



**Öffentliche Auflage und Mitwirkung**

**Änderung Quartiergestaltungsplanung Grund in Amsteg  
Sonderbauvorschriften (SBV)**

Öffentlich aufgelegt vom 4. Dezember 2020 bis 8. Januar 2021

Vom Gemeinderat erlassen am .....

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

.....

.....

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. .... / ..... genehmigt am

.....

Der Kanzleidirektor

.....

471-10  
30. November 2020



Büro für Raumplanung AG

Remund + Kuster

Poststrasse 4    ■ Tel 055 415 00 15  
Postfach 147    ■ info@rkplaner.ch  
8808 Pfäffikon SZ    ■ www.rkplaner.ch

**Antrag der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer**

Die Grundeigentümerin der Grundstücke KTN 232 und 1899 beantragen dem Gemeinderat, die Änderung Quartiergestaltungsplan Grund in Amsteg zu erlassen.

**KTN 232 und 1899, Korporation Uri**

..... am .....

Vertreten durch Herr Rolf Infanger

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeine Bestimmungen</b> .....	<b>4</b>
Art. 1    Rechtsgrundlagen .....	4
Art. 2    Bestandteile .....	4
Art. 3    Geltungsbereich .....	4
Art. 4    Zweck .....	4
<b>2. Bestimmungen zu den Bauten</b> .....	<b>5</b>
Art. 5    Abstände .....	5
Art. 6    Baufelder .....	5
Art. 7    Lärmschutz .....	6
Art. 8    Nichtionisierende Strahlung .....	7
<b>3. Bestimmungen zu den Anlagen und zur    Umgebungsgestaltung</b> .....	<b>8</b>
Art. 9    Erschliessung .....	8
Art. 10    Parkierung .....	8
Art. 11    Öffentliche Fusswegverbindungen .....	8
Art. 12    Hochwasserschutz .....	9
Art. 13    Wildtierkorridor .....	9
Art. 14    Extensiv genutzte Grünflächen .....	9
Art. 15    Umgebungsbereich .....	10
Art. 16    Umgebungsgestaltung .....	10
Art. 17    Entwässerung .....	10
<b>4. Schlussbestimmungen</b> .....	<b>11</b>
Art. 18    Anmerkung im Grundbuch .....	11
Art. 19    Rechtsgültigkeit .....	11
Art. 20    Inkrafttreten .....	11

# 1. Allgemeine Bestimmungen

## Art. 1 Rechtsgrundlagen

<sup>1</sup> Der Gemeinderat Silenen erlässt, gestützt auf Art. 54 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG, UR 40.1111) vom 1. Juni 2017 und auf Art. 34 der Bau- und Zonenordnung der Einwohnergemeinde Silenen (BZO) vom 30. November 2015 den Quartiergestaltungsplan Grund in Amsteg.

<sup>2</sup> Soweit durch den Quartiergestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmt wird, gelten die Bestimmungen der übergeordneten Gesetzgebung und der rechtsgültigen Bau- und Zonenordnung der Einwohnergemeinde Silenen. Für bauliche Massnahmen gelangt das ordentliche Baubewilligungsverfahren zur Anwendung.

## Art. 2 Bestandteile

Rechtsverbindliche  
Bestandteile

<sup>1</sup> Die rechtsverbindlichen Bestandteile des Quartiergestaltungsplans Grund in Amsteg sind:

- Der Situationsplan im Massstab 1:1'000 und alle in der Legende zum Plan als Festlegungen bezeichneten Planelemente;
- Die vorliegenden Sonderbauvorschriften.

Orientierende  
Bestandteile

<sup>2</sup> Orientierende Bestandteile sind:

- Der Erläuterungsbericht zu den Planungen Grund in Amsteg;
- Alle in der Legende zum Plan als Hinweise bezeichneten Planelemente;
- Der Bebauungsnachweise im Massstab 1:1'000.

## Art. 3 Geltungsbereich

Die Sonderbauvorschriften gelten für den im Situationsplan Massstab 1:1'000 bezeichneten Quartiergestaltungsplanperimeter.

## Art. 4 Zweck

Der Quartiergestaltungsplan Grund in Amsteg bezweckt:

- Die Gewährleistung eines zusammenhängenden Gesamtkonzepts mit vorteilhafter städtebaulicher Konzeption;
- Die Regelung der Nutzung, Erschliessung und Bebauung;
- Die Sicherung, Aufwertung und Schaffung von landschaftlichen Vernetzungselementen.

## 2. Bestimmungen zu den Bauten

### Art. 5 Abstände

Grenzabstand  
gegenüber Dritten

<sup>1</sup> Gegenüber an den Quartiergestaltungsplan angrenzenden Grundstücken gelten die zonengemässen Grenz- und Gebäudeabstände sowie allfällige Mehrlängenzuschläge.

Interne Abstände

<sup>2</sup> Die internen Grenz- und Gebäudeabstände sowie allfällige Mehrlängenzuschläge sind gemäss der Bau- und Zonenordnung der Einwohnergemeinde Silenen einzuhalten.

### Art. 6 Baufelder

<sup>1</sup> Hochbauten sind nur innerhalb der für bezeichneten «Baufelder Hochbauten» zulässig.

<sup>2</sup> Innerhalb der Baufelder Hochbauten sind die folgenden Nutzungen zugelassen:

#### Baufeld 1: Hochbauten Gewerbe

- Mässig störende Betriebe;
- Dienstleistungs-/Bürobetriebe;
- Handwerkliche Betriebe wie Sägereien, Schreinereien, Metallbearbeitung;
- Parkierungsanlage für die ansässigen Betriebe;
- Nicht zugelassen sind Transportunternehmen, Werkhöfe, Lagerflächen und dergleichen;
- Betriebsnotwendige Wohnungen sind zulässig.
- Im Abstandsbereich der Hochspannungsleitung sind keine Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) zugelassen, Orte für den kurzfristigen Aufenthalt (OKA) sind gestattet.

#### Baufeld 2: Hochbauten Sport, Freizeit und ärztliche Versorgung

- Bauten und Anlagen für Sport und Freizeit;
- Restaurationsbetriebe;
- Ärztezentrum;
- Parkierungsanlage für Beschäftigte und Besuchende.

#### Baufeld 3: Sport und Freizeit

- Sport- und Freizeitanlagen;
- Nebenbauten für öffentliche Toilettenanlage, Entsorgung, Unterstand etc. erlaubt.

#### Baufeld 4 und 5: Hochbauten OKA (Orte für den kurzfristigen Aufenthalt)

- Im Abstandsbereich der Hochspannungsleitung sind keine Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) zugelassen, Orte für den kurzfristigen Aufenthalt (OKA) sind gestattet.

<sup>3</sup> Für die einzelnen Baufelder Hochbauten gelten die folgenden Nutzungsmasse:

<b>Baufeld</b>	<b>1 (G)</b>	<b>2 (SF)</b>	<b>3 (SF)</b>	<b>4 und 5 (OKA)</b>
Gebäudehöhe max. *	12 m	9.50 m	3 m	12 m
Firsthöhe max.*	16.50 m	13.50 m	5 m	16.50 m
Gebäuelänge max.	-	-	-	-
Ausnützungsziffer max.	-	-	-	-
Vollgeschosszahl max.	4	3	1	4
Anzahl Untergeschosse max.	1	1	-	1
Anzahl Attikageschosse	1	-	-	1

\* Gebäudehöhe wird zwischen dem Erdgeschoss-Fussboden und Schnittlinie Fassade-Dachfläche gemessen. Die Firsthöhe ab Erdgeschoss-Fussboden bis zum höchsten Punkt des Daches.

<sup>4</sup> Im Baufeld 1 müssen mindestens 4 Solitärbauten erstellt werden. Anhand ihrer Körnigkeit darf das Landschaftsbild nicht massgebend beeinträchtigt werden.

<sup>5</sup> In den Baufeldern 1, 2, 4 und 5 ist eine effiziente und bodensparende Bebauung zu realisieren.

## **Art. 7 Lärmschutz**

<sup>1</sup> Für die Gewerbezone und die Sport- und Freizeitzone ist die Empfindlichkeitsstufe III massgebend. Für die Betriebsräume muss der Planungswert von 65 dB(A) eingehalten werden. Für die betriebsnotwendige Wohnnutzung muss der Planungswert von 60 dB(A) am Tag und von 50 dB(A) in der Nacht eingehalten werden.

<sup>2</sup> Im nordwestlichen Bereich des Baufeldes 1 (Gewerbenutzung), begrenzt durch den Wildtierkorridor und die Reussstrasse, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen, wie der Planungswert (basierend auf den Lärmverhältnissen bei der Einzonung) respektive der Immissionsgrenzwert (basierend auf den Lärmverhältnissen bei der Baubewilligung) eingehalten wird.

<sup>3</sup> Das Ärztezentrum darf nur ambulante Aufenthalte anbieten, weshalb die Planungswerte für Betriebsräume anzuwenden sind.

## **Art. 8 Nichtionisierende Strahlung**

<sup>1</sup> Die Baubereiche 1, 4 und 5 werden vom Anlagegrenzwert (1 Mikrottesla) tangiert. In diesem Abstandsbereich sind Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) nicht zugelassen. Es sind nur Bauten und Anlagen für den kurzfristigen Aufenthalt (OKA) zulässig, sofern die Immissionsgrenzwerte gemäss NISV eingehalten werden. Wohnnutzungen sind nicht zulässig.

<sup>2</sup> Die Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) sind in Art. 3 Abs. 3 der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) definiert.

<sup>3</sup> Als Orte für den kurzfristigen Aufenthalt (OKA) gelten Autogaragen und Autoeinstellplätze, Treppenhäuser, nichtständige Arbeitsplätze, Lager- und Archivräume, Gärten, Balkone und Dachterrassen, Sport- und Freizeitanlagen und dergleichen.

### 3. Bestimmungen zu den Anlagen und zur Umgebungsgestaltung

#### Art. 9 Erschliessung

- <sup>1</sup> Die Baufelder müssen alle über die Reussstrasse erschlossen werden.
- <sup>2</sup> Die Reuss- und Grundstrasse können nördlich der Baufelder 2, 3 und 4 mit einer Strasse verbunden werden.
- <sup>3</sup> Die Grundstrasse wird am südlichen Perimeterrand mit einer Durchfahrtsperre für den motorisierten Verkehr ausgestattet. Für den Langsamverkehr (Fuss- und Radverkehr) soll die Durchfahrt möglich sein.
- <sup>4</sup> Die Baufelder 1, 4 und 5 können ab der Reussstrasse nur mit je einer Zufahrt erschlossen werden.
- <sup>5</sup> Ansonsten können die Zufahrten der Baufelder flexibel angeordnet werden. Eine Zufahrt über den Wildtierkorridor ist nicht gestattet.
- <sup>6</sup> Die Lage der Zufahrtsstrassen ist im Quartiergestaltungsplan nicht verbindlich dargestellt (ungefähre Lage).
- <sup>7</sup> Bestand, Betrieb und Erneuerung der Werkzufahrt zur Nationalstrasse N02 ist zu gewährleisten.

#### Art. 10 Parkierung

- <sup>1</sup> Die notwendigen Parkierungsanlagen sind innerhalb der Baufelder 1, 2, 4 und 5 sowie im Bereich Abstellplätze (nördlich Baufeld 1) zulässig.
- <sup>2</sup> Die notwendigen Parkfelder können ober- oder unterirdisch angelegt werden. Im Bereich Abstellplätze (nördlich Baufeld 1) dürfen die Parkfelder nur oberirdisch erstellt werden.
- <sup>3</sup> Im Bereich Abstellplätze (nördlich Baufeld 1) ist die Parkierungsanlage sickerfähig zu realisieren. Die Gestaltung der übrigen oberirdischen Parkierungsanlagen muss wo möglich sickerfähig ausgeführt werden.

#### Art. 11 Öffentliche Fusswegverbindungen

- <sup>1</sup> Zwischen den im Plan bezeichneten Richtungspfeilen sind öffentliche Fusswegverbindungen zu erstellen.
- <sup>2</sup> Die öffentlichen Fusswege dürfen den Grüngürtel und den Wildtierkorridor queren und im Randbereich geführt werden. Sie müssen jedoch einen sickerfähigen Belag aufweisen.



## **Art. 12 Hochwasserschutz**

<sup>1</sup> Das gesamte Quartiergestaltungsplangebiet liegt innerhalb der gelben Gefahrenzone (geringe Gefährdung). Die Gefährdung besteht durch stehendes Wasser der Reuss bis zu einer Höhe von 0.5 m.

<sup>2</sup> Es ist empfehlenswert, entsprechende Massnahmen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vorzusehen. Insbesondere sind Gebäudeöffnungen wie Hauseingänge, Garageneinfahrten, Lichtschächte, Fenster und dergleichen zu prüfen.

## **Art. 13 Wildtierkorridor**

<sup>1</sup> Im Bereich des im Quartiergestaltungsplan überlagernden Wildtierkorridors ist die Durchgängigkeit für das Wildtier ungeschmälert zu erhalten und bei bestehenden Behinderungen soweit möglich zu verbessern.

<sup>2</sup> Im Wildtierkorridor sind Landschaftselemente wie Hecken und dergleichen zu erhalten. Bauten sind nicht zulässig.

## **Art. 14 Extensiv genutzte Grünflächen**

<sup>1</sup> Im Bereich der im Quartiergestaltungsplan festgelegten extensiv genutzten Grünflächen ist die Durchgängigkeit für das Wildtier ungeschmälert zu erhalten und bei bestehenden Behinderungen soweit möglich zu verbessern.

<sup>2</sup> Die extensiv genutzte Grünflächen dienen dem Erhalt und der Neuanlage und Förderung von wertvollen Strukturen wie Magerwiesen, Hecken, Le-sesteinhaufen, Asthaufen und der Strukturierung der Landschaft. Innerhalb dieser Bereiche sind Bauten und Anlagen mit Ausnahme der Zufahrten nicht zulässig. Umsetzung des Gesamtplans Umgebung und Unterhalt ist Aufgabe der Bauträgerschaft.

<sup>3</sup> In diesem Bereich sind das Düngen und der Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln, mit Ausnahme der Einzelstockbehandlung, verboten.

<sup>4</sup> Die extensiv genutzte Grünfläche ist ein- bis zweimal jährlich, frühestens ab dem 15. Juni, zu schneiden.

### **Art. 15 Umgebungsbereich**

<sup>1</sup> Der Umgebungsbereich beinhaltet jene Flächen, die durch keine explizite Nutzung beansprucht werden. In diesen Bereichen sind keine Bauten zulässig.

<sup>2</sup> Die Zufahrten der Baufelder sowie Parkfelder und dergleichen sind im Umgebungsbereich zulässig. Diese Flächen sind sickerfähig auszugestalten.

<sup>3</sup> Die übrigen Flächen innerhalb des Umgebungsbereiches müssen das Versickern von Regenwasser ermöglichen und möglichst naturnah und begrünt gestaltet werden.

### **Art. 16 Umgebungsgestaltung**

<sup>1</sup> Die Situation Grünplanung vom 19. November 2020 ist verbindlich.

<sup>2</sup> Die Umgebungsgestaltung im Bereich der Baufelder muss im Rahmen der Baueingabe mit einem Umgebungsplan aufgezeigt werden.

<sup>3</sup> Es sollen ausschliesslich einheimische und standortgerechte Gehölze und Pflanzen verwendet werden.

<sup>4</sup> Die Pflanzung von Arten auf der Schwarzen Liste und Watch List gemäss Info Flora ist nicht erlaubt.

### **Art. 17 Entwässerung**

<sup>1</sup> Die Entsorgung des häuslichen Abwassers, des Regenabwassers und die Entwässerung der Garagen muss im Rahmen der Baueingabe in einem detaillierten Entwässerungsplan aufgezeigt werden.

<sup>2</sup> Bei der Dachkonstruktion ist auf Kupfer, Zink, Zinn und Blei zu verzichten.

## 4. Schlussbestimmungen

### Art. 18 Anmerkung im Grundbuch

Der Quartiergestaltungsplan mit den Sonderbauvorschriften ist im Grundbuch anzumerken.

### Art. 19 Rechtsgültigkeit

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

### Art. 20 Inkrafttreten

Der Quartiergestaltungsplan mit den Sonderbauvorschriften tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Uri in Kraft. Rechtsmittelverfahren bleiben vorbehalten.

Silenen, 30. November 2020

Gemeinderat Silenen

Der Gemeindepräsident

Hermann Epp

Der Gemeindeschreiber

Roger Metry