

Quartierplan Litterna – Bestimmungen

18. März 2016 / 27. April 2016 / 18. Dezember 2017

Zweck																			
§1	<p>Der Quartierplan Litterna bezweckt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Sicherstellung der Erschliessung - die Festlegung der Lage und Bestimmung der maximalen Bauvolumen - eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität - eine gute Einordnung der Neubauten in das umgebende Quartier 																		
Geltungsbereich																			
§2	<p>(1) Der Geltungsbereich ist im Situationsplan als Perimeter festgehalten. (2) Im Quartierplanperimeter gilt die Spezialzone Litterna.</p>																		
Nutzung und Art der Bauten																			
§3	<p>Für die Nutzung und Art der Bauten sind sowohl reine als auch gemischt genutzte Wohn- und Gewerbebauten zulässig. Mässig störende Betriebe sind gestattet. In den Erdgeschossen sind Verkaufsflächen mit direktem Bezug zu den angrenzenden Strassen zulässig.</p>																		
Gebäudehöhen und Geschosse																			
§4	<p>(1) Die max. Gesamtgebäudehöhe pro Baufeld ist wie folgt festgesetzt:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>Baufeld</th> <th>Fassadenhöhe</th> <th>Gebäudehöhe</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>-</td> <td>max. 30 m</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>max. 17 m</td> <td>max. 20 m</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>max. 17 m</td> <td>max. 20 m</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>max. 17 m</td> <td>max. 20 m</td> </tr> <tr> <td>E</td> <td>max. 25 m</td> <td>max. 28 m</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) Die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse beträgt in den Baufeldern B, C und D fünf Geschosse. In den Baufeldern A und E sind die Anzahl Vollgeschosse frei wählbar.</p> <p>(3) Die minimal zulässige Anzahl Vollgeschosse beträgt in den Baufeldern B, C und D vier Geschosse und in den Baufeldern A und E sieben Geschosse.</p> <p>(4) Flächenreduzierte oberste Geschosse sind in den Baufeldern B, C, D und E in den im Situationsplan gekennzeichneten Bereichen zulässig. Die Bruttogeschossfläche dieser Geschosse darf maximal zwei Drittel der darunter liegenden Vollgeschossfläche betragen. Sie sind jeweils an zwei Seiten gemäss Situationsplan fassadenbündig zu erstellen.</p> <p>(5) Es sind nur Flachdächer zulässig.</p> <p>(6) Technisch bedingte Dachaufbauten (Luftschächte, Treppenaufgänge etc.) sind in untergeordnetem Umfang zulässig oder sofern sie zur Gewinnung erneuerbarer Energien genutzt werden.</p>	Baufeld	Fassadenhöhe	Gebäudehöhe	A	-	max. 30 m	B	max. 17 m	max. 20 m	C	max. 17 m	max. 20 m	D	max. 17 m	max. 20 m	E	max. 25 m	max. 28 m
Baufeld	Fassadenhöhe	Gebäudehöhe																	
A	-	max. 30 m																	
B	max. 17 m	max. 20 m																	
C	max. 17 m	max. 20 m																	
D	max. 17 m	max. 20 m																	
E	max. 25 m	max. 28 m																	
Anzahl der Bauten																			
§5	<p>In jedem Baufeld ist jeweils eine Baute zulässig.</p>																		

Bebauung													
§6	<p>Für die Baufelder gelten folgende Werte für die maximal zulässigen anrechenbaren Geschossflächen (SIA 416):</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Baufeld</th> <th>max. anrechenbare Geschossfläche in m2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>6'500</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>3'060</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>3'060</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>3'060</td> </tr> <tr> <td>E</td> <td>5'200</td> </tr> </tbody> </table>	Baufeld	max. anrechenbare Geschossfläche in m2	A	6'500	B	3'060	C	3'060	D	3'060	E	5'200
Baufeld	max. anrechenbare Geschossfläche in m2												
A	6'500												
B	3'060												
C	3'060												
D	3'060												
E	5'200												
§7	<p>(1) Oberirdische Bauten sind vollständig (inkl. auskragende Gebäudeteile) innerhalb der im Plan festgesetzten Baufelder zu erstellen. (2) Davon ausgenommen sind Stützmauern, überdachte Veloabstellplätze und Tiefgarageneinfahrten.</p>												
§8	<p>(1) Unterniveaubauten sind auch ausserhalb der Baufelder bis Oberkante 40 cm unter dem gewachsenen Boden zulässig (Oberflächengestaltung gem. Situationsplan, z.B. Begrünung). (2) Unterhalb von Hochparterrewohnungen dürfen diese im Bereich der Gebäudevolumen oder direkt zugeordneter Aussensitzplätze bis max. 70 cm über dem gewachsenen Boden liegen.</p>												
§9	<p>Für sämtliche Bauten ist eine besonders hohe städtebauliche und architektonische Qualität nachzuweisen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind besonders hohe Qualitäten bei der Fassadengestaltung sowie bei der Materialisierung und Farbgestaltung nachzuweisen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens muss zwingend die Beratung und Beurteilung durch fachliches Gremium erfolgen. Die definitive Materialisierung und Farbgebung sind diesem Gremium rechtzeitig vor Baubeginn vorzulegen.</p>												
§10	<p>Die Erschliessung der Gebäude hat über die im Situationsplan gekennzeichnete Gebäudeseiten zu erfolgen.</p>												
§11	<p>Fensterlose Fassaden und fensterlose Brandschutzmauern sind im Perimeter nicht zulässig.</p>												
Abstände													
§12	<p>Die maximal möglichen Bebauungen sind durch die Baufeldgrenzen bestimmt.</p>												
§13	<p>(1) Bei einer Teil- oder Gesamtrealisierung des Quartierplanes sind die VKF-Abstände für den maximalen Endausbau aller Baufelder gem. der jeweiligen Klassifikation der Bauteile einzuhalten. (2) Bei jeder Teilrealisierung, bei welcher ein Neubau zu einem bestehenden Gebäude angeordnet wird, sind darüber hinaus die VKF-Abstände zu den bestehenden Bauten als auch die VKF-Abstände zum Endausbau der Baufelder gem. der jeweiligen Klassifikation der Bauteile einzuhalten.</p>												
Bepflanzung, Freiraum, Kinderspielplätze													
§14	<p>Flachdächer sind, sofern sie nicht als Terrassen oder Zugänge zu technischen Einrichtungen sowie mit Anlagen für erneuerbare Energien belegt sind, extensiv zu begrünen.</p>												
§15	<p>Die Tiefgarageneinfahrt und Veloabstellplätze ausserhalb der Baufelder sind in die Freiraumgestaltung zu integrieren.</p>												
§16	<p>(1) Mauern und Zäune zur Einfriedung sind nicht zulässig. Hecken entlang der Bäretstrasse sind erlaubt. (2) In die Freiraumgestaltung integrierte Terrainmodellierungen für Aussensitzplätze entlang der Westfassade des Baufelds B sind mit einer Tiefe von maximal 3 m und einer Höhe von maximal 70 cm ab gewachsenem Boden gestattet.</p>												
§17	<p>(1) Die Ausarbeitung eines detaillierten Umgebungsplanes durch eine Fachperson mit Angaben zur Bepflanzung, Oberflächengestaltung, Ausarbeitung von Spiel- und Begegnungsbereichen über die jeweiligen Parzellen ist Bestandteil einer Weiterbearbeitung im Rahmen der Baubewilligungsverfahren. (2) Für die Errichtung eines Kinderspielplatzes gelten die Bestimmungen gemäss Baureglement Gemeinde Visp ergänzt durch den Gemeinderatsbeschluss vom 14.10.08 betreffend der über das Baugesuch projektspezifisch zu prüfenden Möglichkeit der Leistung von zweckgebundenen Ersatzbeiträgen bei</p>												

	<p>fehlenden Platzverhältnissen.</p> <p>(3) Die Platzfläche im westlichen Bereich des Perimeters kann bis zu max. 50% auf die zu erstellende Fläche der Kinderspielplätze angerechnet werden, sofern auf die Bedürfnisse von Kindern in der Platzgestaltung im Rahmen des Bewilligungsverfahrens eingegangen wird.</p> <p>(4) Die im Situationsplan gekennzeichneten Grünbereiche sowie Spiel- und Begegnungsbereiche sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.</p> <p>(5) Entlang der Bäretstrasse sind Hochstamm-bäume zu setzen. Diese sind bei Abgang zu ersetzen.</p> <p>(6) Die oberirdischen Besucherparkplätze sind mit Sträuchern und Hecken einzugrünen.</p>
§18	Mit jeder Teilrealisierung des Quartierplans sind auch die entsprechenden Freiräume zu erstellen.
Erschliessung, Parkierung	
§19	<p>(1) Die Zu- und Wegfahrten für die Tiefgaragen und Besucherparkplätze sind nur an den im Plan bezeichneten Stellen zulässig.</p> <p>(2) Asphaltierte Flächen sind auf die Zu- und Ausfahrten der Tiefgaragen beschränkt. Alle weiteren befestigten Flächen sind mit sickerfähigen Belägen auszuführen.</p>
§20	Es sind maximal zwei Tiefgaragen zulässig.
§21	<p>(1) Die Autoabstellplätze sind mit Ausnahme der Besucher- und Kundenparkplätze unterirdisch zu erstellen. Die Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge berechnet sich nach den Angaben im Bau- und Zonenreglement Gemeinde Visp.</p> <p>(2) Die Besucherparkplätze können oberirdisch in den hierfür im Situationsplan markierten Bereichen angeordnet werden. Pro Gebäude sind im Minimum zwei Besucherparkplätze zu erstellen. Die Besucherparkplätze sind als solche grundbuchamtlich einzutragen und können weder veräussert noch vermietet werden.</p>
§22	<p>(1) Die minimale Anzahl Veloabstellplätze berechnet sich gemäss der jeweils aktuellen Vollzugshilfe des Bundesamts für Strassen (zurzeit: Vollzugshilfe Langsamverkehr Nr. 7 „Veloparkierung – Empfehlung zu Planung, Realisierung und Betrieb“, ASTRA 2008).</p> <p>(2) Veloabstellplätze sind nach Möglichkeit gedeckt in Eingangsnähe oder in der Tiefgarage, gut zugänglich anzuordnen.</p>
§23	Mit einer Teilrealisierung des Quartierplans sind auch immer die zugehörigen Anschlussarbeiten für die gemeinsame Erschliessung und Parkierung zu planen und zu erstellen.
Ver- und Entsorgung	
§24	An den im Situationsplan bezeichneten Bereichen sind gemeinschaftliche Ver- und Entsorgungsstellen zu errichten.
§25	Das Meteorwasser ist grundsätzlich innerhalb des Perimeters zu versickern. Die Details werden im Baubewilligungsverfahren geregelt. Die Übereinstimmung mit den Angaben im generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde sowie der Resultate der Altlastenuntersuchungen ist nachzuweisen.
§26	Bei Neubauten ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der fachgerechte Umgang mit den belasteten Böden und die Garantie, dass das Vorhaben eventuelle spätere Sanierung des belasteten Standorts nicht erschwert, nachzuweisen. Bauten und Anlagen können nur erstellt oder geändert werden, wenn der Standort nicht sanierungsbedürftig ist und durch das Vorhaben auch nicht wird oder gleichzeitig saniert wird.
§27	Der Minergie Standard - mit einem allfälligen Anschluss an das Fernwärmenetz der Gemeinde Visp oder der Nutzung anderweitiger nachhaltiger Energieressourcen – ist anzustreben.
Lärmschutz	
§28	Über den gesamten Perimeter des Quartierplans gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Bei Neubauten sind die Immissionsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) einzuhalten.

Schlussbestimmung

- §29 (1) Sofern dieser Quartierplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten die jeweiligen Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Visp sowie des Baugesetzes des Kantons Wallis.
- (2) Der zugehörige Planungsbericht „Quartierplan Litterna“ gilt mit seinen Ausführungen als integrierter Bestandteil und Auslegungshilfe von Bestimmungen und Plan. Bei Widersprüchen gehen die Bestimmungen des „Quartierplans Litterna“ vor.
- (3) Bei Eingabe des ersten Baugesuches müssen die nötigen privatrechtlichen Dienstbarkeiten wie z.B. Bodengeschäfte, die Nutzungs- und Erstellungsrechte für die gemeinsame Tiefgarageneinfahrt und Grundstückszufahrten, die gemeinsame Entsorgungsstellen, die Einträge für die oberirdischen Parkplätze und auch die Näherbaurechte gemäss den Abständen der Baufeldern in den rechtlichen Unterlagen eingetragen sein (Aufzählung nicht abschliessend).

Visp, den 26.02.2018

GEMEINDE VISP

Der Präsident:

Der Schreiber:

Vom Staatsräte genehmigt

In der Sitzung vom 14. März 2018

Siegelgebühr: Fr. 250.-

Beauftragt:

Der Staatskanzler: