

## Quartierplan

# **„Ferienpark Relief“**

Gemeinde Bellwald

## Reglement

[Kantonale Vernehmlassung berücksichtigt  
Änderungen farbig hervorgehoben]

## **Erlass**

Die Einwohnergemeinde Bellwald erlässt – gestützt auf Art. 12 des Raumplanungsgesetzes (kRPG) vom 27. Januar 1987 und Art. 12 in Verbindung mit Art. 99 des Bau- & Zonenreglements der Gemeinde Bellwald vom 17.09.2008 – für das Gebiet „Ferienpark Relief“ Quartierplanvorschriften, bestehend aus dem Quartierplanreglement und den nachfolgend aufgeführten Teilplänen:

– Teilplan 1	Situation Bebauung	1 : 200
– Teilplan 2	Ansichten & Schnitte	1 : 200
– Teilplan 3	Übersichtsplan	1 : 500

## **1 Ziel und Zweck der Planung**

<sup>1</sup> Der Quartierplan „Ferienpark Relief“ bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, architektonisch, städtebaulich und erschliessungstechnisch gute, der **baulichen und landschaftlichen Umgebung gut** angepasste Überbauung gewährleisten.

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

- Realisierung einer qualitativ hochwertigen Überbauung unter Beachtung der speziellen Lage und Aussenräume
- Angemessener Schutz des Orts - & Landschaftsbildes
- Berücksichtigung der Umwelt sowie der Wohnbedürfnisse der Bewohner und der Nachbarschaft
- Naturnahe Umgebungsgestaltung
- Schadstoffarmes Wohn - & Raumklima unter Beachtung sinnvoller energetischer Massnahmen durch Wahl geeigneter Baumaterialien.

## **2 Geltungsbereich und Inhalt**

Der Quartierplanperimeter gliedert sich in die Baubereiche A & B:

- Baubereich A: Hotel & Wasserpark gemäss beiliegenden Plänen
- Baubereich B: Ferienweiler gemäss Situationsplan

Perimeter, Haupteerschliessung und Baufelder sind festgelegt, ebenfalls Lage **und Zahl**, Grösse und Gestaltung der Bauten.

<sup>1</sup> Die folgenden Quartierplanvorschriften gelten für das Areal Hotel & Wasserpark (Baubereich A) und für das Areal Ferienweiler (Baubereich B) innerhalb des Quartierplanperimeters. Die Bau - & Gestaltungsvorschriften für beide Bereiche sind in Art. 3 dieses Reglements festgelegt.

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

- die Lage **und Zahl**, die Grösse und die Gestaltung der Bauten
- die Art und das Mass der Nutzung des Areals und der Bauten
- die Erschliessung und Parkierung
- Ver - & Entsorgung

### 3 Lage, Zahl, Grösse und Gestaltung der Bauten

<sup>1</sup> Es dürfen nur diejenigen Bauten und Anlagen erstellt werden, die in den Teilplänen 1 und 2 enthalten sind.

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

A) für Baubereich A Hotel & Wasserpark

#### *Bauweise*

Erdgeschoss & 1. Obergeschoss	geschlossene Bauweise
Geschosse	offene Bauweise

<i>Ausnützungsziffer</i>	<del>keine AZ</del> <b>AZ 0.8</b>
--------------------------	-----------------------------------

<i>Anzahl Geschosse</i>	maximal 4 Vollgeschosse
-------------------------	-------------------------

<i>Gebäudehöhe</i>	maximal 15.50m
--------------------	----------------

#### *Gebäudelänge*

offene Bauweise	maximal 25.00m
-----------------	----------------

#### *Grundfläche*

Aus raumplanerischer Sicht wird auf die Festlegung der Grundfläche verzichtet, um eine wirtschaftliche Realisierung der Anlage zu ermöglichen.

#### *Grenzabstand*

Um eine verdichtete Bauweise zu ermöglichen, wird nur der kleine Grenzabstand verlangt,  $\frac{1}{3}$  der Fassadenhöhe, mindestens jedoch 3.0 Meter, vorbehalten bleiben die feuerpolizeilichen Abstände.

#### *Dachneigung / Dachaufbauten / Vordächer*

Bei der Dachneigung ist ein Winkel von 15 bis 25 Grad oder 27 bis 45 % einzuhalten. Auf den Dächern ist eine Photovoltaik – Anlage vorgesehen.

Abgestützte Dächer unterstehen nicht den Bestimmungen für Vordächer.

Die maximale Ausladung gilt lediglich für den auskragenden Teil des Daches.

#### *Fenster*

Anzahl, Grösse und Form können frei gestaltet und gegliedert werden. Die Fensterrahmen müssen aussen aus Holz oder Metall bestehen, Kunststoffe sind untersagt.

#### *Architektonische Gestaltung*

Neben der traditionellen Bauweise und Materialisierung sind auch Bauvorhaben von architektonisch und bautechnisch innovativem Charakter zugelassen, insbesondere hinsichtlich Grundriss -, Fassaden - & Dachgestaltung. ~~Der Bezug zur umbauten Umgebung ist dabei zu berücksichtigen.~~ **Die Überbauung muss im Einzelnen und in ihrer Gesamtanlage gut gestaltet sein und eine gute Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung aufweisen.**

B) für Baubereich B      Ferienweiler

Bestimmungen des Bau - & Zonenreglements der Gemeinde Bellwald, insbesondere Art. 84 mit der dort festgelegten, zulässigen Nutzungsdichte:

*Ausnützungsziffer*

~~keine~~ AZ AZ 0.4

- <sup>3</sup> Lage, **Zahl** und Grösse der Bauten (Grundfläche, Geschosszahl, Gebäudeprofil) gehen aus den Teilplänen 1 und 2 hervor. Abweichungen von Form und Mass der Grundfläche sind innerhalb der Baubereiche zulässig, insofern 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 **sie im Einzelnen und in ihrer Gesamtanlage gut gestaltet sind und eine gute Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung aufweisen**, so 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 Wohnzone W2 bzw. W3. ~~mässig nicht störende Betriebe sind zugelassen, 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.

#### 5 Erschliessung und Parkierung

- <sup>1</sup> Die Haupteerschliessung erfolgt über die Quartierstrasse „Biederland“.
- <sup>2</sup> **Die den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften genügende Parkierung muss erstellt werden.** Die Parkierung erfolgt über eine Einstellhalle im Erd - & Untergeschoss.

#### 6 Ver - und Entsorgung

- <sup>1</sup> Die Konzepte für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind in Absprache mit der Gemeinde spätestens mit dem Baugesuch einzureichen.
- <sup>2</sup> Für die Abfallbeseitigung gelten die kommunalen Bestimmungen. Eigene Sammelstellen sind dem Gemeinderat vor Realisierung der Quartierplanung zur Bewilligung vorzulegen.
- <sup>3</sup> Betreffend Wärmeerzeugung ist ein umweltfreundliches und energiesparendes Konzept vorzusehen, welches dem Gemeinderat mit dem Baugesuch zur Prüfung



und Bewilligung einzureichen ist. Die Energieversorgung soll möglichst aus erneuerbaren Energiequellen erfolgen.

## **7 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.~~

## **7 & Schlussbestimmungen**

- <sup>1</sup> Eine allfällige spätere Parzellierung des Gesamtareals ist zulässig, sofern die Verwirklichung und Zielsetzung der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt wird und die Einhaltung der Grenz- und Gebäudeabstände, der Ausnützung, der Erschliessung usw. öffentlich- und privatrechtlich geregelt und grundbuchrechtlich auch zugunsten der Einwohnergemeinde Bellwald gesichert sind.
- <sup>2</sup> Die gesetzlichen Vorschriften über den Zweitwohnungsbau, den Bau touristisch bewirtschafteter Wohnungen sowie von Wohnungen im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben sind zwingend einzuhalten. Im Baubereich A ist nur eine Nutzung als Hotelbetrieb oder strukturierte Beherbergungsform zulässig. Im Baubereich B ist nur eine Nutzung als Erstwohnung oder Wohnung gemäss Zweitwohnungsgesetz zulässig.

## 8 9 Beilagen

- <sup>1</sup> Situationsplan mit Quartierplanperimeter Mst. 1 : 1000  
<sup>2</sup> Situationsplan mit Zonennutzung Mst. 1 : 2000

Ritz Hans  
Architektur & Planungs AG

So genehmigt an der Gemeinderatssitzung vom .....17.12.2014

Der Präsident: Die Schreiberin:  
Martin Bittel Margot Blumenthal



So genehmigt von der Urversammlung vom .....14.04.2016

Der Präsident: Die Schreiberin:  
Martin Bittel Margot Blumenthal



Änderungen vom 05. Juli 2016 durch den Gemeinderat genehmigt am .....12.07.2016

Der Präsident: Die Schreiberin:  
Martin Bittel Margot Blumenthal



Vom Staatsrate genehmigt

In der Sitzung vom -1. Feb. 2017

Siegelgebühr: Fr. 250.-

Bestätigt:

Der Staatskanzler:

