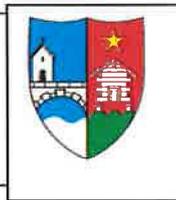


GEMEINDE
STEG-HOHTENN



KANTON WALLIS

Burgergemeinde Steg-Hohtenn

QUARTIERPLAN "FÄLDEGG"



QUARTIERPLANREGLEMENT



AREAPLAN

RAUMPLANUNG, SIEDLUNGSGESTALTUNG
UMWELTKOORDINATION, BERATUNG, AG

Weri 1, 3945 GAMPEL
Tel. 027 / 932 32 10
Fax 027 / 932 32 71
E-Mail: areaplan@gampel.ch

Gampel-Steg im Juli 2014

Inhaltsverzeichnis

1	Erlass	1
	1.1 Grundnutlungszone.....	1
	1.2 Art von Quartierplan.....	1
	1.3 Bestandteile des Quartierplan.....	1
2	Zweck und Ziele	1
	2.1 Zweck.....	1
	2.2 Ziele.....	1
3	Geltungsbereich und Inhalt	2
	3.1 Geltungsbereich.....	2
	3.2 Inhalt.....	2
4	Baubereiche und Nutzungen	2
	4.1 Baubereiche.....	2
	4.2 Nutzungen.....	2
	4.3 Bestehende Bauten.....	3
5	Art und Mass der baulichen Nutzung	3
	5.1 Definition der baulichen Nutzung.....	3
	5.2 Bruttogeschoss-flächen (BGF).....	3
	5.3 Ausnutzungsziffer (AZ).....	3
6	Baurechtliche Regelungen	4
	6.1 Gebäudehöhe.....	4
	6.2 Gebäudelänge.....	4
	6.3 Geschosszahl.....	4
	6.4 Grenz- und Baulinienabstand.....	4
	6.5 Gebäudeabstand.....	4
7	Hochwasserschutz	5
	7.1 Überflutungsgefahren Rhone.....	5
	7.2 Nachweis Ausnahmegewilligung.....	5
	7.3 Vorweisung Kanton.....	5
8	Gestaltung der Bauten	5
	8.1 Allgemeine Anforderungen.....	5
	8.2 Dachform- und Aufbauten.....	5
	8.3 Sonnenschutz.....	5
9	Gestaltung der Aussenräume	5
	9.1 Grundsatz.....	5
	9.2 Freifläche - Begegnungsraum.....	6
	9.3 Private Aussenräume.....	6
	9.4 Kinderspielplatz.....	6
	9.5 Fusswege.....	6
	9.6 Ebenerdige Wohnungen.....	6
10	Erschliessung und Parkierung	6
	10.1 Groberschliessung.....	6
	10.2 Feinerschliessung.....	7
	10.3 Private Abstellplätze.....	7
	10.4 Besucherparkplätze.....	7
	10.5 Einstellhalle unter Freifläche-Begegnungsraum.....	7

GEMEINDE STEG-HOHTENN

Quartierplan „Fäldegg“

11	Ver- und Entsorgung – Gebühren	8
	11.1 Wasserversorgung / Abwasserentsorgung.....	8
	11.2 Abfallentsorgung	8
	11.3 Erdgas.....	8
	11.4 Bestehende Leitungen.....	8
	11.5 Gebühren	8
12	Lärm.....	8
	12.1 Empfindlichkeitsstufen	8
13	Dienstbarkeiten	8
	13.1 Rechte innerhalb des Quartierplan	8
	13.2 Privatrechtliche Vereinbarungen mit Dritten	9
14	Realisierung - Etappen	9
	14.1 Etappen.....	9
	14.2 Reihenfolge Realisierung Gebäude	9
15	Ausnahmen und Abweichungen	10
	15.1 Ausnahmen.....	10
	15.2 Voraussetzung für Ausnahmen.....	10
	15.3 Abweichungen.....	10
16	Schlussbestimmungen.....	10
	16.1 Überwachung und Vollzug	10
	16.2 Aufhebung	10
	16.3 Inkrafttreten	10

1 Erlass

- 1.1 *Grundnutzungszone* Der Quartierplan "Fäldegg" (nachfolgend Quartierplan) liegt gemäss dem kommunalen Zonennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Steg vom 9. Juni 2010 innerhalb der Wohnzone W5-A (siehe Anhang 1).
- 1.2 *Art von Quartierplan* Beim Quartierplan handelt es sich um einen zonenvorschriftkonformen Quartierplan innerhalb der Wohnzone W5-A; die Bestimmungen des BZR¹ der ehemaligen Gemeinde Steg vom 9. Juni 2010 finden Anwendung.
- 1.3 *Bestandteile des Quartierplan*
- ▶ Richtplan im Massstab 1:500
 - ▶ Quartierplanreglement
 - ▶ Erläuternder Bericht im Sinne von Art. 47 RPV²
 - ▶ Bebauungskonzept „Parkierung Oberirdisch“ im Massstab 1:500. Das Bebauungskonzept „Parkierung Oberirdisch“ gehört als beschreibendes Element zur Quartierplanung, unterliegt jedoch nicht der Beschlussfassung durch die Bewilligungsbehörde.

2 Zweck und Ziele

- 2.1 *Zweck* Der Quartierplan bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungstechnisch gute Überbauung gewährleisten.
- Mit dem Quartierplan werden insbesondere die raumplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von mehrgeschossigen Wohnbauten in Einzelbauweise geschaffen.
- Der Quartierplan legt vor allem die bauliche Gliederung und Gestaltung einzelner Zonen/Bereiche fest und definiert die Bauten, ihre Form, Grösse und Ausmass sowie deren Erschliessung.
- 2.2 *Ziele* Mit dem Quartierplan werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:
- Optimale Ausnutzung der Terrains innerhalb der Wohnzone W5-A;
 - Quartierverträgliche Siedlungsverdichtung innerhalb des Quartierplanperimeters (Realisierung von mindestens 4 Vollgeschossen sowie Attikageschoss zu Wohnzwecken);
 - Sicherstellung einer qualitativ ansprechenden, an das Orts- und Landschaftsbild angepassten Wohnüberbauung in Einzelbauweise, welche sich gut in das benachbarte Siedlungsgebiet einfügt;
 - Schaffung zeitgemässen Wohnraums;
 - Sicherstellen einer zweckmässigen Erschliessung;
 - Sicherstellen einer geordneten Parkierung. Dabei soll es für die einzelnen Bauten freigestellt werden, ob eine oberirdische/ebenerdige Parkierung oder eine Parkierung mittels einer unterirdische Einstellhalle realisiert wird;
 - Ausbildung einer attraktiven Aussenraumgestaltung durch eine differenzierte und vernetzte Grün- und Freiraumplanung und einem öffentlichen Begegnungsraum;
 - Sicherstellung einer etappierten Entwicklung;
 - Einbezug des bestehenden Kinderspielplatzes (im Nord-Westen des QP-Perimeters);
 - Effizienter Einsatz von öffentlichen Geldern.

¹ BZR: Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Steg vom 9. Juni 2010

² RPV: Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000

3 Geltungsbereich und Inhalt

- 3.1 *Geltungsbereich* Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters und sind grundeigentümergebunden. Planelemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.
- 3.2 *Inhalt* Die Quartierplan-Vorschriften regeln insbesondere:
- Art und Mass der Nutzung der Bauten und des Areals;
 - Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten;
 - Erschliessung und Parkierung;
 - Ver- und Entsorgung;
 - Nutzung - Gestaltung des Aussenraums;
 - Hochwasserschutz;
 - Realisierungsetappen;
 - Abweichungen und Ausnahmen;
 - Vollzug der Quartierplan-Vorschriften.

4 Baubereiche und Nutzungen

- 4.1 *Baubereiche*
- ¹Eine Überbauung ist nur innerhalb der im Richtplan „QP Fäldegg“ vorgesehenen Baubereiche und zu dem hierfür definierten Nutzungszweck möglich. Hievon ausgenommen sind gemeinschaftliche unterirdische Einstellhallen. Sie können auch ausserhalb der Baubereiche realisiert werden.
- ²Die Baubereiche definieren die maximale Ausdehnung der bebaubaren Fläche. Sämtliche Bauten und Anlagen sind innerhalb der definierten Baubereiche zu erstellen soweit die nachfolgenden Bestimmungen nicht Ausnahmen zulassen. Unter Vorbehalt, dass das Konzept des Quartierplans nicht beeinträchtigt wird, besteht keine Pflicht, die im Grundriss definierten Baubereiche baulich vollständig zu nutzen.
- ³In den Baubereichen A,B und F,G,I und K müssen die Fassadenfluchten auf der Ost- und Nordseite, in den Baubereichen D,E,H und L die West- und Nordfassade sowie im Baubereich G die Ost- und Nordfassade auf die Baubereichsgrenze zu liegen kommen. Auf den anderen Fassaden sind Abweichungen innerhalb des Baulinienbereiches (Baubereiche) möglich.
- ⁴Über die Baubereichsgrenze hinaus dürfen nur Vorbauten wie Dachvorsprünge, Hauseingänge im Erdgeschoss, Balkone, Veranden, Vortreppen und ähnliche Bauteile mit einer max. Ausladung von 1.50m sowie vollständig unterirdische Bauten und Anlagen erstellt werden.
- 4.2 *Nutzungen*
- ¹Baubereiche „Wohnen“ A-H:
Innerhalb diesen Baubereichen ist die Nutzung dem Wohnen vorenthalten (reine Wohnbauten).
- ²Baubereiche „Wohnen“ I,K,L:
Innerhalb diesen Baubereichen sind neben der Wohnnutzung auch das Wohnen nicht störende Dienstleistungsbetriebe mit geringem Zubringerverkehr zulässig (Büros, Praxen, usw.).
- ³Baubereich „Unterirdische Parkierung“:
Innerhalb des Baubereichs „Unterirdische Parkierung“ ist die Realisierung einer unterirdischen Einstellhalle zu Parkierungszwecken gestattet.
- ⁴Freifläche - Begegnungsraum:
Die Freifläche dient insbesondere als Begegnungsraum für die Bewohner innerhalb des Quartierplans. Mit Ausnahme von Bauten und Anlagen der Erholungsnutzung sind keine weiteren oberirdischen Bauten

zugelassen. Der Begegnungsraum kann auch der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Im Osten sind oberirdisch Besucherplätze bis zu einer maximalen Tiefe von 6m ab der Erschliessungsstrasse zulässig.

Die westlich verbleibende Fläche muss als Freifläche erhalten bleiben und dient der Realisierung eines öffentlichen Begegnungsraums.

4.3 *Bestehende Bauten*

Der Burgerrat entscheidet zu einem späteren Zeitpunkt, ob die bestehenden Gebäude (Werkhof Gemeinde Steg-Hohtenn, Freizeitlokal Schärnu, Garage) erhalten oder durch Neubauten gemäss Quartierplan ersetzt werden sollen. Die zur Umsetzung des Quartierplans notwendigen Gebäudeabbrüche sind nicht bewilligungspflichtig.

5 Art und Mass der baulichen Nutzung

5.1 *Definition der baulichen Nutzung*

Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der Bruttogeschossflächen (BGF) berechnet. Die Definition der BGF wird in Art 37 BZO der Gemeinde Steg, bzw. im Anhang zur kantonalen Bauverordnung geregelt (BauV³, Seite 26).

5.2 *Bruttogeschossflächen (BGF)*

¹)Die Berechnung der nachfolgenden Bruttogeschossflächen basieren auf einer Nutzung von 5 Vollgeschossen zu Wohnzwecken (Erdgeschoss + 4 Obergeschosse + Attikageschoss).

²)Für die einzelnen Baubereiche sind folgende maximalen Bruttogeschossflächen definiert:

Baubereich	Typologie	max. Abmessungen [m]	Zulässige BGF [m ²]
A	3-Spänner	30.0 x 12.0	1950
B	3-Spänner	30.0 x 12.0	1950
C	1-Spänner	16.0 x 12.0	1050
D	2-Spänner	24.0 x 12.0	1550
E	2-Spänner	24.0 x 12.0	1550
F	3-Spänner	30.0 x 12.0	1950
G	2-Spänner	24.0 x 12.0	1550
H	3-Spänner	30.0 x 12.0	1950
I	2-Spänner	24.0 x 12.0	1550
K	2-Spänner	24.0 x 12.0	1550
L	3-Spänner	30.0 x 12.0	1950
			18'550

5.3 *Ausnutzungsziffer (AZ)*

¹)Die für die Wohnzone W5-A definierte Ausnutzungsziffer beträgt 1.3 (Art. 74 BZO). Mit dem Richtplan „Fäldegg“ wird die Ausnutzungsziffer eingehalten.

²)Der Nachweis der Einhaltung der Ausnutzungsziffer im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für die einzelnen Gebäude erübrigt sich.

³ BauV; Kantonale Bauverordnung vom 2. Oktober 1996

6 Baurechtliche Regelungen

- 6.1 *Gebäudehöhe* ¹⁾Die Gebäudehöhe wird ab Höhe des natürlich gewachsenen Terrains gemessen, oder, falls dieser tiefer liegt, vom bearbeiteten Terrain bis auf die Oberkante der Firstpfette, bzw. der Oberkante der Brüstung bei Flachdächern (Art. 35 BZR, bzw. Art. 11 BauG⁴).
- ²⁾Die maximale Gebäudehöhe bis zur Oberkante der Brüstung des Flachdachs beträgt 16 m.

- 6.2 *Gebäuelänge* Die maximalen Gebäuelängen gemäss Richtplan „Fäldegg“ für die den einzelnen Gebäudetypologien zugeordneten Baubereichen sind:

Baubereich	Typologie	max. Gebäuelänge [m]
C	1-Spänner	16.0
D,E,G,I,K	2-Spänner	24.0
A,B,F,H,L	3-Spänner	30.0

- 6.3 *Geschosszahl* ¹⁾Es sind max. 5 Vollgeschosse zulässig. Die Bestimmungen von Art. 36 BZR, bzw. Art 12 BauG sind anwendbar.
- ²⁾Das Erdgeschoss kann als Wohn- und/oder Parkierungsgeschoss genutzt werden. Es müssen jedoch mindestens vier Vollgeschosse sowie zusätzlich das Attikageschoss zu Wohnzwecken realisiert werden.
- ³⁾Attikageschosse sind gegenüber den Fassaden zurückversetzt. Attikageschosse müssen unter einem Winkel von 45° vom Schnittpunkt Aussenwand und Oberkante der festen Brüstung zurückliegen. Ausnahmen zu diesen Bestimmungen sind für Liftbauten und Treppenhäuser zulässig (Art. 59, Abs. 4, BZR).
- ⁴⁾Die Bruttogeschossfläche des Attikageschosses hat Maximum zwei Drittel der darunterliegenden Vollgeschossfläche zu betragen.

- 6.4 *Grenz- und Baulinienabstand* ¹⁾Folgende Grenzabstände müssen eingehalten werden:
- ▶ Kleine Grenzabstände (kGA): 1/3 der Höhe der Baute von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, mindestens 3.0m.
 - ▶ Grosse Grenzabstände (gGA): 80% der Fassadenhöhe
- ²⁾Entlang der bestehenden Erschliessungsstrasse „Feldstrasse“ im Süden (Parzelle Nr. 2527, Eigentum Gemeinde) kommt der Baulinienabstand zur Anwendung. Dieser wird eingehalten.
- ³⁾Mit dem Richtplan „QP Fäldegg“ werden die Grenz- und Baulinienabstände eingehalten.

- 6.5 *Gebäudeabstand* ¹⁾Der Gebäudeabstand ist die kürzeste horizontale Entfernung zwischen zwei Gebäuden. Er ist mindestens gleich der Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände
- ²⁾Mit dem Richtplan „QP Fäldegg“ werden die Gebäudeabstände sowie die Brandschutzrichtlinien der Vereinigung kantonaler Feuerversicherungen (VKF) eingehalten.

⁴ BauG: Kantonales Baugesetz vom 8. Februar 1996

7 Hochwasserschutz

- 7.1 *Überflutungsgefahren Rhone* ¹⁾Gemäss der Überflutungsgefahrenzone der Rhone wird der überwiegende Teil innerhalb des Quartierplans als „*Erheblich gefährdete Zone / Hohe Wasserstände / dicht bebaute Zone*“ eingestuft.
²⁾Bis zur Realisierung des Projektes der 3. Rhonekorrektion sowie unter Vorbehalt des nachfolgenden Nachweises, gilt innerhalb dieser Überflutungsgefahrenzone ein Bauverbot.
- 7.2 *Nachweis Ausnahmegewilligung* Damit trotzdem gebaut werden kann, muss im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der Nachweis erbracht werden, dass die „*Zwingend notwendigen Kriterien für eine Ausnahmegewilligung bezüglich Bauverbot in erheblich gefährdeten Zonen*“ eingehalten werden können.⁵
- 7.3 *Vormeinung Kanton* ¹⁾Jedes Baugesuch ist dem kantonalen Bausekretariat (KBS) zur Konsultation zu unterbreiten. Diese holt die Vormeinung der kantonalen Fachstelle ein.
²⁾Gestützt auf die Vormeinung kantonalen Fachstelle kann die zuständige Bewilligungsbehörde die Ausnahmegewilligung erteilen.

8 Gestaltung der Bauten

- 8.1 *Allgemeine Anforderungen* Die Bauten sind hinsichtlich Architektur, Materialien und Farbe so zu wählen und aufeinander abzustimmen, dass ein ausgewogener Gesamteindruck entsteht und eine gute Einpassung in das nachbarliche Siedlungsbild sichergestellt wird. Die Konkretisierung erfolgt auf Stufe Baubewilligungsverfahren.
- 8.2 *Dachform- und Aufbauten* Als Dachform wird das Flachdach festgelegt.
- 8.3 *Sonnenschutz* Allfällige Anlagen für den Sonnenschutz sind einheitlich pro Gebäude anzubringen. Individuelle Sonnenschutzelemente sind nicht gestattet.

9 Gestaltung der Aussenräume

- 9.1 *Grundsatz* ¹⁾Die Gliederung und Nutzung der Aussenräume wird durch den Quartierplan konzeptionell festgelegt. Die Konkretisierung der Aussenraumgestaltung erfolgt auf Stufe Baubewilligungsverfahren im Umgebungsplan.
²⁾Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische Arten (Bäume und Sträucher) zu verwenden. Anpflanzungen mit Arten, welche zu den Neophyten gehören sind nicht zulässig.

⁵ Formular zum Baugesuch in der Überflutungsgefahrenzone der Rhone, Kanton Wallis, Departement für Verkehr Bau und Umwelt - DVBU Form. V1.0 / 27.05.2011

- 9.2 *Freifläche - Begegnungsraum* ¹⁾Die „Freifläche – Begegnungsraum“ ist als zentraler Platz des Quartiers „Fäldegg“ zu gestalten (Spiel- und Aufenthaltsflächen, multifunktionale Platzbereiche, Sitzgelegenheiten, Pergolas, Brunnen, Spiel- und Sportgeräte, Brunnen und dergleichen).
²⁾Für die Begrenzung des Platzes ist eine einheitliche Baumart zu wählen (hochstämmiger, kronenbildend)
³⁾Die Bepflanzung ist dauernd zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen. Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen.
⁴⁾Bau und Unterhalt der „Freifläche-Begegnungsraums“ wird vom Grundeigentümer oder Verfügungsberechtigten sichergestellt.
- 9.3 *Private Aussenräume* ¹⁾Die gemäss Richtplan „QP Fäldegg“ den Gebäuden vorgelagerten privaten Aussenräume (Hauptwohnseite – Normalfall Südseite) müssen als solche dauernd erhalten bleiben.
²⁾Bepflanzungen sowie das Einrichten von Sitzplätzen und privaten Gärten ist gestattet.
- 9.4 *Kinderspielplatz* Die Erstellung eines „eigenständigen“ Kinderspielplatzes innerhalb des Quartierplans erübrigt sich, da im Nord-Westen des Quartierplan-Perimeters bereits der öffentliche Spielplatz der Gemeinde Steg besteht und andererseits die Freifläche - Begegnungsraum im Anschluss an die Etappe 1 realisiert wird und für Spiel- und Sport zur Verfügung steht.
- 9.5 *Fusswege* Die Fusswege sind mit einem natürlichen Belag zu versehen (zB: kalgebundenes Material Körnung 0-11 mm)
- 9.6 *Ebenerdige Wohnungen* Ebenerdigen Wohnungen zugeordnete Aufenthalts- Aussenräume sind bis zu einer Tiefe von max. 4 m über die Baubereichsgrenze hinaus zulässig.

10 Erschliessung und Parkierung

10.1 Groberschliessung

Verkehr, Wasser- und Abwasser, Energie:

¹⁾Die Erschliessung des Areals erfolgt mittels einer Stichstrasse von Süden über die bestehende Feldstrasse. Sämtliche Werkleitungen der Groberschliessung befinden sich im Strassenkörper.

²⁾Die Erschliessungsstrasse ist öffentlich zugänglich (eigenständige Parzellen) und dient neben der Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr ebenfalls der Erschliessung für die Fussgänger.

Fusswegverbindungen:

³⁾Die Fusswegverbindungen von der „Freifläche-Begegnungsraum“ zum bestehenden Kinderspielplatz sowie die Fusswegverbindung zwischen dem bestehenden Dammweg (entlang dem Galdikanal) bis zum Sportplatz werden als öffentliche Fusswegverbindungen festgelegt (eigenständige Parzellen).

Bau und Unterhalt:

⁴⁾Die übergeordneten Erschliessungsanlagen (Verkehr, Wasser, Abwasser, Energie) ausserhalb des Quartiersplans werden von der Gemeinde Steg-Hohtenn bereitgestellt. Die übergeordneten Erschliessungsanlagen innerhalb des Quartiersplans wird durch die Bürgergemeinde Steg-Hohtenn erstellt.

- ⁵⁾Der Unterhalt der übergeordnete Erschliessungsanlagen wird von der Gemeinde sichergestellt.
- ⁶⁾Bau und Unterhalt der Fusswegverbindung von der „Freifläche-Begegnungsraum“ zum Kinderspielplatz geht zu Lasten der Burgergemeinde Steg-Hohtenn.
- ⁷⁾Bau und Unterhalt der Fussweg-Querverbindung vom Dammweg zu den Sportanlagen erfolgt durch die Burgergemeinde Steg-Hohtenn.
- 10.2 *Feinerschliessung*
- ¹⁾Die Feinerschliessung ist Angelegenheit der jeweiligen Grundeigentümer, resp. deren Berechtigten. Die Konkretisierung erfolgt auf Stufe Baugesuch.
- ²⁾Die Gebäudezufahrt ist für den Ausnahmefall (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, usw.) bis vor den Gebäudezugang sicherzustellen.
- 10.3 *Private Abstellplätze*
- ¹⁾Die Anzahl der erforderlichen Parkplätze für Motorfahrzeuge richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 65, BZR. Für jede Wohnung muss mindestens ein Garagen- oder Abstellplatz auf privatem Grund erstellt werden.
- ²⁾Es ist den einzelnen Bauten freigestellt, ob eine unterirdische Einstellhalle oder eine ebenerdige Parkierung realisiert wird.
- ³⁾Für unterirdische Einstellhallen, die das natürlich gewachsene Terrain nicht überragen, sind die den einzelnen Gebäuden zugeordneten Baubereiche nicht bindend. Die Einstellhallen dürfen unabhängig der definierten Baubereiche realisiert werden.
- ⁴⁾Eine oberirdische/ebenerdige Parkierung muss ausserhalb der im Richtplan „Fäldegg“ definierten „Privaten Aussenräume“ angeordnet werden.
- ⁵⁾Die Abmessungen der Abstellplätze und Fahrwege haben sich nach den Schweizer Norm (SN) der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute zu richten. Die Konkretisierung erfolgt auf Stufe Baugesuch.
- 10.4 *Besucherparkplätze*
- ¹⁾Pro 5 Wohnungen ist von den Eigentümern zusätzlich ein Besucherparkplatz auf privatem Grund einzurichten (Art. 65 BZR).
- ²⁾ Besucherparkplätze müssen oberirdisch angeordnet und dürfen weder fest vermietet noch dauernd belegt werden. Besucherparkplätze sind als solche zu bezeichnen.
- 10.5 *Einstellhalle unter Freifläche-Begegnungsraum*
- ¹⁾Innerhalb des im Richtplan „QP Fäldegg“ definierten Baubereich „Unterirdische Parkierung“ kann eine unterirdische Einstellhalle realisiert werden. Die Erschliessung erfolgt von Westen über die Erschliessungsstrasse.
- ²⁾Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Realisierung einer unterirdischen Einstellhalle.
- ³⁾Bau und Unterhalt wird vom Grundeigentümer oder Verfügungsberechtigten sichergestellt.

11 Ver- und Entsorgung – Gebühren

- 11.1 *Wasserversorgung / Abwasserentsorgung* ¹⁾Betreffend Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sind die gesetzlichen Bestimmungen und die entsprechenden Vorgaben (GEP) und Reglemente der Gemeinde Steg-Hohtenn massgebend:
- ▶ Wasserreglement, genehmigt 16. Dezember 2010
 - ▶ Abwasserreglement, genehmigt 16. Dezember 2010
- ²⁾Die Konzepte für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung inklusive Anschlüsse an das öffentliche Netz sind in Absprache mit der Gemeinde Steg-Hohtenn spätestens mit den Baugesuchsakten einzureichen.
- 11.2 *Abfallentsorgung* ¹⁾Für die Abfallentsorgung gelten die kommunalen Bestimmungen:
- ▶ Kehrichtreglement, genehmigt 16. Dezember 2010
- ²⁾Detailfestlegungen (Standorte von Sammelcontainer, evtl. Quartierkompostplätze, etc.) sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in Rücksprache mit der Gemeinde zu konkretisieren.
- 11.3 *Erdgas* Aufgrund der unmittelbaren Nähe der Erdgasleitung (innerhalb projektieter Erschliessungsstrasse) wird das Heizen mittels Gas empfohlen (sicher, effizient, umweltschonend). Die Hausanschlüsse müssen die Anschluss- und Sicherheitsbestimmungen respektieren.
- 11.4 *Bestehende Leitungen* Bestehenden Leitungen bleiben während der Bau- und Betriebszeit durchgehend funktionstüchtig. Im Einverständnis mit dem Leitungseigentümer ist ein Versetzen der Leitungen möglich; die hierfür entstandenen Kosten gehen zu Lasten der Grundstückseigentümer, resp. der Berechtigten.
- 11.5 *Gebühren* Die Gebühren (Anschluss-, jährliche Benutzungsgebühren) für Trinkwasser, Abwasser sowie Kehricht richten sich nach der Gebührenordnung der Gemeinde Steg-Hohtenn.

12 Lärm

- 12.1 *Empfindlichkeitsstufen* Für das Quartierplan-Areal gilt gestützt auf Art. 43 der LSV die Empfindlichkeits-Stufe II.

13 Dienstbarkeiten

- Folgende Rechte werden von der Burgergemeinde Steg-Hohtenn im Rahmen einer allfälligen späteren Parzellierung begründet und verbüchert.

- 13.1 *Rechte innerhalb des Quartierplan*

Durchleitungsrechte

Die Durchleitungsrechte für Trinkwasser, Abwasser und Energie

Durchfahrtsrecht über Drittparzellen

¹⁾Die Gebäude der Baubereiche A,D und E (Etappe 1) sowie die Gebäude der Baubereiche G,H(Etappe 2) räumen den südlich vorgelagerten Gebäuden das Recht ein, nördlich ihres Gebäudes in einem Abstand von 7.0m ab dem begünstigten Gebäude eine Zufahrt zu erstellen. Erstellung und Unterhalt gehen zu Lasten der Begünstigten.

²⁾Gegenseitiges Durchfahrtsrecht zu Gunsten und zu Lasten der Baubereiche F und I.

³⁾Das Durchfahrtsrecht wird unabhängig dem Verlauf der dazwischen liegenden Grenze erteilt.

Öffentliches Durchgangsrecht

¹⁾Öffentliches Durchgangsrecht über die in nord-südlicher Richtung geplante Erschliessungsstrasse.

²⁾Öffentliches Durchgangsrecht von der „Freifläche - Begegnungsraum“ zum bestehenden Kinderspielplatz.

Unterbaurecht

Unterbaurecht von 1.0 m in Richtung Erschliessungsstrasse für die Realisierung einer unterirdischen Einstellhalle.

13.2 *Privatrechtliche Vereinbarungen mit Dritten*

Die Dienstbarkeiten werden durch die Grundeigentümer, resp. der Berechtigten erbracht und im Grundbuch als solche eingetragen.

Näherbaurecht

Das Näherbaurecht zum Mehrfamilienhaus „Bellevue“ wird vor Genehmigung des Quartierplans „Fäldegg“ durch die Burgergemeinde Steg-Hohtenn erbracht (zu Gunsten Parz. Nr. 1327 und zu Lasten Parz. Nr. 3372).

Öffentliches Durchgangsrecht

Ein öffentliches Durchgangsrecht von 1.5m Breite entlang der Südseite der Parzelle Nr. 2938 (Schwimmbad) wird von der Munizipalgemeinde Steg-Hohtenn erteilt.

14 Realisierung - Etappen

14.1 *Etappen*

¹⁾Die Umsetzung erfolgt gemäss Richtplan „QP Fäldegg“ in zwei Etappen.

²⁾Die Realisierung der Etappe 2 kann erst in Angriff genommen werden, nachdem mindestens 3 der Gebäude der Etappe 1 erstellt sind.

³⁾ Die Realisierung des Begegnungsraums erfolgt im Rahmen der Realisierung der 2. Etappe. Ebenso die Fusswegverbindungen entlang dem Schwimmbad in Ost-Westrichtung sowie vom zentralen Begegnungsraums zum Kinderspielplatz.

14.2 *Reihenfolge Realisierung Gebäude*

¹⁾Die Reihenfolge der Realisierung der Gebäude in den einzelnen Etappen erfolgt grundsätzlich von Norden nach Süden.

²⁾Von dieser Regelung ausgenommen ist das Gebäude C (Etappe 1).

15 Ausnahmen und Abweichungen

- 15.1 *Ausnahmen* In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann die Baubewilligungsbehörde für geringfügige Nutzungsänderungen Ausnahmen von diesen Quartierplan-Vorschriften zulassen (Art. 23 RPG⁶)
- 15.2 *Voraussetzung für Ausnahmen* Für die Gewährung von Ausnahmen ist Voraussetzung, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Quartierplanung vorliegt. Die durch den Quartierplan definierte Gesamtkonzeption betreffend Bebauung, Aussenraum, Erschliessung und Parkierung dürfen durch die Ausnahmen nicht beeinträchtigt werden.
- 15.3 *Abweichungen* ¹⁾Erhebliche Veränderungen bedürfen jedoch einer Anpassung des Quartierplans (Art. 21, Abs. 2 RPG). Solche Veränderungen liegen vor, wenn man vernünftigerweise annehmen kann, der Gemeinderat hätte anders entschieden, wenn er im Zeitpunkt der Entscheidungsfindung mit den gegenwärtigen Verhältnissen konfrontiert gewesen wäre.
- ²⁾Privatrechtliche Einsprachen bleiben vorbehalten.

16 Schlussbestimmungen

- 16.1 *Überwachung und Vollzug* Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.
- 16.2 *Aufhebung* Alle im Widerspruch zu diesen Quartierplan-Vorschriften stehenden Vorschriften gelten für das Areal der Quartierplanung als aufgehoben.
- 16.3 *Inkrafttreten* Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch die kantonale Baukommission in Kraft

Gampel, 28. Juli 2014

AREAPLAN AG, Paul Metry

Z:\DATEN PAUL\DATEN Word\SONDERNUTZUNGSPLANUNGEN\STEG QP Fäldegg\Reglement\4 Kanton 2014_09\STEG QP Fäldegg REG 2014_09 A Zust Kanton für Bewilligung.doc

Der Gesuchsteller



Planverfasser

AREAPLAN
RAUMPLANUNG, SIEDLUNGSGESTALTUNG
UMWELTKOORDINATION, BERATUNG, AG
Paul Metry, dipl. Ingenieur FH in Raumplanung
Wehri 1, CH-3945 Gampel



⁶RPG: Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979

<p><u>Anhang 1</u></p>	<p>Art. 74 Wohnzone W5, W5-A, WG5</p> <p>Zweck der Zone: Wohnbebauung mit hoher Ausnutzung Bauweise: in der Regel offen Geschlosszahl: max. 5 Vollgeschosse Gebäudehöhe: Seitenhöhe: O.K. Fusspfette max. 13.50 m Firsthöhe: O.K. Firstpfette max. 16.00 m Gebäuelänge: 30 m, Ausnahme siehe Art. 33 Grenzabstand: kleiner Grenzabstand: 1/3 der Höhe der Baute, von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, mindestens aber 3.0 m . grosser Grenzabstand: 80 % der Gebäudehöhe</p> <p>Ausnutzung: az = 1.2 ohne Quartierplan az = 1.3 mit Quartierplan Lärnempfindlichkeit: Stufe II in W5 und W5-A Stufe III in WG5</p> <p>Besondere Bestimmungen:</p> <ul style="list-style-type: none">- In der Zone W5-A darf nur im Rahmen eines Quartierplanes laut Art. 29 gebaut werden.- In der Zone WG5 sind sowohl Wohn- wie mässig störende Gewerbebauten gestattet.
------------------------	---