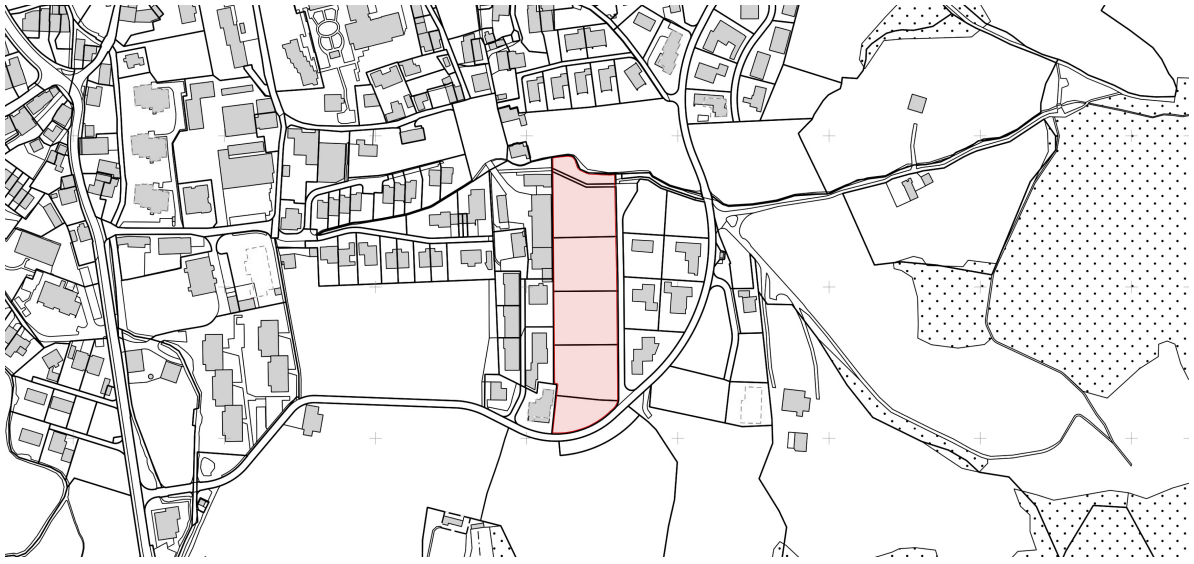
glarusnord

Überbauungsplan "Im Feldli", Mollis

Sonderbauvorschriften

Weitere verbindliche Bestandteile des Überbauungsplans:
- Überbauungsplan 1:500

Für die Grundstücke Grundbuch Mollis Parzellen Nummer 2342, 2360, 2374, 2375, 2376, 2377



Öffentliche Auflage vom:	11.04.2014 bis 13.05.2014
Beschluss Gemeinde am: Im Namen des Gemeinderates:	……..
…… Der Gemeindepräsident	…….. Die Gemeindeschreiberin
Genehmigt durch das Departement Bau und Umwelt am:	……
…… Der Departementsvorsteher	
Die Verfasser der Richtprojekte:	Fuchsbau Architekten AG, Näfels und AMJGS Architektur AG, Zürich
Die Verfasser des Überbauungsplans:	AMJGS Architektur AG, Zürich

Ingress

Gestützt auf Art. 21 ff. des Raumentwicklung- und Baugesetz des Kanton Glarus vom 2.Mai 2010 (RBG) sowie Art. 6 der Bauordnung der Gemeinde Mollis 2011 genehmigt das Departement Bau und Umwelt den Überbauungsplan "Im Feldli".

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1. Zweck

Der Überbauungsplan legt zur Attraktivierung und Verdichtung die notwendigen Bestimmungen für eine hochwertige Überbauung mit einer reinen Wohnnutzung sowie einer rationellen Erschliessung und Energieversorgung fest.

Art. 2. Bestandteile

Der Überbauungsplan setzt sich zusammen aus:

- Sonderbauvorschriften zum Überbauungsplan vom 03.02.2014, verbindlich
- Überbauungsplan Mst. 1/500 vom 03.02.2014, verbindlich
- Umgebungsplan vom 03.02.2014, erläuternd
- Planungsbericht zum Überbauungsplan vom 03.02.2014, erläuternd mit Richtprojekten und Parkplatzberechnung

Art. 3. Geltungsbereich

3.1 Der Überbauungsplanperimeter im Situationsplan Mst. 1/500 vom 03.02.2014 bezeichnet den Geltungsbereich für den Überbauungsplan.

3.2 Der Überbauungsplan "Im Feldli" umfasst folgende sechs Parzellen: 2360, 2374, 2375, 2376, 2377, 2342 mit einer Fläche von total 7'217m^2.

Art. 4. Ergänzendes Recht / Verhältnis zur Bauordnung

4.1 Soweit die nachstehenden Vorschiften nichts Zusätzliches bestimmen, gelten die jeweils gültige Bauordnung der Gemeinde Glarus Nord (resp. vorerst der Gemeinde Mollis), insbesondere deren Bestimmungen über Überbauungsplangebiete, sowie das Raumentwicklungs- und Baugesetz des Kanton Glarus.

B Baubereiche, Etappierung und Erschliessung

Art. 5. Baubereiche

5.1 Der Überbauungsplan bestimmt vier Baubereiche A - D.
Baubereich A umfasst die Parzellen 2342 und 2377
Baubereich B umfasst die Parzelle 2376
Baubereich C umfasst die Parzelle 2375
Baubereich D umfasst die Parzellen 2374 und 2360

Art. 6. Etappierung

6.1 Das Überbauungsplangebiet kann etappenweise überbaut werden.

6.2 Als Überbauungsetappen gelten die bezeichneten Bereiche A - D.

6.3 Die Reihenfolge der Überbauung von A bis D ist vorgesehen aber nicht verbindlich.

6.4 Mit der ersten Bauetappe sind die Infrastrukturanlagen wie Gemeinschafts- und Spielflächen sowie die Abfallsammelstelle zu erstellen.

Art. 7. Hauptbauten

7.1 Die definierten Baubereiche umfassen den bebaubaren Bereich für Hauptbauten inkl. Auskragungen wie Balkone, Erker und dergl.

7.2 Die max. zulässige, anrechenbare BGF ist im Überbauungsplan für die einzelnen Baubereiche für Hauptbauten festgelegt.

Art. 8. Gebäudeteile

8.1 Die Baubereiche für Hauptbauten umfassen klar definierte Gebäudeteilbereiche mit Mantelbaulinien. Die max. Höhen pro Gebäudeteil (Kote OK Dach je Gebäudeteil in m.ü.M.) sowie deren Niveaupunkte sind im Situationsplan vermerkt.

8.2 Die Gestaltung der Dachfläche ist pro Gebäudeteil im Überbauungsplan definiert.

Art. 9. Garagen / Carports

9.1 Die Baubereiche für Garagen / Carports sind im Situationsplan festgelegt. Sie dienen der Erstellung von oberirdischen Bauten für Abstellplätze.

Art. 10. An- und Nebenbauten

10.1 Die Baubereiche für An- u. Nebenbauten sind im Situationsplan festgelegt.

10.2 Eingeschossige An- und Nebenbauten weisen eine sichtbare Höhe von max. 3.30m und eine maximale Grundfläche non 50m2 auf.

10.3 Weitere Nebenbauten und unterirdische Bauten sind, soweit keine anderen Bestimmungen und Festlegungen in den Vorschriften bzw. im Überbauungsplan enthalten sind sowie die Ausnützungsziffer dies erlaubt, auch ausserhalb der Baubereiche zulässig und sind im Rahmen der Baubewilligungsverfahren festzulegen.

Art. 11. Erschliessung

11.1 Die grundsätzliche Linienführung der Werkleitungen und der Kanalisation der Feinerschliessung sowie die Standorte der Beleuchtung der Südstrasse werden im Rahmen der Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Art. 12. Vorplätze und Zufahrten

12.1 Die Vorplätze und Zufahrten sind in verschiedene Nutzungen unterteilt:
Zufahrt Tiefgarage: Hartbelag geschlossen
Bereich Vorplätze: Hartbelag oder Kiesbelag offenporig
Minimale konstruktiv bedingte Abweichungen der Verkehrserschliessung sind möglich

Art. 13. Parkierung

13.1 Basierend auf SN 640 281 des VSS wird die Anzahl der Pflichtparkplätze über den gesamten Perimeter wie folgt definiert:
Ein Parkplatz pro 100 m^2 BGF, jedoch max. zwei pro Wohneinheit.
Zusätzlich sind 10% der Bewohnerparkplätze als Besucherparkfelder zu erstellen.

13.2 Im Baufeld A ist eine von der Panoramastrasse erschlossene Tiefgarage vorzusehen. In den übrigen Baufeldern sind Einzelgaragen im Baubereich für Hauptbauten möglich. Der Vorbereich vor diesen Garagen hat mind. 5m zu betragen.

13.3 An geeigneten Stellen sind für die Bewohner des Überbauungsplangebietes ausreichende Abstellflächen für Fahrräder vorzusehen. Sie sind in den Baugesuchen auszuweisen.

Art. 14. Energieversorgung

14.1 Die Gebäudehüllen sind im MINERGIE- oder ähnlichem Energievorgabe-Standard zu erstellen.

14.2 Das Überbauungsplangebiet kann entweder mit einer zentralen Wärmeerzeugungsanlage oder einzelfallweise mit Gas, Wärmepumpen oder Solarenergie mit Wärmeenergie versorgt werden.

Art. 15. Abfallentsorgung

15.1 Zur Abfallentsorgung der Bewohner des Überbauungsplangebietes ist ein Unterflur-Sammelbehälter vorzusehen.

C Nutzung, Bebauung und Gestaltung

Art. 16. Mass der Nutzung

16.1 Das maximal zulässige Ausnützungsmass pro Baubereich errechnet sich auf Grundlage der zugehörigen massgeblichen Grundstücksfläche.

16.2 Die Ausnützungsziffer für Hauptbauten beträgt für den gesamten Planungsperimeter 0,5, was einer maximalen BGF von 3'610m^2 entspricht. Inklusive kleinerer Umlagerungen sind folgende maximale Bruttogeschossflächen in den Baubereichen realisierbar:

- Baubereich A 1'200m^2
- Baubereich B 800m^2
- Baubereich C 800m^2
- Baubereich D 1'000m^2

16.3 Die Ausnützungsziffer für Nebenbauten beträgt für jeden Baubereich 0,1. Dies führt zu einer total möglichen Nebenbau-Fläche von 720m^2.

16.4 Nutzungsumlagerungen von Baubereich zu Baubereich sind zulässig. Die maximal zulässige BGF darf nicht überschritten werden.

Art. 17. Gebäudetypologie

17.1 Die Bauten der Baubereiche A - C sind als der Topografie entsprechend abgetreppte Volumen auszubilden. Aussenräume sind als Terrassen über darunter liegenden Gebäudeteilen auszuführen.

17.2 Die Bauten des Baubereichs D folgen in ihrer Höhenstaffelung ebenfalls dem Terrain und gruppieren sich um eine gemeinsame Mitte.

Art. 18. Gestaltung der Bauten

18.1 Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

18.2 Sämtliche Gebäude im Überbauungsplanperimeter sind mit Flachdächern zu versehen und falls nicht 2- oder mehrgeschossig, mehrheitlich intensiv zu begrünen.

18.3 Die Materialisierungen der Gebäude der unterschiedlichen Baubereiche beziehen sich aufeinander.

Art. 19. Naturgefahren

19.1 Aus den Intensitätskarten der Bächrus ist ersichtlich, dass das Überbauungsplangebiet beim HQ100 bis HQ300 mit schwacher Intensität betroffen ist (Fliesshöhe < 0.5m). Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren sind entsprechende Massnahmen zur Gefahrenabwehr vorzusehen.

Art. 20. Umgebungsgestaltung

20.1 Die Überbauung und Gestaltung der Aussenräume hat im Rahmen eines Gesamtkonzeptes zu erfolgen.

20.2 Der bestehende Terrainverlauf ist wegweisend für die neue Umgebungsgestaltung.

20.3 Die Gemeinschafts- und Spielflächen sind im wesentlichen im Bereich des im Überbauungsplan bezeichneten Gebiet anzulegen.

20.4 Terrainversprünge werden durch die Baukörper aufgenommen. Auf Stützmauern ist weitestgehend zu verzichten.

20.5 Der Überbauungsplan hat betreffend Umgebungsgestaltung hinweisenden Charakter. Die definitive Gestaltung richtet sich nach dem Umgebungsplan, der mit der ersten Etappe einzureichen und von der Bewilligungsbehörde zu bewilligen ist.

Art. 21. Gewässerraum

21.1 Im Gewässerraum gelten die Nutzungsbestimmungen von Art.41c der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV).

D Lastenbereinigung

Art. 22. Lastenbereinigung

22.1 Die Lastenbereinigung hat mit der Eingabe des 1. Baugesuchs zu erfolgen.

E Schlussbestimmungen

Art. 23. Inkraftsetzung

23.1 Der Überbauungsplan "Im Feldli" tritt mit der Genehmigung durch das Departement Bau und Umwelt in Kraft.

Zürich, 03.Februar 2014