



Arbeitshilfe Bebauungsplan  
Ein Leitfaden für die Praxis



---

# Vorwort

---

Mit der Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes, welche per 1. Januar 2019 in Kraft getreten ist, wurde der einfache Bebauungsplan als neues Planungsinstrument eingeführt. Gleich wie beim ordentlichen Bebauungsplan handelt es sich dabei um einen Sondernutzungsplan und damit um ein Instrument der Gemeinden, die für die Nutzungsplanung zuständig sind. Das bewährte Instrument des ordentlichen Bebauungsplans wurde nur wenig geändert. Die Voraussetzungen des ordentlichen Bebauungsplans – wesentliche Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise, welche es erst ermöglichen, von den Bauvorschriften abzuweichen – gelten auch für den einfachen Bebauungsplan.

Mit dem einfachen Bebauungsplan hat der Gesetzgeber die Arealbebauung abgelöst. Dies nicht zuletzt deshalb, weil sich in der Praxis wiederholt gezeigt hat, dass einmal bewilligte Arealbebauungen nicht oder nur sehr schwer abänderbar sind. Mit dem einfachen Bebauungsplan wurde den Gemeinden ein «einfaches», d. h. verfahrenstechnisch unkompliziertes Instrument zur Verfügung gestellt, welches der Gemeinderat ohne kantonale Vorprüfung und Genehmigung erlassen kann.

Es liegt nun an den Gemeinden – gleich wie beim ordentlichen Bebauungsplan –, die geforderten wesentlichen Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise auch beim einfachen Bebauungsplan einzufordern und zu prüfen. Es empfiehlt sich, auf fachlich starke und versierte Baufachkommissionen zurückzugreifen.

Sowohl der Bericht und Antrag zur Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes als auch jener zur Totalrevision der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz sind online abrufbar. Darüber hinaus soll die vorliegende Arbeitshilfe insbesondere das neue Instrument des einfachen Bebauungsplans einführen sowie die Gemeinsamkeiten und Unterschiede des einfachen und ordentlichen Bebauungsplans übersichtlich aufzeigen. Die Arbeitshilfe fasst die wichtigsten Inhalte eines Bebauungsplans zusammen, umschreibt den Anforderungskatalog, nennt die obligatorischen Bestandteile und zeigt anhand von Musterbeispielen, wie die Pläne darzustellen sind. Ablaufdiagramme zeigen die zu beachtenden Verfahrensschritte.

Die vorliegende Arbeitshilfe soll das Erstellen und Beurteilen der Bebauungspläne in den Zuger Gemeinden erleichtern, die Abläufe klären und damit die Planungsverfahren beschleunigen.

Letzteres kann indes nur erreicht werden, wenn die verschiedenen, an der Planung beteiligten Akteure miteinander kooperieren. In diesem Sinne gilt mein herzliches Dankeschön den Zuger Gemeinden für die gute Zusammenarbeit.

Besonderen Dank gilt auch dem Amt für Raum und Verkehr für die Erstellung dieser Arbeitshilfe sowie den Vertretern der Gemeinden und der kantonalen Verwaltung, die in der Arbeitsgruppe mitgewirkt haben.

BAUDIREKTION DES KANTONS ZUG

Florian Weber, Regierungsrat



---

# Inhaltsübersicht

---

|   |                                 |    |
|---|---------------------------------|----|
| 1 | ÜBERBLICK                       | 6  |
| 2 | VORAUSSETZUNGEN                 | 8  |
| 3 | VERFAHREN                       | 12 |
| 4 | BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS | 15 |
| 5 | UMSETZUNG                       | 21 |
| 6 | ANHANG: CHECKLISTE              | 23 |

## Anpassungen

---

1. Oktober 2020

Redaktionelle Anpassung

Einfacher Bebauungsplan Titelblatt:  
Streichung 2. Auflage (Seite 18)

---

## Grundsatz & Hauptmerkmale

Der Bebauungsplan ist ein qualitätssichernder Sondernutzungsplan. Er bestimmt die Bauweise innerhalb der Bauzone über eine funktional zusammenhängende Landfläche. Weist er wesentliche Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise gemäss der kommunalen Bauordnung (BO) auf, kann darin von kantonalen und kommunalen Bauvorschriften abgewichen werden.

Mit dem Bebauungsplan lassen sich massgeschneiderte Lösungen verwirklichen, sofern im Gegenzug wesentliche Vorzüge erzielt und nachgewiesen werden (u. a. im Planungsbericht, insbesondere mit Bezug auf das Richtprojekt und den Freiraumplan). Je nach Art und Grad der angestrebten Abweichung von der Einzelbauweise unterscheidet das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 721.11) zwischen dem einfachen Bebauungsplan und dem ordentlichen Bebauungsplan. Die Hauptmerkmale der beiden Planungsinstrumente sind:

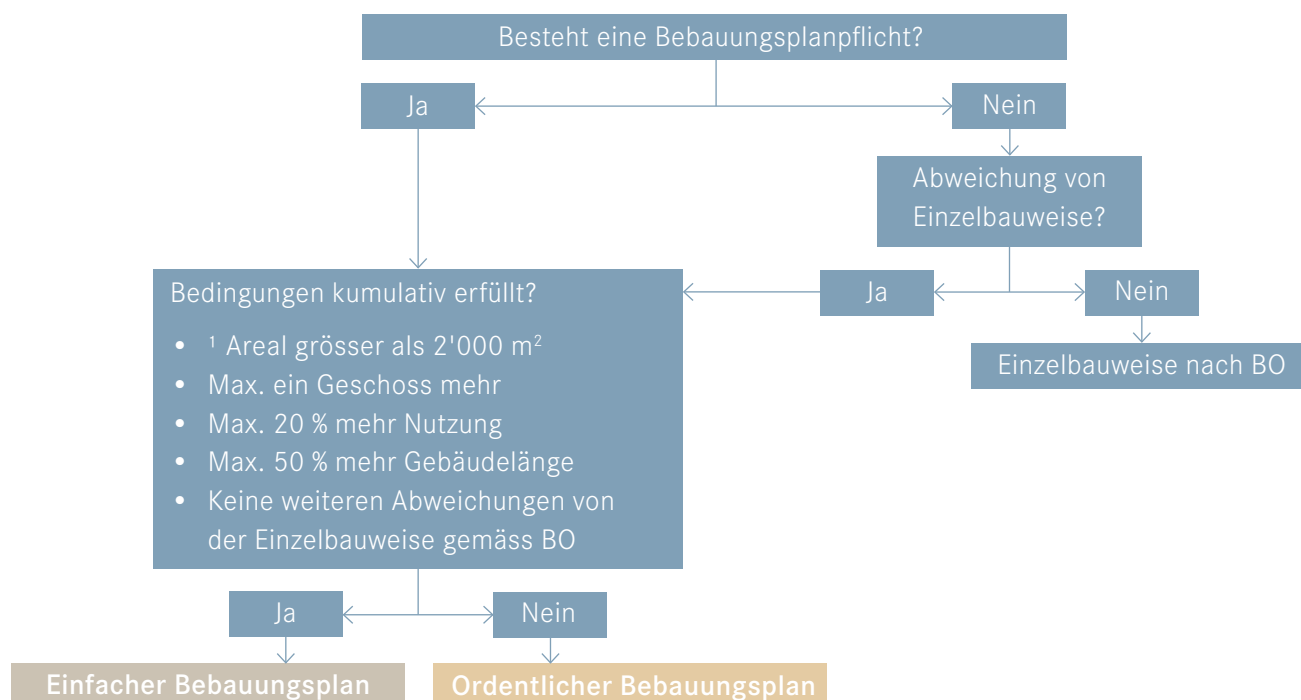
### Einfacher Bebauungsplan

- Wesentliche, nachgewiesene Vorzüge gegenüber Einzelbauweise
- Gesetzlich definierter Abweichungsspielraum
- Keine Vorprüfung durch Kanton
- Einspracheverfahren
- Erlass durch Exekutive (Stadt-/Gemeinderat) samt begründetem Einspracheentscheid
- Keine Genehmigung durch Kanton

### Ordentlicher Bebauungsplan

- Wesentliche, nachgewiesene Vorzüge gegenüber Einzelbauweise
- Erweiterter Abweichungsspielraum unter Wahrung der Nutzungsart
- Durchführung eines qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens (mind. drei Planerteams/Einbezug Gemeinde im Beurteilungsgremium)
- Verstärkter Einbezug der Bevölkerung bei mehr als 50 % Abweichung vom Nutzungsmass
- Kantonale Vorprüfung
- Einwendungsverfahren
- Erlass durch Legislative (Gemeindeversammlung/Parlament/Urnenabstimmung); ohne begründeten Einwendungsentscheid
- Kantonale Genehmigung

## Wahl Planungsinstrument



<sup>1</sup> Ist ein Areal kleiner als 2'000 m<sup>2</sup>, so ist – wenn überhaupt – nur ein ordentlicher Bebauungsplan möglich.

# Gegenüberstellung (wesentliche Inhalte)

|   | Einfacher Bebauungsplan | Ordentlicher Bebauungsplan          |
|---|-------------------------|-------------------------------------|
| <b>Voraussetzungen (Kapitel 2)</b>  |                         |                                     |
| Wesentliche, nachgewiesene Vorzüge gegenüber Einzelbauweise                           | ✓                       | ✓                                   |
| Gesetzlich definierter Abweichungsspielraum   | ✓                       |                                     |
| Qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren mit Einsitz einer Gemeindevertretung          |                         | ✓                                   |
| Verstärkter Einbezug Bevölkerung  |                         | ✓<br>Abweichung Nutzungsmass > 50 % |
| <b>Verfahren (Kapitel 3)</b>  |                         |                                     |
| Kontaktaufnahme mit Gemeinde vor Projektierung / Definition ortsspezifischer Vorgaben | ✓                       | ✓                                   |
| Gesuch durch Grundeigentümerschaft oder Einleitung durch Exekutive                    | ✓                       | ✓                                   |
| Definition Ablauf, Grundsätze und Finanzierung der Planung, Mehrwertabgabe            |                         | ✓<br>mittels Vorentscheid           |
| Kantonale Vorprüfung  |                         | ✓                                   |
| 1. öffentliche Publikation  | ✓                       | ✓                                   |
| Mitwirkung  | ✓                       | ✓                                   |
| Einsprache  | direkt Betroffene       |                                     |
| Einwendung  |                         | Bevölkerung                         |
| Erlass  | Exekutive               | Legislative                         |
| 2. öffentliche Publikation  |                         | ✓                                   |
| Kantonale Genehmigung   |                         | ✓                                   |
| Fristen für Gemeinden   | ✓                       | ✓                                   |
| <b>Bestandteile des Bebauungsplans (Kapitel 4)</b>                                    |                         |                                     |
| Situationsplan 1:500/Schnitte   | ✓                       | ✓                                   |
| Richtprojekt Städtebau und Architektur zur Beurteilung der wesentlichen Vorzüge       | (✓)                     | ✓                                   |
| Freiraumplan (ggf. in Situationsplan integriert)                                      | (✓)                     | ✓                                   |
| Bestimmungen  | ✓                       | ✓                                   |
| Planungsbericht   | ✓                       | ✓                                   |
| Modell / Visualisierungen   |                         | ✓                                   |

## Gemeinsame Voraussetzungen

### Projektentwicklung

Die frühzeitige Kontaktaufnahme der Gesuchstellerin bzw. des Gesuchstellers mit der Gemeinde ist zentral. Abhängig von der Grösse des Bebauungsplanperimeters, der Art und Grösse der geplanten Bauten, dem Umfang der Abweichung von der Einzelbauweise ist jeder Bebauungsplan entsprechend individuell zu behandeln. Entsprechend fallen auch die Anforderungen an die Planungsunterlagen (insbesondere Begründung der wesentlichen Vorzüge) und an das Verfahren unterschiedlich aus.

### Bauzone

Einfache und ordentliche Bebauungspläne können gemäss § 32 Abs. 1 PBG nur über eine funktional zusammenhängende Landfläche erlassen werden, die in einer Bauzone liegt.

### Wesentliche Vorzüge gegenüber Einzelbauweise

Die Möglichkeiten, von der Einzelbauweise abzuweichen, sind an qualitative Mehranforderungen geknüpft. Sowohl beim einfachen als auch beim ordentlichen Bebauungsplan sind insbesondere die wesentlichen Vorzüge gemäss § 32 Abs. 2 PBG zu erfüllen:

- a) besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume;
- b) besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild.



1 Wohnsiedlung Obermühleweid, Cham



Der Nachweis der Erfüllung dieser erhöhten qualitativen Anforderungen im Verfahren des ordentlichen Bebauungsplans ist zwingend über ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren zu erbringen. Je mehr ein Bebauungsplan (insbesondere ein ordentlicher) von den Bauvorschriften abweicht, umso mehr müssen die wesentlichen Vorzüge gegeben sein. Zentral ist zudem, dass die wesentlichen Vorzüge in den Bebauungsplanunterlagen auch nachgewiesen werden. So u. a. im Planungsbericht, insbesondere mit Bezug auf das Richtprojekt und den Freiraumplan. Beim einfachen Bebauungsplan ist im Gesetz kein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren vorgesehen. Die wesentlichen Vorzüge sind jedoch nachzuweisen.

Im verbindlichen Bebauungsplan selbst sollen die wichtigsten Elemente der geforderten wesentlichen Vorzüge (§ 32 PBG) ablesbar sein.

Im Richtprojekt und im Freiraumplan, welche beide begleitend sind, werden die wesentlichen Vorzüge dann eingehend konkretisiert.

Im Planungsbericht werden u. a. die wesentlichen Vorzüge erläutert und einlässlich begründet, weshalb die Voraussetzungen nach § 32 PBG erfüllt sind.

### **Bebauungsplanpflicht**

Liegt ein öffentliches Interesse vor, welches eine besonders gute Lösung für ein gewisses Gebiet einfordert, können die Gemeinden im Rahmen der Zonenplanung eine Bebauungsplanpflicht erlassen.

Diese Pflicht kann, je nach Arealgrösse, Art und Grad der Abweichung, mit einem einfachen oder einem ordentlichen Bebauungsplan erfüllt werden.



2 Wohnüberbauung Hammergut, Cham

---

# Besondere Voraussetzungen einfacher Bebauungsplan

---

## Arealgrösse

Soll ein einfacher Bebauungsplan erarbeitet werden, muss der Planungsperimeter in Anlehnung an die frühere Regelung der Arealbebauung mindestens eine Arealfläche von 2'000 m<sup>2</sup> umfassen (§ 32<sup>bis</sup> Abs. 2 Bst. b PBG).

## Abweichungsspielraum

Beim einfachen Bebauungsplan sind die Abweichungsmöglichkeiten von der Einzelbauweise in § 32<sup>bis</sup> Abs. 3 PBG abschliessend definiert:

- a) Die Geschosszahl darf um ein Geschoss erhöht werden.
- b) Das Nutzungsmass darf um maximal 20 % erhöht werden.
- c) Die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände dürfen unterschritten werden.
- d) Die maximal zulässige Gebäudelänge darf um höchstens 50 % überschritten werden.

Die Gemeinde darf keine weiteren Abweichungen zulassen.

Bei diesen Abweichungsmöglichkeiten handelt es sich nicht um einen Automatismus. Auch beim einfachen Bebauungsplan darf von den Bauvorschriften nur dann und nur in dem Mass abgewichen werden, in welchem im Gegenzug die wesentlichen Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise nachgewiesen sind.



3 Wohnsiedlung Klostermatt, Cham

# Besondere Voraussetzungen ordentlicher Bebauungsplan

## Abweichungsspielraum

Übersteigen die geplanten Abweichungen den für den einfachen Bebauungsplan gesetzlich definierten Rahmen, ist ein ordentlicher Bebauungsplan zu wählen, bei dem weitergehende Abweichungen von der Einzelbauweise zulässig sind. Eine Abweichung von der im Zonenplan definierten Nutzungsart ist mit einem ordentlichen Bebauungsplan nicht möglich. Dies kann nur mit einer Anpassung der Nutzungsordnung erfolgen. So kann zum Beispiel mit einem ordentlichen Bebauungsplan eine Arbeitszone nicht für Wohnnutzungen geöffnet werden.

## Qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren

Soll ein ordentlicher Bebauungsplan erlassen oder wesentlich geändert werden, ist er auf das Ergebnis eines qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens abzustützen (§ 32<sup>ter</sup> Abs. 1 Bst. b PBG). Der Planerwettbewerb ist mit mindestens drei Planerteams durchzuführen. Je nach Aufgabenstellung sind Fachplanerinnen und Fachplaner aus der Landschafts-, Verkehrs- und Raumplanung einzubeziehen. Im Rahmen des qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens ist die Einsitznahme einer gemeindlichen Vertretung im Beurteilungsgremium zwingend. Damit wird gewährleistet, dass die öffentlichen Interessen frühzeitig in das Verfahren einfließen. Auf Basis des Ergebnisses des Konkurrenzverfahrens werden anschliessend das Richtprojekt und der Bebauungsplan erarbeitet.

## Mitwirkung der Bevölkerung

Soll das Nutzungsmass um mehr als 50 % von der Grundordnung abweichen, also zum Beispiel eine Erhöhung der Ausnützungsziffer von 0.8 auf 1.5, ist der frühzeitige Einbezug der Bevölkerung, namentlich der Nachbarschaft, im Planungsverfahren (dem Einwendungsverfahren vorgelagert) zwingend erforderlich. Das Ermöglichen der effektiven Mitgestaltung der Bevölkerung mittels eines partizipativen Verfahrens (Workshop, Quartiersversammlung etc.) hilft, Konfliktpotenziale rechtzeitig zu erkennen und vermag die Legitimation und Akzeptanz der Planung zu stärken.



4 Gartenhochhaus «Aglaya», Suurstoffi, Rotkreuz



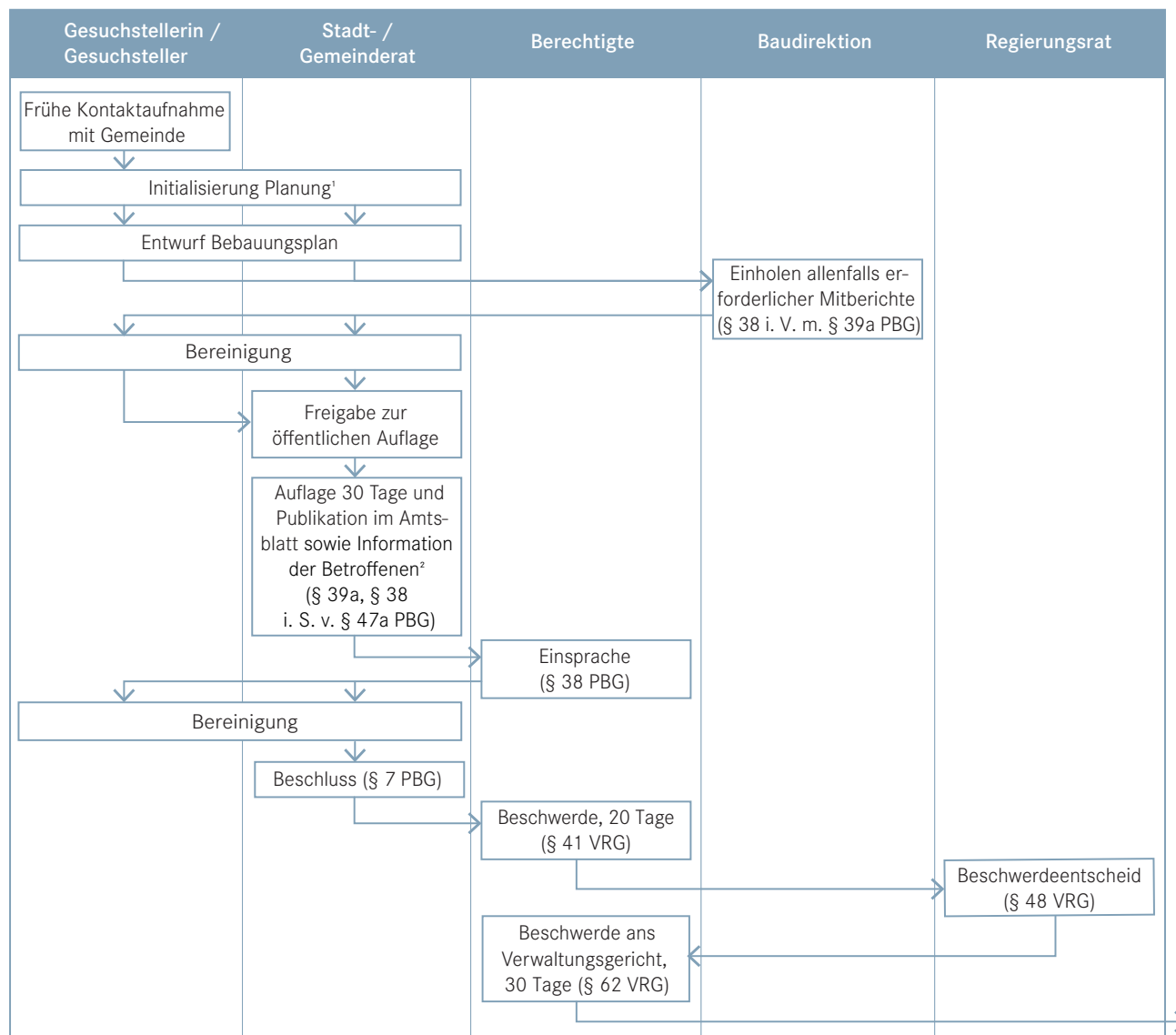
5+6 Wasserbecken und Luftaufnahme «Suurstoffi», Rotkreuz

## Einfacher Bebauungsplan

Sowohl der einfache als auch der ordentliche Bebauungsplan stellen ein Planungsinstrument der Gemeinden und nicht der Privaten dar. Da die Abweichungen von der Einzelbauweise bereits im Gesetz abschliessend definiert sind, müssen einfache Bebauungspläne von der Baudirektion weder vorgeprüft noch vom Kanton genehmigt werden. Sie werden vom Stadt-/Gemeinderat unter gleichzeitiger Behandlung allfälliger Einsprachen beschlossen. Eine Zustimmung der Eigentümerinnen und Eigentümer der Arealfläche ist nicht erforderlich. Die Initiative für den Erlass eines einfachen Bebauungsplans kann vom Stadt-/Gemeinderat ausgehen oder von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, sofern diese mindestens über die Hälfte der Bebauungsplanfläche verfügen können.

Der einfache Bebauungsplan ersetzt das bisherige Instrument der Arealbebauung. Bestehende Arealbauungen bleiben jedoch weiterhin in Kraft. Bei wesentlichen Änderungen des bisherigen Arealbauungskonzepts müssen sie aber mindestens in einen einfachen Bebauungsplan überführt werden.

Ob die Gemeinden den Bebauungsplan selber erarbeiten oder diesen von der Gesuchstellerin und dem Gesuchsteller erarbeiten lassen, liegt in der Kompetenz des Stadt-/Gemeinderat. Es ist auch möglich, dass die Gemeinde selbst und ohne Gesuchstellerin und Gesuchsteller eine Bebauungsplanung initialisiert und erarbeitet bzw. erarbeiten lässt.

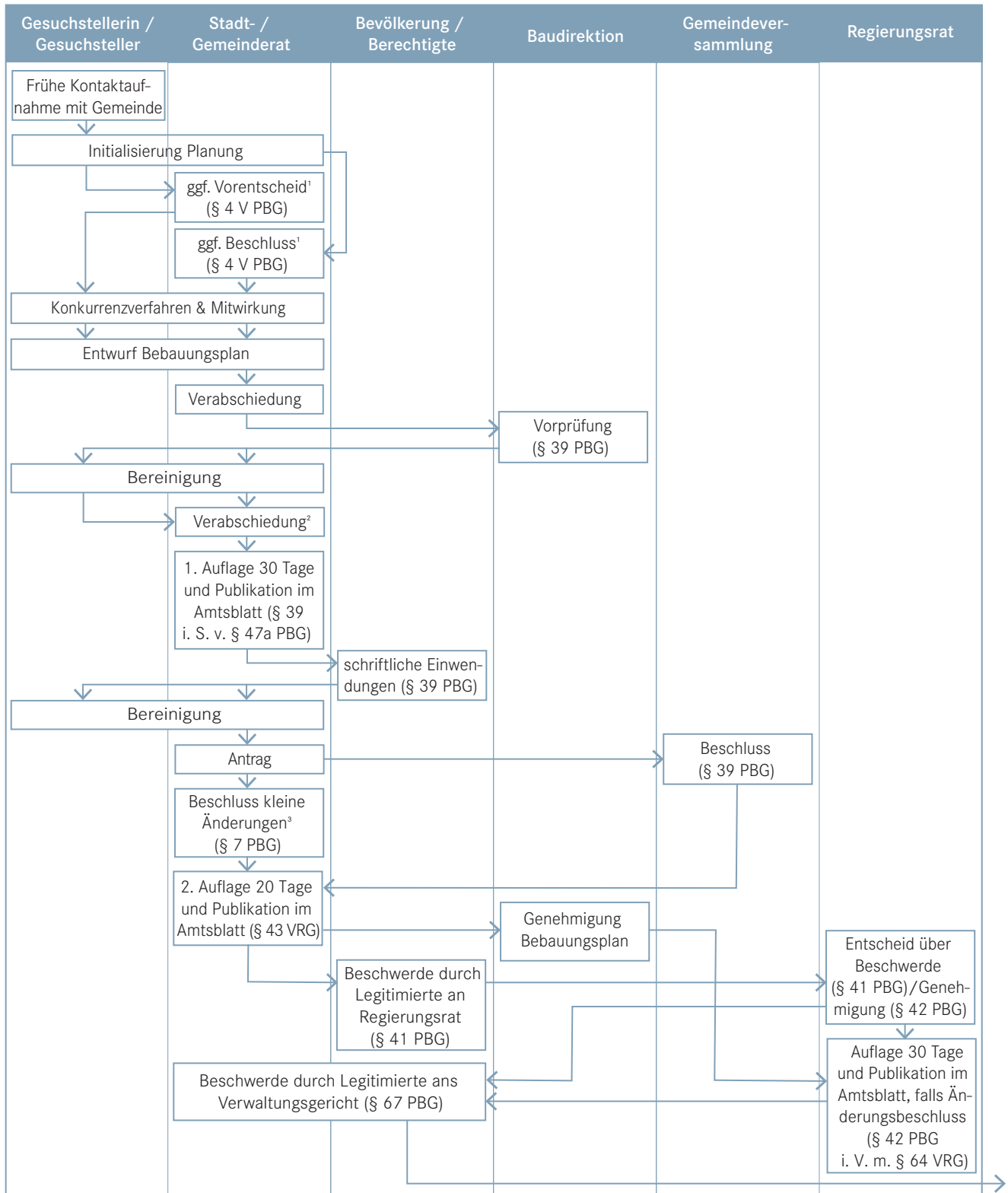


<sup>1</sup> Das Baubewilligungsverfahren kann parallel oder nachgelagert zum einfachen Bebauungsplan durchgeführt werden.

<sup>2</sup> Grundeigentümerschaften im Bebauungsplanperimeter.

# Ordentlicher Bebauungsplan

Der ordentliche Bebauungsplan ermöglicht grössere Abweichungen von der Einzelbauweise. Zur Sicherung der gemäss § 32 PBG geforderten besonders guten architektonischen und städtebaulichen Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume und der besonders guten städtebaulichen Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild bedarf es der Durchführung eines qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens, auf dessen Basis das Richtprojekt und der Bebauungsplan erarbeitet werden (§ 32<sup>ter</sup> PBG). Zudem muss der Kanton den Bebauungsplanentwurf vorprüfen und die Beschlusskompetenz liegt bei den Stimmberechtigten resp. dem Parlament.



<sup>1</sup> Gemäss § 4 Abs. 3 V PBG kann der Gemeinderat in einfachen Fällen von ordentlichen Bebauungsplänen auf den Beschluss bzw. Vorentscheid verzichten.

<sup>2</sup> In der Stadt Zug wird der ordentliche Bebauungsplan durch den Grossen Gemeinderat verabschiedet.

<sup>3</sup> Kleine Änderungen an einem ordentlichen Bebauungsplan können durch den Stadt-/Gemeinderat beschlossen werden.

---

## Fristen

---

Für die Erarbeitung von Bebauungsplänen sind die Fristen gemäss § 32 Abs. 4 und 5 PBG zu beachten.

Besteht für ein Gebiet eine Bebauungsplanpflicht, so kommt § 32 Abs. 4 PBG zur Anwendung, wenn ein Bebauungsplan abgelehnt wird. Demnach muss die Gemeinde auf ihre Kosten einen neuen Bebauungsplan ausarbeiten, sofern sie einen solchen verlangt und spätestens innerhalb von drei Jahren erstinstanzlich beschliessen. Kommt dieser Beschluss nicht zustande, entfällt die Bebauungsplanpflicht und Baugesuche sind nach den geltenden Vorschriften zu beurteilen.

Wird der

- a) einfache Bebauungsplan nicht innerhalb von zwei Jahren,
- b) ordentliche Bebauungsplan nicht innerhalb von vier Jahren

seit erstmaligem Begehren einer Grundeigentümerschaft der Entscheidbehörde vorgelegt, kann die betreffende Grundeigentümerschaft innerhalb von zwei weiteren Jahren einen eigenen Bebauungsplan erarbeiten und dem Stadt-/Gemeinderat einreichen. Dieser legt diesen Bebauungsplan unmittelbar danach der Entscheidbehörde vor (§ 32 Abs. 5 PBG).

---

## Koordination mit anderen Verfahren

---

Ein Bebauungsplan wird nicht selten zusammen mit einem anderen raumplanerischen, bau- oder umweltrechtlichen Verfahren erarbeitet. In diesen Fällen sind die Verfahren zu koordinieren. Die häufigsten Koordinationsfälle sind:

- Anpassung kommunaler Richtplan;
- Anpassung Zonenplan und/oder Bauordnung;
- Anpassung kantonaler Baulinienplan;
- gemeindliche Baulinien- oder Strassenpläne;
- Baubewilligungsverfahren (vgl. dazu nachfolgend «Baugesuche»).

Verträge: Falls erforderlich, sind Absprachen ausserhalb des Bebauungsplanperimeters vor der Genehmigung des Bebauungsplans privatrechtlich zu regeln, z. B. bei einer Erschliessung einer Tiefgarage innerhalb des Bebauungsplanperimeters über eine Tiefgarage ausserhalb des Bebauungsplanperimeters.

Für den Fall, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen ist (z. B. mehr als 500 Parkplätze), ist diese gemäss der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Art. 5 Abs. 3 UVPV; SR 814.011) im frühestmöglichen Zeitpunkt durchzuführen. Können die Umweltauswirkungen und -massnahmen im Bebauungsplanverfahren abgeklärt und geprüft werden, dann ist die UVP entsprechend im Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:

PLAN IM MASSSTAB 1:500 (verbindlich)

BESTIMMUNGEN (verbindlich)

PLANUNGSBERICHT NACH ART. 47 RPV (erläuternd)

FREIRAUMPLAN (wegleitend)

RICHTPROJEKT STÄDTEBAU UND ARCHITEKTUR (wegleitend)

WEITERE BESTANDTEILE

MODELL / VISUALISIERUNGEN

BESCHLUSS

## Plan

Im verbindlichen Bebauungsplan selbst sollen die wichtigsten Elemente der geforderten wesentlichen Vorzüge (§ 32 PBG) ablesbar sein, insbesondere auch hinsichtlich der Freiräume.

### Titelblatt

Auf dem Titelblatt müssen die verschiedenen Daten der Vorprüfung (nur ordentlicher Bebauungsplan), der Publikationen, der öffentlichen Auflagen, der Beschlüsse und der Genehmigung (nur ordentlicher Bebauungsplan) mit den jeweiligen Unterschriften vorhanden sein.

### Legende

Die Legende ist nach dem Festsetzungs- und dem Orientierungsinhalt zu unterteilen.

### Situation, i. d. R. 1:500

Als Plangrundlage sind die Grundbuchpläne der amtlichen Vermessung zu verwenden, in der Regel im Massstab 1:500. Die nötigen Geobasisdaten für die Planunterlagen können beim Amt für Grundbuch und Geoinformation des Kantons Zug bezogen werden. Der Plan muss mit der Nordrichtung und einem Massstab versehen sein. Im Situationsplan sind die Baufelder sowie die arealprägenden Freiraumtypologien darzustellen.

### Schemaschnitt, i. d. R. 1:500

In Bebauungsplan muss auch die zulässige Geschoszahl geregelt werden, was im Schemaschnitt entsprechend zu ergänzen ist.

## Bestimmungen

Die textlichen Bestimmungen können die grafischen Festlegungen ergänzen. Sofern textliche Bestimmungen bestehen, müssen diese im Plan integriert werden und sind verbindlich. Die Bestimmungen sind auf das Notwendige zu beschränken sowie klar und unmissverständlich abzufassen. Dabei sind keine Wiederholungen der gültigen gesetzlichen Grundlagen notwendig.

## Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Beim ordentlichen und einfachen Bebauungsplan ist ein Planungsbericht gemäss Raumplanungsverordnung Art. 47 (RPV; SR 700.1) einzureichen. Die Inhalte richten sich nach der Komplexität des Projekts. Er dient den Behörden und der Bevölkerung als Grundlage zur Beurteilung des Projekts.

Der Planungsbericht nach Art. 47 RPV soll in der Regel Hintergrundinformationen, Erläuterungen und ergänzende Hinweise zu den Aussagen im Bebauungsplan liefern.

### Der Planungsbericht umfasst folgende Punkte:

- Einleitung (Anlass, Ausgangslage, Aufgabenstellung, Planungsprozess, Planungsablauf);
- erforderliche Inhalte und Ausführungen gemäss Art. 47 RPV (Umsetzung und Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung, der Sachpläne und Konzepte des Bundes, des übrigen Bundesrechts, des kantonalen Richtplans sowie der Mitwirkung der Bevölkerung);
- Erläuterungen zum Richtprojekt Städtebau und Architektur und zum Freiraumplan;
- Auflistung und Begründung der Abweichungen von den kantonalen und gemeindlichen Bauvorschriften (Ausnützung, Geschoszahl, Abstände usw.);
- umfassende Darlegung der wesentlichen Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise, insbesondere hinsichtlich der besonders guten architektonischen Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume sowie hinsichtlich der besonders guten städtebaulichen Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild (§ 32 PBG);
- Erläuterungen zu den Festlegungen im Bebauungsplan (Parkplätze, Verkehr, usw.);
- Beschrieb zu den Auswirkungen und zu den vorgesehenen flankierenden Massnahmen;
- Auflistung der Themen, die in einem privatrechtlichen Vertrag geregelt werden müssen;
- Behandlung der Anregungen der kantonalen Vorprüfung (nur bei ordentlichen Bebauungsplänen) sowie der Einwendungen aus der Bevölkerung und der Erläuterung des allfälligen partizipativen Prozesses mit der Bevölkerung.

Bei unwesentlichen Änderungen von ordentlichen Bebauungsplänen und bei einfachen Bebauungsplänen kann der Planungsbericht im Sinne von Art. 47 RPV kurz ausfallen.

## Freiraumplan

Im Bebauungsplan selbst (Plan) werden die wesentlichen Elemente der besonders guten Freiraumgestaltung bereits verbindlich festgelegt. Im begleitenden Freiraumplan werden die wesentlichen Vorzüge dann eingehend konkretisiert.

Der Nachweis der besonders guten architektonischen und städtebaulichen Gestaltung der Freiräume und der besonders guten Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild ist hier einlässlich zu erbringen.

## Richtprojekt Städtebau und Architektur

Im Bebauungsplan selbst (Plan) werden die wesentlichen Elemente der besonders guten architektonischen Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie die besonders gute städtebauliche Einordnung der Bauten und Anlagen in das Siedlungs- und Landschaftsbild bereits verbindlich festgelegt. Im begleitenden Richtprojekt werden die wesentlichen Vorzüge dann eingehend konkretisiert. Der Massstab des Richtprojekts hängt von der Grösse des Perimeters ab (1:100 oder 1:200).

Beim ordentlichen Bebauungsplan basiert das Richtprojekt Städtebau und Architektur auf dem Ergebnis eines Konkurrenzverfahrens. Beim einfachen Bebauungsplan ist dies nicht vorgeschrieben.



## Weitere Bestandteile

Je nach örtlichen Gegebenheiten sind ein separates Lärmgutachten und ein Verkehrsgutachten auszuarbeiten. Bei UVP-pflichtigen Vorhaben ist zudem ein Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) nach Massgabe der Umweltschutzgesetzgebung einzureichen.

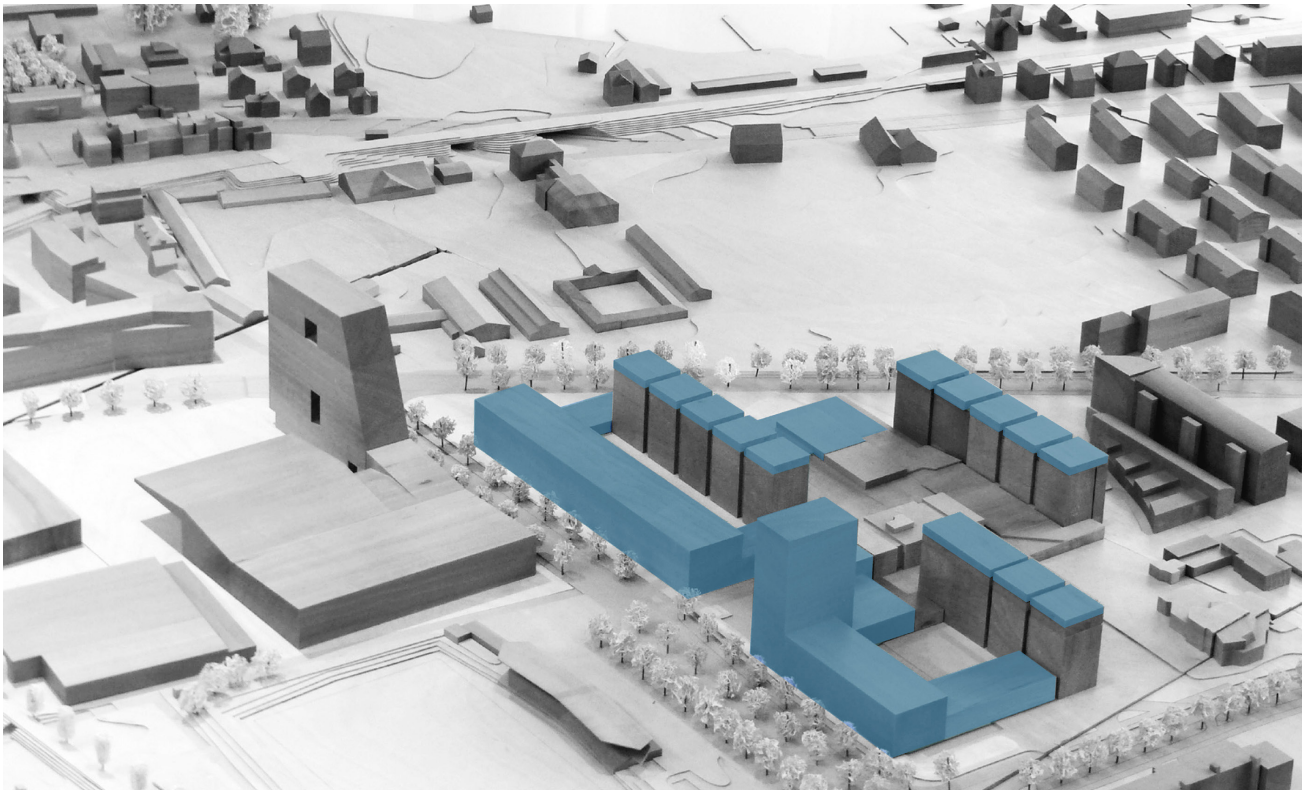
Weitere Bestandteile können sein (nicht abschliessend):

- Vorprojekte Strassen, Radwege, Gewässer;
- verwaltungsrechtliche Verträge, grundbuchrechtliche Regelungen.

Der Umfang ist abhängig von der Komplexität der Planung und wird durch die Gemeinde definiert.

## Modell/Visualisierungen

Um die bauliche Konzeption zu veranschaulichen sowie die räumliche Auswirkung und die Einpassung in die Umgebung sichtbar und verständlich zu machen, empfiehlt es sich, beim ordentlichen Bebauungsplan ein Modell im Massstab 1:500 oder Visualisierungen aus verschiedenen Blickwinkeln anzufertigen. Diese Grundlagen erleichtern die Beurteilung durch die Behörde und die Diskussion in der Bevölkerung.



7 Modell, Herti-Zentrum (die im Bebauungsplan vorgesehenen Erweiterungsbauten sind blau markiert), Zug

## Beschluss

Der Plan und die Sonderbauvorschriften sowie allfällige Anpassungen der Nutzungsplanung werden von der zuständigen Behörde beschlossen.

# Bebauungsplan

## Titelblatt

|            |              |          |
|------------|--------------|----------|
| Kanton Zug | Gemeindelogo | Gemeinde |
|------------|--------------|----------|

**Ordentlicher Bebauungsplan**

1:500

---

Vom Gemeinde- / Stadtrat verabschiedet am

Der Gemeinde- / Stadtpräsident:      Der Gemeinde- / Stadtschreiber:

---

Vom Amt für Raum und Verkehr / Von der Baudirektion vorgeprüft am

Der Kantonsplaner / Der Baudirektor:

---

1. Öffentliche Auflage im      vom      bis

Publiziert im Amtsblatt      Bescheinigt von der Abteilung Planung / Bau

---

An der Gemeindeversammlung / Urnenabstimmung beschlossen am

Der Gemeinde- / Stadtpräsident:      Der Gemeinde- / Stadtschreiber:

---

2. Öffentliche Auflage im      vom      bis

Publiziert im Amtsblatt      Bescheinigt von der Abteilung Planung / Bau

---

Vom Regierungsrat / Von der Baudirektion des Kantons Zug genehmigt am

|            |              |          |
|------------|--------------|----------|
| Kanton Zug | Gemeindelogo | Gemeinde |
|------------|--------------|----------|

**Einfacher Bebauungsplan**

1:500

---

Vom Gemeinderat / Stadtrat beschlossen am

Der Gemeinde- / Stadtpräsident:      Der Gemeinde- / Stadtschreiber:

---

Publiziert im Amtsblatt      Bescheinigt von der Abteilung Planung / Bau

---

Vom Gemeinderat / Stadtrat beschlossen am

Der Gemeinde- / Stadtpräsident:      Der Gemeinde- / Stadtschreiber:

---

Publiziert im Amtsblatt      Bescheinigt von der Abteilung Planung / Bau

## Bestimmungen

### Zweck

- Der Bebauungsplan "Muster" bezweckt:
  - eine einwandfreie städtebauliche Einordnung der Neubauten,
  - eine hohe Freiraumqualität,
  - die Sicherstellung des Lärmschutzes entlang der Bahnlinie und der Kantonsstrasse
  - sowie den Schutz des Gebäudes Villa Alpenblick mit Umgebung

### Bebauung

- Bauten, Anlagen und Freiraum sind sowohl für sich als auch im Gesamtzusammenhang besonders gut zu gestalten.
- Gebäude dürfen nur innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche erstellt werden. Vorspringende Gebäudeteile dürfen den Baubereich überragen. Die in den Baubereichen festgelegten Höhenkoten dürfen nur durch untergeordnete technische Aufbauten überschritten werden.
- In den Baubereichen A bis D sind nur Flachdächer zulässig.
- Bezüglich des schützenswerten Kulturobjekts Villa Alpenblick gehen die Anordnungen einer künftigen Schutzverfügung oder eines künftigen Schutzvertrags den Bestimmungen dieses Bebauungsplanes vor. Die Grundfläche des bestehenden Gebäudes darf im Rahmen einer Fassadensanierung allseitig um maximal 0,20 m erweitert werden.
- Das bezeichnete Gebäude im Baufeld F kann entweder ersenert oder im Umfang des bestehenden Volumens ersetzt werden.

### Nutzung

- Es sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe zulässig. Der Wohnanteil muss mindestens 80% betragen.

### Erschliessung

- Die Zu- und Wegfahrten dürfen nur an den bezeichneten Stellen erfolgen.
- Unterirdisch dürfen maximal 100 Autoabstellplätze realisiert werden, welche im Verhältnis der Geschossflächen den einzelnen Baubereichen zuzuordnen sind. In den bezeichneten Bereichen dürfen maximal 5 oberirdische Autoabstellplätze für Besucher- und Kundschaft erstellt werden.
- Es sind mindestens 200 Veloabstellplätze zu erstellen. Diese sind an gut zugänglicher Lage, in der Nähe der Hauseingänge, vorzusehen. Zusätzlich sind im bezeichneten Bereich 50 gedeckte Veloabstellplätze vorzusehen.
- Die im Plan bezeichneten Fusswege / Hauszugänge müssen eine Breite von mindestens 2,5 m aufweisen. Kombinierte Fuss- und Radwege sind mindestens 3,0 m breit auszugestalten. Fuss- und Radwege sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen und wo erforderlich als Notzufahrt auszugestalten.

### Freiraum

- Der im Plan bezeichnete Villengarten ist als begrünter Freiraum zu erhalten und in Abstimmung auf das Kulturobjekt Villa Alpenblick zu gestalten und die bezeichneten Parkbäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Der im Plan bezeichnete Spiel- und Begegnungsbereich ist Aufenthaltsfreundlich und flexibel nutzbar auszugestalten. Er ist mehrheitlich zu begrünen. Die minimale Grösse ergibt sich aus den Festlegungen im Plan. Für die im Plan bezeichnete Fläche gilt ein Anordnungsspielraum von 5,0 m. Für die Begrünung sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden.
- Längs der Kantonsstrasse sowie im Spiel- und Begegnungsbereich sind einheimische, standortgerechte Hochstamm-Bäume zu pflanzen. Diese sind bei Abgang zu ersetzen. Auf der Tiefgarage muss die Überdeckung mindestens 1,5 m betragen.
- Entlang der Bahnlinie sind naturnahe Flächen anzulegen. Das im Plan bezeichnete Gewässer ist offen zu führen und naturnah zu gestalten. Die Hochwassersicherheit ist zu gewährleisten.
- Die Flachdächer sind soweit sie nicht als Terrassen oder als Zugänge zu technischen Einrichtungen genutzt werden, extensiv zu begrünen.

### Umwelt

- Lärmschutzwände oder Lärmschutzwälle sind im Interesse des Ortsbildes nicht zulässig. Der Lärmschutz ist durch Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes oder durch bauliche oder gestalterische Massnahmen an den Gebäuden sicherzustellen.
- Neubauten sind nach dem Minergiestandard zu erstellen. Für Raumheizung und Warmwasser ist Wärme aus dem Fernwärmeverbund zu verwenden.

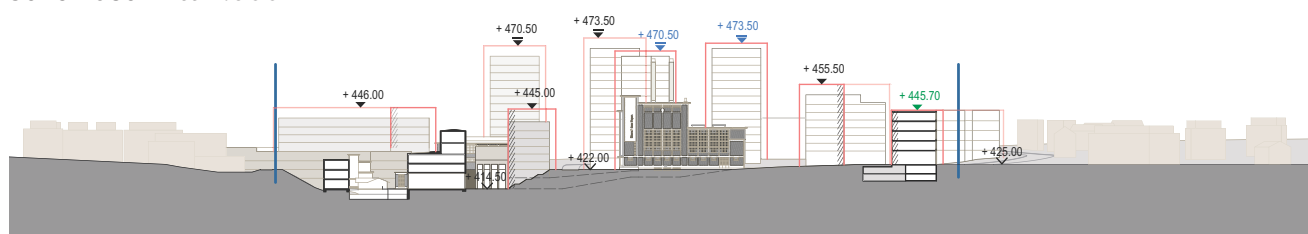
### Ver- und Entsorgung

- Das Meteorwasser ist versickern zu lassen. Es sind naturnah gestaltete Versickerungsmulden und Retentionsräume vorzusehen.
- Im bezeichneten Bereich ist eine gemeinsame Entsorgungstelle einzurichten.

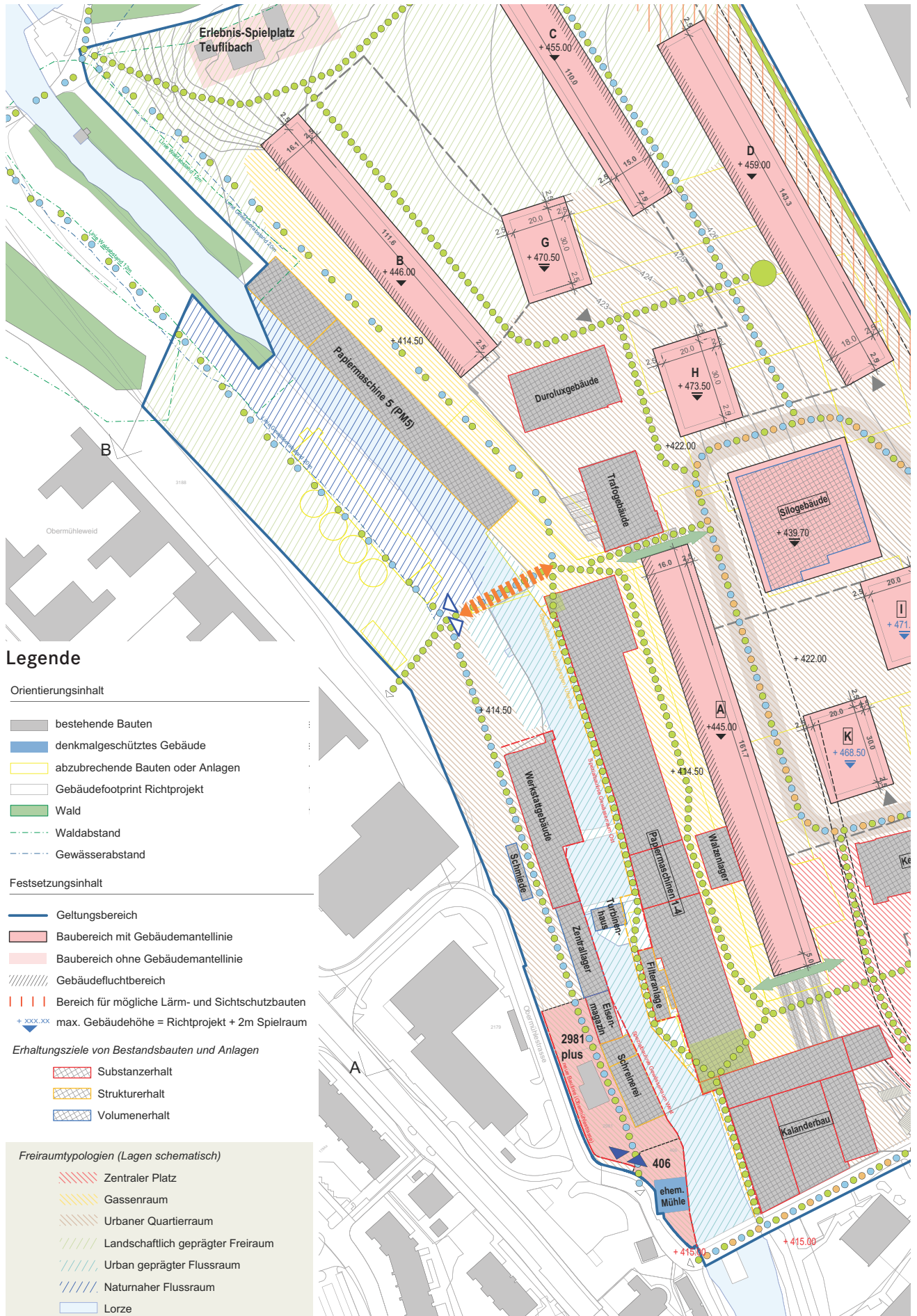
### Schlussbestimmungen

- Sofern dieser Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gilt die jeweilige Bauordnung. Der Gemeinderat kann im Sinne von § 31 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) Ausnahmen gestatten.

## Schemaschnitt 1:500



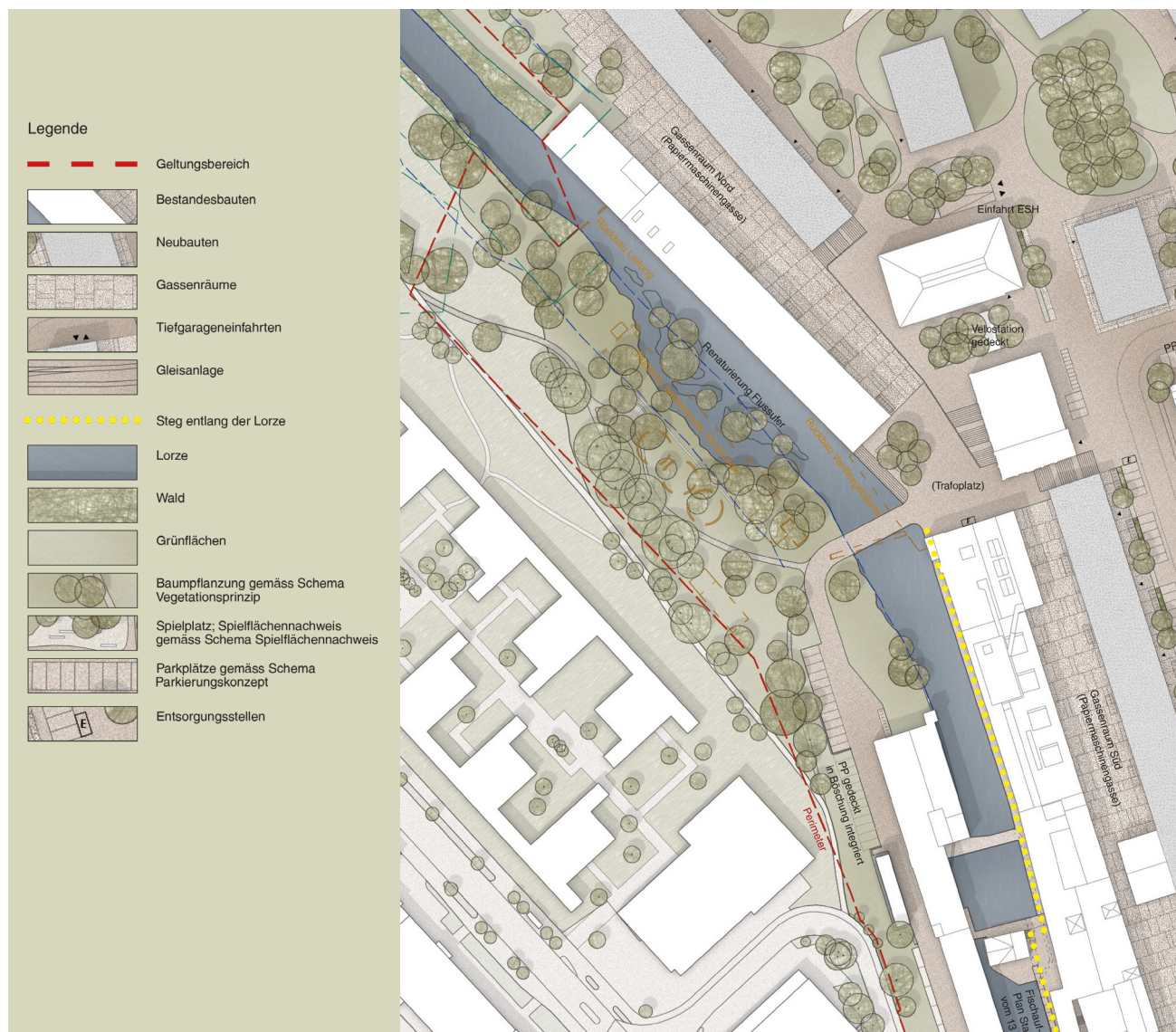
# Situation 1:500



## Legende

- Orientierungsinhalt**
- bestehende Bauten
  - denkmalgeschütztes Gebäude
  - abzubrechende Bauten oder Anlagen
  - Gebäudefootprint Richtprojekt
  - Wald
  - Waldabstand
  - Gewässerabstand
- Festsetzungsinhalt**
- Geltungsbereich
  - Baubereich mit Gebäudemantellinie
  - Baubereich ohne Gebäudemantellinie
  - Gebäudefluchtbereich
  - Bereich für mögliche Lärm- und Sichtschutzbauten
  - max. Gebäudehöhe = Richtprojekt + 2m Spielraum
- Erhaltungsziele von Bestandsbauten und Anlagen**
- Substanzerhalt
  - Strukturerhalt
  - Volumenerhalt
- Freiraumtypologien (Lagen schematisch)**
- Zentraler Platz
  - Gassenraum
  - Urbaner Quartierraum
  - Landschaftlich geprägter Freiraum
  - Urban geprägter Flussraum
  - Naturnaher Flussraum
  - Lorze

## Freiraumplan



## Datenübermittlung und Einreichung Unterlagen

Sobald bei ordentlichen Bebauungsplänen die raumbezogenen Daten Gegenstand eines Vorprüfungs- oder Genehmigungsverfahrens bilden, sind diese dem Kanton in digitaler Form zu übermitteln (§ 74 PBG). Dem Amt für Raum und Verkehr sind mindestens der Perimeter des Bebauungsplans gemäss dem kantonalen Geodatenmodell Nutzungsplanung zuzustellen sowie der eigentliche Bebauungsplan als PDF. Sollten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens weitere Geobasisdaten angepasst werden (z. B. kantonale oder kommunale Abstandslinien), sind die betroffenen, raumbezogenen Daten gemäss dem jeweiligen Nachführungsprozess anzupassen. Für die Verwaltung und die Nachführung der raumbezogenen Daten sind die Gemeinden gemäss Geoinformationsverordnung (GeoIV-ZG; BGS 215.711-A1, Nr. 73B) verantwortlich.

Die Stadt/Gemeinde stellt die vollständigen Bebauungsplanunterlagen dem Amt für Raum und Verkehr zu. Sowohl bei der kantonalen Vorprüfung als auch bei der kantonalen Genehmigung sind alle Unterlagen elektronisch sowie in Papierform einzureichen. Sämtliche unterschriebenen Planunterlagen (Bebauungsplan sowie allenfalls Zonenplan, Bauordnung oder Richtplan) sind in 6-facher Ausführung in Papierform beizulegen. Der Stadt/Gemeinde werden jeweils mindestens vier vorgeprüfte bzw. genehmigte Exemplare retourniert. Sofern weitere Exemplare gewünscht sind, ist die Anzahl der einzureichenden Dokumente entsprechend zu erhöhen.

## Baugesuche

---

Nach Abschluss des Planungsverfahrens können für Bauvorhaben innerhalb des Bebauungsplanperimeters Baugesuche eingereicht werden. Diesbezüglich wird auf die Verfahrensbestimmungen des PBG verwiesen (§§ 44 ff. PBG). Die entsprechenden Baugesuche haben den Bestimmungen des Bebauungsplans zu entsprechen. Wo die Bebauungspläne keine Regelungen treffen, sind die entsprechenden Vorschriften der Bauordnung einzuhalten.

Den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern ist es freigestellt, parallel zum einfachen sowie ordentlichen Bebauungsplan das Baugesuch vorzubereiten und zusammen mit dem Sondernutzungsplan öffentlich aufzulegen. Dabei ist zu beachten, dass die Auflagefristen unterschiedlich sind:

- Auflagefrist für Bebauungspläne: 30 Tage;
- Auflagefrist für Baugesuche: 20 Tage.

Wenn zum Zeitpunkt der Baubewilligung der massgebliche Bebauungsplan noch nicht rechtskräftig ist, so ist die Baubewilligung mit der Rechtskraft des Bebauungsplans zu verknüpfen. Zudem ist es möglich, das Baubewilligungsverfahren bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans zu sistieren.

## Zwischennutzungen/Etappierung

---

Zwischennutzungen sind nur dann möglich, wenn dies der Bebauungsplan explizit zulässt.

Haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Grundstücke zweckmässigerweise in den Bebauungsplan zu integrieren sind, noch keine konkreten Vorstellungen hinsichtlich der künftigen Nutzung ihres Grundstücks, ist die Etappierung im Bebauungsplan nachzuweisen und aufzuzeigen.

## Anpassungen/Nachführungen

---

Die Bebauungspläne sind bei erheblich geänderten Verhältnissen, bei neuen Erkenntnissen oder veränderten gesetzlichen Grundlagen, insbesondere bei jeder Ortsplanungsrevision, zu überprüfen und entsprechend anzupassen.

### **Anpassungen eines Bebauungsplans innerhalb der Geltungsdauer einer Ortsplanung**

Das Gebot der Planbeständigkeit (Rechtssicherheit) ist zu beachten. Je neuer die Planfestsetzung, desto grösser ist die Hürde, eine Revision gemäss Raumplanungsgesetz (Art. 21 RPG; SR 700) begründen zu können. Im Falle von Änderungen an einem ordentlichen Bebauungsplan kann die Exekutive auf den Beschluss bzw. den Vorentscheid zu Beginn des Verfahrens verzichten (§ 4 Abs. 3 V PBG).

# Erfolgskontrolle

---

Die im Rahmen von einfachen und ordentlichen Bebauungsplänen möglichen zusätzlichen Nutzungsspielräume bieten Anlass zur Forderung einer erhöhten Gestaltungsqualität für Bauten, Anlagen und Freiräume. Dabei kommt dem Vollzug eine grosse Bedeutung zu.

Die im Bebauungsplan verankerten, erhöhten qualitativen Anforderungen sind im Baubewilligungsverfahren bis zur Bauabnahme einzufordern. Die Wirkung und Umsetzungstauglichkeit der planerischen Vorgaben lässt sich, insbesondere in der Freiraumgestaltung, erst nach einer gewissen Zeit beurteilen. Aus diesem Grund empfiehlt es sich, dass die Gemeinden periodisch Erfolgskontrollen durchführen, damit aus Fehlern gelernt und, falls nötig, Korrekturen in der Planung und im Vollzug künftiger Bebauungsplanareale vorgenommen werden können.



8 Einweihung Quartierplatz Göbli im Gebiet des Bebauungsplans Lüssi–Göbli, Zug/Baar

## Einleitung

Je nach Grösse des Bebauungsplanperimeters, Detaillierungsgrad des Richtprojekts usw. sind auch die Anforderungen an die Planung und die Planunterlagen unterschiedlich. Auch die Wahl des Planungsinstruments (einfacher oder ordentlicher Bebauungsplan) spielt eine grosse Rolle.

Viele Punkte der nicht abschliessenden Checkliste gelten entsprechend vornehmlich für die Ausarbeitung ordentlicher Bebauungspläne und nur punktuell für einfache Bebauungspläne.

|   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| <b>Planungsziele und Verfahren</b>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Aussagen zu den Planungszielen  | <input type="checkbox"/>            |
| Aussagen zum Verfahrensstand, zu den bisherigen und den noch ausstehenden Verfahrensschritten   | <input type="checkbox"/>            |
| Zeitplan  | <input type="checkbox"/>            |
| Darlegen, welches Planungsinstrument beantragt wird: einfacher oder ordentlicher Bebauungsplan.   | <input type="checkbox"/>            |
| Verfahrenskoordination: Zonenplananpassung, Bauordnungsanpassung, UVP, Baulinienplananpassung usw.  | <input type="checkbox"/>            |
| Hat die Mitwirkung der Bevölkerung stattgefunden (ordentlicher Bebauungsplan) und wie wurden die Anliegen aus der Bevölkerung umgesetzt?  | <input type="checkbox"/>            |
| <b>Rechtliche Rahmenbedingungen und deren Einhaltung</b>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Aussagen zu den rechtlichen Rahmenbedingungen (vgl. Art. 47 RPV), insbesondere: Sachpläne und Konzepte Bund, kantonaler Richtplan, kommunaler Richtplan, Zonenplan, Bauordnung  | <input type="checkbox"/>            |
| Ausführliche Begründung, dass und inwiefern diese rechtlichen Rahmenbedingungen eingehalten werden.   | <input type="checkbox"/>            |
| Welche Ausnahmen von Gesetzesvorgaben werden beansprucht und wie werden diese begründet (z. B. Waldabstand, Gewässerabstand, Grenz- und Gebäudeabstände usw.)?  | <input type="checkbox"/>            |
| <b>Abweichungen von der Regelbauweise – Wesentliche Vorzüge</b>   | <input checked="" type="checkbox"/> |
| In welchen Punkten und in welchem Mass weicht der Bebauungsplan von den kantonalen und gemeindlichen Bauvorschriften ab?  | <input type="checkbox"/>            |
| Einlässliche Begründung, weshalb die wesentlichen Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise gegeben sind:  | <input type="checkbox"/>            |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen;</li> <li>- besonders gute Gestaltung der Freiräume;</li> <li>- besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild.</li> </ul> |                                     |
| <b>Vollständigkeit und Verständlichkeit der Planunterlagen</b>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Sind die Akten vollständig: Bebauungsplan; Bestimmungen; i. d. R. Richtprojekt Städtebau und Architektur; Freiraumplan; raumplanerischer Bericht (Art. 47 RPV); Modell/Visualisierung (beim ordentlichen Bebauungsplan empfohlen) usw.?                               | <input type="checkbox"/>            |
| Ist die Umsetzbarkeit der einzelnen Bebauungselemente sichergestellt (privatrechtliche Verträge)?   | <input type="checkbox"/>            |
| Sind die Inhalte zwischen Plan, Bestimmungen und Legende kongruent?   | <input type="checkbox"/>            |
| Sind die Inhalte lesbar sowie verständlich dargestellt und richtig betitelt (z. B. Unterscheidung zwischen verbindlichen und orientierenden Planinhalten)?  | <input type="checkbox"/>            |

## Bebauung



Aussagen zu den konzeptionellen Überlegungen, zum architektonischen Ausdruck und zur Integration ins Ortsbild



Wie wird eine besonders gute gestalterische Qualität erreicht und planerisch gesichert?



Lösung der Schnittstellen/Beziehungen zum baulichen und landschaftlichen Umfeld



Werden die übergeordneten Anforderungen (z. B. hindernisfreies Bauen, Störfall, Lärm etc.) erfüllt?



Zweckmässige Abgrenzung des Bebauungsplanperimeters



Welche bauliche Dichte ist vorgesehen und wie ordnen sich die baulichen Volumen in das Siedlungs- und Landschaftsbild ein? Wie wird das Volumen ortsbaulich begründet?



Sicherstellung der Wohnqualität und der Qualität des Arbeitsumfelds



Wie ordnet sich die Bebauung in die bestehende Dachlandschaft ein?



Wie wird die Integration von Solaranlagen und weiterer technischer Aufbauten sichergestellt?



Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Vorgaben (Umgebungsschutz, Schutzobjekte, Ortsbildschutz, ISOS)



Berücksichtigung von Landschaftsschutzzonen



Welche gemeinschaftlichen Einrichtungen (Gemeinschaftsräume etc.) sind vorgesehen?



Welche Etappen sind beabsichtigt und sind diese zweckmässig?



Hochhäuser: Werden die besonderen Anforderungen gemäss Richtplan erfüllt (Richtplantext S 3)?



## Nutzung



Aussagen zu den vorgesehenen Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen usw.)



Aussagen zur Nutzungsverteilung bzw. zum Verhältnis der Nutzungen. Ist diese zweckmässig?



Bleibt der Charakter der Grundnutzung gewahrt?



Aufzeigen der Erdgeschossnutzungen und der Reaktion auf besondere örtliche Verhältnisse.



Werden Konflikte zwischen bestehenden und neuen Nutzungen vermieden?



## Erschliessung



Aussagen zu den Modalsplit-Zielen und Massnahmen zur Verkehrsverlagerung (Abstimmung Siedlung und Verkehr)



Ist die Anbindung an die übergeordneten Netze (Anknüpfungspunkte) gewährleistet?



Ist das Wegnetz innerhalb des Perimeters zweckmässig und attraktiv (kurze, direkte und sichere Verbindungen, zusammenhängendes Netz, behindertengerecht, hindernisfrei)?



Sind attraktive Abstellmöglichkeiten für Velos (Lage, Witterungsschutz, Anzahl Abstellplätze) vorgesehen?





|   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| Attraktives und feinmaschiges Fuss- und Velowegnetz   | <input type="checkbox"/>            |
| Sind die Zugänge zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs (Bus, Stadtbahn, SBB) attraktiv gestaltet?   | <input type="checkbox"/>            |
| Wie wird das Gebiet erschlossen und ist die Erschliessung zweckmässig und rechtlich sichergestellt?   | <input type="checkbox"/>            |
| Welche Massnahmen werden im Interesse der Verkehrssicherheit ergriffen (namentlich bei Knoten)?   | <input type="checkbox"/>            |
| Welche Verkehrsmengen (Mehrverkehr) erzeugen die (neuen) Nutzungen und sind diese mit den Gesamtverkehrskapazitäten kompatibel?   | <input type="checkbox"/>            |
| Bleibt das übergeordnete Strassennetz leistungsfähig? Welche verkehrsreduzierenden und verkehrslenkenden Massnahmen werden im Interesse der Leistungsfähigkeit ergriffen?   | <input type="checkbox"/>            |
| Welches Parkplatzangebot ist vorgesehen?  | <input type="checkbox"/>            |
| Sind die Parkieranlagen (Autos und Velos) zweckmässig angeordnet und dimensioniert und ist eine Bewirtschaftung vorgesehen?   | <input type="checkbox"/>            |
| Ist die Zufahrt für Notdienste (Feuerwehr, Ambulanz etc.) und Entsorgungsfahrzeuge gewährleistet?   | <input type="checkbox"/>            |
| Lademöglichkeiten für E-Fahrzeuge   | <input type="checkbox"/>            |
| <b>Freiraum</b>   | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Welches Freiraumangebot wird geschaffen (zusammenhängende Flächen) und welche Freiraumtypologien sind vorgesehen (z. B. Plätze, Grünflächen, Spielbereiche etc.)? Wie ordnen sich diese in das bauliche und landschaftliche Umfeld ein? | <input type="checkbox"/>            |
| Wie wird die besonders gute Gestaltung und landschaftsarchitektonische Qualität sichergestellt?   | <input type="checkbox"/>            |
| Welche Aufenthaltsqualität besitzen die Freiflächen (Besonnung, Sicherheit, Immissionen usw.)?  | <input type="checkbox"/>            |
| Wie werden die Übergänge zur Nachbarschaft gestaltet, resp. wie werden die Siedlungsräume und -ränder ausformuliert?  | <input type="checkbox"/>            |
| Wie werden die Übergänge zu den Erdgeschossnutzungen gestaltet?   | <input type="checkbox"/>            |
| Wo befinden sich die Zugänge und wie werden diese gestaltet (öffentlich zugänglich)?  | <input type="checkbox"/>            |
| Wie werden die Grünelemente im Freiraum angeordnet?   | <input type="checkbox"/>            |
| Sind quartierspezifische Bepflanzungen vorhanden und wie wird darauf reagiert?  | <input type="checkbox"/>            |
| Werden standortgerechte «heimische» Pflanzen verwendet (z. B. trockenresistente Baumarten) und wie wird die Pflege gewährleistet?   | <input type="checkbox"/>            |
| Befinden sich Bepflanzungen im Tiefgaragenbereich? Welche Massnahmen werden im Bereich des Wurzelraums ergriffen (Überdeckung, Wurzelkerne)?  | <input type="checkbox"/>            |
| Welche Freiraumelemente sind vorgesehen und wie ist deren ökologischer Wert (Dachbegrünung, Naturwiesen, Hecken, Uferbestockungen, Natursteinmauern, Fassadenbegrünung usw.)?   | <input type="checkbox"/>            |
| Wie wird die Vernetzung sichergestellt (durchgehende Elemente wie Fliessgewässer, Trittsteine)?   | <input type="checkbox"/>            |
| Wie funktioniert der Wasserhaushalt (Versickerungsmulden, Retentionsanlagen etc.)?  | <input type="checkbox"/>            |
| Wie wird die Nutzungsintensität mit der Bodenbeschaffenheit, Vegetation und Pflege aufeinander abgestimmt?  | <input type="checkbox"/>            |
| Wird der Gewässerraum respektiert und der erforderliche Raum gesichert?   | <input type="checkbox"/>            |

|   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| Verfügt das Gewässer über genügend Abflusskapazitäten und welche Massnahmen werden für den Hochwasserschutz ergriffen?  | <input type="checkbox"/>            |
| Wird das Renaturierungspotenzial ausgeschöpft?  | <input type="checkbox"/>            |
| Wie wird eine gute Gestaltung des Waldabstandsbereichs sichergestellt?  | <input type="checkbox"/>            |
| Wie werden Nutzungskonflikte vermieden?   | <input type="checkbox"/>            |
| Sind ökologische Ausgleichsmassnahmen vorgesehen (Biodiversität, besondere Standorte)?  | <input type="checkbox"/>            |
| <b>Umwelt</b>   | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Begründung, dass und wie die umweltrechtlichen Vorgaben eingehalten werden, insbesondere ob die Grenzwerte der Lärmschutz-Verordnung (LSV; SR 814.41), der Luftreinhalte-Verordnung (LRV; SR 814.318.142.1), der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV; SR 814.710) sowie der Störfallverordnung (StFV; SR 814.012) eingehalten sind? | <input type="checkbox"/>            |
| Werden die entsprechenden Emissionen vorsorglich begrenzt?  | <input type="checkbox"/>            |
| Welche Massnahmen werden bei bestehenden Beeinträchtigungen durch Geruch, Russ, Staub etc. ergriffen?   | <input type="checkbox"/>            |
| Wurde ein Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) erstellt (z. B. notwendig bei > 7'500 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche oder > 500 Parkplätzen)?  | <input type="checkbox"/>            |
| Wurde ein (innovatives) Energiekonzept unter Berücksichtigung von § 1a der Verordnung zum Energiegesetz (BGS 740.11) und des kantonalen Energieleitbilds erarbeitet?  | <input type="checkbox"/>            |
| Welche Massnahmen werden zur Erhaltung des Oberbodens ergriffen?  | <input type="checkbox"/>            |
| Wird das Mass der Bodenversiegelung auf ein Minimum beschränkt?   | <input type="checkbox"/>            |
| Fand eine Überprüfung auf Altlasten und belasteten Boden statt und wie wird mit Altlasten und belastetem Boden umgegangen?  | <input type="checkbox"/>            |
| Werden die Vorgaben für Bauvorhaben im Gewässerschutzbereich Au, in der Grundwasser- oder der Schutzzone S eingehalten?   | <input type="checkbox"/>            |
| <b>Ver- und Entsorgung</b>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Werden die rechtskräftigen Baulinien in der Planung respektiert?  | <input type="checkbox"/>            |
| Ist die Grundversorgung (Abfallbewirtschaftung usw.) gewährleistet und gesichert?   | <input type="checkbox"/>            |
| Sind die erforderlichen Servitute (Durchleitungsrechte) gesichert?  | <input type="checkbox"/>            |
| Ist die Löschwasserreserve sichergestellt?  | <input type="checkbox"/>            |
| Wie wird die Versickerung von unverschmutztem Wasser gewährleistet?   | <input type="checkbox"/>            |
| Wird der generelle Entwässerungsplan der Gemeinde (GEP) berücksichtigt?   | <input type="checkbox"/>            |
| Ist die Erschliessung, Anordnung und Dimensionierung der quartierbezogenen Entsorgungsstellen nach Vorgabe des Reglements über die Abfallbewirtschaftung des Zweckverbands der Zuger Gemeinden für die Bewirtschaftung von Abfällen (ZEBÄ) erfolgt und ist der dafür erforderliche Raum gesichert?  | <input type="checkbox"/>            |
| Ist bei Spezialnutzungen (z. B. Einkaufszentren) Raum für Separatsammlungen gesichert?  | <input type="checkbox"/>            |

---

# Impressum

---

**Herausgeber:**

Baudirektion des Kantons Zug  
Amt für Raum und Verkehr  
Aabachstrasse 5  
6300 Zug  
Tel. +41 41 728 54 80  
info.arv@zg.ch

**Kontaktpersonen:**

Gilles Morf, ARV, Abteilungsleiter  
Susanna Etter, ARV, Projektleiterin

**Arbeitsgruppe:**

Gilles Morf, Amt für Raum und Verkehr  
Susanna Etter, Amt für Raum und Verkehr  
David Gander, Baudirektion des Kantons Zug  
Michael Camenzind, Suter von Känel Wild  
Gabriela Brack, Suter von Känel Wild

**Vertreter Gemeinden:**

Sandro Lang  
Stephan Meier  
Patrik Birri  
Erich Staub

**Bearbeitung:**

SUTER • VON KÄNEL • WILD  
Planer und Architekten AG, Zürich  
Michael Camenzind  
Gabriela Brack

---

## Bildnachweis

---

**Titelbild:**

Wohnüberbauung Suurstoffi, Baufeld 3, Rotkreuz, [www.baudokumentation.ch](http://www.baudokumentation.ch), besucht April 2019

**Beispiele:**

- 1: Wohnsiedlung Obermühleweid, Cham, Foto der Gemeinde Cham
- 2: Wohnüberbauung Hammergut, Cham, Foto der Gemeinde Cham
- 3: Wohnsiedlung Klostermatt, Cham, Foto der Gemeinde Cham
- 4: Gartenhochhaus «Aglaya», Suurstoffi, Rotkreuz, Foto aus ZugEstates – Nachhaltigkeitsbericht 2019
- 5: Wasserbecken «Suurstoffi», Rotkreuz, Foto aus ZugEstates – Nachhaltigkeitsbericht 2019
- 6: Luftaufnahme Suurstoffi, Rotkreuz, Drohnenaufnahme von ZugEstates
- 7: Modell, Herti-Zentrum, Zug, [www.hertizentrum.ch](http://www.hertizentrum.ch), besucht September 2019
- 8: Quartierplatz Göbli, Bbauungsplan Lüssi-Göbli, Zug/Baar, [www.stadtzug.ch](http://www.stadtzug.ch), besucht September 2019