

Überbauungsplan "Rastenhoschet", Näfels

Sonderbauvorschriften

Weitere verbindliche Bestandteile des Überbauungsplans:

- Situationsplan 1:500

Für die Grundstücke Grundbuch Näfels Parzellen Nummer 120 und 636



© 2012 swisstopo (JM100006)

Öffentliche Auflage vom 13. Dezember 2012 bis 14. Januar 2013

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 29. November 2013

Im Namen des Gemeinderates:

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeschreiberin

Genehmigung durch das Departement
Bau und Umwelt am:

28. JULI 2014

Der Departementsvorsteher

Die Bauherrschaft:

Sonnenau Immobilien AG

Der Verfasser Richtprojekt:

Fuchsbau Architekten AG

Metron Raumentwicklung AG
Stahlrain 2, 5201 Brugg
4. März 2014, miw/jkl

T: 056 460 91 11 www.metron.ch
F: 056 460 91 00 info@metron.ch

metron

F:\DATEN\WM\11-053-00\04_BER\BERICHT_VORSCHRIFTEN\SBV\SBV_V12_140306_DEF.DOC

Inhaltsverzeichnis

<i>Präambel</i>	3
<i>Allgemeine Bestimmungen</i>	3
Art. 1 Geltungsbereich / Verbindlichkeit / Ergänzendes Recht	3
Art. 2 Bestandteile	3
Art. 3 Zweck / Ziele	3
<i>Bauvorschriften</i>	4
Art. 4 Baubereich für Hauptbauten (Hochbauten)	4
Art. 5 Baubereich für Garagen / Carports (Hochbauten)	4
Art. 6 An- und Nebenbauten sowie unterirdische Bauten	4
<i>Nutzungsvorschriften</i>	5
Art. 7 Art und Mass der Nutzung	5
<i>Gestaltungsvorschriften</i>	6
Art. 8 Architektonische Gestaltung	6
Art. 9 Umgebungsbereich	6
<i>Erschliessung und Parkierung</i>	7
Art. 10 Erschliessungsstrasse	7
Art. 11 Erschliessungsweg	7
Art. 12 Öffentliche Fuss- und Radwegverbindung	7
Art. 13 Parkierung	8
Art. 14 Veloparkierung	8
<i>Ver- und Entsorgung</i>	8
Art. 15 Energie	8
Art. 16 Wasser- und Elektrizitätsversorgung	9
Art. 17 Entsorgung	9
<i>Natur und Umwelt</i>	9
Art. 18 Ökologie und Bepflanzung	9
Art. 19 Gewässer und Uferbereich	9
<i>Umsetzung</i>	9
Art. 20 Etappierung	9
<i>Qualitätssicherung und Schlussbestimmungen</i>	10
Art. 21 Qualitätssicherung	10
Art. 22 Inkrafttreten, Änderung und Aufhebung	10

Präambel

Der Gemeinderat erlässt gestützt auf Art. 24 bis 29 des Raumentwicklungs- und Baugesetzes des Kantons Glarus vom 02. Mai 2010 (RBG) und Art. 11 der Bauordnung Näfels vom 01. Juli 2011 (BO) die nachstehenden Sonderbauvorschriften (SBV):

Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich / Verbindlichkeit / Ergänzendes Recht

¹ Die vorliegenden Sonderbauvorschriften gelten für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

² Der Situationsplan unterscheidet zwischen Genehmigungsinhalten und Orientierungsinhalten. Die Genehmigungsinhalte werden hiermit festgesetzt. Die Orientierungsinhalte dienen ausschliesslich dem besseren Verständnis des Überbauungsplans und sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

³ Der Planungsbericht dient ausschliesslich der Erläuterung der Planung und ist nicht verbindlicher Bestandteil des Überbauungsplans. Das Richtprojekt vom März 2013 hat wegweisenden Charakter für die Beurteilung der Qualität gemäss Art. 21.

⁴ Soweit der Überbauungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die jeweils aktuelle Bauordnung (BO) und der jeweils aktuelle Zonenplan (ZP) Glarus Nord.

⁵ Das übergeordnete eidgenössische und kantonale Recht bleibt vorbehalten.

Art. 2 Bestandteile

Der Überbauungsplan besteht aus den vorliegenden Sonderbauvorschriften und dem zugehörigen Situationsplan 1:500.

Art. 3 Zweck / Ziele

¹ Der Überbauungsplan verfolgt das Ziel einer gestalterisch und funktional hochstehenden und nachhaltigen Überbauung. Das Richtprojekt vom März 2013 ist wegleitend.

² Mit dem Überbauungsplan sind insbesondere folgende Ziele sicherzustellen:

- überzeugende städtebauliche Gesamtidee mit klarer städtebaulich-architektonischer Struktur, welche sich in das bestehende Ortsbild einpasst
- hohe Wohnqualität und vielfältige Wohnorganisationen
- haushälterische Nutzung des Bodens durch verdichtete Bauweise
- grosszügige private und öffentliche Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität sowie gestalterischer und ökologischer Qualität
- effiziente Arealerschliessung

Bauvorschriften

Art. 4 Baubereich für Hauptbauten (Hochbauten)

¹ Die definierten Baubereiche umfassen den bebaubaren Bereich für Hauptbauten inkl. Auskragungen wie Balkone, Wintergärten, Erker und dergl.

² Innerhalb der Baubereiche Q bis S sind drei Vollgeschosse zu realisieren.

³ Die min. und max. zulässige, anrechenbare Geschossfläche (aGF), die max. Anzahl Vollgeschosse (VG), die max. Gesamthöhe (Kote OK DG m ü. M.) sowie die minimale Höhe Oberkant Erdgeschoss (Kote OK EG m ü. M.) sind im Überbauungsplan für die einzelnen Baubereiche für Hauptbauten festgelegt. Die max. Gesamthöhe (Kote OK DG m ü. M.) gemäss Überbauungsplan darf nicht überschritten werden. Davon ausgenommen sind technisch bedingte Dachaufbauten wie insbesondere Kamine, Liftaufbauten, Lüftungsrohre sowie Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie. Die Nutzung der Dächer zu Wohn- und Aufenthaltszwecken ist ausgeschlossen.

⁴ Es sind ausschliesslich Flachdächer erlaubt.

⁵ Den Übergängen vom bestehenden Terrain zum höher gelegenen Erdgeschossniveau ist hinsichtlich der Gesamtwirkung besondere Beachtung zu schenken.

Art. 5 Baubereich für Garagen / Carports (Hochbauten)

¹ Die Baubereiche für Garagen / Carports sind im Situationsplan festgelegt. Sie dienen der Erstellung von oberirdischen Bauten für Abstellplätze sowie im schraffierten Bereich für die Überdeckung von Hauszugängen. Die Gesamtfläche ist auf 420 m² festgelegt.

² Der Vorbereich bei Garagen (Vorplatz) hat mindestens 5.0 m zu betragen. Carports dürfen unter Beachtung der Verkehrssicherheit direkt an den Erschliessungsweg gestellt werden.

³ Die Anordnung und die Ausgestaltung der Bauten für die Abstellplätze (Garagen und Carports) haben sich hinsichtlich der Gesamtwirkung optimal einzuordnen.

Art. 6 An- und Nebenbauten sowie unterirdische Bauten

¹ Die Erstellung von An- und Nebenbauten ist im Umgebungsbereich zulässig. Bezüglich der Anzahl und Anordnung der An- und Nebenbauten ist das Richtprojekt vom März 2013 wegleitend.

² Eingeschossige An- und Nebenbauten weisen eine sichtbare Höhe von max. 3.30 m und eine maximale Grundfläche von 50 m² auf. Der Dachvorsprung darf 50 cm nicht überschreiten.

³ Für An- und Nebenbauten gemäss Abs. 2 gilt eine max. Überbauungsziffer von 0.05.

Nutzungsvorschriften

Art. 7 Art und Mass der Nutzung

¹ Die maximal zulässige Ausnutzungsziffer beträgt 0.8 und entspricht einer anrechenbaren Geschossfläche von 25'150 m². Die minimal zulässige Ausnutzungsziffer beträgt 0.6 und entspricht einer anrechenbaren Geschossfläche von 18'950 m².

² Die minimal und maximal zulässige, anrechenbare Geschossfläche wird pro Baubereich wie folgt festgesetzt:

Baubereich	minimal anrechenbare Geschossfläche (aGF) in m ²	maximal anrechenbare Geschossfläche (aGF) in m ²
A	1'200	1'600
B	1'200	1'600
C	1'200	1'600
D	1'200	1'600
E	1'200	1'600
F	1'000	1'350
G	1'000	1'350
H	750	1'000
I	750	1'000
J	1'550	2'050
K	1'200	1'600
L	950	1'200
M	750	1'000
N	750	1'000
O	1'550	2'050
P	1'200	1'600
Q	500	650
R	500	650
S	500	650
Total Perimeter	18'950	25'150

³ Zur anrechenbaren Geschossfläche zählen alle für das Wohnen oder das Gewerbe verwendbaren Geschossflächen einschliesslich Gänge, Treppenhäuser, Liftschächte sowie Mauer- und Wandquerschnitte (inkl. Aussenmauerwerk). Bei abgeschrägten Räumen werden Geschossflächen, die eine lichte Höhe von weniger als 1.50 m aufweisen, nicht angerechnet. Der anrechenbaren Geschossfläche nicht angerechnet werden dem Wohnen oder dem Gewerbe sowie dem dauernden Aufenthalt nicht oder nur beschränkt dienende Räume wie Kellerräume, Estrichräume, nicht gewerblich genutzte Einstellräume, verglaste und nicht mit Fremdenergie beheizte Veranden, Vorbauten, Balkone (ausser der Erschliessung von anrechenbaren Räumen dienende Laubengänge), Terrassen

und nicht beheizte Wintergärten, ferner unterirdische Gewerberäume ohne Arbeitsplätze, insbesondere Lagerräume.

Gestaltungsvorschriften

Art. 8 Architektonische Gestaltung

¹ Die Bauten und Anlagen sind für sich, in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass sie hinsichtlich Massstäblichkeit, Proportionierung und Gliederung der Bauvolumen, Formensprache sowie Materialisierung und Farbgebung eine überdurchschnittliche Qualität aufweisen und eine vorzügliche Gesamtwirkung über das ganze Areal erzielen. Wegleitend für die Gestaltung der Bauten und Anlagen ist das Richtprojekt vom März 2013.

² Für die Neubauten ist eine sorgfältige, zeitgenössische Architektur mit hohen gestalterischen Ansprüchen anzustreben.

³ Die Zugänge und die technischen Anlagen zu den unterirdischen Bauten dürfen das Gesamtbild und den Freiraum nicht beeinträchtigen.

⁴ Technische Aufbauten müssen sich gestalterisch sehr gut in die Dachgestaltung integrieren.

Art. 9 Umgebungsbereich

¹ Der Umgebungsbereich ist so zu gestalten, dass er eine überdurchschnittliche Qualität aufweist und eine vorzügliche Gesamtwirkung über das ganze Areal erzielt. Wegleitend für die Gestaltung des Umgebungsbereichs sind das Richtprojekt sowie der zugehörige Bericht zur Umgebungsgestaltung vom März 2013.

² Die für die Bewohnerschaft gemeinschaftlichen Einrichtungen wie Kinderspielflächen, Spielrasen und Aufenthaltsbereiche sind im Situationsplan eingetragen und haben verschiedene Nutzungs- und Aufenthaltsqualitäten auszuweisen. Das Spielangebot soll Kindern unterschiedlicher Altersstufen ein reiches Angebot an Betätigungsmöglichkeiten bieten.

³ Die gemeinschaftlichen Einrichtungen sind untereinander für die Bewohnerschaft der Siedlung zu vernetzen.

⁴ Der im Plan bezeichnete Bereich "öffentlicher Platz" ist als attraktiver Quartierplatz zu gestalten und dient als multifunktionaler Begegnungs- und Aufenthaltsort.

⁵ Die definitive Gestaltung des öffentlichen Platzes muss mit dem Erschliessungsweg, integral als Gesamtprojekt gestaltet und ausgeführt werden (Anordnung, Beleuchtung, Übergänge, Bepflanzung usw.).

⁶ Die im Situationsplan eingetragenen, siedlungsinternen Wegverbindungen sind zusammen mit den Neubauten zu erstellen. Diejenigen Wege, welche als Notzufahrt dienen, sind im Situationsplan bezeichnet und haben eine Breite von mind. 3.0 m aufzuweisen.

Erschliessung und Parkierung

Art. 10 Erschliessungsstrasse

¹ Die Erschliessungsstrasse dient der Zu- und Wegfahrt für das Quartier sowie als öffentliche Fuss- und Radwegverbindung.

² Die befahrbare Fläche (Erschliessungsstrasse) hat eine minimale Breite von 4.5 m aufzuweisen. Die ungefähre Lage ist im Situationsplan eingetragen.

³ Es ist auf eine attraktive Ausgestaltung (Beleuchtung, Übergänge, Bepflanzung usw.) zu achten.

⁴ Bei der Einmündung der Erschliessungsstrasse in die Obererlenstrasse ist ein minimaler Sichtbereich (Sichtzone) gemäss VSS-Norm SN 640 273 einzuhalten.

Art. 11 Erschliessungsweg

¹ Der Erschliessungsweg dient der Zu- und Wegfahrt für das Quartier sowie als öffentliche Fuss- und Radwegverbindung.

² Die befahrbare Fläche (Erschliessungsweg) hat eine minimale Breite von 3.5 m aufzuweisen. Die ungefähre Lage ist im Situationsplan eingetragen.

³ Es ist auf eine attraktive Ausgestaltung zu achten (Beleuchtung, Übergänge, Bepflanzung, Wendemöglichkeit usw.).

Art. 12 Öffentliche Fuss- und Radwegverbindung

¹ Die öffentliche Fuss- und Radwegverbindung soll möglichst als direkte Wegverbindung ins Zentrum von Näfels angelegt werden.

² Im Grundbuch des Kantons Glarus ist ein durchgehendes Fuss- und Fahrwegrecht ab der Kat. Nr. 696 bis zur Strasse "Tschudihoschet", Kat. Nr. 125, zu Gunsten der Gemeinde Glarus Nord und zu Lasten der Grundstücke Kat. Nr. 120 und 636 mit einer Breite von 2.50 m einzutragen. Die Erstellung (Baulast und Zeitpunkt) und der Unterhalt sind in einem separaten Dienstbarkeitsvertrag zu regeln..¹

³ Die Mindestbreite für den öffentlichen Fuss- und Radweg, welcher an die Strasse Bachdörfli anschliesst, beträgt 3.5 m. Die ungefähre Lage ist im Situationsplan eingetragen.

¹ Änderung aufgrund Beschluss an der Gemeindeversammlung vom 29.11.2013

⁴ Es ist auf eine attraktive Ausgestaltung (Beleuchtung, Übergänge, Bepflanzung usw.) sowie Sicherstellung der Sichtbeziehungen zu achten.

Art. 13 Parkierung

¹ Es dürfen maximal 240 Parkplätze erstellt werden. Davon sind mindestens 10% der Parkplätze als Besucherparkplätze auszubilden.

² Die Parkplätze für die Baubereiche A bis P sind unterirdisch anzulegen. Die unterirdischen Parkplätze sind innerhalb des im Situationsplan festgehaltenen Bereichs für unterirdische Parkierung zu erstellen. Die Besucherparkplätze sind oberirdisch, in dem im Situationsplan bezeichneten Bereich, östlich des öffentlichen Platzes anzuordnen.

³ Die Parkplätze für die Baubereiche Q bis S sind in dem dafür vorgesehenen Bereich für Garagen / Carports anzuordnen.

⁴ Die ungefähre Lage der Zu- und Wegfahrten zur Parkierung für die Teilgebiete 1, 2 und 3 sind im Situationsplan bezeichnet. Der Hochwassersituation ist entsprechend Rechnung zu tragen (z.B. Zu- und Wegfahrtbereich min. Kote 437.00 m ü. M.)

⁵ Mit dem Verkauf der Wohnungen in den Baubereichen A bis P ist die Verpflichtung zur Übernahme eines unterirdischen Garagenplatzes im Rahmen der Verträge sicherzustellen.

Art. 14 Veloparkierung

¹ Für Wohnnutzungen müssen pro Zimmer mindestens 0.75 Veloabstellplätze erstellt werden.

² Ca. 70% der Abstellplätze müssen stufenlos zugänglich sein und als sichere, abschliessbare und gedeckte Langzeitparkplätze ausgestaltet werden, beispielsweise in gut zugänglichen Velokellern. Ca. 30% müssen als Kurzzeitparkplätze oberirdisch, nahe bei den Hauseingängen angeordnet werden. Die oberirdischen Abstellplätze müssen gedeckt sein.

³ Für Gewerbe und Dienstleistungen ist ein Abstellplatz pro Arbeitsplatz zu erstellen.

Ver- und Entsorgung

Art. 15 Energie

¹ Im ganzen Geltungsbereich ist bei Neubauten die Gebäudehülle mindestens im MINERGIE- Standard auszuführen.

² Als Energieträger für die Wärmeversorgung ist die Nutzung des Grundwassers zu prüfen und sofern wirtschaftlich zumutbar zu nutzen. Mit der Baueingabe ist ein entsprechendes Energiekonzept einzureichen.

³ Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf Flachdächern ist erlaubt.

Art. 16 Wasser- und Elektrizitätsversorgung

Die ungefähre Lage der Wasser- und Elektrizitätsleitungen sowie die geplante Trafostations sind im Situationsplan bezeichnet.

Art. 17 Entsorgung

¹ Die Infrastrukturanlage für die Entsorgung von Abfällen (Entsorgungsplatz) ist beim gekennzeichneten Standort im Bereich der Zu- und Wegfahrt des Areals anzuordnen. Der Bereich ist gestalterisch oder baulich optisch zu schützen und in genügend grosser Dimensionierung (Abfallcontainer, Glassammelstelle usw.) auszuführen.

Natur und Umwelt

Art. 18 Ökologie und Bepflanzung

¹ Die Aussenräume und die Gebäude sind nach ökologischen Grundsätzen zu gestalten und mit den umliegenden naturnahen Strukturen (z.B. Bach) zu vernetzen.

² Nicht begehbare Teile der Flachdächer sind zu begrünen.

³ Für Art und Umfang der Bepflanzung und Retention sind das Richtprojekt sowie das Bepflanzungskonzept vom März 2013 (Bericht zur Umgebungsgestaltung) wegleitend.

Art. 19 Gewässer und Uferbereich

¹ Der Uferbereich gemäss Situationsplan bezeichnet den Gewässerraum gemäss Gewässerschutzverordnung des Bundes.

² Für den Bereich des Gewässerraums gelten die Nutzungsbestimmungen von Art. 41 c der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV).

Umsetzung

Art. 20 Etappierung

¹ Das Überbauungsplangebiet wird in vier Bauetappen bzw. Teilgebiete unterteilt. Diese sind in ihrer zeitlichen Abfolge flexibel. Die Abgrenzung dieser Etappen ist im Situationsplan orientierend eingetragen.²

² Änderung aufgrund Beschluss an der Gemeindeversammlung vom 29.11.2013

² Die Erschliessung und der öffentliche Platz (Erschliessungsstrasse, Wasser- und Stromleitungen, Erschliessungsweg im Bereich des öffentlichen Platzes) sowie die Infrastrukturanlage für die Entsorgung von Abfällen (Entsorgungsplatz) sind zwingend mit der ersten Etappe zu realisieren.

Qualitätssicherung und Schlussbestimmungen

Art. 21 Qualitätssicherung

¹ Das Richtprojekt vom März 2013 ist für die Typologie und Gestaltung der Bauten und Freiräume massgebend, insbesondere bezüglich Art. 6 (An- und Nebenbauten), Art. 8 (Architektonische Gestaltung), Art. 9 (Umgebungsgestaltung) sowie Art. 18 (Bepflanzung und Retention).

² Abweichungen vom Richtprojekt sind zulässig, sofern damit eine mindestens gleichwertige Qualität erreicht wird. Dieser Nachweis erfolgt durch ein unabhängiges Fachgutachten oder durch ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren nach den Grundsätzen der massgebenden SIA-Ordnungen.

³ Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren ist der Gemeinde Glarus Nord ein Vorprojekt (Voranfrage) einzureichen. Das Vorprojekt wird von der Gestaltungskommission geprüft.

⁴ Bauten, Anlagen und Aussenräume sind so zu gestalten, dass sie hinsichtlich Massstäblichkeit, Proportionen und Gliederung der Bauvolumen, Formensprache sowie Materialisierung und Farbgebung eine gute Qualität und Gesamtwirkung über das ganze Areal erzielen. Dies gilt insbesondere auch bei einer etappenweisen Realisierung.

Art. 22 Inkrafttreten, Änderung und Aufhebung

¹ Der Überbauungsplan mit den dazugehörigen Sonderbauvorschriften tritt mit der Genehmigung durch das zuständige Departement des Kantons in Kraft.