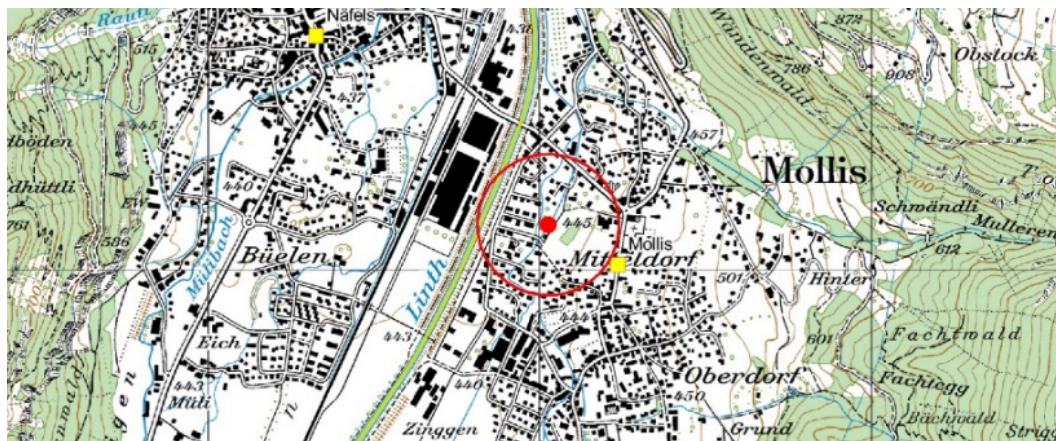




ÄNDERUNG ÜBERBAUUNGSPLAN RÜTELI-INSELI, MOLLIS SONDERBAUVORSCHRIFTEN



06.03.2026

Grundeigentümer Parz. Nr. 2405

Immarbonova AG
Oberrütelistrasse 19
8753 Mollis

.....
Planer Überbauungsplan

Di Caudo Architektur AG
Hauptstrasse 18
8750 Glarus

Immarbonova AG
Oberrütelistrasse 19
8753 Mollis

Öffentliche Auflage vom: bis: am

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Departement Bau und Umwelt am:

Der Departementsvorsteher

Der Gemeinderat Glarus Nord erlässt gestützt auf Art. 21 ff. des Raumentwicklungs- und Baugesetzes (RBG) des Kantons Glarus sowie Art. 60 des Baureglements (BauR) der Gemeinde Glarus Nord die nachstehenden Sonderbauvorschriften (SBV) als Bestandteil der Änderung des Überbauungsplanes «Gartensiedlungen Rüteli + Inseli»¹.

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Geltungsbereich / Ergänzendes Recht

¹ Die Überbauungsplanänderung (nachfolgend: «Überbauungsplan») gilt für die Parzelle Nr. 2405, Grundbuch Mollis, mit einer Fläche von 3'637 m².

² Soweit der Überbauungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die übergeordneten kantonalen und eidgenössischen Gesetzgebungen, das Baureglement (BauR) und der Zonenplan der Gemeinde Glarus Nord sowie die geltenden Bestimmungen des rechtskräftigen Überbauungsplans «Gartensiedlungen Rüteli + Inseli».

³ Die im Situationsplan bezeichnete Fläche der Parzelle Nr. 2406, Grundbuch Mollis, mit einer Fläche von 1'480 m² wird aus dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Überbauungsplan «Gartensiedlungen Rüteli + Inseli» entlassen.

Art. 2 Bestandteile

¹ Rechtsverbindliche Bestandteile:

- Änderung Überbauungsplan «Rüteli-Inseli», Situationsplan und Schnitte 1:200
- Änderung Überbauungsplan «Rüteli-Inseli», Sonderbauvorschriften

² Richtungsweisende Bestandteile:

- Richtprojekt Bauten
- Richtprojekt Umgebung

³ Orientierende Bestandteile:

- a. Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- b. Katasterplan M 1:1000
- c. Erschliessungskonzept
- d. Erschliessungskonzept und Werkleitungskoordination

¹ Genehmigt vom Departement Bau und Umwelt am 18.01.2016

- e. Naturgefahrennachweis
- f. Lärmgutachten nach LSV
- g. Grundbuchauszüge
- h. Modell M 1:500 zum Richtprojekt Bauten

Art. 3 Zweck

¹ Der Überbauungsplan schafft die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für eine architektonisch, städtebaulich und freiräumlich hochwertige Wohnüberbauung des Gebiets «Rüteli-Inseli» in Mollis.

² Der Zweck und die Planungsziele des rechtskräftigen Überbauungsplans «Gartensiedlungen Rüteli + Inseli» gelten weiterhin.

³ Dieser Überbauungsplan bezweckt insbesondere:

- a. eine der Lage angemessene Nutzungsdichte und den haushälterischen Umgang mit dem Boden;
- b. eine hochwertige architektonische Qualität und eine gute Einordnung in das bestehende Ortsbild;
- c. eine qualitätsvolle und ökologisch wertvolle Umgebungs-gestaltung mit hoher Nutzungsqualität;
- d. eine nachhaltige, ressourcenschonende Bauweise und den Einsatz erneuerbarer Energien;
- e. eine effiziente, sichere Erschliessung und Parkierung für den motorisierten Individualverkehr sowie den Fuss- und Veloverkehr.

B. BAU UND NUTZUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 4 Baubereiche

¹ Die Hauptbaubereiche bestimmen die Lage und maximale Ausdehnung von Gebäuden sowie von unterirdischen Bauten. In jedem Hauptbaubereich ist ein Einfamilienhaus sowie je Einfamilienhaus eine Einliegerwohnung zulässig.

² Der Baubereich für eingeschossige Gebäude bestimmt die Lage und maximale Ausdehnung von eingeschossigen Gebäuden. Unterirdische Bauten sind nicht erlaubt.

³ Eingeschossige Gebäude werden bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht angerechnet.

Art. 5 Abstände

¹ Innerhalb des Überbauungsplangebiets kommt kein Gebäudeabstand zur Anwendung.

² Für Gebäude in den Baubereichen für eingeschossige Gebäude gilt ein Grenzabstand von 1.50 m.

Art. 6 Geschosse und Höhen

¹ Es gelten folgende maximale Masse bzw. Vorgaben:

	Hauptbaubereiche (H, I, J, K, L, M, N)	Baubereiche für eingeschossige Gebäude (O, P, Q, R, S, T, U)
Vollgeschosse	3	1
Dachgeschosse	1	0
Fassadenhöhe, traufseitig	9.00 m	4.00 m
Max. bebaute Fläche	616 m ²	474 m ²

² Für die Bemessung der maximalen traufseitigen Fassadenhöhe sowie des maximalen Dachvolumens wird das massgebende Terrain für alle Baubereiche auf der Höhenkote von 438.70 m.ü.M. festgelegt.

Art. 7 Dachform

Die Gebäude in den Hauptbaubereichen sind mit einem Satteldach auszubilden.

Art. 8 Etappierung

¹ Die etappenweise Ausführung der Bebauung ist zulässig.

² Eine Etappierung setzt jeweils den Nachweis einer baulichen, architektonisch und aussenräumlich gut gestalteten Teiletappe sowie einer funktionsfähigen Erschliessung voraus.

C. GESTALTUNG

Art. 9 Gestaltungsgrundsätze

Alle Gebäude, Anlagen und die Umgebung sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Anordnung, Gliederung, Formensprache, Material- und Farbgebung eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht.

Art. 10 Gebäudegestaltung

¹ Die Fassaden der Gebäude in den Hauptbaubereichen sind mehrheitlich aus Holz oder Holzwerkstoffen in warmen braun- bis dunkelgrauen Farbtönen auszuführen. Die Erdgeschossfassaden sind als mineralisch ausgebildeter Sockel in Putz oder Sichtbeton in Hellgrau oder gebrochenem Weiss auszuführen.

² In den Baubereichen für eingeschossige Gebäude können die Fassaden alternativ zu Abs. 1 mit einer farblich differenzierten Fassadenverkleidung aus Holzwerkstoffen oder Faserzement ausgeführt werden.

³ Die Dachflächen der Satteldächer sind in anthrazitfarbenen Faserzementplatten auszuführen.

⁴ Die Dachflächen der eingeschossigen Gebäude werden als Terrasse genutzt und sind zu mindestens 40 % naturnah mit standortgerechten und einheimischen Arten zu begrünen. Die Terrassen sind mit Geländern oder Pflanztrögen abzuschliessen.

⁵ Photovoltaikanlagen sind in die Dach- und/oder die Fassadenflächen zu integrieren.

⁶ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die definitive Gestaltung der Gebäude in einem Farb- und Materialisierungskonzept einzureichen.

Art. 11 Umgebungsgestaltung

¹ Der Bereich Wohnstrasse dient der Erschliessung und als Spiel- und Begegnungsort für die Bewohnerschaft. Es sind ausschliesslich sickerfähige Belagsmaterialien zu verwenden. An der im Situationsplan schematisch bezeichneten Stelle ist ein grosskroniger Baum zu pflanzen.

² Der Grünbereich umfasst die naturnah gestalteten und bepflanzten Umgebungsflächen und Uferbereiche. Sickerfähig gestaltete Fusswege sind zulässig. Reine Steingärten und

Schottersteinflächen sind nicht zulässig. Im Anschlussbereich des Brückenbauwerks sind die für die Befahrbarkeit erforderlichen befestigten Flächen zulässig.

³ Die Uferbereiche sind naturnah und mit Flachwasserstellen zu gestalten. Erforderliche Befestigungen gegen Ausschwemmungen sind mit Natursteinen auszuführen.

⁴ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die definitive Ausgestaltung für das gesamte Überbauungsplangebiet in einem detaillierten Umgebungsplan einzureichen.

D. ENERGIE UND NACHHALTIGKEIT

Art. 12 Energiestandard

¹ Für die Wärmeerzeugung ist ein umweltfreundliches, erneuerbares Heizsystem zu wählen, welches den Vorgaben der kommunalen Energieplanung entspricht.

² Der gesamte Energiebedarf für die Heizung und Warmwassererzeugung ist zu 100 % mit erneuerbarer Energie zu erreichen oder mit einer besseren Wärmedämmung zu kompensieren.

³ Die Anforderungen an installierte Elektrizitätserzeugungsanlagen auf, am oder im Gebäude betragen mindestens 10 Watt pro m² Energiebezugsfläche.

⁴ In erster Priorität sind die Neubauten an das KVA-Fernwärmenetz anzuschliessen, sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe eine Anschlussmöglichkeit besteht und kein unverhältnismässiger Aufwand entsteht.

⁵ In zweiter Priorität sind die Neubauten an den naheliegenden Holz-Wärmeverbund Mollis anzuschliessen, sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe eine Anschlussmöglichkeit besteht und kein unverhältnismässiger Aufwand entsteht.

⁶ In dritter Priorität ist die Wärmeerzeugung mittels Nutzung von Grundwasserwärme vorzusehen. Davon abweichend können andere Wärmeerzeugungssysteme aus erneuerbaren Energien zugelassen werden, sofern im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen wird, dass die ökologischen und energetischen Zielsetzungen in mindestens gleichwertiger Weise erfüllt werden. Dies umfasst insbesondere Luft-Wasser-Wärmepumpen, Anlagen zur Nutzung von Holzenergie sowie weitere erneuerbare Wärmequellen.

⁷ Entstehende Wärmeverbände sind nach Möglichkeit an ein Fernwärmenetz anzuschliessen.

Art. 13 Gebäudehülle und Material

¹ Die Gebäudehülle ist mit nachhaltigen Materialien zu erstellen.

² Stark wärmespeichernde Oberflächen sind zu vermeiden.

E. VERKEHR UND ERSCHLIESSUNG

Art. 14 Erschliessung

¹ Die Zu- und Wegfahrt für Motorfahrzeuge zum Überbauungsplangebiet «Rüteli-Inseli» erfolgt ab dem im Situationsplan bezeichneten Anschlusspunkt von der neuen Rosenhofstrasse über den Rüteli-Kanal. Diese Erschliessung dient auch den Velos und zu Fuss Gehenden.

² Für zu Fuss Gehende erfolgt der Zugang zum Überbauungsplangebiet «Rüteli-Inseli» zusätzlich ab dem im Situationsplan bezeichneten Anschlusspunkt.

³ Die Erschliessungswege für zu Fuss Gehende sind zwischen den im Situationsplan bezeichneten Anschlusspunkten zu erstellen.

Art. 15 Abstellplätze Motorfahrzeuge

¹ Die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge richtet sich nach der Vollzugshilfe «Parkieren in der Überbauungsplanung»².

² Es sind maximal 13 Abstellplätze zulässig, davon maximal 3 Abstellplätze für Besuchende.

³ Die Abstellplätze für die Bewohnenden sind in den Gebäuden unterzubringen. Für die Elektromobilität sind die Minimalanteile der Ausbaustufen gemäss SIA-Merkblatt 2060 einzuhalten.

⁴ Die Abstellplätze für Besuchende sind an der im Situationsplan schematisch bezeichneten Stelle zu erstellen.

² Vollzugshilfe «Parkieren in der Überbauungsplanung», Gemeinde Glarus Nord, vom 05.12.2024

Art. 16 Abstellplätze Velos, Motorräder und Geräte

¹ Die Anzahl der Abstellplätze für Velos richtet sich nach der VSS Norm SN 40 065.

² Für Velos, E-Bikes, Motorräder, Veloanhänger, Kinderwagen und weitere fahrzeugähnliche Geräte sind ausreichend und gut zugängliche Abstellräume vorzusehen.

³ In den Abstellräumen gemäss Abs. 2 sind ausreichend Steckdosen für das Laden von E-Bikes vorzusehen.

F. UMWELT UND ÖKOLOGIE

Art. 17 Begrünung

¹ Die gesamte Begrünung im Überbauungsplangebiet hat mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen, Sträuchern und Bäumen zu erfolgen. Sie ist zu unterhalten und bei Abgang durch einheimische, standortgerechte Arten zu ersetzen.

² Die Pflanzung, Saat sowie das Ausbringen von Pflanzen oder Pflanzenteilen, welche auf der Liste der invasiven und potenziellen invasiven Neophyten der Schweiz aufgelistet sind, sind im gesamten Überbauungsplangebiet nicht gestattet.

³ Die im kommunalen Verzeichnis Natur- und Landschaft bezeichnete schützenswerte Hecke von lokaler Bedeutung ist im Rahmen der Gewässerrevitalisierung mit einheimischen und standortgerechten Arten zu ersetzen.

Art. 18 Entwässerung

¹ Die Entwässerung hat gemäss dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) zu erfolgen. Soweit die geologischen Verhältnisse es erlauben, ist das anfallende Regenabwasser (Strassen-, Platz- und Dachabwasser) versickern zu lassen.

² Ist aufgrund der geologischen Verhältnisse die Versickerung ungeeignet, ist das anfallende Regenabwasser über zweckmässige Retentionsmassnahmen in den Vorfluter bzw. in die Regenabwasserleitungen zu leiten.

³ Die erforderlichen Versickerungs- und Retentionsmassnahmen sind, soweit hydrogeologisch sinnvoll im Grünbereich sowie auch im Bereich Wohnstrasse zu erstellen. Die Retentionsmassnahmen sind als naturnahe, offene Mulden zu erstellen.

⁴ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist für das gesamte Überbauungsplangebiet ein detailliertes Entwässerungsprojekt einzureichen, das die vorgesehenen Versickerungs- bzw. Retentionsmassnahmen sowie die geplante Leitungsführung umfasst.

Art. 19 Naturgefahren

Die minimalen Erdgeschoss-Fussbodenhöhen (OK FB EG) betragen für alle Baubereiche 438.70 m ü. M..

G. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 20 Inkrafttreten

Der Überbauungsplan tritt mit der Genehmigung durch das zuständige Departement Bau und Umwelt des Kantons Glarus in Kraft.

Art. 21 Ausnahmen

Der Gemeinderat kann Ausnahmen von den vorliegenden Sonderbauvorschriften bewilligen, wenn die Abweichungen gesamthaft zu einer besseren Lösung führen.