

## Quartierplan *Bielti*, Ernen

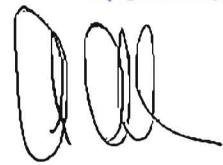
Gemeinde Ernen

### Reglement

(Kantonale Vernehmlassung berücksichtigt – Änderungen hervorgehoben)

Gemeinde  
3995 Ernen

13.06.2012

Vom Staatsrat genehmigt  
in der Sitzung vom ..... 29. Aug. 2012  
Siegelgebühr: Fr. .... 150.-

Bestätigt:

Der Staatskanzler:



## ERLASS

Die Einwohnergemeinde Ernen erlässt – gestützt auf Art. 12 des Raumplanungsgesetzes (kRPG) vom 27. Januar 1987 und Art. 82 des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Ernen vom 12. Februar 2004 – für das Gebiet «Bielti» Quartierplanvorschriften, bestehend aus dem Quartierplanreglement und den nachfolgend aufgeführten Teil-Plänen:

- Teilplan 1 Bebauung 1: 500
- Teilplan 2 Erschliessung und Freiraumgestaltung 1: 500
- Teilplan 3 Gebäude- und Terrainprofile 1: 500
- Teilplan 4 Ansichten und Perspektiven 1: 500

Der Teilplan Ansichten und Perspektiven gilt als Richtplan. Dieser Teilplan dient als Beurteilungsrichtlinie für die kubische Gestaltung bzw. das Baugesuchsverfahren und unterliegt nicht dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren des Quartierplans; dasselbe gilt für die innere Detailerschliessung.

### 1 Zweck und Ziele der Planung

<sup>1</sup> Der Quartierplan Bielti bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungstechnisch gute, der Umgebung angepasste Überbauung gewährleisten.

<sup>2</sup> Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- Realisierung einer qualitativ guten Wohnüberbauung unter Beachtung der speziellen Lage und Aussenräume
- Angemessener Schutz des Orts- und Landschaftsbildes (Nähe ISOS-Kernzone)
- Berücksichtigung der Umwelt sowie der Wohnbedürfnisse der Bewohner und der Nachbarschaft
- Ökologische Vernetzung verschiedener Lebensräume
- naturnahe Umgebungsgestaltung
- Schadstoffarmes Wohn- und Raumklima unter Beachtung sinnvoller energetischer Massnahmen und durch Wahl geeigneter Baumaterialien.

### 2 Geltungsbereich und Inhalt

<sup>1</sup> Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal *Bielti* innerhalb des Quartierplanperimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplanperimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

Der Quartierplanperimeter gliedert sich in die Baubereiche A und B (Baufelder 1,2 und 3):

- Baubereich A: Projekt Mehrgenerationenhaus, gemäss beiliegenden Plänen
- Baubereich B: Projekt Wohnbaugenossenschaft und private Wohnbauten; dieser Bereich hat Richtplancharakter: Perimeter, Haupterschliessung und Baufelder sind festgelegt; Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten sowie Art und Mass der Nutzung und innere Detailerschliessung werden etappenweise für die einzelnen Baufelder erarbeitet.

### <sup>2</sup> Die Vorschriften regeln insbesondere

- die Lage, die Grösse und die Gestaltung der Bauten
- die Art und das Mass der Nutzung des Areals und der Bauten
- die Gestaltung und die Benutzung der privaten und gemeinschaftlichen Freiflächen
- die Gestaltung des Aussenraumes
- die Erschliessung und Parkierung
- die Realisierung / Etappierung der Überbauung.

### 3 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

<sup>1</sup> Es dürfen nur diejenigen Bauten und Anlagen erstellt werden, die in den Teilplänen 1–3 enthalten sind.

<sup>2</sup> Grundsätzlich gelten folgende Bau- und Gestaltungsvorschriften:

<i>Bauweise:</i>	offen oder geschlossen  Bei geschlossener Bauweise müssen die einzelnen Baukörper klar erkennbar bleiben.
<i>Anzahl Geschosse:</i>	minimal: 3 Geschosse, maximal: 4 Geschosse
<i>Gebäudelänge:</i>	Bei geschlossener Bauweise muss die Gesamtlänge der jeweiligen Fassadenfront gestaffelt werden und darf insgesamt 40 Meter nicht überschreiten (max. Fassadenlänge der Einzelmöglichkeiten: 15 Meter).
<i>Grenzabstand:</i>	um eine verdichtete Bauweise zu ermöglichen, wird nur der kleine Grenzabstand verlangt: 1/3 der Fassadenhöhe, mindestens jedoch 3,0 Meter, <del>verbleiben bleiben die feuerpolizeilichen Grenzabstände bei nichtbrennbaren Fassaden. Bei brennbaren Fassaden gelten die grösseren Schutzabstände nach Art. 2 der VKF-Vorschriften (Brandschutzrichtlinie).</del>
<i>Dachneigung/Dachaufbauten:</i>	Der Winkel der Dachneigung muss 15 – 25 Grad oder 27 bis 45 % betragen. Dachaufbauten wie Lukarnen, Liftaufbauten oder Dachterrassen sind untersagt.
<i>Fenster:</i>	Anzahl, Grösse und Form können frei gestaltet und gegliedert werden; die Fensterrahmen müssen aussen aus Holz oder Metall bestehen, Kunststoffe sind untersagt.
<i>Architektonische Gestaltung:</i>	neben der traditionellen Bauweise und Materialisierung sind auch Bauvorhaben von architektonisch und bautechnisch innovativem Charakter zugelassen, insbesondere hinsichtlich Grundriss-, Fassaden- und Dachgestaltung. Der Bezug zur umbauten Umgebung und zum historischen Ortsbild ist dabei zu berücksichtigen.

<sup>3</sup> Lage und Grösse der Bauten (Grundfläche, Geschosszahl, Gebäudeprofil) gehen aus den Plänen Nr. 1, 2 und 3 hervor. Abweichungen von Form und Mass der Grundfläche sind innerhalb der Baubereiche zulässig, sofern sie das Überbauungskonzept nicht beeinträchtigen.

<sup>4</sup> Die Materialien und die Gestaltung der Fassaden aller Bauten und Bauteile sind so zu wählen und aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht, welcher das Quartier als bauliche Einheit erscheinen lässt.

Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovationen.

### 4 Art und Mass der Nutzung

<sup>1</sup> Die Nutzungsart des Quartierplanperimeters ist identisch mit derjenigen der Dorferweiterungszone, landwirtschaftliche Bauten sind nicht gestattet.

<sup>2</sup> Geringfügige Verschiebungen der Nutzflächen innerhalb der definierten Baufelder (bzw. von einem Gebäude in ein anderes) sind möglich, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig verändert und die Gesamtnutzung nicht überschritten wird. Sie bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.

## 5 Gestaltung und Benutzung der Freiflächen

<sup>1</sup> Lage und Umfang dieser Flächen gehen aus dem Teilplan Nr. 2 hervor. Für die Bepflanzung sind einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Die Gestaltung und Bepflanzung dieser Flächen ist im Baugesuchsverfahren in einem Umgebungsplan darzustellen, welcher integrierender Bestandteil der Baubewilligung ist. Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere Lage und Gestaltung von Wegen und Plätzen, Spielplätzen, Parkplätzen, Terrainveränderungen und Stützmauern, die Art der Frei- und Grünflächen, Beläge und Bepflanzung, sowie die Lage von Ver- und Entsorgungsanlagen (Mete- orwasser, Kompostierplätze, Container etc.).

<sup>2</sup> Der Zweck und die Nutzung sämtlicher Freiflächen und Aussenanlagen müssen dauernd gesichert sein. Spätere Veränderungen dürfen nur mit Zustimmung des Gemeinderates vorgenommen werden.

<sup>3</sup> Bau und Unterhalt der Haupterschliessungsstrasse ist Aufgabe der Gemeinde. Pflege und Unterhalt der übrigen gemeinschaftlichen Freiflächen und Anlagen und der öffentlich zugänglichen Wege sowie die Beleuchtung der Wege und Plätze innerhalb des Quartiers sind Sache der jeweiligen Grundeigentümer resp. Berechtigten.

## 6 Erschliessung und Parkierung

<sup>1</sup> Die Zufahrten, Erschliessungsflächen und Zugänge sowie die Parkierung sind auf Teilplan 2 indikativ dargestellt. Die definitive innere Detailerschliessung ist mit dem Baugesuch einzureichen.

<sup>2</sup> Die Haupterschliessung erfolgt über die Quartierstrasse Bielti. Zusätzliche Zufahrten, Wege und Plätze innerhalb des Quartierplanperimeters sind durch die jeweiligen Grundeigentümer resp. Berechtigten zu erstellen und zu unterhalten.

<sup>3</sup> Die erforderliche Anzahl von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge ist nach den Bestimmungen von Artikel 24 GBR, Parkierung zu erstellen.

## 7 Ver- und Entsorgung

<sup>1</sup> Die Konzepte für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind in Absprache mit der Gemeinde spätestens mit dem Baugesuch einzureichen. *Die Vorgaben des generellen Entwässerungsplans (GEP) müssen eingehalten, beziehungsweise umgesetzt werden.*

<sup>2</sup> Für die Abfallbeseitigung gelten die kommunalen Bestimmungen. Eigene Sammelstellen sind dem Gemeinderat vor Realisierung der Quartierplanung zur Bewilligung vorzulegen. *Bezüglich des sauberen Aushubmaterials ist eine ausgeglichene Bilanz anzustreben, indem sämtlicher Aushub verwertet wird.*

<sup>3</sup> Betreffend Wärmeerzeugung und *energetische Qualität* der Gebäude ist ein umweltfreundliches und energiesparendes Konzept vorzusehen, welches dem Gemeinderat mit dem Baugesuch zur Prüfung und Bewilligung einzureichen ist. Dabei sind folgende Bestimmungen zu berücksichtigen:

- a. *Nutzung erneuerbarer Energien: Die Energieversorgung soll muss, soweit technisch möglich, aus erneuerbaren Energiequellen möglichst durch Anschluss an den Fernwärmeverbund erfolgen.*
- b. *Solaranlagen: Bei Installationen zur aktiven oder passiven Nutzung von Solarenergie sind folgende Empfehlungen zu berücksichtigen:*
  - *Die Kollektoren sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren, die Überhöhung sollte 15 bis 20 cm nicht überschreiten;*
  - *Die Anlage darf die oberen, unteren und seitlichen Dachgrenzen nicht überschreiten;*
  - *Die sichtbaren Teile der Leitungen und Rohre sind an das Eindeckungsmaterial anzupassen.*

*Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren: Das vereinfachte Verfahren kommt zur Anwendung, wenn die Anforderungen und Bedingungen des einschlägigen Antragsformulars (März 2009) der Dienststelle*

*für Energie erfüllt sind. Solaranlagen sind möglichst als integraler Bestandteil der Überbauungsprojekte für die Baubereiche A und B (Baufelder 1,2,3) des Quartierplans zu planen und mit dem jeweiligen Baugesuch einzureichen.*

- c. *Energetische Qualität. Grundsatz: Reduzieren des Energieverbrauchs durch den Bau von Gebäuden mit hoher Energieeffizienz. Die energetische Qualität der Bauten muss über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinausgehen und dem Minergie®- oder Minergie-P®-Standard entsprechen. Diese Standards sind auch Voraussetzung für Finanzhilfen im Rahmen des Förderprogramms der Anschlüsse an das Fernwärmenetz. Auf Bauten mit dieser energetischen Qualität kann ein Bonus von 15% oder maximal 0.15 auf die Ausnutzungsziffer gewährt werden (vgl. Art. 56 Baureglement).*

## **8 Realisierung, Etappierung**

<sup>1</sup> Eine allfällige spätere Parzellierung des Areals ist zulässig, sofern die Verwirklichung und Zielsetzung der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt wird.

<sup>2</sup> Der Quartierplan wird in Etappen, gemäss Planbeilage realisiert. Die Nebenanlagen wie Parkierung, Freiflächen, Zufahrten und Wege usw. sind anteilmässig so zu erstellen, dass der Bedarf in der jeweiligen Etappe gedeckt ist und eine spätere Realisierung der gesamten Überbauung nicht erschwert oder verhindert wird.

## **9 Ausnahmen**

<sup>1</sup> In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Gemeinderat schriftlich begründete Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften gestatten.

<sup>2</sup> Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss Ziffer 1 vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Freiflächengestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten. Grössere Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplanänderung erfolgen.

## **10 Schlussbestimmungen**

<sup>1</sup> Für alle jene Bereiche, die in diesem Quartierplanreglement keine spezifischen Bestimmungen enthalten, gilt das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Ernen, insbesondere Art. 82, Dorferweiterungszone.

So genehmigt an der Gemeinderatssitzung vom 28. September 2011 / Änderungen am 11. Juni 2012



Die Präsidentin:  
Christine Clausen

Der Schreiber:  
Stefan Clausen

So genehmigt von der Urversammlung am 23. November 2011



Die Präsidentin:  
Christine Clausen

Der Schreiber:  
Stefan Clausen

Homologiert vom Staatsrat an seiner Sitzung vom .....