



Kanton Glarus



Gemeinde Glarus

Überbauungsplan Riedernstrasse, Glarus

Sonderbauvorschriften

Stand 30. April 2019 / Unterlagen zuhanden der öffentlichen Auflage



Öffentliche Auflage vom:

.....

Beschluss des Gemeinderates:

.....

Im Namen des Gemeinderates:

.....

Der Gemeindepräsident Der Gemeindeschreiber

Genehmigung durch das
Departement Bau und Umwelt am:

.....

.....

Der Departementsvorsteher

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Bestimmungen.....	3
Art. 1 Geltungsbereich und Zweck	3
Art. 2 Bestandteile	3
Bebauung	3
Art. 3 Baubereiche.....	3
Art. 4 Art und Mass der Nutzung	4
Art. 5 Gestaltung.....	4
Freiraum	4
Art. 6 Umgebungsbereich.....	4
Art. 7 Gemeinschaftsflächen	5
Art. 8 Wegverbindungen.....	5
Art. 9 Strassenanpassung	5
Erschliessung und Parkierung.....	5
Art. 10 Erschliessungsbereich	5
Art. 11 Parkierung.....	6
Art. 12 Veloparkierung.....	6
Umwelt.....	6
Art. 13 Energie.....	6
Art. 14 Entsorgung.....	6
Qualitätssicherung und Schlussbestimmungen	7
Art. 15 Qualitätssicherung	7
Art. 16 Inkrafttreten, Änderungen und Aufhebung.....	7

Der Gemeinderat erlässt gestützt auf Art. 27 Abs. 2 des Raumentwicklungs- und Baugesetzes (RBG) des Kantons Glarus sowie gemäss Art. 48 ff der Bauordnung (BO) der Gemeinde Glarus die nachstehenden Sonderbauvorschriften (SBV) als Bestandteil des Überbauungsplanes nach Art. 23 RBG.

Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich und Zweck

¹ Die vorliegenden Sonderbauvorschriften gelten für den im Situationsplan 1:500 festgelegten Perimeter, umfassend die Parzelle Nr. 1769 im Grundbuch Glarus.

² Der „Überbauungsplan Riedernstrasse“ (in Folge „Überbauungsplan“) bezweckt eine hochwertige Bebauung, welche in Bezug auf Architektur, Gestaltung, Freiraum und Erschliessung eine überzeugende Gesamtlösung darstellt.

³ Soweit die vorliegenden Sonderbauvorschriften keine Regelungen enthalten gelten die Bestimmungen der Grundordnung und der massgebenden Reglemente der Gemeinde sowie die übergeordneten Gesetzgebungen.

Art. 2 Bestandteile

¹ Der Überbauungsplan umfasst den Situationsplan 1:500 und die dazugehörigen Sonderbauvorschriften. Der Situationsplan 1:500 sowie die Sonderbauvorschriften sind verbindliche Bestandteile des Überbauungsplans, der Planungsbericht dient der Erläuterung.

² Der Überbauungsplan stützt sich auf das Richtprojekt „Riedernstrasse“ vom April 2018, dieses ist in Bezug auf Bebauung und Gestaltung wegweisend.

Bebauung

Art. 3 Baubereiche

¹ Der Situationsplan 1:500 legt die Baubereiche D und E fest. Neubauten dürfen nur innerhalb dieser Baubereiche erstellt werden. Unterirdische Bauten oder Gebäudeteile sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Vorspringende Gebäudeteile wie Balkone und dergleichen dürfen um max. 2.0m über die Baubereichsgrenze hinausragen.

² Innerhalb des Erschliessungsbereichs sind eingeschossige Bauten im Zusammenhang mit der Erschliessung der unterirdischen Einstellhalle zulässig.

³ Klein- und Nebenbauten im Zusammenhang mit technisch notwendigen Anlagen und Einrichtungen sowie Zugänge zur unterirdischen Einstellhalle sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Sie sind auf das Notwendige zu beschränken und auf die Gesamtgestaltung abzustimmen.

Art. 4 Art und Mass der Nutzung

¹ Der Perimeter ist zur Hauptsache für Wohnnutzungen bestimmt. Dem Wohnen verträgliches Gewerbe ist zulässig.

² In den Baubereichen gelten die im Situationsplan 1:500 festgelegten Koten (M.ü.M.), welche von keinem Punkt der Dachkonstruktion überschritten werden dürfen. Davon ausgenommen sind technisch bedingte Dachaufbauten wie Liftanlagen, Dachzugänge, Solar- und Fotovoltaikanlagen und dergleichen.

³ Eine bauliche Erweiterung des Bestandes A, B und C mit Balkonen und dergleichen ist zulässig.

Art. 5 Gestaltung

¹ Bei der Gestaltung ist zu beachten, dass Neubauten innerhalb der Baubereiche D und E zusammen mit dem Bestand sowie dem Umgebungsbereich ein stimmiges Ganzes ergeben.

² Der Fassaden- und Balkongestaltung sowie dem Farbkonzept ist erhöhte Beachtung zu schenken. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Farb- und Materialkonzept einzureichen.

³ Es sind ausschliesslich Flachdächer zulässig. Diese sind bei den Neubauten D und E extensiv zu begrünen sofern sie nicht als Terrassen ausgestaltet oder für Solar- und Fotovoltaikanlagen genutzt werden.

⁴ Allfällige Solar- und Fotovoltaikanlagen sind gut in die Dachgestaltung zu integrieren und ausschliesslich unter einem Winkel von max. 45° ab Oberkante Dach und einer Höhe von max. 1.0m ab Oberkante Dach zulässig.

Freiraum

Art. 6 Umgebungsbereich

¹ Der Umgebungsbereich umfasst den gesamten Aussenbereich. Seine Gestaltung hat sich an den ortstypischen Strukturen und Vegetationsformen zu orientieren und soll deren Qualitäten und Eigenheiten aufnehmen. Die Bepflanzung hat im Grundsatz mit einheimischen Pflanzenarten zu erfolgen und sich an den lokalen Gegebenheiten zu orientieren.

² Dem Übergang vom Siedlungsgebiet zum angrenzenden Weideland ist innerhalb des Umgebungsbereichs gestalterisch Rechnung zu tragen.

³ In Erscheinung tretende Mauerwerke sind als Trockenmauern oder als Natursteinmauerwerk auszubilden. Die Mauerwerke sind in die Gesamtgestaltung des Umgebungsbereichs zu integrieren und sollen dessen spezifischen Funktionen wie Spielplätze, Wege und dergleichen unterstützen und räumlich gliedern.

⁴ Zuhanden des Baubewilligungsverfahrens ist eine Umgebungsplanung einzureichen. Darin sind die konkrete Gestaltung, das Wegenetz, Pflanzungen, Bodenbeläge und Retention, Beleuchtung und Möblierung, die topografische Gestaltung, oberirdische Parkierung und Tiefgarageneinfahrten sowie Einrichtungen der Entsorgung aufzuzeigen.

Art. 7 Gemeinschaftsflächen

¹ Die im Situationsplan 1:500 festgelegten Aufenthaltsbereiche dienen den Bewohnern zum Aufenthalt und der Erholung. Diese sind so zu gestalten, dass sie eine hohe Aufenthaltsqualität erzielen. Die Aufenthaltsbereiche können Einrichtungen wie Rastmöglichkeiten, Grilleinrichtungen und dergleichen umfassen.

² Die im Situationsplan 1:500 festgelegten Kinderspielplätze sollen Kindern unterschiedlicher Altersstufen ein Angebot an Spiel- und Betätigungsmöglichkeiten bieten.

Art. 8 Wegverbindungen

¹ Die im Situationsplan 1:500 festgelegten Wegverbindungen dienen dem Langsamverkehr als arealinterne Vernetzung und der Erschliessung der Hochbauten.

² Die im Situationsplan 1:500 als Notfallzufahrten ausgewiesenen Wegverbindungen sind für Blaulichtorganisationen befahrbar auszugestalten. Bei der Freiraumgestaltung ist die Richtlinie "Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen" der Feuerwehrkoordination Schweiz zu beachten.

³ Die im Situationsplan 1:500 als Trottoir ausgewiesenen Bereiche dienen dem Fussverkehr als Wegverbindung entlang des Areals.

Art. 9 Strassenanpassung

Der im Situationsplan 1:500 festgelegte Bereich Strassenanpassung dient der Korrektur des bestehenden Knotens Zweistäglistrasse - Riedernstrasse. Die Strassenraumgestaltung im betroffenen Bereich hat in Absprache zwischen Kanton, Gemeinde und Eigentümerschaft der Parzelle Nr. 1769 zu erfolgen.

Erschliessung und Parkierung

Art. 10 Erschliessungsbereich

¹ Die Erschliessung der unterirdischen Einstellhalle erfolgt über den im Situationsplan 1:500 festgelegten Erschliessungsbereich.

² Der Ein- resp. Ausfahrt zur Einstellhalle ist gestalterisch erhöhte Beachtung zu schenken, sie ist auf die Gesamtgestaltung des Umgebungsbereichs abzustimmen.

Art. 11 Parkierung

¹ Die Abstellplätze für die Bewohner sind unterirdisch in einer Einstellhalle anzuordnen.

² Für Besucher können Abstellplätze in den im Situationsplan 1:500 festgelegten Bereichen oberirdisch angeordnet werden. Oberirdische Abstellplätze sind auf die Gesamtgestaltung des Umgebungsbereichs abzustimmen.

³ Die Anzahl der zu erstellenden Abstellplätze richtet sich nach den Vorgaben und Reglementen der Gemeinde Glarus.

Art. 12 Veloparkierung

¹ Für Wohnnutzungen müssen pro Zimmer mindestens 0.7 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 Kurzzeitabstellplätze oberirdisch, nahe bei den Hauseingängen angeordnet werden.

Umwelt

Art. 13 Energie

Mit dem Baugesuch ist ein Energiekonzept für die Neubauten wie auch für die mittelfristige Sanierung der Altbauten einzureichen. Dieses weist mindestens folgende Anforderungen nach:

- Reduktion Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser gegenüber gesetzlichen Vorgaben.
- Wärmeversorgung mittels z.B. Anteil erneuerbarer Energie, Grundwasserwärmepumpen, Nahwärmeverbund und dergleichen.
- Mobilität: Förderung Langsamverkehr (gute Zugänglichkeit Velo-Parkplätze / Durchwegung Fussverkehr), Carsharing, Elektromobilität (z.B. Leerrohre für Ladestationen bei Tiefgaragenplätzen und Besucherparkplätzen) und dergleichen.

Art. 14 Entsorgung

Entsorgungsanlagen sind als Unterfluranlagen innerhalb des Erschliessungsbereichs anzuordnen und in dessen Gesamtgestaltung zu integrieren.

Qualitätssicherung und Schlussbestimmungen

Art. 15 Qualitätssicherung

¹ Abweichungen vom Richtprojekt vom April 2018 sind unter Gewährleistung der hohen Qualitätsansprüche zulässig.

² Wird die Bebauung in Etappen realisiert, ist die Freiraumgestaltung nach Abschluss der jeweiligen Etappe so auszubilden, dass eine gute Wohn- und Freiraumqualität sichergestellt wird.

Art. 16 Inkrafttreten, Änderungen und Aufhebung

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

² Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Überbauungsplans.