

Ortsplanung der Gemeinde Glarus Nord

NUTZUNGSPLANUNG II

6. FOKUSGRUPPENSITZUNG BAUREGLEMENT VOM 25.02.2019



Ausgangslage – sich stellende Herausforderung

«Umgang mit dem Baubestand und mit der Landschaft»

Teilthemen dazu sind:

1. Zonierung / Zonentypen / Namensgebung / Differenzierung / Emissionen
2. Höhenabwicklung / Traufseitige Höhe / Gesamthöhe / Zuschläge
3. Oberirdisch bebaubare Fläche / Überbauungsziffer
4. Unterirdisch bebaubare Fläche / Unterbauziffer
5. Unveränderte Fläche / Terraineingriffe / Terrainveränderungen / Grünflächenziffer
6. Parkierungsregelungen / Pflichtparkplätze / Ersatzabgabe
7. Ortsbildschutz / Bebauungstypologien / Baulinien
8. Dachformen / Dachlandschaften
9. Einfriedungen
10. Bauberatung / Varianzverfahren und Bonusregelungen
11. Bestandesschutz/ Hofstattrecht
12. Detaillierungsgrad Bauregeln
13. Natur / Landschaft

11.02.2019

Entscheid Gemeinderat **Zonierung und Höhenentwicklung**

Zonentyp	Traufe (m)	ES (LSV)
Dorfkernzone	10,5	III
Dorfzone Ebene	9,0	III
Dorfzone Hang	9,0	III
Wohnzone Ebene	9,0	II
Wohnzone Hang	9,0	II
Wohnzone dicht	14,0	III
Zone für höhere Bauten	21,0	III
Arbeitszone III	21,0	III
Arbeitszone IV	21,0	IV
Weitere Spezialzonen nach NUP I

Bonusregelungen im **ÜP**: bebaubare Fläche, 3 m Traufe

Bauen am Hang: Reduktion des Zuschlages z auf 3 m, maximal drei Vollgeschosse

Entscheid Gemeinderat **unterirdisch bebaubare Fläche**

- **Vorschlag NUP I mit einem Absatz «Ausnahmen / Erhöhung der unterirdischen Flächenanteile in qualifizierten Fällen» ergänzen.**

Ergänzung BauR Art. 24 Abs. 6:

Können aus Gründen des Gewässerschutzes oder aus anderen überwiegenden öffentlichen Interessen die vorgeschriebenen Flächenanteile nicht eingehalten werden, kann die Baubehörde eine Erhöhung des Anteils der veränderten zu Lasten der unveränderten Fläche gewähren.

Entscheid Gemeinderat **Terrainveränderung**

- Grundsätzliche Festhaltung an der **Begrenzung** der möglichen Terrainveränderung gemäss **NUP I**
- Ergänzung zur Ermöglichung von **Gartengestaltung** mit **Terrainveränderungen** von **40 cm** ohne Zuordnung zu veränderten Flächen
- Ergänzung zur Anforderung an eine **natürliche Bewachung** der **unveränderten Flächen**

Entscheid Gemeinderat **Parkierung**

Unterirdische Parkierung oder Parkierung im Gebäudevolumen soll weiterhin angestrebt werden.

Parkplatzpflicht wie in der NUP I als **Grundregel** beibehalten.

Ersatzabgabe, wenn Pflichtparkierung nicht erstellt werden kann.

Standorte für **Gemeinschaftsparkierungsanlagen** werden zeitnah evaluiert.

Qualifizierte Ausnahmeregelung für die Ergänzung der unterirdischen Bebaubarkeit bis zur vollständigen Unterbauung in Art. 24 BauR NUP I.

Entscheid Gemeinderat **Ortsbildschutz**

Inventar / Verzeichnis

Kant. Schutzobjekte

Kant. Verzeichnisobjekte

Verzeichnisobjekte regional

Verzeichnis lokal

Umsetzung NUP II

Reine Information

schützenswerte Objekte

erhaltenswerte Objekte

Liste im Anhang PMB oder als
Anhang im BauR

Abstützung der **Ortsbildschutzzonen** auf das ISOS und Betreuung von Projekten in dieser überlagernden Nutzungszone durch Bauberatung.

Erstellung einer **räumlichen Dorfanalyse** als Grundlage für die Bauberatung und die Festlegung von Baulinien.

8. Dachformen / Dachlandschaften

Geltende BauO

- Mollis /Obstalden: Regelfall Satteldächer; Ausnahmefall auch alles andere möglich (unbestimmte Rechtstitel, weiche Formulierung, Ermessensfragen)
- Verweis auf RBG und BauV
- Sehr viele unbestimmte Rechtsvorschriften

RBG / BauV

- Art. 47 RBG
Einordnungsartikel
- Art. 67 BauV
Gesamtwirkung /
Einordnungsartikel

NUP I

- Art. 30 Dachgestaltung (Ortsbilschutzzone Giebeldach Pflicht)
- Dachterrassen bis 50% auch in der Ortsbilschutzzone zulässig
- Im Übrigen sind die Dachformen frei wählbar

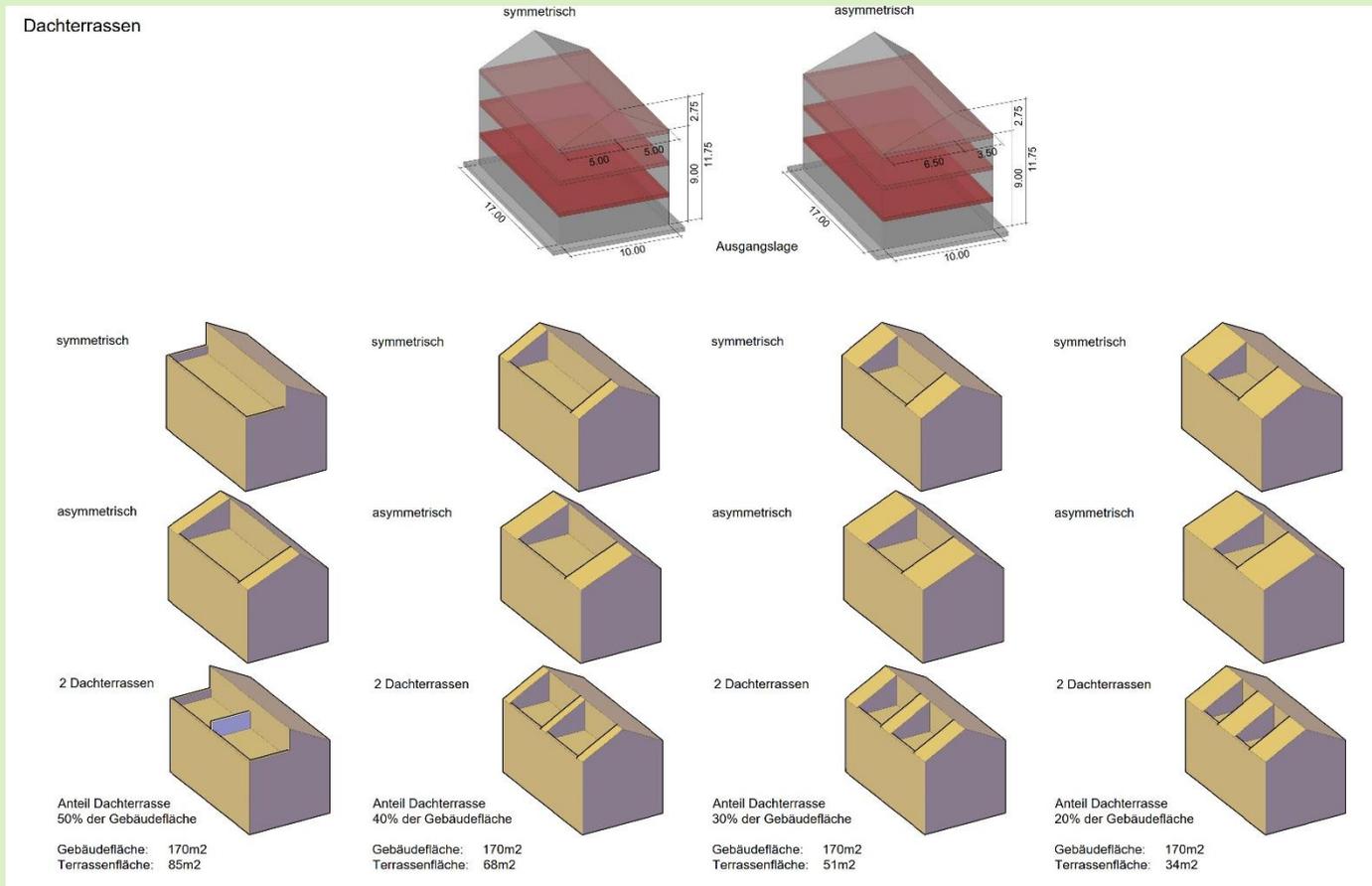
Grundstossrichtung **Dachformen / Dachlandschaften**

Vorschlag / Empfehlung:

Umstritten war in der NUP I die Möglichkeit auch an Gebäuden in der Ortsbilschutzzone bis zu 50% der Grundfläche als Dachterrasse auszubilden.

Soll einfach zur % Zahl eine Korrektur angebracht werden?

Einschub Dachformen / Dachlandschaften



Entscheid Gemeinderat **Dachformen / Dachlandschaften**

- Festlegung der Dachterrassen auf maximal 25% der Dachfläche und Pflicht einer durchgehenden Traufe im Ortsbilschutzbereich
- Flachdächer sind zu begrünen

9. Einfriedungen

Geltende BauO

- Allgemeine Einordnungsgebote, ohne messbare Vorgaben; teils Abstände zu Strassen wegen Verkehrssicherheit

RBG / BauV

- Keine Bestimmungen

NUP I

- Art. 31 Einfriedungen gegenüber Strassenraum

zurückhaltende Regelung, teils im Ermessensspielraum der Gemeinde, Ausnahmemöglichkeiten



9. Einfriedungen



Grundstossrichtung Einfriedungen

Vorschlag / Empfehlung:

Vorschlag aus der NUP I beibehalten.

Art. 31 Einfriedungen gegenüber Strassenraum

1. Einfriedungen müssen sich den bereits bestehenden Einfriedungen vor Ort anpassen.
2. Diese Einfügung ist in der Regel erfüllt wenn die Einfriedungen in Form eines Zaunes, einer Sockelmauer mit einem aufgesetzten Zaun, einer Hecke oder einer Mauer von max. 1.25 m ausgebildet werden.
3. Einfriedungen sind, wo keine übergeordneten Interessen von Kanton oder Gemeinde vorliegen, mit einem Abstand von 0.5 m ab der Parzellengrenze zu erstellen.
4. Die Baubehörde kann Ausnahmen von Abs. 1 bis 3 gewähren, wenn dies ortsbaulich begründet ist.

Feedback erweiterte FKGR **Einfriedungen**

Konsens

- Es gilt die Einfriedungen zu reglementieren, dass eine komplette Abschottung gegenüber dem Strassenraum (öffentlicher Raum) verhindert wird
- Eine grundsätzliche Abstandregelung für Einfriedungen gegenüber dem Strassenraum ist unerwünscht. Für Bepflanzungen ist eine solche Abstandsregelung zweckmässig

Zielkonflikte

- Zivilgesetzliche Regelungen und nachbarschaftliche Abmachungen versus Gestaltungsvorschriften im Baureglement

Zu überprüfen

- Nachbarrechtliche Regelung

Entscheid Gemeinderat Einfriedungen

Art. 31 Einfriedungen

1. Einfriedungen müssen sich den bereits bestehenden Einfriedungen vor Ort anpassen.
2. Diese Einfriedung ist gegenüber dem Strassenraum in der Regel erfüllt wenn die Einfriedungen in Form eines Zaunes, einer Sockelmauer mit aufgesetzten Zaun, einer Mauer oder einer Hecke von max. 1.25 m ausgebildet werden.
3. Steingitterkörbe sind nicht zulässig.
4. Einfriedungen gegenüber dem Strassenraum dürfen die Verkehrssicherheit oder andere öffentliche Interessen nicht beeinträchtigen. Die Normen des schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) sind einzuhalten. Hecken oder andere Bepflanzungen müssen mind. um 0,5 m ab der Parzellengrenze zurückversetzt werden.
5. Die Baubehörde kann Ausnahmen von Abs. 1 bis 4 gewähren, wenn dies ortsbaulich begründet ist.

neu

10. Bauberatung / Varianzverfahren / Bonusregelungen

Geltende BauO

- An zahlreichen Stellen werden Gutachten (synonym für Bauberatung) festgelegt, teils als Pflicht mit Kostenfolge für die Bauherrschaft

RBG / BauV

- Keine Bestimmungen

NUP I

- Art. 5 BauR
- Art. 12 BauR
- Art. 55 BauR

Grundstossrichtung **Bauberatung / Varianzverfahren / Bonusregelungen**

Vorschlag / Empfehlung:

- **Bauberatung aufrechterhalten im Sinne der NUP I.
Reduziert auf Ortsbildschutzzone (diese wird wohl etwas kleinräumiger)
Mehrere Bauberater beiziehen wegen der Akzeptanz.**
- **Varianzverfahren beibehalten bei ausgezeichneten Standorten**
- **Bonusregelungen in Varianzverfahren (ausgewählte Standorte; unbegrenzt) und in Überbauungsplanverfahren (generell; quantifiziert) gegenüber NUP I ergänzen**

Feedback erweiterte FKGR **Bauberatung / Varianzverfahren**

Wurde mehrmals in der Diskussion zu den Qualitäten angesprochen.

Die Bauberatung an und für sich ist nicht in Frage gestellt. Diskutiert wurden die Anzahl Bauberatender, die Qualitätsansprüche, die Pflichtenhefter, die Zuständigkeiten, der Perimeter mit Pflicht-Bauberatung.

Die Varianzverfahren wurden nicht grundsätzlich in Frage gestellt. Es sollen Bonunsregelungen zum Tragen kommen, insbesondere in der Höhenentwicklung.

Entscheid Gemeinderat **Bauberatung / Varianzverfahren**

Bauberatung beibehalten, sinngemäss wie in der **NUP I**, **reduzierter Pflichtperimeter**, erstmalige Beratung kostenlos für die Bauherrschaft, **mehrere Bauberater** mit unterschiedlichen Fachkenntnissen.

Überbauungsplan: Zusätzlich zum **10%igen Flächenbonus** oberirdische Bebauung soll auch noch eine traufseitige **Erhöhung von 3 m** gewährt werden bei **nachgewiesener qualitativer** Lösung.

Varianzverfahren in **ausgezeichneten Standorten** als Pflicht.

11. Bestandesschutz / Hofstattrecht

Geltende BauO

- In verschiedenen BauO definiert im Sinne des Hofstattrechts

RBG / BauV

- Art. 61 RBG

NUP I

- Art. 6 BauR

Grundstossrichtung **Bestandesschutz / Hofstattrecht**

Bisheriger Vorschlag / Empfehlung:

Beibehalten gemäss NUP I.

Neue Denkansätze:

Kein erweitertes Hofstattrecht.

Keine Umnutzung im bestehenden Volumen

Feedback erweiterte FKGR **Bestandesschutz / Hofstattrecht**

Wurde in der Diskussion nicht wirklich angesprochen.

Hat einen starken Bezug zur Strukturbildung und damit zur Thematik Baulinien.

Vorschlag **Bestandesschutz / Hofstattrecht**

Art. 6 Hofstattrecht

1. Für Abbruch- und Wiederaufbau rechtmässig erstellter Gebäude innerhalb der Dorfkernzone gilt das Hofstattrecht im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen.
2. Werden rechtmässig erstellte Gebäude, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, zerstört oder ganz oder teilweise abgebrochen, dürfen sie ohne Rücksicht auf die geltenden Vorschriften in ihrer bisherigen Lage und Ausdehnung wieder aufgebaut werden, wenn die bestehende Nutzung beibehalten wird oder die beabsichtigte neue Nutzung dem Zonenzweck entspricht, keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen und das Baugesuch für den Wiederaufbau innert drei Jahren nach Zerstörung, beziehungsweise gleichzeitig mit dem Baugesuch auf Abbruch bei freiwilligem Abbruch, eingereicht wird. Geringfügige Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung bzw. massvolle Erweiterungen sind gestattet, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen oder öffentlichen Interessen dagegen sprechen.

Vorschlag Bestandesschutz / Hofstattrecht

Art. 6 Hofstattrecht

3. Soweit die maximalen Flächenanteile im massgebenden Ausgangszustand bereits überschritten sind, darf mit dem Vorhaben für den Ersatzneubau keine zusätzliche unveränderte Fläche beansprucht werden.
4. Anspruch auf das Hofstattrecht besteht nur, wenn das Ausmass der alten Baute vor dem Abbruch oder spätestens sechs Monate nach der Zerstörung im Einvernehmen mit der Baubehörde durch den zuständigen Nachführungsgeo-meter festgehalten wird.

12. Detaillierungsgrad Bauregeln

Geltende BauO

- Zahlreiche unbestimmte Rechtstitel

RBG / BauV

- Art. 47 RBG
Gestaltung von Bauten und Anlagen
- Art. 67 BauV gute Gesamtgestaltung

NUP I

- Art. 4 GeKO
- Art. 5 Bauberatung
- Art. 28 Aufschüttungen
- Art. 30 Dachgestaltung
- Art. 31 Einfriedungen

Detailierungsgrad Bauregeln

Art. 17

Gestaltung von
Quartieren, Strassen
und Plätzen

¹ Der Gemeinderat kann über die räumliche und architektonische Gestaltung einzelner Quartiere, Strassen und Plätze besondere Bauvorschriften erlassen.

³ Dachflächenfenster, Sonnenkollektoren und ähnliche Anlagen haben sich nach Massgabe der technischen Möglichkeiten unauffällig in die Dachlandschaft, in die Bauten, in deren Umgebung und in die Landschaft einzufügen.

Art. 33

Umgebungsschutz

¹ In unmittelbarer Nähe geschützter oder schützenswerter Bauten ist für Neu-, Um- und Anbauten den Problemen stilistischer Art Beachtung zu schenken. Im Besonderen ist den Fragen des Massstabes - wie entsprechende Fenstersprossen und Fensterläden - Rechnung zu tragen. Diese sind, sofern sie für die Gliederung der Bauten von Bedeutung sind, zu erhalten.

Detailierungsgrad Bauregeln

³ Innerhalb der Ortsbilschutzgebiete haben sich Ersatz-, Neu- und Anbauten sowie die Umgebungsgestaltung bezüglich Volumen, äusserer Erscheinung, Dachgestaltung und der Gestaltung der Umgebung derart in das vorherrschende Ortsbild einzufügen, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Soweit der Ortsbilschutz Abweichungen von der Regelbauweise erfordert, können sie gestützt auf Art. 4 der Bauordnung ausnahmsweise bewilligt werden.

Art. 28

Einfriedungen,
Mauern und Terrainveränderungen

¹ Einfriedungen, wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild einzufügen. Mauern sind, soweit sie nicht der Begrenzung des Strassenraums dienen, auf das Unerlässliche zu beschränken.

Grundstossrichtung **Detaillierungsgrad Bauregeln**

Vorschlag / Empfehlung:

So wenig wie möglich, soviel wie nötig.

Noch keine konkrete Empfehlung.

Feedback erweiterte FKGR **Detaillierungsgrad Bauregeln**

Wurde in der Diskussion nicht technisch sondern nur sinngemäss inhaltlich angesprochen.

Die Ortschaften haben unterschiedliche Qualitäten. Es können nicht alle Ortschaften über «den gleichen Leist geschlagen werden». Es braucht Leitbilder, die über Siedlungsanalysen der ursprünglichen Kerne erarbeitet werden. Diese Leitbilder sind richtungsweisend und unterstützend für die Bauherrschaft, die Bauberatung und die Baubehörde.

Hat einen starken Bezug zur Strukturbildung und damit zur Thematik Baulinien.

Vorschlag **Detaillierungsgrad Bauregeln**

Keine Detailregelungen im BauR definieren, sondern «Vorgaben mit Richtliniencharakter» bereitstellen.

Über nachgelagerte Ortsbildanalysen die jeweiligen Qualitäten der einzelnen Ortschaften erfassen und als Leitbilder im Sinne von Praxishilfen für die Projektierenden, für das Bauamt, für die Bauberatung und die Baubehörde zur Verfügung stellen.

Kombinieren mit der Konkretisierung der Ortsbildschutzzonen und der Baulinien.

Öffentliche Räume, Freiräume, Qualitäten, Charakteristiken herauschälen (Kriterienkatalog, 2 exemplarische Beispiele)

13. Natur / Landschaft / GWR / Wild

Geltende BauO

- Diverse Typen von Schutzzonen

RBG / BauV

- Art. 18 RBG Schutzzonen
- Art. 19 RBG Schutzzonen
- Art., 20 BauV Naturschutzzonen

NUP I

- Art. 42 Naturschutzzone
- Art. 43 Landschaftsschutzzone
- Art. 44 Gewässerraumzone

Grundstossrichtung **Natur / Landschaft / GWR / Wild**

Vorschlag / Empfehlung:

Zonentypen Naturschutzzonen, Landschaftsschutzzonen, Gewässerraumzonen, Zonen für Wildtierkorridore gemäss NUP I beibehalten.

Feedback erw. FKGR **Natur / Landschaft / GWR / Wild**

Konsens

- Das grundsätzliche Vorgehen wurde bei allen drei Teilthemen gestützt und die Grundlagen für sinnvoll befunden.
- Man ist einig vor allem bezüglich der Gewässerräume, aber auch in Bezug auf die anderen beiden Teilthemen, die Betroffenen möglichst früh zu informieren und in die NUP II einzubeziehen sind. Bei den Gewässerräumen soll die Möglichkeit für Sprechstunden gegeben sein.
- Betreffend Wildtierkorridoren wird eine Raumsicherung ohne konkrete Projekte gestützt. Eine Begleitung von Vorhaben in der Zone für Wildtierkorridore ähnlich der Bauberatung ist denkbar. Es stellt sich die Frage der Kostentragung.

Zielkonflikte

- Gewässerschutzgesetz als absolutes Gesetz versus Spielraum in der Auslegung des Gesetzes und der Ausscheidung der Gewässerräume.

Zu überprüfen

- Der Zeitbedarf für die gründliche Erhebung eines Inventares der lokalen Objekte für Natur und Landschaft ist zu ermitteln.
- Die genauen Änderungen, die sich aus dem Expertenbericht zu den Wildtierkorridoren für die NUP ergeben, sind zu erfassen und ersichtlich zu machen
- Sobald die Resultate des ökomorphologischen Gutachtens eingearbeitet sind, sollen diese den Betroffenen präsentiert werden.

Vorschlag **Natur / Landschaft / GWR / Wild**

Grundansatz der NUP I beibehalten.

Abgrenzungen der Zone für Wildtierkorridore konkretisieren gemäss Gutachten Righetti. Mit den Betroffenen besprechen und projektmässig entwickeln.

Grundlagenarbeiten für die Natur- und Landschaftsobjekte von lokaler Bedeutung auslösen und im Hinblick auf die öffentliche Planaufgabe mit Einsprachemöglichkeit im Oktober 2019 in die NUP II implementieren.

Wie weiter?

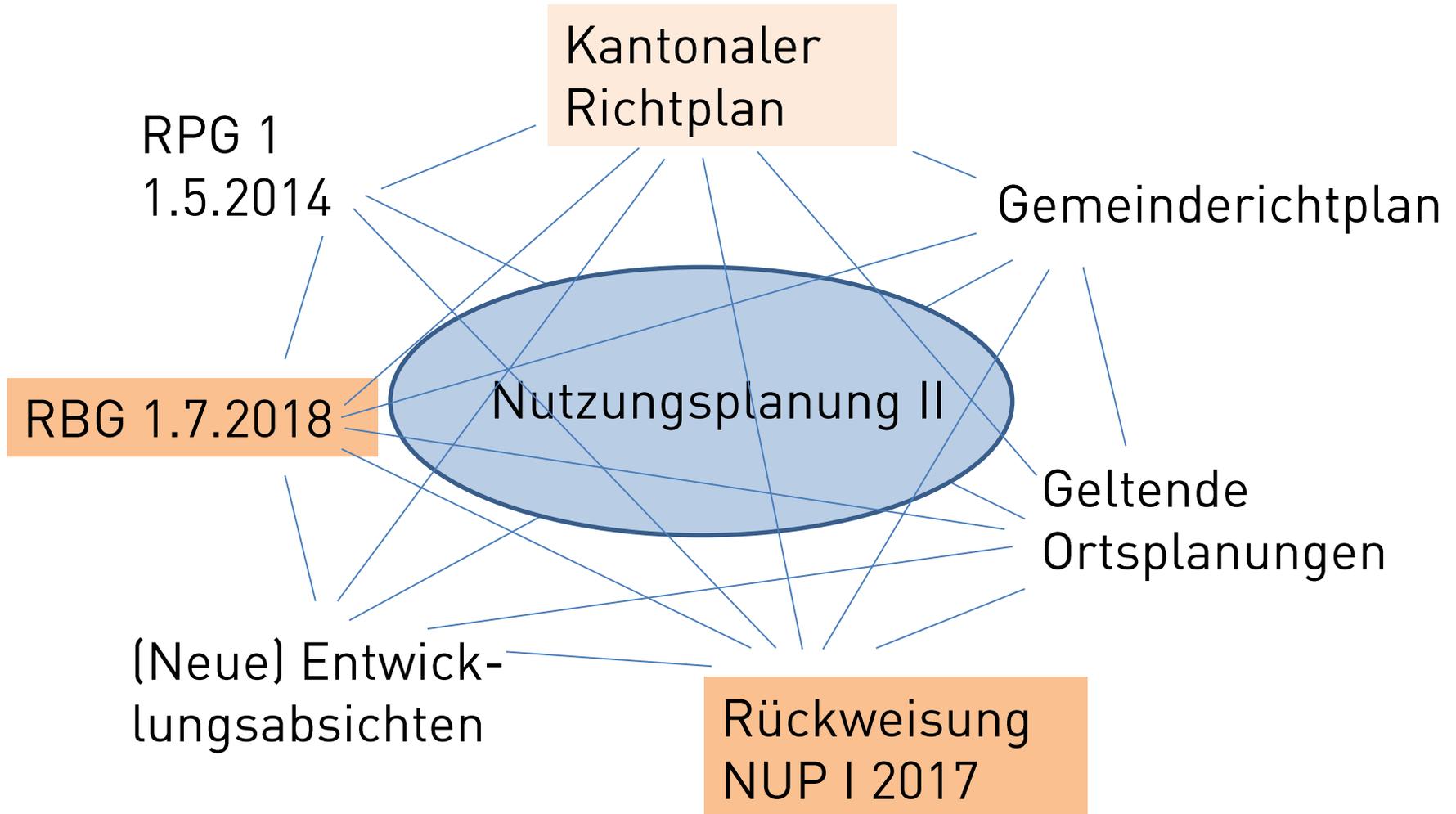
1. Alles vorgeschlagene in das neue BauR und in den Zonenplan entwerfsmässig einarbeiten.
2. Fallweise Fragen am 15.02.2019 mit dem Gemeinderat im Grundsatz besprechen und konkretisierende Stossrichtung abholen.
3. Fallweise Fragen am 18.02.2019 mit der erweiterten Fokusgruppe BauR besprechen
4. **Informationen und Fallweise Fragen am 25.02.2019 Fokusgruppe BauR**
5. Bereinigung von BauR und Zonenplan für bilaterale Gespräche und thematische, punktuelle Vorvernehmlassungen.
6. 15.03.2019 Beschlussfassung Gemeinderat mit Aufträgen zur abschliessenden NUP II-Zwischenfassung für die Mitwirkungs-auflage ab 1.4.2019 – 30.04.2019 und die kantonale Vorprüfung

Nutzungsplanung der Gemeinde Glarus Nord

HERZLICHEN DANK



Zusatzfolien



Konzeption – Leitsätze

Siedlung und Verkehr

- 1) Die künftigen Bauaufgaben müssen grösstenteils im bestehenden Siedlungsgebiet realisiert werden. Somit werden die Landschaftsräume in ihrer Eigenart erhalten und gestärkt.
- 2) Die historisch gewachsenen Dorfkerne der Gemeinde Glarus Nord sind in ihrer Struktur zu erhalten und gezielt weiterzuentwickeln. In diesen Kerngebieten werden gemischte Nutzungen angestrebt.
- 3) Die Ränder der Siedlungsgebiete sind gegenüber dem Landschaftsraum klar abzugrenzen.
- 4) Die Nutzungsdichte innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes wird erhöht. Wohnzonen mit geringer Ausnützung sind in Zukunft nicht mehr vorgesehen.
- 5) Die Entwicklungsschwerpunkte werden definiert sowie gezielt weiterentwickelt.
- 6) Grössere industrielle Ansiedlungen werden räumlich konzentriert. Arealentwicklungen für Gewerbe und Dienstleistung finden weitgehend innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes statt.
- 7) Die abschnittsweise unterschiedliche Bebauung entlang der Hauptstrasse (einseitig, zweiseitig) wird weiterverfolgt und die Verbindung der Ortschaften untereinander gestalterisch aufgewertet.
- 8) Der öffentliche und der individuelle Verkehr werden, bei gleichzeitiger Senkung der Belastung in ihrer Effizienz gesteigert. Dazu gehört die Entlastung des Siedlungsgebiets vom Durchgangsverkehr. Die Priorisierung liegt beim Langsamverkehr für welchen direkte Verbindungen geschaffen werden.
- 9) Bei Neubauten und Umbauten wird eine nachhaltige Energienutzung und -versorgung mit grösstenteils erneuerbaren Energieträgern und einer hohen Effizienz angestrebt.

Konzeption – Leitsätze

Natur / Landschaft

- 10) Einzonungen erfolgen nur bei entsprechender Kompensation und sorgfältig abgeklärtem Bedarfsnachweis mit zu erwartendem, qualitativem Mehrwert für Natur, Landschaft und Bevölkerung.
- 11) Angrenzende Grünräume bei den Siedlungen, die Freiräume in den Dörfern sowie Gewässerräume werden erhalten und deren Grenzen klar definiert.
- 12) Die Siedlungstrenngürtel zwischen Näfels und Oberurnen westlich der Hauptstrasse, sowie zwischen Näfels und Netstal beidseitig der Hauptstrasse, bleiben bestehen.
- 13) Bestehende Kultur- und Naturlandschaftsqualitäten werden weiterhin gepflegt und gestärkt.
- 14) Die Linthebene (Riet) wird als grosser, offener Landschaftsraum erhalten. Das Langsamverkehrsnetz wird zwischen Walensee und dem Siedlungsgebiet sowie zwischen den Siedlungen ausgebaut.

Tourismus / Erholung

- 15) Eine natur- und kulturnahe Tourismusedwicklung wird angestrebt und das entsprechende Potenzial gefördert.
- 16) Die Naherholung und der Binnentourismus werden gefördert.
- 17) Die Lintharena wird als touristische Drehscheibe für Glarus Nord und als Eingangstor für den Kanton Glarus gestärkt.
- 18) Neben einer gezielten Angebotsentwicklung innerhalb einer gesamtkantonalen Strategie werden auch Verkaufs- und Marketingaktivitäten gefördert.

Richtplanung – Richtplan Nutzung

