

Gemeinde **Naters**



BEGLEITBERICHT

QUARTIERPLAN JUNKERBIEL

Stand: April 2026

Inhalt

Erlass.....	3
Grundlagen.....	3
Zweck und Geltungsbereich der Quartierplanung.....	3
Zweck.....	3
Geltungsbereich	3
Art und Mass der Nutzung	3
Nutzungsart und Lärmempfindlichkeitsstufe.....	3
Mass der Nutzung.....	3
Baubereiche.....	5
Nutzungsmass für Klein- und Anbauten.....	5
Bebauung.....	6
Hauptbauten	6
Energieeffizienz	6
Klein- und Anbauten.....	6
Umbauten und Sanierungen	6
Unterirdische Bauten	6
Gebäudeabstand	6
Grenzabstand	6
Gebäudelänge	6
Messweise der Gebäudehöhe.....	6
Hochparterre	7
Vollgeschosse	7
Dachgestaltung.....	7
Technische Bauteile.....	7
Gestaltung	7
Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzelemente	7
Nutzung und Gestaltung des Aussenraums	7
Freiraumbereich	7
Bepflanzung	8
Standorte für Klein- und Anbauten sowie Entsorgungseinrichtungen	8
Terraingestaltung	8
Aussenbeleuchtung	8
Erschliessung und Parkierung.....	8
Arealerschliessung.....	8

Ein-/Ausfahrt der Einstellhalle	8
Erschliessungswege	8
Parkierungsanordnung	8
Strassenanpassungen	9
Abstellräumlichkeiten	9
Realisierung, Ausnahmen und Abweichungen	9
Realisierung	9
Ausnahmen	9
Voraussetzung für Ausnahmen	9
Abweichungen	9
Schlussbestimmungen	9
Überwachung des Vollzugs	9
Inkrafttreten	9
Vertragsgrundlagen Quartierplan Junkerbiel	10
1. Weg- und Durchgangsrechte	10
2. Durchleitungsrechte	10
3. Näherbaurechte, Grenzbaurechte	10
4. Parkplatznachweis	10
5. Spiel- und Erholungsflächen	10
6. Strassenbereich Weingartenstrasse	10

Erlass

Die Gemeinde Naters erlässt – gestützt auf Art. 12 des Ausführungsgesetz zum Bundesgesetz über die Raumplanung (kRPG) die Quartierplanvorschriften "Junkerbiel", bestehend aus dem Begleitbericht und dem Quartierplan (Situation, Model und Schnitte, 1:500).

Grundlagen

Folgende Unterlagen wurden zur Erarbeitung des Quartierplans berücksichtigt:

- Baugesetz (BauG) und Bauverordnung (BauV) des Kantons Wallis
- BZR der Gemeinde Naters
- Planungshilfe Quartierplan Gemeinde Naters
- Auskunft Quartierplaneignungsprüfung – QP Junkerbiel vom 06.02.2023
- Gemeinderatsentscheid der Gemeinde Naters vom 26.06.2023

Zweck und Geltungsbereich der Quartierplanung

Zweck

Die Quartierplanung "Junkerbiel " bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohnhygienisch, architektonisch und städtebauliche sowie erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste Überbauung gewährleisten.

Geltungsbereich

Der Inhalt dieses Begleitberichtes gilt für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters. Die Plan-elemente und Beschreibungen ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden und hinweisenden Charakter.

Art und Mass der Nutzung

Nutzungsart und Lärmempfindlichkeitsstufe

Im Quartierplan-Areal gelten die Wohnzonen W2 & W4 mit der Lärmempfindlichkeitsstufe II nach Art. 43 Abs. 1 lit. b LSV

Mass der Nutzung

Das Mass der baulichen Nutzung der Hauptbauten wird mittels der Bruttogeschossfläche (BGF) gemäss Art. 37 BZR festgelegt. Zudem liegt der Nutzung der Gemeinderatsentscheid vom 26.06.2023 zu Grunde, welcher wie folgt lautet:

«Im Rahmen einer Ausnahme kann in der Wohnzone W4 statt die AZ 1,3 eine AZ eines Faktor 1,485 zugestanden werden. Dies deshalb, weil die Überbauungssituation den Masterplan Naters würdigt - Streusiedlung in Wohnzone W2 (Streusiedlungsperimeter) sowie verdichtetes Bauen in der W4-Zone. Die Ausnahme ist an eine Auflage geknüpft, dass der ungenutzte Überschuss in der Wohnzone W2 in Zukunft nicht genutzt oder für andere Projekte transferiert und somit verflüssigt werden kann. Dies muss im Rahmen einer Dienstbarkeit respektive öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung im Grundbuchamt eingetragen werden.»

Die Ausnutzungsziffern berechnen sich wie folgt:

➤ Perimeter Wohnzone W2

Ausnutzungsziffer gemäss BZR mit Quartierplan = 0.7

Zuschlag GEbM $0.7 \times 0.02 = 0.014$.

Ausnutzungsziffer gemäss BZR mit Quartierplan und GEbM = $0.7 + 0.014 = 0.714$ Einschränkung der Ausnutzung gemäss Gemeinderatsentscheid der Gemeinde Naters vom 26.06.2023, d.h. in Zahlen:

- Bereich Parzelle Nr. 931 & 9449

Parzelle 931 anrechenbare Landfläche W2	=	8'825 m2	
Parzelle 9449 anrechenbare Landfläche W2	=	768 m2	
Einschränkung AZ-Transfer gem. Grundbuch	=	<u>-160.00 m2</u>	
Parzellen 931 & 9449	=	9'433 m2	
BGF ₉₃₁₊₉₄₄₉ $9'433 \times 0.714$	=	6'735.16 m2	
Einschränkung	=	<u>-900.00 m2</u>	GR Entscheid 26.06.2023
BGF zulässig Parzellen 931 & 9449	=	<u>5'835.16 m2</u>	

- Bereich Parzelle Nr. 934, 935 & 7530 (nicht Bestandteil GR Entscheid 23.06.2023)

Parzelle 934 anrechenbare Landfläche W2	=	118 m2	
Teilstück Parzelle 935 anrechenbare Landfläche W2	=	89 m2	
Parzelle 7530 anrechenbare Landfläche W2	=	<u>2'313 m2</u>	
Parzellen 934, 935 & 7530	=	2'520 m2	
BGF = $2'520 \text{ m2} \times 0.714$	=	<u>1'799.28 m2</u>	
BGF zulässig Parzellen 934, 935 & 7530	=	<u>1'799.28 m2</u>	

➤ Perimeter Wohnzone W4:

Ausnutzungsziffer gemäss BZR mit Quartierplan = 1.3

Ausnahme Erhöhung der AZ gemäss Gemeinderatsentscheid der Gemeinde Naters vom 26.06.2023 auf den Faktor 1.485 + GEbM Zuschlag 0.026 (1.3×0.02) = 1.511, d.h. in Zahlen:

- Bereich Parzelle Nr. 9449

Parzelle 9449 anrechenbare Landfläche W4	=	4'858 m2	
BGF = $4'858 \text{ m2} \times 1.511$	=	<u>7340.44 m2</u>	
BGF zulässig Parzellen 9449 W4	=	<u>7340.44 m2</u>	

Baubereiche

Der Quartierplan ist in folgende Baubereiche aufgeteilt.

Baubereich	Grundfläche	Geschlosszahl	Nutzung	Gebäudetypologie
1	546.6m ²	max. 2 VG + Attika	Wohnen	Mehrfamilienhaus
2	299.4 m ²	max. 2 VG + Attika	Wohnen /Gemeinschaftsraum	Mehrfamilienhaus
3	337.1 m ²	max. 2 VG + Attika	Wohnen	Mehrfamilienhaus
4	344.3 m ²	max. 2 VG + Attika	Wohnen	Mehrfamilienhaus
5	312.3 m ²	max. 2 VG + Attika	Wohnen	Mehrfamilienhaus
6	324.1 m ²	max. 2 VG + Attika	Wohnen	Mehrfamilienhaus
7	326.0 m ²	max. 2 VG + Attika	Wohnen	Mehrfamilienhaus
8	295.4 m ²	max. 2 VG + Attika	Wohnen	Mehrfamilienhaus
9	737.5 m ²	max. 2 VG + Attika	Wohnen	Einfamilien- und Doppelhäuser
10	345.8 m ²	max. 2 VG + Attika	Wohnen	Einfamilien- und Doppelhäuser
11	524.0 m ²	max. 2 VG + Attika	Wohnen	Einfamilien- und Doppelhäuser
12	480.9 m ²	max. 2 VG + Attika	Wohnen	Einfamilien- und Doppelhäuser
13	339.0 m ²	max. 2 VG + Attika	Wohnen	Einfamilien- und Doppelhäuser
14	635.4 m ²	max. 2 VG + Attika	Wohnen	Einfamilien- und Doppelhäuser
15	364.8 m ²	max. 4 VG + Attika	Wohnen / Gewerbe	Mehrfamilienhaus
16	409.6 m ²	max. 4 VG + Attika	Wohnen / Gewerbe	Mehrfamilienhaus
17	535.8 m ²	max. 4 VG + Attika	Wohnen / Gewerbe	Mehrfamilienhaus
18	513.5 m ²	max. 4 VG + Attika	Wohnen / Gewerbe	Mehrfamilienhaus
19	448.5 m ²	max. 4 VG + Attika	Wohnen / Gewerbe	Mehrfamilienhaus

Nutzungsmass für Klein- und Anbauten

Das Nutzungsmass für Klein- und Anbauten sowie Rampenüberdachung der Einstellhalle. Dabei gelten folgende Maximalmasse:

- a. Rampenüberdachung: max. 100 m²
- b. Klein- und Nebengebäude: max. 35 m² pro Baute

Bebauung

Hauptbauten

Hauptbauten dürfen nur innerhalb der im Quartierplan dafür definierten Baubereiche erstellt werden. Diese begrenzen Lage und Geschossigkeit der Hauptbauten.

Energieeffizienz

Für Hauptbauten gilt der zum Zeitpunkt der Baueingabe geltende Grenzwerte, welche die kantonalen Bestimmungen und die SIA-Normen vorgeben.

Klein- und Anbauten

Als Klein- und Anbauten gelten eingeschossige, unbeheizte Bauten wie Gartenhäuschen, überdachte Entsorgungseinrichtungen, überdachte Aussensitzplätze, überdachte Veloabstellplätze, gedeckte Einstellhallenrampen. Spiel- und Aufenthaltseinrichtungen (nicht überdacht) gelten nicht als Klein- resp. Anbauten. Klein- und Anbauten können in Beachtung der Baulinien bzw. unter Berücksichtigung zum Nutzungsmass gemäss Kapitel 2 und den Bestimmungen zum Aussenraum gemäss Kapitel 4 im Areal der Quartierplanung platziert werden.

Umbauten und Sanierungen

Bestehende Bauten in den Baubereichen 9 & 13 werden entsprechend ihrer Bewertungsstufe der Inventarisierung behandelt.

Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten und Bauteile sind zulässig, sofern sie nicht in Erscheinung treten und das ausseräumliche Gesamtkonzept der Quartierplanung nicht beeinträchtigen.

Die Erdüberdeckung an minimaler Stelle darf 50 cm nicht unterschreiten.

Gebäudeabstand

Innerhalb des Quartiers sowie innerhalb der Baubereiche gelten die Brandschutzabstände als Minimalabstand.

Grenzabstand

Die Grenzabstände werden bis auf untenstehende Ausnahmen gemäss BZR eingehalten.

Gemäss der Auskunft Quartierplaneignungsprüfung – QP Junkerbiel vom 06.02.2023 wird entlang der Weingartenstrasse anstelle der Baulinie ein Mindestabstand von 3.25m zur Parzellengrenze eingehalten.

Beim Baubereich 14 muss südostseitig zur Parzelle 935 nur der kleine Grenzabstand eingehalten werden. Durch das starke Gefälle des Terrains in diese Richtung ist keine Einschränkung des Lichteinfalls durch bestehende oder zukünftige Bauten auf der Parzelle 935 zu erwarten.

Gebäudelänge

Die Gebäudelänge sind gemäss den jeweiligen Bauzonen des BZR einzuhalten. In den Baubereichen 1-8 sind Mehrlängen erlaubt insofern die Mehrlänge gemäss BZR in den Abständen kompensiert wird.

Messweise der Gebäudehöhe

Es gelten die Bestimmungen nach dem BZR Naters.

Hochparterre

Bei Mehrfamilienhäusern sind Hochparterre vorzusehen. Im Bereich der Streusiedlung sind Minihochparterre (0.5m) ausreichend. Bei Gelände im Gefälle kann hangseitig auf das Hochparterre verzichtet werden. Gemeinschaftsräume, die im Zusammenhang mit dem Aussenraum stehen, können ebenerdig erschlossen werden.

Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser in den Baubereichen 9-16 dürfen ebenerdige Zugänge sowie private Vorplätze im Bereich der Hügelkuppe haben.

Vollgeschosse

Attikaregelung gemäss BZR Naters Art. 36, Buschstabe c, sowie Bauverordnung Kanton Valais Art. 12 Abs. 3

Das Attikageschoss ist ein Geschoss, dessen Bruttogeschossfläche nicht mehr als zwei Drittel der darunterliegenden Vollgeschossfläche beträgt und dabei mindestens eine ganze Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um 2.5 Meter zurückversetzt ist.

Es gelten die Ausnahmen gemäss Beilage:

- Gesuch für Ausnahmegewilligung Baubereiche 2-8
- Gesuch für Ausnahmegewilligung Baubereiche 15-19

Dachgestaltung

Die Hauptdachflächen der Mehrfamilienhäuser sind als Flachdächer auszubilden und haben ökologische Funktionen zu erfüllen (z.B. Dachbegrünung unter Berücksichtigung der Biodiversität, Nutzung von Sonnenenergie oder Ähnliches). Die Nutzung von Sonnenenergie erfolgt in Kombination mit einer Dachbegrünung, wobei sich die Ausgestaltung nach der Norm SIA 312 richtet. Bei Klein- und Anbauten ist die Dachform frei.

Die Hauptdachflächen der Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser sind in ihrer Form frei wählbar unter Einhaltung des BZR.

Technische Bauteile

Technische Bauteile wie Entlüftungsbauteile, Liftüberbauten, u. dgl. können die Dächer der Hauptbauten dezent überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird.

Gestaltung

Materialien, Farbgebung und Architektur der Überbauung sind auch bei späteren Sanierungen sorgfältig aufeinander abzustimmen, damit ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck und eine gute Einpassung an das benachbarte Siedlungsgebiet entstehen.

Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzelemente

Die Gestaltung von Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzelementen (Sitzplatz-Überdachungen, Vordächer, Markisen, Verglasungen, Trennelemente u. dgl.) muss innerhalb des Quartierplan-Areals abgestimmt sein. Eine nachträgliche Erstellung von einzelnen oder mehreren Elementen kann nur auf der Grundlage eines Gestaltungskonzeptes vorgenommen werden.

Nutzung und Gestaltung des Aussenraums

Freiraumbereich

Der Freiraumbereich dient der Bewohnerschaft der Überbauung zum Aufenthalt und Nutzung. Es sind Bereiche auszubilden, welche Spielen und Aufenthalt/Begegnung zulassen. Er ist überwiegend als naturnahe Grünanlage zu gestalten. Das Anlegen von Pflanzgärten ist in den dafür vorgesehen Bereichen zulässig.

Bepflanzung

Für die Bepflanzung gelten folgende Grundsätze:

- a. Für die Bepflanzung sind standortgerechte, einheimische Arten unter Berücksichtigung der Biodiversität zu verwenden.
- b. Bei Baumpflanzungen über unterirdischen Bauten muss die Überdeckung mindestens 1.5m aufweisen.
- c. Sämtliche Bepflanzungselemente sind fachgerecht zu pflegen.

Standorte für Klein- und Anbauten sowie Entsorgungseinrichtungen

Allfällige Klein- und Anbauten (z.B. Aufenthaltsunterstand) sowie allfällige Entsorgungseinrichtungen (z.B. Abfallsammelstelle, Kompoststelle u. dgl.) müssen an zweckmässigen Standorten platziert werden. Diese Standorte dürfen bei Bedarf vom Plan abweichen.

Terraingestaltung

Das Terrain ist so zu gestalten, dass es dem Charakter einer Wohnüberbauung entspricht und die im Quartierplan definierten Aussenraumfunktionen sowie die Nutzungen zum Spielen, Aufenthalt/Begegnen gewährleistet sind. Der neue Terrainverlauf muss grundsätzlich der natürlichen Topografie entsprechen.

Private Aussenräume sind wie im Quartierplan eingezeichnet möglich und insofern sie den allgemeinen Aussenraum nicht einschränken, erlaubt.

Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser in den Baubereichen 9-14 dürfen Ebenerdige Zugänge sowie private Vorplätze im Bereich der Hügelkuppe haben. Pflanzgärten sind in der Umgebung der Baubereiche 9-14 erlaubt solange sie dem natürlichen Terrain folgen.

Aussenbeleuchtung

Aussenbeleuchtungen sind so zu konzipieren, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen bzw. dass keine Lichtverschmutzung entsteht. Die Beleuchtungsanlagen sind in Intensität, Leuchtdauer und Leuchtstärke auf das Notwendige zu beschränken.

Erschliessung und Parkierung

Arealerschliessung

Die Arealerschliessung richtet sich nach den Festlegungen im Quartierplan.

Ein-/Ausfahrt der Einstellhalle

Die Ein-/Ausfahrt der Einstellhalle ist im Quartierplan festgelegt

Erschliessungswege

Die arealinterne fussläufige Erschliessung ist im Quartierplan festgelegt. Die zu den Haupteingängen führenden Erschliessungswege sind befestigt anzulegen. In Ergänzung zu den im Quartierplan enthaltenen Erschliessungswegen und Gebäudezugängen sind weitere Wegverbindungen und zusätzliche oder andere Gebäudezugänge zulässig.

Parkierungsanordnung

Oberirdische Parkplätze sind dezentral und an den im Quartierplan festgelegten Standorten anzuordnen. Besucherparkplätze dürfen weder fest vermietet oder verkauft noch dauernd belegt werden. In der Einstellhalle sind die erforderlichen Ausbaureserven für Elektro-Ladeplätzen einzurichten und die Möglichkeit für eine entsprechende Anschlussleitung zu erstellen.

Strassenanpassungen

Entlang der «Weingartenstrasse» soll eine Baumallee mit dazwischenliegenden Besucherparklätzen und Veloparkierungen entstehen. Hierzu wird das Trottoir zum Schutz des Fussgängers auf die Parzelle 9449 verschoben und die Baumallee soll den Platz des heutigen Trottoirs einnehmen.

Die «Bammattengasse» soll bis zur Einstellhalleneinfahrt auf eine Gesamtbreite von 5m in Richtung der Parzelle 931 verbreitert werden.

Die Strasse «Junkerbiel» wird ab der Parzelle 934 bis zur Erschliessung der Baubereiche 9-11 auf mindestens 3m Breite erweitert.

Abstellräumlichkeiten

Im Quartier sind ausreichende Abstellräumlichkeiten für Velos, Kinderwagen und Ähnliches gemäss dem Merkblatt «Veloparkierung für Wohnbauten» zu erstellen.

Realisierung, Ausnahmen und Abweichungen

Realisierung

Alle Erschliessungs- und Parkierungsanlagen sowie Grünflächen, Bepflanzungen und Aussenraum-Einrichtungen sind durch den Grundeigentümer resp. Berechtigten zu erstellen und zu unterhalten.

Ausnahmen

In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann die Baubewilligungsbehörde auf Antrag des Gemeinderates Ausnahmen von diesen Quartierplan-Vorschriften gewähren.

Voraussetzung für Ausnahmen

Für die Gewährung von Ausnahmen ist Voraussetzung, dass kein Widerspruch zum Zweck der Quartierplanung gemäss Seite 3 dieses Begleitberichtes vorliegt. Die durch den Quartierplan definierte Gesamtkonzeption betreffend Überbauung, Aussenraum, Erschliessung und Parkierung darf durch die Ausnahmen nicht beeinträchtigt werden.

Abweichungen

Grössere Abweichungen von der im Quartierplan definierten Gesamtkonzeption dürfen nur aufgrund einer Mutation der Quartierplan-Vorschriften erfolgen.

Schlussbestimmungen

Überwachung des Vollzugs

Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplan-Vorschriften.

Inkrafttreten

Der Quartierplan "Junkerbiel" samt dem Begleitbericht tritt mit der Genehmigung durch den Gemeinderat resp. nach in Rechtskrafteerwachsen in Kraft.

Vertragsgrundlagen Quartierplan Junkerbiel

1. Weg- und Durchgangsrechte

- Die im Quartierplan mit gelben Punkten markierten Wege sind grundsätzlich öffentlich zugänglich.
- Der Unterhalt dieser Wege obliegt der STWE-Gemeinschaft Junkerbiel.

2. Durchleitungsrechte

- Werden Grundstücke oder Gebäude ausparzelliert, sind sämtliche für die Erschließung und Versorgung notwendigen Durchleitungsrechte (Leitungen, Anschlüsse etc.) im Grundbuch einzutragen.

3. Näherbaurechte, Grenzbaurechte

- Innerhalb des Quartierplanperimeters gelten ausschließlich die Brandschutzabstände als verbindliche Mindestabstände.
- Erfolgt eine Ausparzellierung, sind gegenseitige Näherbaurechte oder Grenzbaurechte einzutragen.

4. Parkplatznachweis

- Den Baubereichen 9–11 sind Stellplätze in den Einstellhallen der Baubereiche 12–16 sowie 1–8 zugeordnet.
- Sind Parkplätze auf anderen Parzellen oder im Falle einer Ausparzellierung von Gebäuden in den Baubereichen 9–11 ist diese Zuordnung grundbuchlich sicherzustellen.

5. Spiel- und Erholungsflächen

- Spielplätze und Erholungsflächen werden über den gesamten Quartierplanperimeter betrachtet.
- Bei einer Ausparzellierung von Gebäuden kann die jeweilige Pflichtfläche auf anderen Parzellen angerechnet und entsprechend eingetragen werden.

6. Strassenbereich Weingartenstrasse

- Alle nötigen Rechte und Dienstbarkeiten um den Abtausch zwischen Trottoire und Besucherparkplätze/Baumallee zu gewährleisten werden eingetragen.
- Die Parkplätze und Veloabstellplätze entlang der Weingartenstrasse auf Gemeindeboden werden als Besucherparkplätze/Veloabstellplätze für die Überbauung Junkerbiel angerechnet.
- Der Unterhalt und die Pflege der Baumallee (inkl. Parkplätze) und des Trottoirs unterliegt der Gemeinde.