Gemeinde | Gemeindewappen | Kanton Zug

Bebauungsplan

1:500

Plan Nr:
Ersetzt Plan Nr:
Datum:

Vom Gemeinderat beschlossen am:
Der Gemeindepräsident: Der Gemeindeschreiber:

Von der Baudirektion / Vom Amt für Raumplanung vorgeprüft am: Der Baudirektor / Der Kantonsplaner:

1. Publikation im Amtsblatt
Vom:

1. Öffentliche Auflage auf der Bauabteilung
Vom:
Bis:

Von der Gemeindeversammlung / Vom Gemeinderat beschlossen am:
Der Gemeindepräsident: Der Gemeindeschreiber:

2. Publikation im Amtsblatt
Vom:

2. Öffentliche Auflage auf der Bauabteilung
Vom:
Bis:

Vom Regierungsrat / Von der Baudirektion des Kantons Zug genehmigt am:

Legende

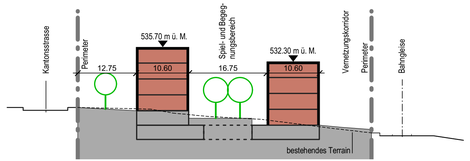
Inhalt des Beschlusses

- Perimeter
- Abzubrechende Bauten
- A Baubereiche (Ziff. 3)
- 534.50 max. Höhe m. ü. M. (Ziff. 3)
- Zu- / Wegfahrten (Ziff. 8)
- P Oberirdische Parkplätze (unversiegelt) (Ziff. 9)
- Tiefgarage (Ziff. 9)
- V Gedeckte Veloabstellplätze (Ziff. 10)
- Erschliessungsfläche (Hartbelag)
- Fusswege (Ziff. 11)
- Kombinierter Fuss- / Radweg (Ziff. 11)
- Villengarten mit zu erhaltenden Bäumen (Ziff. 12)
- Begrünter Freiraum (inkl. Zugänge)
- Spiel- und Begegnungsbereich (Ziff. 13)
- Hochstammbäume (Ziff. 14)
- Vernetzungskorridor (Ziff. 15)
- Gewässer (Ziff. 15)
- Versickerungs- und Retentionsraum (Ziff. 19)
- E Entsorgungsstelle (Ziff. 20)

Informationsinhalt

- Strassenprojekt
- Bushaltestelle
- Sichtfelder
- Genehmigte Baulinien
- Bestehende Gebäude

Schnitt A - A 1:500



Bestimmungen

Zweck

1. 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

2. Bauten, Anlagen und Freiraum sind sowohl für sich als auch im Gesamtzusammenhang besonders gut zu gestalten.
3. 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.
4. In den Baubereichen A bis D sind nur Flachdächer zulässig.
5. 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.
6. Das bezeichnete Gebäude im Baufeld F kann entweder erneuert oder im Umfang des bestehenden Volumens ersetzt werden.

Nutzung

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

Erschliessung

8. Die Zu- und Wegfahrten dürfen nur an den bezeichneten Stellen erfolgen.
9. 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.
10. 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.
11. 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

12. 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.
13. 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.
14. Längs der Kantonsstrasse sowie im Spiel- und Begegnungsbereich sind einheimische, standortgerechte Hochstammbäume zu pflanzen. Diese sind bei Abgang zu ersetzen. Auf der Tiefgarage muss die Überdeckung mindestens 1.5 m betragen.
15. 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.
16. Die Flachdächer sind soweit sie nicht als Terrassen oder als Zugänge zu technischen Einrichtungen genutzt werden, extensiv zu begrünen.

Umwelt

17. 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.
18. Neubauten sind nach dem Minergiestandard zu erstellen. Für Raumheizung und Warmwasser ist Wärme aus dem Fernwärmeverbund zu verwenden.

Ver- und Entsorgung

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

Schlussbestimmungen

21. 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.

Muster