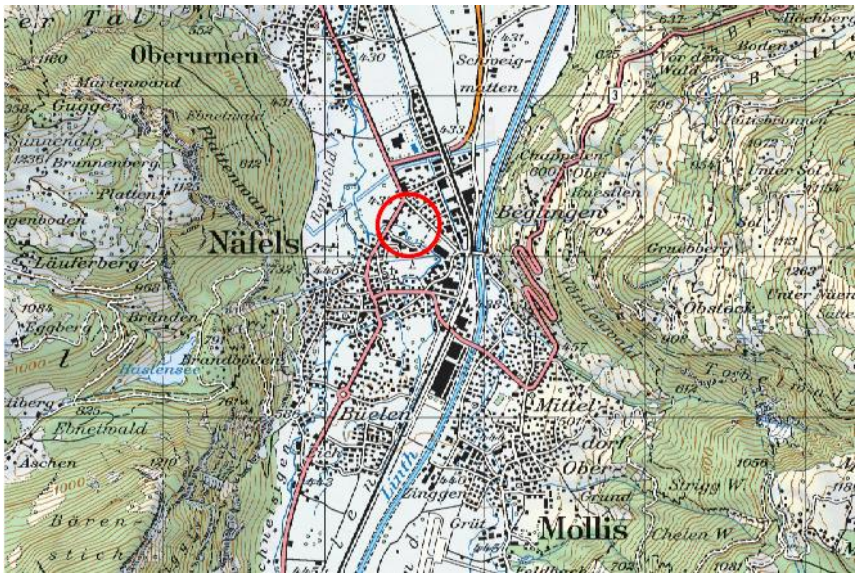
glarusnord

Überbauungsplan "Wohnpark Schönegg" Näfels Glarus Nord

Sonderbauvorschriften

Für das Grundstück Grundbuch Näfels Parzelle Nummer 815



Öffentliche Auflage vom: ..... bis .....

Beschluss Gemeinde am: .....

Im Namen des Gemeinderates:

....
Der Gemeindepräsident Die Gemeindeschreiberin

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

.....
Der Departementsvorsteher

Die Bauherrschaft: Schönegg Immobilien GmbH, Brandstr. 12, 8752 Näfels
Der Projektverfasser: Dietrich Kurt GmbH, Sarganserstrasse 96, 7324 Vilters

Erstellt am 26. März 2014

Inhaltsverzeichnis:

1.	Geltungsbereich / Verbindlichkeit / Ergänzendes Recht	Seite	3
2.	Bestandteile	Seite	3
3.	Zweck / Ziele	Seite	3
4.	Lage und Abmessung der Bauten	Seite	3
4.1	Baubereiche	Seite	3
5.	Art und Mass der Nutzung	Seite	4
5.1	Anrechenbare Geschossflächen	Seite	4
5.2	Gebäudehöhen	Seite	5
6.	Architektonische Gestaltung	Seite	5
7.	Energie-Standart	Seite	5
8.	Erschliessung	Seite	5
8.1.	Verkehr	Seite	6
8.2.	Werkleitungen	Seite	6
8.3.	Abstellplätze (Pflicht, Besucher, Zweiräder)	Seite	6
9.	Umgebungsgestaltung / Bepflanzung	Seite	7
9.1.	Umgebungsgestaltung	Seite	7
9.2.	Spiel- und Ruheflächen	Seite	7
9.3.	Bepflanzungen	Seite	7
9.4.	Entsorgung	Seite	7
10.	Gewässerbereiche	Seite	7
10.1	Grundwasser	Seite	7
10.2	Gewässer- und Uferbereiche	Seite	7
11.	Naturgefahren	Seite	8
12.	Empfindlichkeitsstufe / Massnahmen zum Lärmschutz	Seite	8
13.	Etappierung	Seite	8
14.	Inkraftsetzung	Seite	8

1. Geltungsbereich / Verbindlichkeit / Ergänzendes Recht

1.1 Die Sonderbauvorschriften gelten für den im Überbauungsplan bezeichneten Überbauungsplanperimeter. Der Perimeter umfasst die Parzelle Nr. 815 mit einer Fläche von insgesamt 11‘268 m2.

1.2 Soweit der Überbauungsplan und die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die aktuelle kommunale Bauordnung (BO) vom Dorfteil Näfels sowie das Raumentwicklungs- und Baugesetz des Kantons Glarus (RBG).

1.3 Der Überbauungsplan unterscheidet zwischen Genehmigungsinhalten und Orientierungsinhalten. Die Genehmigungsinhalte werden hiermit festgesetzt. Die Orientierungsinhalte dienen ausschliesslich dem besseren Verständnis des Überbauungsplanes und sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

2. Bestandteile

Die Sondernutzungsplanung Überbauung „Wohnpark Schönegg“ besteht aus folgenden Unterlagen:

2.1 Unterlagen mit verbindlichem Charakter:

- Überbauungsplan „Wohnpark Schönegg“, Situation 1:500 vom 26.03.2014
- Sonderbauvorschriften vom 26.03.2014

2.2 Zusätzliche Unterlagen mit hinweisendem Charakter:

- Übersichtsplan(Schwarzplan) mit rot eingetragenen Baubereichen 1:500
- Umgebungsplan „Wohnpark Schönegg“, Situation 1:500 vom 26.03.2014
- Planungsbericht vom 26.03.2014 mit Richtprojekt
- Lärmschutznachweis vom 14.05.2013, dBAkustik GmbH, Pfäffikon
- Hydrologische – Geotechnische Prognose vom 17.05.2013, Dr. von Moos AG, Zürich
- Grundbuchauszug
- Katasterplan 1:1000

3. Zweck / Ziele

Der Überbauungsplan bezweckt eine ausgewogene Lösung zwischen der haushälterischen Nutzung des Bodens und der Sicherstellung einer qualitativ hochstehenden Bebauung mit einer architektonisch und städtebaulich guten Gestaltung.

4. Lage und Abmessung der Bauten

4.1. Baubereiche

Der Überbauungsplan unterscheidet folgende Baubereiche:

4.1.1 Baubereiche für Hauptbauten

Baubereiche A	3 Vollgeschosse	1 Attikageschoss
Baubereiche B	3 Vollgeschosse	1 Attikageschoss
Baubereiche C	4 Vollgeschosse	1 Attikageschoss
Baubereich D	3 Vollgeschosse	1 Attikageschoss (Gewerbe- / Wohnnutzung)

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

4.1.2 Baubereiche für Nebenbauten

Im Überbauungsplan festgelegte Baubereiche für An- und Nebenbauten entsprechen den Vorschriften gemäss Regelbauweise für An- und Nebenbauten. Vordächer dürfen maximal 80 cm betragen.

4.1.3 Baubereich für Tiefgaragen

Es sind zwei separat erschlossene Baubereiche für Tiefgaragen mit je einer Zufahrt ab der Unterdorfstrasse und ab der Autschachenstrassen vorgesehen. Im Baubereich Tiefgaragen können Keller, allgemeine Abstellräume, Lager, Abwartsräume, Veloräume, Haustechnikräume etc. sowie die unterirdischen Parkplätze für die Bewohner angeordnet werden. Der Baubereich gilt unabhängig dem gewachsenen Terrain als unterirdische Baute. Die Bauten sind zu überdecken und zu begrünen gemäss Umgebungsplan.

4.1.4 Baubereich für Parkierungsanlage

Im Überbauungsplan ist im Bereich der Unterdorfstrasse und der Autschachenstrassen je ein Bereich für Besucherparkplätze ab der Stichstrasse angeordnet. Die Parkierungsanlagen der Baubereiche A-C werden in der 1.Etappe dieser Bereiche, die Parkierungsanlagen zum Bereich D zusammen mit diesem erstellt.

4.1.5 Baubereich Gemeinschaftliche Einrichtungen / Spielplatz

In diesem Baubereich sind zwingend gemeinschaftliche Einrichtungen für die Bewohner zu erstellen.

5. Art und Mass der Nutzung

5.1 Anrechenbare Geschossflächen

Die Zulässige Ausnützung nach Regelbauweise beträgt für die Zone W2b für Hauptbauten 0.45 (Ausnützungsziffer) und für die Zone WG 0.80. Mit dem Überbauungsplan „Wohnpark Schönegg“ kann die Ausnützungsziffer für die Zone W2b auf 0.80 und für die Zone WG auf 1.20 erhöht werden.

Die für den Überbauungsplan „Wohnpark Schönegg“ mögliche Bruttogeschossflächen betragen in der W2b aGF 8‘562 m2 x AZ 0.80 und in der WG aGF 2‘394 m2 x AZ 1.20.

Ausnützungsberechnung:

Gebäude	Zone	BGF	zugeteilte aGF	AZ	Nutzungsreserve
A1	W2b	1‘037.32 m2	1‘385 m2	0.748	70.68 m2
A2	W2b	1‘037.32 m2	1‘385 m2	0.748	70.68 m2
B1	W2b	928.13 m2	1‘240 m2	0.748	63.87 m2
B2	W2b	928.13 m2	1‘240 m2	0.748	63.87 m2
C1	W2b	1‘238.80 m2	1‘656 m2	0.748	86.00 m2
C2	W2b	1‘238.80 m2	1‘656 m2	0.748	86.00 m2
Total	W2b	6‘408.50 m2	8‘562 m2	0.748	441.10 m2
D	WG	2‘599.60 m2	2‘394 m2	1.086	273.20 m2

Zur anrechenbaren Geschossfläche zählen alle für das Wohnen oder das Gewerbe verwendbaren Geschossflächen einschliesslich Gänge, Treppenhäuser, Liftschächte sowie Mauer- Wandquerschnitte (inkl. Aussenmauerwerk bis 35 cm Art. 69 BauV).

5.2 Gebäudehöhen

Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels werden für die Baubereiche folgende minimale Kotierung für die Erdgeschossfussböden und für die maximale Gebäudehöhe (Mantellinie maximal OK Attika-Geschoss) festgelegt:

Baubereiche	min. OK. FB. EG	max. OK. AG
Baubereiche A	434.50 m.ü.M.	446.40 m.ü.M.
Baubereiche B	434.50 m.ü.M.	446.40 m.ü.M.
Baubereiche C	434.50 m.ü.M.	449.50 m.ü.M.
Baubereich D	433.83 m.ü.M.	446.60 m.ü.M.

Aussagen zum Niveaupunkt siehe Art. 11 Naturgefahren.

Technisch bedingte Aufbauten oder Gebäudeteile wie Liftaufbauten, Kamine, Sonnenkollektoren etc. werden bei der Bemessung der Gebäudehöhe nicht berücksichtigt.

Alle Bauten sind mit Flachdächern zu gestalten. Nicht begehbare Flachdächer von Hauptbauten sind extensiv zu begrünen.

6. Architektonische Gestaltung

Die Bauten, Anlagen und Aussenräume sind so zu gestalten, dass sie hinsichtlich Massstäblichkeit, Proportionierung und Gliederung der Bauvolumen, Formensprache sowie Materialisierung und Farbgebung eine überdurchschnittliche Qualität aufweisen und eine vorzügliche Gesamtwirkung über das ganze Areal erzielt wird. Bezüglich der architektonischen Gestaltung ist das Richtprojekt wegleitend.

Die Gebäude haben eine ruhige Formensprache und eine kompakte Gebäudehülle mit einkragenden Loggias.

7. Energie Standard

Im ganzen Geltungsbereich ist mindestens MINERGIE-Standard für Wohnbauten bei den Gebäudehüllen auszuführen.

Für die Wärmeerzeugung sind umweltfreundliche Heizsysteme zu installieren. Als Energieträger für die Wärmeversorgung ist die Nutzung des Grundwassers zu prüfen. Ebenfalls wird die Nutzung der Fernwärme des Alters -und Pflegeheim Glarus Nord Letz geprüft.

Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, auf Flachdächern und in die Fassaden integriert, ist erlaubt.

8. Erschliessung

Die Haupterschliessung für Motorfahrzeuge erfolgt über die Autschachenstrasse mit einer Ein- und Ausfahrt direkt in die Tiefgarage und zum Parkierungsbereich. Von der Kantonsstrasse Unterdorf wird für das Wohn- und Geschäftshaus D eine Einfahrt im westlichen Bereich und die Ausfahrt im nördlichen Bereich vorgesehen.

8.1. Verkehr

8.1.1 Stichstrasse

Die Stichstrassen dienen als zentrale Erschliessung der Baubereiche mit direkter Tiefgaragenzufahrt und den oberirdisch angeordneten Besucherparkplätzen. Dies ermöglicht eine effiziente Verkehrserschliessung mit wenig Verkehrsaufkommen.

8.1.2 Zufahrten / Rampen Tiefgaragen

Der Anschluss an das Strassennetz wird in den ersten 5 m mit 3% Gefälle und in der Horizontalen so ausgestaltet, dass die freie Sicht auf den Verkehrsfluss gewährleistet wird. Als Richtlinien gelten die SN-Normen. Die Tiefgaragenzufahrten werden nach VSS-Norn SN 640 291 a Komfortstufe A ausgeführt.

8.1.3 Öffentlicher Platz / Begegnungszone und interne Erschliessung

Der im Plan bezeichnete Bereich „öffentlicher Platz / Begegnungszone“ ist als attraktiver Quartierplatz zu gestalten und dient als multifunktionaler Begegnungs- und Aufenthaltsort.

Im Zentrum der Ausgestaltung der internen Erschliessungsanlagen steht der Bewohner oder Besucher, der zu Fuss, mit dem Velo oder mit dem öffentlichen Verkehrsmitteln unterwegs ist.

In diesem Bereich sind auch die Notzufahrten (Stichstrasse Breite ca. 4.50 m), Treppenanlagen, Stützmauern, Rabatten, Bepflanzungen gestattet.

8.1.4 Öffentlicher Fussweg

Von der Autschachenstrasse ist südöstlich der Parzelle in Richtung Alterswohnungen Letz ein neuer öffentlicher Fuss- und Radweg mit einer Brücke über den Mühlebach zu realisieren.

8.2. Werkleitungen

Die genaue Führung von Werk- und Kanalisationsleitungen kann im Rahmen des Baubewilligunsverfahrens festgelegt werden.

8.3. Abstellplätze (Pflicht, Besucher, Zweiräder)

8.3.1 Abstellplätze Motorfahrzeuge

Die minimal zu erstellenden (Pflichtzahl) und die maximal zulässigen Parkplätze berechnen sich gemäss Art.71 kantonale Bauverordnung nach der VSS-Norm SN 640 281. Die Anordnung der Parkplätze erfolgt nach VSS-Norm SN 640 291 a.

Im Normalfall ist für Wohngebäude pro 100 m2 BGF oder pro Wohneinheit mindestens ein Parkplatz zu erstellen. Für Besucher sind zusätzlich 10 % als Besucherparkplätze zu erstellen. Bei der geplanten Ausnützung (mit reiner Wohnnutzung) sind demnach 90 Parkplätze für Bewohner und 9 Parkplätze für Besucher zu erstellen. Total mindestens 99 Parkplätze.

Bei der Realisierung von Gewerbeflächen richtet sich der Bedarf der Parkplätze ebenfalls nach der VSS Norm SN 640 281 Ausgabe 2006 mit der Berechnung auf die einzelnen spezifischen Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe.

Die Parkplätze für Bewohner sind als unterirdische Parkplätze im Baubereich Tiefgarage zu realisieren.

Oberirdische Parkplätze im speziell bezeichneten Baubereich für Parkierungsanlagen sind ausschliesslich für Besucher reserviert. Die Besucherparkplätze für die Baufelder A-C sind mit der 1.Etappe A-C, diejenigen für das Baufeld D mit diesem zu erstellen.

8.3.2 Abstellplätze Zweiräder

Für Zweiräder sind oberirdisch in der Nähe der Hauseingänge, als gedeckte Unterstände in den Baubereichen für An- und Nebenbauten, Abstellplätze vorgesehen. Weitere Abstellplätze sind im Baubereich der Tiefgarage, ebenfalls in der Nähe der Eingänge geplant.

9. Umgebungsgestaltung/Bepflanzung

9.1 Umgebungsgestaltung

Der Umgebungsplan „Wohnpark Schönegg“ Parzelle Nr. 815, 8752 Näfels Glarus Nord Situation Mst. 1:500 vom 26.03.2014 bildet die wegleitende Grundlage für die Umgebungsgestaltung. Der Umgebungsplan definiert zusammen mit dem Überbauungsplan die Erschliessung und die Wegverbindungen, die Tiefgarageneinfahrten, die Spiel- und Gemeinschaftsflächen sowie die Terrainveränderungen.

9.2. Spiel-und Ruheflächen

Die für die Bewohner gemeinschaftlichen Einrichtungen wie Spielplätze und Aufenthaltsbereiche sind im Umgebungsplan eingetragen und haben verschiedene Nutzungs- und Aufenthaltsqualitäten auf zu weisen.

9.3. Bepflanzung

Die Begrünung hat mit einheimischen Pflanzen, Sträuchern und Bäumen zu erfolgen.

9.4. Ver- und Entsorgung

9.4.1 Entsorgungsstellen

Die Entsorgungsstellen sind bei den gekennzeichneten Standorten in den Bereichen Zu- und Wegfahrt angeordnet. Geplant sind im Terrain eingelassene Unterflurcontainer. Die Entsorgungsstelle Unterdorf ist mit dem Baufeld D zu erstellen und die Entsorgungsstelle Autschachen mit den Baufeldern A-C.

9.4.2 Quartiersammelstelle

Der „Wohnpark Schönegg“ hat sich anteilmässig an den Kosten einer dann zu maligen Quartiersammelstelle für Wertstoffe zu beteiligen. Änderung gemäss Parlamentsbeschluss vom 20. März 2014.

10. Gewässerbereiche

10.1 Grundwasser

Gemäss Gewässerschutzkarte des Kantons Glarus liegt die Überbauung aufgrund des nutzbaren Grundwasservorkommens im Gewässerschutzbereich A_u. Im Rahmen der ausstehenden Baugrunduntersuchung sind die für das Projektareal spezifischen Randbedingungen, Mächtigkeiten und Durchlässigkeiten der einzelnen Schichten zu ermitteln. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt bei 432.00 m.ü.M.

10.2 Gewässer- und Uferbereiche

Seit dem 1.Juni 2011 ist die neue Gewässerschutzverordnung des Bundes in Kraft. Die Breite des Gewässerraumes kann in dicht überbauten Gebieten den baulichen Gegebenheiten angepasst werden, soweit der Schutz des Hochwassers gewährleistet ist. Der Gewässerraum wird im Rahmen des Überbauungsplanes für Hauptbauten auf 10 m und für Terrainveränderungen und Anlagen auf 5 m festgelegt.

11. Naturgefahren

Gemäss Gefahrenkarte Kanton Glarus besteht eine geringe bis mittlere Gefährdung durch Hochwasser. Für die gesamte Überbauung gilt als primäre Hochwasserschutzmassnahme für jeden Baukörper ein Niveaupunkt auf der Höhe von 434.00 m.ü.M.

12. Empfindlichkeitssufe / Massnahmen zum Lärmschutz

Die geplanten Wohngebäude liegen in der Wohnzone 2b und sind der Empfindlichkeitsstufen ES II zugewiesen und das geplante Wohn- Gewerbegebäude in der Wohn- und Gewerbezone ist der Empfindlichkeitsstufe ES III zugewiesen. Durch die Lage der Gebäude sind keine Lärmschutzmassnahmen ausserhalb der Gebäude notwendig. An den Gebäuden werden bauliche Massnahmen wie geschlossene Brüstungen getroffen um die Planungswerte einzuhalten.

Die Vollzugsbehörde berücksichtigt bei der Ermittlung der Aussenlärmimmissionen nach Art. 36[26] Abs. 2b der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung ortsfeste Anlagen oder deren Errichtung wenn die Projekte im Zeitpunkt der Ermittlung bereits öffentlich aufgelegt sind.

13. Etappierung

Die Bebauung kann in verschiedenen Etappen ausgeführt werden, diese werden nicht verbindlich definiert.

Zusammen mit der ersten Etappe Wohnbauten A - C sind die gemeinschaftlichen Einrichtungen, die Spielplätze und der öffentliche Fussweg zu erstellen.

Aus Lärmschutzgründen muss vor den Etappen B und C die Wohn- und Gewerbeetappe D erstellt werden.

14. Inkraftsetzung

Der Überbauungsplan tritt mit der Genehmigung des Departementes Bau und Umwelt des Kantons Glarus in Kraft.