

R E G L E M E N T

ZUM

BEBAUUNGSPLAN

RUCHENACKER IN MOLLIS

Die Grundeigentümer der Parzellen

Nr. 676 (1680): Dora Blesi-Wick

..... *D. Blesi*

Rosa Zaugg-Wick

..... *R. Zaugg*

Nr. 1679 (1680): Hugo Kühne-Rahm

..... *H. Kühne*

Werner Schläpfer-Kamm

..... *W. Schläpfer*

Art. 1

Gemäss Art. 7 der Bauordnung Mollis wird zur Erzielung einer technisch einwandfreien, einheitlichen und harmonischen Bebauung für das Quartier Ruchenacker ein Bebauungsplan erlassen.

Art. 2

Der Bebauungsplan umfasst die Parzellen eidg. Nr. 676, 1679, 1680.

Art. 3

Grundlage der Bebauung, der Gestaltung und der Erschliessung bildet die Bauordnung der Gemeinde Mollis, der Bebauungsplan Ruchenacker sowie die nachfolgenden Vorschriften als integrierender Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Bebauungsplan ist der Grünplan gem. Art. 10 der Bauordnung Mollis integriert.

Art. 4

Die Bauten sind nach dem Baugesetz des Kantons Glarus und der Bauordnung der Gemeinde Mollis, namentlich nach den Zonenvorschriften der Zone 2c zu errichten.

Art. 5

Für Einzelbauten gelten die nachfolgenden Gestaltungsgrundsätze:

- Für alleinstehende Einfamilienhäuser darf eine Ausnützungsziffer von 0.2 für die Hauptbauten nicht überschritten werden. Bei einer höheren Ausnützung sind die Bauten in Gruppen zusammenzufassen.
- Es ist eine Mischbauweise Massivbau/Holzbau vorzusehen, oder die Bauten sind über massiven Sockelpartien in Holz zu erstellen.
- Die Dächer sollen zueinander in harmonischer Beziehung stehen, Giebel-dächer mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 18° und 32°, mit Dachvorsprüngen, Dachfarbe dunkelgrau/schwarz.

Art. 6

Ein grösseres Areal, im Plan als Gestaltungseinheit dargestellt, kann nach einem verbindlichen Gesamtkonzept gemäss Art. 6 der Bauordnung Mollis überbaut werden.

Art. 7

Zusätzlich gelten die folgenden Vorschriften und Auflagen des Gemeinderates Mollis:

Beilage 1: Vorschriften zu den Ueberbauungsplänen Hagnen und Ruchenacker.

Beilage 2: Auflagen zur internen Kanalisation Ruchenacker.

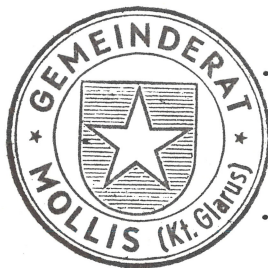
Beilage 3: Auflagen zu den internen Hydrantenanlagen Ruchenacker.

Beilage 4: Gutachten des Ortsplaners J. Zweifel vom 18.2.85 als Auflage.

Beilage 5: Ergänzungen des Gemeinderates vom 18.7.1985.

Vom Gemeinderat genehmigt am: **18. Juli 1985**

Der Gemeindepräsident:



Der Gemeindeschreiber:

Der Baupräsident:

Oeffentlich aufgelegt vom

bis

J. Zweifel
.....
H. Schellenbann
.....
J. Zweifel
.....

Gemeinde Mollis

Vorschriften zu den Ueberbauungsplänen Hagnen und Ruchenacker

a) Allgemeine Erschliessung

1. In der Zone 2 c dürfen der Gemeinde aus der Ueberbauung keine Kosten für die Erschliessung und deren Unterhalt erwachsen.

Zur Regelung dieser gemeinsamen Aufgaben ist eine Korporation gemäss Obligationenrecht zu bilden, die die beteiligten Grundeigentümer rechtsverbindlich vertritt.

b) Kanalisation

1. Grundeigentümer, die vor Inbetriebnahme der projektierten Kanalisation Neuhaus-Hinterdorf (vorbehältlich Gemeindebeschluss: ca. Sommer 1986) einen Abwasseranschluss wünschen, werden verpflichtet, nur Schmutzwasser einzuleiten und die Kosten von ca. Fr. 20'000.-- für die provisorische Kapazitätsvergrösserung der öffentlichen Kanalisation selbst zu tragen.
2. Bis zur Fertigstellung der projektierten öffentlichen Kanalisation Hinterdorf-Kännelstrasse darf aus Kapazitätsgründen nur die Hälfte des Ueberbauungsplanes realisiert werden.

3. Bau- und Unterhalt der internen Leitungen ist Sache der beteiligten Grundeigentümer der Zone 2 c.

Den Anschlusspunkt an die öffentliche Kanalisation bildet der Schacht in der Kännelstrasse, südwestlich Parz. 1073 (Glärnischblick).

Die detaillierten Kanalisationsprojekte richten sich nach dem gültigen Kanalisationsreglement und sind vor dessen Baubeginn bewilligen zu lassen.

Das Strassenwasser der Kännelstrasse kann entschädigungslos an die Privatleitung angeschlossen werden.

4. Die ordentlichen Anschluss- und Betriebsgebühren sowie die übrigen Vorschriften richten sich nach dem geltenden Kanalisationsreglement der Gemeinde Mollis.

genehmigt
28.3.85



c) Wasser

1. Der Feuerschutz kann nur über die obere Druckzone ordnungsgemäss gewährleistet werden, dessen Bau damit ausgelöst wird.

Den Anschlusspunkt aus öffentlichem Netz bildet der projektierte Zu-
lauf beim bestehenden Reservoir Bäch.

Die interne Hydrantenleitung der Zone 2c mit der Verbindungsleitung
bis zum Reservoir Bäch sind private Sache der beteiligten Grundeigen-
tümer.

Die Gemeinde übernimmt den Bau und Unterhalt sowie die Geltendmachung
von Subventionen dieser Anlagen gegen Verrechnung.

2. Bis zur Betriebsbereitschaft der oberen Druckzone werden nur Bauten ge-
nerhmt, die im Bereich eines bestehenden Hydranten sind und einen
genügenden Feuerschutz aufweisen. Für den Feuerschutz wird das Vorhan-
densein eines Hydranten mit einer Leistung von 10 l/s bei 5 atü in
einer Entfernung von max. 40 m vorausgesetzt.
3. Bauten werden erst bewilligt, wenn 30 % der mutmasslichen Kosten für
die privaten Hydrantenleitungen mit Verbindungsleitung gemäss
Pkt. 1, bzw. (~ 3.--) Fr/m² über die gesamte Ueberbauungsfläche, hinter-
legt sind.

Die restlichen 70 % werden in Zusammenhang mit den einzelnen Baube-
willigungen pro Parzelle im Perimetersystem mit (~ 7.--) Fr/m² erhoben.
Mehr- oder Minderkosten der Leitungsbauten werden nach Abschluss der
Leitungsbauten endgültig verrechnet.

4. Die Anschlussgebühren und Wassertaxen sowie die übrigen Vorschriften
richten sich nach dem geltenden Reglement über die Wasserversorgung
der Gemeinde Mollis.
5. Bestehende Bauten mit Trinkwasseranschlüssen, die noch nicht der Bau-
ordnung der Gemeinde Mollis vom August 1982 unterstanden, können nicht
verpflichtet werden, sich an den kommenden Bau- und Unterhaltskosten
zu beteiligen und sind kostenlos anschliessen zu lassen.

D. Auflagen zur internen Kanalisation Ruchenacker

1. Die Kanalisation des Ueberbauungsplanes Ruchenacker ist mit dem Ueberbauungsplan Hagnen zu koordinieren und die Einleitungsrechte in die private Kanalisation vom Diggen zu regeln. Für ein Koordinationsgespräch der beiden Parteien stellt sich die gemeinderätliche Kanalisationskommission zur Verfügung.

Eine Baubewilligung kann erst erteilt werden, wenn der nachzureichende Kanalisationsplan durch den Gemeinderat bewilligt und die Anschlussrechte an die Privatkanalisation in der Kännelstrasse geregelt sind.

F. Auflagen zu den internen Hydrantenanlagen Ruchenacker

1. Die Hydrantenanlagen sind (im Ringsystem) auf die zukünftige obere Druckzone auszurichten und mit dem Ueberbauungsplan Hagnen zu koordinieren. Für eine Koordinationsbesprechung und technische Fragen stellt sich die gemeinderätliche Kommission zur Verfügung.
2. Eine Baubewilligung wird erst erteilt, wenn der bereinigte Hydrantenplan durch den Gemeinderat bewilligt ist.

Gemeindekanzlei Mollis	
21.FEB.1985	
Akten-Nr. 4/3 31/18	Prot.-Nr. 85156

Zürich, 18. Februar 1985 Z/ba

An den
Gemeinderat Mollis8753 Mollis

BAUQUARTIER RUCHENACKER
BEGUTACHTUNG DES UEBERBAUUNGSPLANES
IHR AUFTRAG VOM 30. JANUAR 1985

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident,
sehr geehrte Herren

Aufgrund der mir zugestellten Unterlagen, der Pläne Nr. 203/2 und 203/3, beide mit letztem Revisionsdatum vom 19.12.84 und dem Reglement für die Parzellen 676, 1679 und 1680 nehme ich zum vorliegenden Teilbebauungsplan unter Berücksichtigung der anschliessenden Bebauung HAGNEN A, wie folgt Stellung, wobei ich die Frage der Führung und Dimensionierung der Werkleitungen ausklammere:

1. Erschliessung:

Wie in unserem Gutachten vom 23. Februar 1983 die Gesamtüberbauung RUCHENACKER und HAGNEN betreffend, ist eine spätere Verbreiterung der Kännelstrasse zu sichern.

Der Einkauf in die beiden Stichstrassen hangwärts, die über das Gebiet HAGNEN A führen, ist aufgrund einer privaten vertraglichen Regelung zu finden, wobei die Anstösser verpflichtet sind, die Hin- und Wegfahrt und das Wegrecht zu anerkennen.

Die Wendeplätze sind aber genügend gross zu dimensionieren unter Berücksichtigung, dass die Abstellplätze vor den Garagen belegt werden, indem sie nach den Bestimmungen der Bauordnung Mollis für die Baubewilligung unabdingbar sind. Dies gilt vor allem auch für den Kehrplatz der untersten Erschliessungsstrasse, die zu Kat. Nr. 675 führt. Die Sicherung der Zufahrt zu dieser Liegenschaft ist von den Besitzern der Kat. Nr. 676, 1679 und 1680 zu gewährleisten. Auch hier bedarf es einer vertraglichen Regelung.

Dort, wo die Garagen den baugesetzlichen Abstand zu den Hauptbauten nicht erfüllen, nehme ich an, dass ein Anbau an die Hauptbauten geplant ist oder ins Gelände eingliedert werden.

Die Strassenbreiten von 3,5 - 4 m sind knapp bemessen. Es fragt sich, ob nicht 4,5 m angemessen wäre.

In Bezug auf den Anschluss der Fussgängerachse - streckenweise an der Grenze der Ueberbauung RUCHENACKER und HAGNEN A gelegen - verweise ich auf meinen Hinweis in meinem Brief vom 10.1.85, wo die Frage aufgeworfen wurde, ob der Anschluss statt quer durch Kat. Nr. 1459 nicht sinnvoller ein Stück weit westlich des Stalles Assekuranz Nr. 759 durchzuführen wäre. Es handelt sich um ein rechtsgültiges Wegrecht, dessen Führung aufgrund privaten Absprachen sicher zu stellen ist.

2. Bebauung:

Ich nehme an, dass die Staffelung der Bauten in Bezug auf Grundriss und Höhenlage noch einer Prüfung bezüglich der Besonnung der einzelnen Teile unterzogen wird, um optimale Verhältnisse zu erreichen. Ich betrachte den Plan in dieser Beziehung noch nicht als verbindlich, wobei ich die Gruppierung der Bauten in zusammengebaute 2er- und 3er-Gruppen ausdrücklich begrüsse und voll unterstütze.

Im Baureglement fehlen bis heute verbindliche Gestaltungsprinzipien, wie die Gestaltungseinheiten zu formulieren sind.

Da im Teilbebauungsplan HAGNEN A bereits allgemein gültige Richtlinien festgelegt wurden und das Quartier RUCHENACKER - HAGNEN A als Einheit von weitem eingesehen wird, so scheint es mir gegeben, dass diese Richtlinien bereits heute auch für den Teilbebauungsplan RUCHENACKER festgelegt werden. Es sind dies:

- Dachneigung zwischen 18 und 32 Grad
- Giebeldächer mit beidseitig gleicher Neigung - es sei denn, eine Einheitlichkeit könne mit Pultdächern - parallel zum Hang verlaufend - erreicht werden
- Dachfarbe dunkelgrau/schwarz, keine zu grellen Farben an den Fassaden
- Dachvorsprünge

Im weitem ist die vom Gemeinderat für jenes Bauquartier beschlossene Regelung ins Reglement aufzunehmen:

- "Es ist eine Mischbauweise: Massivbau-Holzbau vorzusehen, oder die Bauten sind über massiven Sockelpartien in Holz zu erstellen."

3. Kinderspielplätze und Durchgrünung

Der Kinderspielplatz im 15 m - Waldabstandstreifen ist relativ gut gelegen, allerdings durch den Schatten des davorliegenden Hauses zeitweise beeinträchtigt. Das heute gemäss revidierter B0 Mollis gültige Flächenmass von 5 %, ist nicht eingehalten.

Von den im Plan eingetragenen Hochstämmern, lassen sich nur diejenigen im Westteil ohne nachbarrechtliche Absprache realisieren. Von den übrigen stehen zwei in einer Liegenschaft des Teilüberbauungsplanes HAGNEN A, zwei unmittelbar - einer sehr nahe der Grenze. Bei einem Abrücken würden sie jedoch die geplanten Bauten zu stark beschatten.

Diese Frage ist zu überprüfen resp. eine Einwilligung ist zu erzielen, da an sich die Begleitung des Fussweges mit einigen höheren Bäumen zu begrüßen ist. Falls dies nicht gelingen sollte, so ist u.U. die Grünzone längs dem Wald aufzuwerten z.B. durch Hochstämmern, unter denen Gebüsche gepflanzt werden als Schutz für die Fauna. In diesem Falle sollten nur einheimische Bäume und Sträucher Ver-

wendung finden.

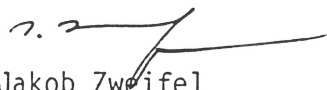
4. Containerplatz:

Wie in meinem Schreiben vom 23. Februar 1983 vermerkt, sollte er gut integriert werden.

5. Anfrage:

Unter Berücksichtigung dieser Bemerkungen kann ich Ihnen diesen Teilbebauungsplan zur Genehmigung und zur öffentlichen Auflage empfehlen.

Indem ich hoffe, Ihnen mit diesen Angaben dienen zu können, grüsse ich Sie freundlich



Jakob Zweifel

Beilagen: Die erwähnten Unterlagen retour

Kopie: an den Baupräsidenten
Hr. Gemeinderat Josef Frefel, Mollis

ERGÄNZUNGEN

als Auflage des Gemeinderates Mollis zum "Reglement Bebauungsplan Ruchenacker in Mollis" vom 18. Juli 1985

Bevor der Eintrag des Ueberbauungsplanes Ruchenacker im Grundbuch durch die zuständigen Grundeigentümer erfolgt, bezahlen diese oder die Bauwilligen den Betrag von Fr. 23'274.-- (Franken dreiundzwanzigtausendzweihundertvierundsiebzig 00/00) als Groberschliessungsanteil an das EW Mollis (11'637 m² à Fr. 2.-- per m²).

Die Kosten für die Feinerschliessung werden entrichtet, sobald die diesbezüglichen Einrichtungen des EW vorhanden sind.

Vorstehende Ergänzungen bilden integrierende Bestandteile des Ueberbauungsplanes Ruchenacker.

Mollis, 19. Juli 1985.

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindevizepräsident:

Hs. J. Schellenbaum

Der Baupräsident: ... J. ...