



Kanton Glarus
Gemeinde Glarus

27. August 2026

Überbauungsplan Stein Parzelle Nr. 217 Grundbuch Riedern

Sonderbauvorschriften

Öffentlich aufgelegt vom 29. Januar bis 2. März 2026

Änderung öffentlich aufgelegt vom 21. Mai bis 19. Juni 2026

Vom Gemeinderat erlassen am: 20. August 2026

Der Gemeindepräsident
Peter Aebli

Die Gemeindeschreiberin
Flavia Bähler

Referendumsfrist vom bis

Genehmigung durch das Departement Bau und Umwelt am:

Der Departementsvorsteher
Thomas Tschudi



Arbeitsgruppe für
Siedlungsplanung und
Architektur AG

Spinnereistrasse 31
8640 Rapperswil-Jona
Tel. 055 220 10 60

www.asaag.ch
info@asaag.ch

2282, dr/lbr

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Bestandteile

- ¹ Der Überbauungsplan Stein (Parzelle Nr. 217 Grundbuch Riedern) besteht aus dem Situationsplan 1:500, den Sonderbauvorschriften, dem Richtprojekt (datiert 20. Januar 2026) sowie dem Planungs- und Mitwirkungsbericht nach Art. 47 RPV.
- ² Verbindlich sind die Festlegungen des Situationsplans 1:500 und die Sonderbauvorschriften (SBV).
- ³ Das Richtprojekt umfasst die Bauten und den Aussenraum. Es ist richtungsweisend und dient als Grundlage für die Beurteilung im Baubewilligungsverfahren.

Art. 2 Geltungsbereich

- ¹ Diese Bestimmungen gelten innerhalb des im Situationsplan festgelegten Perimeters (Grundstück Nr. 217 des Grundbuches Riedern).
- ² Soweit die vorliegenden Sonderbauvorschriften keine Regelungen enthalten, gelten die Bestimmungen der massgebenden Reglemente der Gemeinde Glarus sowie der übergeordneten Gesetzgebung.

Art. 3 Zweck

- ¹ Der Überbauungsplan bezweckt eine besonders gute Überbauung, Gestaltung und Erschliessung des Planungsgebiets.
- ² Insbesondere sollen folgende Ziele erreicht werden:
 - Gute Einfügung ins Ortsbild
 - Hochwertige und ökologisch wertvolle Umgebungsgestaltung
 - Effiziente und zweckmässige Erschliessung und Parkierung
 - Erstellung eines öffentlichen Fusswegs

II. BESTIMMUNGEN ZUR BEBAUUNG

Art. 4 Baubereiche

- ¹ Gebäude dürfen nur innerhalb der Baubereiche C und H erstellt werden.
- ² Es gilt die geschlossene Bauweise.
- ³ Klein-, Neben- und Anbauten sind auch ausserhalb der Baubereiche gemäss den Bestimmungen der Regelbauweise (Art. 52 und 53 Bauordnung) zulässig.
- ⁴ Dachvorsprünge und Vordächer sind gemäss den Bestimmungen der Regelbauweise (Art. 58 Bauordnung) zulässig.

Art. 5 Geschossigkeit und Höhe

¹ Für die beiden Baubereiche gelten die folgenden Bestimmungen:

Baubereich	C	H
Maximale Anzahl Vollgeschosse	1 Vollgeschoss	3 Vollgeschosse
Maximale Fassadenhöhe traufseitig	–	9.50 m
Maximale Gesamthöhe	3.30 m	11.00 m

² Im untersten Vollgeschoss darf höchstens 60 % der Geschossfläche des darüber liegenden Vollgeschosses als anrechenbare Geschossfläche im Sinne von Art. 63 Bauverordnung erstellt werden.

³ Es sind keine zusätzlichen Dachgeschosse zulässig.

⁴ Technisch notwendige Aufbauten oder Anlagen dürfen die zulässige Gesamthöhe um maximal 1.00 m überschreiten.

Art. 6 Gebäude-Typologie und Gestaltung

¹ Der Baubereich H ist mit einem Reihnhaus mit fünf Wohneinheiten in geschlossener Bauweise zu überbauen. Das Gebäude ist so zu gestalten, dass die Gliederung in verschiedene Wohneinheiten ablesbar ist.

² Im Baubereich C ist ein Carport zu erstellen.

³ Das Richtprojekt ist richtungsweisend hinsichtlich Gebäudeausdruck und Gestaltung.

Art. 7 Dachgestaltung

¹ Im Baubereich H sind nur Satteldächer quer zur Längsrichtung des Baubereichs zulässig.

² Im Baubereich C ist ein Flachdach oder flach geneigtes Schrägdach zulässig.

³ Das Richtprojekt ist richtungsweisend hinsichtlich der Dachgestaltung.

⁴ Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien sind in die Dachflächen zu integrieren und sorgfältig zu gestalten.

⁵ Technisch notwendige Anlagen oder Aufbauten sind zusammenzufassen und haben sich gut in die Dachflächen einzufügen.

Art. 8 Vogelschutz

¹ Spiegelnde und transparente Bauteile sind so zu gestalten, dass von ihnen keine erhebliche Gefahr für Vögel ausgeht. Im Baugesuch sind Massnahmen zum Vogelschutz darzulegen.

III. BESTIMMUNGEN ZUR ERSCHLIESSUNG

Art. 9 Erschliessung

¹ Das Planungsgebiet ist über den Zufahrtsweg «Stein» zu erschliessen.

² Die Zu- und Wegfahrt zu den Auto-Abstellplätzen ist nur im schematisch bezeichneten Bereich gestattet.

³ Die Hauseingänge sind im schematisch bezeichneten Bereich anzuordnen.

- ⁴ Zwischen den Richtungspunkten Fusswegverbindung ist eine öffentliche Fusswegverbindung mit Hartbelag und einer Mindestbreite von 2.00 m zu erstellen.

Art. 10 Abstellplätze für Autos

- ¹ Pro Wohneinheit sind zwei Autoabstellplätze zu erstellen.
- ² Es sind Vorbereitungen für eine kostengünstige Nachrüstung der Abstellplätze mit Stromanschlüssen zum Laden von Elektrofahrzeugen zu treffen. Die Hauptzuleitung ist entsprechend zu dimensionieren.

Art. 11 Abstellplätze für Velos

- ¹ Pro Wohneinheit sind in der Nähe der Hauseingänge fünf Abstellplätze für Velos zu erstellen (mindestens drei davon witterungsgeschützt).

Art. 12 Energie

- ¹ Die Gebäude müssen in allen Kategorien gemäss Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) die Klasse A erreichen. Der Nachweis ist auch mit einem anderen, gleichwertigen Label möglich.
- ² Die Gebäude müssen mit einer gemeinsamen Wärme- und Kälteversorgung ausgestattet sein.

IV. BESTIMMUNGEN ZUM AUSSENRAUM

Art. 13 Umgebungsgestaltung und Bepflanzung

- ¹ Die Gestaltung der Umgebung hat erhöhten Anforderungen zu genügen und es ist eine gute Gesamtwirkung zu erzielen. Geeignete Bereiche des Gebäudeumschwung sind als ökologisch wertvolle Grünflächen anzulegen und zu erhalten. Kies- oder Steinflächen ohne ökologischen Nutzen sind nicht zulässig.
- ² Die Flächen im Aussenraum sind im Grundsatz unversiegelt/sickerfähig auszuführen. Versiegelte Flächen sind zulässig, wo dies aufgrund der Nutzung erforderlich ist.
- ³ An den im Situationsplan schematisch bezeichneten Stellen sind mittel- und grosskronige Bäume zu pflanzen. Die Freihaltung des erforderlichen Lichtraumprofils ist sicherzustellen. Die Bäume sind bei einem allfälligen Abgang zu ersetzen.
- ⁴ An der südwestlichen Grenze ist als Sichtschutz sowie zur Gestaltung des Übergangs vom aufgeschütteten Terrain zum natürlichen Gelände Verlauf eine Wildhecke zu pflanzen.
- ⁵ Bei der Auswahl der Bäume und der übrigen Pflanzen sind standortgerechte, einheimische Arten mit hohem ökologischem Wert zu wählen. Es sind bevorzugt Arten zu pflanzen, die gemäss der «Grünen Liste» der Stiftung InfoFlora für den Kanton Glarus empfohlen werden. Die Verwendung von Pflanzen, welche auf der «Liste der invasiven und potenziell invasiven Neophyten der Schweiz» der Stiftung InfoFlora stehen, ist nicht gestattet.

Art. 14 Aussenraumbereiche

- ¹ Der Aussenraumbereich «Allgemein» ist für die Erschliessung und Parkierung bestimmt. Es sind Anlagen und Ausstattung für Erschliessung, Parkierung, Aufenthalt und Bewirtschaftung zulässig.
- ² Der Aussenraumbereich «Gemeinschaft» dient der Gemeinschaft, der Begegnung und dem Aufenthalt. Diesen Zwecken dienende Anlagen und Ausstattungen sind zulässig.
- ³ Der Aussenraumbereich «Garten» ist zur Nutzung als private Gärten bestimmt. Die Flächen sind mehrheitlich als Grünflächen zu erstellen.
- ⁴ In nicht bebauten Flächen von Baubereichen gelten sinngemäss die Bestimmungen des angrenzenden Aussenraumbereichs.

Art. 15 Terrainveränderungen

- ¹ Zwischen dem Baubereich H und der südöstlichen Grenze ist eine Terrainaufschüttung bis zu den im Situationsplan bezeichneten Höhenkoten zulässig. Zwischen den Höhenkoten ist die zulässige Höhe linear zu interpolieren.
- ² Nördlich des Baubereichs H ist der Übergang vom aufgeschütteten Terrain zum natürlichen Geländeverlauf mit einer maximalen Böschungsneigung von 2 : 3 zu gestalten.
- ³ Südlich des Baubereichs H ist zur Gestaltung des Übergangs vom aufgeschütteten Terrain zum natürlichen Geländeverlauf eine Stützmauer mit einer maximalen Höhe von 1.00 m zulässig. Der übrige Höhenunterschied ist mit einer maximalen Böschungsneigung von 2 : 3 zu gestalten.
- ⁴ In den übrigen Bereichen sind Terrainveränderungen auf das notwendige Minimum zu beschränken. Das Richtprojekt ist richtungsweisend hinsichtlich Terrainveränderungen.

V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 16 Inkrafttreten

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