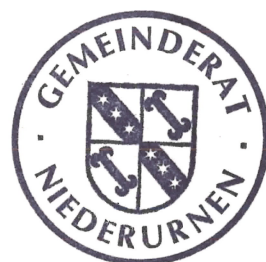


Kanton Glarus
Gemeinde Niederurnen

Ueberbauungsplan
Berufsschulstrasse / Hof

Massstab 1 : 500



Vom Gemeinderat genehmigt am 23. Aug. 1988

Der Gemeindepräsident Der Gemeindegemeinschafter
K. H. Ammer Heinrich

Oeffentlich aufgelegt vom 3. Sept. 88 bis 3. Okt. 1988

INHALTSVERZEICHNIS

UEBERBAUUNGSPLAN BERUFSSCHULSTRASSE / HOF

A.	<u>ALLGEMEINES</u>	Seite 1
Art. 1	Geltungsbereich	Seite 1
Art. 2	Besondere Vorschriften	Seite 1
Art. 3	Zweck des Ueberbauungsplans	Seite 1
B.	<u>BAUGESTALTUNG UND AUSNUETZUNG</u>	Seite 1
Art. 4	Baugebiet	Seite 1
Art. 5	Grenz- und Gebäudeabstände	Seite 2
Art. 6	Werkleitungen	Seite 2
Art. 7	Ausnützung	Seite 2
Art. 8	Etappierung	Seite 3
C.	<u>ERSCHLIESSUNG UND VERSORGUNG</u>	Seite 3
Art. 9	Erschliessung	Seite 3
Art. 10	Oeffentliche Fussgänger-u. Fahrradwege	Seite 3
Art. 11	Parkierung	Seite 3
Art. 12	Ver- / Entsorgung	Seite 4
D.	<u>GEMEINSCHAFTSANLAGEN</u>	Seite 4
Art. 13	Bepflanzung	Seite 4
Art. 14	Gemeinschaftsanlagen	Seite 4
E.	<u>FINANZIERUNG</u>	Seite 5
Art. 15	Erschliessungskosten	Seite 5
Art. 16	Sicherstellung	Seite 5
F.	<u>VERFAHRENSBESTIMMUNGEN</u>	Seite 5
Art. 17	Baubewilligung	Seite 5
Art. 18	Anmerkungen im Grundbuch	Seite 5
Art. 19	Aufhebung d. bestehenden Ueberbauungspl.	Seite 5

23.8.1988

BESONDERE VORSCHRIFTEN ZUM UEBERBAUUNGSPLAN BERUFSSCHULSTRASSE /
HOF, NIEDERURNEN

A. ALLGEMEINES

Art. 1 GELTUNGSBEREICH

Der Ueberbauungsplan Berufsschulstrasse / Hof umfasst das im Situationsplan 1:500 rot umrandete Gebiet und ist aufgeteilt in :

1.1. Teilgebiet A :

- Teilflächen der Parzellen 768 und 1182 im Besitz der Tagwens-Gemeinde Niederurnen mit ca. 6140 m²
- Parzelle 774, Teilfläche der Parzelle 773, sowie Teilfläche der Parzelle 1187, im Besitz der Schweizerischen Eidgenossenschaft (EMD) mit total ca. 320 m²

1.2. Teilgebiet B :

- Teilfläche der Parzelle 306, im Besitz der Firma F. & C. Jenny, Ziegelbrücke mit ca. 8871 m²
- Teilfläche der Parzelle 773, im Besitz der Schweizerischen Eidgenossenschaft (EMD) mit ca. 110 m²

Art. 2 BESONDERE VORSCHRIFTEN

Sofern in den nachstehend aufgeführten Artikeln nichts anderes bestimmt wird, gilt die zum Zeitpunkt der Realisierung der Bauten gültige Rechtsordnung.
(Kantonales Baugesetz, Bauordnung der Gemeinde Niederurnen usw.)

Art. 3 ZWECK DES UEBERBAUUNGSPLANS

Der Zweck des Ueberbauungsplans liegt nach Art. 9 der BO :

- 3.1. in der Festlegung der Baugestaltung und der Ausnützung
- 3.2. in der Festlegung der Erschliessung und Versorgung
- 3.3. in der Festlegung der Baulinien
- 3.4. in der Festlegung der Abstände von Neubauten zu bestehenden Bauten.
- 3.5. in der Sicherstellung der bestehenden Werksleitungen
- 3.6. in der Festlegung der Gemeinschaftsanlagen

B. BAUGESTALTUNG UND AUSNUETZUNG

Art. 4 BAUGEBIET

Die im Ueberbauungsplan grün oder gelb umrandeten Flächen sind Baugebiete.

- 4.1. Grün umrandetes Baugebiet :
Zulässig sind 4 Vollgeschosse ohne ausgebautes Dach- oder Attikageschoss.
- 4.2. Gelb umrandetes Baugebiet :
Zulässig sind 4 Vollgeschosse und zusätzlich ausgebaute Dach- oder Attikageschosse.

Als unterstes Vollgeschoss gilt das Erdgeschoss (Parterre), sofern dessen fertige Bodenhöhe nicht mehr als 1.80 m über dem Niveaupunkt liegt. Wird dieses Mass überschritten, so wird das darunterliegende Geschoss (Untergeschoss, Keller) als Vollgeschoss angerechnet, auch wenn es keine an der Ausnützung anzurechnende Nutzräume enthält.

Art. 5 GRENZ- UND GEBAEUDEABSTAENDE

- 5.1. Innerhalb des Ueberbauungsplangebietes kann bei Gebäudeabständen auf die Mehrlängenzuschläge verzichtet werden.
- 5.2. Bei Untergeschossbauteilen (Garagen, Hobbyräumen) kann der Grenzabstand auf 1.50 m verringert werden.
- 5.3. Der Abstand zwischen Gebäuden in der grün umrandeten Zone beträgt mindestens 12 m.
- 5.4. Der Abstand zu den Gebäuden 110 (Kindergarten) und 111 beträgt 10 m.
- 5.5. Lifte und Attikanutzflächen (60% der Vollgeschossfläche) können zu einem Drittel auf die Fassadenflucht gebaut werden.

Art. 6 WERKLEITUNGEN

Die bestehenden Werkleitungen (Entlastungsleitung und Schmutzwasserleitung des Abwassersystems) können fachgerecht überbaut werden.
Allfällig notwendige Umlegungen gehen zu Lasten des Grundeigentümers.

Art. 7 AUSNUETZUNG

- 7.1. Die Ausnützungsziffer beträgt für das ganze Ueberbauungsplangebiet 0.6.
- 7.2. Die weitere Mehrausnützung von 0.1 für vorliegende Baugesuche (Projekte) bezieht sich ebenfalls auf das genannte Ueberbauungsplangebiet.
- 7.3. Die zulässigen Bruttogeschossflächen BGF beider Teilgebiete können grenzüberschreitend auf dem Ueberbauungsplanareal verteilt werden.
- 7.4. Wird das Ueberbauungsplangebiet in verschiedene Parzellen aufgeteilt, bestimmt der Gemeinderat die maximalen Bruttogeschossflächen der einzelnen Parzellen. Er kann diesen Maximalwert unabhängig von der Parzellenfläche festlegen. Dabei darf die Summe der Bruttogeschossflächen aller Parzellen nicht höher sein, als die bei einer Ausnützung von 0.7 errechnete Bruttogeschossfläche für das gesamte Ueberbauungsplangebiet.
- 7.5. Unbeheizte Wintergärten und verglaste Balkone bis zu 20 m² zählen nicht zur Ausnützung.

Art. 8 ETAPPIERUNG

Die Parzellierung des Ueberbauungsplangebietes und dessen etappenweise Ueberbauung der einzelnen Grundstücke ist möglich. Dabei hat der jeweilige Baugesuchsteller den Nachweis zu erbringen, dass eine sinnvolle Fortsetzung der Bauvorhaben und der Erschliessungsanlagen gewährleistet ist. In der Uebergangszeit muss eine befriedigende Gestaltung gesichert sein.

C. ERSCHLIESSUNG UND VERSORGUNG

Art. 9 ERSCHLIESSUNG

Die Hapterschliessung für das Quartier Hof erfolgt von der Ziegelbrückstrasse über die Berufsschulstrasse.

9.1. Teilgebiet A :

Die Erschliessung für den Fahrzeugverkehr bzw. die Tiefgarage erfolgt einerseits auf dem südöstlichen, neben der Parzelle 767 gelegenen Arealteil und andererseits westlich ab der neuen Hofstrasse.

9.2. Teilgebiet B :

Die Erschliessung für den Fahrzeugverkehr bzw. der Tiefgarage erfolgt ab der neuen Hofstrasse.

9.3. Für Notfälle, Möbeltransporte und andere Zulieferungen sind Hauszugänge als Notzufahrten auszugestalten.

Art.10 OEFFENTLICHE FUSSGAENGER- UND FAHRRADWEGE

10.1. Nordseitig längs der Berufsschulstrasse und ostseitig der Hofstrasse sind separate Fussgänger- und Fahrradwege gemäss den einschlägigen Normen zu erstellen.

Art.11 PARKIERUNG

Die privaten, gemäss der Bauordnung Niederurnen erforderlichen Parkplätze sind in Tiefgaragen zu plazieren. Für Kurzparkierer sollen Aussenparkplätze geschaffen werden:

11.1. Teilgebiet A :

Für das östliche Baugebiet im Eckareal entlang der südlichen Parzellengrenze 1187.

11.2. Für den westlichen Bereich entlang der Hofstrasse, zwischen Fussgänger- /Radweg und Baulinie, in Querrichtung zur Strasse.

11.3. Teilgebiet B :

Entlang der Hofstrasse, zwischen Fussgänger-/Radweg und Baulinie, in Querrichtung zur Strasse.

Art.12 VER- / ENTSORGUNG

12.1. Die Bereitstellung des Kehrrechts zur Abfuhr hat in Containern zu erfolgen.

Die Container sind an für Bewohner- und Abfuhrtransportfahrzeug gut erreichbaren Standorten aufzustellen und optisch abzuschirmen.

12.2. Die Ueberbauungsplanbeteiligten sind verpflichtet, die Rechte zur Erstellung unterirdischer Kanäle und Werkleitungen unentgeltlich einzuräumen.

D. GEMEINSCHAFTSANLAGEN

Art.13 BEPFLANZUNG

Für die Bepflanzung der Grünflächen dürfen nur einheimische Baum- und Straucharten verwendet werden. Mit dem Baugesuch ist das Ausmass der Bepflanzung anzugeben.

Art.14 GEMEINSCHAFTSANLAGEN

14.1. Als gemeinsam gelten diejenigen Anlagen, die bereits im Ueberbauungsplan als solche bezeichnet sind.

14.2. Als minimale Ausbaugrösse für Kinderspielflächen gilt 15% der gesamten Bruttogeschossfläche.

14.3. Der Gemeinderat kann weitere auf Grund von Art. 37, 38 und 45 der Bauverordnung geforderte Anlagen und Einrichtungen im Einvernehmen mit den Baugesuchstellern als gemeinsam erklären. Er entscheidet bei etappenweiser Ueberbauung über den Zeitpunkt deren Verwirklichung. Pro Mehrfamilienhaus sind jedoch mit dem Bezug der Wohnungen mindestens die in Art. 45 verlangten Kinderspielflächen in genügender Grösse und Ausstattung in Sicht und Rufweite der Wohnungen bereitzustellen.

14.4. Bei etappenweiser Ueberbauung hat sich der Baugesuchsteller zu verpflichten, gemeinsame Anlagen soweit zur Verfügung zu stellen, als sie nach Bauordnung gefordert sind. Der spätere Ausbau oder deren Vergrösserung durch nachfolgende Baugesuchsteller ist zu berücksichtigen und sicherzustellen. Die Mitbenutzungsmöglichkeit solcher Anlagen durch die Bewohner der später folgenden Bauten ist zu gewährleisten.

14.5. Die Erstellung, der Betrieb und der Unterhalt von gemeinsamen Anlagen gehen zu Lasten der beteiligten Grundeigentümer. Die Verteilung der Kosten für die Erstellung, den Betrieb und den Unterhalt solcher Anlagen sind durch die beteiligten Grundeigentümer zu regeln. Können sich die Grundeigentümer nicht einigen, so entscheidet darüber der Gemeinderat nach Anhören der Betroffenen in Berücksichtigung der Bruttogeschossfläche.

E. FINANZIERUNG

Art.15 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die Kosten für die Erschliessung wie Verkehrsanlagen , Wasser- und Energieversorgung, sowie Kanalisation sind, gestützt auf Art. 12 BO, im Prinzip des Perimeterverfahrens durch die Grundeigentümer mit angemessenen Beiträgen zu erbringen.

Art.16 SICHERSTELLUNG

Jeder Rechtsnachfolger haftet für alle auf sein Grundstück entfallenden Kostenanteile.

Alle Abrechnungsbelege für gemeinsame Anlagen sind bis zum Schluss der Ueberbauung des Ueberbauungsplangebietes bei der Gemeinde zu deponieren.

F. VERFAHRENSBESTIMMUNGEN

Art.17 BAUBEWILLIGUNG

17.1 Für jedes Bauvorhaben ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen. Vor dem Baubewilligungsverfahren ist die frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Baubehörde erwünscht. Neben den üblichen Planunterlagen ist der Baubehörde ein detaillierter Umgebungsplan der zu überbauenden Parzellen einzureichen, der mindestens folgenden Inhalt aufzuweisen hat:

Alle Hauseingänge und Fusswegverbindungen, Bepflanzungen, Autoeinstellplätze mit den Zufahrten inkl. Unterniveaugaragen, Abstellplätze für Fahrräder und Container, Spielplätze und Grünanlagen samt Bepflanzung. Die Baubewilligung kann nur erteilt werden, wenn der weitere Ausbau im Sinne des Ueberbauungsplanes gewährleistet ist.

Art.18 ANMERKUNGEN IM GRUNDBUCH

Der Ueberbauungsplan sowie die von der Baubehörde verfüigten oder im Kaufvertrag festgelegten Auflagen und Bedingungen sowie Nutzungstransporte sind im Grundbuch anzumerken.

Art.19 AUFHEBUNG DES BESTEHENDEN UEBERBAUUNGSPLANES

Mit der allseitigen Genehmigung dieses Ueberbauungsplanes wird der bisherige Ueberbauungsplan vom 9. Dezember 1983 aufgehoben und durch den vorliegenden ersetzt.

Namens des Gemeinderates

Der Präsident

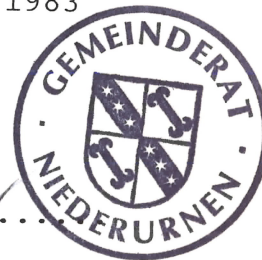
Grundeigentümer :

Tagwens - Gemeinde Niederurnen

Der Gemeindegemeinderat

F. & C. Jenny AG, Ziegelbrücke

Schweizerische Eidgenossenschaft (EMD)



Kdo. Ferngespräch 221
Chef. Lagerh. Abt. 1