

GEMEINDE SPIRINGEN

QUARTIERGESTALTUNGSPLAN "STÜCKI"

6464 SPIRINGEN

REGLEMENT ZUM QUARTIERGESTALTUNGSPLAN

Liegenschaftseigentümer:

Erbengemeinschaft
Gisler-Hofuhr
6464 Spiringen

Vertreten durch:

Gisler-Deplazes Josef
Burgstrasse 6
6468 Attinghausen



Projektverfasser:

Architekturbüro
Tino Valsecchi
Dorfstrasse 17 6454 Flüelen

Flüelen/Attinghausen, 25. September 1998

GEMEINDE SPIRINGEN

Situationsplan 1:5000

Quartiergestaltungsplan "Stücki"



I. Einleitende Bestimmungen

Auftrag

Die Erbgemeinschaft Gisler-Hofuhr Spiringen, vertreten durch Gisler-Deplazes Josef Attinghausen, erteilt dem Architekturbüro Tino Valsecchi Flüelen den Auftrag zur Ausarbeitung eines Quartiergestaltungsplanes (QGP) über die Liegenschaft "Stücki" HB 501 Parzelle 236.

Der Quartiergestaltungsplan ordnet die Überbauung eines genau bezeichneten Gemeindeteils, das sich zur gesamthaften Erschliessung eignet. Er regelt die Erschliessung dieses Gebietes, indem er Strassen, Wege, Abstellflächen, Versorgungsleitungen und dergleichen sowie die entsprechenden Baulinien festlegt. Dabei ist besonders auf die Harmonie mit den bestehenden Objekten und deren Umgebung zu achten.

Die Erbgemeinschaft bezweckt mit der vorgesehenen Überbauung:

- die Erschliessung eines baureifen Grundstückes zur individuellen Überbauung,
- den Erwerb von Parzellen,
- den Bau der Objekte im Einzelauftrag, aber auch in GU-Vertrag (schlüssel-fertige Erstellung).

Art. 1

Bestandteile

Der Quartiergestaltungsplan besteht aus folgenden rechtsgültigen Teilen:

Plan-Nr. 1 Nutzungsplan im Massstab 1 : 500 (QGP) vom 25.09.1998

Plan-Nr. 2 Parzellierungsplan im Massstab 1 : 500 vom 25.09.1998

Plan-Nr. 3 Versorgungsleitungsplan im Massstab 1 : 500 vom 25.09.1998
(Groberschliessung).

Separate Werkleitungspläne

Art. 2

Geltungsbereich

- a) Der Quartiergestaltungsplan umfasst den im Situationsplan 1 : 500 vom 25.09.1998 bezeichneten Perimeter.
Es handelt sich dabei um die Parzelle Nr. 236 (Gesamtfläche = 6'841 m2)
- b) Das Grundstück wird in 8 individuelle Parzellen eingeteilt.
- c) Die Parzellen Nr. 970, 969 und 237 sind aus dem Quartiergestaltungsplan ausgeschlossen.
- d) Der nördliche Teil (im Situationsplan schraffiert) wird vorläufig als übriges Gemeindegebiet (UeG D2) eingeteilt.

Art. 3

Parzellierung

Die Parzellierung ist grundsätzlich verbindlich. Verschiebungen sind allenfalls möglich zwischen zwei benachbarten Privatparzellen. Die Grenzen zwischen Privat- und Gemeindegebiet sind nicht veränderbar (siehe Parzellierungsplan Nr. 2 Massstab 1 : 500)

Art. 4

Vorgehendes Recht Wo der Gestaltungsplan keine Festlegungen macht, ist die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung (BZO) massgebend.
Für die Definition und Berechnungsweise der Geschosse ist die Bau- und Zonenordnung massgebend. Wird die BZO geändert, ist der Gestaltungsplan diesbezüglich zwingend zu überarbeiten.

Art. 5

Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt:

- a) Eine bessere Gestaltung der Überbauung als dies mit der Normalbauweise zu erwarten ist, insbesondere die Realisierung von Bauten mit hoher architektonischer Qualität, welche sich als Ganzes harmonisch in die Umgebung einfügen.
- b) Die Verwirklichung einer nach einem einheitlichen Konzept verdichteten Wohnsiedlung, unter optimaler Ausnützung des vorhandenen Grundstückes.
- c) Die Verwirklichung einer Wohnsiedlung, welche mittels entsprechender Gestaltung der Neubauten, Freihaltung der Umgebung und Einbezug der Erschliessungsanlagen, gebührend auf das historisch bedeutende Schutzobjekt "Stücki-Haus" Parzelle 237 Rücksicht nimmt.

II. Baubereiche, Nutzung, Baugestaltung

Art. 6

Baubereich für Ein- bis

Zweifamilienhäuser

Die Liegenschaft "Stücki" ist in der Bauzone D2 eingeteilt.

Bezeichnung A = Ein- bis Zweifamilienhäuser

Bezeichnung B = Doppeleinfamilienhäuser

Bezeichnung C = Kleinbauten

Art. 7

Zonenvorschriften (siehe Anhang)

1. Gebäudeabstände gemäss gültiger Bau- und Zonenordnung.
2. Abstände gegenüber Getschwilergasse sowie Gewässer = 6.00 m
3. Waldabstand nach Bau- und Zonenordnung = 20.00 m
(mit Ausnahme bei Parzelle 5)
4. Maximale Höhe = 2-geschossig
5. Wird zwischen einzelnen Bauten der minimale feuerpolizeiliche Abstand unterschritten, so müssen in Absprache mit dem Kantonalen Amt für Verwaltungspolizei, Abteilung Feuerwehrwesen, entsprechende bauliche Massnahmen (Brandschutzwände etc.) getroffen werden.

Art. 8

Gestaltung

Jeder Baukörper hat grundsätzlich dem Richtplan zu entsprechen.
Die Gebäude sind bezüglich Material, Farbe und Form derart in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Die Farbgebung muss von der Baukommission genehmigt werden.

Vorschlag: Chalet-Bauten gemäss Anhang Nr. 3

Art. 9

Stellung und Richtung

Die Hauptfassaden (Giebelseite gegen Klausenstrasse) sollen im allgemeinen talseitig ausgerichtet werden.
Kann ein Gebäude wegen der Form des Grundstückes nicht nach der vorgeschriebenen Richtung gestellt werden, ist das Gebäude durch eine Staffelung an das Grundstück anzupassen.
Wenn durch eine besondere architektonische Gliederung die gleiche oder bessere Wirkung erzielt werden kann, als man es durch diese Vorschrift versucht, ist die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung zulässig.

Art. 10

Dachvorschriften

Es sind nur Giebeldächer vorzusehen. Der First ist zum Hang anzuordnen. Für die einzelnen Baubereiche sind jeweils die gleichen Dachneigungen zu wählen (25° - 30°).
Dachaufbauten sind gestattet, wenn ihre Gesamtlänge pro Fassade nicht mehr als einen Drittel der Fassadenlänge ausmacht und ihr höchster Punkt deutlich unterhalb des Dachfirstes liegt. Die Dachfläche muss vor der Lukarne durchlaufen.

Art. 11

Bedachungsmaterial

Die Dächer sind mit Ziegeln oder Eternit zu decken. Das Erstellen von Sonnenkollektoren in der Dachfläche ist bei guter Integration möglich.

Art. 12

Fassaden

Holzfassaden mit Sockelgeschoss, verputzt oder in Sichtspaltstein-Mauerwerk.

Chalet-Bauten sind gestattet:
Kellergeschoss aus Ortbeton, Erd- und Obergeschoss aus Mauerwerk oder Holzbau.

Art. 13

Vorspringende Gebäudeteile

Vordächer, Balkone dürfen bis 1.00 m über die Baulinie hinaus bzw. in den Grenzabstand hinein ragen.
Balkone dürfen nicht mehr als einen Drittel, höchstens aber 5.00 m der Fassadenlänge ausmachen, andernfalls gelten sie als Fassadenflucht.

Ausgenommen davon sind Chalet-Bauten, siehe Anhang Nr. 3

III. Erschliessung und Umgebung

Art. 14

Verkehrs- Erschliessung und Gestaltung

Das geplante Quartier befindet sich an einem auf die Sonnenseite ausgerichteten Hang mit prächtigem Ausblick auf das herrliche Bergpanorama. Die geplante Quartiererschliessungsstrasse führt über die Ein-/Ausfahrt bei der Klausenstrasse und endet ca. 6.00 m vor der Getschwilergasse.

Die Erschliessung der Liegenschaft Hofuhr ab diesem Standort wird zu einem späteren Zeitpunkt geplant.

Für die Erschliessung, Parkierung und Führung der Fusswege ist der Gestaltungsplan Nr. 1 Massstab 1:500 massgebend.

Art. 15

Anschluss Klausenstrasse

Die verkehrstechnische Erschliessung des QGP-Gebietes ab der Klausenstrasse erfolgt über die bestehende Ein-/Ausfahrt südlich des Stücki-Hauses. Diese Ausfahrt wurde im Rahmen des Ausbauprojektes Klausenstrasse bewilligt und erstellt.

Die Ausfahrt ist gemäss VSS-Norm auszuführen und die technischen Bedingungen und Auflagen des Bauamtes Uri sind zu befolgen.

Art. 16

Quartierstrasse

Die Quartierstrasse ist asphaltiert und auf 3.00 m Breite geplant. Die nötigen Stützmauern sind in Natursteinvorsatz (nach Bemusterung der NHSK) auszuführen.

Das anfallende Wasser von Strasse und Abstellplätzen ist über die Strassen-Sammler der Meteorwasser-Hauptleitung zuzuführen und nach den Vorschriften des Amtes für Gewässerschutz Uri in den Bach südlich der Liegenschaft einzuleiten.

Schmutzwasser:

Der Anschluss der Kanalisation erfolgt durch den bereits erstellten Anschlussschacht (KS.8.2) des generellen Entwässerungsplanes (GEP) bei der Einfahrt in die Klausenstrasse. Siehe Versorgungsleitungsplan Nr. 3

Bei der Anpassung der Quartierstrasse an die bestehende Ausfahrt gilt es folgende Bedingungen und Auflagen zu beachten:

- a) Die Quartierstrasse darf auf den ersten 5.00 m ab Fahrbahnrand der Klausenstrasse eine Längsneigung von 5.00% nicht übersteigen
- b) Die Quartierstrasse ist so zu entwässern, dass kein Oberflächenwasser auf das Trottoir und die Fahrbahn der Klausenstrasse abfließen kann.
- c) Die Detailpläne der Ausfahrtsanpassung sind der Baudirektion im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens für die Quartierstrasse zur Genehmigung bzw. zur Erteilung der definitiven Ausfahrtsbewilligung vorzulegen.

Das detaillierte Strassenprojekt mit allen Angaben über Strassenprofile, Stützmauern, Kanalisation und Werkleitungen erfolgt nach Genehmigung des QGP.

Art. 17

Fusswege Privatplätze

Alle Wege und Parkierflächen sind nach einem einheitlichen Gestaltungskonzept (Verbundsteine oder ähnliche wasserdurchlässige Beläge) zu realisieren. Die Wege sind durch Standleuchten mit niedriger Lichtpunkthöhe auszuleuchten.

Art. 18 (BZO Artikel 37 Absatz 1a)

Privat-Parkierung

Wer Gebäude und Anlagen erstellt, erweitert oder in ihrem Zweck ändert, hat auf dem Baugrundstück oder in dessen Nähe durch Dienstbarkeitsvertrag eine ausreichende Anzahl von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge zu errichten und zur Benützung offenzuhalten.

Für die Berechnung der Anzahl Parkplätze gelten folgende Ansätze:

1 Parkplatz für 100 m² Wohnfläche, mindestens ein Parkplatz pro Wohnung

Art. 19

Einfriedung

Das Abgrenzen zwischen 2 Parzellen ist nur mit Zäunen sowie Hecken- und Feldgehölzen gestattet.

Art. 20

Werkleitungen

Das System und die generelle Lage sind verbindlich (Versorgungsleitungsplan Nr. 3 Massstab 1 : 500, Groberschliessung).

Vorbehalten bleiben Detailänderungen im Rahmen der Projektierung, ansonsten gelten die Auflagen und Bedingungen der Wasser- und Kanalisationskommission Spiringen.

Art. 21

Entsorgung

Der Standort der Kehrriech-Container (1) für die Abfallentsorgung des Haushaltsmülls geht aus dem Nutzungsplan Nr.1 hervor.

Art. 22

Unterhalt

Der Unterhalt sämtlicher Feinerschliessungs-Einrichtungen (Strasse, Wege, Wasser, Kanalisation und Elektrizität) innerhalb des Quartiers gehen zu Lasten der Grundstückeigentümer.

Art. 23

**Spielplatz,
Erholung und
Grünfläche**

Spielplatz:

Wegen der ungünstigen topografischen Lage des Grundstückes "Stücki" (starker Abhang) ist es nicht möglich innerhalb des Quartiers einen geeigneten Gemeinschafts-Spielplatz zu gestalten.

Jeder Gebäudeumschwung verfügt über genügend Platz um kleine Spielanlagen zu errichten und ausserdem bietet die ländliche Umgebung Wald, Wiese etc. viele weitere Möglichkeiten, wo Kinder ihren natürlichen Spiel- und Bewegungsdrang ausleben können.

Erholung:

Das ganze Schächental darf als Erholungsgebiet bezeichnet werden. Die neben des Quartiers vorbeiführende Getschwilergasse - sie steht unter Natur- und Heimatschutz - bildet eine zusätzliche Attraktion.

Grünfläche:

Das ganze Quartier ist in eine grosse Grünfläche eingebettet. Der 6 Meter grosse Abstand zur Getschwilergasse sowie zum Bach, ferner der 20 Meter breite Waldabstand sind weitere wichtige Merkmale, welche die Überbauung prägen.

IV. Schlussbestimmungen

Art. 24

Baueingabe und Baubewilligung

Für die Baueingabe der einzelnen Objekte gelangt das übliche Baubewilligungsverfahren zur Anwendung.

Art. 25

Rechtsgültigkeit

Der Quartiergestaltungsplan inkl. Reglement tritt nach der Verleihung der öffentlich-rechtlichen Wirkung durch den Gemeinderat bzw. nach Abschluss des Verfahrens im Sinne des Raumplanungsgesetzes und der Raumplanungsverordnung (RPG/RPV) in Kraft.

Nach Inkraftsetzung des Quartiergestaltungsplanes und Unterlagen sind diese auch für Rechtsnachfolger sinngemäss verbindlich. Rechtsnachfolger sind über den Inhalt von QGP und Reglement vollumfänglich in Kenntnis zu setzen.

Art. 26

Grundbuch

Nach der Inkraftsetzung sind Quartiergestaltungsplan und Reglement im Grundbuch anzumerken.

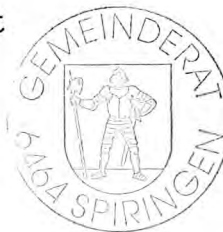
Art. 27

Gebühren

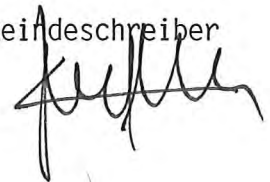
Alle anfallenden Gebühren und Kosten für die Behandlung dieses Quartiergestaltungsplanes gehen zu Lasten der Liegenschaftseigentümer.

Erlassen durch den Gemeinderat am 01. Februar 1999.

Der Gemeindepräsident



Der Gemeindegemeinderat



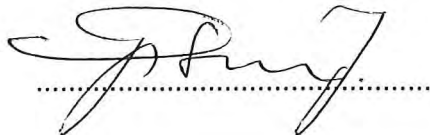
Der Liegenschaftseigentümer:

EG Gisler-Hofuhr

Vertreten durch:

Gisler-Deplazes Josef

Attinghausen, 25. September 1998

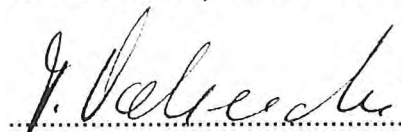


Der Projektverfasser:

Architekturbüro

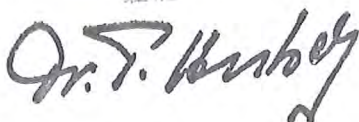
Tino Valsecchi

Flüelen, 25. September 1998

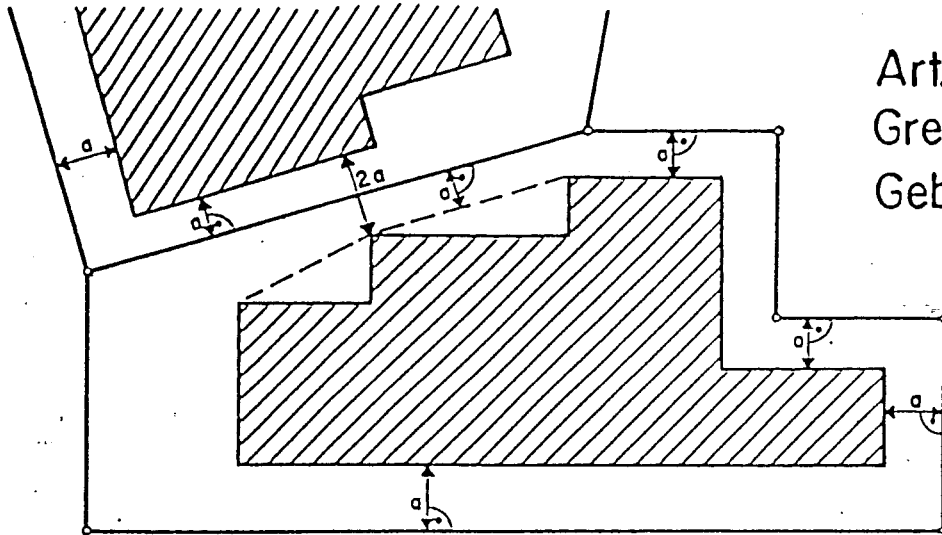


Genehmigt in der Sitzung des
Regierungsrates vom 26. Juli 1999

Standeskanzlei Uri
Der Kanzleidirektor

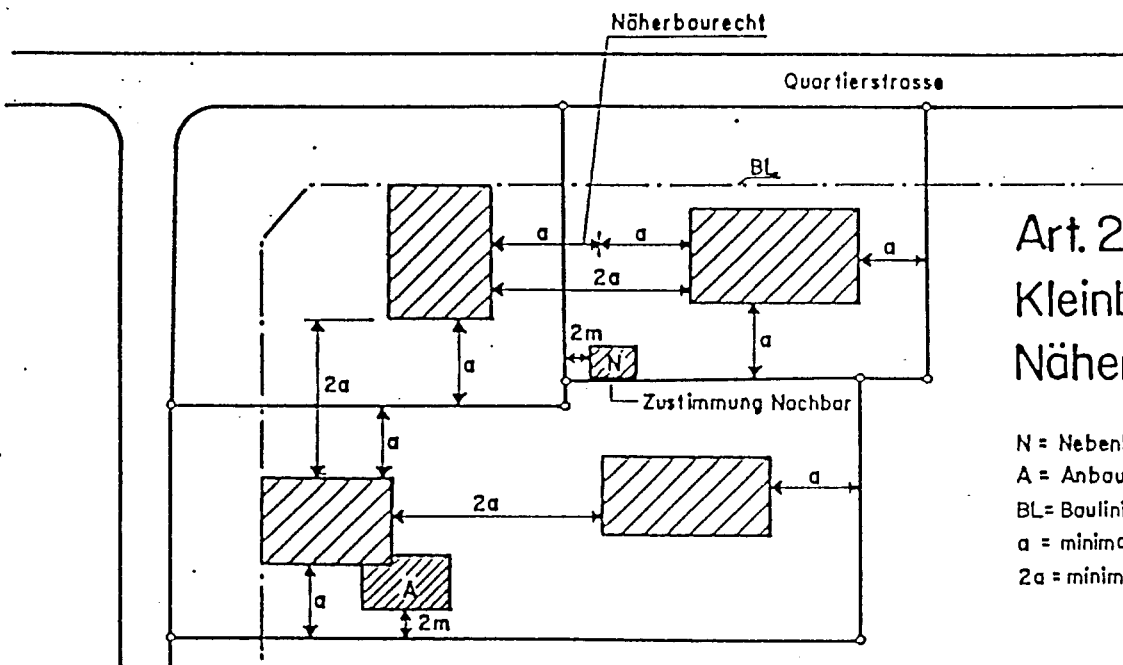


DARSTELLEND E ERLÄUTERUNGEN



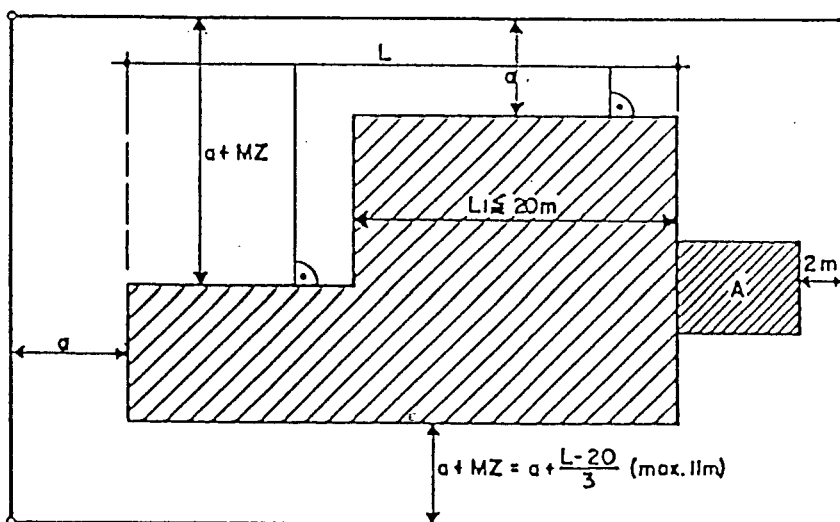
Art. 20, 28
Grenzabstand
Gebäudeabstand

a = minimaler Grenzabstand
2a = minimaler Gebäudeabstand



Art. 22,23
Kleinbauten
Näherbaurecht

N = Nebenbauten
A = Anbauten zB Garage
BL= Baulinie
a = minimaler Grenzabstand
2a = minimaler Gebäudeabstand



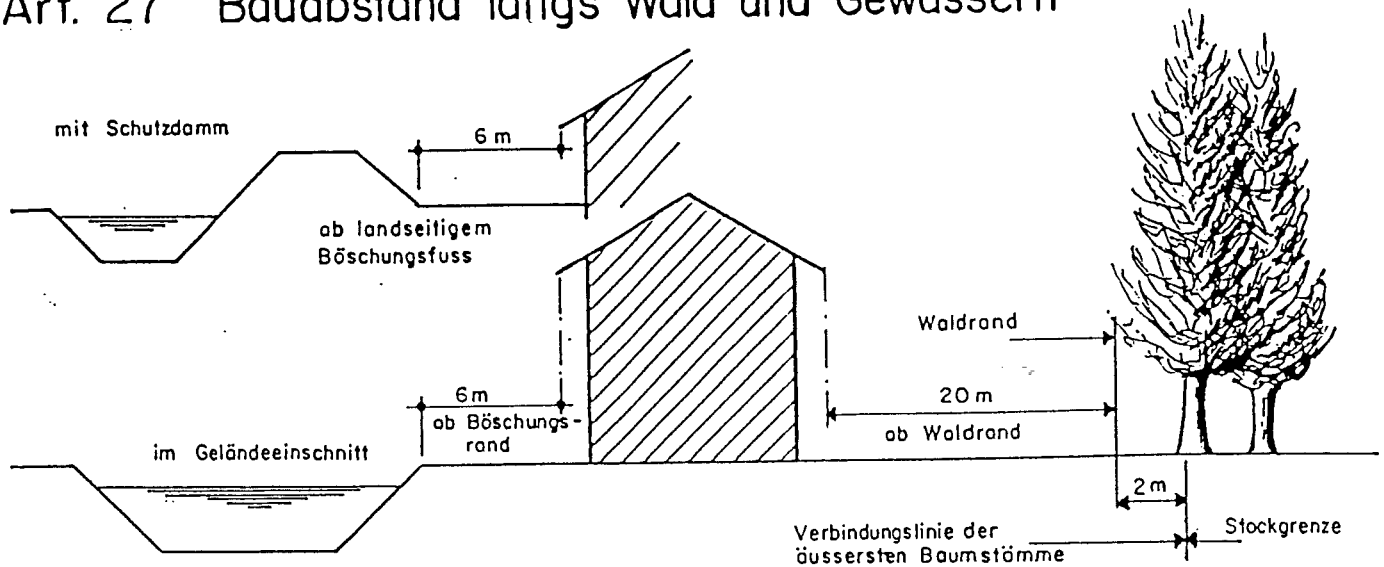
Art. 21, 30
Mehrlängenzuschlag
Gebäudelänge

MZ = Mehrlängenzuschlag
L = Gebäudelänge
a = minimaler Grenzabstand

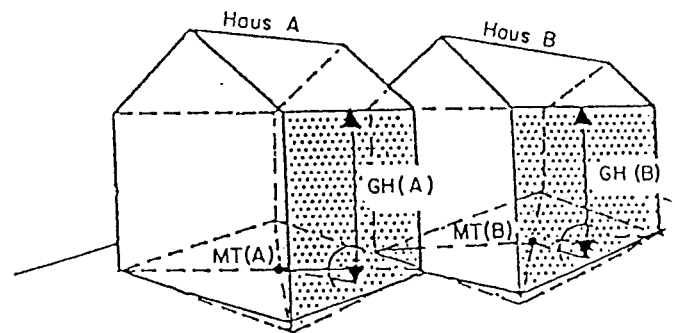
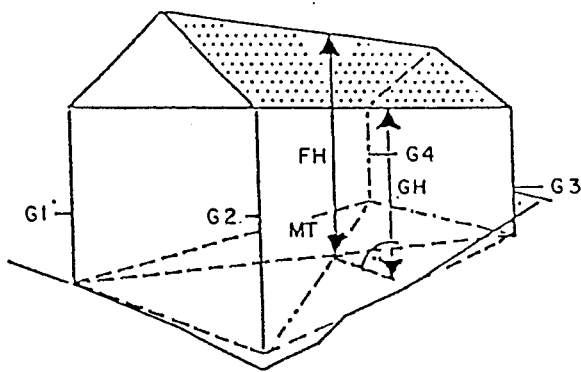
Beispiel: $L = 26\text{m}$
 $MZ = \frac{L-20}{3} = \frac{26-20}{3} = 2\text{m}$

$$a + MZ = a + \frac{L-20}{3} \text{ (max. 11m)}$$

Art. 27 Bauabstand längs Wald und Gewässern



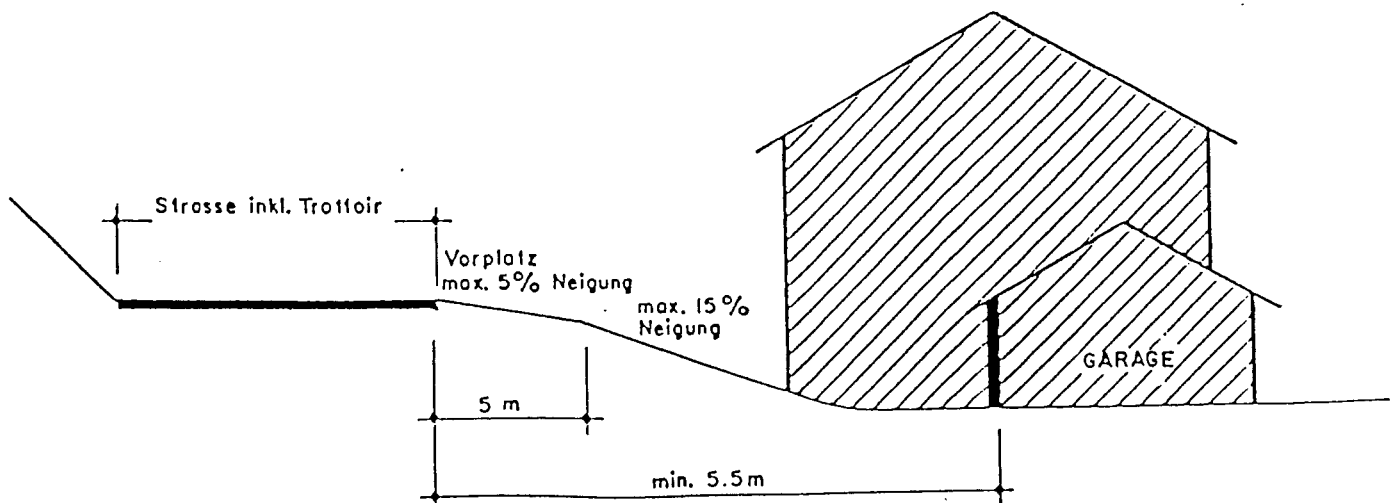
Art. 31 Gebäude- und Firsthöhe



G = Höhe der Gebäudeecken
 GH = massgebende Gebäudehöhe
 FH = Firsthöhe = GH + max. 3.00 m
 MT = mittlere Terrainhöhe

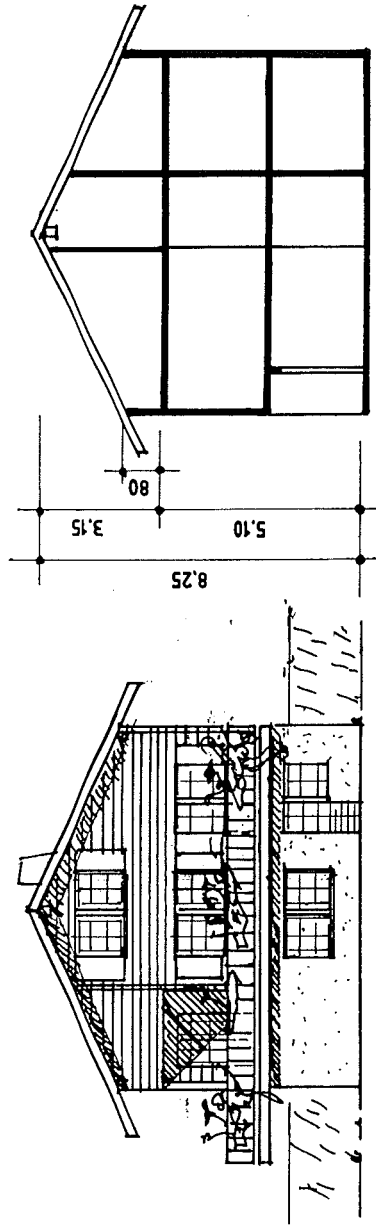
$$GH = \frac{G1 + G2 + G3 + G4}{4}$$

Art. 37 Garagenzufahrten



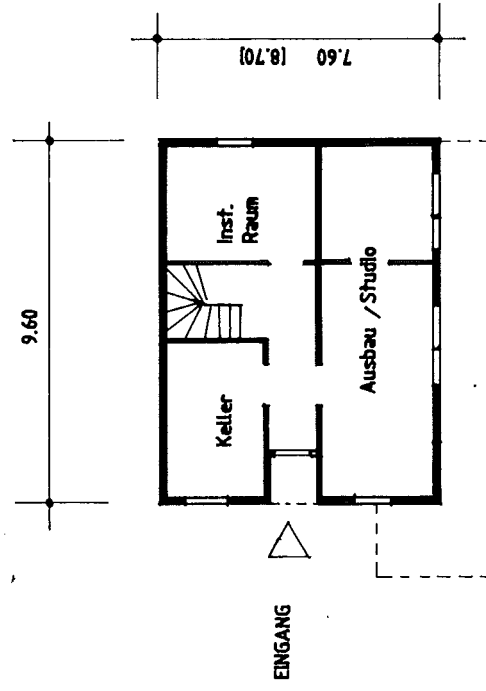
ÜBERBAUUNG Liegenschaft "STÜCKI" Spiringen

Vorschlag : CHALET - Typenhaus

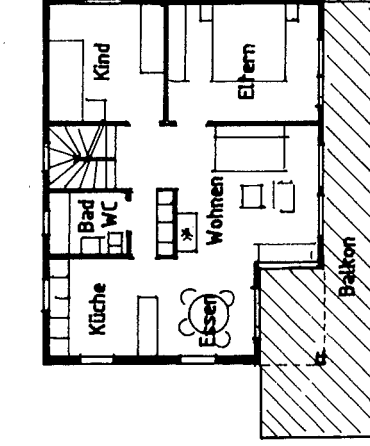


ANSICHT

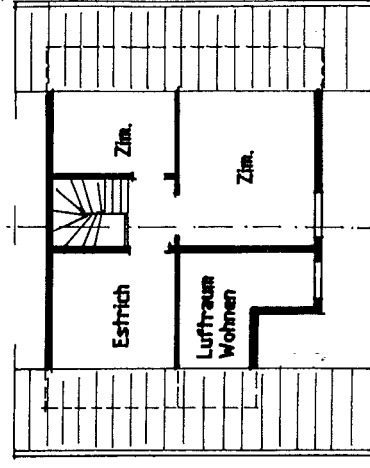
SCHNITT



UNTERGESCHOSS



WOHNGESCHOSS



DACHGESCHOSS