

M 1:1'000

15. November 2016

m 10 20 30 40 50

Quartierplan Grund, Meistersrüte

Vorprüfung durch die Standeskommission am 16. September 2015

Vom Bezirksrat aufgestellt am 16. November 2016

Der regierende Herr Hauptmann

Der Bezirkssekretär

Öffentliche Auflage: 30. November 2016 bis 29. Dezember 2016

Dem fakultativen Referendum unterstellt: 24. August 2017

Von der Standeskommission genehmigt am 24. 10. 2017

Der regierende Landammann

Der Ratschreiber

Reglement

I. Allgemeines

Art. 1	Geltungsbereich	¹ Der Quartierplan besteht aus dem Situationsplan 1:1'000, dem nachfolgenden Reglement und dem Planungsbericht. ² Die in der Legende bezeichneten Festlegungen sowie das Reglement sind verbindlich. Die übrigen Planinhalte sind wegleitend. Der Planungsbericht ist erläuternd.
Art. 2	Zweck	Der Quartierplan bezweckt namentlich: a) die zweckmässige Erschliessung des Planungsgebietes; b) die Regelung einer quartiers- und landschaftsverträglichen Bebauung;

II. Erschliessung

Art. 3	Zufahrtsstrasse	¹ Im bezeichneten Bereich ist durch die Grundeigentümerschaft eine Zufahrtsstrasse nach den bewilligten Plänen des Bezirks, zu erstellen. Projektbedingte Abweichungen von maximal 0.25 m vom Bereich sind im Rahmen des Strassenprojekts zulässig. Der genaue horizontale und vertikale Verlauf der Strasse richtet sich nach dem Erschliessungsprojekt. ² Die Strasse (vgl. Hinweispfeil) ist nur soweit auszubauen, wie sie dem Geltungsbereich dient. ³ Der Strassenraum ist verkehrsberuhigt, nach den Grundsätzen einer Begegnungszone, zu gestalten.
Art. 4	Bereich für Ausbau Wendeplatz	¹ Der bestehende Wendeplatz ist im bezeichneten Bereich auszubauen. Projektbedingte Abweichungen von 0.25 m sind zulässig. ² Der Ausbau ist durch die Grundeigentümerschaft nach den bewilligten Plänen des Bezirks vorzunehmen.
Art. 5	Ausbau Weesenstrasse	Der bezeichnete Streifen ist für den Ausbau der Weesenstrasse freizuhalten und unentgeltlich dem Bezirk abzutreten.

III. Bebauung

Art. 6	Bereich A und B	¹ Die Bereiche A und B dienen der groben Einteilung der vorgesehenen Wohneinheiten. ² Für die Bereiche gelten folgende Regelungen: a) Im Bereich A1 – A9 ist jeweils mindestens eine Wohneinheit zu erstellen; b) Im Bereich B sind mindestens zwei Wohneinheiten zu erstellen.
Art. 7	Messweise	¹ Als massgebendes Terrain zur Bestimmung der Gesamt- und Fassadenhöhe gilt innerhalb der Bereiche A1–A3 das modellierte Terrain.
Art. 8	Baulinie für Bauten	Die Baulinien definieren die Mindestabstände zwischen den Gebäuden, An-, Klein- und Kleinstbauten und der effektiven Fahrbahn. Massgebend zur Bemessung des Mindestabstandes ist die projektierte Fassadenlinie (vgl. Art. 41 BauV).
Art. 9	Mindestabstand für Anlagen und Lebhäge	Beidseitig der Zufahrtsstrasse haben Anlagen und Lebhäge einen Mindestabstand von 0.5 m zum Fahrbahnrand einzuhalten.
Art. 10	Grosser Grenzabstand	Der grosse Grenzabstand gemäss Art. 60 BauV wird aufgehoben.

Art. 11 Architektonische Gestaltung

¹ Die Bauten müssen sich bezüglich Gestaltung, Material und Form gut ins Quartier- und Landschaftsbild einfügen. Sie sind grundsätzlich auf einfachen geometrischen Grundformen, am Rechteck orientiert, zu entwickeln.

² Für die Fassaden und Dachgestaltung sind glänzende Materialien und grelle, grossflächig eingesetzte Farben zu vermeiden.

Art. 12 Dachgestaltung

Für Hauptbauten sind nur Satteldächer mit einer Neigung zwischen 20° und 45° zulässig. Diese sind mit roten, rotbraunen oder braunen Tonziegeln einzudecken.

Art. 13 Mehrausnützung

Mit dem Quartierplan wird eine Mehrausnützung von 20 % auf die Geschossflächenziffer gewährt. Bei Inanspruchnahme dieser Mehrausnützung hat der Gesuchsteller den Nachweis zu erbringen, dass der Anteil der Hauptnutzfläche (HNF) nicht mehr als 2/3 beträgt.

Art. 14 Siedlungsentwässerung

¹ Die Erschliessungskosten für die Erstellung der Meteor- und Schmutzwasserleitungen sind gemäss den Perimeterberechnungen des kantonalen Amtes für Umwelt vom Eigentümer der Parzelle Nr. 2318 zu übernehmen.

² Die Kosten für die Umlegung der bestehenden Schmutzwasserleitung innerhalb der Parzelle Nr. 778 werden vom Eigentümer der Parzelle Nr. 2318 getragen.

IV. Umgebung

Art. 15 Allgemeine Umgebungsgestaltung

¹ Die Umgebung ist mit Ausnahme der Erschliessungs- und Sitzplatzflächen zu begrünen. Es sind ausschliesslich standortgerechte, nicht invasive Gehölzarten zulässig.

² Die Versiegelung der Erschliessungs- und Sitzplatzflächen ist gering zu halten. Garagenvorplätze sind mit sickerfähigen Belägen auszuführen.

³ Entlang der Zufahrtsstrasse sind optisch geschlossene Einfriedungen über 1.20 m Höhe unzulässig.

Art. 16 Terraingestaltung

¹ Zur harmonischen Einfügung der Erschliessungsanlagen und der Bebauung in die Umgebung sowie zu Hochwasserschutzmassnahmen darf das Gelände leicht modelliert werden. Abgrabungen zur Freilegung des Sockelgeschosses sind unzulässig. Ausgenommen sind Abgrabungen die der Erschliessung dienen.

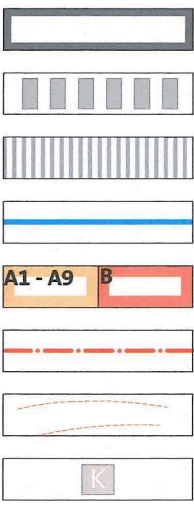
² Mit Ausnahme von Garageneinfahrten sind keine Stützkonstruktionen zulässig. Ausnahmen sind als kleinformatige Trockenmauern bis zu einer Höhe von 1.20 m zulässig. Blockwürfe und dergleichen sind unzulässig.

Art. 17 Kehrrichtentsorgung

Für die Kehrrichtentsorgung ist am bezeichneten Standort eine geeignete Entsorgungsstelle zu realisieren.

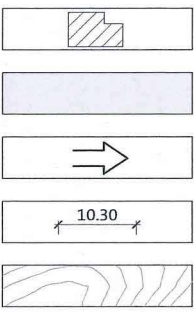


Festlegungen



Geltungsbereich	Reglement
Bereich für Zufahrtsstrasse	Art. 1
Bereich für Ausbau Wendepplatz	Art. 3
Ausbau Weesenstrasse	Art. 4
Bereich A / B	Art. 5
Baulinie für Bauten	Art. 6
Geländemodellierung	Art. 8
Standort Kehrrichtentsorgung	Art. 16
	Art. 17

Hinweise



Gebäude, bestehend
Strasse, öffentlich
Weiterführung Zufahrtsstrasse
Bemassung
Höhenkurve (Äquidistanz: 1.00 m)