

Gemeinderat

Kerenzerstrasse 1, CH-8753 Mollis
Tel. 055 612 12 26, Fax 055 612 25 53
E-Mail: info@mollis.ch
Internet: www.mollis.ch

EINSCHREIBEN

8753 Mollis, 17.01.2005 /Hö

Baugesellschaft Rosenhof
Glerner Kantonalbank
8750 Glarus

Entscheid zum Überbauungsplan „Areal Rosenhof“

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir beziehen uns auf Ihre Überbauungsplan-Eingabe, datiert vom 17.12.2004

Die Rede ist vom Überbauungsplan, bezeichnet mit der Referenz-Nummer GKB_MO 2229, Plan-Nummer G001. Integrierende Bestandteile dieser Eingabe sind auch das Schreiben Ihres Architekturbüros Werkhof AG, Zürich, ebenfalls datiert vom 17. Dez. 2004 sowie der Höhenkotenplan Gebäudekanten, datiert vom 31.12.04.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 6. Januar 2005 die besagte Überbauungsplan-Eingabe genehmigt, mit folgenden Auflagen und Optionen:

- Das Bebauungsareal liegt teilweise in der Dorfkernzone, Zone 1 sowie zu einem kleineren Teil in der Wohnzone 2a. Die für Hauptbauten gültige **Ausnützungsziffer (AZ)** liegt normalerweise in der Zone 1 bei 0,6, in der Zone 2a bei 0,4, auf das ganze Grundstück gerechnet ca. bei 0,56. Die auf Ihre Arealbebauung berechnete Ausnützung von 0,64 wird damit um 0,08 überschritten. Weil Ihr Vorhaben gemäss dem vorliegenden Überbauungsplan als Bebauung eines grösseren Areals bzw. ein Gesamtkonzept nach Art. 6 Bauordnung angesehen wird, wird Ihnen die erwähnte Überschreitung der normalen Ausnützung gemäss der Definition des besagten Bauordnungsartikels gewährt.
- Aus gleichen Gründen, wie im vorangehenden Abschnitt genannt, werden auch die **Gebäudeabstände** (siehe Art. 21 Bauordnung), wo und soweit sie auf dem Überbauungsplan die ordentlichen 8 m unterschreiten, genehmigt. Eine Unterschreitung von 5 m wird aber in keinem Fall gestattet.
- **Geschosszahl:** nach Art. 5 Bauordnung sind in der Dorfkernzone zwei Vollgeschosse und ein ausgebauter Dachgeschoss oder drei Vollgeschosse ohne Dachausbau, aber Giebelzimmer gestattet. Und in der Zone 2a sind zwei Vollgeschosse, kein ausgebauter Dachgeschoss, jedoch Giebelzimmer gestattet. Dabei ist zu beachten, dass nach Art. 27 Bauordnung nur Giebelzimmer zugelassen werden, deren Fläche maximal $\frac{1}{2}$ (50 %) des Vollgeschosses betragen. Also braucht es für den Fall, dass Ihre geplanten Attikawohnungen (über drei Vollgeschossen liegend) zugestanden werden, eine Ausnahmegewilligung. Diese kann nach Art. 6 Absatz 1 Bauordnung namentlich in der Zone 2a unter gewissen Bedingungen erteilt werden.

Der Gemeinderat ist der Auffassung, dass sich diese Ausnahmeregelung (Geschossflächen) für Ihre geplanten Attikawohnungen sowohl in der Zone 2a als auch – in erweiterter sinngemässer Auslegung der Bestimmung – selbst in der Dorfkernzone anwenden lässt. Allerdings darf die Geschossfläche von 2/3 (66,6 %) der Gesamtfläche des darunterliegenden Geschosses in keinem Falls überschritten werden.

Zusätzliche Auflagen

- Die **Erschliessung der angrenzenden Parzellen** GB Mollis Nr. 42, 47, 48, 57, 59, 60, 63, 1373 und 2161 muss gewährleistet sein.
- Bezüglich der auf dem Überbauungsplan aufgeführten Fusswegverbindung vom Rüteli-Strässchen, ab ca. Höhe Asylantenunterkunft „Daheim“, via Kindergarten bis zum Niederwilersträsschen verlaufend, hat die Grundeigentümerin des Überbauungsgebietes Rosenhof für dessen Durchquerung ein **öffentliches Fusswegrecht** einzuräumen.
- Die **Gebühren** für die Behandlung des Überbauungsplans und die diesbezüglichen Gutachterkosten (Ortsplanerin Arch. ETH Wildberger) fallen gemäss Art. 5 Baureglement der Gemeinde Mollis zu Lasten der Gesuchstellerin (Bauherrschaft). Die Rechnungstellung erfolgt mit separater Post.
- Für das Bächlein namens „Kerenzerbrünneli“, soweit das Überbauungsgebiet ans Gewässer angrenzt, obliegt die **Wuhrpflicht** auf der betreffenden Uferseite der Grundeigentümerin der Überbauung Rosenhof (Art. 189 EG ZGB).
- Beim nördlichsten Mehrfamilienhaus wird der gesetzliche **Grenzabstand** nach unserer Beurteilung überschritten.
Wir zitieren Artikel 24 kant. Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) Abs. 1: *Der Grenzabstand beträgt vorbehältlich anderer nachbarrechtlicher Abmachungen 4,00 m.*
Abs. 2: *Bei vier- und fünfgeschossigen Wohnbauten beträgt der Grenzabstand mindestens ¾ der sichtbaren Höhe des höheren Gebäudes, abzüglich 4,00 m.*
Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass Grenzabstand-Regelungen privates (also nicht öffentliches) Recht betrifft und eine Sache der betreffenden Nachbarn unter sich ist.
- Die Planung in Sachen **Werkleitungerschliessung** übers gesamte Areal muss die Bauherrschaft vor Baubeginn (zur Prüfung und Beurteilung durch die Fachinstanzen) an den Gemeinderat einreichen und durch diesen bewilligen lassen.
- Ausserdem gehen wir davon aus, dass wir uns auf die von Ihrer Seite gemachte mündliche Zusage stützen können, wonach Sie bestrebt sind, einen Teil der Liegenschaft Rosenhof einer **gewerblichen Nutzung** zuzuführen. Im Sinne einer wirtschaftsförderlichen Politik liegt dem Gemeinderat sehr daran, dass nebst gefälliger Wohnungen auch zweckmässige moderne Gewerbebetriebe angesiedelt werden.
- Im Weiteren weisen wir darauf hin, dass Sie in Bezug auf das Bauvorhaben im Rosenhof je einen **Brief vom Kantonalen Amt für Umweltschutz** (dat. v. 5. Jan. 05) und vom **Kantonsforstamt** (datiert vom 6. Jan. 05) erhalten haben. Sie werden ersucht, die in diesen Schreiben aufgeführten Anliegen zu befolgen. Soweit es sich um gesetzlich zwingende Bestimmungen handelt, sind diese als integrierende Bestandteile bzw. verbindliche Auflagen zum vorliegenden Überbauungsplan-Entscheid des Gemeinderates zu betrachten.
Falls Sie es wünschen, dass für forstliche Hege- und Pflegearbeiten am Rosenhofwäldchen der Forstdienst der Gemeinde Mollis eingesetzt wird, ist der Gemeinderat unter Einbezug des Kantonsforstamtes gerne bereit, diese Angelegenheit mit Ihnen näher zu erörtern.

Der Genehmigung des Überbauungsplans mitsamt den hievor genannten Zugeständnissen und Ausnahmegewilligungen **vorbehalten bleiben allfällige Einsprachen beim noch bevorstehenden Baubewilligungsverfahren** nach Art. 32 des kant. Raumplanungs- und Baugesetzes.

Rechtsmittelbelehrung: Gemäss Artikel 55 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes können Sie gegen den vorliegenden Entscheid binnen 30 Tagen beim Regierungsrat des Kantons Glarus Beschwerde erheben.

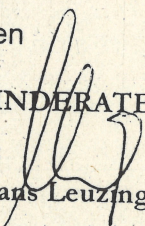
Wir hoffen, Ihnen mit unserem Beschluss und den gemachten Ausführungen zu dienen.

Für allfällige Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüssen

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindepräsident:


Hans Leuzinger

Der Gemeindeschreiber:


Hans Hösli

Versanddatum:1.8. Jan. 2005.....

Kopie an:

- Baupräsident GR M. Oeler
- Gemeindebauamt