellt oder in Holz verkleidet werden.

Art. 8

Erschliessung und Parkierung

Für die Verkehrserschliessung und die Abstellplätze für Motorfahrzeuge gelten die Festlegungen und richtungsweisenden Angaben im QGP.

Die Baubereiche B, **A-B** und C werden über die noch zu realisierende interne Strasse erschlossen. Der Baubereich A kann über die interne Strasse oder direkt über die Brandstrasse erschlossen werden.

Die interne Strasse hat eine Basisbreite von 3 m. Zusätzlich werden links und rechts 50 cm Rasensteine verlegt. Im Bereich wo die Strasse direkt an die Parzelle 1877 gebaut wird, werden 1 m breit Rasensteine verlegt.

Die interne Strasse verläuft +/- 0.5m auf dem gewachsenen Terrain mit einem maximalen Gefälle von 5%.

Am Ende der internen Strasse wird eine Fussweg-Verbindung zur Häusern-gasse erstellt. Der Fussweg wird auf einer Breite von 1.2 m mit Gehwegplatten belegt.

Die interne Strasse (inkl. Wendeplatz), die Trockensteinmauer entlang der Kirchstrasse und die Fußweg-Verbindung zur Häusern-gasse sind mit dem ersten Bauvorhaben in den Baubereichen B oder C zu erstellen.

Bei einem Verzicht auf die Parkplätze Nr. 6 und 7 kann an deren Stelle eine private Grünfläche verwirklicht werden.

Umgebungs- gestaltung

Art. 9

Die bestehenden Trockensteinmauer entlang der Brandstrasse am nördlichen Rand der Parzelle 418 muss teilweise weichen. Die Abgebrochene wird durch eine neue Trockensteinmauer, mit der gleichen Ansichtsfläche ersetzt.

Für die Umgebungsbepflanzung, insbesondere auch Einzelbäume und Hecken, sind ausschliesslich standort-heimische Arten zu verwenden.

Der Abflusskorridor dient der kontrollierten Ableitung des Wassers im Ereignisfall. Die Erstellung von Bauten und Anlagen, die den Wasserabfluss hindern, sind darin nicht zulässig.

Sämtliche den QGP umgebene historische Wege inkl. der wegbeleitenden Trockensteinmauern und Feldgehölze sind ungeschmälert zu erhalten.

Innerhalb des QGP Perimeters ist entlang der südlichen Trockensteinmauer ein 2m breiter, im östlichen Teil entlang des Waldabstandes ein 10m breiter extensiv genutzter Grünstreifen zu belassen.

Art. 10

Ausnützung

Innerhalb des QGP-Areals gilt eine maximale AZ von 0.75, inkl. AZ-Bonus von 0.1.

Pro Bauparzelle ist eine minimale AZ von 0.35 zu verwirklichen.

Eine baubereichsinterne Ausnutzungsübertragung der Parzellen ist zulässig.

Art. 11

Energie

Der Einsatz erneuerbarer Energien ist anzustreben.

Nach Artikel 18a Absatz 1 RPG (ab 1. Mai 2014) bedürfen in Bau- und Landwirtschaftszonen auf Dächern genügend angepasste Solaranlagen keiner Baubewilligung nach Artikel 22 Absatz 1. Solcher Vorhaben sind lediglich der zuständigen Behörde zu melden.

Art. 12

Abweichungen von der Normalbauweise

Der QGP beansprucht gegenüber der Normalbauweise folgende Ausnahmen:

- Reduktion arealinterner Gebäudeabstand für Hauptbauten auf 6.0 m (Art. 6 SBV)
- Aufhebung arealinterner Gebäudeabstände für Kleinbauten (Art. 6 SBV)
- Definition der Bebauungsart der Hauptbauten (Art. 6 SBV)
- Definition der Giebelrichtung der Hauptbauten (Art. 7 SBV)
- Länge der vorspringenden Gebäudeteile (Art. 7 SBV)
- Zusätzliches Vollgeschoss bei Bauten mit 3 oder mehr Wohneinheiten (Art. 7 SBV)
- Definition Fassadenmaterial (Art. 7 SBV)
- Maximale Ausnützungsziffer 0.75 inkl. 0.1 AZ-Bonus (Art. 10 SBV)
- Minimale Ausnützungsziffer 0.35 (Art. 10 SBV)

Art. 13

Inkrafttreten

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

Schlussbestimmung

Der QGP und die Sonderbauvorschriften sind im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken. Die Anmeldung erfolgt durch den Gemeinderat.