

EINFACHER BEBAUUNGSPLAN  
KEMBERG-HUOB

28. September 2022  
M 1:500  
Vom Gemeinderat für die öffentliche Auflage verabschiedet am: 18. September 2021

Publiziert im Amtsblatt am:  
Nr.: 46  
Vom: 19. November 2022

Öffentliche Auflage der Abteilung Bau und Planung der Gemeinde Hünenberg vom:  
19. November bis 20. Dezember 2021

Vom Gemeinderat beschlossen am:  
27. September 2022

Planende: KEES AG

KEES AG  
Sihlstrasse 59, 8001 Zurich  
044 252 85 45  
www.kees.ch

Beschlussinhalt

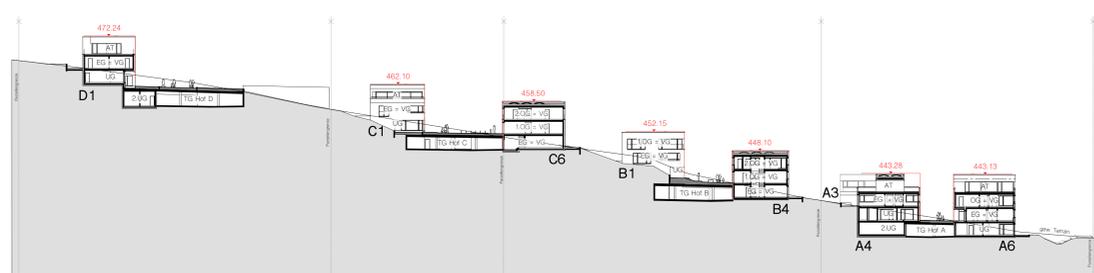
- ..... Geltungsbereich
- Pflichtbaulinie
- (A) Baubereich
- Baubereich Tiefgaragenzufahrt
- Algemeine Umgebungsfäche
- Gemeinschaftlicher Hof
- Spielfläche
- Freiraum Bach
- Offentliche Fusswegverbindung
- Arealinterne Fusswegverbindung
- Fusswegverbindung zum Schilflehng
- Trottoir
- Ein- und Ausfahrt Tiefgarage
- Ein- und Ausfahrt MV / Velo
- Entsorgung
- Standorte für Feuerwehruzufahrt

Informationsinhalt

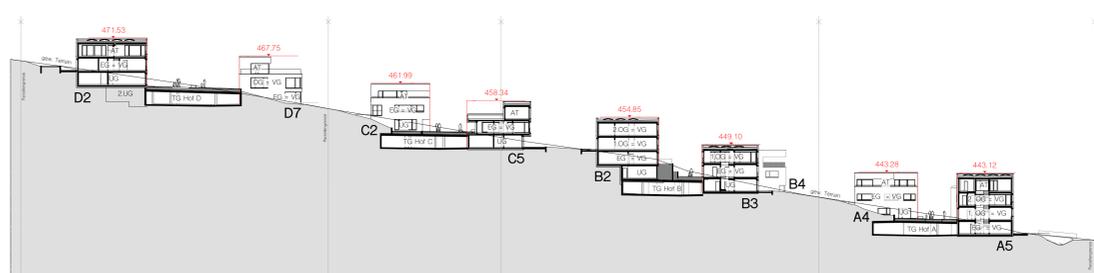
- Bestehende Gebäude
- Grundstücksgrenzen
- Beschlossene Baulinie
- Beschlossene Spezialbaulinie
- Beschlossene statische Waldgrenze
- Wald
- Bestehende Gewässer: eingedöit
- Bestehende Gewässer: offen
- Freihaltezone
- Offentliche Fusswegverbindung
- Offentliche Radwegverbindung
- Richtprojekt: Gebäude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



Schnitt A-A' 1:500



Schnitt B-B' 1:500



Bestimmungen

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 2016 (BO) insbesondere:
- Gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume.
  - Städtebauliche Einordnung in das Orts-, Quartiers- und Landschaftsbild.
  - Zweckmässige arealinterne Verbindungen für Zubehörende und Anschluss an das gemeindliche Fusswegnetz sowie Erschliessung mit Sammelanlagen.

Art. 2. Geltungsbereich  
(1) Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes ist im Situationsplan festgehalten.

Art. 3. Bestandteile  
(1) Der einfache Bebauungsplan setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:

- Verbindliche Bestandteile
  - Situationsplan Massstab 1:500 vom 09. Mai 2022
  - Bestimmungen vom 09. Mai 2022
- Weglebende Bestandteile
  - Richtprojekt Städtebau und Architektur vom 15. November 2021
  - Freiraumplan vom 15. November 2021
  - Orientierende Bestandteile
    - Planungsbericht vom 09. Mai 2022

Art. 4. Verhältnis zu anderen Rechtsgrundlagen  
(1) Wo der einfache Bebauungsplan keine Festlegungen trifft, gilt die jeweils gültige Bauordnung der Gemeinde Hünenberg.  
(2) Das übergeordnete eidgenössische und das kantonale Recht bleiben vorbehalten.

Art. 5. Nutzweise  
(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 Reihenhauser 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. Swimming-Pools) sind im privaten Sitzplatzbereich (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 Gebäudeteile wie Balkone, Erker oder Vordächer sind im gesamten Geltungsbereich nicht erlaubt.

Art. 9. Grundmasse  
(1) Für die Hochbauten gelten die folgenden maximal zulässige Masse:

Hochbauten	Kollektives Erdgeschoss (in m <sup>2</sup> )	Höchster Punkt der Dachkonstruktion (in m ü. NN)	Höchster Punkt der Dachfläche (in m ü. NN)	Messungsfache	Max. Anrechenbare Geschosshöhe (in m)	Max. Anzahl Vollgeschosse
A1	433.51	442.50	443.30	8.47	594	3
A2	433.49	442.53	443.28	8.67	375	3
A3	436.47	442.52	443.27	8.01	537	2
A4	436.46	442.53	443.28	8.14	369	2
A5	430.32	442.37	443.12	11.56	407	3
A6	433.33	442.38	443.13	11.32	594	2
A7	433.31	442.39	443.14	10.14	297	2
A8	440.30	442.39	443.14	10.33	542	2
B1	440.30	451.40	452.15	8.87	360	3*
B2	440.05	454.10	454.85	8.53	480	3*
B3	442.3	448.35	449.10	7.99	368	3*
B4	439.3	447.35	448.10	8.86	408	3*
B5	437.41	446.46	447.21	9.05	294	3*
C1	465.3	461.35	462.10	8.14	258	1
C2	455.30	461.24	461.99	8.16	213	1
C3	455.30	461.24	461.99	7.82	295	1
C4	451.08	460.08	460.83	9.34	249	2
C5	451.54	457.59	458.34	8.18	215	1
C6	448.75	457.75	458.50	8.81	400	3*
D1	469.44	471.49	472.24	7.54	265	1
D2	444.73	470.78	471.53	7.98	255	1
D3	444.67	470.82	471.57	7.82	265	1
D4	463.47	469.52	470.27	8.18	369	1
D5	457.26	466.13	466.88	8.61	265	2
D6	453.67	468.72	469.47	8.87	310	2
D7	457.85	467.00	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) Nutzungsabtragungen 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.

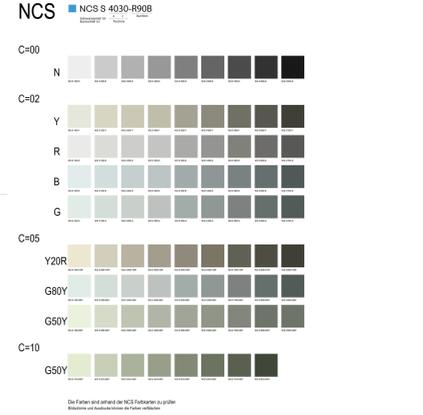
Art. 10. Anrechenbare Geschosshöhe  
(1) Die sonst nicht anrechenbaren Geschosshöhen (sGf) im Altika-/Dachgeschoss sind unter folgenden Umständen in die Berechnung der Ausnutzungsziffer einzubeziehen: Wenn die Altika-/Dachgeschosshöhe 50 % der darunter liegenden anrechenbaren Geschosshöhen (sGf) übersteigt.

- (2) Die Erschliessungsfächen im Untergeschoss sind der anrechenbaren Geschosshöhe nicht anzurechnen.  
(3) Gebäudetransparenzen sind der anrechenbaren Geschosshöhe nicht anzurechnen.  
Art. 11. Vollgeschosse  
(1) Das Altika-/Dachgeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn seine Grundfläche (GF) samt verglasten Terrassen mehr als 60 % der Grundfläche (GF) des obersten Vollgeschosses, erschliessungsfähiger verglaster Terrassen und Loggien, ausmachen.  
(2) Die Dachfläche des Altika-/Dachgeschosses darf 80 % der Deckenfläche des obersten Vollgeschosses nicht übersteigen.

Architektonische und freiräumliche Gestaltung

- Art. 12. Gestaltungsrundätze Hochbauten und Aussenräume  
(1) An die Gestaltung werden hohe Ansprüche gestellt. Die Bauten, Anlagen und Aussenräume sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Anordnung, Formensprache, Gliederung, ökologischem 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 Bauvorhaben ist mit dem Baugesuch ein Material- und Farbkonzept einzureichen.  
(2) Bei der Gestaltung der Hochbauten gelten insbesondere folgende Bestimmungen:  
a. Die Vollgeschosse der Hochbauten (inkl. Loggien) sind als Rechtecke auszubilden.  
b. Hauszugänge sind als gedeckte, dem Hof zugewandten Einschnitte auszugestalten.  
c. Die Hausfassaden der Hochbauten sind als Lochfassaden auszugestalten.  
d. Fenestergossen und Spiegelgassen sind nicht erlaubt.  
e. Massive Brüstungen sind im gleichen Material und Farbe wie die Fassade zu erstellen, Glasgelenke sind transparent zu erstellen. Farbige Gläser sind nicht erlaubt.

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



- (2) Bei der Fassadengestaltung der Hochbauten sind die Materialien frei wählbar. Expolit ausgeschlossenen sind glänzende Materialien.  
(3) Für Bauten und Anlagen sind nach Möglichkeit ressourcenschonende, ökologische Materialien und Baustoffe zu verwenden, sofern die ökonomische Tragbarkeit und die Farbvorlagen vertretbar sind.

Art. 15. Aussenraumtypologien  
(1) Bei der Gestaltung des Aussenraumes gelten insbesondere folgende Bestimmungen:

- Offene und natürlich geformte allgemeine Umgebungsfäche.
- Var. gemeinschaftliche Höfe mit öffentlichen Aufenthaltsbereichen.
- Räumliche Gliederung der einzelnen gemeinschaftlichen Höfe durch Zierrückstände und räumlich abgrenzenden Staudenreihenpflanzung (Pflk. Parallele).
- Subtil ausgestaltete Abstände bzw. Übergänge zwischen den privaten und halböffentlichen Bereichen der Wohnhöfe.
- Für das Quartier nützliche Spielfläche beim Eingangsbereich des Hofes A.
- Ausgestaltung des ausgestellten Wildenbaches als Freiraumfläche.
- Erhalt des Schilflehnges als Quartierfreiraum.
- Die Bepflanzung hat mit standortgerechten Arten zu erfolgen.

(2) Der Aussenraum wird nutzungs- und gestalterisch in differenzierte Bereiche gegliedert (vgl. Freiraumplan gemäss Art. 3):

Freiraumtypologie	Vorgaben
Allgemeine Umgebungsfäche	Naturnaher Aussenraum zur Förderung der Biodiversität. Für Wildblumenwiesen ist auf lokale und artreiche Samenmischungen zu achten.
Gemeinschaftlicher Hof	Gemeinschaftliche Freiraum für die direkt angrenzenden Wohnbereiche.
Privater Hofbereich	Privater Hofsteg angeordnet und direkt an den drei Hofzonen der Wohnhöfe angrenzender Freiraum von jeweils max. 20 m <sup>2</sup> . Es ist dabei zwingend 1 m Abstand zur begebenen Asphaltfläche im gemeinschaftlichen Hof einzuhalten. Bei den Wohnhöfen C1 und C3 ist, neben den 20 m <sup>2</sup> , auch innerhalb des Baubereiches ein privater Freiraum erlaubt.
Privater Sitzplatzbereich	Privater Hof abgegrenzt und direkt an die Fassade der Wohnhöfe angrenzender 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 Sitzplatzbereiche möglich.

- 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 Aufenthalt 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 Lüftbletarten, 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 zurückzusetzen. Neben technisch bedingten Aufbauten und Anlagen sind auf den Dächern lediglich PV-Anlagen zulässig.  
(4) Es dürfen keine Rückläufer oder Kälteanlagen, sowie Lüftungsanlagen usw. auf dem Hauptdach installiert 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 Arealaus- und -erfahren erfolgen über die im Situationsplan gekennzeichneten Lagen.  
(2) Sämtliche Tiefgaragen im Palmare sind über die im Situationsplan gekennzeichneten Baubereiche Tiefgarage zu erschliessen.  
Art. 18. Erschliessung Fussverkehr  
(1) Es ist eine direkte, zusammenhängende und natürlich gestaltete, scheinbar Fusswegverbindung gemäss Richtprojekt gemäss Art. 3 von der Hauptstrasse in alle Höfe zu gewährleisten. 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 80m<sup>2</sup> anzurechnende Geschosshöhe (sGf), mindestens jedoch 1 Platz pro Wohnung zulässig. Massgebend für die Ermittlung der Anzahl Abstellplätze sind die für die Berechnung der Ausnutzungsziffer anzurechnenden Geschosshöhen sowie zusätzlich die Wohnflächen und Wohnungen über dem obersten Geschoss.  
(2) Pro Hof ist eine der Nutzung angemessene Anzahl Abstellplätze für Besuchende vorzusehen, zu bezeichnen 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 Personenwagen und Motorräder unterirdisch anzuordnen.

Art. 20. Abstellplätze für Zweiräder, Kinderwagen, Vehikel für Mobilitätsbehinderte und Spezialfahrzeuge  
(1) Die Abstellplätze sind in guter Erreichbarkeit zu den Gebäudezugängen 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, wetterungsgeschützt 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.

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

Art. 22. Entwässerung und Entsorgung  
(1) Der Wärmebedarf der Gebäude erfüllt mindestens den Zielwert entsprechend SA380/1 (Ausgabe 2016).  
(2) Der Energiebedarf von Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung ist CO<sub>2</sub>-neutral abzudecken. Als Wärmequellen werden Erdsonnen eingesetzt.  
(3) Für die Bauten ist mit Photovoltaikanlagen bis maximal Gesamtanlagengrösse des Daches eine Eigenstromerzeugung von mind. 10W Leistung pro m<sup>2</sup> Energieoberfläche zu realisieren.  
(4) Für die Elektromobilität sind die Minimalanforderungen der SA 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  
(1) Der einfache Bebauungsplan wird mit Rechtskraft des gemeindlichen Festsetzungsbeschlusses verbindlich.