



# Überbauungsplan „Panorama“, Obstalden

## Sonderbauvorschriften

Grundbuch Obstalden, Parzellennummern 99, 596, 597, 598, 599, 600, 647, 654



Öffentliche Auflage vom: 30. April 2015 bis 1. Juni 2015

Beschluss Gemeinde am:

Im Namen des Gemeinderates:

Der Gemeindepräsident Die Gemeindeschreiberin

Genehmigung durch das Departement

Bau und Umwelt am:

Der Departementsvorsteher

Die Projektverfasser

**spaeltychiesser**

Öffentliche Auflage

30. April bis 1. Juni 2015

## Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Bestimmungen .....	3
Art. 1 Geltungsbereich und Zweck .....	3
Art. 2 Bestandteile .....	3
Nutzung und Gestaltung .....	4
Art. 3 Baubereiche.....	4
Art. 4 Art und Mass der Nutzung.....	4
Art. 5 Baumasse.....	5
Art. 6 Gestaltung .....	5
Art. 7 Dachformen und Dachgestaltung .....	5
Freiraum .....	6
Art. 8 Umgebungsbereich .....	6
Art. 9 Aufenthaltsbereiche .....	6
Art. 10 Private Aussenbereiche.....	6
Erschliessung und Parkierung .....	7
Art. 11 Erschliessung .....	7
Art. 12 Erschliessungsbereiche.....	7
Art. 13 Parkierung .....	7
Art. 14 Veloparkierung.....	7
Umwelt .....	8
Art. 15 Energie .....	8
Etappierung .....	8
Art. 16 Etappierung .....	8
Schlussbestimmungen .....	8
Art. 17 Inkrafttreten.....	8

Die Gemeindeversammlung erlässt gestützt auf Art. 10 der Bauordnung (BO) der ehemaligen Gemeinde Obstalden die nachstehenden Sonderbauvorschriften (SBV) als Bestandteil des Überbauungsplanes nach Art. 24 des Raumentwicklungs- und Baugesetzes (RBG) des Kantons Glarus.

## Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1 Geltungsbereich und Zweck

<sup>1</sup> Die vorliegenden Sonderbauvorschriften gelten für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

<sup>2</sup> Der Überbauungsplan „Panorama“ bezweckt die Schaffung einer ortsbaulich überzeugenden Bebauung mit Bauten, die gestalterisch erhöhten Ansprüchen genügen, einer zweckmässigen Erschliessung sowie einer guten Aussenraumgestaltung.

<sup>3</sup> Soweit die vorliegenden Sonderbauvorschriften keine Regelungen enthalten, gelten die Bestimmungen des Zonenplans, der Bauordnung sowie die Vorschriften der weiteren Reglemente der Gemeinde.

<sup>4</sup> Für die im Situationsplan 1:500 zum Überbauungsplan als Bestand gemäss Überbauungsplan „Bitzi“ 1992/1999 bezeichneten Flächen besitzt weiterhin der Überbauungsplan „Bitzi“ von 1992 mit Revisionsdatum 1999 Gültigkeit. Für sämtliche weiteren Flächen gelten die Sonderbauvorschriften des vorliegenden Überbauungsplans „Panorama“.

### Art. 2 Bestandteile

<sup>1</sup> Der Überbauungsplan „Panorama“ umfasst den Situationsplan 1:500 zum Überbauungsplan und die dazugehörigen Sonderbauvorschriften sowie den Planungsbericht nach Art. 47 RPV. Der Situationsplan und die Sonderbauvorschriften sind verbindlich, der Planungsbericht dient der Erläuterung.

<sup>2</sup> Der Überbauungsplan „Panorama“ stützt sich hinsichtlich Bebauung auf das Richtprojekt „Panorama“ vom April 2015 und den dazugehörigen Planungsbericht. Das Richtprojekt „Panorama“ ist richtungsweisend und nicht verbindlicher Bestandteil des Überbauungsplans.

## Nutzung und Gestaltung

### Art. 3 Baubereiche

<sup>1</sup> Der Situationsplan 1:500 zum Überbauungsplan bezeichnet die Baubereiche A, B, C und D. Oberirdische Bauten dürfen nur innerhalb dieser Baubereiche erstellt werden.

<sup>2</sup> Kleinbauten können auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden. Diese haben sich in die Gesamtgestaltung zu integrieren und deren Anzahl ist auf eine möglichst geringe Zahl zu beschränken.

<sup>3</sup> Unterirdische Bauten oder Gebäudeteile sind auch ausserhalb der im Situationsplan 1:500 zum Überbauungsplan bezeichneten Baubereiche zulässig.

<sup>4</sup> Ein Unterschreiten der Grenzabstände der Hochbauten innerhalb der im Situationsplan 1:500 zum Überbauungsplan bezeichneten Baubereiche erfordert eine nachbarrechtliche Regelung gemäss Art. 51 RBG.

<sup>5</sup> Ein Unterschreiten des Strassenabstands der Hochbauten innerhalb der im Situationsplan 1:500 zum Überbauungsplan bezeichneten Baubereiche erfordert eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 70 RBG.

### Art. 4 Art und Mass der Nutzung

<sup>1</sup> Die Baubereiche sind zur Hauptsache für Wohnnutzungen bestimmt. Dem Wohnen verträgliches Gewerbe ist zulässig. Verkaufsflächen sind nicht zulässig.

<sup>2</sup> Der Baubereich A dient der Erstellung eines Mehrfamilienhauses.

<sup>3</sup> Die Baubereiche B, C und D dienen der Erstellung von Einfamilienhäusern. Einliegerwohnungen sind zulässig sofern deren Bruttogeschossfläche max. 30% der max. zulässigen anrechenbaren Bruttogeschossfläche des jeweiligen Baubereichs nicht übersteigt.

<sup>4</sup> Die max. zulässige anrechenbare Bruttogeschossfläche beträgt innerhalb des Baubereichs A max. 1'000m<sup>2</sup> und innerhalb der Baubereiche B, C und D jeweils max. 345 m<sup>2</sup>.

<sup>5</sup> Die Fläche Nutzungstransfer dient dem Transfer von Ausnützung in die Baubereiche A, B, C und D. Die Fläche Nutzungstransfer darf in keiner Weise bebaut werden.

#### Art. 5 Baumasse

<sup>1</sup> In den Baubereichen gelten die im Situationsplan 1:500 festgelegten Koten (M.ü.M.), welche von keinem Punkt der Dachkonstruktion überschritten werden dürfen. Davon ausgenommen sind technisch bedingten Dachaufbauten, welche auf ein Minimum zu beschränken sind.

#### Art. 6 Gestaltung

<sup>1</sup> An die Hochbauten werden erhöhte architektonisch-gestalterische Ansprüche gestellt. Das Richtprojekt „Panorama“ vom April 2015 ist richtungsweisend für die Typologie der Bauten.

<sup>2</sup> Bei der Gestaltung der Bauten ist insbesondere zu beachten:

- dass die Bauten zusammen mit der Umgebung ein stimmiges Ganzes ergeben,
  - dass mit der Materialisierung eine ruhige und stimmige Ausgestaltung bewirkt wird.
- Auf eine unnötige Abwechslung und Vielfalt von Materialien ist zu verzichten.

<sup>3</sup> In der äusseren Erscheinung sind bei geschlossenen Bauteilen der Bauten folgende Materialien zugelassen:

- Sichtbeton grau,
- Holzbau, naturbelassen oder gemäss Farbgebung Art. 6 Abs. 4 SBV,
- Verputz gemäss Farbgebung Art. 6 Abs. 4 SBV,
- eine Kombination der oben genannten Materialien.

<sup>4</sup> Die Farbgebung ist einzig innerhalb folgender Rahmenbedingungen zulässig (NCS-Index):

- Schwarzanteil max. 40, %
- Bunttöne mit einem Buntanteil von max. 20%.

<sup>5</sup> Der Fassade vorgesezte Wintergärten sind nicht gestattet.

#### Art. 7 Dachformen und Dachgestaltung

<sup>1</sup> Die Dachgestaltung hat gestalterisch erhöhten Ansprüchen zu genügen und ist auf die Gestaltung der Fassaden abzustimmen. Solar- und Fotovoltaikanlagen sind ausschliesslich als Indachlösung zu realisieren.

<sup>2</sup> Bei Hochbauten innerhalb der Baubereiche sind ausschliessliche Satteldächer zulässig. Hinsichtlich der Ausrichtung der Giebel ist das Richtprojekt „Panorama“ vom April 2015 verbindlich.

<sup>3</sup> Bei Kleinbauten sind Flachdächer zulässig.

## Freiraum

### Art. 8 Umgebungsbereich

<sup>1</sup> Der Umgebungsbereich umfasst den gesamten Aussenbereich ausserhalb der Baubereiche exklusive der im Situationsplan 1:500 zum Überbauungsplan als Bestand gemäss Überbauungsplan Bitzi 1992/1999 bezeichneten Flächen und der Bitzistrasse sowie der Fläche Nutzungstransfer.

<sup>2</sup> Die Gestaltung des Umgebungsbereichs hat sich an den ortstypischen Strukturen und Vegetationsformen zu orientieren und soll deren Qualitäten und Eigenheiten aufnehmen. Dabei sind ausschliesslich einheimische Gehölze zu verwenden.

<sup>3</sup> Der Umgebungsbereich ist im Grundsatz unbefestigt auszubilden, davon ausgenommen sind die im Situationsplan 1:500 zum Überbauungsplan bezeichneten Flächen der Aufenthaltsbereiche und der Erschliessungsbereiche sowie die privaten Aussenbereiche. In Erscheinung tretende Mauerwerke sind gut in die architektonische Gesamterscheinung zu integrieren.

<sup>4</sup> Für die Gestaltung des Umgebungsbereichs ist das Umgebungskonzept „Panorama“ vom April 2015 richtungsweisend.

### Art. 9 Aufenthaltsbereiche

<sup>1</sup> Innerhalb der Aufenthaltsbereiche können Einrichtungen des Aufenthalts mit einer hohen Aufenthaltsqualität erstellt werden. Diese sind befestigt oder chaussiert auszubilden.

<sup>2</sup> Die Aufenthaltsbereiche sind mit einheimischen Hochstammobstbäumen auszustatten.

<sup>3</sup> Für die Gestaltung der Aufenthaltsbereiche ist das Umgebungskonzept „Panorama“ vom April 2015 richtungsweisend.

### Art. 10 Private Aussenbereiche

<sup>1</sup> Die im Situationsplan 1:500 zum Überbauungsplan bezeichneten privaten Aussenbereiche dienen als private Aufenthaltsbereiche für Hochbauten innerhalb der jeweiligen Baubereiche.

<sup>2</sup> Für die Gestaltung der privaten Aussenbereiche ist das Umgebungskonzept „Panorama“ vom April 2015 richtungsweisend.

## Erschliessung und Parkierung

### Art. 11 Erschliessung

<sup>1</sup> Die Erschliessung erfolgt gemäss der im Situationsplan 1:500 zum Überbauungsplan gekennzeichneten Erschliessung über die bestehende Bitzistrasse.

### Art. 12 Erschliessungsbereiche

<sup>1</sup> Die im Situationsplan 1:500 zum Überbauungsplan bezeichneten Erschliessungsbereiche dienen der Erschliessung der Hochbauten innerhalb der Baubereiche sowie der Erschliessung der Parkierung.

<sup>2</sup> Innerhalb der an die Baubereiche B, C und D angrenzenden Erschliessungsbereiche können Flächen für den privaten Aufenthalt erstellt werden.

<sup>3</sup> Die Erschliessungsbereiche sind so zu gestalten, dass sich diese gut in die Gesamtgestaltung integrieren.

<sup>4</sup> Für die Gestaltung der Erschliessungsbereiche ist das Umgebungskonzept „Panorama“ vom April 2015 richtungweisend.

### Art. 13 Parkierung

<sup>1</sup> Pro Wohneinheit innerhalb des Baubereichs A sowie pro Baubereich B, C und D sind jeweils mindestens zwei Abstellplätze zur Verfügung zu stellen.

<sup>2</sup> Beim Verkauf können Wohneinheit und die dazugehörige Parkierung nicht zerstückelt werden.

<sup>3</sup> Für Besucher von Wohneinheiten innerhalb des Baubereichs A sind min. 2 Abstellplätze zur Verfügung zu stellen. Deren Anordnung hat innerhalb des an den Baubereich A angrenzenden Erschliessungsbereichs zu erfolgen.

### Art. 14 Veloparkierung

<sup>1</sup> Für die Wohnnutzungen innerhalb des Baubereichs A sind pro Zimmer mindestens 0.75 Veloabstellplätze zu erstellen.

<sup>2</sup> Ein angemessener Teil der Veloabstellplätze sind als sichere, abschliessbare Abstellplätze auszugestalten.

## Umwelt

### Art. 15 Energie

<sup>1</sup> Bei Hochbauten sind die Gebäudehüllen im jeweils gültigen MINERGIE-Standard oder einer ökologisch gleichwertigen Lösung zu realisieren.

## Etappierung

### Art. 16 Etappierung

<sup>1</sup> Wird die Überbauung in Etappen realisiert, ist die Umgebungsgestaltung nach jeder Etappe so auszubilden und abzuschliessen, dass die Überbauung als fertigerstellt in Erscheinung tritt.

## Schlussbestimmungen

### Art. 17 Inkrafttreten

<sup>1</sup> Der Überbauungsplan tritt mit der Genehmigung durch das zuständige Departement des Kantons in Kraft.