

EINFACHER BEBAUUNGSPLAN
KEMBERG-HUOB

4. August 2021, angepasst am 15. November 2021
M 1:500

Vom Gemeinderat verabschiedet am: 18. September 2021

Die Gemeindepräsidentin: Renate Hüwyler
Der Gemeindevizepräsident: Guido Weli

Publiziert im Amtblatt am: Nr.: Vom: Ziffer:

Öffentliche Auflage der Abteilung Bau und Planung der Gemeinde Hünenberg vom:

Vom Gemeinderat beschlossen am:

Die Gemeindepräsidentin: Renate Hüwyler
Der Gemeindevizepräsident: Guido Weli

Planende: KEAS AG

KEAS AG
Strässli 59, 8001 Zurich
044 252 85 45
www.keas.ch

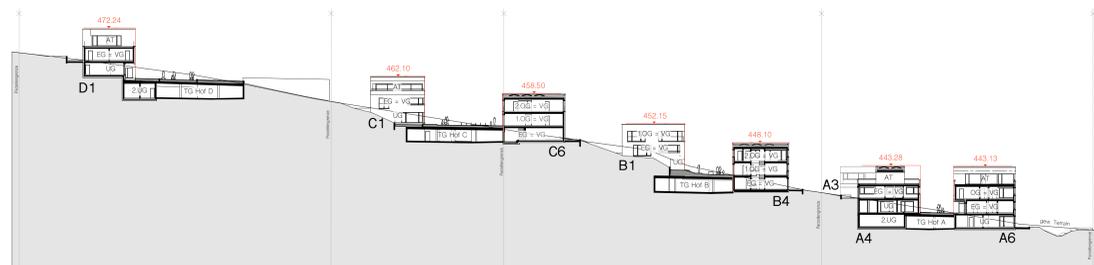
Beschlussinhalt

- Geltungsbereich
- Pflichtbaulinie
- (A) Baubereich
- Baubereich Tiefgaragenzufahrt
- Allgemeine Umgebungsfäche
- Gemeinschaftlicher Hof
- Streiffläche
- Freiraum Bach
- Öffentliche Fusswegverbindung
- Arealinterne Fusswegverbindung
- Fusswegverbindung zum Schiltehang
- Trottoir
- Ein- und Ausfahrt Tiefgarage
- Ein- und Ausfahrt MV / Velo
- Entsorgung
- Standorte für Feuerwehrtzucht

Informationsinhalt

- Bestehende Gebäude
- Grundstücksgrenzen
- Beschlossene Baulinie
- Beschlossene Spezialbaulinie
- Beschlossene Gewässerbaulinie
- Beschlossene statische Waldgrenze
- Wald
- Bestehende Gewässer eingedöit
- Bestehende Gewässer offen
- Freihaltezone
- Öffentliche Fusswegverbindung
- Öffentliche Radwegverbindung
- Richtprojekt: Gebäude neu
- Richtprojekt: Gewässer eingedöit
- Richtprojekt: Gewässer offen

Schnitt A-A' 1:500



Schnitt B-B' 1:500



Allgemeine Bestimmungen

- Art. 1. Zweck
- (1) Der einfache Bebauungsplan Kemberg-Huob bezweckt im Sinne von § 32 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, gültige Fassung ab 1. Juli 2019) des Kantons Zug und von § 33 der Bauordnung Hünenberg vom 1. Mai 2018 (BO) insbesondere:
- Gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume.
 - Gute städtebauliche Einordnung in das Orts-, Quartiers- und Landschaftsbild.
 - Zweckmässige arealinterne Verbindungen für Zufussgänger und Anschluss an das gemeindliche Fusswegnetz sowie Erschliessung mit Sammelgaragen.
- Art. 2. Geltungsbereich
- (1) Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes ist im Situationsplan festzulegen.
- Art. 3. Bestandteile
- (1) Der einfache Bebauungsplan setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:
- Verbindliche Bestandteile
- Situationsplan Masstab: 1:500 vom 15. November 2021
 - Bestimmungen vom 15. November 2021
- Wegleitende Bestandteile
- Richtprojekt Städtebau und Architektur vom 15. November 2021
 - Freiraumplan vom 15. November 2021
- Orientierende Bestandteile
- Planungsbericht vom 15. November 2021

- Art. 4. Verhältnis zu anderen Rechtsgrundlagen
- (1) Innerhalb der bestehenden Rechtslage ist die jeweils gültige Bauordnung der Gemeinde Hünenberg.
- (2) Das übergeordnete eidgenössische und das kantonale Recht bleiben vorbehalten.

Art und Mass der baulichen Nutzung

- Art. 5. Nutzwweise
- (1) Wohnen sowie höchstens nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sind zulässig.
- Art. 6. Baubereiche und Pflichtbaulinien
- (1) Hochbauten sind innerhalb der im Situationsplan festgelegten Baubereiche zu realisieren. Pro Baubereich ist eine Hochbaute erlaubt. Mehrere Reihenbauten gelten als eine Hochbaute.
- (2) Die Haupt- und Seitenfassaden der Hochbauten sind auf die im Situationsplan bezeichneten Pflichtbaulinien zu stellen.

- Art. 7. Baubereich Tiefgaragenzufahrt
- (1) Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist im Situationsplan festgelegten Baubereich Tiefgaragenzufahrt zu realisieren. Die Lage und Grösse können begründet abweichen.
- (2) Für die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage gilt eine max. Fassadenhöhe von 4.5 m.
- (3) Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage sind gut in die Aussenraumgestaltung zu integrieren.

- Art. 8. Kleinbauten, Anbauten und Unterverbauten
- (1) Kleinbauten, Anbauten und Unterverbauten (z.B. Schwimm-Pools) sind im privaten Stützplatzbereich (Art. 15 (2)) zulässig, sofern sie gut in die Umgebungsgestaltung integriert werden.
- (2) Kleinbauten sind in den gemeinschaftlichen Höfen (Art. 15 (2)) zulässig, sofern sie für Abstellplätze für Zweiräder, Kinderwagen, Vehikel für Mobilitätsbehinderte und Spezialfahrzeuge genutzt und gut in die Umgebungsgestaltung integriert werden.
- (3) Vorspringende Bauteile wie Balkone, Erker oder Vordächer sind im gesamten Geltungsbereich nicht erlaubt.

Art. 9. Grundrisse

(1) Für die Hochbauten gelten die folgenden maximal zulässige Masse:

Hochbauten	Kollektives Erdgeschoss (in m ²)	Höchster Punkt der Dachkonstruktion (in m über NN)	Höchster Punkt der Decke (in m über NN)	Massgebende Fassadenhöhe (in m)	Max. Anrechenbare Geschosshöhe (in m ²)	Max. Anzahl Vollgeschosse
A1	433.51	442.55	443.33	8.47	394	3
A2	433.48	442.53	443.28	8.07	380	3
A3	436.47	442.52	443.27	8.01	537	2
A4	436.48	442.53	443.28	8.14	309	2
A5	433.32	442.57	443.12	11.58	407	3
A6	433.33	442.38	443.13	11.32	598	2
A7	433.33	442.38	443.13	10.14	297	2
A8	433.31	442.36	443.11	10.33	542	2
A9	440.35	441.80	443.15	8.87	380	3*
B2	440.35	441.18	443.85	8.93	484	3*
B3	442.3	448.35	449.10	7.99	370	2*
B4	438.3	447.35	448.10	8.86	408	3*
B1	437.41	446.46	447.21	9.05	234	3*
C1	465.1	461.18	462.10	8.14	296	1
C2	465.19	461.24	461.99	8.16	213	1
C3	465.19	461.24	461.99	7.82	255	1
C4	461.09	460.89	460.89	9.24	249	2
C5	461.54	461.58	461.34	8.18	215	1
C6	448.70	467.75	458.50	8.81	415	3*
D1	465.44	471.89	472.24	7.54	265	1
D2	464.73	470.79	471.53	7.88	265	1
D3	464.67	470.62	471.37	7.82	265	1
D4	463.47	469.52	470.27	8.18	268	1
D5	467.08	466.13	466.88	8.61	285	2
D6	467.67	466.72	467.47	8.87	317	2
D7	467.98	467.68	467.75	9.29	294	2

- *oberstes Geschoss nur als voll ausgebauter Dachgeschoss zulässig
- (2) Innerhalb eines Hofes gilt der minimale Gebäudeabstand von 5 m.
- (3) Zwischen den Höfen gilt der minimale Gebäudeabstand von 10 m.
- (4) Nutzungsübertragungen zwischen den Hochbauten innerhalb des Geltungsbereichs sind zulässig, soweit die maximale anrechenbare Geschosshöhe pro Hochbaute nicht um mehr als 5% überschritten wird. Die maximale anrechenbare Geschosshöhe pro Hof darf dabei nicht überschritten werden.
- (5) Die Geschosshöhe ist max. 3.20 m.

Art. 10. Anrechenbare Geschosshöhe

- (1) Die sonst nicht anrechenbaren Geschosshöhen (aGF) im Altbau-/Dachgeschoss sind unter folgenden Umständen in die Berechnung der Ausnutzungsgrösse einzubeziehen: Wenn die Altbau-/Dachgeschosshöhen 50 % der darunter liegenden anrechenbaren Geschosshöhen (aGF) übersteigen.

- (2) Die Erschliessungsfächen im Untergeschoss sind der anrechenbaren Geschosshöhe nicht anzurechnen.
- (3) Gebäuderinnenwände sind der anrechenbaren Geschosshöhe nicht anzurechnen.

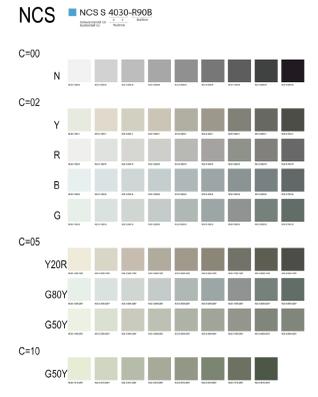
Art. 11. Vollgeschosse

- (1) Das Altbau-/Dachgeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn seine Grundfläche (GF) samt verglasten Terrassen mehr als 60 % der Grundfläche (GF) des obersten Vollgeschosses, einschliesslich allfälliger verglaster Terrassen und Loggien, ausmachen.
- Gute städtebauliche Einordnung in das Orts-, Quartiers- und Landschaftsbild.
- (2) Die Dachfläche des Altbau-/Dachgeschosses darf 80 % der Deckenfläche des obersten Vollgeschosses nicht übersteigen.

Architektonische und freiraumliche Gestaltung

- Art. 12. Gestaltungsgesamtheitsprinzipien und Ausserkürme
- (1) An die Gestaltung werden hohe Ansprüche gestellt. Die Bauten, Anlagen und Aussenräume sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Anordnung, Formensprache, Gliederung, ökologischer Wert, Material-, Form- und Farbwahl eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- (2) Die Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume erfolgt gestützt auf das Richtprojekt Architektur und Städtebau und dem Freiraumplan gemäss Art. 3.
- Art. 13. Gestaltung der Hochbauten
- (1) Für die einzelnen Hochbauten ist mit dem Baugebuch ein Material- und Farbkonzept einzurichten.
- (2) Bei der Gestaltung der Hochbauten gelten insbesondere folgende Bestimmungen:
- a. Die Vollgeschosse der Hochbauten (inkl. Loggia) sind als Rechtecke auszubilden.
 - b. Hauszugänge sind als gedeckelt, dem Hof zugewandt einseitig auszugestalten.
 - c. Die Hauptfassaden der Hochbauten sind als Lochfassaden auszugestalten.
 - d. Fenstersprossen und Spiegelflächen sind nicht erlaubt.
 - e. Massive Brüstungen sind im gleichen Material und Farbe wie die Fassade zu erstellen. Glasgänger sind transparent zu erstellen. Farbige Gläser sind nicht erlaubt.

- Art. 14. Farben und Materialien der Hochbauten
- (1) Innerhalb der nachstehenden Farbskala sind die Farben der Fassaden der Hochbauten und deren massgeblichen Elemente frei wählbar.



- (2) Bei der Fassadengestaltung der Hochbauten sind die Materialien frei wählbar. Explizit ausgeschlossen sind glänzende Materialien.
- (3) Für Bauten und Anlagen sind nach Möglichkeit ressourcenschonende, ökologische Materialien und Baustoffe zu verwenden, sofern die ökonomische Tragbarkeit und die Farbvorgaben verträglich sind.

Art. 15. Aussenraumtypologien

- (1) Bei der Gestaltung des Aussenraumes gelten insbesondere folgende Bestimmungen:
- Offene und natürlich geformte allgemeine Umgebungsfäche.
 - Vier gemeinschaftliche Höfe mit öffentlichen Aufenthaltsbereichen.
 - Räumliche Gliederung der einzelnen gemeinschaftlichen Höfe durch Zierkirschbäume und rosa-pinkfarbenen Staudenmischpflanzung (Pink Paradise).
 - Sämtl. ausgestaltete Abstände bzw. Übergänge zwischen den privaten und halböffentlichen Bereichen der Wohnhöfe.
 - Für das Quartier nutzbare Spielplätze beim Eingangsbereich des Hofes A.
 - Ausgestaltung des ausgedehnten Wildbachs als Freiraumachse.
 - Erhalt des Schiltehangs als Quartierforum.
 - Die Bepflanzung hat mit standortgerechten Arten zu erfolgen.
- (2) Der Aussenraum wird nutzungs- und gestaltungs- in differenzierte Bereiche gegliedert (vgl. Freiraumplan gemäss Art. 3):

Freiraumtypologie	Vorgaben
Allgemeine Umgebungsfäche	Naturnaher Aussenraum zur Förderung der Biodiversität. Für Wildkornweissen ist auf lokale und artreiche Samenmischungen zu achten.
Gemeinschaftlicher Hof	Gemeinschaftlicher Freiraum für die direkt angrenzenden Wohnheiten.
Privater Hofbereich	Privater Hofbereich angeordnet und direkt an den Hofkanten der Wohnheiten angeschlossen. Freiraum von jeweils max. 20 m ² . Es ist dabei zwingend 1 m Abstand zur angrenzenden Architektur im gemeinschaftlichen Hof einzuhalten. Bei den Wohnheiten C1 und C3 ist, neben den 20 m ² , auch, innerhalb des Baubereiches ein privater Freiraum erlaubt.
Privater Stützplatzbereich	Privater Hof abgewandt und direkt an die Fassade der Wohnheiten angeschlossen. Freiraum von max. 3.5 m Breite 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 Stützplatzbereiche möglich.

Privater Grünbereich	Dem Hof abgewandt und direkt an den privaten Stützplatzbereich angeschlossen. Grünraum mit einer Breite von max. 3 m (aufrückwärts der Baulin) bzw. 5 m (an der Seitenbaulinie).
Streiffläche	Offen zugänglicher naturnaher gestalteter Spielplatz von min. 440 m ² an der untersten Lage gemäss Situationsplan.
Freiraum flach	Stark durchgrünte, erdabene und ökologisch weiche Freiraumachse.
Freihaltezone (Schiltehang)	Stark durchgrünte grosszügige offene und öffentlich zugängliche naturnaher gestaltete Anlage.

- Art. 16. Dachgestaltung
- (1) Es sind ausschliesslich Flachdächer zulässig. Es ist ein Dachrand von 40 cm (OK Dachhaut bis OK Brüstung) zu erstellen.
- (2) Das Hauptdach ist nicht für den Außenfall bestimmt und für den ökologischen Ausgleich, die Retention von Regenwasser, das Mikroklima oder die Energieproduktion (z.B. Solaranlagen) zu nutzen. Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung erneuerbarer Energie dürfen dabei eine maximale Neigung von 12° aufweisen. Ausser den für PV-Anlagen genutzten Flächen sowie Dachflächen von kleinen technischen Aufbauten ist das Hauptdach ökologisch wertvoll zu begrünen.
- (3) Technisch bedingte Dachaufbauten wie Lüftbatterien, Kamine, Lüftungs- und Entlüftungsröhre, Solaranlagen sind auf ein Minimum zu begrenzen. Sie sind zentral anzuordnen und gegenüber dem höchsten Punkt des Daches um mindestens eine Eigenhöhe zuzurücksetzen. Neben technisch bedingten Aufbauten und Anlagen sind auf den Dächern lediglich PV-Anlagen zulässig.
- (4) Es dürfen keine Rückhänger oder Kälteanlagen, sowie Luftwärmepumpen usw. auf dem Hauptdach erstellt werden.
- (5) Die technisch bedingten Aufbauten und Anlagen sind möglichst in dunklen und nicht glänzenden Materialien und Farben auszubilden.

Erschliessung und Parkierung

- Art. 17. Erschliessung motorisierter Individualverkehr
- (1) Die Anreis- und Einfahrten erfolgen über die im Situationsplan gekennzeichneten Lagen.
- (2) Sämtliche Tiefgaragen im Fernmeter sind über die im Situationsplan gekennzeichneten Baubereiche Tiefgarage zu erschliessen.

Art. 18. Erschliessung Fussverkehr

- (1) Es ist eine direkte, zusammenhängende und natürlich gestaltete, sichererhaltige Fusswegverbindung gemäss Richtprojekt gemäss Art. 3 von der Hofstrasse in alle Höfe zu gewähren. Die Lage gemäss Situationsplan kann begründet abweichen.
- (2) Für die im Situationsplan gekennzeichnete öffentliche Fusswegverbindung gilt eine Mindestbreite von 2 m.

Art. 19. Abstellplätze für motorisierter Individualverkehr

- (1) Es sind 1 Abstellplatz pro 30m² anrechenbare Geschosshöhe (aGF), mindestens jedoch 1 Platz pro Wohnung zulässig. Massgebend für die Ermittlung der Anzahl Abstellplätze sind die für die Berechnung der Ausnutzungsgrösse anrechenbaren Geschosshöhen sowie zusätzlich die Wohnflächen und Wohnungen über dem obersten Geschoss.
- (2) Pro Hof ist eine der Nutzung angemessenen Anzahl Abstellplätze für Besuchende vorzusehen, zu beschriften und dauernd als solche zu betreiben.
- (3) Pro Hof sind maximal drei Abstellplätze oberirdisch zulässig. Diese dienen ausschliesslich als Kurzzeitabstellplätze.
- (4) Pro Hof ist eine Tiefgarage zu erstellen.
- (5) Bis auf die Abstellplätze gemäss Art. 19 (3) sind Abstellplätze für Personenkraftwagen und Motorräder unterirdisch anzuordnen.
- (6) Die Gestaltung der oberirdischen Abstellplätze für den motorisierten Individualverkehr erfolgt gestützt auf das Richtprojekt Architektur und Städtebau und dem Freiraumplan gemäss Art. 3.

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

- (1) Die Abstellplätze sind in guter Erreichbarkeit zu den Gebäudzugängen oder im Gebäude integriert zu erstellen. Insbesondere bei den Abstellplätzen im Untergeschoss ist auf eine gute Erreichbarkeit zu achten. Die Bemessung der Abstellplätze für Zweiräder und Spezialfahrzeuge für die Wohnnutzungen richtet sich nach der VSS Norm SN 640 065_2011.
- (2) Mindestens ein Viertel der Zweiräder und Spezialfahrzeuge sind oberirdisch, witterungsgeschützt und in der Nähe der Hauszugänge anzuordnen.
- (3) Die Gestaltung der Abstellplätze für Zweiräder, Kinderwagen, Vehikel für Mobilitätsbehinderte und Spezialfahrzeuge erfolgt gestützt auf das Richtprojekt Architektur und Städtebau und dem Freiraumplan gemäss Art. 3.

Etapplierung

- Art. 21. Planungs- und Realisierungsetappen
- (1) Die Höfe mit ihren Bauten sind in Etappen zu erstellen.
- (2) In jeder Etappe sind mindestens die zugehörigen und benötigten Infrastrukturanlagen wie Abstellplätze, Durchwegung und Aussenräume zu erstellen.
- (3) Mit der ersten Etappe ist die Bachführung entlang der Hofstrasse auszuführen.

Energie, Entwässerung und Entsorgung

- Art. 22. Energie und Beleuchtung
- (1) Der Wärmebedarf der Gebäude erfüllt mindestens den Zielwert entsprechend SIA380/1 (Ausgabe 2016).
- (2) Der Energiebedarf von Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung ist CO₂-neutral abdeckbar. Als Wärmequellen werden Erdwärmepumpen eingesetzt.
- (3) Für die Bauten ist mit Photovoltaikanlagen bis maximal Gesamtleistung des Daches Eigenstromerzeugung von mind. 10W Leistung pro m² Energieerzeugung zu realisieren.
- (4) Für die Elektromobilität sind die Minimalanforderungen der SIA 2060 einzuhalten sowie ein Lastmanagement einzubauen.
- (5) Lichtverschmutzung ist auf das notwendige Minimum zu reduzieren.
- Art. 23. Regenwasser
- (1) Regenwasser ist im Geltungsbereich zu versickern oder in den Bach zu leiten. Der Umgang (Versickerung und Rückhaltung) mit Regenwasser ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Art. 24. Entsorgung

- (1) Die Entsorgung erfolgt über die im Situationsplan gekennzeichneten Entsorgungsstellen. Entsorgungsstellen sind nach den Vorgaben der Gemeinde zu erstellen.

Schlussbestimmungen

- Art. 25. Genehmigung und Inkrafttreten
- (1) Der einfache Bebauungsplan wird mit Rechtskraft des gemeinderätlichen Festsetzungsbeschlusses verbindlich.