

GEMEINDE SILENEN

AUFLAGEEXEMPLAR

QUARTIERPLAN
RUSLI - BIRCHLI - HÜNI

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Von der Baukommission erlassen am 09.01.1997

Baukommission Silenen

Der Präsident

[Signature]

Die Bauschreiberin

Ul. Wenger

30 Tage öffentlich aufgelegt vom 24.01.1997 bis 24.02.1997

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 422 am 23. Juni 1997

Der Kanzleidirektor-Stv.

A. Zamenzind



18. Dezember 1996

R+K

Remund + Kuster

Büro für Raumplanung AG

Churerstrasse 47

8808 Pfäffikon SZ

Telefon 055 410 19 60

Fax 055 410 33 18

A. EINFÜHRUNGSBESTIMMUNGEN

Art. 1

Geltungsbereich Die nachfolgenden Sonderbauvorschriften sind Bestandteil des Quartierplanes "Rusli-Birchli-Hüni", Silenen. Dieser umfasst die Abgrenzung gemäss Quartierplan Rusli-Birchli-Hüni im Massstab 1:500 vom 28. Mai 1996.

Art. 2

Grundsatz Der Quartierplan gemäss Art. 77 der Bau- und Zonenordnung Silenen bezweckt die koordinierte Groberschliessung und Überbauung des Gebietes Rusli-Birchli-Hüni.

Dieser umfasst:

- Gemeindestrasse
- Hauptleitungen EWA
- Hauptleitungen der Trinkwasserversorgung
- Hauptleitung Löschwasser und Hydranten (je nach Überbauungsdichte sind weitere Hydranten vorgesehen)
- Baubereiche
- Containerplatz (Kehricht)
- Gemeinde-Abwasserleitungen
- Strassenbeleuchtung
- Baulinien
- bestehende Fussgängerverbindungen

Art. 3

Vorbehaltenes Recht Sofern durch die vorliegenden Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften der rechtsgültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Silenen.

B. BESTIMMUNGEN FÜR DIE BAUBEREICHE

Art. 4

Baubereiche 1 Der Quartierplan legt die Baubereiche A bis Q fest. Jeder Baubereich bildet eine Überbauungsetappe und kann unter Einhaltung dieser Sonderbauvorschriften unabhängig der übrigen Baubereiche überbaut werden.

- 2 Als Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung in einem Baubereich gilt, dass für den jeweiligen gesamten Baubereich
 - ein generelles Überbauungskonzept vorgelegt wird.
 - die Feinerschliessung mit Strassen nachgewiesen und rechtlich sichergestellt ist und die Fuss- und Fahrwegrechte mit den Nachbarn grundbuchlich geregelt sind.
 - ein Detailprojekt für die Trinkwasserversorgung vorgelegt wird.
 - ein Detailprojekt für Abwasserleitungen vorgelegt wird.
 - die Erschliessung mit Elektrizität sichergestellt ist.
 - die Fussgängerverbindungen gemäss Quartierplan aufgezeigt werden.
- 3 Die Fuss- und Fahrwegrechte sowie die Durchleitungsrechte sind durch die Begünstigten angemessen zu entschädigen.
- 4 Für Kleinbauten im Sinne von Art. 28 Bau- und Zonenordnung sowie für Umbauten sind die Voraussetzungen gemäss Art. 4 Abs. 2 und 3 dieser Sonderbauvorschriften nicht zu erfüllen.

C.

BAUVORSCHRIFTEN

Art. 5

Zulässige
Bauten

- 1 Wohnbauten gemäss Art. 61 und 76 der Bau- und Zonenordnung.
- 2 Geschäftshäuser und Gewerbebetriebe sind gestattet, wenn sie das ruhige und gesunde Wohnen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigen.

Art. 6

Terrainausgleich

Terrainvertiefungen können im Rahmen von Art. 41 Bau- und Zonenordnung durch Aufschüttungen so ausgeglichen werden, dass eine gute Überbauung möglich wird.

Art. 7

Geschosszahl

Es sind nur Gebäude mit maximal 2 anrechenbaren Geschossen und einem Dachgeschoss zulässig.

Art. 8

Empfindlich-
keitsstufen

Die Empfindlichkeitsstufen sind im Zonenplan zugeordnet. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

Art. 9

Ausnützungsziffer

- 1 Die Ausnützungsziffer für Gebäude beträgt maximal 0.45 (gemäss Art. 76 BZO).
- 2 Die Flächen der Feinerschliessungsstrassen und Fusswege werden bei der anrechenbaren Landfläche (Art. 44 BZO) nicht abgezogen.

Art. 10

Grenz- und Gebäudeabstände,
Gebäudegrösse

Diese haben sich nach Art. 26 bis 39 der Bau- und Zonenordnung zu richten.

Art. 11

Kinderspielplätze

Bei Ein- und Zweifamilienhausüberbauungen ab fünf Wohneinheiten und bei Mehrfamilienhäusern gemäss BZO sind an geeigneter Stelle Kinderspielplätze zu schaffen.

Art. 12

Autoabstellplätze

- 1 Pro Wohnung sind 1 Garage und 1 Abstellplatz oder 2 Abstellplätze zu erstellen. Für Kleinwohnungen ist mindestens 1 Abstellplatz zu erstellen.
- 2 Die erforderlichen Abstellplätze können auch in einer gemeinsamen Parkieranlage zusammengefasst werden.

- 3 In Baubereichen, wo mehr als 5 Wohnungen oder Einfamilienhäuser vorgesehen werden, sind zusätzlich pro 5 Wohnungen oder Einfamilienhäuser 2 Besucherparkplätze zu erstellen und zu markieren. Diese Besucherparkplätze können als Ausweitung der Zufahrtsstrasse vorgesehen werden.

Art. 13

Baulinien

- 1 Entlang der Groberschliessungsstrassen sind die Baulinien des Quartierplans von 4 m einzuhalten. Ausnahme: Bei direkten Garageneinfahrten hat der Garagevorplatz mindestens 5 m zu betragen.
- 2 Die Baulinien bestimmen die Grenzen, bis zu denen Bauten erstellt werden dürfen.

D.

BESTIMMUNGEN FÜR AUSRÜSTUNG UND AUSSTATTUNG

Art. 14

Container-sammelplätze

- 1 An der Gotthardstrasse, bei der Einmündung der Ruslistrasse, ist ein Containerplatz zu erstellen. Der Containerplatz wird von der Gemeinde entsprechend dem Bautätigkeitsverlauf und mit den Beiträgen gemäss Art. 20 der Sonderbauvorschriften hergerichtet.
- 2 Die Gemeinde beschafft dem Baufortschritt entsprechend die Container.

Art. 15

Gemeindestrasse

- 1 Die Erstellung sowie der Unterhalt der Gemeindestrasse gehen zu Lasten der Gemeinde. Für die Gemeindestrasse werden keine Perimeterbeiträge erhoben.
- 2 Für die Erstellung und den Unterhalt (inkl. Schneeräumung) der Feinerschliessungsstrassen sind die Eigentümer der nutzniessenden Baubereiche zuständig.

Art. 16

Strassenbeleuchtung
entlang der Grober-
schliessungsstrasse

Die Erstellung, der Unterhalt sowie der Betrieb gehen zu Lasten der Gemeinde. Die Erstellung wird aus den Beiträgen gemäss Art. 20 der Sonderbauvorschriften finanziert.

Art. 17

Schutzräume

Es besteht Schutzraumpflicht. Das Zusammenlegen von Schutzräumen kann gestattet werden. Einzelheiten werden durch das kantonale Amt für Zivilschutz von Fall zu Fall festgelegt.

Art. 18

Briefkästen

Die Briefkästen sind nach den Richtlinien der PTT in Absprache mit dem Posthalter zu platzieren.

E.**BAUBEWILLIGUNG UND KOSTEN****Art. 19**

Baueingabe und
Baubewilligung

Für bauliche Massnahmen gelangt das ordentliche Baubewilligungsverfahren zur Anwendung.

Art. 20

Kosten

Die Kosten für die Ausarbeitung dieses Quartierplans (mit Sonderbauvorschriften) wurden von der Gemeinde Silenen bevorschusst.

Mit der Erteilung der Baubewilligung stellt die Gemeinde dem Grundeigentümer Rechnung für die Quartierplan-kosten, Containersammelplatz und Strassenbeleuchtung im Betrage von Fr. 2.— pro m². Die dabei massgebende Landfläche ist die Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich ausgenützten Grundstücke oder Grundstücks-teile. Die Höhe der Abgabe basiert auf dem jährlichen Baukostenindex vom 1.4.1988 (100 Punkte) und wird jeweils auf den 1. Januar jeden Jahres angepasst.

Die Kostenpflicht besteht in gleichem Umfang für Grundeigentümer, welche ihr Grundstück nach dem 1. Januar 1997 überbaut haben.

F.**SCHLUSSBESTIMMUNGEN****Art. 21**

Grundbuch

Der revidierte Quartierplan mit den geänderten Sonderbauvorschriften ist im Grundbuch anzumerken. Die Kosten werden durch die Gemeinde aus den Beiträgen gemäss Art. 20 Sonderbauvorschriften finanziert.

Art. 22

Rechtsgültigkeit

Sämtliche Auflagen und Bedingungen dieser Sonderbauvorschriften sind die Handänderung für den Rechtsnachfolger sinngemäss verbindlich. Der Baulandkäufer ist vom Baulandverkäufer jeweils über den Inhalt dieser Sonderbauvorschriften vollumfänglich in Kenntnis zu setzen.

Der revidierte Quartierplan samt den geänderten Sonderbauvorschriften tritt nach Abschluss des Planauflageverfahrens, der Unterzeichnung durch die Baukommission Silenen sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Uri in Kraft.

Silenen, 9. Januar 1997

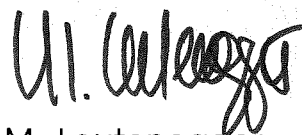
Baukommission Silenen

Präsident



J. Walker

Bauschreiberin



M. Leutenegger