

Kanton Glarus

Gemeinde Niederurnen

ÜBERBAUUNGSPLAN ZINDELWIESE

SPEZIELLE VORSCHRIFTEN

21.09.2004

DCN DI CAUDO - ARCHITEKTUR AG

Die Grundeigentümer

B. Prisse-Zindel

Marie-Rose Schwizer-Zindel

B. Prisse-Zindel

Beatrice Prisse-Zindel

Öffentlich aufgelegt vom - 8. Okt. 2004 bis - 8. Nov. 2004

Einsprachen behandelt am

Keine eingegangen

Durch den Gemeinderat in Kraft gesetzt am

12. Nov. 2004

Der Gemeindepräsident

F. Jwe J



Der Gemeindeschreiber

NDM

1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

- 1.1 Geltungsbereich
Die speziellen Vorschriften gelten für die Parzelle Nr. 600 in Niederurnen.
- 1.2 Grundlagen
Der Überbauungsplan setzt sich aus folgenden rechtsverbindlichen Grundlagen zusammen:
- Überbauungsplan, Plan Nr. 03.320/40, dat. 21.09.04, Di Caudo Architektur AG
- Erschliessungen, Plan Nr. 03.320/41, dat. 21.09.04, Di Caudo Architektur AG
- Grenzen, Plan Nr. 03.320/42, dat. 21.09.04, Di Caudo Architektur AG
- Speziellen Vorschriften, dat. 21.09.04, Di Caudo Architektur AG
- 1.3 Zweckbestimmung
Der Überbauungsplan bezweckt die Sicherstellung einer attraktiven Wohnqualität in verdichteter Bauweise, die einheitliche Ordnung der Architektur, die Gliederung der Bauten (21 EFH), das Erschliessungskonzept (Plan Nr. 41) und setzt die Rahmenbedingungen für die Überbauung der Parzelle Nr. 600.
- 1.4 Gefahrenkarte
Gemäss der behördenverbindlichen Gefahrenkarte hat die Zindelwiese eine schwache bis mittlere Hochwassergefährdung (50 – 75cm). Der Wohnbereich liegt ausserhalb jeglicher Gefährdung. Die Tiefgarage und sämtliche Kellerräume sind gefährdet. Massnahmen sind dafür vorzusehen.
- 1.5 Vorbehalt anderen Rechts
Soweit diese speziellen Vorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes sowie des Bauordnung der Gemeinde Niederurnen.

2. ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

- 2.1 Überbauungsform
Die Ausrichtung, Stellung, Gebäudeabstände sowie die Dachform (Flachdach) der 21 Einfamilienhäuser, deren Erschliessung sowie die Parkierungsanlagen sind gemäss Plan Nr. 40 verbindlich. Die Parzellengrenzen richten sich nach Plan Nr. 42, wobei kleinere Grenzverschiebungen und -anpassungen im Zuge der Projektentwicklung (Baueingabe, Ausführungsplanung) gestattet sind.
- 2.2 Baulinien
Die Erdgeschoss-Baulinie im Abstand von 6.50m sowie die Untergeschoss-Baulinie im Abstand von 4.00m zur Grenze Federiweg sind gemäss Plan Nr. 40 verbindlich. Eingeschossige Gebäudeelemente bis zu einer Höhe von 431.40 M.ü.M. wie die Aussentreppe, Brüstungen, die Tiefgarage, Kellerteile der einzelnen Häuser sowie Vordächer dürfen im Abstand von max. 4.00m an die Grenze Federiweg gebaut werden resp. über die Baulinie hinausragen.
- 2.3 Geschosshöhen / Gebäudehöhen / Niveaupunkt / Gebäudelänge
Es werden für die Gesamtüberbauung (für alle 21 EFH's) folgende max. Höhen festgelegt:
Fertig Boden Untergeschoss max. = 428.60 M.ü.M.
Fertig Boden Erdgeschoss max. = 431.40 M.ü.M.
Max. Höhe Flachdach über Erdgeschoss = 434.33 M.ü.M.
Max. Höhe Flachdach über Obergeschoss = 437.04 M.ü.M.
Max. Gebäudehöhe ab Niveaupunkt = 8.49 m
Definierter Niveaupunkt für die Gesamtüberbauung = 428.55 M.ü.M.
Max. Gebäudelänge Gesamtüberbauung = 50m

Es sind keine weiteren oder nachträglichen Dachaufbauten gestatten.
- 2.4 Ausnützungsziffer
Es gilt eine max. Ausnützungsziffer von 1.0. Sie berechnet sich gemäss Art. 66 der Bauordnung.
- 2.5 Etappierung
Alle 21 Einfamilienhäuser der Überbauung Zindelwiese werden gemeinsam erstellt. Es erfolgt keine Etappierung.

3. GESTALTUNG

3.1 Gebäude

Das Äussere Erscheinungsbild der Gebäude ist einheitlich, insbesondere bezüglich architektonischer Gestaltung der Fassaden, Dachformen, Farben und Materialien. Die gesamte Überbauung wird mit Flachdächern ausgeführt. Andere Dachformen sind aus Gründen eines einheitliches Gesamtbildes des Quartiers nicht gestattet.

3.2 Umgebung

Jede Wohneinheit besitzt einen privaten Aussenbereich, der durch einen allgemeinen Erschliessungsweg zu den anderen Häusern begrenzt wird. Die allgemeinen Wege und Plätze sind einheitlich zu gestalten. Die Bepflanzung von Hochstamm-bäumen ist verboten. Die privaten Aussenbereiche sowie die allgemeinen Flächen gelten als Spiel- und Erholungsbereiche. Es sind keine weiteren Spielplätze zu erstellen. Das Feldgehölze entlang der Ostgrenze ist geschützt und muss bestehend bleiben.

3.3 Nebenbauten / Antennen

Zu jeder Wohneinheit wird ein Geräteraum (1.5 x 3.0m) erstellt. Sämtliche Geräteräume sind in Farbe und Material ebenfalls einheitlich auszuführen. Nachträgliche Gartenbegrenzungen sowie jede Art von baulichen Veränderungen an oder neben den Hauptbauten unterliegen der architektonischen Gestaltung des Architekten und sind bewilligen zu lassen. Sichtbare TV-Antennen und Satellitenempfänger sind nicht gestattet.

3.4 Materialisierung

Die Materialisierung der Gesamtüberbauung ist wie folgt einheitlich geplant:

Aussenwände UG	Beton roh
Aussenwände EG + OG	Verputzte Aussenwärmedämmung
Flachdächer	mit oberliegender Wärmedämmung, Deckbelag in Rundkies
Fenster	in Holz oder Holz-Metall
Vorplätze, Wege	Sickerverbundstein

4. ERSCHLIESSUNG, PARKIERUNG, ENTSORGUNG

4.1 Fusswege

Die Fusswegverbindungen erfolgen über die allgemeinen Wege entlang der Parzellengrenzen. Der Fussweg entlang des Federiweges wird in einer Breite von 1.50m ausgeführt und wird mit einem Zaun begrenzt. Der öffentliche Fussweg entlang der Ostgrenze muss in einer Breite von 3.00m ausgeführt werden und dient auch als Notfall-Zufahrt für Feuerwehr, Ambulanz u.a.. Auf das Erdgeschoss-Niveau gelangt man über die allgemeinen Aussentreppen. Für die behinderten gerechte Erschliessung ist der Aussentreppe beim Haus Nr. 17 ein Treppenlift für Behinderte auszuführen.

4.2 Fahrzeugschliessung

Die Fahrzeugschliessung erfolgt von der Hauptstrasse her über die im Überbauungsplan ausgeschiedenen Flächen. Die Einfahrt zum Federiweg wird nicht tangiert.

4.3 Parkplätze

Die Parkplätze für die Eigentümer befinden sich in der Tiefgarage. Den Besuchern stehen Aussenparkplätze gemäss den im Überbauungsplan ausgeschiedenen Flächen zur Verfügung. Die Anzahl der Parkplätze errechnet sich anhand Art. 35 der Bauordnung.

4.4 Containerabstellplatz

Abstellplätze für Container sind zusammengefasst und auf der dafür vorgesehenen Fläche untergebracht.

4.5 Ver- und Entsorgung (Plan Nr. 41)

Die Versorgung (Wasser, Elektro, TV, Telefon und Gas) erfolgt von der Hauptstrasse her ab den best. Hauptleitungen. Die Entsorgung (Kanalisation) erfolgt für das Schmutzwasser über die best. Kanalisation. Das Meteorwasser muss durch Infiltration abgeleitet werden. Ein Sicker-Teich wird als Auffangbecken und Sickergrube dienen.

5. WEITERE BESTIMMUNGEN

- 5.1 Inkrafttreten des Überbauungsplanes
Mit der Genehmigung des vorliegenden Überbauungsplanes durch den Gemeinderat und dem Abschluss des ordentlichen Auflage- und Einspracheverfahrens tritt der Überbauungsplan in Kraft.