

Teilrevision
Quartiergestaltungsplan Kirchmatt–Mattenfeld,
Einwohnergemeinde Sisikon, Kanton Uri,

vom Februar 2013

1. Abschnitt: Allgemeines

Artikel 1 Quartiergestaltungsplan-Pflicht

¹ Der aktuelle Zonenplan der Einwohnergemeinde Sisikon ¹ sieht für die Gebiete Chilenmatt ² und Mattenfeld ³ eine Quartiergestaltungsplan-Pflicht vor.

² Der Perimeter der Quartiergestaltungsplan-Pflicht ist unterteilt in eine Campingzone und eine Wohnzone zweigeschossig (W2 / ES II / BZO Art. 46).

Artikel 2 Bestehender Quartiergestaltungsplan

¹ Gestützt auf Art. 30 Abs. 1, 2 und 3 der Bau- und Zonenordnung ⁴ und des Zonenplanes Sisikon genehmigte der Gemeinderat mit Beschluss vom 12. März 1981 den als privates Verfahren durchgeführten und durch die beteiligten Grundeigentümer ⁵ erstellten „Quartiergestaltungsplan Kirchmatt – Mattenfeld“.

² Gemäss Art. 5 der entsprechenden Sonderbauvorschriften bilden die nachfolgend aufgezählten Pläne und Dokumente Bestandteil dieses Quartiergestaltungsplanes:

- a) Situationsplan 1:500, Plan-Nr. 131/2, mit Rechtsinstitute und öffentliche Werke;
- b) Situationsplan 1:500, Plan-Nr. 131/3, Richtplan;
- c) Campingreglement der Gemeinde Sisikon vom 28.9.1980;
- d) Private Vereinbarung betreffend Grenzbereinigung/Landabtausch und Zufahrt, zwischen dem Eigentümer von HB 40 (Pz. 1), Sisikon, und dem Eigentümer von HB 191 (Pz. 112), Sisikon, vom 18.2.1980.
- e) Planungsbericht vom 18.2.1980

³ Der Perimeter des Quartiersgestaltungsplanes umfasst eine Touristikzone ⁶ und eine Wohnzone. Auf beide sind gemäss Artikel 3 der Sonderbauvorschriften, soweit diese nichts

¹ Zonenplan Siedlung, genehmigt am 7. Dezember 1999 durch die Gemeindeversammlung .

² Im Rahmen des Quartiergestaltungsplanes gemäss Artikel 2 hiernach als Kirchmatt bezeichnet; Umfassend die Grundstücke Nr. L6, L120, L121 und L293.

³ Umfassend die Grundstücke Nr. L1, teilweise L5, L112, L119, L295 und L312.

⁴ Bau- und Zonenordnung der Einwohnergemeinde Sisikon, beschlossen anlässlich der geheimen Gemeindeabstimmung vom 17. Juli 1977 (genehmigt vom Regierungsrat am 31. Okt. 1977),

⁵ Herren August Bucheli als Eigentümer von HB 39/Pz 6 und Edi Aschwanden als Eigentümer von HB 40/Pz 1 sowie Oswald Staub als Eigentümer von HB 191/Pz 112.

⁶ Vgl. Artikel 1 Abs. 2 hiavor und Fussnote 8 hiernach.

Abweichendes bestimmen, die Grundmassvorschriften der Wohnzone W1 gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Sisikon anwendbar.

Artikel 3 Revisionen der Bau- und Zonenordnung und des Zonenplanes

¹ Mit geheimer Abstimmung vom 8. Juni 1986 wurde im Bereich Chilenmatt-Mattenfeld die Wohnzone W1 zur Wohnzone W2 geändert.

² Am 14. Juni 1993 gab Sisikon sich eine neue Bau- und Zonenordnung ⁷.

³ Diese wiederum wurde am 07.12.1999/02.12.2001 durch die aktuelle, unter Artikel 1 hiervoor erwähnte Bau- und Zonenordnung ersetzt ⁸.

Artikel 4 Zweck und Gegenstand der Teilrevision des Quartiergestaltungsplanes

¹ Der bestehende, unter Artikel 2 hiervoor genannte Quartiergestaltungsplan ist veraltet. Damit innerhalb von dessen Perimeter neue Wohnbauten realisiert werden können, gilt es, den bestehenden Quartiergestaltungsplan wenigstens hinsichtlich der Wohnzone den heutigen Gegebenheiten anzupassen.

² Die Eigentümer der Grundstücke, welche im Perimeter der gemäss in Artikel 1 hiervoor erwähnten Quartiergestaltungsplan-Pflicht liegen, kommen überein, den bestehenden, unter Artikel 2 hiervoor genannten Quartiergestaltungsplan gemäss der nachfolgenden Regelung zu ändern.

Artikel 5 Inhalt / Gegenstand des revidierten Quartiergestaltungsplanes

¹ Inhalt und Gegenstand des revidierten Quartiergestaltungsplanes ergeben sich aus den im 2. Abschnitt: hiernach enthaltenen Sonderbauvorschriften sowie dem Plan 1.500 vom 31.01.2013, welcher die Gesamtsituation (umfassend Grenzen, Baulinien, bestehende und neue Bauten und Anlagen, Erschliessung, Abstellflächen für Fahrzeuge, Sammelstellen Entsorgung, etc.) darstellt. Der erwähnte Plan bildet Bestandteil dieser Teilrevision.

² Die geplante Art der Überbauung wird im revidierten Quartiergestaltungsplan in Form von Baufeldern (BF) aufgezeigt. Dies bedeutet, dass Gebäude innerhalb der mit Baufeldern umrissenen Fläche zu erstellen sind, innerhalb der Baufelder die Lage der Wohnbauten aber noch variabel bleibt und aus den Dimensionen der einzelnen Baufelder keine Abweichungen von Massvorschriften (insbesondere bezüglich Gebäudelängen, -Breiten, Abstände, etc.) abgeleitet werden dürfen.

⁷ Am 1. Juli 1993 in Kraft getreten und am 6. März 1995 vom Regierungsrat genehmigt.

⁸ Gemäss Art. 51 der der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Sisikon, beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 03.12.2001 und dem unter Fussnote 1 erwähnten Zonenplan wurde die vormalige Touristikzone durch die Campingzone ersetzt.

³ Im übrigen hält der Plan je Baufeld die voraussichtliche Parzellengrösse und die anrechenbare Geschossfläche sowie je geplante Wohnbaute die Kotierung des Erdgeschosses und die Fristhöhe fest.

⁴ Die genaue Lage und die konkreten Abmessungen der Gebäude sind sodann im jeweiligen Baubewilligungsgesuch festzulegen. Hierbei sind auch Grünflächen und Spielplätze für Kinder vorzusehen.

⁵ Die Teilrevision des Quartiergestaltungsplanes erfolgt in Berücksichtigung des Verlaufs (Lage und Höhe) der bestehenden Abwasserleitung. Die weiteren Versorgungsleitungen müssen im Rahmen der jeweiligen Baubewilligungsgesuche berücksichtigt werden.

2. Abschnitt: **Sonderbauvorschriften für die Wohnzone**

Artikel 6 Aufhebung

¹ Der bestehende, unter Artikel 2 hiavor genannte Quartiergestaltungsplan (umfassend insbesondere die Sonderbauvorschriften mitsamt den unter Artikel 2 Abs. 2 hiavor aufgezählten Plänen) wird mit Bezug auf die Wohnzone vollumfänglich aufgehoben und durch die nachfolgenden Bestimmungen ersetzt. Nicht aufgehoben wird insbesondere Art. 20 (Nachvollzug) des bestehenden Quartiergestaltungsplanes.

² Insofern und- soweit nachfolgend nichts Abweichendes festgelegt wird, gelten die Grundmasse der Wohnzone 2-geschossig W2 gemäss der unter Artikel 3 Abs. 3 hiavor genannten Bau- und Zonenordnung (BZO) sowie die übrigen allgemeinen und besonderen kantonalen und kommunalen Bauvorschriften.

Artikel 7 Grenzabstand, Mehrlängenzuschlag

¹ Der Grenzabstand beträgt 3.00 m, sofern die Fassadenoberfläche des Gebäudes aus nicht brennbarem Material besteht.

² Ein Mehrlängenzuschlag für das Baufeld (BF) der Wohnbauten (WB) Nr. 4 und Nr. 5 entfällt.

Artikel 8 Gebäudehöhe

¹ Für die Wohnbauten (WB) Nr. 1 und Nr. 2 beträgt die höchstzulässige Höhe des Erdgeschossfussbodens 1.80 m über der tiefsten Stelle der entsprechenden Baufelder (BF).

² Für die WB Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 beträgt die höchstzulässige Höhe des Erdgeschossfussbodens 1.00 m über der angrenzenden Dammstrasse.

³ Für die WB Nr. 6 beträgt die höchstzulässige Höhe des Erdgeschossfussbodens 3.00 m über der tiefsten Stelle des entsprechenden BF.

⁴ Für die WB Nr. 7 beträgt die höchstzulässige Höhe des Erdgeschossfussbodens 2.15 m über der tiefsten Stelle des entsprechenden BF.

⁵ Für die WB Nr. 8 beträgt die höchstzulässige Höhe des Erdgeschossfussbodens 3.00 m über der tiefsten Stelle des entsprechenden BF.

Artikel 9 Dachgestaltung

¹ Zulässig für die WB sind Satteldächer, deren First in Richtung Ost-West verläuft.

² Für Garagen oder Fahrzeugunterstände sowie Kleinbauten sind auch Flachdächer oder Pultdächer, mit einer Neigung bis zu 20 Grad zulässig.

³ Dachaufbauten dürfen länger als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein, sofern die Zusammenführung in das Hauptdach vom First abgesetzt ist und die Aufbaute im Wesentlichen Teil Raum beinhaltet, welcher an die Bruttogeschossfläche anrechenbar ist. Die Länge von Dachaufbauten darf jedoch nicht mehr als 2/3 der Gebäudelänge betragen.

⁴ Pro Baufeld ist eine sichtbare/s Empfangsgerät/Aussenantenne gestattet.

Artikel 10 Strassenabstände

Für die WB Nr. 3, Nr. 4, Nr. 5, Nr. 6 und Nr. 7 beträgt der Strassenabstand mindesten 3,75 m.

Artikel 11 Grundmasse in den Bauzonen

¹ Die Gebäudelänge auf der für die WB Nr. 4 und Nr. 5 vorgesehen BF beträgt maximal 24.00 m.

² Die maximale Firsthöhe beträgt 9.50 m.

³ Die Ausnützungsziffer beträgt (inkl. Ausnützungsbonus) 0.55.

3. Abschnitt: **Schlussbestimmungen**

A) Zustimmung der Grundstückeigentümer

¹ Diese Teilrevision erfolgt auf Verlangen der Eigentümerin des Grundstücks Nr. L6 Grundbuch Sisikon. Sie trägt die entsprechenden Kosten.

² Die Revision bedarf der schriftlichen Zustimmung der Eigentümer der im Grundbuch Sisikon eingetragenen Grundstücke Nr. L6, L120, L121, L293, L1, L112, L119, L295 und L312.

Artikel 12 Zustimmung Gemeinderat der Einwohnergemeinde Sisikon

Im übrigen bedarf die Revision der Zustimmung des Gemeinderates.

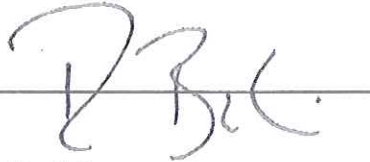
Artikel 13 Genehmigung durch den Regierungsrat

Zudem unterliegt die Revision des Quartiergestaltungsplanes der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Uri.

Artikel 14 Inkrafttreten

Die Teilrevision des Quartiergestaltungsplanes tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Uri in Kraft.

20. Aug. 2013



A) Die Eigentümerin des Grundstücks Nr. L6:

Sisikon, 20. Februar 2013


Claire Zraggen-Bucheli

B) Die Miteigentümer (zu je 1/2) des Grundstücks Nr. L120:

Sisikon, 20. Februar 2013


Sabina Albert-Marxer

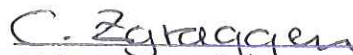

Franz Xaver Albert-Marxer

C) Die Miteigentümer (zu je 1/3) des Grundstücks Nr. L121:

Sisikon, 20. Februar 2013

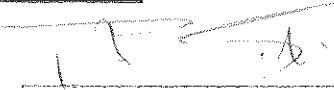

Sabina Albert-Marxer


Franz Xaver Albert-Marxer


Claire Zraggen-Bucheli

D) Der Gesamteigentümer des Grundstücks Nr. L293:

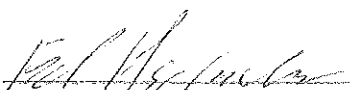
Sisikon, 20. Februar 2013


Erich Planzer-Rich


Franziska Planzer-Rich

E) Der Eigentümer des Grundstücks Nr. L1:

Sisikon, 20. Februar 2013


Eduard Aschwanden-Bernardi

F) Die Miteigentümer (zu je ½) des Grundstücks Nr. L112:

Sisikon, 20. Februar 2013

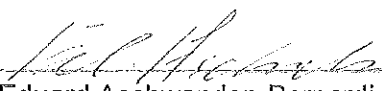

Roman Gick-Stäheli


Gabriele Gick-Stäheli

G) Die Eigentümerin der Grundstücke Nr. L119 und L312:

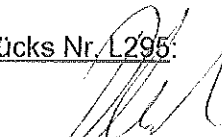
BHS Bootshafen AG Sisikon

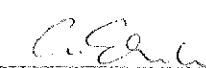
Sisikon, 20. Februar 2013


Eduard Aschwanden-Bernardi

H) Die Miteigentümer (zu je ½) des Grundstücks Nr. L295:

Sisikon, 21. Februar 2013


Roger Eberle-Friedrich


Corinne Eberle-Friedrich

Der Gemeinderat,

gestützt auf

- das Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Uri vom 13. Juni 2010 (insbesondere aufgrund von dessen Artikel 4, 17 und 52 ff.);
- den Zonenplan Siedlung, genehmigt am 7. Dezember 1999 durch die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Sisikon;
- der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Sisikon, beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 03. Dezember 2001 (insbesondere aufgrund von deren Artikel 43 f., 46 und 63 ff.)

beschliesst, den von allen betroffenen Grundeigentümern am 20. und 21. Februar 2013 unterzeichneten, revidierten Quartiergestaltungsplan Mattenfeld – Kirchmatt (QGP) mit folgenden Auflagen/Bedingungen zu genehmigen:

- a) Die Baulinie von 4.00 m gemäss QGP 1981 wird neu auf 3.75 m reduziert, was in den Sonderbauvorschriften hiervor auch so vorgesehen ist.
- b) Entgegen möglicher Interpretationen aus dem Plan muss auch im Bereich des Baufeldes 3 die Baulinie von 3.75 m für Hochbauten eingehalten werden.
- c) Im Bereich des Baufeldes 3 muss zudem bei einem Bauvorhaben die Kanalisation nach dem Verursacherprinzip durch den Bauherrn verlegt werden.
- d) Der Gemeinderat verzichtet im Rahmen des revidierten QGP aufgrund der besonderen Situation (nicht gleichzeitige Realisierung der Bauten; fehlender Quartiercharakter infolge Erstreckung der Baufelder entlang der Dammstrasse; dezentrale Kinderspielplätze im Rahmen jeweiliger Bauvorhaben angemessener) bewusst auf die Festlegung eines Kinderspielplatzes.
- e) Die Grenze zur Campingzone ist im revidierten QGP falsch eingezeichnet; sie liegt 1.10 m näher zum See.
- f) Bauten und Anlagen sind besonders gut ins Orts- und Landschaftsbild einzupassen. Es ist eine ruhige Architektur zu wählen. Der Gestaltung der Gebäude- und Anlagenteile, welche vom See einsehbar sind, muss besondere Beachtung geschenkt werden. Die Baubewilligungsbehörde legt bei der Bewilligung der einzelnen, im Perimeter des QGP liegenden Bauvorhaben ein besonderes Augenmerk auf diese Aspekte, welche integrierter Bestandteil der Sonderbauvorschriften bilden.

Sisikon, 8. April 2013 / 15. Juli 2013

Im Namen des
Einwohnergemeinderates Sisikon

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiberin:



Dr. iur Bruno Aschwanden

Ursula Habegger