

Einfacher Bebauungsplan Areal Kemberg-Huob, Hünenberg



Planungsbericht
nach Art. 47 Raumplanungsverordnung

Stand 20. September 2022

Impressum

KEEAS AG

Sihlstrasse 59, 8001 Zürich

044 252 85 45, www.keeas.ch

Seraina Schwizer, MSc Architektin ETH

Nora Mühlberger, MAS GSR, Bachelor of Arts, BSc FHO

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Zielsetzung	5
1.3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	6
2	Richtprojekt	13
2.1	Projektidee	13
2.2	Städtebau und Architektur	14
2.3	Freiraum	15
2.4	Erschliessung und Parkierung	16
3	Einfacher Bebauungsplan	17
3.1	Erläuterungen der Bestimmungen	17
3.2	Abweichungen zur Regelbauweise	30
4	Mitwirkungen	32
4.1	Ablauf	32
4.2	Ergebnis Einspracheverfahren	32
5	Planungsablauf	33

1 Einleitung

Der vorliegende Bericht nach Art. 47 RPV dient der Erläuterung des einfachen Bebauungsplanes gemäss § 32^{bis} PBG Kanton Zug: Er zeigt die Hintergründe der Planung, vermittelt die Absichten hinter den Festsetzungen und ergänzt damit die rechtlich verbindlichen Inhalte (Situationsplan und Bestimmungen).

1.1 Ausgangslage

Das sich in Hanglage befindende rund 2.7 ha grosse Areal Kemberg–Huob liegt in einem Wohnquartier im Osten des Ortsteils Hünenberg See und ist einer der letzten grossen Baulandreserven der Gemeinde Hünenberg. Das Gebiet beinhaltet vier noch unbebaute Parzellen, die sich in unterschiedlichen Wohnzonen befinden und mit einer Bebauungsplanpflicht belegt sind. Die privaten Eigentümerschaften beabsichtigen das Areal nun zonenkonform in Etappen zu überbauen und damit das Wohnangebot in der Gemeinde zu erweitern.

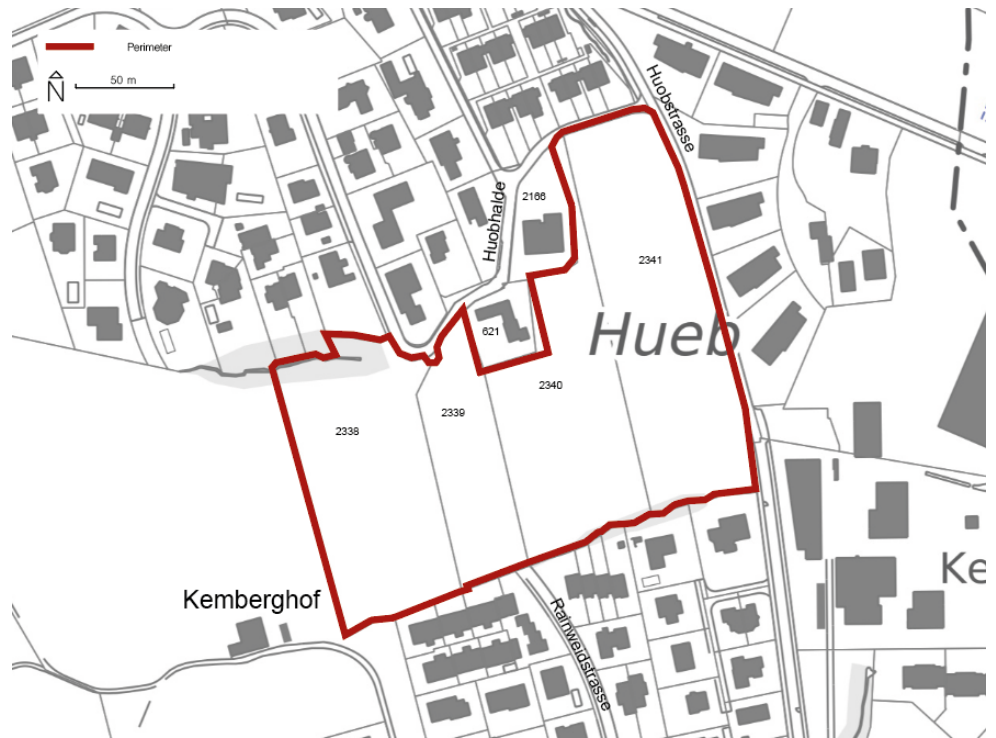
In einem ersten Schritt erfolgte hierzu ein Projektwettbewerb auf Einladung mit sechs Teams – jeweils zusammengesetzt aus einem Architektur- und einem Landschaftsarchitekturbüro. Der daraus erkorene Siegerbeitrag von CST Architekten und Iten Landschaftsarchitekten dient als Basis für das Richtprojekt, welches wiederum das Fundament für die baurechtliche Umsetzung in Form des einfachen Bebauungsplanes definiert.



Lage des Areals Kemberg–Huob in der Gemeinde Hünenberg (Orange) (Quelle Hintergrund: map.geo.admin.ch)

Geltungsbereich einfacher Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes setzt sich aus den vier Grundstücken Kt. Nrn. 2338, 2339, 2340 und 2341 zusammen und umfasst insgesamt 31'995 m². Diese werden durch die Huobhalde sowie die bereits überbauten Grundstücke Kt. Nrn. 621 und 2166 (nördlich), die Huobstrasse (östlich), dem Wohnquartier Chämberg (südlich, entlang Rainweidstrasse) und einer landwirtschaftlich genutzten Fläche beim Kemberghof (westlich) begrenzt.

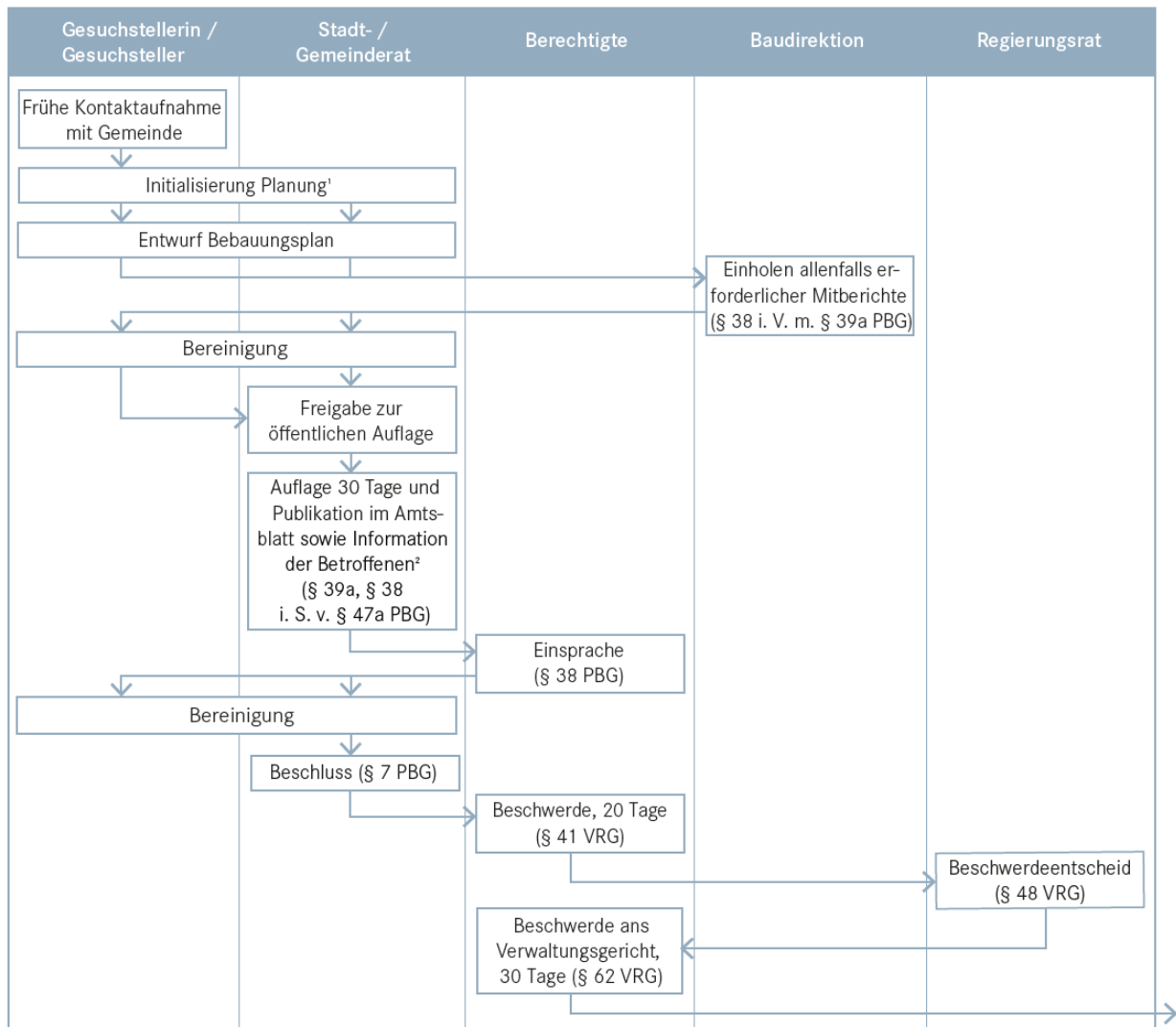


Ausschnitt Grundstücksplan mit Areal Kemberg-Huob (Quelle Hintergrund: www.zugmap.ch)

Grundstück (KTN)	Grundbuchfläche	Davon Wald-, Gewässer- und Freiflächen	Anrechenbare Grundstücksfläche	Eigentümer
2338	8'905 m ²	784 m ²	8'121 m ²	Maximilian Bütler
2339	4'202 m ²	17 m ²	4'185 m ²	Stefanie Crameri Bütler
2340	8'092 m ²	226 m ² + 2208 m ²	5'658 m ²	Stefanie Crameri Bütler
2341	10'796m ²	130 m ² + 1'716 m ²	8'950 m ²	Konsortium Eichmatt (per Adresse Jego AG)
Total	31'995 m²		26'914 m²	

Planungsverfahren

Das Verfahren zum einfachen Bebauungsplan gestaltet sich gemäss nachfolgender Darstellung.



¹ Das Baubewilligungsverfahren kann parallel oder nachgelagert zum einfachen Bebauungsplan durchgeführt werden.

² Grundeigentümerschaften im Bebauungsplanperimeter.

Verfahren einfacher Bebauungsplan (Quelle: Arbeitshilfe Bebauungsplan, ARV 2019)

1.2 Zielsetzung

Mit dem einfachen Bebauungsplan werden die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Areals im Sinne des Richtprojektes gesichert. Damit werden die wesentlichen Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise gemäss gemeindlicher Bauordnung § 33 und PBG § 32 erzielt und insbesondere

- eine für den Standort optimale Ausnützung und deren Verteilung,
- eine quatiervetragliche Nutzungsart/-anordnung,

- eine besonders gute Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräumen unter Beachtung der Ökologie,
- die Einhaltung der Wohnhygiene, des Wohnkomfort und der Regeln des hindernisfreien Bauens,
- zweckmässige Wegverbindungen mit Anbindung an das öffentliche Wegenetz, Sammelgaragen und Abstellplätze für Zweiräder und Spezialfahrzeuge,
- die Nutzung von umweltfreundlichen Energien
- sowie eine besonders gute Einordnung des Vorhabens in das bestehende Siedlungs- und Landschaftsbild erreicht.

1.3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Im Planungsgebiet sind folgende planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zu beachten:

Kantonaler Richtplan Zug

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes liegt im Siedlungsgebiet. Im Westen des Geltungsbereichs verläuft – inmitten durch die Nachbarsparzelle – die Siedlungsbegrenzungslinie mit Handlungsspielraum von 1 bis 2 Bautiefen. Weiter liegen zwei Waldflächen auf dem Areal.



Ausschnitt Richtplankarte Kanton Zug (Quelle: www.zg.ch)

Planungs- und Baugesetz Kanton Zug

Gemäss § 32^{bis} PBG sind mit einem einfachen Bebauungsplan die wesentlichen Vorzüge nachzuweisen (besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume; besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild). Erfüllt ein Bebauungsplan diese Voraussetzungen sind folgende Abweichungen von der Einzelbauweise zulässig:

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

Der einfache Bebauungsplan stützt sich zudem auf § 74 V PBG. In diesem ist das Übergangsrecht definiert, welches festsetzt, dass neue Sondernutzungspläne bis spätestens zur Anpassung der kommunalen Ortsplanungsinstrumente nach neuem Recht zu beurteilen sind (mit Ausnahme der Berechnung der Ausnützung). Demgemäss müssen, da die Revision der Nutzungspläne und der Bauordnung durch die Gemeinde Hünenberg noch nicht erfolgt ist, alle Begrifflichkeiten und Berechnungen im einfachen Bebauungsplan dem PBG Kanton Zug entsprechen.

Biodiversitätsförderflächen (BFF)

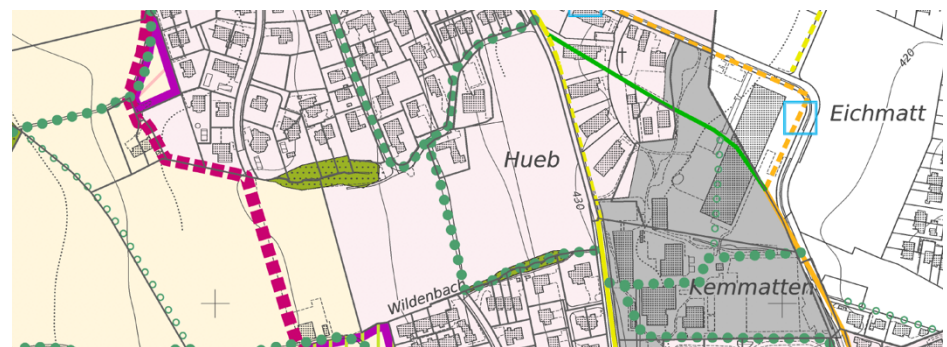
Rund die Hälfte des Geltungsbereichs des einfachen Bebauungsplanes ist als BFF vermerkt. BFF sind Teil des Ökologischen Leistungsnachweises (ÖLN) gemäss Direktzahlungsverordnung (DZV). Erfüllt der Landwirtschaftsbetrieb den ÖLN, erhält er entsprechend Qualitätsbeiträge vom Bund. Mit der baulichen Entwicklung des Areals fallen diese Flächen weg.



Ausschnitt Biodiversitätsförderflächen Gemeinde Hünenberg (Quelle: www.zugmap.ch)

Gemeindlicher Richtplan Hünenberg

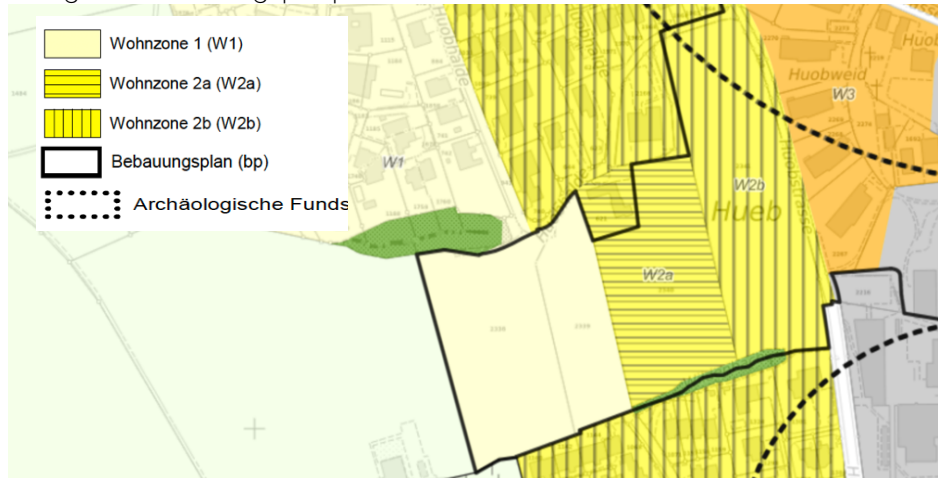
Der Geltungsbereich liegt in einem Vorranggebiet für Wohnen. Ferner verläuft durch das Areal, sowie entlang der nördlichen und südlichen Grenze, ein kommunaler Fussweg.



Ausschnitt Richtplan Gemeinde Hünenberg (Quelle: www.zg.ch)

Nutzungsplanung

Der Geltungsbereich liegt in den Wohnzonen 1, 2a und 2b (ES II) und unterliegt der Bebauungsplanpflicht.



Ausschnitt Zonenplan Gemeinde Hünenberg (Quelle: www.zugmap.ch)

Die massgebenden Bauvorschriften zu den Wohnzonen sind:

Zone	Vollgeschoss	Wohnen	Nichtstörende Gewerbe- & Dienstleistungsbetriebe	Bauweise	Empfindlichkeitsstufe	Ausnutzungsziffer	Gebäudelänge in m	Geschosshöhe in m	Firsthöhe in m	Grenzabstand klein in m	Grenzabstand gross in m
W1	1	ja	ja	EFH, DEFH, 2-FH	II	0.2	-	3	7	5	10
W2a	2*	ja	ja	EFH, DEFH, 2-FH, REFH	II	0.35	35	3	7.5	5	7
W2b	2	ja	ja	Frei, ohne MFH	II	0.35	35	3	9	5	7

*2. Geschoss nur als voll ausgebautes Dachgeschoss zulässig

Gemäss § 33 der rechtsgültigen Bauordnung gelten für Gebiete mit Bebauungsplanpflicht erhöhte Anforderungen (besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten und Freiräume, besonders gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild, zweckmässige arealinterne Fussgängerverbindungen und Anschluss an das gemeindliche Fusswegnetz, umweltfreundliche Energieversorgung etc.) (Abs. 1). Zudem sind in Bebauungsplänen zusätzlich zu den Spielflächen gemäss § 12 zusammenhängende und gut gestaltete Freiflächen von mindestens 15 % der Arealfläche auszuweisen (Abs. 2). Ferner darf der Gemeinderat verlangen, dass die Autoabstellplätze in unterirdischen Sammelgaragen zusammengefasst werden (Abs. 3). § 37 legt fest, dass in Bebauungsplanpflichtgebieten ein Wettbewerb oder ein wettbewerbsähnliches Verfahren durchzuführen ist.

Anmerkung: Aufgrund der Übergangsrechts-Regelung gemäss § 74 V PBG orientiert sich der einfache Bebauungsplan nicht an den massgebenden Bauvorschriften zu den Wohnzonen gemäss Bauordnung bzw. nicht an den

dort definierten Firsthöhen und Grenzabständen, sondern an den Bestimmungen und Berechnungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (vgl. Kapitel 1.3 Seite 7)

Quartiergestaltungsplan und Baulinienplan Enikon-Eichmatt-Zythus

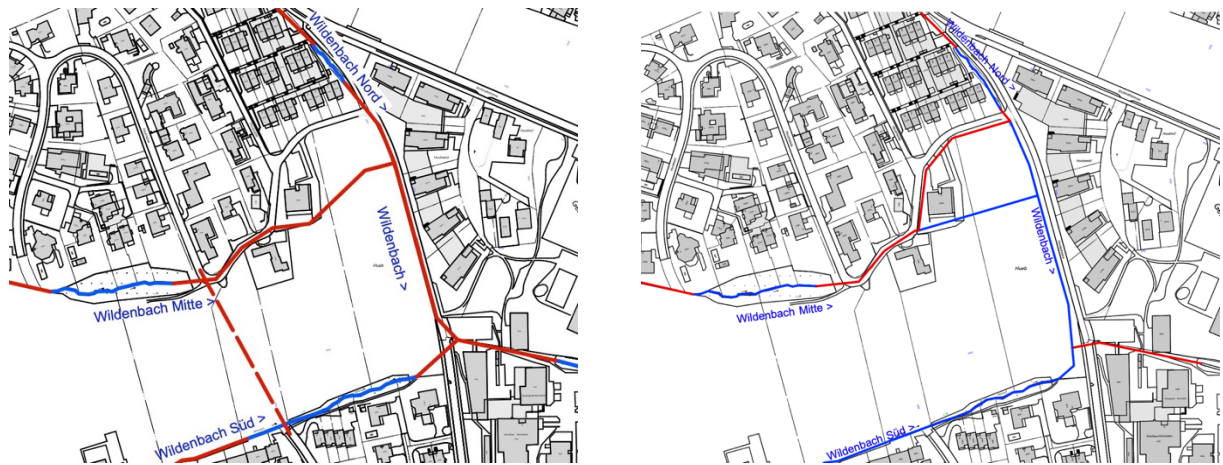
Im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes liegen gemäss Quartiergestaltungsplan Waldflächen (flächig, dunkelgrün) sowie eine Freifläche (flächig, hellgrün). Die Freifläche wird im Sommer zum Weiden von Kleintieren sowie für Freizeitaktivitäten und im Winter als Schlittelfeld genutzt. Die Freifläche inkl. Nutzung ist in den Bebauungsplan zu übernehmen. Der Baulinienplan umfasst u.a. die rechtskräftige Baulinien (strich-strich, rot) entlang der Huobstrasse, die rechtskräftige Spezialbaulinie für Freifläche (strich-strich-strich-punkt, rot) sowie öffentliche Fusswegrechte (punkt, rosa). Gemäss Absprache mit der Gemeinde kann auf den Fussweg über die Freihaltezone verzichtet werden.



Ausschnitt aus dem Baulinienplan Enikon-Eichmatt-Zythus (Quelle: Baulinienplan Enikon-Eichmatt-Zythus)

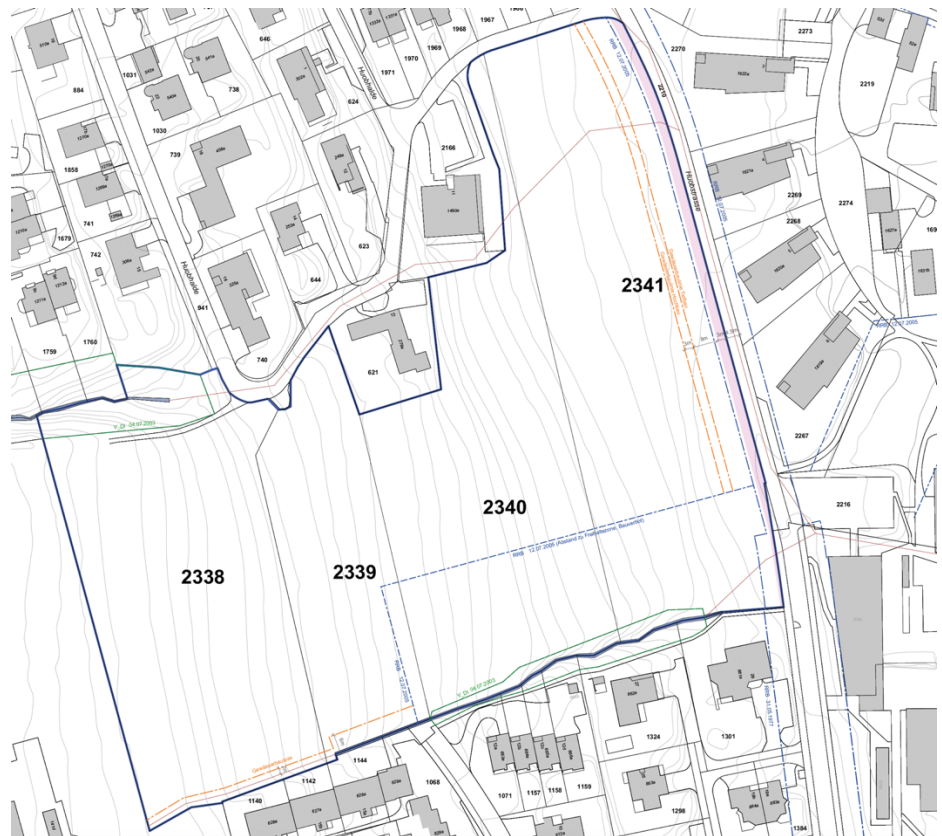
Gewässer

Der Geltungsbereich wird dreiseitig durch den Wildenbach mit drei verschiedene Seitenäste (Wildenbach Nord, Mitte und Süd) tangiert.



Links: heutige / rechts: zukünftige Gewässersituation (rot: eingedolt / blau: offen) (Quelle: Gruner Berchtold Eicher und KEEAS)

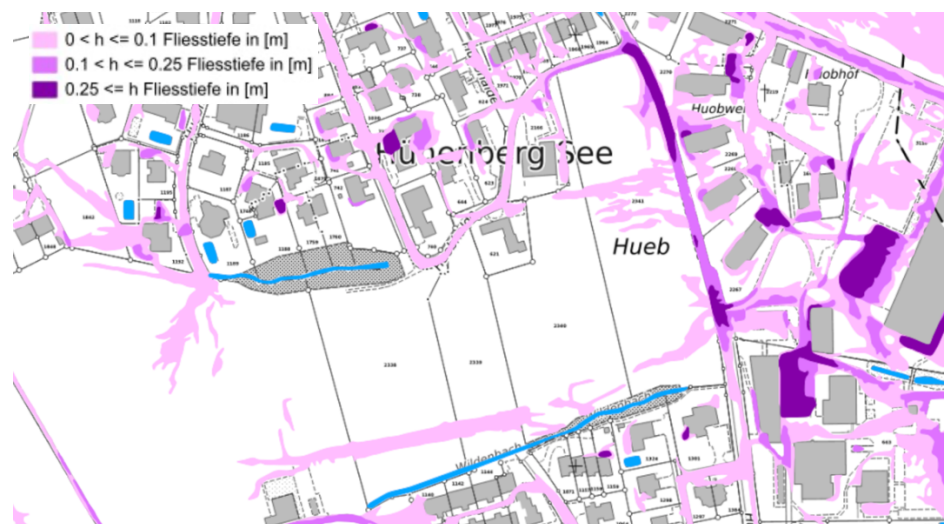
Die Gewässer sind heute teils eingedolt und weisen keine genügenden Abflusskapazität auf. Aufgrund der im Gewässerschutzgesetz definierten Ziele, natürliche Wasserkreisläufe zu erhalten, sollen bestehende Gewässer mit Handlungsbedarf (insbesondere bei ungenügender Abflusskapazität) offengelegt und renaturiert werden sowie offene Abschnitte revitalisiert bzw. naturnah ausgebaut werden. Im Rahmen der Arealentwicklung sind auf Basis eines Gutachtens zu Gewässer, Hydrologie und Hydraulik (Gruner Berchtold Eicher AG, 2019) die entsprechenden Offenlegungen vorgesehen (siehe Richtprojekt). Die Öffnung wurde durch die Festsetzung von neuen Gewässerbaulinien im Rahmen eines Baulinienplanverfahrens rechtlich sichergestellt.



Ausschnitt Baulinienplan Gewässer neu (Quelle: KEEAS)

Gefährdungskarte Oberflächenabfluss

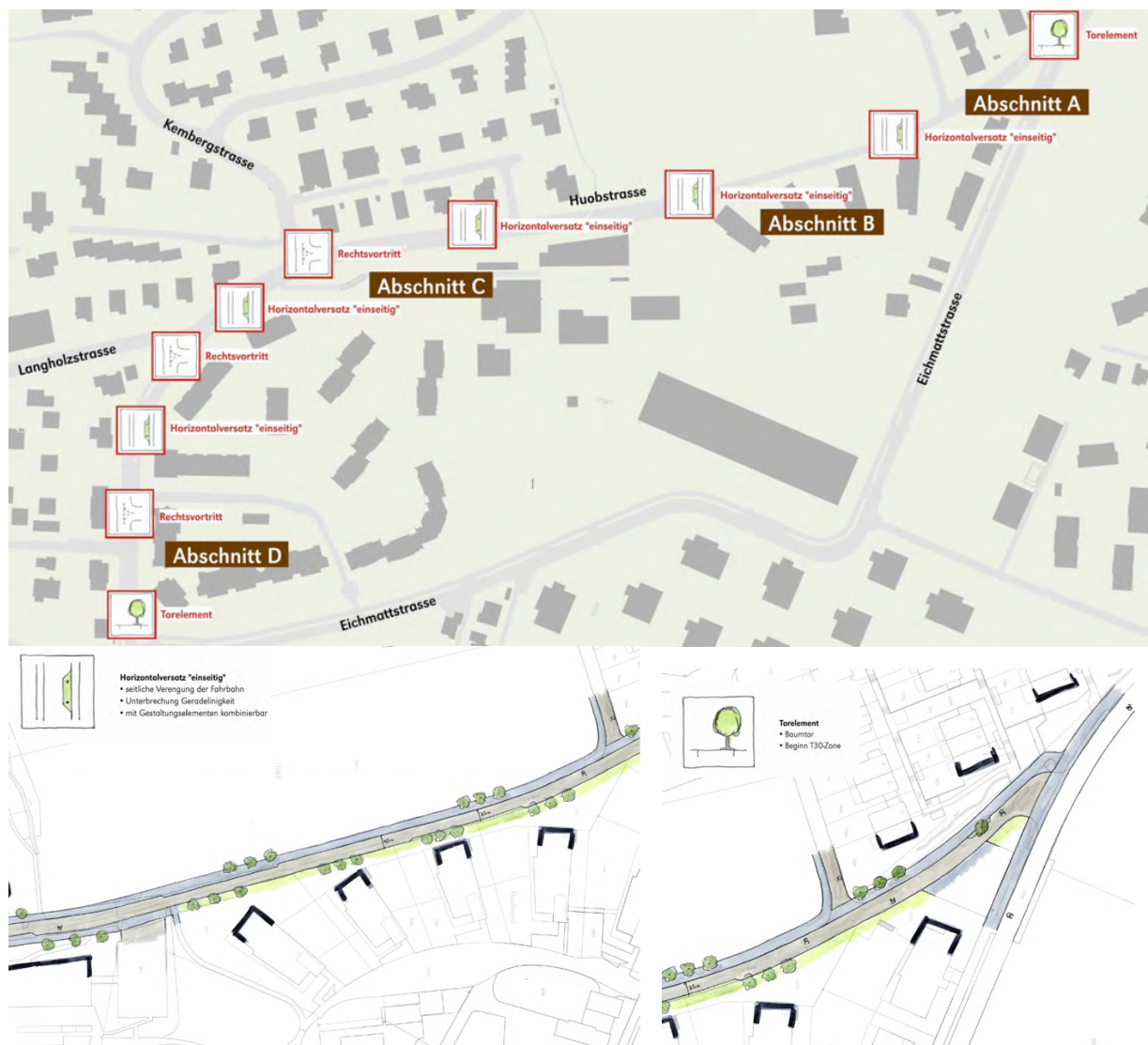
Im Fall von Starkregenereignissen ist bereichsweise mit oberflächlich abfließendem Meteorwasser mit Fliesstiefen von bis 10 cm zu rechnen.



Ausschnitt Gefährdungskarte Oberflächenabfluss Gemeinde Hünenberg (Quelle: www.zug-map.ch)

Verkehr

Die das Areal Kemberg-Huob direkt angrenzende Huobstrasse wurde im Rahmen einer Verkehrsstudie im Auftrag der Gemeinde durch das Verkehrsplanungsbüro TEAMverkehr.zug gemäss Machbarkeitsstudie vom 17. April 2019 beurteilt. Dabei wurde eruiert, wie die Strasse künftig umgebaut werden soll. Ziel ist es, die Strasse künftig vom Verkehr zu beruhigen sowie prognostizierte Verkehrszunahmen aufgrund der geplanten Umfahrung Cham-Hünenberg zu verhindern bzw. zu reduzieren. Die im Rahmen der Verkehrsstudie beabsichtigte Trottoirbreite von 3 m tangiert das unterste Grundstück auf dem Areal Kemberg-Huob und entsprechend auch die Gewässer-Baulinien. Die Massnahmen der Verkehrsstudie werden derzeit seitens Gemeinde konkretisiert.



Verkehrsstudie TEAMverkehr.zug zu Massnahmen auf der Huobstrasse (Quelle: TEAMverkehr.zug)

Geologie und Baugrund

Prognosen zur Geologie sind im Dokument «geologisch-geotechnische Prognose» von der Dr. von Moos AG zu finden.

2 Richtprojekt

Im Sinne einer gesamtheitlichen Planung des Geltungsbereichs zeigt das Richtprojekt Städtebau und Architektur sowie der Freiraumplan eine mögliche Gestaltung und Bebauung des Areals auf. Dabei wird aus städtebaulicher, freiräumlicher und verkehrstechnischer Sicht eine hochwertige Situation geschaffen. Das Richtprojekt Städtebau und Architektur sowie der Freiraumplan sind, unter Berücksichtigung des Situationsplanes und der Bestimmungen, wegleitender Bestandteil des einfachen Bebauungsplanes. Auf den nachfolgenden Seiten ist das Richtprojekt beschrieben. Die detaillierten Unterlagen dazu (Stand vom 04. November 2021) sind dem vorliegenden Bericht beigelegt.

2.1 Projektidee

«Pink Paradise» – individuelles Wohnen am gemeinschaftlichen Wohnhof

Dieses Konzept überzeugte die Jury und wurde nun im Richtprojekt verfeinert. Die gemeinsamen, gestalteten Innenhöfe sind die Kerne des Konzeptes. Sie dienen als verkehrsfreie Begegnungszone und erschliessen so die individuellen Häuser. Die Bauten sind durch die Baufelder in der Position gegeben. Die Ausgestaltung der Häuser ist individuell mit kleinen Einschränkungen frei zu gestalten. Dies gilt auch für die Materialisierung. Für die Farbgebung gilt ein breiter Farbfächer. Es ist wünschenswert, dass die Farben der jeweiligen naturbelassenen Materialien sichtbar bleiben. Bearbeitete Flächen mit Farbe müssen mit naturfarbenen Anstrichen versehen sein.

Eine etwas geordnete Vielfalt der Bauten ist wünschenswert und trägt zu einer attraktiven Bebauung bei. Vor diesem Hintergrund wird versucht die Gestaltung der Baukörper offen zu lassen. Die Bepflanzung des Hanges und der Wohnhöfe bilden den Rahmen und das zusammenhängende, identitätsstiftende Merkmal der Überbauung. Das Gestaltungskonzept der Umgebung ist für das Projekt entscheidend.



Visualisierung Richtprojekt «Pink Paradise» (Quelle: CST Architekten)

2.2 Städtebau und Architektur

Der Projektvorschlag «Pink Paradise» nimmt die vorhandenen Qualitäten des Projektperimeters auf und führt diese in einem qualitativ überzeugenden Bebauungsvorschlag weiter. Die bestehende Kulturlandschaft des stark abfallenden Osthanges soll auch im Projekt jederzeit spürbar sein. In diesem heutigen Grünraum werden vier unterschiedliche, aber in ihrer Ausbildung verwandte Wohnhöfe eingeschrieben. Die einzelnen Wohnhöfe werden durch die Setzung der Bauten einerseits und dazwischenliegenden, kleinen Stützmauern anderseits gefasst. Um diese Wohnhöfe herum läuft die bestehende Kulturlandschaft durch. Die Wohnhöfe sind als Kontrast dazu gestaltet.

Die Wohnhöfe sollen mehr Begegnungszone als nur eine Verkehrszone sein. In den einzelnen Höfen soll gelebt, gespielt und miteinander kommuniziert werden. Es wird ein Quartierleben generiert. In jedem Wohnhof ist eine spezielle Zone als Wohnhof-Treffpunkt ausgeschieden. Diese Orte weisen dafür eine klassische Möblierung mit Baum, Bank und Brunnen auf und können die ihr übertragene Aufgabe als Begegnungsort wahrnehmen. Diese Wohnhof-Treffpunkte werden mit einem Fussweg von Hof zu Hof miteinander verbunden, welches wiederum den Austausch untereinander fördern soll.

Die Wohneinheiten werden scheinbar lose in den Hang gesetzt. Durch ihre jeweilige Setzung schaffen sie enge und weite Räume an einem Wohnhof, was den Zwischenraum spannend und abwechslungsreich gestaltet.

Im Baufeld A befindet sich die dichteste Bauweise mit den grössten Baukörpern. Hier sind die kleineren Wohneinheiten zu grösseren Volumen zusammengefasst. Hangaufwärts werden die Einheiten grösser und ändern sich von zusammengefassten Bauten zu losgelösten Einfamilienhäusern oder Doppel Einfamilienhäuser. Der Übergang der Bebauungsstruktur bleibt aber kontinuierlich – die verschiedenen Volumina gehen fließend ineinander über und schaffen eine harmonische Bebauung.

Die Stützmauern von bis zu einem Meter Höhe spielen die Bauten frei und ermöglichen jeweils eine Nutzung auf dem Niveau der Begegnungszone. Auf dieser Ebene sind in den Bauten vorwiegend Räume für Arbeiten oder Hobby angedacht, was die Begegnungszone belebt und den Austausch fördert.

Der Hof hebt sich mit harmonisch abgestuften Pflanzkonzepten farblich von der grünen Wiese ab. Dies erzeugt eine hohe Wohnqualität und eine unverwechselbare Identität.

Der Schlittelhang wird als solcher belassen und sorgt das ganze Jahr für einen grossen grünen Freiraum im entstehenden Quartier. Im untersten Bereich wird der neu geöffnete Wildenbach in einen grosszügigen naturnah gestalteten Aufenthalt- und Spielbereich integriert. Dieser Raum soll in Zukunft Begegnungen für Familien des ganzen Quartiers ermöglichen. Es wird Platz für einen attraktiven Spielplatz, Wiesen zum Spielen, verschiedene Aufenthaltsnischen und bei Bedarf Gemeinschaftsgärten geschaffen.

2.4 Erschliessung und Parkierung

Die Wohnhöfe werden alle separat ab der Huobhalde erschlossen. Die Autos werden schnellstmöglich in die Autoeinstellhalle (AEH) geführt. Die Parkplätze für Besuchende sind in den Höfen A und B zusammengefasst und ebenfalls in der AEH mit separatem Ausgang untergebracht. In den Höfen C und D sind die Parkplätze für Besuchende bei den einzelnen Häusern in der AEH zugeordnet. Dadurch sind alle Wohnhöfe bis auf die Notzufahrt und die behindertengerechten Abstellplätze für Besuchende gänzlich autofrei.

Durch die Gestaltung der Begegnungszone (Wohnhöfe) wird diese mehr eine Spielfläche und Aufenthaltszentrum als eine Strasse. Die einzelnen Wohnhof-Treffpunkte pro Hof sind mit einem Fussweg miteinander verbunden. Somit sind die einzelnen Wohnhöfe als ein Quartier miteinander vernetzt. Die Fussverbindung zwischen den beiden bestehenden Wohnquartieren im Norden (Huob) und Süden (Chämberg) wird über den Wohnhof C geführt. Zudem wird der bestehende Fussweg entlang des Schlittelhanges bis zum Kemberghof weitergeführt, was eine quartierübergreifende Vernetzung ermöglicht.

3 Einfacher Bebauungsplan



Situationsplan einfacher Bebauungsplan Kemberg-Huob, ohne Massstab (Quelle: KEEAS)

3.1 Erläuterungen der Bestimmungen

Zweck Art. 1

Mit dem Zweckartikel werden die Absichten und Zielsetzungen des einfachen Bebauungsplans auf Grundlage von § 32 PBG und § 33 der kommunalen Bauordnung dargelegt.

Geltungsbereich Art. 2

Der einfache Bebauungsplan umfasst die Grundstücke Kat.Nrn. 2338, 2339, 2340 und 2341. Diese ergeben gemeinsam eine Fläche von 27'075 m². Entsprechend überschreitet er die für einen Bebauungsplan erforderliche Mindestfläche von 2'000 m².

Bestandteile Art. 3

Der einfache Bebauungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen. Das Richtprojekt Städtebau und Architektur sowie der Freiraumplan sind für die Beurteilung im Bewilligungsverfahren begleitend.

Abweichungen vom Richtprojekt sind vorbehältlich der Bestimmungen des einfachen Bebauungsplans sowie des übergeordneten Rechts aus wichtigen Gründen möglich, sofern die neue Lösung qualitativ insgesamt mindestens gleichwertig ausfällt. Der vorliegende Bericht erlangt keine Rechtsverbindlichkeit; er erläutert die Absichten und begründet die Festlegungen im einfachen Bebauungsplan.

Verhältnis zu anderen Rechtsgrundlagen Art. 4

Der einfache Bebauungsplan wird durch den Gemeinderat Hünenberg erlassen. Die Begriffe im Bebauungsplan wurden so gewählt, dass diese dem revidierten Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug entsprechen.

Nutzweise Art. 5

Der einfache Bebauungsplan lässt – gemäss der heute rechtgültigen kommunalen Bauordnung – Wohnen sowie höchstens nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zu.

Baubereiche und Pflichtbaulinien Art. 6

Die Pflichtbaulinien garantieren die ortsbauliche Qualität in den Höfen sowie die gewünschten Sichtbezüge, Abstände und Volumenstaffelung. Die maximale horizontale Ausdehnung der Neubauten ergibt sich durch die Grösse des jeweiligen Baubereichs für Hochbauten. Um den künftigen Bauprojekten einen Spielraum zu ermöglichen, weisen die Baubereiche in Richtung hofabgewandter Seite einen leicht grösseren Fussabdruck als das Richtprojekt auf. Über Art. 9 des Bebauungsplanbestimmungen sind die maximalen anrechenbaren Geschossflächen in Anlehnung an das Richtprojekt Architektur und Städtebau definiert.

Baubereich Tiefgaragenzufahrt Art. 7

Der Baubereich Tiefgaragenzufahrt ergibt die maximale Grösse der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage. Die Lage und Grösse können abweichen, sofern diese ausreichend begründet werden.

Gemäss § 18 V PBG Abs. 3 dürfen Klein- und Anbauten maximal 50 m² Grundfläche, bei Schrägdächern maximal 3.50 m traufseitige Fassadenhöhe und bei allen Dachformen maximal 5 m Gesamthöhe aufweisen.

Kleinbauten, Anbauten und Unterniveaubauten Art. 8

Kleinbauten (freistehende Gebäude), Anbauten (mit anderen Gebäuden zusammengebaut) gemäss § 18 V PBG des Kantons Zug sowie Unterniveaubauten (gemäss § 19 V PBG des Kantons Zug) sind nur im privaten Sitzplatzbereich zulässig. Als Unterniveaubauten gelten unter anderem Swimming-Pools.

Kleinbauten sind auch in den gemeinschaftlichen Höfen zulässig, sofern sie für Abstellplätze für Zweiräder, Kinderwagen, Vehikel für Mobilitätsbehinderte

und Spezialfahrzeuge (Veloanhänger, Spezialvelos, Trottinets, etc.) genutzt und gut in die Umgebungsgestaltung integriert werden.

Vorspringende Gebäudeteile gem. § 21 V PBG Kanton Zug wie Balkone, Erker oder Vordächer sind im ganzen Geltungsbereich nicht erlaubt. Es sind Loggias und Dachterrassen zu erstellen.

Grundmasse Art. 9

Hochbauten

Die Hochbauten sind die in den Baubereichen zu erstellenden Gebäude (insgesamt 26 sind erlaubt). Sie sind auf die vier Wohnhöfen A, B, C und D verteilt und entsprechend nummeriert.

Geschosshöhe

Die in den Bestimmungen definierte maximale Geschosshöhe von 3.20 m entspricht dem V PBG §33 Abs. 2.

Kote Erdgeschoss

Die Koten der Erdgeschosse bezeichnen die Höheachse, auf welcher sich das baurechtliche Erdgeschoss der einzelnen Bauten befindet. Die in den Bestimmungen definierten Koten sind mit einer Abweichung von +/- 20 cm zwingend einzuhalten.

Das Geschoss auf Hofniveau kann bei jeder Baute eine andere baurechtliche Benennung haben. Das Vorhandensein eines Untergeschosses ist gemäss § 23 V PBG abhängig von der Geschosskote in Bezug auf die Fassadenlinie und somit auf das massgebende Terrain.

Höchster Punkt der Dachkonstruktion

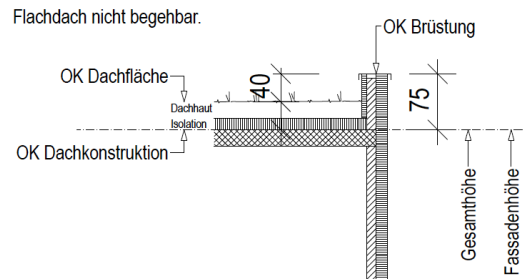
Die in den Bestimmungen definierten höchsten Punkte weichen + 20 cm von den im Richtprojekt angegebenen Höhen ab und dürfen nicht überschritten werden.

Höchster Punkt des Dachrandes = OK Brüstung

Der Höchste Punkt des Dachrandes ist jeweils 75 cm höher als der höchste Punkt der Dachkonstruktion.

Massgebende Fassadenhöhe

Die massgebende Fassadenhöhe ergibt sich aus dem grössten Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Die in den Bestimmungen definierte massgebende Fassadenhöhe ist zwingend einzuhalten.



Erläuterungsskizze Fassadenhöhe (Quelle: IVHB Kanton Zug)

Max. anrechenbare Geschossfläche

Grundstück Nr.*	Baubereich Nr.	Anrechenbare Grundstücksfläche (in m ²)	Max. anrechenbare Geschossfläche (in m ²)		Ausnutzungsziffer (AZ)
2341	A1	8'950	594	3725	AZ = 0.42 (Reserve 7 m ²) Zone W2b = 0.35 0.35 + 20% = 0.42
	A2		375		
	A3		537		
	A4		359		
	A5		427		
	A6		594		
	A7		297		
	A8		542		
2340	B1	5'658	360	2230	AZ = 0.39 (Reserve 146 m ²) Zone W2a = 0.35 0.35 + 20% = 0.42
	B2		480		
	B3		358		
	B4		408		
	B5		224		
	C6		400		
2339	C1	4'185	256	1188	AZ = 0.28 (Ausnützungsübertrag + 184 m ² von GS Nr. 2341/2340/2338) Zone W1 = 0.2 0.2 + 20% = 0.24
	C2		213		
	C3		255		
	C4		249		
	C5		215		
2338	D1	8 121	265	1942	AZ = 0.24 (Reserve 34 m ²) Zone W1 = 0.2 0.2 + 20% = 0.24
	D2		255		
	D3		265		
	D4		268		
	D5		285		
	D6		310		
	D7		294		

*Entspricht nicht im Detail der Hofgliederung gemäss Richtprojekt

Max. Anzahl Vollgeschosse

Die in den Bestimmungen definierte max. Anzahl Vollgeschosse pro Hochbaute entsprechen mehrheitlich der heute rechtsgültigen Bauordnung. Bei

den Hochbauten, bei welchen die Anzahl Vollgeschosse ein Geschoss übersteigt, kommt dass in einfachen Bebauungsplänen zusätzlichen Geschoss zur Anwendung (vgl. § 32bis PBG).

Aufgrund des gewachsenen Terrains bzw. der steilen Hangneigung kommen je nach Hochbaute auf dem Areal zwei – baurechtlich erlaubte – Regelungen zur Anwendung. Bei einigen Bauten wird die Kote des Erdgeschosses in das Terrain gedrückt und damit das Untergeschoss baurechtlich zum Erdgeschoss transformiert. So erhalten einige Bauten auf dem Areal, wie vorstehend beschrieben, ein zusätzliches Geschoss. Dies ist der Grund, weshalb in einem Hof zwei ähnlich aussehende Häuser nebeneinander situiert sind, welche über unterschiedliche Geschossbezeichnungen bzw. Anzahl Vollgeschosse verfügen. Nur so wird erreicht, dass sich die Bauten in ihrer Höhe nicht markant unterscheiden und damit eine gesamtstädtebauliche Qualität gemäss Richtprojekt garantiert werden kann.



Erläuterungsskizze Regelung Mehrgeschoss (Quelle: KEEAS)

Gebäudeabstand

Die Abstände zwischen den Baubereichen halten die Anforderungen zu den Brandschutzabständen gemäss der Brandschutzarbeitshilfe der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen ein. Gegenüber den Parzellen ausserhalb

des Geltungsbereichs sind die Grenzabstände gemäss gemeindlicher Bauordnung einzuhalten.

Nutzungsübertragung

Gemäss § 40 V PBG ist die Nutzungsübertragung – der vertragliche Verzicht einer Eigentümerin bzw. eines Eigentümers auf Ausschöpfung der Baudichte zu Gunsten einer Eigentümerin bzw. eines Eigentümers in der Nachbarschaft – zulässig, sofern folgende Voraussetzung erfüllt sind:

- Auf dem begünstigten Grundstück darf die zulässige Baudichte um höchstens ein Viertel erhöht werden.
- Die Grundstücke müssen der gleichen Zonenart (z.B. Wohnzonen) angehören (V PBG § 40 Abs. 1 b).
- Die übrigen Bauvorschriften gehen dem Anspruch auf Ausschöpfung der Baudichte vor.

Im Geltungsbereich sind Nutzungsübertragungen zwischen den Hochbauten erlaubt, soweit die maximale anrechenbare Geschossfläche pro Hochbaute nicht um mehr als 5% überschritten wird. Dabei ist sicherzustellen, dass die Gestaltungsgrundsätze gemäss Art. 12 eingehalten werden.

Geschosshöhe

Die maximale Geschosshöhe ist gemäss §33 Abs. 2 a) V PBG 3.20 m.

Anrechenbare Geschossfläche Art. 10

Bei der Berechnung der anrechenbaren Geschossfläche gilt die alte V PBG vom 16.11.1999, Stand 01.07.2012. Gestützt auf §74 Abs.2 V PBG (Stand 01.01.2019) sind neue Sondernutzungspläne mit Ausnahme der Ausnützung, nach neuem Recht zu beurteilen:

§ 25 Bauordnung Gemeinde Hünenberg (November 2018)

- In der W1-Zone und den W2-Zonen sind sonst nicht anrechenbare Geschossflächen im Dachgeschoss in die Berechnung der Ausnützungsziffer einzubeziehen, soweit diese Dachgeschossflächen 50 % der darunter liegenden Fläche des Vollgeschosses übersteigen.

§ 35 Verordnung zum Planungs- und Baugesetz Kanton Zug (20.11.2018, Stand 1.1.2019)

- Die Erschliessungsflächen im Untergeschoss, auch innerhalb der Wohnungen, sind der anrechenbaren Geschossfläche nicht anzurechnen.
- Gebäudetrennwände sind der anrechenbaren Geschossfläche nicht anzurechnen.

Anm.: Im Richtprojekt Städtebau und Architektur übersteigen alle Attikageschosse 50% der darunter liegenden Geschossflächen. Entsprechend wurden diese in den max. möglichen anrechenbaren Geschossflächen mitgerechnet.

Vollgeschosse Art. 11

§ 25 Verordnung zum Planungs- und Baugesetz Kanton Zug (20.11.2018, Stand 1.1.2019)

- Das Dachgeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn seine Grundfläche samt verglasten Terrassen mehr als 60 % der Grundfläche des obersten Vollgeschosses, einschliesslich allfälliger verglaster Terrassen und Loggien, ausmachen. Für Attikageschosse gilt die gleiche Regelung.
- Die Dachfläche des Attikageschosses darf 80 % der Deckenfläche des obersten Vollgeschosses nicht übersteigen. Für Dachgeschosse gilt die gleiche Regelung.

Gestaltungsgrundsätze Hochbauten und Aussenräume Art. 12

Die Gestaltung der Hochbauten orientieren sich am Richtprojekt Architektur und Städtebau.

Gestaltung der Hochbauten Art. 13

Für die Gestaltung der Hochbauten sind die Vorgaben zu den Farben und Materialien gemäss Art. 14 einzuhalten. Für die einzelnen Bauvorhaben ist mit dem Baugesuch ein Material- und Farbkonzept einzureichen.

Für die Gestaltung der Aussenräume sind die Bestimmungen zum Aussenraum einzuhalten. Diese orientieren sich an dem Freiraumplan sowie an der Tabelle im vorliegenden Bericht (Aussenraumtypologien Art. 14) und weisen die für die Aussenräume wichtigsten gestalterischen Merkmale auf.

Farben und Materialien der Hochbauten Art. 14

Es gilt die in den Bestimmungen aufgeführte Farbskala, an welcher sich die Farben der Fassaden der Hochbauten orientieren müssen. Diese hat zum Ziel, ein harmonisches und stimmiges Siedlungsbild zu erreichen sowie die natürlichen Farbelemente aus der Umgebung aufzunehmen. Die Auswahl der Fassadenfarbtöne besteht aus einer Farbpalette von NCS-Farbtönen, welche aus gegenwärtigen Baustoffen sowie Farben aus der natürlichen Umgebung abgeleitet werden.

Die Materialwahl der Fassaden der Hochbauten ist – bis auf glänzende Materialien – frei wählbar. Dabei ist gemäss Art. 14 Absatz 3 auf die Nachhaltigkeit der Materialien und Baustoffe zu achten.

Aussenraumtypologien Art. 15

Um auf dem Areal nutzungstechnisch und gestalterisch differenzierte Bereiche im Aussenraum zu schaffen, sind nachstehend die gestalterischen Merkmale für die unterschiedlich charakterisierten Aussenräume festgehalten. Typologie, Zweck und Gestaltungsvorgaben orientieren sich am Freiraumplan. Dabei gilt es im Grundsatz zu beachten, dass eine einheimische Bepflanzung gemäss Vorgaben der Gemeinde zu verwenden ist. Ferner ist die im Auftrag des BAFU erarbeiteten Listen der invasiven Neophyten (Schwarze Liste, Watch-List, www.infoflora.ch) sowie die Liste der verbotenen invasiven

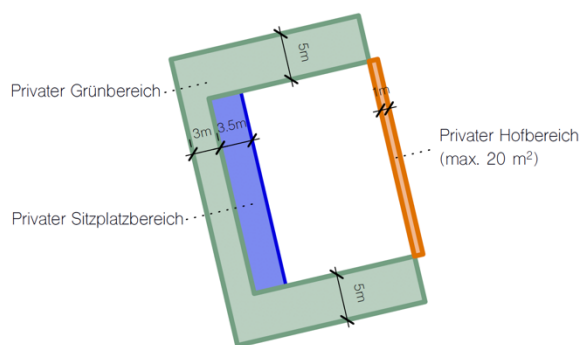
gebietsfremden Organismen (Freisetzungsverordnung, FrSV, Anhang 2) zu beachten. Diese Pflanzen, wie auch hochanfällige Cotoneaster, dürfen nicht gepflanzt werden.

Typologie	Zweck	Gestaltungsvorgaben
Allgemeine Umgebungsfläche	Naturnaher Aussenraum zur Förderung der Biodiversität	• Offene und ähnlich dem heutigen Zustand naturnah gestaltete Landschaft mit heimischen, standortgerechten und biodiversitätsfördernden Arten • Grossflächig mit artenreichen und ökologisch gepflegten Blumenwiesen sowie eingestreuten Obstbäumen (Anzahl und Lage siehe Freiraumplan) oder verwandten Pflanzen wie Felsenbirnen oder Zierapfel • Sickerfähige Fussverbindungen zwischen den Höfen. Die Fussverbindungen sind seitlich mit Metallbändern gefasst • Keine Hartflächen erlaubt • Sorgfältige Ausgestaltung des Siedlungsrandes als Übergangsraum von der Siedlung zur naturnah gestalteten Landschaft.
Gemeinschaftlicher Hof	Gemeinschaftlicher Freiraum für die direkt angrenzenden Wohneinheiten	• Zusammenhängender und den Bewohnenden dienender Aufenthalts- und Begegnungsraum pro Hof • Familiärer Charakter, «Wohnstrasse» • Mit zwei Bepflanzungstypen zu begrünen (Verhältnis von 50/50%) 1. «Pink Paradise» als optische Flächen mit einheimischen und standortgerechten Blütenstauden, durchsetzt mit Zierkirschenbäumen 2. Das Abstandsgrün im Bereich der privaten Aussenräumen mit Weiden, Gräsern und Eiben (Ganzjähriger Sichtschutz) • Möblierung für den Aufenthalt • Sorgfältiger Übergang in die offene und naturnah gestaltete allgemeine Umgebungsfläche • Subtiler Übergang vom Eingangsbereich in die privaten Bereiche durch Filter aus Gräser und Stauden • Befahrbare Flächen aus fugenlosem Asphalt für Anlieferung, Zweiräder und Spezialfahrzeuge sowie die Erschliessung der oberirdischen behindertengerechten Abstellplätze. Versickerungsfähige Alternativen zur befahrbaren Fläche sind aufgrund der Spielbereiche, der Tiefgarage und der Entwässerung nicht möglich.
Privater Hofbereich	Privater Hofbereich pro Wohneinheit	• Privater hofseitig angeordneter und direkt an die Fassade der Wohneinheit angeschlossener Freiraum von jeweils max. 20 m². Es ist zwingend 1 m Abstand zur begehbaren Asphaltfläche im gemeinschaftlichen Hof einzuhalten • Bei den Wohneinheiten C1 und C3 ist, neben den 20 m², auch innerhalb des Baubereiches ein privater Freiraum erlaubt • Fläche ist von Abstandsgrün umfasst • Natürlich sickerfähiger Bodenbelag

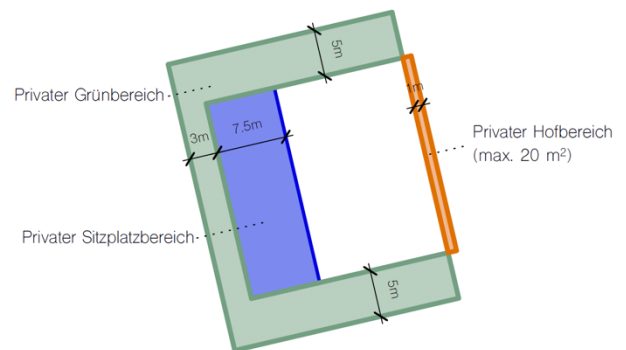
Privater Sitzplatzbereich	Privater Sitzplatzbereich pro Wohneinheit	• Privater dem Hof abgewandter und direkt an die Fassade der Wohneinheit angeschlossener Freiraum von max. 3.5 m Breite (Wird der Bereich aufgrund von Parzellengrenzen begrenzt, kann diese nicht auf andere Flächen umgelagert werden.) bzw. von max. 7.5 m Breite für die Bauten D1 – D4. Bei den Bauten B2, C4 und D4 sind, gemäss Schema auf dem Freiraumplan, zwei Sitzplatzbereiche möglich. • Sichtschutzpflanzen (Erlen, Weiden, Zitterpappeln, Haselsträuchern, Dornen- und Fruchtetragenden Arten) von je 1.80 m Höhe pro Wohneinheiten, sofern 2 Wohneinheiten zusammengebaut sind. • Stützmauern aus Ortsbeton (max. 95 cm Höhe) sind erlaubt. Keine Geländer. Ausnahme bei Gebäude B2, aufgrund Topografie. • Gestalterisch gut eingepasste eingeschossige baulichen Elemente wie Swimming-Pools, Whirlpools, Gartenhäuser, Pergolas oder Pizzaöfen sind erlaubt • Farblich auf die Fassadengestaltung und angrenzenden Flächen abgestimmter klein- oder grossformatiger Belag (Regionaltypischer Naturstein, Keramische Platten oder Betonverbundsteine)
Privater Grünbereich	Privater Grünbereich pro Wohneinheit	• Privater dem Hof abgewandter und direkt an den privaten Sitzplatzbereich angeschlossener Grünraum von max. 3 m (Rückseite) bzw. 5 m (Seitenfassade) Breite (Wird der Bereich aufgrund von Parzellengrenzen begrenzt, kann diese nicht auf andere Flächen umgelagert werden) • Stark durchgrünt mit artenreichen und ökologisch gepflegten Blumenwiesen und mit Obstbäumen oder verwandten Pflanzen wie Felsenbirnen oder Zierapfel bepflanzt. • Keine Hartflächen und Heckenbepflanzungen erlaubt.
Spielfläche	Öffentlich zugänglicher Spielplatz für das Quartier	• Zusammenhängender, gemeinschaftlich genutzter und offen zugänglicher naturnah gestalteter Spielplatz von min. 440 m² an der ungefähren Lage gemäss Situationsplan • Familiärer und kindergerechter Charakter • Offenlegung und Erlebbarkeit Wildenbach sowie dessen Integration in die Gestaltung des Spielplatzes. • Möblierung für den Aufenthalt • Ausstattung mit partizipativ-veränderbaren, kreativen Spielmöglichkeiten und naturnahen Elementen wie Holz und Stein • Stark durchgrünte Anlage mit Bäumen, Kleinbäumen und Sträuchern • Hartflächen auf ein Minimum reduziert und soweit möglich sickerfähig • Die Planung und der Bau der Spielplätze sind gestützt auf die Fachdokumentation 2.348 «Spielplätze» der BFU (Beratungsstelle für Unfallverhütung) https://www.bfu.ch/de/ratgeber/spielplaetze auszuführen.

Freiraum Bach	Allgemein zugänglicher Freiraum für das Quartier	- Stark durchgrünte, erlebbare und ökologisch wertvolle Freiraumachse - Offenlegung Wildenbach und Ausgestaltung als Bachraum - Naturnah gestaltet mit heimischen, standortgerechten und biodiversitätsfördernden Bepflanzungen wie Zitterpappel, Haselstrauch, Purpur-Weide, Dornensträucher und Beerensträucher - Möblierung für Aufenthalt entlang Wildenbach
Freihaltezone (Schlittelhang)	Allgemein zugänglicher Grünraum für das Quartier	- grosszügige offene und öffentlich zugängliche naturnah gestaltete Wiese - Offenlegung Wildenbach - Durchgrünung durch Bäume, Kleinbäume und Sträucher entlang Wildenbach - Möblierung für Aufenthalt entlang Wildenbach - Nutzungsvorgaben gemäss Quartiergestaltungsplan Enikon-Eichmatt-Zythus vom 16. Februar 2004

Private Freiräume HOF A - D (Gebäude D5 - D7)



Private Freiräume HOF D (Gebäude D1 - D4)



Erläuterungsskizze zu den privaten Freiräumen (Quelle: KEEAS)

Nachweis Spielfläche

Totale aGF Wohnen	9'012 m ²
Anteil Spielfläche gemäss Bauordnung	15%
Benötigte Spielfläche	1'352 m ²
Richtprojekt: Spielfläche beim Hof A	440 m ²
Richtprojekt: Schlittelhang	3'925 m ²
Richtprojekt: gemeinschaftliche Wohnhöfe	6'388 m ²



Nachweis Spiel- und Hoffläche (Quelle: KEEAS)

Dachgestaltung Art. 16

Das Hauptdach ist nicht begehbar bzw. nicht für den Aufenthalt bestimmt.

Die Dachlandschaft ist vom Hang sowie für die Bewohnerschaft der oberen Wohnhöfe gut ersichtlich und somit ein wichtiges gestalterisches Element. Um eine ruhige, zurückhaltende Dachlandschaft zu garantieren, sind technisch bedingte Dachaufbauten wie Liftüberfahrten, Kamine, Lüftungs- und Entlüftungsrohre sowie Solaranlagen auf ein Minimum zu begrenzen. Neben diesen Aufbauten sind auf den Dächern auch PV-Anlagen zulässig. Ausser den für PV-Anlagen genutzten Flächen sowie Dachflächen von kleinen technischen Aufbauten ist das Hauptdach ökologisch wertvoll zu begrünen.

Erschliessung motorisierter Individualverkehr Art. 17

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes wird über die Huobhalde für den motorisierten Individualverkehr erschlossen. Die Arealzufahrten sind im Situationsplan über die Ein- und Ausfahrt der Tiefgaragen definiert. Wichtig hierbei ist, dass die Erschliessung der Tiefgaragen möglichst kurzgehalten werden.

Erschliessung Fussverkehr Art. 18

Für Zufussgehende wird durch den einfachen Bebauungsplan eine hohe Durchlässigkeit des Areals gewährleistet.

Eine öffentliche Fusswegverbindung durch den Hof C – als Verbindung von der Huobhalde zur Rainwaidstrasse – gewährt eine barrierefreie Verbindung durch das Quartier.

Die Höfe werden durch eine direkte, zusammenhängende und natürlich gestaltete, sickerfähige arealinterne Fusswegverbindung bis zur Huobstrasse miteinander verbunden.

Abstellplätze für motorisierter Individualverkehr Art. 19

Bis auf die Kurzzeitabstellplätze werden Abstellplätze für Personenwagen unterirdisch angeordnet. Falls eine behindertengerechte Erschliessung (Lift o.ä.) des Hof-Niveau der Gebäude nicht gewährleistet ist, können die Kurzzeitabstellplätze als behindertengerechte Langzeitparkplätze genutzt werden. So kann das Hof-Niveau auch ohne Lift für Menschen mit Beeinträchtigung erschlossen werden.

Pro Hof sind eine Tiefgarage und maximal drei oberirdische Kurzzeitabstellplätze vorgesehen. Mit individuellen Tiefgaragen kann einerseits jeder Hof eigenständig realisiert werden und andererseits die im Richtprojekt dargelegte Freiraumqualität sichergestellt werden (da der Untergrund nicht flächendeckend überbaut wird). Hinzu kommt, dass die Realisierung einer gemeinsamen Tiefgarage aufgrund der topografischen Lage nicht möglich ist.

Die Berechnung und der Nachweis der Parkplätze ist im Rahmen der Baubewilligung zu erstellen. Die Bewohnenden-Parkplätze werden immer aufgerundet. Da pro Hof mehr als 6 Wohneinheiten angegliedert sind, werden gemäss §8 Abs. 10 der Bauordnung die Parkplätze für Besuchende zusätzlich berechnet (max. 10% der Bewohnenden-Parkplätze). Hier ist die Zahl abzurunden.

Das Richtprojekt würde folgenden Parkplatz-Nachweis erbringen:

Hof	aGF	aGF Attika	PP Richtprojekt		PP Bauordnung		BGF inkl. Attika, UG-Erschliessungsflächen, Aussenwände	VSS-Norm	
			Bewohnende	Besuchende	Bewohnende	Besuchende		Bewohnende	Besuchende
1 PP pro				unter- + oberirdisch	80 m ²	10% von PP Bewohnende	ca. 110% (aGF + aGF Attika)	100 m ²	10%
A	3'725	452	53	3+2	53	5	4595	46	5
B	2'230	0	23	2	28	3	2453	25	2
C	1'188	386	25	1+1	20	2	21731	17	2
D	1'942	613	32	2+1	32	3	2811	28	3
total	9'085	1451	135		146			129	

Abstellplätze für Zweiräder, Kinderwagen, Vehikel für Mobilitätsbehinderte und Spezialfahrzeuge Art. 20

Die Anzahl der zu erstellenden Abstellplätze für Zweiräder (inkl. Motorräder), Kinderwagen, Vehikel für Mobilitätsbehinderte und Spezialfahrzeuge ergibt sich bei der Wohnnutzung aus der Anzahl Zimmer gemäss VSS-Normen SN 640 065_2011. Mindestens ein Viertel der Veloabstellplätze sind oberirdisch, mit Witterungsschutz und in der Nähe der Hauszugänge zu erstellen. Die Lage der Abstellplätze orientiert sich am Richtprojekt Architektur und Städtebau. Ziel dabei ist es, dass die Höfe nicht durch zu viele Möblierungen wie Velounterstände besetzt werden und als möglichst hindernisfreier Freiraum genutzt werden können.

Hof	aGF	Richtprojekt	VSS-Norm
A	3'725	113 TG + 36 Hof = 149	ca. 138 Zi = 138
B	2'230	43 TG + 14 Hof = 57	ca. 52 Zi = 52
C	1'188	51 TG + 26 Hof = 77	ca. 46 Zi = 46
D	1'942	49 TG + 20 Hof = 69	ca. 61 Zi = 61
total		256 TG + 96 Hof = 352	297 (¼ = 74)

Planungs- und Realisierungsarbeiten Art. 21

Das Areal soll in mehreren Etappen über einen längeren Zeitraum entwickelt werden. Damit mit jeder Etappe auch das Wohnumfeld stimmt, sind die jeweils zugehörigen und benötigten Infrastrukturanlagen wie Abstellplätze, Durchwegung und Aussenräume gleichzeitig zu erstellen.

Die Offenlegung des Wildenbach Mitte ist in Abstimmung mit der Gemeinde und dem Strassenprojekt in der ersten Etappe zu erstellen.

Energie und Beleuchtung Art. 22

1. Das revidierte Energiegesetz des Kantons Zug wird voraussichtlich per 01.01.2022 in Kraft gesetzt. Dieses wird für die Baugesuche ohnehin massgebend sein. Es basiert auf der MuKE 2014 (Basismodul) welches verlangt, dass der Bedarf für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung nahe bei null liegt. Gegenüber dem Grenzwert der SIA 380/1 (Ausgabe 2016), welcher seit Jahren den Stand der Technik widerspiegelt, wird mit dem Zielwert eine sinnvolle Optimierung der Gebäudehülle verlangt. Dadurch wird der Aufwand für die Wärmeerzeugung reduziert, was auch eine Klimatisierung erlauben würde.
2. Mit dem vom nationalen Parlament verabschiedeten CO₂-Gesetz wird verlangt, dass die Wärme- und Kälteerzeugung CO₂-neutral erfolgt. Damit dürfen Bauten bis spätestens 2050 kein CO₂ mehr ausstossen. Mit einem Erdsondenfeld werden bereits heute die entsprechenden Anforderungen vorbildlich erfüllt. Mit einem Erdsondenfeld wird zudem die Möglichkeit einer saisonalen Speicherung geschaffen, was einen verbesserten sommerlichen Wärmeschutz («Freecooling» von Wohnräumen) oder

sogar eine Klimatisierung der Bauten zulässt. Der Elektrizitätsverbrauch ist zudem minimal. Mit der Anforderung sind verschiedenen Möglichkeiten zur Umsetzung vorhanden:

- Wärmepumpe pro Haus oder pro Baufeld
- Erdsondenfeld für Areal oder pro Baufeld

Die Wahl des wirtschaftlichsten Systems kann in einem Energiekonzept geklärt werden.

3. Mit der Einführung des neuen Energiegesetzes wird auch die Eigenstromerzeugung Pflicht für Neubauten. Zwingend sind mind. 10 W/m² EBF und max. 30 kWp Leistung/ Wohneinheit. Die Eigenstromerzeugung wird in der Regel mit Photovoltaikanlagen (=Solarstromerzeugung) umgesetzt. Dies ist in der Regel die am einfachsten umzusetzende sowie heute kostengünstige Technologie. Ein Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) wird über die einzelnen Baufelder eingerichtet. Mit einer ZEV wird insbesondere die Wirtschaftlichkeit der Anlage deutlich verbessert und erlaubt es auch die Erzeugung allenfalls zusammenzufassen.
4. Mit elektrischen Antrieben kann für die individuelle Mobilität die Energieeffizienz gesteigert und der CO₂-Ausstoss vermindert werden. Es ist davon auszugehen, in naher Zukunft die Käufer- und Mieterschaft der Bauten einen angemessenen Ausstattungsgrad der Bauten verlangen. Eine nachträgliche Ausrüstung der Bauten ist kostspielig oder allenfalls nur noch bedingt möglich. SIA 2060 ist eine gute Grundlage für die Bemessung der Ausrüstung von Bauten. Das Lastmanagement dient dazu, die elektrische Anschlussleistung der Baufelder nicht aufzublähen. Lichtverschmutzung durch künstliche Beleuchtung ist auf das notwendige Minimum zu reduzieren.

Genehmigung und Inkrafttreten Art. 25

Der Gemeinderat beschliesst gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetz Kanton Zug den einfachen Bebauungsplan. Dementsprechend wird dieser mit Rechtskraft des gemeinderätlichen Festsetzungsbeschlusses verbindlich.

3.2 Abweichungen zur Regelbauweise

Um die Qualitäten des vorliegenden Richtprojektes zu sichern, weist der Bebauungsplan gegenüber der bestehenden kommunalen Bauordnung Abweichungen auf. Gemäss § 32bis PBG sind diese in Bezug auf eine Erhöhung der Geschoszahl, des Nutzungsmasses und der Gebäudelänge sowie eine Unterschreitung der arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände zulässig, sofern die wesentlichen Vorzüge nachgewiesen wurden bzw. eine architektonisch, freiräumlich und verkehrlich abgestimmte Siedlung angestrebt wird, die dem Quartiercharakter Rechnung trägt.

Anzahl Vollgeschosse

Bei elf Hochbauten übersteigt die Anzahl Vollgeschosse die rechtsgültige gemeindlichen Bauordnung um ein Geschoss. Aufgrund des gewachsenen

Terrains bzw. der steilen Hangneigung wird bei diesen Bauten die Kote des Erdgeschosses in das Terrain gedrückt und damit das Untergeschoss baurechtlich zum Erdgeschoss transformiert. Nur so wird erreicht, dass sich die Bauten in ihrer Höhe nicht markant unterscheiden und damit eine gesamtstädttebauliche Qualität gemäss Richtprojekt garantiert werden kann (vgl. Erläuterungen zu Grundmasse Art. 9).

Gemäss § 32bis PBG ist in einem einfachen Bebauungsplan ein zusätzliches Geschoss erlaubt.

Arealinterne Grenz- und Gebäudeabstände

Der in der rechtsgültigen gemeindlichen Bauordnung definierte kleine (5 m) und grosse Grenzabstand (10 m) werden arealintern unterschritten. Es werden die Anforderungen zu den Brandschutzabständen gemäss der Brandschutzarbeitshilfe der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen eingehalten. Nur so wird garantiert, dass die Bauten im Sinne des Richtprojektes erstellt werden können.

Gemäss § 32bis PBG ist die Unterschreitung der arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände in einem einfachen Bebauungsplan erlaubt.

Ausnützung

Die in der rechtsgültigen gemeindlichen Bauordnung definierten Ausnutzungsziffern werden auf den vier Grundstücken um 15%, 20% oder 40% überschritten. Gemäss § 32bis PBG darf das Nutzungsmass in einem einfachen Bebauungsplan die festgelegte Ausnutzung um 20% übersteigen. Auf dem Grundstück Nr. 2339 wird die Ausnutzung gar um 40% überschritten. Hier kommt die Regelung die Nutzungsübertragung gemäss § 40 V PBG zur Anwendung – der vertragliche Verzicht einer Eigentümerin bzw. eines Eigentümers auf Ausschöpfung der Baudichte zu Gunsten einer Eigentümerin bzw. eines Eigentümers in der Nachbarschaft. In diesem Falle verzichtet die Eigentümerschaft des Grundstücks Nr. 2340 (W2a) auf 132 m² anrechenbare Geschossfläche. Dies ermöglicht der Eigentümerschaft des Grundstücks Nr. 2339 (W1) eine anrechenbare Geschossfläche von 1'188 m² bzw. eine Erhöhung der Ausnutzung um 20%.

Grundstück Nr.	Zone	Ausnutzungsziffer gemäss rechtgültiger Bauordnung	aGF gemäss rechtgültiger Bauordnung	aGF gemäss Richtprojekt	Überschreitung aGF im Richtprojekt
2341	W2b	0.35	3'133 m ²	3'725 m ²	593 m ²
2340	W2a	0.35	1'980m ²	2'230 m ²	250 m ²
2339	W1	0.20	837m ²	1'188 m ²	351 m ²
2338	W1	0.20	1'624 m ²	1'942 m ²	318 m ²
Total			7'574 m ²	9'085 m ²	1'511 m ² 20 %

4 Mitwirkungen

4.1 Ablauf

Der einfache Bebauungsplan Kemberg-Huob wurde am 18. August 2021 in der Bau- und Planungskommission und am 14. September 2021 im Gemeinderat beraten.

Die öffentliche Auflage fand vom Freitag, 19. November 2021 bis zum Montag, 20. Dezember 2021 statt. Während der 30-tägigen öffentlichen Auflage konnte beim Gemeinderat Einsprache erhoben werden. Berechtigt waren diejenigen, die von den Plänen berührt sind und ein schutzwürdiges Interesse an deren Unterlassung oder Änderung haben.

Zudem sind alle im Sinne von Art. 4 Abs. 2 RPG berechtigt, bei der Planung mitzuwirken, indem beim Gemeinderat während der Auflagefrist schriftlich Bemerkungen und Vorschläge eingereicht werden können.

4.2 Ergebnis Einspracheverfahren

Während der öffentlichen Auflage ist bei der Gemeinde eine Einsprache von vier benachbarten Grundeigentümerschaften eingegangen.

In der Stellungnahme an die Gemeinde zur Einsprache gegen den einfachen Bebauungsplan werden die Gründe zur Abweisung der Einsprache erläutert.

In Folge der Verhandlungen mit den betroffenen Grundeigentümerschaften zogen diese ihre Einsprache zurück.

Entsprechend folgten keine massgebliche Anpassungen des Bebauungsplanes, der Bestimmungen und des Planungsberichtes. Die Richtprojektunterlagen wurden einerseits gemäss Rückmeldung aus der Stellungnahme korrigiert (Haus A3). Andererseits wurde die Gelegenheit genutzt, um redaktionelle Korrekturen vorzunehmen (Haus A5, C1, C5, D2). Ergänzend werden das Verkehrsgutachten und das Lärmgutachten (und der Jurybericht zum Projektwettbewerb) beigelegt.

5 Planungsablauf

Gemeindliche Vorprüfung

Die eingereichten Unterlagen (einfacher Bebauungsplan, erläuternder Planungsbericht) wurden von der Gemeinde vorgeprüft (vgl. Rückmeldung kommunale Vorprüfung vom 25. Juni 2021).

Bereinigung nach gemeindlicher Vorprüfung

Die Unterlagen zum einfachen Bebauungsplan wurden aufgrund der gemeindlichen Vorprüfung überarbeitet. Die Rückmeldung der kommunalen Vorprüfung sind – in Abstimmung mit der Gemeinde – wie folgt eingeflossen:

Rückmeldung Gemeinde	Überarbeitung
SITUATIONSPLAN 1:500	
Plankopf	
Abschnitt «Eigentümerschaft» streichen	übernommen
Beschlussinhalt	
Pflichtbaulinie ist mit Stich-Punkt-Linien dargestellt. Was gilt?	Legende angepasst
Es sind alle Freiraumtypologien gemäss Art. 14, Punkt (2) aufzuführen bzw. schematisch zu verorten oder es wird in der Bestimmung auf den Freiraumplan vom 7. Juni 2021 verwiesen. Allerdings sind darin die verschiedenen Freiraumtypologien auch nur z.T. abgebildet, was also nachgeholt werden müsste	Schematischer Freiraumplan und Verweis in Bestimmungen
Farbunterschied der öffentlichen und privaten Fusswegverbindung ist klarer darzustellen	Übernommen
Um Velowegverbindung bzw. Ein- und Ausfahrt ergänzen	übernommen
Fuss- und Velowegverbindung auch ausserhalb des Bebauungsplanperimeters einzeichnen (inkl. Weg entlang Freihaltezone)	übernommen
Um Ein- und Ausfahrten MIV ergänzen (oberirdische Parkplätze)	übernommen
Informationsinhalt	
Farbe der bestehenden Gewässer eingedolt stärker darstellen	übernommen
«Gebäude Richtprojekt» einzeichnen oder begründen, weshalb auf die Darstellung verzichtet wird	übernommen
Schemaschnitt	
Der Bebauungsplan muss gemäss «Arbeitshilfe Bebauungsplan. Ein Leitfaden für die Praxis» auch die zulässige Geschosshöhe geregelt werden, was im Schemaschnitt i.d.R. 1:500 entsprechend zu ergänzen ist.	übernommen
BESTIMMUNGEN	
Art. 8, Punkt (1): «Kleinbauten, Anbauten und Unterniveaubauten (z.B. Swimming-Pool) sind im privaten Sitzplatzbereich (Art. 14 (2)) zulässig (...)».	übernommen
Art. 8, Punkt (2): «Kleinbauten sind in den gemeinschaftlichen Höfen (Art. 14 (2)) zulässig (...)».	übernommen
Art. 9, Punkt (1): Die Differenz zwischen der «max. anrechenbare Geschossfläche» 240m ² beim Bau-feld «C5», gegenüber im Bericht Art. 9, S. 20 (220m ²) ist zu bereinigen.	übernommen
Art. 9, Punkt (4): Ev. ergänzen um (mögliche Formulierung): «Es ist sicherzustellen, dass die städtebau-liche Idee gemäss Richtprojekt (...) erhalten und auch weiterhin umsetzbar bleibt».	teils übernommen: Hin-weis auf Art. 11 im Be-richt

Rückmeldung Gemeinde	Überarbeitung
Art. 10, Punkt (1) und Punkt (3): Streichen; Massgebend ist nicht die aGF sondern die Anzahl Vollgeschosse	teils übernommen: Absätze zu Geschoss in neuem separatem Artikel
Art. 11, Punkt (2): Ergänzen (mögliche Formulierung): «Dies gilt auch für die oberirdisch angeordneten Abstellplätze für den motorisierten Individualverkehr und für die Zweiräder und Spezialfahrzeuge» oder dann im Situationsplan (schematisch) verorten.	teils übernommen: Art. 18 und 19 ergänzt
Art. 12, Punkt (1): «Für die einzelnen Bauvorhaben ist <u>mit</u> dem Baugesuch (...).	übernommen
Art. 12, Punkt (1): Ergänzen (mögliche Formulierung): «Für Bauten und Anlagen sind nach Möglichkeit ressourcenschonende ökologische Materialien und Baustoffe zu verwenden, sofern die ökonomische Tragbarkeit und den Farbvorgaben vertretbar ist. »	nicht übernommen, da nicht stufengerecht
Art. 14, Punkt (1): Einheitlicher Begriff im Art. 14 (beide Absätze) betreffend «Hof» oder «Wohnhof» benutzen	übernommen
Art. 14, Punkt (1): «Offene und natürlich gehaltene Umgebungslandschaft (vgl. Umgebungsfläche)»	übernommen
Art. 14, Punkt (1): «Anordnung eines Wohnhofs mit öffentlichen Aufenthaltsbereichen pro Parzelle» ist verständlicher zu formulieren	übernommen
Art. 14, Punkt (1): Ergänzen (mögliche Formulierung): «Die Bepflanzung hat mit einheimischen und standortgerechten Arten zu erfolgen»	teils übernommen: einheimisch nicht übernommen
Art. 14, Punkt (2): Vorgaben zu «Allgemeine Umgebungsfläche» ergänzen (mögliche Formulierung): «Für Wildblumenwiesen ist auf lokale und artenreiche Samenmischung zu achten.»	teils übernommen: lokal nicht übernommen
Art. 14, Punkt (2): Gemeinschaftlicher Hofbereich: Wurden versickerungsfähige Alternativen zur befahrbaren Fläche aus Asphalt für Anlieferung, Zweiräder etc. überprüft?	überprüft: nicht möglich (vgl. Bericht)
Art. 14, Punkt (2): Privater Sitzplatzbereich: Inwiefern unterscheidet sich der private Sitzplatzbereich für die Bauten D1-D4 vom privaten Grünbereich für alle Bauten? Im Freiraumplan vom 7. Juni 2021 ist der vermutete private Sitzplatzbereich (orange Fläche) nicht direkt an der Fassade angeordnet.	übernommen: im Schematischen Freiraumplan dargestellt
Art. 14, Punkt (2): Spielfläche: Die max. Spielplatzfläche von min. 250 m2 ist auf «min. 440 m2» anzupassen. Siehe auch Planungsbericht Art. 9, S. 25, ganz unten.	übernommen
Art. 14, Punkt (2): Um Freiraumtypologie «Wald» und entsprechende Vorgaben ergänzen (mögliche Formulierung): «Es sind gestufte Waldränder anzulegen, was einen wichtigen biodiversen Mehrwert ergibt.»	nicht übernommen, da nicht stufengerecht
Art. 15, Punkt (2): «(...) von 12° aufweisen. Ausser den für PV-Anlagen genutzten Flächen sowie Dachflächen von kleinen technischen Aufbauten ist das Hauptdach ökologisch wertvoll zu begrünen».	übernommen
Art. 17, Punkt (2): Wo ist dies im Richtprojekt vom 7. Juni 2021 für das gesamte Areal festgehalten? Ist nicht gemeint gemäss Freiraumplan vom 7. Juni 2021?	teils übernommen: mit öffentlicher Fusswegverbindung ersetzt
Art. 17, Punkt (2): «Für die im Situationsplan gekennzeichnete öffentliche Fusswegverbindung gilt eine Mindestbreite von 2 m».	übernommen
Art. 18, Punkt (1): Für die Überprüfung bzw. Rückmeldung zu der max. zulässigen Parkplatzzahl für Personewagen ist eine genauere Berechnung notwendig (siehe Rückmeldung zu Planungsbericht).	übernommen
Art. 18, Punkt (1): Um Aussagen zu Abstellplätzen für Motorräder ergänzen bzw. dieses Ausweisen	teils übernommen: Hinweis im Bericht, dass Zweiräder inkl. Motorräder gemeint sind
Art. 18, Punkt (1): Bis auf die Abstellplätze gemäss Art. 18 (3) sind Abstellplätze (...)».	übernommen

Rückmeldung Gemeinde	Überarbeitung
Art. 19: Neuer Titelwählen: «Abstellplätze für Fahrräder, Kinderwagen und Spezialfahrzeuge»	teils übernommen: Zweiräder statt Fahrräder
Art. 19: (1): Um Aussagen zu Vehikel für Mobilitätsbehinderte und zu Abstellplätzen für Kinderwagen ergänzen bzw. Ausweisen; gemäss Bauordnung Hünenberg § 9, Abs. 4 sind zudem weitere Flächen für Kinderwagen vorzusehen, welche ohne Treppen zugänglich sein müssen. Diese können in die Flächen der Veloparkierung integriert werden.	übernommen
Art. 19: (2): Was ist die Begründung dafür, dass mind. ein Viertel der Zweiräder und Spezialfahrzeuge oberirdisch zu erstellen bzw. wieso ist der Anteil nicht höher?	teils übernommen: ein Viertel belassen und Begründung im Planungsbericht
Art. 21 (1): «Der Wärmebedarf der Gebäude erfüllt mindestens(...)»	übernommen
Art. 21 (3): «Für die Bauten ist mit Photovoltaikanlagen bis maximal Gesamtbelegung des Dachs eine (...)»	übernommen
Art. 23, Punkt (1): Ergänzen: «Ein Standort für zwei UFC für die Kehricht-Entsorgung im Quartier im Bereich der unteren Zufahrt (Huobstrasse) ist zu realisieren. Die Zufahrt muss sowohl von der Tiefgarage her als auch über die Erschliessung Huobhalde gewährleistet sein. Die technische Ausführung richtet sich nach der UFC-Wegleitung des ZEBA) Zweckverband der Zuger Gemeinden für die Entsorgung der Abfälle).»	nicht übernommen, da nicht stufengerecht
Neuer Art. 24 Beratungsgremium (Art. 24 Genehmigung und Inkrafttreten neu Art. 25): Der Gemeinderat kann auf Kosten der Bauherrschaft ein Beratungsgremium einsetzen, welches die Projekte (Hochbau, Frei- und Aussenraum, Verkehr) hinsichtlich der Umsetzung der wegleitenden (...) und Erfüllung der Qualitätsanforderungen beurteilt und Empfehlungen zuhanden des Gemeinderates ausspricht.	nicht übernommen, da Instrument mit Bau/Planungskommission bereits vorhanden
PLANUNGSBERICHT	
Planungsbericht anstelle von Erläuterungsbericht	übernommen
Punkt 1.3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen: S. 9: Text: Spezialbaulinie Freifläche nicht strich-punkt, rot sondern strich-strich-strich-punkt, rot	übernommen
Punkt 2 Richtprojekt: S. 13, Punkt 2, letzter Satz: Unterlagen mit Datum bezeichnen	übernommen
Punkt 3.1 Erläuterungen der Bestimmungen Anpassungen der Bestimmungen vom 7. Juni 2021 sind entsprechend auch im Planungsbericht bzw. in der Erläuterung zu den Bestimmungen anzupassen	übernommen
Punkt 3.1 Erläuterungen der Bestimmungen S. 18: Um Erläuterung zu Art. 4 Verhältnis zu anderen Rechtsgrundlagen ergänzen	übernommen
Punkt 3.1 Erläuterungen der Bestimmungen Art. 6, S. 18, erster Abschnitt, drittletzte Linie: «Über Art. 8 «9» (...)».	übernommen
Punkt 3.1 Erläuterungen der Bestimmungen Art. 10, S. 22, zweiter Abschnitt «§ 25...»: «(...) Planungs- und Baugesetz Kanton Zug (20.11.2018, Stand01.01.2019).»	übernommen
Punkt 3.1 Erläuterungen der Bestimmungen Art. 12, S. 22: «Für die Gestaltung der Hochbauten sind die Vorgaben zu den Farben und Materialien gemäss Art. 13 einzuhalten (...)».	übernommen
Punkt 3.1 Erläuterungen der Bestimmungen Art. 14, S. 25, Erläuterungsskizzen (beide): Abstand....Privater Vorplatz mit «1m» vermessen	übernommen
Punkt 3.1 Erläuterungen der Bestimmungen Art. 14, S. 23-25: - Ergänzen: «Auf Pflanzen wie Kirschlorbeer ist zu verzichten.»	teils übernommen: invasive Neophyten statt Kirschlorbeer

Rückmeldung Gemeinde	Überarbeitung
- Die Planung und der Bau der Spielplätze sind gestützt auf die Fachdokumentation 2.348 «Spielplätze» der BFU (Beratungsstelle für Unfallverhütung) https://www.bfu.ch/de/ratgeber/spielaetze auszuführen. - Um Aussagen zur Ausgestaltung vom Siedlungsrand ergänzen.	
Punkt 3.1 Erläuterungen der Bestimmungen Art. 15, S. 26, 2. Abschnitt: Um Aussagen der PV-Anlage ergänzen	übernommen
Punkt 3.1 Erläuterungen der Bestimmungen Art. 18, S. 27:	übernommen
- Bei 9'200 m² aGF sind 115 Bewohnerparkplätze zugelassen (1 PP pro 80m²aGF). Zusätzliche Flächen in Wohnflächen über dem obersten Geschoss erlauben zusätzliche Bewohnerparkplätze (§ 8, Abs. 2 BO). Weitere 10% der Gesamtanzahl sind für Besuchende zu erstellen und freizuhalten. - Die Gegenüberstellung des Parkplatznachweises ist für eine Überprüfung bzw. Rückmeldung zusätzlich, um die nach VSS-Norm ermittelten Angaben zu ergänzen.	
Punkt 3.1 Erläuterungen der Bestimmungen Art. 21, Abs. 3, letzter Satz, S. 28: Letzter Satz im Bericht unnötig: allenfalls streichen	übernommen
Punkt 3.2 Abweichungen zur Regelbauweise: Abweichungen (Ausnützung, Geschosshöhe, Abstände usw.) präzisieren und auflisten	übernommen

Beschluss Gemeinderat zur öffentlichen Auflage

Die Rückmeldung des Gemeinderats sind wie folgt eingeflossen:

Beschluss Gemeinderat	Überarbeitung
Die folgende Bestimmung ist im Bebauungsplan «Kemberg-Huob» sinngemäss aufzunehmen: «Für Bauten und Anlagen sind nach Möglichkeit ressourcenschonende, ökologische Materialien und Baustoffe zu verwenden, sofern die ökonomische Tragbarkeit und die Farbvorgaben vertretbar sind.	Ergänzung im Art. 14
Die Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge ist gemäss §8 der Bauordnung Hünenberg zu ermitteln und im Bebauungsplan festzuschreiben.	Anpassung im Art. 19

Öffentliche Auflage

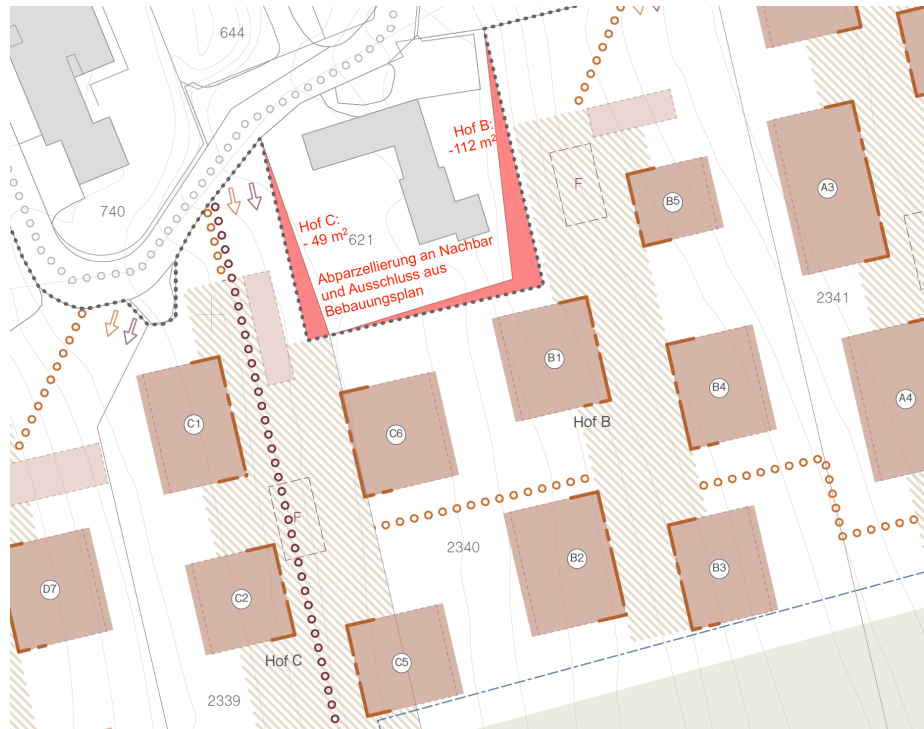
Die Unterlagen wurden vom 19. November bis 20. Dezember während 30 Tage öffentlich aufgelegt (§ 39a PBG und 47a PBG).

Anpassung Perimeter

Nach der öffentlichen Auflage wurde in Absprache mit allen Beteiligten die Anpassung des Perimeters im Bereich des Nachbargrundstücks Nr. 621 vorgenommen. Davon betroffen sind die Grundstücke Nrn. 2339 und 2340 innerhalb des Bebauungsplanes.

Folgende Anpassungen wurden in den Dokumenten vorgenommen:

- Anpassung Perimeter im Plan (siehe Abbildung unten).
- Reduktion der totalen anrechenbaren Geschossfläche im Bebauungsplan und somit Reduktion der aGF in den Baufeldern A2, A6, B1, B2, B3 und D6 im Art. 9.
- Folgerichtige Anpassungen im Planungsbericht.



Ausschnitt aus Bebauungsplan mit Korrektur des Perimeters

Die Anpassung des Perimeters bedingt keine Anpassung des Richtprojekts Architektur sowie des Umgebungsplanes.

Im Sinne von §38 Abs. 3 PBG «In einfachen Fällen kann auf die Publikation im Amtsblatt verzichtet werden, doch sind die Betroffenen direkt zu benachrichtigen. Ihr Einsprucherecht ist zu gewährleisten.»

Die betroffenen Grundeigentümerschaften der Grundstücke Nr. 2338, 2339, 2341 und 621 wurden am 19. Mai 2022 benachrichtigt.

Bereinigung

Siehe Kap. 4.2.

Erlass

Der einfache Bebauungsplan wird durch den Gemeinderat erlassen (§ 7 PBG).

Beschwerde

Gegen den Beschluss des Gemeinderats kann während 20 Tagen Beschwerde erhoben werden (§ 41 VRG).