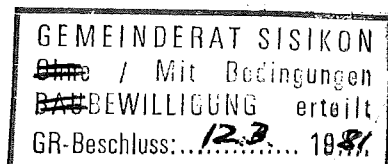


KANTON URI

GEMEINDE SISIKON

QUARTIERGESTALTUNGSPLAN KIRCHMATT - MATTENFELD

Sonderbauvorschriften



18.II.1980/I31/S
15.I.1981 R

Architektur- u. Planungsbüro H. Schärer
Architekt SIA/SWB + Ortsplaner BSP
Herweg 29, 01/920 39 00, 8708 Männedorf

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

für die Wohnzone WI und die Touristikzone Kirchmatt - Mattenfeld

Der Gemeinderat Sisikon genehmigt gestützt auf Art. 30, Abs. I, 2 und 3, der Bau- und Zonenordnung und des Zonenplanes Sisikon, den als privates Verfahren durchgeführte und durch die beteiligten Grundeigentümer erstellten "Quartiergestaltungsplan Kirchmatt - Mattenfeld"

I. ZWECK UND GELTUNGSBEREICH

Art. I

Zweck Der Quartiergestaltungsplan Kirchmatt - Mattenfeld bezweckt:

- a) eine rationelle Quartiererschliessung, die Freihaltung des Seeufers vom Durchgangsverkehr und vom Fahrverkehr ganz allgemein und die Wahrung der öffentlichen Zugänglichkeit des Seeufers;
- b) die Gewährleistung der Intensiverholung in der Touristikzone und die Förderung der touristischen Entwicklung;
- c) die Ordnung des Campingwesens;
- d) die Förderung des Seeufer-, Landschafts- und Ortsbildschutzes.

Art. 2

Geltungs-
bereich

- I Die Sonderbauvorschriften gelten für den im Quartiergestaltungsplan im Situationsplan I:500 bezeichneten Perimeter bzw. für die darin ausgewiesenen Grundstücke in der Wohnzone WI und der Touristikzone.
- 2 Sie finden Anwendung bei den unter Art. 2 der BZO Sisikon aufgezählten Vorhaben und bei Veränderungen an den Uferanlagen.

Art. 3

Rechtswirkung

- I Soweit die Sonderbauvorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten die zutreffenden und anwendbaren Vorschriften der Bau- und Zonenordnung Sisikon, namentlich die Grundmassvorschriften der Wohnzone WI (Art. 28 BZO Sisikon) für die Wohnzone WI und die Touristikzone, mit reduzierter Ausnützungsziffer von 0.1 in der Touristikzone (Art. 27, Ziffer 5 BZO Sisikon) und ohne Ausnützungsbonus in beiden Zonen.

- 2 Für die Bewilligung von Bauten und Anlagen innerhalb des 20 m breiten Seeufers, sind die Bestimmungen gemäss RRB vom 11.12.1979 über die Vorläufige Einführung des Raumplanungsgesetzes, massgebend und ist die Zustimmung der Gemeindedirektion Uri erforderlich.

Art. 4

Vollzug Der Vollzug dieser Sonderbauvorschriften obliegt dem Gemeinderat Sisikon.

II. PLANUNGSMITTEL

Art. 5

Quartier- Die Sonderbauvorschriften und die nachfolgend aufgezählten Pläne und Dokumente sind Bestandteil des Quartiergestaltungsplan

- a) Situationsplan 1:500, Plan-Nr. 131/2, mit Rechten und öffentlichen Werken;
- b) Situationsplan 1:500, Plan-Nr. 131/3, Richtplan;
- c) Campingreglement der Gemeinde Sisikon vom 28.9.1980;
- d) Private Vereinbarung betreffend Grenzbereinigung/Landtausch und Zufahrt, zwischen dem Eigentümer von HB 40 (Pz. I), Sisikon, und dem Eigentümer von HB 191 (Pz. II2), Sisikon, vom 18.11.1980.
- e) Planungsbericht vom 18.11.1980

Art. 6

- Baulinien und I Strassenbaulinie entlang der neuen Erschliessungs-
Abstandslinien strasse bzw. ARA-Zufahrt: Der Strassenabstand beträgt
gemäss Art. 21 des BauG und Art. 41 der BZO Sisikon
4.0 m.
- 2 Baulinie Riemenstalderbach: Der Bachabstand wird durch
die Baulinie mit einem Abstand von 10 m bzw. 15 m
gemäss Schreiben der Baudirektion Uri vom 20.11.1980
festgelegt. Die baulichen Auflagen sind in diesem
Schreiben festgehalten. Der freie Zugang zum Bach
muss für den Wasserbau und Bachunterhalt jederzeit
freigehalten werden.

- 3 Seeuferabstandslinie: Aufgrund des Raumplanungsgesetzes und kantonaler Erlasse, zur Zeit die vorläufige Einführung des Raumplanungsgesetzes aufgrund des RRB vom 11.12.1979, wird durch die Seeuferabstandslinie ein 20 m breites Seeufer als Schutzgebiet festgelegt. Für Bauten und Anlagen innerhalb des Seeufers ist die Zustimmung der Gemeinde-direktion Uri erforderlich. Eine Ausnahme bilden bewilligte Touristen-Campingplätze gemäss Camping-reglement der Gemeinde Sisikon.

III. ERSCHLIESSUNG

Art. 7

Verkehr

- 1 Fahrverkehr: Die verkehrsmässige Erschliessung des Quartiers erfolgt ausschliesslich über die neue Erschliessungsstrasse bzw. ARA-Zufahrt der Gemeinde. Die Benützung des Gemeinde-Fussweges zum See, Teil-Grundstück HB 151/Pz. 5, Sisikon, als Zufahrt ist nicht gestattet. Die Zufahrten für Bauten und Anlagen auf Parzellen oder Teil-Parzellen, welche an den See oder das Seeufer angrenzen, sind seitlich bzw. rückwärtig, d.h. nicht auf der Seeseite, anzuordnen. Die Uferwege sind, abgesehen von den notwendigen Transportfahrten, für den Durchgangsverkehr gesperrt.
Für die Zufahrt zum Grundstück HB 191, Pz. 112, Sisikon, über das Grundstück HB 40, Pz. 1, Sisikon, gilt das Bau-, Fahrweg- und Zugangsrecht gemäss der privaten Vereinbarung vom 18.11.1980, welche Bestandteil dieses Quartiergestaltungsplanes ist.
- 2 Parkierung: Die erforderlichen Pflicht- und Besucher-parkplätze für die einzelnen touristischen Bauten und Anlagen in der Touristikzone, sind in Form von Sammel-parkplätzen anzuordnen.
- 3 Fussgängerverkehr
 - a) Seeuferweg und Leistweg
Der neue Seeuferweg und Leistweg beim Bootshafen ist öffentlich zugänglich. Es handelt sich hier um ein dauerndes öffentliches Fusswegrecht mit Grundbucheintrag.
 - b) Zugangstreppe
Auch die Zugangstreppe zwischen dem neuen Seeuferweg und dem ARA-Vorplatz bzw. der ARA-Zufahrt ist öffentlich zugänglich. Es handelt sich jedoch hier um ein befristetes öffentliches Fusswegrecht mit Grundbucheintrag: Dauer in Abhängigkeit vom Sonder-nutzungs- und Baurecht für den Bootshafen bzw. vom Fortbestand und Betrieb des Bootshafens.

c) Uebrige Fusswege

Bei den übrigen bestehenden oder geplanten Uferwegen und Fussgänger-Querverbindungen auf privatem Grund, handelt es sich zum heutigen Zeitpunkt um eine durch die privaten Grundeigentümer freiwillig geduldete öffentliche Zugänglichkeit und Benützung, ohne Rechtsverbindlichkeit.

Für den Eigentümer von HB 40, Pz. I, Sisikon, besteht die Verpflichtung, dass gleichzeitig mit einer allfälligen Strandbadsanierung, auch das diesbezügliche Uferwegteilstück in Form einer neuen Umleitung rückwärts entlang der Grundstücksgrenze zu HB 191 ersetzt wird samt Anschluss an das nördliche Wegnetz. Dies entweder in Form einer Querverbindung zurück zum neuen Seeuferweg beim südlichen Molenkopf oder dann in nördlicher Richtung zur Erschliessungsstrasse bzw. zu den Sammelparkplätzen.

Art. 8

Versorgung Elektrisch- und Wasserversorgung: Die Hauptleitungen werden entlang der Erschliessungsstrasse von der Bachbrücke zur ARA geführt.

Art. 9

Entsorgung Für die beiden Bauzonen Kirchmatt und Mattenfeld sind je ein Kehrachtsammelplatz mit Container vorzusehen.

IV. ZONENNUTZUNG, ZWECKBESTIMMUNG UND IMMISSIONEN

Art. 10

Immissionen Für die einzelnen neuen Bauten und Anlagen in der Touristikzone oder bei Veränderung derselben, hat der Gemeinderat vor der Erteilung einer Baubewilligung, die Verträglichkeit dieser Bauvorhaben mit den bestehenden oder bereits geplanten angrenzenden Bauten und Anlagen und unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnzone, zu überprüfen. D.h. die Auswirkungen und Anforderungen bezüglich Erschliessung, Immissionen und Gestaltung müssen erfasst und festgelegt werden.

V. BAUVORSCHRIFTEN UND GESTALTUNG

Art. II

- Zusammenbau
- I Das Zusammenbauen eines Wohnhauses an der Grenze der Wohnzone mit einem standortgebundenen eingeschossigen Zweckbau für den Tourismus in der Touristikzone, d.h. für den Betrieb des Campingwesens in der Kirchmatt und den Betrieb der Bad- und Freizeitanlagen im Mattenfeld, ist gestattet.
 - 2 Gestützt auf Art. 30, Abs. 2, lit b) der BZO Sisikon, kann die maximale Gebäudelänge total 25.0 m betragen.

Art. I2

- Wiederaufbau
- Altbauten dürfen innerhalb von 3 Jahren am gleichen Ort mit gleichem Ausmass wieder erstellt, ausgebaut oder renoviert werden. Vorbehalten bleiben die Abstandsvorschriften gemäss Art. 6 dieser Sonderbauvorschriften und die Vorschriften der BZO Sisikon über die Wohnhygiene, Immissionen, Verkehrsanlagen und die Gestaltung sowie den Ortsbildschutz, wie auch die Zustimmung der Gemeindedirektion Uri für Bauten und Anlagen innerhalb des Seeufers bzw. Seeuferschutzgebietes.

Art. I3

- Vorgarten-
gebiet
- I Das Vorgartengebiet ist Seeseitig der Wohnzone WI vorgelagert und umfasst einen in der Touristikzone liegenden Landstreifen gemäss Situationsplan. Dieser Landstreifen wird rein flächenmässig der Wohnzone zugeschlagen zur Bildung von neuen Parzellen.
 - 2 Die Inanspruchnahme dieses unmittelbar an die Wohnzone WI angrenzenden Vorgartengebietes in der Touristikzone, zur Ausnützungsberechnung für Wohnbauten bzw. zur Berechnung der maximalen Bruttogeschossfläche für das Wohnen oder Arbeiten, ist nicht zulässig. Die bauliche Nutzung für Wohnbauten ist nicht gestattet.

Art. I4

- Grundmass-
vorschriften
- I Die Grundmassvorschriften für die Wohnzone WI richten sich grundsätzlich nach Art. 28 der BZO Sisikon, mit Ausnahme der unter Art. II dieser Sonderbauvorschriften vergrösserten Gebäudelänge.

- 2 Die Grundmassvorschriften für die Touristikzone richten sich grundsätzlich nach denjenigen der Wohnzone WI, wie dies unter Ziffer I dieses Artikels festgelegt ist, jedoch mit einer auf 0.1 reduzierten Ausnützungsziffer gemäss Art. 27, Ziffer 5 der BZO Sisikon und anderem Immissionsgrad.

Art. 15

Baugestaltung Bauten in der Wohnzone WI der Teilgebiete Kirchmatt bzw. Mattenfeld sind nach einheitlichen Kriterien zu gestalten, aber nicht uniform.

Art. 16

Dachgestaltung I In der Wohnzone WI sind für Haupt- und Wohnbauten nur Steildächer, d.h. Sattel- und Walmdächer, mit einer Neigung von 30 % bis 60 % gestattet. Material und Farbgebung hat sich den ortsüblichen Bauten anzupassen und es sind nur dunkle oder braun-rote Ziegel und Eternit zugelassen.

- 2 Flachdächer können bei Kleinbauten gemäss Art. II der BZO Sisikon gestattet werden.

- 3 Dacheinschnitte gemäss Art. 32, Ziffer 2 der BZO Sisikon sind nur mit entsprechend sorgfältiger Gestaltung zulässig. Dabei ist insbesondere auf eine unauffällige Farbgebung zu achten.

- 4 Pro Teilgebiet Kirchmatt und Mattenfeld ist nur je eine Aussenantenne als Gemeinschaftsantenne zulässig.

Art. 17

Umgebungs-
gestaltung

- I Terraingestaltung und Mauern: Terrainveränderungen müssen sich an die Geländebeziehungen, im speziellen bei angrenzenden Liegenschaften entlang der Grundstücksgrenzen, schonend anpassen. Mauern sind nötigenfalls horizontal und vertikal angemessen zu gliedern bzw. zu versetzen und zu bepflanzen.
- 2 Einfriedungen: Einfriedungen in der Touristikzone sind aus nicht reflektierendem Material zu erstellen. Die Höhe der einzelnen Einfriedungen sind von Fall zu Fall mit der Baubehörde festzulegen sofern, unter Berücksichtigung von Art. 43 der BZO Sisikon, eine Höhe von 1.5 m überschritten wird.

- 3 Baumbestand: Der Fortbestand des Waldstreifens entlang dem Seeufer Mattenfeld muss gewährleistet sein und der vorhandene Baumbestand in der Touristikzone ist, unter Berücksichtigung des für Bauten und Anlagen erforderlichen Flächenbedarfes und der für Obstkulturen massgebenden Kriterien, möglichst zu erhalten.

VI. VERFAHRENSBESTIMMUNGEN

Art. 18

Verfahren Massgebend sind die Verfahrensvorschriften der Bau- und Zonenordnung Sisikon, Artikel 45 bis 51.

Art. 19

- Inkrafttreten
- I Der Quartiergestaltungsplan Kirchmatt - Mattenfeld tritt nach der Unterzeichnung durch die beteiligten Grundeigentümer und der Genehmigung durch den Gemeinderat Sisikon in Kraft.
 - 2 Die verbindlichen Bestandteile dieses Quartiergestaltungsplanes, umfassend die unter Art. 5 aufgezählten Sonderbauvorschriften, den Situationsplan 1:500 mit Rechtsinstitute (lit. a) und die Private Vereinbarung (lit. d), können nur durch unterschriftliche Zustimmung aller beteiligten Grundeigentümer bzw. deren Rechtsnachfolger, und unter Berücksichtigung von Art. 30, Ziffer 5 der BZO Sisikon, abgeändert und vom Gemeinderat genehmigt werden.

Art. 20

- Nachvollzug
- I Nach der Genehmigung durch den Gemeinderat erfolgt die Anmerkung im Grundbuch über das Vorhandensein des Quartiergestaltungsplanes Kirchmatt - Mattenfeld.
 - 2 Die beteiligten Grundeigentümer bzw. Vertragspartner verpflichten sich diesen Quartiergestaltungsplan samt Privatvereinbarung einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden, wobei jeder weitere Erwerber die gleiche Pflicht hat.
 - 3 Die Grundeigentümer verpflichten sich keine Servituten auf ihren Grundstücken zu begründen, die dem Quartiergestaltungsplan widersprechen oder den Vollzug erschweren oder verunmöglichen.

- 4 Wenn die einzelnen Bauprojekte bezüglich Nutzung, Zweckbestimmung, Konzept und Anwendung der Bauvorschriften dem Quartiergestaltungsplan Kirchmatt - Mattenfeld entsprechen, so verzichten die Beteiligten gegenseitig auf diesbezügliche Bau-einsprachen. Vorbehalten bleibt die Möglichkeit einer privat- oder öffentlichrechtlichen Einsprache im Falle, wenn
- a) die Bauvorschriften unzumutbar und unzweckmässig angewendet werden;
 - b) die Privatvereinbarung falsch interpretiert wird;
 - c) wohnhygienische Grundsätze und Anforderungen bezüglich Immissionen und Verträglichkeit nicht eingehalten bzw. erfüllt werden;
 - d) eine offensichtliche Verletzung der Regeln der Baukunde vorliegt.

Art. 21

- Kostenverleger I Planungskosten: Die Kostenverlegung für die Quartiergestaltungsplanung erfolgt im Verhältnis der beteiligten neuen Flächenanteile in der Wohnzone WI, Touristikzone und Zone für öffentliche Werke der einzelnen Grundeigentümer, gemessen am neuen Gesamttotal. Die Kostenbeiträge sind 30 Tage nach Rechnungsstellung und Vorliegen der Abrechnung zur Zahlung fällig.
- 2 Erschliessungskosten: Die Kostenbeiträge der Privaten an die Grunderschliessung bzw. öffentliche Werke für die Quartiererschliessung, werden in Form von Perimeterbeiträgen für die Erschliessungsstrasse und Anschlussgebühren für die übrigen öffentlichen Werke, welche direkt der Quartiererschliessung dienen, erhoben.

VII. FORMALITÄTEN

Art. 22

- Ausfertigung I Je ein vollständiges Exemplar des Quartiergestaltungsplanes Kirchmatt - Mattenfeld geht an:
- a) Gemeinderat Sisikon (zusätzlich ein Handexemplar)
 - b) Grundbuchamt Uri
 - c) Arch.- u. Planungsbüro H. Schärer, 8708 Männedorf

- 2 Je ein Exemplar der Sonderbauvorschriften und des Planungsberichtes geht an alle beteiligten Grundeigentümer, inkl. Einwohnergemeinde Sisikon.
- 3 Je ein Exemplar der Privatvereinbarung geht an die beiden Vertragspartner.

Art. 23

Unterschriften Die beteiligten Grundeigentümer erklären, dass sie alle Bestandteile dieses Quartiergestaltungsplanes zur Kenntnis genommen haben und mit diesen in allen Teilen einverstanden sind.

Sisikon, den 18. November 1980

Herr August Bucheli, 6452 Sisikon,
Eigentümer von HB 39, Pz. 6:

A. Bucheli

Herr Edi Aschwanden, 5013 Niedergösgen,
Eigentümer von HB 40, Pz. I:

Edi Aschwanden

Herr Oswald Staub, 6312 Steinhausen,
Eigentümer von HB 191, Pz. II2:

O. Staub



12. März 1981

Margret Wyl

VIII. ANHANG

Stichwortverzeichnis

	Artikel/Ziffer
Abstandslinien	6.3
Baugestaltung	15
Baulinien	6.1/2
Baumbestand	17.3
Dachgestaltung	16
Einfriedungen	17.2
Entsorgung	9
Fahrverkehr	7.1
Fussgängerverkehr	7.3
Geltungsbereich	2
Grundmassvorschriften	14
Immissionen	10
Inkrafttreten	19
Kostenverleger	21
Nachvollzug	20
Parkierung	7.2
Quartiergestaltungsplan	5
Rechtswirkung	3
Terraingestaltung	17.1
Verfahren	18
Versorgung	8
Vollzug	4
Vorgartengebiet	13
Wiederaufbau	12
Zusammenbau	11
Zweck	1