
I. Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Der Quartierplan besteht aus dem Situationsplan 1:500, 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:

- a) die Erschliessung des Gebietes und die Sicherung späterer Erweiterungen;
- b) die Schaffung von Baubereichen für unterschiedliche Nutzungen;
- c) die Einpassung von Bauten und Anlagen in die Umgebung;
- d) die Freihaltung des Kaubaches.

II. Erschliessung

Art. 3 Erschliessungsstrassen

¹ Das Planungsgebiet wird über die im Plan bezeichnete, öffentliche Zufahrtsstrasse erschlossen. Sie wird nach Erstellung ausparzelliert und inklusive Bankett vom Bezirk, gemäss Strassengesetz, unentgeltlich übernommen.

² Die öffentliche Zufahrtsstrasse ist mit einer Fahrbahnbreite von 6.00 m und beidseitigem hindernisfreiem Bankett von 0.30 m auszuführen. Die genaue Lage wird im Erschliessungsprojekt festgelegt.

³ Die «Optionen Verlängerung öffentliche Zufahrtsstrasse» dienen der späteren Anbindung der südwestlich und nördlich des Geltungsbereichs gelegenen, potenziellen Entwicklungsflächen.

⁴ An der bezeichneten Stelle ist ein Wendeplatz für 10 m lange Lastwagen zu erstellen und dauernd freizuhalten. Für grössere Fahrzeugtypen sind bei Bedarf auf den jeweiligen Grundstücken private Wendemöglichkeiten zu erstellen.

Art. 4 Fuss- und Wanderweg

¹ Zwischen den Richtungspunkten ist ein Fuss- und Wanderweg zu erstellen. Die genaue Lage richtet sich nach dem späteren Projekt und der Sanierung des Kaubaches.

² Der im Grundbuch eingetragene Fussweg auf Parzelle Nr. 383 wird auf die öffentliche Strasse verlegt.

III. Bebauung

Art. 5 Baubereiche

Die Baubereiche regeln die maximale horizontale Ausdehnung von Bauten im Zusammenhang mit dem Ökohof. Sie gehen nach aussen allen anderen Abständen vor.

Art. 6 Bereiche

¹ Die Bereiche für ARA und Gewerbenutzung definieren die für entsprechende Bauten und Anlagen zugelassenen Flächen. Die geltenden Abstandsvorschriften sind vorbehalten.

² Der Bereich für ARA dient der Erweiterung der Abwasserreinigungsanlage (ARA). Allfällige Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber den Grundstücken Nrn. 1563 und 1564 kommen nicht zur Anwendung. Einfriedungen mit einer Maximalhöhe von 3.00 m dürfen bis zu 0.30 m an die Zufahrtsstrasse gestellt werden. Maximal 1.00 m der Einfriedung, gemessen ab Terrain, darf als Mauer errichtet werden.

³ Der Bereich für Gewerbebauten ist gegenüber der Landwirtschaftszone durch Bestockungen zu gliedern.

<hr/> Art. 7 <i>Architektonische Gestaltung</i>	¹ Die Bauten sind grundsätzlich auf einfachen geometrischen Grundformen, am Rechteck orientiert, zu entwickeln. ² Es sind Flachdächer sowie Pult- und Satteldächer mit einer Neigung bis zu maximal 25° zugelassen. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. ³ Vor der Baueingabe hat eine Bauberatung mit der Fachkommission Heimatschutz zu erfolgen. Mit der Baueingabe ist ein detailliertes Farb- und Materialisierungskonzept einzureichen.
---	--

<hr/> Art. 8 <i>Wohnnutzung</i>	Im Quartierplangebiet sind keine Wohnungen zulässig.
---------------------------------	--

IV. Umgebung

<hr/> Art. 9 <i>Umgebungsgestaltung</i>	¹ Die Betriebsflächen sind mit dem Ziel der Minimierung der Versiegelung und der guten landschaftlichen Einpassung zu gestalten. ² Grenzabstandsbereiche gegenüber der Landwirtschaftszone sind mit dichten Hecken aus heimischen Gehölzen zu bestocken und die Betriebsfläche so gegenüber der offenen Landschaft zu kaschieren. ³ Terrainanpassungen sind möglichst zu unterlassen und nur wo erforderlich gestattet. Stützmauern sind sorgfältig in die Umgebung einzupassen. ⁴ Mit der Baueingabe sind Umgebungspläne einzureichen, aus welchen die detaillierte Gestaltung, Terrainanpassungen, Materialien und Pflanzenarten hervorgehen.
---	--

<hr/> Art. 10 <i>Bereiche für Gewässer- raum</i>	¹ Neubepflanzungen und Terrainveränderungen sind in den bezeichneten Bereichen mit dem Landesbauamt sowie der Jagd- und Fischereiverwaltung abzusprechen. ² Terrainveränderungen sind nur zur Renaturierung und für den Hochwasserschutz zulässig. Es sind ausschliesslich standortgebundene und im öffentlichen Interesse liegende Anlagen erlaubt.
--	---

<hr/> Art. 11 <i>Ufer- und Hochwasser- schutz</i>	Zur Gewährleistung des Uferschutzes und des Hochwasserschutzes sind im Überflutungsbereich des Kaubaches im Rahmen der Baubewilligung Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren und zum Hochwasserschutz aufzuzeigen.
---	---

V. Umwelt und Schlussbestimmungen

<hr/> Art. 12 <i>Entwässerung</i>	¹ Die Abwasserentsorgung erfolgt im ganzen Quartierplangebiet im Trennsystem nach Massgabe der gesetzlichen Bestimmungen sowie der SIA-Norm 190 und der generellen Entwässerungsplanung (GEP). ² Unverschmutztes Platzwasser ist über die Schulter, Dachwasser auf dem Grundstück versickern zu lassen.
-----------------------------------	--

<hr/> Art. 13 <i>Werkleitungen</i>	Die Erschliessung für die technische Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Elektrizität und weitere Medien) ist als Ganzes zu planen.
------------------------------------	--

<hr/> Art. 14 <i>Aufhebung bisheriges Recht</i>	Der von der Standeskommission am 4. Januar 2011 genehmigte Quartierplan «Bödeli» wird aufgehoben.
---	---