

Quartiergestaltungsplan

„Schwändeli“ und „Hofstatt“

6464 Spiringen

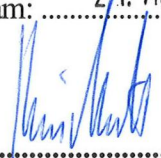
Sonderbauvorschriften

revidiert per 09. Juni 2021

verbindlicher Bestandteil

30 Tage öffentlich auflegen vom: 26. MAI 2023 bis 24. JUNI 2023

Vom Gemeinderat erlassen am: 21. MRZ. 2023

Der Gemeindepräsident: 

Der Gemeindeschreiber: 

Für den Regierungsrat des Kanton URI genehmigt



Der Kantonskanzleidirektor: Nr. 2023-639 31.10.2023



Sonderbauvorschriften

Zum Quartiergestaltungsplan: „Schwändeli“ und „Hofstatt“

Rechtsgrundlagen

Art. 1

Die Baukommission Spiringen erlässt, gestützt auf Art.: 39 und Art.: 40 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Spiringen die nachfolgenden Sonderbauvorschriften zum Quartiergestaltungsplan: Schwändeli und Hofstatt, Spiringen.

Geltungsbereich

Art. 2

Die Vorschriften gelten für den im Situationsplan M. 1:500 bezeichneten Perimeter des Quartiergestaltungsplanes (datiert auf den 9.Juni 2021).

Zweck

Art. 3

Der Quartiergestaltungsplan bezweckt im Sinne von Art.: 39 der BZO eine gute Überbauung, die bezüglich Ortsbild und Erschliessung vorteilhaft ist und zweckmässig etappiert werden kann.

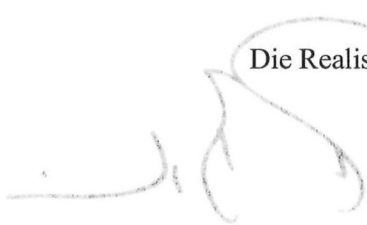
Ziel

Art. 4

An Südwest- Hanglage ist eine moderne und architektonisch hochwertige Holzarchitektur geplant.

Die Baulücke zwischen der bestehenden Hausgruppe im Schwändeli und der Post soll mit einer etappierten Überbauung schrittweise geschlossen werden.

Die Realisierung erfolgt in etwa in der fortlaufenden Parzellen-Nummerierung.



Bestandteile

Art. 5

Das Dossier Quartiergestaltungs-Planung umfasst:

- a) als **verbindlicher** Bestandteil (Quartiergestaltungsplan gemäss Art.: 39 BZO)
 - . Sonderbauvorschriften
 - . Situationsplan M. 1 : 500
- b) als **orientierender** Bestandteil
 - . Erläuterungsbericht
 - . Werkleitungsplan 1:500

Vorbehaltenes Recht Art. 6

Soweit durch vorliegenden Quartiergestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften der rechtsgültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Spiringen.

*Grenzabstand
gegenüber Dritten*

Art. 7

Gegenüber angrenzenden Grundstücken gelten die zonengemässen Grenz- und Gebäudeabstände laut BZO Spiringen.

Waldabstand

Art. 8

Der minimale Gebäudeabstand zum bestehenden Wald beträgt: **6.00 m**

Die Waldfläche gemäss gültigem Nutzungsplan bleibt der Waldgesetzgebung unterstellt.

Durch die Unterschreitung des Waldabstandes können keine Forderungen An die Waldpflege abgeleitet werden.

Bachabstand

Art. 9

Der minimale Gebäudeabstand zum Bächli beträgt beidseits je: **6.00 m**

Freihaltefläche

Art. 10

Die Freihalteflächen entlang des Waldes und beidseits des Bächlis sind als blumenreiche Magerwiesen anzulegen und extensiv zu nutzen. Dazu ist ein kiesreicher und humusarmer Oberboden zu erstellen. Die Errichtung von Bauten und Anlagen, insbesondere auch Gartenanlagen, ist nicht zulässig. Entlang des Bächlis sind punktuell Ufergehölze zu pflanzen.

Die detaillierte Ausgestaltung der Freihalteflächen ist mit der Abteilung Natur- und Landschaft abzusprechen und von ihr zu genehmigen.

Gestaltung

Art. 11

Die Lage, Stellung und Gestaltung der Gebäude hat sich der Topographie der exponierten Hanglage optimal anzupassen.

a) *Bauweise* Die Ausführung der Gebäude erfolgt in zeitgemässer Holz-Architektur

b) *Baumaterial* Die Fassadengestaltung erfolgt mit modernen Holzbau-Materialien.
Der maximal eingeschossige Sockel kann in Beton oder Mauerwerk verputzt erstellt werden.

c) *Dachform*
Es sind Flachdächer geplant. Bei guter Einfügung in die Umgebung können in Ausnahmefällen auch Giebeldächer mit Firstrichtung senkrecht zum Hang erstellt werden. Die Eindeckung bei Flachdächern erfolgt extensiv begrünt / Kies, Ziegel bei Giebeldächern.

e) *Sonnenkollektoren*
Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind gestattet.

β) *Terraingestaltung*
Anschüttungen werden als Böschungen im Neigungsverhältnis 4 : 5 und einer Höhe von max. 5.00 m erstellt und naturnah bepflanzt. Steilere Anböschungen werden als bepflanzte Stein-Rollierungen (in Humus versetzte Steine) im Neigungsverhältnis 2 : 1 bis max. 5.00 m Höhe erstellt.

Stützmauern in der Umgebung sind als Trockenmauern (Natursteinmauern) mit möglichst kleinen Steinen zu errichten.

Erforderliche Stützmauern sind als „Naturstein-Blockmauern“, nach Möglichkeit als unvermörtelte Trockenmauern bis max. 5.00 m Höhe und einem Neigungsverhältnis vom max. 4 : 1 gestattet.

Stützmauern werden vom Gemeinderat in Beachtung des Ortsbildes Bewilligt.

g) *Bepflanzung*
Die individuelle Bepflanzung erfolgen mit standortgerechten, einheimischen Sträucher und Bäumen.

Kinderspielplatzfläche Art. 12

Im aufgezeigten Bereich im QGP wird eine Grünanlage als Kinderspielplatz und auch als Familientreff und Aufenthaltsfläche erstellt bzw. entsprechend gestaltet.

Erschliessung Art. 13

Die Ein- und Ausfahrten in die Klausenstrasse sind nach den Kt. Normen zu erstellen

Die Linienführung der Quartierstrasse wird durch die Topographie mit einer optimalen Einpassung an das bestehende Terrain vorgegeben.

Im Situationsplan M. 1 : 500 ist die Lage der Quartier-Erschliessung aufgezeigt. Die Erstellung der Quartierstrasse erfolgt nach Bedürfnis in 2 bis 3 Bauetappen.

Parkierung Art. 14

Der erforderliche Parkraum ist mit der jeweiligen Baueingabe nachzuweisen.

Werkleitungen Art. 15

Die Ver- und Entsorgung der Siedlung erfolgt mit den entsprechenden Werkleitungen. Diese sind an das bestehende Leitungsnetz anzuschliessen. Im Werkleitungsplan M. 1 : 500 wird die schematische Realisierung aufgezeigt.

Interne Grenzen Art. 16

Die internen Grenzen und die Parzellengrössen / Flächen richten sich grundsätzlich nach dem vorliegenden Quartiergestaltungsplan. Die Vermarchung der definitiven internen Grenzen erfolgt nach:

- a) Erstellung der Quartierstrasse und nach der
- b) Projektierung der einzelnen Gebäude

Mit dieser Sonderregelung wird Gewähr geboten für eine optimale Anpassung der Erschliessungsstrasse und der einzelnen Gebäude in die Topographie bzw. an das gegebene Terrain.

Die Stellung und Lage der Gebäude richtet sich somit nach den örtlichen Terrain-Gegebenheiten.

Etappierung Art. 17

Die gemeinsamen Anlagen werden entsprechend dem Fortschritt der Quartier — Bebauung in Etappen realisiert.

Mit der letzten Bauetappe der Quartier — Überbauung müssen spätestens auch alle gemeinsamen Anlagen fertig gestellt werden.

Sicherung Art. 18

Die gemeinsamen Anlagen und Flächen
- die Erschliessungen, der Spielplatz, die Freihalteflächen, die Fusswege sind in Bestand und Unterhalt durch Grundbucheintrag dauernd zu sichern.

Gebäudemasse

Art. 19

Bei in Hangrichtung zurückversetzten Bauten von mind. 2.50 Meter horizontal gemessenen Abstufung, gelten folgende Gebäudemasse:

GH – Gesamthöhe: 13.0 m
 FH – Fassadenhöhe: -
 GL – Gebäudelänge: 25.0 m

In diesem Fall muss auf die Mehrlängen- sowie Mehrhöhenzuschläge verzichtet werden.

Unterschriften

Für die Parzelle Nr. 410

Johann Herger-Gisler, Cornelia Anna Herger-Gisler

Für die Parzelle Nr. 203

Johann Herger-Gisler

Für die Parzelle Nr. 578

Bernadette Gertrud Spirig-Bissig

Für die Parzelle Nr. 240

Erbengemeinschaft

Herger-Planzer Hansueli, David Herger,

Yvonne Herger-Planzer, Fabienne Herger

Für die Parzelle Nr. 241

Tanja Herger-Brand