

**Kanton Glarus
Gemeinde Oberurnen**

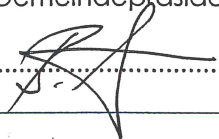
Überbauungsplan "Unter Giessen"

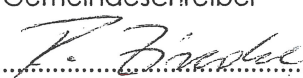
SPEZIELLE BAUVORSCHRIFTEN

Genehmigt vom Gemeinderat Oberurnen am 17. Juni 2003

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

.....


.....


13. Juni 2003

432-02b

R+K

Remund + Kuster

Büro für Raumplanung AG

Churerstrasse 47, 8808 Pfäffikon SZ
Telefon 055 410 19 60
Telefax 055 410 33 18
E-Mail r+k@remund-kuster.ch

Überbauungsplan „Unter Giessen“ Oberurnen

SPEZIELLE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 1

Rechtsgrundlage

Der Gemeinderat Oberurnen erlässt, gestützt auf Art. 14 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes, sowie auf Art. 8 der Bauordnung der Gemeinde Oberurnen (1993) den Überbauungsplan „Unter Giessen“.

Art. 2

Zweck

Der Überbauungsplan bezweckt die Sicherstellung einer Überbauung mit guter Wohnqualität und sorgfältiger Erschliessung, unter Beachtung der Gefahren durch Wasserereignisse von Rauti- und/oder Giessenbach.

Art. 3

Bestandteile

Der Überbauungsplan besteht aus den verbindlichen Bestandteilen

- Spezielle Bauvorschriften;
- Situationsplan 1:500.

Art. 4

Geltungsbereich

Die speziellen Bauvorschriften gelten für den im Situationsplan 1:500 dargestellten Perimeter.

Art. 5

Übergeordnete
Vorschriften

Soweit der Überbauungsplan nichts Abweichendes festlegt, gilt die Bauordnung der Gemeinde Oberurnen.

Art. 6

Lage der Bauten

Die Lage der Gebäude wird durch die Baubereiche bestimmt. Vorbehalten bleibt Art. 7.

Hauptbauten und Nebenbauten

Hauptbauten und Nebenbauten sind nur im Baubereich (gelber Bereich) zulässig.

Art. 7Grenzabstand
Strassenabstand

Für die Grenzabstände von Hauptbauten und niedrigen An- und Nebenbauten gilt das Raumplanungs- und Baugesetz (RBG). Nach Süden gilt ein grosser Grenzabstand von mindestens 7 m. Der minimale Strassenabstand beträgt für Hauptbauten 4 m und für niedrige An- und Nebenbauten 3 m. Vor Garagen ist ein Vorplatz von mindestens 5 m Länge zu gewährleisten.

Soweit die Baubereiche dies erlauben, kann durch nachbarliche Vereinbarung ein Näherbaurecht oder Grenzbaurecht begründet werden, unter Vorbehalt einwandfreier feuerpolizeilicher Verhältnisse.

Art. 8

Ausnützung

Die Ausnützungsziffer beträgt max. 0.50, zusätzlich für An- und Nebenbauten max. 0.10. Die Fläche des Freihalte- und Umgebungsbereiches darf in die Ausnützungsziffer eingerechnet werden.

Art. 9

Niveaupunkt

Der Niveaupunkt wird pro Parzelle ermittelt. Er liegt in der Gebäudemitte, auf der Höhe der nächstgelegenen Strassenmitte.

Art. 10

Gebäudehöhe

Die zonengemässe Gebäudehöhe ist ab dem Niveaupunkt gemäss Art. 9 der speziellen Vorschriften zu messen.

Der Fussboden des Erdgeschosses darf Oberkant nicht mehr als 1.3 m über dem Niveaupunkt liegen.

Gestaltung Neues Terrain

Art. 11

Aus Gründen des Hochwasserschutzes ist das neue Terrain innerhalb von Baubereich und Umgebungsbereich durch Aufschüttung auf die Höhe des Strassenniveaus anzuheben. Höchstens 10 % der gesamten Grundstücksfläche dürfen um max. 1.3 m ab Niveau-punkt aufgeschüttet werden. Weitergehende Terrainaufschüttungen sind nicht zulässig.

Böschung zu Freihaltebereich

Art. 12

Im Freihaltebereich darf die Höhenlage des gewachsenen Terrains nach oben nicht verändert werden. Vom neuen Terrain zum gewachsenen Terrain des Freihaltebereichs ist der Niveauunterschied ausserhalb des Freihaltebereichs durch eine natürliche Böschung mit einer Steigung nicht steiler als 2:3 oder teilweise mit einer Stütz-mauer zu gestalten.

Hochwasser- schutz

Art. 13

Für das Überbauungsplangebiet gelten die Vorschriften der Gefahrenzone blau (Wasserereignisse) der Bauordnung mit folgendem Inhalt:

„In der Gefahrenzone blau (Wasserereignisse) sind bei Neubauten, wesentlichen Umbauten und Wiederaufbauten die gefährdeten Öffnungen sowie undichte Teile der Gebäudehülle konstruktiv so zu gestalten, dass sie gegen eindringendes Wasser abgedichtet sind oder innert nützlicher Frist mit bereitgestellten Materialien abgedichtet werden können. Fluchtwege in höhere Gebäudeteile sind jederzeit und ungehindert sicherzustellen.

Gefährdete Räume dürfen nicht der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen dienen. Geländeänderungen sind so zu gestalten, dass das Wasser möglichst ungehindert abfließen kann. Die Zugänglichkeit zu den Gerinnen für Schutz- und Unterhaltsmassnahmen ist sicherzustellen“.

Art. 14

Freihaltebereich

Die bestehende Uferbestockung ist durch laufende Pflege in ihrem Umfang und in ihrer Funktion als Ufersicherung zu gewährleisten.

Die öffentlichen Dienste oder ihre Beauftragten haben jederzeit freien Zugang für nötige Arbeiten des Gewässerunterhalts.

Art. 15

Etap pierung

Die Überbauung kann in Etappen realisiert werden.