

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, 26.07.2007 /Hö

Werkhof AG für
Konzept und Umsetzung
Josefstrasse 20
8005 Zürich

Entscheid zum Überbauungsplan „Areal Rosenhof“, 2. Etappe

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir beziehen uns auf Ihre Überbauungsplan-Eingabe, datiert vom 9.5.2007.

Die Rede ist vom Überbauungsplan, bezeichnet mit der Referenz-Nummer GKB_MO 2229, Plan-Nummer E2 170, erstellt von der *Werkhof AG für Konzept und Umsetzung* in Zürich. Integrierende Bestandteile dieser Eingabe sind auch der Umgebungsplan TUV-002 und die Ausnützungsberechnung, datiert vom 7.5.07 und 9.5.07, sowie die Erläuterungen zur Arealüberbauung, datiert vom 7.5.2007. All diese Unterlagen sind als Abänderung/Ergänzung zum bewilligten Überbauungsplan vom 18.5.2005 zu verstehen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 12. Juli 2007 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 0,84 wird damit um 0,28 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.
- **Geschosszahl:** nach Art. 5 Bauordnung sind in der Dorfkernzone zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschosse oder drei Vollgeschosse ohne Dachausbau, aber Giebelzimmer gestattet. Und in der Zone 2a sind zwei Vollgeschosse, kein ausgebautes 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 Ausnahmebewilligung. 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 darunter liegenden Geschosses in keinem Falls überschritten werden. Diese Bestimmungen beziehungsweise Einschränkungen beziehen sich auf alle sieben Mehrfamilienhäuser.

Zusätzliche Auflagen

- Die **Erschliessung der angrenzenden Parzellen** GB Mollis Nr. 42, 47, 48, 57, 59, 60, 63, 1373 und 2161 muss gewährleistet sein.
- Durch die Erhöhung der Wohneinheiten bedarf es gemäss Verkehrsgutachten gewisser Korrekturen an der Erschliessungsstrasse, um optimale Verkehrsverhältnisse zu erreichen. In diesem Sinne gilt das **Verkehrsgutachten** von **Bigler AG**, Ingenieure und Planer SIA, Schwyz, datiert vom 6. Juli 2007, als integrierender Bestandteil. Die im erwähnten Gutachten aufgeführten Aspekte sind bei der Detailplanung und Ausführung der Überbauung Rosenhof zu berücksichtigen und entsprechend umzusetzen. Da es sich teilweise um verkehrskonzeptionelle Ausführungen von allgemein kommunalem Interesse handelt, sind diesbezügliche Punkte in Zusammenarbeit mit der Gemeinde zu bewerkstelligen.
- 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).
- Für die Zufahrt zur **Garageneinfahrt 2** benötigt die Bauherrschaft eine **Ausnahmebewilligung für ein Näherbaurecht ans "Kerenzerbrünneli"**. Es sind dafür im Baubewilligungsverfahren aufwertende Massnahmen oder Kompensationsmassnahmen am Gewässer aufzuzeigen, damit einer Ausnahmebewilligung zugestimmt werden kann.
- **Hochwasserschutz:** Das Projekt Rosenhof muss mindestens eine neue gestaltete Terrainhöhe von 439.25 m.ü.M. aufweisen, und sämtliche Gebäudeöffnungen sind über dieser Kote zu legen (Lichtschächte, Einfahrten in Tiefgarage usw.). Zu beachten sind auch Rückstaueffekte in den Drainage- und Meteorwasserleitungen.
- **Bestimmungen über behindertengerechtes Bauen:** Das Bundesgesetz über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen sind einzuhalten. Alle Wohnungen sind nach der Norm SN 521 500 zu erstellen.
-
- Wie Sie selbst schreiben, sind Sie bestrebt, einen Teil der Liegenschaft Rosenhof einer **gewerblichen Nutzung** zuzuführen. Im Sinne einer wirtschaftsförderlichen Politik legt der Gemeinderat grossen Wert darauf, dass nebst gefälliger Wohnungen auch zweckmässige moderne Gewerbebetriebe angesiedelt werden.
- Die **Gebühren** für die Behandlung des Überbauungsplans und die diesbezüglichen Gutachterkosten (Ortsplanerin Arch. ETH Wildberger sowie Verkehrsplanungsbüro Bigler AG, Schwyz) fallen gemäss Art. 5 unseres Baureglements zu Lasten der Gesuchstellerin (Bauherrschaft). Die Rechnungstellung erfolgt mit separater Post.

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

Rechtsmittelbelehrung: Gemäss Artikel 55 des kantonalen Raumplanungs- und Baugegesetzes 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.

Freundliche Grüsse

GEMEINDERATE MOLLIS

Der Gemeindepräsident:



i. V. Mathias Oeler

Der Gemeindeschreiber:



Hans Hösli

27. Juli 2007

Versanddatum:

Kopie an:

- Baupräsident GR M. Oeler
- Gemeindebauamt