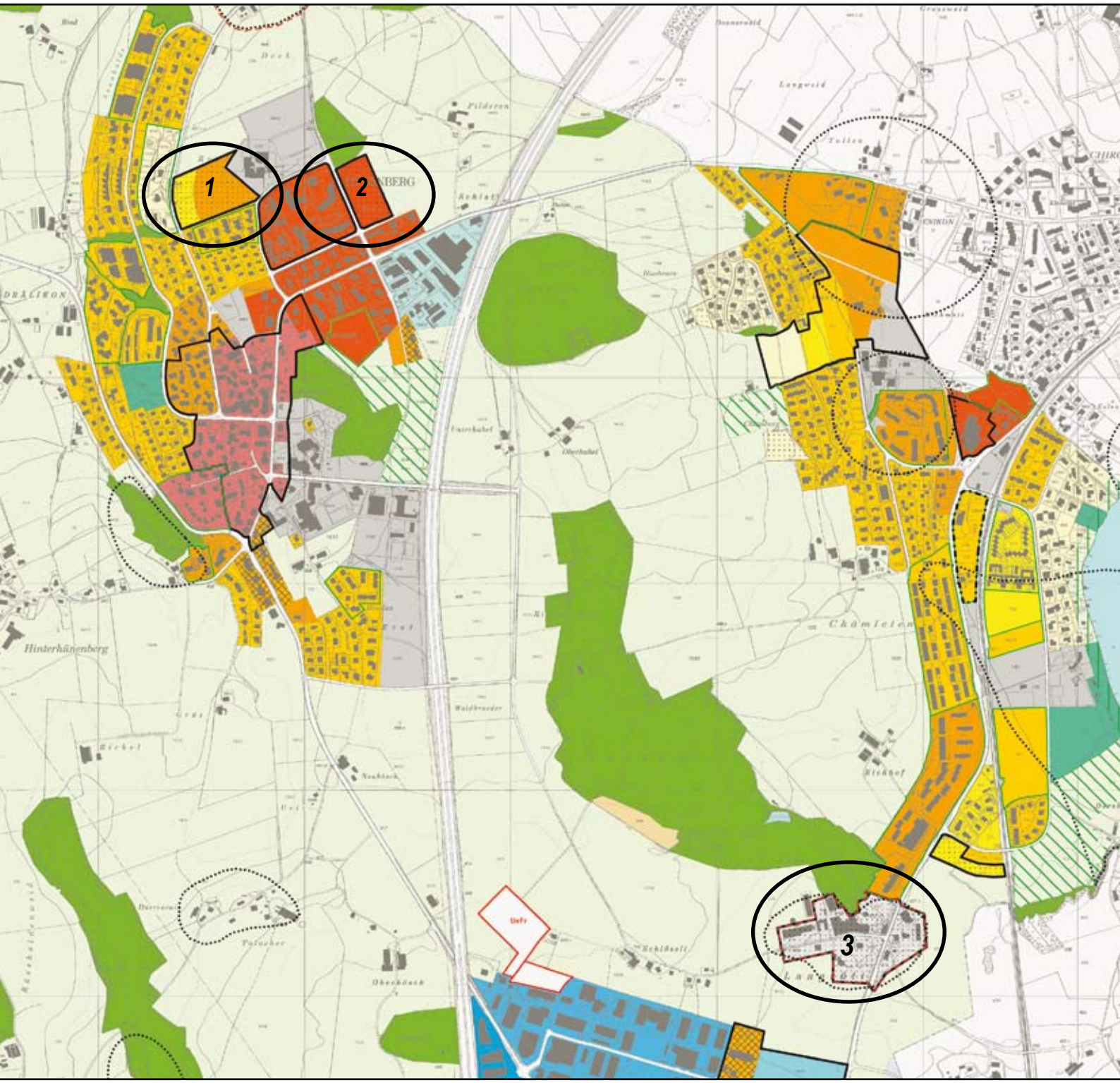
Bebauungspläne

zur Einwohnergemeindeversammmlung vom 10. Dezember 2007

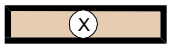
1	Rony	(Traktandum 6)
2	Schlattwäldli	(Traktandum 7)
3	Langrüti	(Traktandum 8)



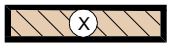
Traktandum 6

Bebauungsplan Rony

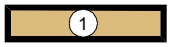
Legende verbindliche Inhalte



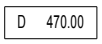
Bebaubare Fläche, Anzahl Geschosse



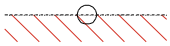
Bebaubare Fläche Anzahl Geschosse
zusätzliches Vollgeschoss



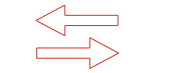
Baubereich Quartierplatz



Max. Dachhöhen
OK. Brüstung oder Geländer



Sichtfeld (Sichtzone)



Ein- und Ausfahrt Tiefgarage

Feuerwehr und allgemeine Notzufahrt

unentgeltliches öffentliches Fuss- und Velowegrecht

Baum (Lage und Anzahl verbindlich)

Perimeter Bebauungsplan

Lage Tiefgarage

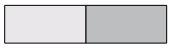
Vegetationsflächen - Gräserband

Aufenthaltsplätze zur allg. Benützung
wasserdurchlässige Beläge

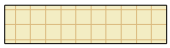
Aussenbereiche zur allg. Nutzung
Grün- und Ökoflächen

Aussenbereiche zur privaten Nutzung
Grün- und Ökoflächen

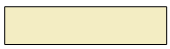
Bachgerinne ohne Hartverbau mit Ufer-
bestockung, Magerstandorte und Kleinstrukturen



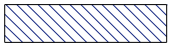
Bestehende Strassen / Trottoirs



Offene Parkierung Besucher



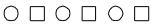
Erschliessungsfläche
wasserdurchlässige Beläge



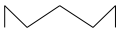
Flächen mit Retentions- und Versickerungsmulden
unsichtbar / Volumen Total 94 m^3

Legende unverbindliche Inhalte

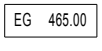
Baum (Lage und Anzahl unverbindlich)



unentgeltliches öffentliches Fuss- und Fahrwegrecht



Bushaltestelle



OK F. Boden EG in m. ü. M. (Richtwert)

Bestimmungen Rony

Zweck / Ziel
Die planerische Absicht besteht darin, Voraussetzungen zu schaffen für qualitativ hochstehenden Wohnungsbau in städtebaulicher, architektonischer und funktioneller Hinsicht.

Bebauung
2.1 Das oberste Geschoss bei den Mehrfamilienhäusern muss dieselbe Materialisierung wie die darunter liegenden Vollgeschosse aufweisen und muss sich in Dimension und Ausrichtung nach dem Plan richten (schwarz schraffiert).
2.2 In den Einfamilienhäusern entlang der St. Wolfgangstrasse dürfen im Untergeschoss Wohnräume eingebaut werden. Diese können durch Abgrabungen (Lichthöfe) belichtet werden.
2.3 Es sind folgende anrechenbare Geschossflächen (AGF) zulässig.

Baubereich 1	max. AGF	240.00 m2
Baubereich 2	max. AGF	240.00 m2
Baubereich 3	max. AGF	240.00 m2
Baubereich 4	max. AGF	240.00 m2
Baubereich 5	max. AGF	477.00 m2
Baubereich 6	max. AGF	477.00 m2
Baubereich 7	max. AGF	477.00 m2
Baubereich 8	max. AGF	1039.00 m2
Baubereich 9	max. AGF	1039.00 m2
Baubereich 10	max. AGF	1398.00 m2
Baubereich 11	max. AGF	973.00 m2
Baubereich 12	max. AGF	1281.00 m2
Baubereich 13	max. AGF	1398.00 m2
Baubereich 14	max. AGF	1430.00 m2
Baubereich 15	max. AGF	1281.00 m2

Gestaltung
3.1 Bauten, Anlagen und Aussenräume sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formsprache, Gliederung, Materialwahl und Farbgebung eine vorzügliche Gesamtwirkung erzielt wird. Dies auch bei einer etappierten Realisierung.
3.2 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Material- und Farbkonzept vorzulegen.

Dachgestaltung
Die Bauten sind mit Ausnahme der Dachaufbauten (Sonnenkollektoren und dergleichen) mit einem Flachdach abzuschliessen.

Erschliessung
5.1 Die neuen Wege und Strassen innerhalb der Bebauung dienen ausschliesslich der Fussgängererschliessung (Fahrräder) und bleiben mit Ausnahme von Feuerwehr, Sanität und dergleichen für Motorfahrzeuge gesperrt.
5.2 Für die Parkierung ist eine unterirdische Einstellhalle mit maximal 170 Parkplätzen und zentraler Zufahrt ab St. Wolfgangstrasse anzuordnen. Lage und Ausmass gemäss Bebauungsplan. Vorbehalten bleiben Fluchtwegregelungen und allfällige weitere Auflagen der Feuerpolizei. Die Parkierung für Besucher wird entlang der Ronystrasse mit 20 Parkplätzen geregelt.
5.3 In Eingangsnähe der Gebäude sind insgesamt 485 Abstellplätze für Velos und/oder Kinderwagen zu erstellen.

Umgebungsgestaltung
6.1 Die Umgebung ist naturnah zu gestalten. Es sind ausschliesslich einheimische Pflanzen zu verwenden. Die Rasen- und Wiesenflächen sind als artenreiche Vegetationsflächen zu erstellen und zu unterhalten (Blumenrasen/Blumenwiesen). Die Beläge sind sickerfähig auszugestalten.
6.2 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Umgebungsplan vorzulegen. Der Umgebungsplan muss die Aussagen des Bebauungsplanes zur Funktion, Gestaltung und Ausstattung der Aussenräume konkretisieren. Weitere und detailliertere Aussagen zur Umgebungsgestaltung gibt der dem Bebauungsplan Umgebungsplan vom 06.09.2007.
6.3 An im Plan bezeichnetem Standort ist ein ganz oder teilweise überdachter Quartierplatz vorzusehen.
6.4 An der nördlichen Grenze soll ein Bachlauf mit einer Uferbestockung aus einheimischen Gehölzen die Überbauung gegenüber der Landwirtschaftszone abschliessen.

Entwässerung und Siedlungsökologie

7.1 Das Meteorwasser ist unter Einhaltung der Vorschriften der Gewässerschutzgesetzgebung wo möglich versickern zu lassen. Im Umgebungsplan sind die Versickerungsvolumen festzulegen. Weitere und detailliertere Aussagen zur Retention und Versickerung des Meteorwassers gibt der Umgebungsplan vom 06.09.2007 sowie der Bericht Retentionskonzept von Berchtold + Eicher vom 31.08.2007.

7.2 Die Flachdächer sind zu begrünen.

7.3 Energie: Die einzelnen Bauten müssen mindestens Minergiestandard erfüllen.

Allgemeine Bestimmungen

Sofern der Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften der jeweiligen Bauordnung und des Zonenplanes. Der Gemeinderat kann kleine Abweichungen bewilligen. Bei Änderungen des Zonenplanes und/oder der Bauordnung ist der Bebauungsplan zu überprüfen.

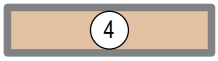
Traktandum 7

Bebauungsplan Schlattwäldli

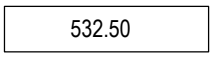
Legende

Inhalt des Beschlusses

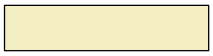
Perimeter Bebauungsplan

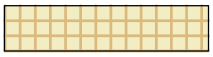


Baufeld

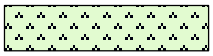


OK Dach in m.ü.M.


Erschliessungsfläche, schematische Darstellung


oberirdische Parkierung

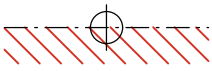
Spiel- und Aufenthaltsbereiche


begrünter Aussenraum

Schotterwiese begrünt und befahrbar

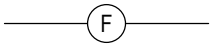
abgestufter Waldrand mit Strauchgürtel und Krautsaum

durchgehende Pflanzfläche mit Sträuchern


Sichtfeld

Ein- und Ausfahrt PW-Einstellhalle

unentgeltliches öffentliches Fuss- und Fahrwegrecht



Feuerwehr und allg. Notzufahrt

Baum, verbindliche Pflanzung

Baum,schematisch

Umrisslinie Einstellhallen

Informationsinhalt

Bestehende Strasse / Trottoirs

Bestimmungen Schlattwäldli

Zweck / Ziel

Die planerische Absicht besteht darin, Voraussetzungen zu schaffen für qualitativ hochstehenden Wohnungsbau in ortsbaulicher, architektonischer und funktionaler Hinsicht. Mehrheitlich sollen preisgünstige, familienfreundliche Mietwohnungen im Sinne der Zuger Wohnbauförderung erstellt werden.

Bebauung

2.1 Ausnützung

Die maximal mögliche anrechenbare Geschossfläche beträgt 9250m². Alle anrechenbaren Geschossflächen der Attikageschosse sind mitzurechnen. Die Verteilung der anrechenbaren Geschossfläche auf die Baufelder ist frei.

2.2 Anzahl der Geschosse Baufelder 1-6

Im Endausbau sind alle sechs Baufelder zu überbauen. Die Anzahl der Vollgeschosse und der Attikageschosse muss auf allen Baufeldern gleich sein.

2.3 Grösse der Baufelder 1-6 bzw. A und B

Länge und Breite haben einen Toleranzwert von ±1.00m zu jeder Seite.

2.4 Lage der Baufelder 1-6

Die Baufelder haben zueinander Fluchtbezüge. Die Fluchtbezüge haben im Bebauungsplan gleiche Nummern und sind mit gegenein ander gerichteten Pfeilen markiert. Unter Wahrung der zwingenden Grenzabstände und der Grössendefinition der Baufelder haben die Fluchtbezüge Toleranzwerte von ±1.00m.

2.5 Attikageschoss

Die anrechenbare Geschossfläche des Attikageschosses darf max. 60 % der anrechenbaren Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses betragen. Attika- und Vollgeschosse können die gleichen Fassadenfluchten haben.

2.6 Gemeinschaftsraum

Es muss ein Gemeinschaftsraum mit einer Bodenfläche von minimal 50m² erstellt werden. Die Platzierung ist innerhalb der Baufelder 1-6 frei wählbar.

Gestaltung

3.1 Bauten auf Baufeldern 1-6

Gebäude auf den Baufeldern 1-6 sind einheitlich zu gestalten. Attikageschosse können sich von den Normalgeschossen bezüglich Gestaltung und Materialität unterscheiden.

3.2 Material- und Farbkonzept

Mit der Baueingabe ist ein Farb- und Materialkonzept einzureichen.

3.3 Dachformen Baufelder 1-6

Die Bauten sind mit begrünten Flachdächern abzuschliessen.

Erschliessung

4.1 Einstellhallen

Die Parkierung muss in zwei Einstellhallen untergebracht sein. Die Einstellhalle Nord muss von der Wartstrasse, die Einstellhalle Süd von der Gartenstrasse her, erschlossen sein. Die Rampen können überdacht sein. Einstellhallen haben einen minimalen Grenzabstand von 1.00m.

4.2 Anzahl Parkplätze

Die max. Anzahl Parkplätze beträgt 116. In dieser Anzahl sind die Besucherparkplätze ebenfalls enthalten.

4.3 Abstellplätze für Velo

Die Veloräume sind innerhalb der Gebäude anzuordnen. Pro Zimmer ist ein Abstellplatz für Velo/Mofa vorzusehen.

4.4 Erschliessungswege zu den Baufeldern
Erschliessungswege haben eine minimale Breite von 2.00m. Die Fuss- und Radwege sind mit einer befestigten Oberfläche auszubilden. Der Verlauf der Wege ist in einer freien Form zu erstellen.

4.5 Notzufahrten und Anlieferungen
Die Erschliessung der Gebäude mit PW erfolgt primär durch die Einstellhalle. Die Zufahrt für Lieferwagen ist jedoch über die Not- und Feuerwehrzufahrten möglich. Die Fusswege werden für die Nutzung als Zufahrten auf den Seiten mit begrünten Randbereichen (Schotterrasen) auf das erforderliche Mass von 3.50m verbreitert.
Die Notzufahrt am östlichen Grundstücksrand zu den Baufeldern 2, 4 und 6 wird mit Schotterrasen ausgeführt und ist zu begrünen.

Umgebungsgestaltung

5.1 Spielplätze und Gemeinschaftsbereiche
Die Flächen für Kinderspielplätze sind in der Mittelzone zwischen den Gebäuden angeordnet. Die Grösse der auszuweisenden Fläche richtet sich nach der Bauordnung der Gemeinde Hünenberg.

5.2 Bepflanzungen
Die Bepflanzung hat mit einheimischen Baum- und Straucharten zu erfolgen.

5.3 Waldrand
Auf den Flächen im Bereich des Waldabstandes ist ein abgestufter Waldrand mit Strauchgürtel und Krautsaum zu entwickeln.

5.4 Bäume und Sträucher
Entlang der Wartstrasse sind die Standorte der Bäume definiert. Die restlichen Bäume und Sträucher sind, dem Charakter der Gesamtumgebung entsprechend, in freier Anordnung zu pflanzen.

5.5 Pflanzflächen
Entlang der Wartstrasse ist eine durchgehende Pflanzfläche mit Strauch- und Staudenpflanzungen zu erstellen. Die restlichen Pflanzflächen sind entsprechend dem Richtkonzept Umgebung anzulegen.

5.6 Baugesuch
Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen, welcher Wegführungen, Form und Inhalt von Spiel- und Aufenthaltsbereichen und die Materialisierung bzw. Bepflanzung verbindlich festlegt.

Siedlungsökologie

6.1 Entwässerung
Die schlechte Durchlässigkeit des Baugrundes verunmöglicht die örtliche Versickerung des auf den Neubauten anfallenden Meteorwassers. Dachwasser und übrige Oberflächenwasser sind daher mit Retentionsbauwerken abzuleiten. Mit dem Baugesuch ist ein detailliertes Entwässerungsprojekt einzureichen. Das Meteorwasser von Erschliessungsstrassen ist über die Schulter versickern zu lassen. Die Vorschriften des Gewässerschutzes sind verbindlich.

6.2 Begrünte Flachdächer
Sämtliche Flachdächer sind begrünt.

6.3 Wärmeerzeugung und Wärmeverluste
Die Gebäudehülle muss die Einzelbauteilanforderungen nach Minergie 2007 erfüllen. Die Wärmeerzeugung erfolgt nach den Minergieanforderungen.

Allgemeine Bestimmungen

Sofern der Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften der Bauordnung und des Zonenplanes der Gemeinde Hünenberg. Der Gemeinderat kann kleine Abweichungen bewilligen. Bei Änderung des Zonenplanes und/oder der Bauordnung ist der Bebauungsplan zu überprüfen.

Traktandum 8

Bebauungsplan Langrüti

Inhalt des Beschlusses

- Perimeter Bebauungsplan
- Baubereichslinie
- Umgebungsflächen
- Erschliessungsflächen
- Bestehende Gebäude
- Erhaltenswerte Bauten mit Bedeutung für das Ortsbild
- Schützenswerte Baudenkmäler
- Neue Gebäude
- Einstellhalle
- Anbau Lagergebäude, Bewilligtes Bauprojekt
- Bestehende Aussenparkplätze die erhalten bleiben
- Bestehende Obstbäume
- Bestehende Laubbäume
- Bestehende Nadelbäume
- Neue Bäume
- Bestehende Stämme
- Stämme Abriss
- Bachrenaturierung
- Grünbereich vor Grossraumstallung
- Öffentlicher Fussweg ins Langholz
- Freies Erdgeschoss, Anlieferung
- Nutzungszone 1, Park
- Nutzungszone 2, Grossraumstallung
- Nutzungszone 3, Fabrik
- Nutzungszone 4, Hügel
- Nutzungszone 5, Weiler
- Nutzungszone 6, Chalet

Informationsinhalt

- Waldfläche
- Waldlinie
- Strassenlinien, Luzernerstrasse
- Strassengestaltung, Luzernerstrasse

Bestimmungen Langrüti

1. Einleitende Bestimmungen

11 Planerische Absicht

Der bestehende Park, die wertvollen Bäume und die bestehenden historischen Gebäude des Gebietes Langrüti bilden die Grundlage der Eingriffe in die bestehende Bebauung. Die Langrüti wird mit individuell proportionierten, der jeweiligen topografischen Situation angepassten Punktbauten massvoll verdichtet und das Gebiet nachhaltig weiterentwickelt.

12 Umgebung

Das Erscheinungsbild der Langrüti wird heute wesentlich geprägt durch den grossartigen Baumbestand. Um den einzigartigen Charakter der Langrüti zu betonen, soll der Erhalt der bestehenden Umgebung gesichert werden. Generell dürfen Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm, gemessen 1m ab Boden, nur mit einer Bewilligung der Gemeinde gefällt werden. Als weitere landschaftsarchitektonische Massnahme soll die Bepflanzung in den Randzonen, bzw. der Bereiche welche an die Luzernerstrasse angrenzen, verdichtet werden. Der Aussenraumgestaltung ist die gleiche Sorgfalt zu widmen wie der Gestaltung der Bauten. Zur langfristigen Erhaltung und Weiterentwicklung der wertvollen Grünräume mit ihrem kostbaren Baumbestand sind Pflegepläne über die einzelnen Nutzungszonen zu erarbeiten. Bauliche Nebenanlagen wie Grenzmauern, Gartenschwimmbäder und kleine Gewächshäuser sind eingeschränkt dann möglich, wenn sie eine hohe gestalterische Qualität aufweisen, bestehende Bauten nicht beeinträchtigen, Grünflächen schonen und den geschützten Baumbestand nicht tangieren. Alle baulichen Massnahmen bedürfen der Zustimmung der Denkmalpflege.

13 Formdefinition

Die Formdefinition der Neubauten erfolgt mit einer Baubereichslinie, einer zulässigen Nutzfläche und einer Dachkote. Die zulässige Nutzfläche im Sinne dieses Bebauungsplanes beinhaltet die Summe der Geschossflächen und der Aussengeschossflächen nach SIA 416 aller Geschosse über Terrain, also die Umbaute Fläche inklusive der Terrassen und Balkone. Lichthöfe dürfen nicht abgezogen werden. Geschosse welche nur teilweise über Terrain liegen, werden nicht zur Ausnutzung gezählt und werden als Sockelgeschosse bezeichnet. Diese zulässige Nutzfläche darf innerhalb einer Baubereichslinie angewandt werden. Die Sockelgeschosse dürfen nicht grösser sein als der Durchschnitt der darüber liegenden Geschosse. Ausnahmen zu dieser Norm werden in den einzelnen Nutzungszonen beschrieben.

14 Dachgestaltung

Die Dächer der Neubauten dürfen als Flachdächer oder als Dächer mit geringer Neigung ausgeführt werden. Die Flachdächer sind zu begrünen. Ausnahmen zu dieser Norm werden in den einzelnen Nutzungszonen beschrieben.

15 Plätze und Wege

Sämtliche Plätze und Wege sind in Schwarzbelag oder in Kies auszuführen.

16 Strassenraumgestaltung

Zum Zeitpunkt der Realisierung der Umfahrung Cham sind die Planung der Strassenraumgestaltung und deren Umsetzung in Absprache mit den kantonalen Fachstellen vorzusehen.

17 Entwässerung und Ökologie

Das Meteorwasser ist unter Einhaltung der Vorschriften der Gewässerschutzgesetzgebung wo möglich versickern zu lassen. In den Umgebungsplänen sind Versickerungsmulden festzulegen.

18 Nutztierhaltung

Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist eine landwirtschaftliche Tierhaltung nicht erlaubt.

19 Allgemeine Bestimmungen

Die Bestimmungen des Bebauungsplanes basieren auf § 18 der Bauordnung der Gemeinde Hünenberg. Sofern der Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften der jeweiligen Bauordnung und des Zonenplanes. Der Gemeinderat kann kleine Abweichungen bewilligen. Bei Änderungen des Zonenplanes und/oder der Bauordnung ist der Bebauungsplan zu überprüfen.

.

2. Nutzungszone 1, Wohnhaus

21 Bebauung

An der Stelle des heutigen Tennisplatzes kann ein Gebäude in die bestehende Lichtung eingefügt werden. Das Sockelgeschoss liegt teilweise im rückgebauten Terrain, die vier Obergeschosse liegen allseitig über Terrain. Die zulässige Nutzfläche gemäss Ziffer 13, 1. OG bis 4. OG, beträgt 576 m2.

22 Nutzung

Die vier Obergeschosse können als Wohnraum genutzt werden. Über das teilweise im Terrain gelegene Sockelgeschoss wird das Wohnhaus erschlossen. Dort können auch Garagen und Nebenräume angeordnet werden. Ein weiteres Untergeschoss für die Aufnahme von Nebenräumen ist möglich.

23 Erschliessung

Das Gebäude wird für Fussgänger, Fahrräder und Fahrzeuge über den ostseitig gelegenen Vorplatz erschlossen.

24 Parkierung

Die Parkierung des Wohnhauses erfolgt über im Sockelgeschoss gelegenen Garagen. Im Bereich des Vorplatzes sind zwei Aussenabstellplätze erlaubt. Diese müssen mit einem sickerfähigen Belag wie beispielsweise Kiesrasen gestaltet werden. Die bestehenden vier Aussenparkplätze der Villa von 1932 sind im Rahmen einer Neugestaltung der Umgebung in Lage und Anzahl zu prüfen.

25 Umgebung

Vor Baubeginn muss dem Gemeinderat ein detaillierter Umgebungsplan eingereicht werden. Dieser wird von einem Fachgremium mit einem Landschaftsarchitekten beurteilt. Das beim Bau des Tennisplatzes abgeänderte gewachsene Terrain muss rückgebaut werden. Der Park mit seinem bestehenden Baumbestand muss in seiner Substanz und Ausdehnung erhalten bleiben. Im Wurzelbereich der Bäume dürfen keine Abgrabungen erfolgen.

26 Verpflichtung

Der Erhalt und die Pflege der bestehenden Villa von 1932 sowie deren Umgebung sind Voraussetzungen für die Bewilligung eines Neubaus. Der Unterhalt und die Pflege der schützenswerten Baudenkmäler und der für das Ortsbild bedeutenden Bauten sowie ihrer Umgebung haben im Sinne der Denkmalpflege und gemäss Pflegeplan zu erfolgen.

3. Nutzungszone 1, Villa Merkur

31 Hinweis

Das GS-Nr. 498 im Bereich der Nutzungszone 1 mit der bestehenden Villa Merkur stellt ein Sonderfall dar. Anstelle einer vorgesehenen Verdichtung in der Nutzungszone 1, in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern des GS-Nr. 499, wird ein Neubau in der Nutzungszone 3 erlaubt. Die Bestimmungen dieses Neubaus sind unter Ziffer 7, Nutzungszone 3, Erweiterung Nord, formuliert. Die Verpflichtungen betreffen jedoch auch die bestehende Villa Merkur und den Park in der Nutzungszone 1.

32 Parkierung

Die bestehenden sieben Aussenparkplätze der Villa Merkur sind im Rahmen einer Neugestaltung der Umgebung in Lage und Anzahl zu prüfen. Die drei provisorischen Parkplätze sind zu entfernen.

33 Umgebung

Bei Veränderungen der Umgebung muss dem Gemeinderat ein detaillierter Umgebungsplan eingereicht werden. Dieser wird von einem Fachgremium mit einem Landschaftsarchitekten beurteilt. Der Park mit seinem bestehenden Baumbestand muss in seiner Substanz und Ausdehnung erhalten bleiben. Im Wurzelbereich der Bäume dürfen keine Abgrabungen erfolgen.

34 Verpflichtung

Der Erhalt und die Pflege der bestehenden Villa Merkur in der Nutzungszone 1 sowie dessen Umgebung sind Voraussetzungen für die Bewilligung des Neubaus Erweiterung Ost in der Nutzungszone 3. Der Unterhalt und die Pflege der schützenswerten Baudenkmäler und der für das Ortsbild bedeutenden Bauten sowie ihrer Umgebung haben im Sinne der Denkmalpflege und gemäss Pflegeplan zu erfolgen. Eine Wohnnutzung ist für die Villa Merkur anzustreben.

4. Nutzungszone 2, Wohnhaus West, Wohnhaus Ost

41 Bebauung

Es können zwei neue zweigeschossige Wohnhäuser erstellt werden. Die Bauten sind mit einem flach geneigten Satteldach auszuführen. Die Firstrichtung ist gemäss dem Bebauungsplan definiert. Dachaufbauten sind nicht erlaubt. Die zulässige Nutzfläche gemäss Ziffer 13, EG und 1 OG ohne Garage, beträgt pro Gebäude 306 m2.

42 Nutzung

Die Bauten können als Einfamilienhäuser genutzt werden. Ein Untergeschoss für die Aufnahme von Nebenräumen ist möglich.

43 Erschliessung

Die Gebäude werden für Fussgänger, Fahrräder und Fahrzeuge von Norden her erschlossen. Die Erschliessungsflächen sind in Kies auszuführen und dürfen das Wurzelwerk der bestehenden Nussbäume nicht tangieren.

44 Parkierung

Über den Vorplatz sind je zwei in den Gebäudekörper integrierte Garagen erschlossen. Die Erstellung dieser Garagen von je 40 m2 ist zwingend. Die bestehenden drei Aussenparkplätze des Bauernhauses sind im Rahmen einer Neugestaltung der Umgebung in Lage und Anzahl zu prüfen.

45 Umgebung

Die bestehende Nussbaumallee muss vollumfänglich erhalten bleiben und darf durch die Neubauten nicht beinträchtig werden. Im Wurzelbereich der Nussbäume dürfen im Abstand von 6m ab Stammmitte gemessen keine Abgrabungen erfolgen. Vor Baubeginn muss dem Gemeinderat ein detaillierter Umgebungsplan eingereicht werden. Dieser wird von einem Fachgremium mit einem Landschaftsarchitekten beurteilt.

46 Verpflichtung

Die Wohnhäuser im Bereich der Nutzungszone 2 dürfen erst realisiert werden, wenn die bestehenden schützenswerten Baudenkmäler, die Grossraumstallung und das Remisengebäude, nach den Bedingungen und Vorstellungen der Denkmalpflege saniert worden sind. Die Nutzung dieser schützenswerten Baudenkmäler hat dem Charakter der Bausubstanz zu entsprechen. Im Zusammenhang mit der Sanierung der schützenswerten Baudenkmäler muss auch ein Umgebungsplan erarbeitet und eingereicht werden. Dieser muss von einem Fachgremium mit einem Landschaftsarchitekten beurteilt werden. Der Bereich um die Grossraumstallung muss grün gestaltet werden. Allfällige Parkplätze im Bereich der Stallungen wie auch der Remise müssen mit einem Grünbelag oder in Kies ausgebildet werden. Der Erhalt und die Pflege des bestehenden Bauernhauses sowie ihre Umgebung sind Voraussetzungen für die Bewilligung der Neubauten. Der Unterhalt und die Pflege der schützenswerten Baudenkmäler und der für das Ortsbild bedeutenden Bauten sowie ihrer Umgebung haben im Sinne der Denkmalpflege und gemäss Pflegeplan zu erfolgen. Als Ersatz für die betriebsnotwendigen Einrichtungen wie Silos, Mistplatz, Kälberstall, Remise etc. sind auf dem landwirtschaftlichen Teil der Parzelle GS-Nr. 708 neue Standorte vorzusehen. Mit der Realisierung der Neubauten sind diese Anlagen aus dem Bebauungsplanperimeter zu entfernen. Das nördliche Gebäude 31k mit Tierhaltung ist wenn nötig mit einer Abluftanlage auszurüsten (oder der Tierbestand ist zu reduzieren), um die gesetzlichen Vorgaben zur Luftreinhaltung einzuhalten.

5. Nutzungszone 2, Lagergebäude

51 Bebauung

Hinter dem Remisegebäude kann ein eingeschossiges Lagergebäude erstellt werden. Die maximale Traufhöhe des Lagergebäudes wird mit 4.50m und die maximale Firsthöhe des Volumens mit 5.50m definiert. Eine zweigeschossige Nutzung ist nicht erlaubt. Die Firstrichtung ist gemäss dem Bebauungsplan definiert. Die zulässige Nutzfläche gemäss Ziffer 13 beträgt 570 m2.

52 Nutzung

Das Gebäude kann als Lagergebäude genutzt werden. Auch eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung ist möglich. Ausserhalb des Gebäudes dürfen keine Lagerflächen vorhanden sein.

53 Erschliessung

Das Gebäude wird für Fussgänger, Fahrräder und Fahrzeuge über den südseitig gelegenen Vorplatz erschlossen. Die Erschliessung für Fahrzeuge kann sowohl über die Nutzungszone 2 als auch über die Nutzungszone 3 erfolgen.

54 Parkierung

Auf südseitig gelegenem Vorplatz können acht Aussenabstellplätze geplant werden. Auch in das Volumen intergrierte Garagen sind erlaubt.

55 Umgebung
Vor Baubeginn muss dem Gemeinderat ein detaillierter Umgebungsplan eingereicht werden. Dieser wird von einem Fachgremium mit einem Landschaftsarchitekten beurteilt.

56 Verpflichtung
Das Lagergebäude im Bereich der Nutzungszone 2 darf erst realisiert werden, wenn die bestehenden schützenswerten Baudenkmäler, die Grossraumstallung und das Remisengebäude, nach den Bedingungen und Vorstellungen der Denkmalpflege saniert worden sind. Der öffentliche Gehweg ist zu realisieren.

6. Nutzungszone 3, Erweiterung Nord

61 Bebauung
Im Bereich der bestehenden Rampe im nördlichen Teil der Fabrik kann ein eingeschossiger Erweiterungsbau im Bereich des obersten Geschosses erstellt werden. Die unteren Geschosse im Bereich der bestehenden Rampe bleiben frei. Die zulässige Nutzfläche gemäss Ziffer 13 beträgt 468 m^2.

62 Nutzung
Die Erweiterung kann für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

63 Parkierung
Die bestehenden 12 Aussenparkplätze im westlichen Teil der Fabrik sind im Rahmen einer Neugestaltung der Umgebung in Lage und Anzahl zu prüfen.

7. Nutzungszone 3, Erweiterung Ost

71 Bebauung
Im Bereich der Ostfassade der bestehenden Fabrik kann ein dreigeschossiger Anbau realisiert werden. Die Fassadenhöhe des Anbaus muss Oberkant gleich der Fassadenhöhe der Fabrik sein. Dieser Neubau darf mit einem zweigeschossigen Verbindungsbau ergänzt werden. Die zulässige Nutzfläche gemäss Ziffer 13, 1. OG und 2. OG des Anbaus und 1. OG des Verbindungsbaus, beträgt 560 m2.

72 Nutzung
Der geplante Anbau und der dazugehörige Verbindungsbau ermöglichen eine Erweiterung der Büroräumlichkeiten der Firma Lustenberger & Dürst. Der bestehende „Chäschäller“ an der Luzernerstrasse kann mit dem Verbindungsbau in die Nutzungsüberlegungen einbezogen werden. Im Erdgeschoss sind gedeckte Parkplätze und Nebenräume zu realisieren.

73 Erschliessung
Das Gebäude wird für Fussgänger, Fahrräder und Fahrzeuge über den südseitig gelegenen Vorplatz erschlossen.

74 Parkierung
Im Erdgeschoss des Anbaus und auf dem Vorplatz sind Parkplätze zu realisieren. Die bestehenden sieben Aussenparkplätze in diesem Bereich werden aufgehoben.

75 Umgebung
Im Hofbereich muss ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm gepflanzt werden. Vor Baubeginn muss dem Gemeinderat ein detaillierter Umgebungsplan eingereicht werden. Dieser wird von einem Fachgremium mit einem Landschaftsarchitekten beurteilt. Der Park in der Nutzungszone 1 mit seinem bestehenden Baumbestand muss in seiner Substanz und Ausdehnung erhalten bleiben.

76 Verpflichtung
Der Erhalt und die Pflege der bestehenden Villa Merkur in der Nutzungszone 1 und des bestehenden „Chäschäller“ sowie ihrer Umgebung sind Voraussetzungen für die Bewilligung des Neubaus Erweiterung Ost in der Nutzungszone 3. Neubauähnliche Umbauten sind nicht erlaubt. Der Unterhalt und die Pflege der schützenswerten Baudenkmäler und der für das Ortsbild bedeutenden Bauten sowie ihrer Umgebung haben im Sinne der Denkmalpflege und gemäss Pflegeplan zu erfolgen. Eine Wohnnutzung ist für die Villa Merkur anzustreben.

8. Nutzungszone 4, Wohnhaus West, Wohnhaus Ost

81 Bebauung

Im nordöstlichen Bereich der bestehenden Villa „Hügel“ können zwei Wohnhäuser mit je zwei allseitig über Terrain gelegenen Geschossen erstellt werden. Die zulässige Nutzfläche gemäss Ziffer 13, 1.OG und 2 OG, beträgt pro Gebäude 233 m2.

82 Nutzung

Die zwei oberen Geschosse können als Wohnraum genutzt werden. Im Sockelgeschoss sind die Garagen und Nebenräume möglich. Ein Untergeschoss für ein grösseres Nebenraumangebot ist möglich. Die Nutzungkonzeption der beiden Wohnhäuser ist identisch. Neben Wohnraum sind auch Nutzungen möglich die das Nutzungsangebot der bestehenden Villa „Hügel“ ergänzen.

83 Erschliessung

Die Gebäude werden für Fussgänger, Fahrräder und Fahrzeuge über nordseitig gelegene Vorplätze erschlossen.

84 Parkierung

Die Parkierung der beiden Gebäude erfolgt über im Sockelgeschoss gelegene Doppelgaragen. Zwei Aussenabstellplätze pro Einheit sind erlaubt. Diese müssen mit einem sickerfähigen Belag wie beispielsweise Kiesrasen gestaltet werden. Die bestehenden drei Aussenparkplätze der Villa „Hügel“ sind im Rahmen einer Neugestaltung der Umgebung in Lage und Anzahl zu prüfen.

85 Umgebung

Es dürfen keine grösseren Bäume gefällt werden. Die Umgebung mit seinem bestehenden Baumbestand muss in seiner Substanz und Ausdehnung erhalten bleiben. Vor Baubeginn muss dem Gemeinderat ein detaillierter Umgebungsplan eingereicht werden. Dieser wird von einem Fachgremium mit einem Landschaftsarchitekten beurteilt.

86 Verpflichtung

Der Erhalt und die Pflege der bestehenden Villa „Hügel“ von 1913 sowie deren Umgebung sind Voraussetzungen für die Bewilligung der Neubauten. Der Unterhalt und die Pflege der schützenswerten Baudenkmäler und der für das Ortsbild bedeutenden Bauten sowie ihrer Umgebung haben im Sinne der Denkmalpflege und gemäss Pflegeplan zu erfolgen.

9. Nutzungszone 5, Wohnhaus

91 Bebauung

Im südwestlichen Bereich der bestehenden Gebäudegruppe an der Luzernerstrasse kann ein Wohnhaus mit drei allseitig über Terrain gelegenen Geschossen erstellt werden. Die zulässige Nutzfläche gemäss Ziffer 13, 1.OG bis 3.OG, beträgt 570 m2.

92 Nutzung

Die drei Obergeschosse werden als Wohnraum genutzt. Über das Sockelgeschoss wird das Wohnhaus erschlossen. Dort können vier Garagen und Nebenräume angeordnet werden. Ein weiteres Untergeschoss für die Aufnahme von Nebenräumen ist möglich.

93 Erschliessung

Das Gebäude wird für Fussgänger, Fahrräder und Fahrzeuge über den nordöstlich disponierten Vorplatz erschlossen.

94 Parkierung

Die Parkierung des Wohnhauses erfolgt über im Erdgeschoss gelegene Garagen. Im Bereich des Vorplatzes sind zwei Aussenabstellplätze erlaubt. Diese müssen mit einem sickerfähigen Belag wie beispielsweise Kiesrasen gestaltet werden.

95 Umgebung

Der Dersbach entlang der Zonengrenze ist gleichzeitig mit der Realisierung des Neubaus zu öffnen und zu renaturieren. Die Bachöffnung muss nach ökologischen Kriterien erfolgen. Für die Bepflanzung der Bachbestockung sind einheimische Gehölze zu verwenden. In Hinblick auf einen ökologisch wertvoll ausgestalteten Gewässerbereich ist bei der Wahl der Bepflanzung darauf zu achten, dass sie die Artenvielfalt der Fauna bereichert. Vor Baubeginn muss dem Gemeinderat ein detaillierter Umgebungsplan eingereicht werden. Dieser wird von einem Fachgremium mit einem Landschaftsarchitekten beurteilt.

96 Verpflichtung

Der Erhalt und die Pflege der bestehenden Gebäude der Nutzungszone 5 mit Bedeutung für das Ortsbild sowie ihrer Umgebung sind Voraussetzungen für die Bewilligung eines Neubaus. Neubauähnliche Umbauten sind nicht erlaubt. Der Unterhalt und die Pflege der schützenswerten Baudenkmäler und der für das Ortsbild bedeutenden Bauten sowie ihrer Umgebung haben im Sinne der Denkmalpflege und gemäss Pflegeplan zu erfolgen.

10. Nutzungszone 5, Gewerbegebäude

101 Bebauung

Im nördlichen Bereich der bestehenden Gebäudegruppe an der Luzernerstrasse kann ein Wohnhaus mit drei allseitig über Terrain gelegenen Geschossen erstellt werden. Das Sockelgeschoss mit einer möglichen Einstellhalle tritt nur hangseitig in Erscheinung. Die zulässige Nutzfläche gemäss Ziffer 13, EG bis 2.OG, beträgt 972 m2.

102 Nutzung

Das Gebäude kann im Erdgeschoss und in den Obergeschossen für Gewerbezwecke oder Büros genutzt werden. Auch Wohnungen sind im 2. Obergeschoss erlaubt. Das Sockelgeschoss kann als Einstellhalle und für Nebenräume genutzt werden. Ein weiteres Untergeschoss für die Aufnahme von Nebenräumen ist möglich. Eine landwirtschaftliche Nutzung des Gebäudes ist möglich, jedoch sind keine Tierhaltungen erlaubt.

103 Erschliessung

Das Gebäude wird für Fussgänger und Fahrräder über den ostseitig gelegenen Vorplatz erschlossen. Fahrzeuge erreichen die Einstellhalle über eine dem Terrain folgende Nebenstrasse im östlichen Bereich des Gebäudes.

104 Parkierung

Die im Gebäudekörper integrierte Einstellhalle kann unter dem neuen Vorplatz unsichtbar die Gebäudekante überschreiten. Es scheinen maximal 22 Einstellhallenplätze möglich. Die Parkplätze können allenfalls auch von den bestehenden Wohnbauten genutzt werden. Auf dem neuen Vorplatz können vier Aussenparkplätze gebaut werden. Die bestehenden drei Aussenparkplätze des Wohnhauses sind im Rahmen einer Neugestaltung der Umgebung in Lage und Anzahl zu prüfen.

105 Umgebung

Um das neue Gebäude müssen mindestens zehn standortgerechte Bäume wie Linden, Kastanien, Nussbäume oder Ahorne, mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm gepflanzt werden. Sie betonen den parkartigen Charakter der Langrüti, bzw. die Pförtnersituation des Gebäudes. Vor Baubeginn muss dem Gemeinderat ein detaillierter Umgebungsplan eingereicht werden. Dieser muss in Übereinstimmung mit dem Strassenprojekt erarbeitet und von einem Fachgremium mit einem Landschaftsarchitekten beurteilt werden.

106 Verpflichtung

Der Erhalt und die Pflege der bestehenden Gebäude der Nutzungszone 5 mit Bedeutung für das Ortsbild sowie ihrer Umgebung sind Voraussetzungen für die Bewilligung eines Neubaus. Neubauähnliche Umbauten sind nicht erlaubt. Der Unterhalt und die Pflege der schützenswerten Baudenkmäler und der für das Ortsbild bedeutenden Bauten sowie ihrer Umgebung haben im Sinne der Denkmalpflege und gemäss Pflegeplan zu erfolgen.

11. Nutzungszone 6, Wohnhaus

111 Bebauung

Auf dem Grundstück im südlichen Teil der Langrüti kann ein Wohnhaus mit drei allseitig über Terrain gelegenen Geschossen erstellt werden. Die zulässige Nutzfläche gemäss Ziffer 13, 1.OG bis 3.OG, beträgt 432 m2. Zusätzlich ist im Sockelgeschoss eine Einliegerwohnung erlaubt. Der Anteil der allgemeinen Nebenräume des Sockelgeschosses im Bereich der Gebäudegrundfläche muss 50% betragen.

112 Nutzung

Die drei Obergeschosse können als Wohnraum genutzt werden. Über das teilweise im Terrain gelegene Sockelgeschoss wird das Wohnhaus erschlossen. Dort können Nebenräume und eine Einliegerwohnung angeordnet werden. Ein weiteres Untergeschoss für die Aufnahme von Nebenräumen ist möglich.

113 Erschliessung

Über den bestehenden östlichen Vorplatz des Chalets kann auch das neue Gebäude für Fussgänger, Fahrräder und Fahrzeuge erschlossen werden. Für Fussgänger ist auch ein Zugang im Bereich der Luzernerstrasse erlaubt. Diese muss in Übereinstimmung mit dem Strassenprojekt erarbeitet und von einem Fachgremium mit einem Landschaftsarchitekten beurteilt werden.

114 Parkierung

Über den Vorplatz kann ein Carport mit vier Parkplätzen erschlossen werden. Die bestehenden sechs Aussenparkplätze des Chalets sind im Rahmen einer Neugestaltung der Umgebung in Lage und Anzahl zu prüfen.

115 Umgebung
Der Nussbaum ist zu erhalten. In seinem Wurzelbereich dürfen keine Abgrabungen erfolgen. Leichte Terrainanpassungen sind unter Wahrung des gewachsenen Terrains erlaubt. Der Dersbach entlang der Zonengrenze ist gleichzeitig mit der Realisierung des Neubaus zu öffnen und zu renaturieren. Die Bachöffnung muss nach ökologischen Kriterien erfolgen. Für die Bepflanzung der Bachbestockung sind einheimische Gehölze zu verwenden. In Hinblick auf einen ökologisch wertvoll ausgestalteten Gewässerbereich ist bei der Wahl der Bepflanzung darauf zu achten, dass sie die Artenvielfalt der Fauna bereichert. Um das neue Gebäude müssen mindestens acht standortgerechte Bäume wie Linden, Buchen oder Kastanien mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm gepflanzt werden. Sie betonen den parkartigen Charakter der Langrüti, bez. die Pförtnersituation des Gebäudes. Vor Baubeginn muss dem Gemeinderat ein detaillierter Umgebungsplan eingereicht werden. Dieser muss in Übereinstimmung mit dem Strassenprojekt erarbeitet und von einem Fachgremium mit einem Landschaftsarchitekten beurteilt werden.

116 Verpflichtung
Der Erhalt und die Pflege des bestehenden Chalets von 1923 sowie dessen Umgebung sind Voraussetzungen für die Bewilligung eines Neubaus. Neubauähnliche Umbauten sind nicht erlaubt. Der Unterhalt und die Pflege der schützenswerten Baudenkmäler und der für das Ortsbild bedeutenden Bauten sowie ihrer Umgebung haben im Sinne der Denkmalpflege und gemäss Pflegeplan zu erfolgen.

Traktandum 5

Plan Sportanlagen Rony