

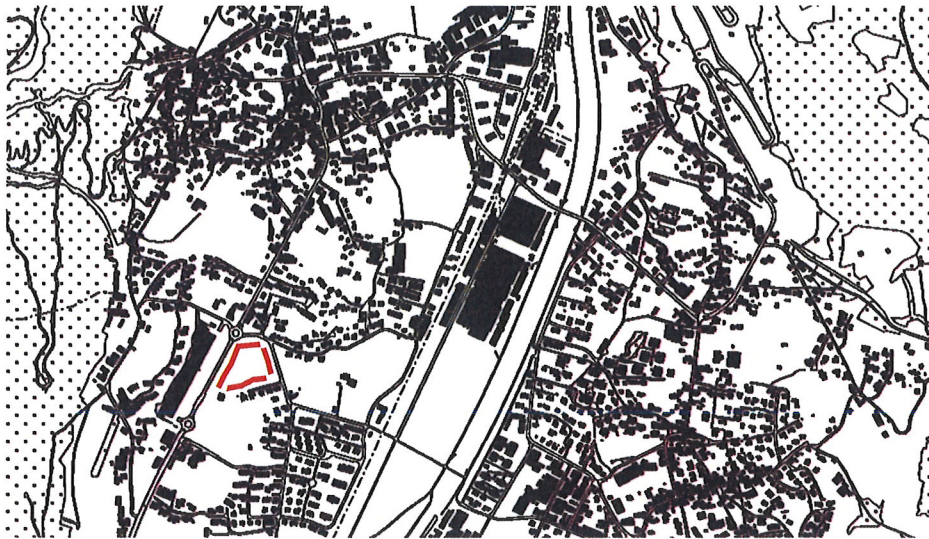


Überbauungsplan „Feld“, Näfels

Sonderbauvorschriften (SBV)

Für das Grundstück Grundbuch Näfels Parzelle Nummer 95

Lageplan

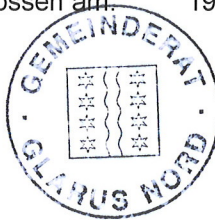


Öffentliche Auflage vom: 20. Juni 2013 bis 22. Juli 2013

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am: 19. Juni 2015

Im Namen des Gemeinderates:

Der Gemeindepresident



Die Gemeindeschreiberin

Genehmigt durch das Departement
Bau und Umwelt am:

Der Departementsvorsteher

24. JULI 2017

Bauherrschaft / Grundeigentümerin: GL Nord Real Estate AG, Bahnhofstrasse 1, 8808 Pfäffikon SZ

Architekt / Planer: IWB GENERALUNTERNEHMUNG AG, Bahnhofstrasse 1, 8808 Pfäffikon SZ

Erstellt am 19. September 2016

INHALTSVERZEICHNIS

EINLEITENDE BESTIMMUNGEN

Art. 1	Geltungsbereich	3
Art. 2	Subsidiäres Recht	3
Art. 3	Bestandteile	3
Art. 4	Verbindlichkeit	3
Art. 5	Zweck	4

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN / BAUVORSCHRIFTEN

Art. 6	Baubereiche Hauptbauten	4
Art. 7	Baubereiche Nebengebäude	5
Art. 8	Abstände	5
Art. 9	Gebäudelängen	6
Art. 10	Gebäudehöhen / Geschosszahl	6
Art. 11	Ausnutzung	6
Art. 12	Architektonische Gestaltung	7
Art. 13	Energiestandard	7
Art. 14	Erschliessung	8
Art. 15	Motorfahrzeug- und Veloabstellplätze	8
Art. 16	Umgebungsgestaltung	9
Art. 17	Erholungsflächen / Kinderspielplätze	9
Art. 18	Abfallentsorgung	9
Art. 19	Lärmschutz	9
Art. 20	Etappierung	10

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 21	Inkrafttreten / Änderung / Aufhebung	10
---------	--------------------------------------	----

EINLEITENDE BESTIMMUNGEN

Art. 1

Geltungsbereich

Der Überbauungsplan „Feld“ umfasst die Parzelle KTN 95 im Dorf Näfels mit einer Fläche von 16`357 m². Die Parzelle befindet sich in der Bauzone W2b. Der Geltungsbereich für die Gestaltungsgrundsätze ist im Überbauungsplan (Plan Nr. 1209-01) als Überbauungsplanperimeter bezeichnet.

Art. 2

Subsidiäres Recht

Soweit die Bestimmungen des Überbauungsplanes nichts anderes vorschreiben, gilt die aktuelle kommunale Bauordnung (BO) und das kantonale Raumentwicklungs- und Baugesetz (RBG).

Art. 3

Bestandteile

Der Überbauungsplan „Feld“ besteht aus folgenden Bestandteilen:

Überbauungsplan-Unterlagen mit verbindlichem Charakter:

	Mst.	Plan-Nr.
▪ Sonderbauvorschriften (SBV)		
▪ Überbauungsplan	1:500	1209-01

Zusätzliche Unterlagen mit hinweisendem Charakter:

▪ Katasterplan /Situation	1:500	1209-02
▪ Umgebungsplan	1:500	1209-03
▪ Richtprojekt	1:500 / 1:200	
▪ Erläuterungsbericht mit Anhang		
▪ Modell	1:500	
▪ Grundbuchauszug		
▪ Lärmschutznachweis, Büro dB Akustik, Pfäffikon		
▪ Hydrogeol. Baugrunduntersuchung, Dr. A. Zingg, Jona		

Art. 4

Verbindlichkeit

1. Verbindliche Planinhalte, wozu neben den Sonderbauvorschriften die gemäss Legende des Überbauungsplanes genannten verbindlichen Angaben gehören, sind verpflichtend und auf jeden Fall einzuhalten. Abweichungen bedürfen einer Änderung des Überbauungsplanes.
2. Die weiteren, nicht verbindlichen Planinhalte gemäss Legende des Überbauungsplanes sowie sämtliche Richtprojektunterlagen sind lediglich richtungsweisend oder orientierend und zeigen nur die Richtung der zukünftigen Lösungen innerhalb der verbindlichen Angaben des Überbauungsplanes auf.

**Art. 5
Zweck**

Der Überbauungsplan „Feld“ bezweckt eine ausgewogene Lösung zwischen der haushälterischen Nutzung des Bodens und der Sicherstellung einer qualitativ hochstehenden Bebauung mit einer architektonisch und städtebaulich guten Gestaltung. Dies mit folgenden Zielen und Vorteilen gegenüber der Normalbauweise:

- Ansprechende Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung sowie zu Nachbargrundstücken mit einer harmonischen Einordnung in das Gesamtbild.
- Grosse, zusammenhängende Grün-, Erholungs- und Kinderspielflächen als zentraler und begrünter Innenhof mit einer Fläche von ca. 6`800 m².
- Konzentrierte PW-Erschliessung für die ganze Überbauung an einem zentralen Punkt an der Aserstrasse.
- Bewohner-Parkplätze in gedeckten Einstellhallen. Besucher-Parkplätze oberirdisch zusammengefasst und in der Einstellhalle.
- Getrennter Fussgänger- und Fahrverkehr.
- Ansprechende architektonische und grundrissliche Gestaltung mit einem differenzierten Wohnungsangebot.
- Haushälterischer Umgang mit den Baulandreserven.
- Massnahmen zur Energieeinsparung durch umweltfreundliche Heizsysteme (Wärmepumpe mit Erdsonden oder Sonnenkollektoren) und eine verbesserte Wärmedämmung der Gebäudehülle. Es ist der Minergie-Standard für Wohnbauten anzustreben. Die Gebäudehülle ist mindestens im Minergie-Standard auszuführen.
- Behindertengerechte Gestaltung der Wohnbauten (behindertengerecht anpassbar).
- Meteorwasserretention durch Flachdachbegrünungen.
- Öffentliche und mit einem Wegrecht gesicherte Fussgängerverbindung durch den zentralen Innenhof.
- Berücksichtigung der Lärmsituation entlang der Kantonsstrasse durch eine geeignete Disposition und Ausrichtung der Grundrisse.

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN / BAUVORSCHRIFTEN**Art. 6
Baubereiche
Hauptbauten**

1. Innerhalb der Mantellinien der Baubereiche A bis C können Hauptbauten mit Wohnnutzungen und nicht störenden Gewerbenutzungen realisiert werden. In den Untergeschossen dieser Baubereiche sind auch alle Nutzungen gemäss Abs. 2 gestattet.
2. Innerhalb der Mantellinie des Baubereiches Einstellhalle können Keller- und Haustechnikräume, Abstellräume, Lager,

Tiefgaragen sowie alle im dabei überlagerten Umgebungsbereich gestatteten Bauten und Anlagen erstellt werden. Die Bauten in diesem Baubereich können als Sockelgeschoss ausgebildet werden und dürfen das gewachsene Terrain bis auf eine Kote von 442.50 m.ü.M. überragen.

3. Die Mantellinien der Baubereiche stellen horizontale Baubegrenzungslinien dar, welche Standort und maximale horizontale Ausdehnung der Hochbauten bestimmen. Vorspringende Gebäudeteile wie Balkone, Erker, Vordächer udgl. dürfen um max. 1.50 m über die Mantellinien hinausragen, dies auf einem Drittel der Fassadenlänge und mit einer minimalen Lichthöhe von 4.50 m ab bestehendem Grund. Dachvorsprünge und Wasserrinnen dürfen 0.50 m über die Mantellinien hinausragen, dies auf der ganzen Fassadenlänge und mit einer minimalen Lichthöhe von 4.50 m ab Niveau-punkt. Aushängeschilder und Reklamen dürfen um max. 1.50 m über die Mantellinien hinausragen, dies mit einer minimalen Lichthöhe von 4.50 m ab bestehendem Grund.
4. Die Höhenbegrenzungslinien der Baubereiche stellen vertikale Baubegrenzungslinien dar, welche die maximale vertikale Ausdehnung der Hochbauten bestimmen (siehe auch Art. 10 SBV, Gebäudehöhen).

Art. 7 Baubereiche Nebengebäude

Im Bereich Einstellhalle / Innenhof ist der Bau von eingeschossigen Nebengebäuden mit einer Grundfläche von gesamthaft max. 200 m² und einer Gebäudehöhenkote von max. 446.00 m.ü.M gestattet, sofern diese Bauten die Funktion von Gemeinschaftsräumen oder gedeckten Spielhallen udgl. erfüllen und der besseren Nutzung des Innenhofes dienen. Die Fläche pro einzelne Nebenbaute ist auf maximal 100 m² beschränkt.

Art. 8 Abstände

1. Die Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb des Überbauungsplan-Perimeters ergeben sich aus den im Überbauungsplan definierten Baubereichen.
2. Die internen Gebäudeabstände können dabei wie folgt reduziert werden:
 - Zwischen Baubereich A und B auf 4.0 m
 - Zwischen Baubereich B und C auf 7.0 m
3. Gegen die Kantonsstrasse ist ein Strassenabstand von mindestens 6.0 m einzuhalten. Gegen die Aserstrasse und die Erschliessungsstrasse auf KTN 1266 ist ein Strassenabstand von mindestens 5.0 m einzuhalten.
4. Für vorspringende Gebäudeteile in Abstandsbereichen und an der Grenze zum öffentlichen Grund (Kantons- und Aserstrasse) gilt Art. 6, Abs. 3, SBV.

Art. 9 Gebäudelängen

Die Gebäudelängen werden durch die im Überbauungsplan festgelegten Mantellinien der Baubereiche A bis C und Einstellhalle definiert.

Art. 10 Gebäudehöhen Geschosszahl

- Die Gebäudehöhen werden durch die im Überbauungsplan festgelegten Höhenbegrenzungslinien und die verbindlichen Höhenkoten für die einzelnen Baubereiche definiert. In den Baubereichen gelten dabei folgende Vorschriften:

Baubereich	Max. Höhenkote	Maximale Vollgeschosszahl	Minimale Vollgeschosszahl
A	453.60 m.ü.M.	4	4
B	453.60 m.ü.M.	4	3
C	450.70 m.ü.M.	3	2
Einstellhalle	442.50 m.ü.M.	---	
Einstellhalle / Innenhof	446.00 m.ü.M.	1 VG, Nebenbauten mit gesamthaft max. 200 m2 Grundfläche	

- Technisch bedingte Aufbauten oder Gebäudeteile wie Kamine, Liftaufbauten, Sonnenkollektoren udgl. werden bei der Bemessung der Gebäudehöhe nicht berücksichtigt.
- Das Untergeschoss kann als sichtbares Sockelgeschoss erstellt werden, wobei UK Untergeschossdecke maximal 2.50 m über dem Niveaupunkt liegen darf.
- Die Parzelle KTN 95 liegt im gelben Gefahrenbereich „Kleinhlinthli“ (Gefahrenkarte Rauti und Zuflüsse). Die Kote der Erdgeschosse hat auf mind. 441.50 m.ü.M. und die Kote der Einfahrt zur Tiefgarage auf mind. 440.30 m.ü.M. zu liegen.

Art. 11 Ausnutzung

- Die anrechenbare Landfläche der Parzelle KTN 95 beträgt 16'357 m2.
- Die zulässige Ausnutzung nach aktueller Regelbauweise beträgt für die Zone W2b für Hauptbauten 0.45 (Ausnutzungsziffer) und für Nebenbauten 0.05 (Überbauungsziffer). Mit dem Überbauungsplan „Feld“ kann die Ausnutzungsziffer für Hauptbauten auf 0.80 erhöht werden.
- Die für den Überbauungsplan „Feld“ mögliche Bruttogeschossfläche für Hauptbauten beträgt maximal 13'085 m2 (Landfläche 16'357 m2 x AZ 0.8). Bei einer Etappierung der

Überbauung dürfen in den einzelnen Baubereichen folgende maximalen Bruttogeschossflächen realisiert werden:

- Baubereich A: 7'600 m²
- Baubereich B: 2'700 m²
- Baubereich C: 3'200 m²

4. Die Fläche für eingeschossige Nebenbauten im Innenhof wird gem. Art 7 SBV auf gesamthaft maximal 200 m² beschränkt.

Art. 12

Architektonische Gestaltung

1. Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien, welche auf eine angemessene Anzahl zu beschränkt sind und Farben, welche als dezente und in die Umgebung passende Farbtöne zu wählen sind. Bezüglich der architektonischen Gestaltung ist das Richtprojekt wegleitend.
2. Alle Bauten sind mit Flachdächern zu gestalten. Nicht begehbare Flachdächer von Hauptbauten sind extensiv zu begrünen.
3. Es sind klar geschnittene und präzise Bauvolumen ohne zurückversetzte Dach- oder Attikageschosse zu realisieren. Einzelne untergeordnete Gebäuderücksprünge zur Gliederung der Baukörper sind möglich.
4. Die Fassadenebenen haben zur Gliederung der langen Baukörper den geknickten Mantellinien der Baubereiche zu folgen.
5. Die Strassenfassaden sind auf Grund der Lärmemissionen als mehrheitlich geschlossene, homogen gestaltete und murale Lochfassaden zu gestalten. Die Hoffassaden sind als mehrheitlich offene und transparente Balkon- oder Loggiafassaden zu gestalten.

Art. 13

Energiestandard

1. Für die Wärmeerzeugung sind umweltfreundliche Heizsysteme, Wärmepumpe mit Erdsonden oder Grundwasser, Sonnenkollektoren etc.) zu installieren. Es ist der Minergie-Standard für Wohnbauten anzustreben. Die Gebäudehülle ist zwingend mindestens im Minergie-Standard auszuführen.
2. Es können mehrere einzelne Heizanlagen pro Haus oder pro Häusergruppe oder eine einzelne zentrale Anlage für die gesamte Überbauung realisiert werden.

**Art. 14
Erschliessung**

1. Die Haupteerschliessung für Motorfahrzeuge hat über die Aserstrasse im südöstlichen Bereich der Parzelle KTN 95 zu erfolgen.
2. Die Haupteerschliessung für Fussgänger und Fahrräder erfolgt über die bestehenden Trottoirs der Kantons- und Aserstrasse.
3. Die interne Erschliessung für Motorfahrzeuge und Fussgänger / Fahrräder hat innerhalb der entsprechenden Erschliessungsbereiche gemäss Überbauungsplan zu erfolgen. In diesen Bereichen sind auch Notzufahrten, Treppenanlagen, Stützmauern, Rabatten, Bepflanzungen, Briefkastenanlagen udgl. gestattet.
4. Mit der ersten Bauetappe sind sämtliche Infrastrukturanlagen, also u.a. auch die Tiefgarage sowie die Kinderspiel- und Erholungsflächen zu realisieren.
5. Von der Bushaltestelle an der Kantonsstrasse zur Aserstrasse ist quer durch den Innenhof der Siedlung ein öffentlicher Fussweg mit einer Breite von mind. 2.5 m zu realisieren.
6. Die genaue Führung von Fuss- und Velowegen sowie Werk- und Kanalisationsleitungen kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt werden.

**Art. 15
Motorfahrzeug- und
Veloabstellplätze**

1. Pro 100 m² BGF oder pro Wohneinheit ist mindestens ein Parkplatz zu erstellen. Zur errechneten Anzahl sind zusätzlich 10 % als Parkplätze für Besucher zu erstellen. Bei einer maximalen Ausnutzung (mit reiner Wohnnutzung) sind demnach 131 Parkplätze für Bewohner und 14 Parkplätze für Besucher zu erstellen, total also mindestens 145 Parkplätze.
2. Bei der Realisierung von Gewerbeflächen richtet sich der Bedarf an Parkplätzen nach der VSS-Norm SN 640 281, Ausgabe 2006.
3. Die Parkplätze für die Motorfahrzeuge der Bewohner sind als gedeckte Plätze im Baubereich Einstellhalle zu realisieren.
4. Ca. 8 bis 10 oberirdische Parkplätze für Besucher sind im speziell bezeichneten Bereich der Besucherparkplätze zu erstellen. Zusätzliche Besucherparkplätze können in der Einstellhalle realisiert werden.
5. In den Baubereichen A bis C sind auf Erdgeschossniveau und in der Nähe der Gebäude-Hauptzugänge abschliessbare Velo-

abstellräume und offene Kurzzeit-Abstellmöglichkeiten für Fahrräder zu erstellen. Zusätzliche Abstellräume für Velos und Motos können im Untergeschoss der Baubereiche A bis C und Einstellhalle realisiert werden.

Art. 16**Umgebungsgestaltung**

1. Im Umgebungsbereich Grünflächen sowie im Bereich Kinderspiel- und Erholungsflächen gemäss Überbauungsplan sind Nebenbauten (Fläche gesamthaft max. 200 m²), unterirdische Bauten, Wege, Notzufahrten, Sitzplätze, Spielplätze, Stützmauern, Lichtschächte, Notausstiege, Fluchtröhren udgl. gestattet.
2. Der Umgebungsplan (Plan Nr. 1209-03) der vetschpartner Landschaftsarchitekten, Zürich, bildet die begleitende Grundlage für die Planung der Umgebungsgestaltung. Auf der Basis dieses Konzeptplanes ist den Behörden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Detailprojekt vorzulegen.
3. Die Begrünung hat mit einheimischen Pflanzen, Sträuchern und Bäumen zu erfolgen.

Art. 17**Erholungsflächen
Kinderspielplätze**

Für die Bauten in den Baubereichen A bis C sind im Bereich Kinderspiel- und Erholungsflächen zusammenhängende und gut besonnte Freiflächen mit Ruhe- und Erholungsanlagen sowie kreativitätsfördernde Spielplätze gemäss Umgebungsplan zu erstellen.

Art. 18**Abfallentsorgung**

Zur Abfallentsorgung ist in der ersten Bauetappe ein zentraler und genügend grosser Entsorgungsplatz im Bereich Containerplatz zu realisieren.

Art. 19**Lärmschutz**

1. Für die Parzelle KTN 95 sind die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II (ES II) gemäss der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) massgebend. Es sind folgende Belastungsgrenzwerte für Wohnräume einzuhalten: 55 dB (A) am Tag und 45 dB (A) in der Nacht. Für Gewerberäume gelten um 5 dB (A) erhöhte Werte.
2. Mit einer gemäss dem Richtprojekt auf die Situation abgestimmten Überbauungslösung sind die geforderten Lärmgrenzwerte insbesondere gegen die Kantonsstrasse einzuhalten. Die Wohn- und Schlafräume entlang der Kantonsstrasse sind hauptsächlich gegen den Innenhof zu orientieren und zu belüften. Loggias oder Balkone gegen die lärmexponierten Strassenseiten sind zu verglasen und schallabsorbierend auszukleiden.

Art. 20**Etap pierung**

1. Eine Überbauung im Überbauungsplan-Perimeter kann in maximal drei Etappen realisiert werden.
2. Die möglichen Bauetappen entsprechen dabei den drei Baubereichen A, B und C. Der jeweils zu realisierende Anteil der Einstellhalle ist gemäss den Anforderungen bezüglich Parkplatzzahl pro Etappe frei wählbar. Als erste Etappe sind die Bauten im Baubereich A zu realisieren.
3. Die Infrastrukturanlagen für die Entsorgung der Abfälle und die Besucherparkplätze sind zwingend mit der ersten Etappe zu erstellen.

SCHLUSSBESTIMMUNGEN**Art. 21****Inkrafttreten, Änderung
Aufhebung**

1. Der Überbauungsplan „Feld“ tritt mit der Genehmigung durch das Departement Bau und Umwelt des Kantons Glarus in Kraft.
2. Die Änderung oder Aufhebung erfordert das gleiche Verfahren wie der Erlass des Überbauungsplanes.