



glarusnord ■ ■ ■

Überbauungsplan «Brunnern» Niederurnen Sonderbauvorschriften

14. August 2026

Grundeigentümer
Parz. Nr. 350 und Parz. Nr. 1266

JUNG GENERALUNTERNEHMUNG GMBH
Korki 1
8752 Näfels

.....

Planer Überbauungsplan

Jung Architektur GmbH
Korki 1
8752 Näfels

.....

Öffentliche Auflage vom 3. September 2026 bis am 2. Oktober 2026

Vom Gemeinderat beschlossen am

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

.....

.....

Genehmigt durch das Departement Bau und Umwelt am

Der Departementvorsteher

.....

**J
UN
G**

Der Gemeinderat Glarus Nord erlässt gestützt auf Art. 21 bis Art. 30 des Raumentwicklungs- und Baugesetzes des Kantons Glarus (RBG) sowie Art. 60 des Baureglements der Gemeinde Glarus Nord (BauR) die nachstehenden Sonderbauvorschriften (SBV) für den Überbauungsplan «Brunnern» in Niederurnen.

1 Einleitende Bestimmungen

Art. 1
Zweck

¹ Der Überbauungsplan «Brunnern» schafft die rechtlichen Voraussetzungen für eine ortsbaulich überzeugende und mit der Umgebung abgestimmte Bebauung mit einer hohen Wohn- und Lebensqualität. Der Überbauungsplan regelt die zweckmässige Erschliessung des Plangebietes, die Parkierung sowie die nachhaltige Energieversorgung.

² Mit dem Überbauungsplan werden insbesondere folgende Ziele sichergestellt:

- Überzeugende städtebauliche Gesamtidee mit klarer architektonischer Struktur
- Effiziente Arealerschliessung mit zentraler Zufahrt und minimalen Verkehrsflächen
- Sicherstellung des Wegnetzes für Fussgänger mit optimaler Anbindung in die Dorfstruktur
- Schutz erhaltenswerter und identitätsstiftender Bäume
- Grosszügige private und halbprivate Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität
- Hohe Wohnqualität und vielfältiges Wohnungsangebot
- Nachhaltige und energieeffiziente Haustechnik mit Fernheizungsanschluss und Photovoltaik
- Gestalterische und ökologische Qualität

Art. 2
Perimeter

¹ Der Überbauungsplan «Brunnern» umfasst die Parzellen Nr. 350 und Nr. 1266 in Niederurnen mit einer Gesamtfläche von 5'073 m².

² Soweit der Überbauungsplan und die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement und der Zonenplan der Gemeinde Glarus Nord (BauR) sowie die übergeordneten kantonalen und eidgenössischen Gesetzgebungen.

Art. 3
Bestandteile

¹ Rechtsverbindliche Bestandteile:

- Überbauungsplan «Brunnern», Situationsplan und Schnitte
- Überbauungsplan «Brunnern», Sonderbauvorschriften

² Richtungsweisende Bestandteile:

- Richtprojekt Architektur mit Berechnungen
- Richtprojekt Umgebung

³ Orientierende Bestandteile:

- Planungsbericht Überbauungsplan «Brunnern»
- Baugrunduntersuchungen
- Baumgutachten
- Baumschutzkonzept
- Grundbuchauszug
- Katasterplan
- Lärmschutznachweis Strassenverkehrslärm
- Mobilitätskonzept
- Modell 1:500 (Darstellung Richtprojekt Architektur)
- Nachweis Retentionen
- Situation Feuerwehrezufahrt

Art. 4
Etap pierung

Die Bauten und Anlagen der Baubereiche A, B und C sind in einer Etappe zu realisieren.

2 Bau- und Nutzungsmass

Art. 5
Baubereiche
oberirdische Bauten

¹ Die zulässigen Bauvolumen der Hauptbauten sind im Situationsplan 1:500 durch die Baubereiche A, B und C mit der maximalen traufseitigen Fassadenhöhe (Fh) in m und der maximalen Fassadenkote (FK) als höchster Punkt der Fassade in m ü. M. sowie der maximalen bebaubaren Fläche bestimmt:

Baubereich	Max. oberirdisch bebaute Fläche m ²	Max. Vollgeschosse	Max. traufseitige Fassadenhöhe (Fh) m	Max. Fassadenkote (FK) m ü. M.
A	516	4	12.00	436.14 ⁵
B	516	4	12.00	436.82
C	529	4	12.00	437.49 ⁵

Art. 6
Baubereich
unterirdische
Bauten

¹ Unterirdische Bauteile sind innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Baubereichs unterirdische Bauten zu erstellen.

² Ausserhalb von Wegen und Plätzen ist ein vegetationsfähiger Aufbau von mindestens 40cm ab Oberkante Tiefgaragendecke zu gewährleisten.

Art. 7
Mindestanzahl
Wohneinheiten

Zur Sicherstellung einer angemessenen Verdichtung und einer effizienten Nutzung des gut erschlossenen Areals sind im Perimeter des Sondernutzungsplans mindestens 31 Wohneinheiten zu erstellen.

3 Gestaltung

- Art. 8
Gesamtwirkung
- ¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird.
- ² Die Setzung und Ausrichtung der Baukörper sind auf die bestehende Siedlungsstruktur, die angrenzenden Nutzungen und den prägenden Baumbestand abzustimmen. Die drei Baukörper sind als zusammengehörige Gesamtanlage wahrnehmbar.
- ³ Die Freiräume und Erschliessungsflächen sind auf die Setzung der Baukörper abzustimmen und tragen zur Einbindung der Überbauung in den bestehenden Siedlungs- und Landschaftsraum bei.
- ⁴ Das Richtprojekt «Brunnern» ist hinsichtlich der städtebaulichen Einordnung und Gesamtwirkung richtungsweisend und dient im Baubewilligungsverfahren als qualitative Beurteilungshilfe.
- Art. 9
Fassadengestaltung
- Es sind murale Fassaden mit Grobputz auszuführen und eine einheitliche Putzstruktur über die ganzen Fassaden vorzusehen.
- Art. 10
Architektursprache
- Für die Neubauten ist eine sorgfältige und zeitgemässe Architektur umzusetzen. Die Gebäude sind als klar definierte und präzise Bauvolumen mit einer einheitlichen Formensprache zu gestalten. Die Dachgeschosse sind teilweise gegenüber den darunterliegenden Geschossen zurückzusetzen. Materialien und Farben sind aufeinander abzustimmen. Das Richtprojekt «Brunnern» ist hinsichtlich der architektonischen Gestaltung richtungsweisend.
- Art. 11
Dachgestaltung
- ¹ Die Gebäude sind mit Flachdächern und extensiver Begrünung auszuführen.
- ² Photovoltaikanlagen sind auf den Dachflächen zulässig und dürfen bis maximal 1.0m an den Dachrand gestellt werden.

4 Energiestandard

- | | |
|-------------------------------|--|
| Art. 12
Gebäudehülle | <p>¹ Die Gebäudehülle ist mit nachhaltigen Materialien zu gestalten. Zudem sind dunkle beziehungsweise wärmespeichernde Farbtöne und Materialien zu vermeiden.</p> <p>² Der gesamte Energiebedarf für Heizung und Warmwasser ist zu 100% mit erneuerbaren Energien und mit besserer Wärmedämmung zu erzielen.</p> |
| Art. 13
Wärmeerzeugung | <p>¹ Für die Wärmeerzeugung ist ein umweltfreundliches, erneuerbares Heizsystem zu wählen, welches den Vorgaben der kommunalen Energieplanung entspricht.</p> <p>² In erster Priorität sind die Neubauten an das KVA-Fernwärmenetz anzuschliessen, sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe eine Anschlussmöglichkeit vorhanden ist und kein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird.</p> <p>³ In zweiter Priorität ist die Wärmeerzeugung mittels Nutzung von Grundwasserwärme sicherzustellen.</p> <p>⁴ Entstehende Wärmeverbünde sind nach Möglichkeit an das KVA-Fernwärmenetz anzuschliessen.</p> |
| Art. 14
Photovoltaikanlage | <p>Auf den Dachflächen sind Photovoltaikanlagen vorzusehen. Die installierten Elektrizitätserzeugungsanlagen müssen mindestens 10 Watt pro m² Energiebezugsfläche betragen.</p> |
| Art. 15
Belüftungen | <p>Die Wohnungen sind mit mechanischen Lüftungsanlagen auszuführen, welche Zu- und Abluft mit Wärmerückgewinnung beinhalten.</p> |

5 Erschliessung

Art. 16 Zu- und Wegfahrten

¹ Die Zu- und Wegfahrt zum Überbauungsplangebiet hat die Notzufahrt sowie die Anlieferung für den Güterumschlag zu umfassen. Sie hat an der im Situationsplan schematisch bezeichneten Stelle ab der Brunnenstrasse zu erfolgen.

² Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage hat an der im Situationsplan schematisch bezeichneten Stelle zu erfolgen.

³ Die Notzufahrt sowie die Anlieferung sind für Blaulichtorganisationen sowie Lieferdienste mit einer Breite von mindestens 3.50m freizuhalten.

⁴ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die genaue Ausgestaltung der bezeichneten Zu- und Wegfahrten mit der Notzufahrt sowie der Anlieferung in einem Umgebungsplan entsprechend nachzuweisen.

Art. 17 Parkplätze

¹ Die Anzahl der Autoabstellplätze richtet sich nach den konkreten Massnahmen des Mobilitätskonzepts und beträgt:

- maximal 33 Autoabstellplätze für Bewohnende
- maximal 4 Autoabstellplätze für Besuchende

² Sämtliche Autoabstellplätze für Bewohnende sind unterirdisch in Tiefgaragen zu erstellen. An der im Plan schematisch bezeichneten Lage sind oberirdische Autoabstellplätze für Besuchende zulässig.

³ Rollstuhlgerechte Autoabstellplätze sind gemäss Norm SIA 500 «Hindernisfreie Bauten» entsprechend auszuführen.

⁴ Für die Elektromobilität sind die Minimalanteile der Ausbaustufen gemäss SIA-Merkblatt 2060 einzuhalten.

⁵ Die Eigentümerschaft erarbeitet das Mobilitätskonzept, stellen den Betrieb sicher und führen einmal im Jahr eine Wirkungskontrolle (Monitoring / Controlling) durch. Die zu erhebenden Daten für die Wirkungskontrolle sind:

- Ansprechperson Mobilität in der Siedlung
- Stand Vermietung bzw. Verkauf der Anzahl Wohnungen
- Parkplatzmiete pro Monat in CHF
- Anzahl vermietete Parkplätze für Wohnmietende
- Anzahl vermietete Parkplätze für Eigentümer
- Anzahl vermietete Motorrad-Parkplätze
- Auslastung der Besucherparkplätze in %

⁶ Zeigt die Wirkungskontrolle (Monitoring / Controlling) wiederholt eine massgebliche Abweichung von den Zielen des Mobilitätskonzepts, ist die Eigentümerschaft verpflichtet, entsprechende Massnahmen auf ihre Zweckmässigkeit hin zu überprüfen und bei Eignung umzusetzen.

⁷ Bei einem gut funktionierenden Mobilitätskonzept ist die Wirkungskontrolle (Monitoring / Controlling) nur noch auf Verlangen nach fünf Jahren einzureichen.

Art. 18
Wegnetz

- ¹ Das im Situationsplan bezeichnete öffentliche Trottoir entlang der Brunnernstrasse ist verkehrssicher auszugestalten und als durchgehende Verbindung mit einer Breite von mindestens 2.00m weiterzuführen.
- ² Die im Situationsplan bezeichneten öffentlichen Fusswege sind verkehrssicher auszugestalten und als durchgehende Verbindung mit einer Breite von mindestens 2.00m zu erstellen.
- ³ Die im Situationsplan bezeichneten halbprivaten Fusswege sind verkehrssicher auszugestalten und als durchgehende Verbindung mit einer Breite von mindestens 1.50m zu erstellen.
- ⁴ Die im Situationsplan bezeichneten untergeordneten Fusswege sind als einfache, naturnahe und sickerfähige Trampelpfade verkehrssicher auszugestalten und als durchgehende Verbindung mit einer Breite von mindestens 1.00m zu erstellen.

Art. 19
Veloabstellplätze

- ¹ Die Bedarfsermittlung der pflichtgemässen Anzahl Veloabstellplätze erfolgt nach den Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS).
- ² Für Velos und Mofas sind an den im Plan schematisch bezeichneten Standorten entsprechende oberirdische ungedeckte Kurzzeitabstellplätze bereitzustellen.
- ³ Für Velos und Mofas sind Langzeitabstellplätze in der unterirdischen Tiefgarage zu erstellen.
- ⁴ Für Spezialvelos wie E-Bikes, Veloanhänger und dgl. ist ausreichend Platz im Umfang von 20% der jeweiligen Kurzzeit- sowie Langzeitabstellplätze zu erstellen.
- ⁵ Veloräume haben kurze Wege aufzuweisen und sind so erreichbar, dass nur eine Tür passiert werden muss.
- ⁶ In den Veloräumen sind ausreichende Steckdosen für das Laden der E-Bikes sicherzustellen.
- ⁷ Für Motorräder und Roller sind mindestens 10% der zu erstellenden Autoabstellplätze bereitzustellen.
- ⁸ Für Kinderwagen und fahrzeugähnliche Geräte sind ausreichend Flächen in der Nähe der Hauseingänge vorzusehen.

Art. 20
Entsorgung

- In dem im Situationsplan bezeichneten Bereich ist eine Unterflur-Abfallentsorgungsanlage zu erstellen. Diese hat sich besonders gut in die Umgebung einzuordnen und ist ein verbindlicher Bestandteil des Umgebungsplanes.

6 Umgebungsgestaltung

- Art. 21
Umgebungsplan
- Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind jegliche Umgebungsflächen betreffend gesamter Erschliessung, gesamter Umgebungsgestaltung sowie die Versickerungs- bzw. Retentionsmassnahmen in einem Umgebungsplan entsprechend nachzuweisen.
- Art. 22
Aussenraumflächen
- ¹ Mit Ausnahme des öffentlichen Trottoirs sowie der Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage sind sämtliche Aussenraumflächen wie Fusswege, Auto- und Veloabstellplätze für Besuchende, gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen, Gartenflächen, private Aussensitzplätze und Aussenräume, sickerfähig und möglichst naturnah auszugestalten.
- ² Abgesenkte Randsteine zur Brunnerstrasse sind nur im Bereich der Zu- und Wegfahrt zum Überbauungsplangebiet gestattet.
- ³ Die Notzufahrt sowie die Anlieferung ist, in Absprache mit den Rettungsorganisationen, mit begründetem sickerfähigem Naturbelag zu versehen, sofern die geforderte Tragfähigkeit gewährleistet ist.
- Art. 23
Baumbestand
- ¹ Der bestehende Baumbestand stellt eine prägende Identität für diesen Ort dar und ist angemessen zu schützen und zu erhalten. Die im Situationsplan bezeichneten 17 bestehenden und zu schützenden Bäume sind zu erhalten, entsprechend zu schützen und regelmässig durch einen Baumpfleger zu pflegen.
- ² Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein detailliertes Baumschutzkonzept einzureichen.
- Art. 24
Begrünung
- ¹ Die Begrünung hat mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen, Sträuchern und Bäumen zu erfolgen, welche den teilweisen zu erhaltenden Baumbestand ergänzen.
- ² Die Bepflanzung, Saat sowie das Ausbringen von Pflanzen oder - teilen, welche auf der Liste der invasiven und potenziellen invasiven Neophyten der Schweiz aufgelistet sind, sind im gesamten Überbauungsplanperimeter nicht gestattet.
- ³ Für Wiesen sind ökologisch hochwertige extensiv genutzte Mager-Blumenwiesen mit einheimischer, standortgerechter Vegetationsgesellschaft vorzusehen. Reine Steinschotterflächen sind untersagt.
- ⁴ Es sind 19 Laubbäume an den im Situationsplan schematisch bezeichneten Stellen neu zu pflanzen.
- Art. 25
Klimaanpassung
- Die Umgebung ist nach den Grundsätzen einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung zu gestalten. Dabei sind insbesondere eine ausreichende Begrünung, die Pflanzung standortgerechter Bäume sowie eine hitzemindernde Ausgestaltung der Freiräume sicherzustellen.
- Art. 26
Private Aussenbereiche
- ¹ Die privaten Sitzplätze sind durch Loggien in die Gebäudekörper zu integrieren.
- ² Die Gebäude A und B haben halböffentliche Aussenräume aufzuweisen, südlich des Gebäudes C sind private Aussenräume gestattet.
- ³ Die Abgrenzung von privaten Aussenräumen hat mit geeigneten einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu erfolgen, es sind keine zusätzlichen Hecken oder Zäune erlaubt.
- Art. 27
Gemeinschaftliche Aufenthaltsfläche
- ¹ Als Treffpunkt ist eine gemeinschaftliche Aufenthaltsfläche an dem im Situationsplan bezeichneten Bereich zu erstellen.
- ² Die Ausstattung soll mehrere Sitzgelegenheiten und dgl. aufweisen.

7 Umwelt

- Art. 28
Geologie
- Die geologischen und hydrogeologischen Nachweise sind im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.
- Art. 29
Regenabwasser
- ¹ Die Entwässerung hat gemäss dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) zu erfolgen. Soweit die geologischen Verhältnisse es erlauben, ist das anfallende Regenabwasser (d.h. 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- bzw. Retentionsmassnahmen sind, soweit hydrogeologisch sinnvoll, in der im Situationsplan schematisch bezeichneten Stelle zu erstellen.
- ⁴ Zur Sicherstellung der zweckmässigen Retentionsmassnahmen ist eine naturnahe offene Retentionsmulde zu erstellen.
- ⁵ Durch die geplante Überbauung führt eine Regenabwasserhauptleitung. Diese ist entsprechend zu schützen und der Zugang zu sichern. Eine Umlegung hat nach den anerkannten Regeln der Bautechnik zu erfolgen und ist mit der Abteilung Tiefbau abzuklären.
- ⁶ Zusammen mit dem Überbauungsprojekt ist für das ganze Überbauungsplangebiet ein detailliertes Entwässerungsprojekt einzureichen, das die vorgesehenen Versickerungs- bzw. Retentionsmassnahmen, die Umlegung der Regenabwasserhauptleitung sowie die geplante Leitungsführung enthält.
- Art. 30
Vogelschutz
- ¹ Spiegelnde oder transparente Bauteile sind so zu planen und auszuführen, dass von ihnen keine erhebliche Gefahr für Vögel ausgeht.
- ² Mit dem Baugesuch ist ein Nachweis einzureichen, welche Massnahmen des vogelfreundlichen Bauens angewendet werden. Sofern im Einzelfall keine Massnahmen erforderlich oder möglich sind, ist dies fachlich zu begründen.
- Art. 31
Lichtemissionen
- ¹ Die Aussenbeleuchtung ist so zu gestalten, dass unnötige Lichtemissionen vermieden werden.
- ² Mit dem Baugesuch ist darzulegen, mit welchen Massnahmen die Anforderungen dieses Artikels erfüllt werden.
- Art. 32
Lärmschutz
- ¹ Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV) ist am Zielort bei lärmempfindlichen Räumen mittels zweckmässiger Lärmschutzmassnahmen (z.B. Balkon, Brüstungen, Fenster-, Fassaden- und Grundrissanpassungen) sicherzustellen.
- ² Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte sowie die Ausgestaltung der vorgesehenen Lärmschutzmassnahmen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens entsprechend nachzuweisen.

8 Schlussbestimmungen

Art. 33
Ausnahmen

Abweichungen von den richtungsweisenden Richtprojekten sind im Baubewilligungsverfahren zulässig, sofern die Einhaltung einer gleichwertigen gestalterischen Qualität nachgewiesen werden kann und von der Bewilligungsbehörde anerkannt wird.

Art. 34
Inkraftsetzung

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