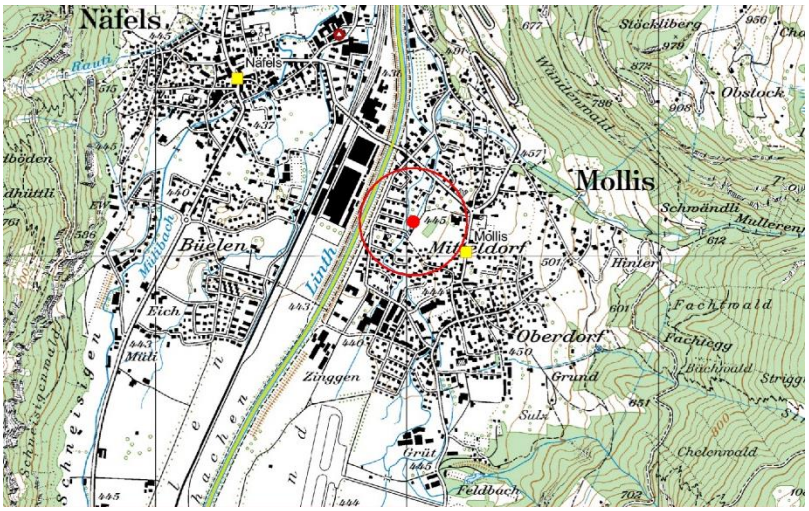
glarusnord

Überbauungsplan "Gartensiedlungen Rüteli + Inseli", Mollis

SONDERBAUVORSCHRIFTEN vom 10.01.2014

Für die Grundstücke Grundbuch Mollis Parzellen Nummern 48, 51, 2405, 2406



Öffentliche Auflage vom:	29.08.2013	bis:	30.09.2013

Beschluss Gemeinde am: .....

Im Namen des Gemeinderates:

....

Der Gemeindepräsident Die Gemeindeschreiberin

Genehmigt durch das Departement
Bau und Umwelt am: .....

.....

Der Departementsvorsteher

Planergemeinschaft: Immarbonova AG, Oberrütelistrasse 19, 8753 Mollis
Rutishauser Architektur AG, Netstalerstrasse 50, 8753 Mollis

INHALTSVERZEICHNIS

Art. 1 Geltungsbereich und Bestandteile

Art. 2 Zweck und Ziele

Art. 3 Baubereiche
- 3.1 Baubereich für Hauptbauten
- 3.2 Baubereich für Garagen
- 3.3 Baubereich für Tiefgaragen
- 3.4 Baubereich für Parkierungsanlagen
- 3.5 Baubereich für gemeinschaftliche Einrichtungen

Art. 4 Art und Mass der Nutzung

Art. 5 Architektonische Gestaltung

Art. 6 Energie-Standard

Art. 7 Gewässer und Gewässerraum

Art. 8 Umgebungsgestaltung und Erschliessung
- 8.1 Umgebungsbereich
- 8.2 Bereich Spiel- und Erholungswald

Art. 9 Verkehrserschliessung

Art. 10 Parkierung

Art. 11 Kehrichtsammelstelle

Art. 12 Naturgefahren

Art. 13 Etappierung

Art. 14 Inkraftsetzung

Art. 1 Geltungsbereich und Bestandteile

Die Sondernutzungsplanung Gartensiedlungen „Rüteli + Inseli“ besteht aus folgenden verbindlichen Bestandteilen:
- Überbauungsplan M1:200, Plan Nr. 11.140/90 vom 10.01.2014
- Sonderbauvorschriften vom 10.01.2014

Die folgenden Überbauungsplanunterlagen haben hinweisenden Charakter:
- Planungsbericht mit Richtprojekt, dat. 10.01.2014
- Katasterplan M1:1000
- Umgebungsplan M1:200, Plan Nr. 11.140/91 vom 10.01.2014
- Modell M1:500
- Grundbuchauszüge

Die Sonderbauvorschriften gelten für den im Überbauungsplan bezeichneten Überbauungsplanperimeter. Der Perimeter umfasst die Parzellen Nr. 48, 51, 2405 und 2406 mit einer Fläche von insgesamt 12‘096m^2.

Soweit der Überbauungsplan und die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bauordnung und der Zonenplan vom Dorf Mollis sowie das Raumentwicklungs- und Baugesetz des Kantons Glarus.

Art. 2 Zweck und Ziele

Der Überbauungsplan berechtigt eine erhöhte Ausnützung und eine Erhöhung der Anzahl Vollgeschosse und bezweckt eine ausgewogene Lösung zwischen einer haushälterischen Nutzung des Bodens und Sicherstellung eines qualitativ hochstehenden Wohnangebotes bei einer architektonisch und städtebaulich guten Gestaltung.

Die Planungsgemeinschaft hat folgende Planungsziele definiert:
- Respektvoller Umgang mit der Identität des Ortes, den tangierenden bestehenden Bauten, den Freiräumen und den Bächen.
- Die Bauten und Anlagen sowie deren Aussenräume sind so zu gestalten, dass sie hinsichtlich Bauvolumen, Massstäblichkeit, Proportionen sowie Materialisierung und Farbgebung eine überdurchschnittliche Qualität aufweisen und eine hervorragende Gesamtwirkung über das ganze Areal erzielen.
- Hohe Architekturqualität.
- Das Erreichen einer erhöhten Ausnützung.
- Hervorragende Freiraumqualität mit attraktiven Wegen, Plätzen, Spielplätzen und Bachuferzonen.
- Nutzung des Rosenhofwaldes (Parz. 51) für Erholung, Wohlfahrt und Spiel.
- Gute Wohnqualität mit verschiedenen Grundrisstypen und Wohnungsgrössen mit grossen Aussenräumen (Sitzplätze, Terrassen).
- Alle Haupt- und Nebenbauten sollen in begrünten Flachdächern ausgeführt werden.

Art. 3 Baubereiche

Die Baubereiche für Hauptbauten (A bis G) sind auf dem Überbauungsplan mit Landeskoordinaten begrenzt. Diese Koordinaten sind verbindlich.

Der Überbauungsplan unterscheidet folgende Baubereiche:

3.1 Baubereich für Hauptbauten (Baubereiche A bis G)

Baubereich A	3 Vollgeschosse	(kein Giebelzimmer resp. kein Attikageschoss gestattet)
Baubereich B	3 Vollgeschosse	(kein Giebelzimmer resp. kein Attikageschoss gestattet)
Baubereich C	2 Vollgeschosse	(kein Giebelzimmer resp. kein Attikageschoss gestattet)
Baubereich D	3 Vollgeschosse	(kein Giebelzimmer resp. kein Attikageschoss gestattet)
Baubereich E	2 Vollgeschosse	(kein Giebelzimmer resp. kein Attikageschoss gestattet)
Baubereich F	2 Vollgeschosse	(kein Giebelzimmer resp. kein Attikageschoss gestattet)
Baubereich G	2 Vollgeschosse	(kein Giebelzimmer resp. kein Attikageschoss gestattet)

Beim Baubereich G ist ostseitig ein Näherbaurecht von 2.00m für Hauptbauten definiert, für die Baubereiche E bis G ein Grenzbaurecht auf der Nordseite. Diese Dienstbarkeiten sind im Grundbuch eingetragen.

In den Baubereichen A bis G sind auch An- und Nebenbauten gemäss Regelbauweise der Bauordnung Mollis gestattet.

3.2 Baubereich für Garagen

Baubereich für oberirdische Garagen und Nebenbauten gemäss Regelbauweise Bauordnung Mollis.

3.3 Baubereich für Tiefgaragen

Im Baubereich für Tiefgaragen gelten die Unterniveaugaragen unabhängig des gewachsenen Terrains als unterirdische Bauten. Die Flachdächer dieser Bauten sind zu begrünen.

3.4 Baubereich für Parkierungsanlagen

Im Baubereich für Parkierungsanlagen sind Parkplätze für Motorfahrzeuge, Mofas und Velos gestattet.

3.5 Baubereich für gemeinschaftliche Einrichtungen

Vorschriften gemäss Regelbauweise für An- und Nebenbauten Bauordnung Mollis.
In diesem Baubereich ist zwingend eine gemeinschaftliche Einrichtung für die Bewohner der Überbauung zu erstellen.

Art. 4 Art und Mass der Nutzung

Die Ausnützungsziffer für den im Überbauungsplan definierten Überbauungsplanperimeter wird wie folgt festgelegt:

Wohnzone WkB AZ = 0.5
Wohnzone WhB AZ = 0.6

Nutzungsumlagerungen zwischen den einzelnen Parzellen und Baubereichen sind gestattet, jedoch nicht zonenübergreifend.

Es sind in den Baubereichen A bis D vier Mehrfamilienhäuser mit Eigentumswohnungen und/oder Mietwohnungen zu erstellen, in den Baubereichen E bis G je ein Einfamilienhaus. Nicht störende gewerbliche Nutzungen im Dienstleistungsbereich sind in allen Baubereichen gestatten.

Pro Baubereich werden folgende minimalen Nutzungen definiert:

Baubereich	min. Nutzung
Baubereich A	600 m^2 BGF
Baubereich B	600 m^2 BGF
Baubereich C	300 m^2 BGF
Baubereich D	400 m^2 BGF
Baubereich E	150 m^2 BGF
Baubereich F	150 m^2 BGF
Baubereich G	150 m^2 BGF

Die maximale Nutzung für die Baubereiche A bis G beträgt Total BGF 5'123 m^2.

Pro Baubereiche werden folgende maximalen Nutzungen definiert:

Baubereiche	max. Nutzung
Baubereich A und B	2'700 m^2 BGF
Baubereich C und D	2'100 m^2 BGF
Baubereich E, F und G	600 m^2 BGF

Auf Grund des eher hohen Grundwasserspiegels werden für die Baubereiche folgende minimalen Kotierungen für die Erdgeschossfussböden und für die max. Gebäudehöhen (max. OK. Dachrand) festgelegt:

Baubereich	min. OK. FB. EG	max. OK. DG (Mantellinie)
Baubereich A	439.60 M.ü.M.	449.00 M.ü.M.
Baubereich B	439.60 M.ü.M.	449.00 M.ü.M.
Baubereich C	439.60 M.ü.M.	445.40 M.ü.M.
Baubereich D	439.60 M.ü.M.	449.00 M.ü.M.
Baubereich E	439.60 M.ü.M.	445.40 M.ü.M.
Baubereich F	439.60 M.ü.M.	445.40 M.ü.M.
Baubereich G	439.60 M.ü.M.	445.40 M.ü.M.

Art. 5 Architektonische Gestaltung

Die Bauten und Anlagen sowie deren Aussenräume sind so zu gestalten, dass sie hinsichtlich Bauvolumen, Massstäblichkeit, Proportionen sowie Materialisierung und Farbgebung eine überdurchschnittliche Qualität aufweisen und eine hervorragende Gesamtwirkung über das ganze Areal erzielen. Diese Projektqualität ist im Rahmen des Bauprojektes und der Baubewilligung sicherzustellen, wegleitend ist das Richtprojekt im Planungsbericht vom 10.01.2014.

Für alle Haupt- und Nebenbauten sind nur begrünte Flachdächer ohne Attikageschoss resp. Giebelzimmer zulässig.

Die Nutzung der Dächer zu Wohn- und Aufenthaltszwecken ist nicht gestattet. Ausgenommen von dieser Nutzungsregelung sind die Dächer der Tiefgaragen.

Art. 6 Energie-Standard

Bei den Neubauten A bis G sind die Gebäudehüllen in Minergie-Bauweise oder in gleichwertigem Standard auszuführen.

Art. 7 Gewässer und Gewässerraum

Im Gewässerraum von mindestens 5m gemäss Überbauungsplan werden die ökologische Funktion und der Hochwasserschutz gewährleistet. Im Gewässerraum sind nur standortgebundene und im öffentlichen Interesse liegende Anlagen (Wege und Strassen) erlaubt.

Die im Überbauungsplan gekennzeichneten Fusswege, Strassen und Brücken sind im Gewässerraum zulässig. Sie dienen der öffentlichen Nutzung.

Im Gewässerraum sind keine neuen gemauerten oder künstlich stabilisierten Steilufer zulässig. Eine natürliche Böschungsgestaltung ohne Wuhrungen ist im Gewässerraum zwingend (im Schnitt ca. 65% Böschungsneigung).

Im Uferbereich sind partiell Zäune im Interesse der Sicherheit möglich. Diese sind mindestens 2.00m ab Uferlinie zu stellen.

Art. 8 Umgebungsgestaltung und Erschliessung

Wegleitend für die Gestaltung des Umgebungsbereichs sowie des Spiel- und Erholungswaldes ist das Richtprojekt Umgebungsplan M1:200, Plan Nr. 11.140/91, vom 10.01.2014. Dieser Umgebungsplan mit dem Spiel- und Erholungswald (Parz. 51) und Beschrieb mit Pflanzliste hat hinweisenden Charakter.

Die definitive Gestaltung richtet sich nach dem detaillierten Umgebungsplan, welcher im Zuge des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens einzureichen ist.

Die Erschliessung durch Werkleitungen ist im Rahmen des Perimeterplanes des Ingenieurbüros Raymann aus Glarus vom 12.07.2005 geplant und sichergestellt.

8.1 Umgebungsbereich
Der Umgebungsbereich soll eine hervorragende Freiraumqualität mit attraktiven Wegen, Plätzen, Spielplätzen und Bachuferzonen bieten.

8.2 Bereich Spiel- und Erholungswald
Der Bereich Spiel- und Erholungswald dient zur Erholung, Wohlfahrt und Spiel. Es sind keine Bauten aber Spielgeräte erlaubt.

Art. 9 Verkehrserschliessung

Die Verkehrserschliessung ist funktional in vier verschiedene Nutzungen unterteilt:

Nutzung	min. Breite	Belag
Öffentliche Erschliessungsstrasse	3.50 m	Asphalt
Öffentliche Fuss- und Velowegverbindungen	2.50 m	Asphalt oder Kiesbelag
Private Erschliessungswege für Bewohner	1.50 m	Hartbelag oder Kiesbelag
Bereich für Vorplätze	-	Hartbelag oder Kiesbelag

Die Dienstbarkeiten für die öffentlichen Nutzungen sind im Grundbuch eingetragen.

Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen sind an den bezeichneten Standorten gemäss Überbauungsplan auszuführen.

Minimale konstruktiv bedingte Abweichungen der Verkehrserschliessung sind möglich.

Art. 10 Parkierung

Die Parkierung wird nach VSS-Norm SN 640 281 sichergestellt. Sämtliche Bewohnerparkplätze sind unterirdisch in Tiefgaragen zu erstellen. Nur die Besucherparkplätze können im definierten Bereich für Parkierungsanlagen oberirdisch erstellt werden. Die Veloparkierung ist nach VSS-Norm SN 640 065 ober- sowie unterirdisch sicherzustellen.

Mit dem Verkauf der Wohnungen in den Baubereichen A – D ist die Verpflichtung zur Übernahme eines unterirdischen Garagenplatzes pro Wohnung im Rahmen der Kaufverträge sicherzustellen.

Art. 11 Kehrichtsammelstelle

Für die Kehrichtentsorgung ist eine zentrale Unterflur-Sammelstelle zu erstellen.

Art. 12 Naturgefahren

Das Überbauungsplangebiet liegt gemäss Gefahrenkarte im Bereich der geringen Gefährdung durch Hochwasser. Die Erdgeschosshöhen aller Bauten liegen mit 439.60 M.ü.M. auf empfohlener Höhe nach Fachstelle für Naturgefahren. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind allfällig weitere Massnahmen zur Gefahrenabwehr vorzusehen.

Art. 13 Etappierung

Der Überbauungsplan kann in verschiedenen Etappierungsmöglichkeiten ausgeführt werden (Baubereich A+B oder C+D sowie E-G).

Mit der Bauetappe A + B sind alle Infrastrukturanlagen zu erstellen. Also auch alle Spiel- und Ruheflächen inklusive dem Rosenhofwald sowie die "Neue Rosenhofstrasse" bis und mit Anschluss an den Weg Unterkilchen.

Sollte mit der Etappe C+D begonnen werden, ist die Strasse bis zum Wendeplatz, inkl. der notwendigen Besucherparkplätze sowie die Spiel- und Ruheflächen auf dem Inseli zu erstellen.

Sollte mit der Bauetappe E - G begonnen werden, kann auf die allgemeinen Spiel- und Ruheflächen inkl. Gestaltung Rosenhofwald sowie die Brücke über den Kanal verzichtet werden.

In der ersten Bauetappe ist ebenfalls der Entsorgungsplatz auszuführen.

Art. 14 Inkraftsetzung

Der Überbauungsplan tritt mit der Genehmigung durch die Gemeinde Glarus Nord sowie durch das Departement Bau und Umwelt in Kraft.