



# Gemeinde Hünenberg

# **Bebauungsplan**

# **Lindenbergstrasse 2**

Erläuterungsbericht (Art. 47 RPV)

24. November 2023

## **AUFTRAGGEBERIN**

**Gemeinde Hünenberg**

Bau und Planung

Chamerstrasse 11

6331 Hünenberg

Benjamin Blum, Projektleiter Gemeinde Hünenberg

## **AUFTRAGNEHMER**

**Raum&vier GmbH**

Lagerplatz 21

8400 Winterthur

+41 52 511 05 50

mail@raum&vier.ch

www.raum&vier.ch

Mattia de Virgilio (Projektleiter Stv., Hauptsachbearbeitung)

Franziska Zibell (Projektleiterin, Qualitätsicherung)

## **TITELBILD**

Quelle: schriber schiess architekten GmbH und Benedikt Stähli  
Landschaftsarchitekt

Dokument: 2307\_BBp\_Lindenbergstrasse\_Bericht.indd

# Inhalt

<b>1 – Ausgangslage</b>	<b>4</b>
1.1 Anlass und Perimeter	4
1.2 Ortsplanungsrevision	4
1.3 Ziele	5
1.4 Grundlagen	5
<b>2 – Rahmenbedingungen</b>	<b>6</b>
2.1 Kantonale Ebene	6
2.2 Kommunale Ebene	6
<b>3 – Richtprojekt</b>	<b>8</b>
3.1 Studienauftrag	8
3.2 Vorgaben der Gemeinde	8
3.3 Projektbeschrieb Richtprojekt	8
<b>4 – Wesentliche Vorzüge des Bebauungsplans</b>	<b>10</b>
<b>5 – Bebauungsplaninhalte und Auswirkungen</b>	<b>11</b>
5.1 Aufstellen eines einfachen Bebauungsplans	11
5.2 Anpassung aufgrund der Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)	11
5.3 Anpassung der Ausnützung	11
5.4 Bebauungsplan-Vorschriften	11
<b>6 – Planungsablauf</b>	<b>16</b>
<b>Anhang</b>	<b>18</b>
Richtprojekt	18

# 1 – Ausgangslage

## 1.1 Anlass und Perimeter

Die Grundeigentümerschaft der Grundstücke Nrn. 551 und 1577 führten einen Studienauftrag durch. Aus dem Verfahren ging das Siegerprojekt von schriber schiess architekten GmbH und Benedikt Stähli Landschaftsarchitekt hervor. Seither plant und entwickelt die Grundeigentümerschaft zusammen mit dem Architekturbüro schriber schiess architekten GmbH und Benedikt Stähli Landschaftsarchitekt ein neues Gebäude an der Lindenbergrasse 2. Das ausgearbeitete Richtprojekt und der Freiraumplan bilden die Grundlage für den zu erstellenden einfachen Bebauungsplan.

Der Planungsperimeter befindet sich im Norden des Zentrums von Hünenberg Dorf. Der Perimeter umfasst 2099 m<sup>2</sup> und entspricht somit den Anforderungen an einen einfachen Bebauungsplan gemäss § 32<sup>bis</sup> Abs. 2 Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug (PBG). Neben der Lindenbergrasse grenzt der Perimeter an die Chamerstrasse, bei der es sich um eine Kantonsstrasse handelt. Gemäss rechtskräftigem Zonenplan liegt das Gebiet in der 4-geschossigen Wohnzone W4.

## 1.2 Ortsplanungsrevision

Zurzeit wird die kommunale Richt- und Nutzungsplanung der Gemeinde Hünenberg einer Gesamtrevision unterzogen. Die Bauordnung und der dazugehörige Zonenplan der Gemeinde Hünenberg stammen aus dem Jahr 2004. Somit wurden die Dokumente vor fast 20 Jahren zuletzt einer Gesamtrevision unterzogen. Ortsplanungen sind in der Regel alle 15 Jahre zu überprüfen und den neuen Gegebenheiten anzupassen.

Die Gemeinde Hünenberg hat von 2020 bis 2022 in einer ersten Phase der Ortsplanungsrevision das Raumentwicklungskonzept 2040 (REK) erstellt. Das REK beschreibt, wie sich Hünenberg in den nächsten 20 Jahren räumlich ausrichten soll.

Das REK bildet die Grundlage für die Revision des Zonenplans und der Bauordnung sowie für private und öffentliche Projektentwicklungen.

Eine erste informelle Mitwirkung der Ortsplanungsrevision findet zurzeit von Juni bis August 2023 statt.



Abb. 1 Planungsperimeter der Lindenbergrasse 2 (grün umrandet), Quelle: zugmap.ch

## 1.3 Ziele

Mit dem einfachen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Hochbaus, der Umgebung, der Erschliessung und der Parkierung geschaffen werden.

Weiter wird die rechtliche Grundlage für die erwünschte Mehrnutzung und Abweichung von den Grundmassen mit dem einfachen Bebauungsplan geschaffen.

Mit dem Erstellen eines einfachen Bebauungsplans werden folgende Ziele verfolgt:

- Das Richtprojekt von schriber schiess architekten GmbH und Benedikt Stähli Landschaftsarchitekt planungsrechtlich zu übersetzen und die Vorgaben aus der rechtskräftigen Nutzungsplanung sowie den übergeordneten Grundlagen zu berücksichtigen.
- Einen einfachen Bebauungsplan gemäss § 32bis PBG im Massstab 1:500 zu erstellen und Vorschriften zu notwendigen Themen (Baubereiche, Ausnützung, Gebäudehöhe, Freiraum, ober-/unterirdische Parkierung, Lärmschutz, Energie, Ausstattung Aussenraum etc.) festzusetzen.
- Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV verfassen.

## 1.4 Grundlagen

1. Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug (PBG) in der Fassung vom 23. Oktober 2021 [BGS 721.11] und die dazugehörige Verordnung (V PBG gültig seit 1. Januar 2019) [BGS 721.111]
2. Bauordnung der Gemeinde Hünenberg aus dem Jahr 2004 in der Fassung von März 2022
3. Zonenplan der Gemeinde Hünenberg vom 25. November 2019
4. Projektbeschrieb Richtprojekt von schriber schiess architekten und Benedikt Stähli Landschaftsarchitekt BSLA vom 17. Mai 2023
5. Schlussabgabe Studienauftrag Lindenbergrasse von schriber schiess architekten und Benedikt Stähli Landschaftsarchitekt vom 14. Dezember 2022

# 2 – Rahmenbedingungen

## 2.1 Kantonale Ebene

### Geänderte Rahmenbedingungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes

Am 23. Oktober 2021 wurde das gesamtrevidierte Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug (PBG) rechtskräftig.

### Kantonale Richtplanung

Der kantonale Richtplan wurde mit Beschluss des Kantonsrats vom 27. Januar 2022 festgesetzt bis dato sind diese vom Bundesrat genehmigt.

Der betreffende Perimeter befindet sich im Siedlungsgebiet. Auf kantonaler Ebene gibt es im Richtplan keine weiteren spezifischen Aussagen bezüglich dem Perimeter.

### Einfacher Bebauungsplan

Durch den einfachen Bebauungsplan besteht die Möglichkeit, von der Einzelbauweise abzuweichen, sofern die entsprechenden Voraussetzungen gemäss § 32 PBG erfüllt sind (s. Abb. 2).

## 2.2 Kommunale Ebene

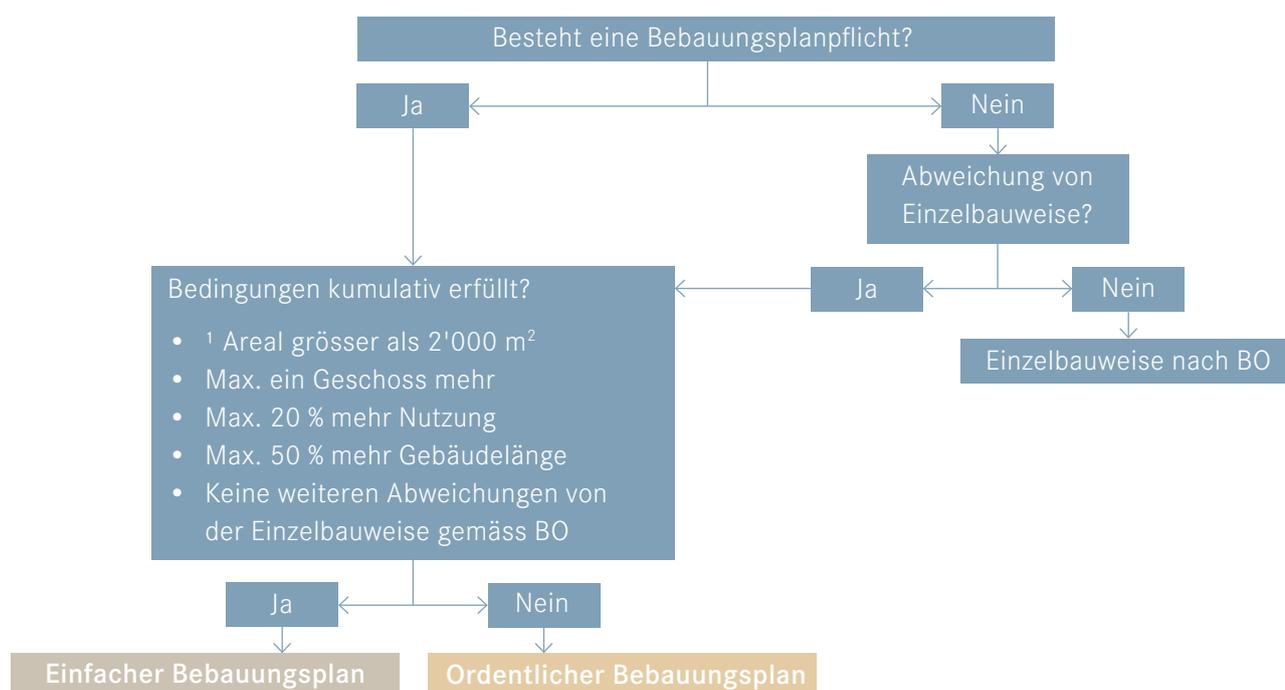
### Kommunale Nutzungsplanung

Die beiden Grundstücke liegen in der 4-geschossigen Wohnzone W4 gemäss rechtskräftigem Zonenplan (s. Abb. 3). In der W4-Zone gilt eine Ausnützungsziffer von 0.55 und eine Freiflächenziffer von 65 %.

Der Planungsperimeter liegt gemäss rechtmässiger Nutzungsplanung in der viergeschossigen Wohnzone W4. Gemäss § 16 Bauordnung Hünenberg gelten für die W4 die nachfolgenden Grundmasse:

- Ausnützungsziffer: max. 55 %
- Vollgeschosse: max. 4
- Freiflächenziffer: 65 %
- Kleiner / grosser Grundabstand: min. 5 m / min. 10 m
- Geschosshöhe: max. 3 m
- Firsthöhe: max. 14.5 m
- Lärmempfindlichkeitsstufe ES II

Mit der zurzeit stattfindenden Ortsplanungsrevision ist geplant, die Grundzonierung in die W4b-Zone um-



<sup>1</sup> Ist ein Areal kleiner als 2'000 m<sup>2</sup>, so ist – wenn überhaupt – nur ein ordentlicher Bebauungsplan möglich.

Abb. 2 Unterschied zwischen einfachem und ordentlichem Bebauungsplan inkl. Voraussetzung (Quelle: Arbeitshilfe Bebauungsplan, Baudirektion Kanton Zug)

zuzonen. In der W4b-Zone könnte gemäss jetzigem Stand (informelle Mitwirkung) eine höhere Ausnutzung konsumiert werden.

### Gemeindliche Richtplanung

Der gemeindliche Richtplan stammt aus dem Jahr 2004 und ist überholt. Innerhalb der aktuellen Ortsplanungsrevision wird der Richtplan einer Gesamtüberprüfung unterzogen. Es sind im gültigen Richtplan keine Aussagen zum Perimeter vorhanden.

### Aussagen aus dem Raumentwicklungskonzept 2040

Das Raumentwicklungskonzept 2040 (REK) stammt aus dem Jahr 2022. Die Inhalte des REK wurden unter breitem Einbezug der Bevölkerung erarbeitet. Das

Konzept beschreibt, wie sich Hünenberg in den nächsten 20 Jahren räumlich ausrichten soll. Es dient dem Gemeinderat und der Verwaltung als Kursbuch zur Steuerung der Gemeindeentwicklung und enthält neue räumliche Stossrichtungen.

Der Perimeter liegt zwischen zwei Bereichen im REK, nämlich «Baulandreserven mit besonderer Qualität und erhöhter Dichte gezielt entwickeln» und «Neustrukturieren Wohnen mit hoher Dichte». Gemäss dem REK ist vorgesehen, dass der räumliche Übergang und der Kreuzungspunkt gestaltet werden sollen.

Somit entspricht das Vorhaben des Projekts den Vorgaben des gemeindlichen REK.

#### Synthesepplan

 Parzellenübergreifende Strassen- und Freiraumentwicklung

 Aussichtsturm als Landmark und Treffpunkt

#### Allgemeine Siedlungsentwicklung

 Durchgrüne Quartiere gezielt und mit moderater Dichte weiterentwickeln

 Baulandreserven mit besonderer Qualität und erhöhter Dichte gezielt entwickeln

 Koordinierte Entwicklung von Nachverdichtungsmassnahmen (Entwicklung mit Leitbild/integralelem Gesamtkonzept)

 Qualitäten und Quartiermerkmale gut einsehbarer Hanglagen erhalten

 Räumliche Übergänge und Kreuzungspunkte gestalten

#### Entwicklungsschwerpunkte

 Neustrukturieren Wohnen mit hoher Dichte (Entwickeln in kooperativen Verfahren)

 Neustrukturieren Arbeiten (hohe Dichte im Bösch)

 Lebensräume Chamerstrasse, Luzernerstrasse und Boulevard im Bösch umgestalten (BGK erarbeiten respektive umsetzen)

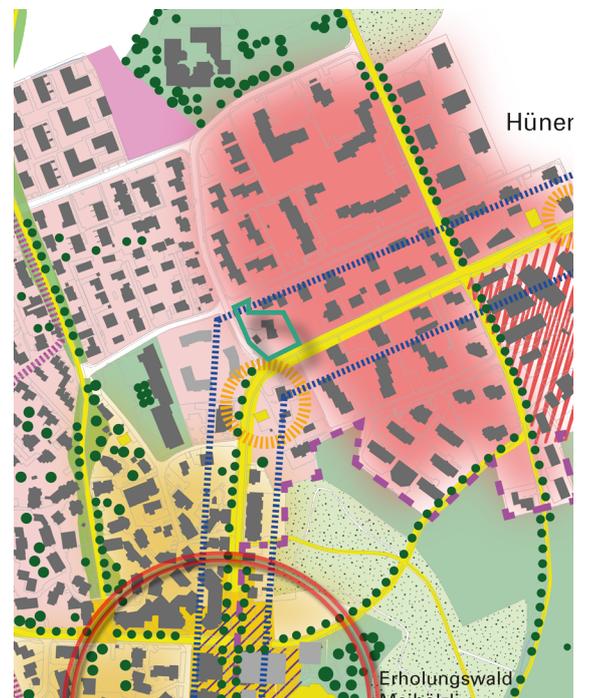


Abb. 5 Ausschnitt aus dem Raumentwicklungskonzept 2040 mit Perimeter Lindenbergrasse (grün umrandet), (vom Gemeinderat am 04.04.2022 verabschiedet)

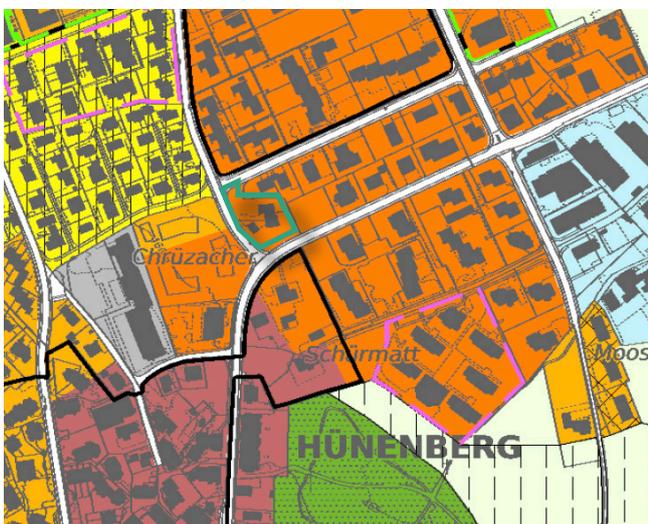


Abb. 3 Ausschnitt aus rechtskräftigem Zonenplan



Abb. 4 Ausschnitt aus Revision Zonenplan (Stand: informelle Mitwirkung)

# 3 – Richtprojekt

## 3.1 Studienauftrag

Zur Sicherstellung der Qualität der künftigen Überbauung hat die Bauherrschaft sich für die Durchführung eines freiwilligen, qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens als Grundlage für die Erarbeitung eines einfachen Bebauungsplans entschieden. Die Bauherrschaft wird durch das Büro Huwiler & Partner Treuhand AG vertreten. Im Juli 2022 wurden drei Architekturbüros zum Studienauftragsverfahren eingeladen.

Die Ausarbeitung des einfachen Bebauungsplanes findet in enger Zusammenarbeit mit den Projektverantwortlichen der Gemeinde, den Architekten und dem Landschaftsarchitekten statt.

Das Richtprojekt und der Freiraumplan bilden die Grundlage für den einfachen Bebauungsplan.

## 3.2 Vorgaben der Gemeinde

Gemäss Gemeinderatsbeschlüssen vom 17. Mai 2022 und dem 22. November 2022 muss im Rahmen des Richtprojekts und mit dem einfachen Bebauungsplan nachgewiesen werden, dass die Bauten und Anlagen sowie deren Freiräume eine besonders gute (architektonische) Gestaltung aufweisen. Weiter hat sich

das Projekt städtebaulich gut in das Siedlungs- und Landschaftsbild einzuordnen. Ebenfalls in Absprache mit der Gemeinde sind ein Mindestanteil an kleinflächigen Wohnungen zu realisieren und die Wohnungen Behinderten- und betagtgerecht auszugestalten. Zusätzlich zu den Wohnungsvorgaben sollte auch der Ökologie, der ressourcenschonenden Nutzung von Energie, eine Beschränkung von Immissionen und Emissionen und zweckmässige Ausscheidung von Ver- und Entsorgungsanlagen berücksichtigt werden.

## 3.3 Projektbeschreibung Richtprojekt

### Städtebau

Das Projekt grenzt an das Dorfzentrum von Hünenberg, wo sich Einkaufsmöglichkeiten befinden. Die Kantonsstrasse führt einerseits Richtung Hünenberg See und andererseits nach Sins bzw. Rotkreuz.

In unmittelbarer Nähe des Grundstücks befinden sich bestehende Einfamilienhaussiedlungen. Auf der gegenüberliegenden Strassenseite befindet sich ein landwirtschaftliches Gebiet, und östlich davon gibt es gestaffelte Mehrfamilienhäuser aus den 1980er Jahren.



Abb. 6 Aussenvisualisierung Ansicht Lindenbergstrasse des Richtprojekts; Quelle: Beschrieb Richtprojekt von schriber schiess architekten



Abb. 7 Modell 1:200 des Richtprojekts; Quelle: Beschrieb Richtprojekt von schriber schiess architekten

Der Neubau soll als Auftakt für das angrenzende Quartier dienen. Seine architektonische Gestaltung zeigt eine eigenständige Volumetrie und berücksichtigt gleichzeitig die bestehenden räumlichen Qualitäten durch die Fortführung der Strassenflucht entlang der Chamerstrasse. Dadurch fügt sich der Neubau in das Quartier ein und trägt zur Aufrechterhaltung der vorhandenen räumlichen Qualität bei. Der Neubau reiht sich in den umliegenden Bestand ein. In der näheren Umgebung befindet sich an der Gartenstrasse 5 ein Gebäude mit sechs Vollgeschossen und an der Lindenbergstrasse 12 mit 13 Geschossen.

Eine wichtige Funktion erfüllt die bestehende Buche an der Chamerstrasse, die als markantes Erkennungszeichen den Eingang zum Dorfzentrum kennzeichnet und erhalten bleibt. Darüber hinaus bietet sie Schutz vor Feinstaub und dient als Sichtschutzfilter gegenüber der stark befahrenen Strasse. Die Buche spielt somit eine bedeutende Rolle für die Umgebung und wird als wertvolles Element in das Projekt integriert.

### Freiraumkonzept

Aufgrund seines kompakten Fussabdrucks ermöglicht das Projekt eine grossflächige Freiraumgestaltung und die Erhaltung der markanten Buche. Daneben sollen zwei weitere Bäume erhalten werden und somit von Beginn an für eine gute Begrünung sorgen.

Durch die Integration der Bestandsbäume in das Projekt können bestehende Naturwerte bewahrt werden. Zusammen mit der neuen Freiraumgestaltung wird Potenzial für hochwertige Aussenbereiche mit einer hohen Aufenthaltsqualität geschaffen.

Der Zugang zum Gebäude erfolgt entlang der Cha-

merstrasse, wie bei den benachbarten Gebäuden.

### Volumen und Ausrichtung

Das Richtprojekt sieht fünf Vollgeschosse und ein zusätzliches Attikageschoss vor. In den Obergeschossen sind im Durchschnitt drei Wohnungen angeordnet, die sich um das zentrale Treppenhaus gruppieren.

Die Wohnungen entsprechen dem Standard SIA 500, wonach die Wohnungen für mobilitätseingeschränkte Personen ausgestattet sind.

### Parkierung MIV und Velo

Das Untergeschoss ist über die Lindenbergstrasse erschlossen. Die Tiefgarage bietet Platz für 16 Personenkraftwagen, drei Motorräder und 22 Velos. Ein Wartebereich befindet sich an der Einmündung zur Lindenbergstrasse und sorgt so für sichere Zu- und Wegfahrt. Die Tiefgarage ist mit dem Treppenhaus verbunden.

Im Aussenraum befinden sich neben der Einfahrt zur Tiefgarage sowie beim Zugang des Gebäudes mehrere Veloabstellplätze. Weiter sind Plätze für Kinderwagen etc. neben dem Haupteingang vorgesehen.

### Entsorgung

Nach Rücksprache mit der ZEBÄ wird kein weiterer Unterflurcontainer (UFC) erstellt, da bereits an der Gartenstrasse 5 einer erstellt wird. Zudem existiert am Chrüzacher bereits ein weiterer UFC.

Für Grüngut ist im Nordwesten des Grundstücks, in der Nähe der Pflanzgärten, ein Container vorgesehen.

### Energie und Umwelt

Das Gebäude wird über eine Erdsondenwärmepumpe beheizt. Zudem sind PV-Anlagen auf dem Dach vorgesehen, die den Energieselbstversorgungsgrad erhöhen. Darunter wird das Dach extensiv begrünt.



Abb. 8 Plan Freiraumgestaltung, Quelle: Benedikt Stähli Landschaftsarchitekt BSLA

# 4 – Wesentliche Vorzüge des Bebauungsplans

Damit Bebauungspläne genehmigungsfähig sind müssen diese wesentlichen Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise aufweisen (§ 32 PBG). Beim vorliegenden Bebauungsplan sind diese:

- eine besonders gute und zusammenhängende Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume
- eine besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild
- eine siedlungsverträgliche und ökologische Aussenraumgestaltung

Mit der Realisierung des Neubaus an Stelle der heutigen Gebäude verfolgt die Grundeigentümerschaft folgende Absichten, die die wesentlichen Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise verdeutlichen:

- Aufwertung des Gebäudes inklusive Umgebung und Auftakt zum Dorfzentrum;
- leistet einen Beitrag zur qualitätsvollen Innenentwicklung in Hünenberg;
- zeitgemässes, behindertengerechtes Wohnen;
- Differenzierte sowie ökologische Freiraumgestaltung;
- gute Durchwegung und die Ergänzung des Freiraumangebotes im Quartier;
- verträgliches Bauvolumen und Höhenentwicklung im ortsbaulichen Kontext.

Unter Anbetracht des übergeordneten Interesses zur Siedlungsentwicklung nach innen, der besonders guten Gestaltung der Baute und Anlage sowie der Freiräume, der besonders guten Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild und der siedlungsverträglichen und ökologischen Aussenraumgestaltung sind dies klare Mehrwerte des Projekts gegenüber der Einzelbauweise.

Der Planungsperimeter liegt gemäss REK in einem Gebiet, dass mit besonderer Qualität und erhöhter Dichte weiterentwickelt werden soll. Hier ist aus gemeindlicher Sicht eine hohe bauliche Dichte grundsätzlich erwünscht. Mit dem einfachen Bebauungsplan wird die Nutzungsziffer um 20 % erhöht. Mittels einfachem Bebauungsplan kann eine höhere Bebauung mit ent-

sprechend höherer Dichte ermöglicht werden.

Das Gebiet an der Lindenbergstrasse 2 eignet sich besonders für eine städtebauliche Akzentuierung und durch die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens wurde dieser Aspekt angemessen berücksichtigt. Das Siegerprojekt hat insbesondere durch die städtebauliche Platzierung des Gebäudevolumens sowie die geschaffenen Qualitäten der Freiräume im Kontext des Quartiers überzeugt. Das Projekt zeichnet sich durch eine nachhaltige und ökologische Bauweise aus, die den Anforderungen an Umweltschutz und Ressourceneffizienz gerecht wird.

Die Verträglichkeit von fünf Geschossen hängt davon ab, ob die Gebäude in Verbindung mit hochwertigen Aussenräumen organisiert sind. Auf das vorliegende Projekt trifft dies zu. Durch die gelungene Gestaltung der Aussenbereiche ist die Anordnung von fünf Geschossen in diesem Fall angemessen und harmonisch, auch im Übergang zu den benachbarten Gebäuden.

Es sind 13 neue Wohnungen vorgesehen. Das Richtprojekt trägt damit zu einem zusätzlichen Wohnungsangebot bei und leistet einen Beitrag an die qualitätsvolle Innenentwicklung. Die hochwertige Gestaltung der Umgebung schafft eine attraktive Anlage von hoher Qualität. Bei der Planung wurden ökologische Aspekte berücksichtigt und durch geeignete Bestimmungen sichergestellt, dass diese umgesetzt werden. Dadurch wird eine nachhaltige und ökologisch verträgliche Gestaltung gewährleistet.

Das vorliegende Projekt bietet Mehrwerte im Vergleich zur Einzelbauweise. Es erzielt eine höhere Qualität, als wenn das Gebiet in der Einzelbauweise bebaut würde. Die zusätzliche anrechenbare Geschossfläche und die um 20 % erhöhte Nutzungsziffer sind gut verträglich. Das Projekt berücksichtigt die Umgebung und den vorhandenen Baumbestand und schafft eine hochwertige Gestaltung sowohl des Gebäudes als auch der umgebenden Fläche. Die Gestaltung nimmt Bezug auf die Chamer- und Linenbergstrasse und der Neubau bildet einen gelungenen Auftakt im Quartier, indem er die bestehenden räumlichen Qualitäten aufgreift.

# 5 – Bebauungsplaninhalte und Auswirkungen

## 5.1 Aufstellen eines einfachen Bebauungsplans

Bei der Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans muss der Perimeter mindestens 2 000 m<sup>2</sup> umfassen. Der bestehende Perimeter misst 2099 m<sup>2</sup> und erfüllt somit das Kriterium eines einfachen Bebauungsplans.

Mit der Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans darf von der Einzelbauweise in nachfolgenden Punkten abgewichen werden. Die Ausnützung darf bis zu 20% höher sein, es darf ein zusätzliches Vollgeschoss gebaut werden, die maximalen Gebäudelängen dürfen um 50 % überschritten werden und von den arealinternen Grenz- und Gebäudeabständen darf abgewichen werden.

Das Projekt weicht gemäss § 32 PBG bei der Geschosszahl um ein Geschoss ab und das maximale Nutzungsmass wird um 20 % erhöht. Dabei werden die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb des Areals eingehalten und die maximal zulässige Gebäudelänge wird gemäss der Regelbauweise nicht überschritten.

## 5.2 Anpassung aufgrund der Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Es werden die neuen Begriffe und Messweisen gemäss PBG und der dazugehörigen Verordnung (V PBG) eingeführt. Diese Anpassungen an die Begriffe und Messweisen sind meist redaktioneller Natur.

Im bisherigen kantonalen Recht wurde das Attikageschoss nicht angerechnet, wenn es nicht grösser ist als 50 % des darunterliegenden anrechenbaren Geschosses, und das Schrägdach, wenn der Kniestock an keiner Stelle des Dachs höher als 50 cm ist. Aufgrund der neuen Messweisen im kantonalen Recht wird die Ausnützungsziffer zukünftig um den Anteil eines halben Geschosses erhöht (vgl. Abb. 9). Dies gilt es bei der Berechnung der Ausnützungsziffer zu berücksichtigen bzw. ist die Ausnützung umzurechnen.

## 5.3 Anpassung der Ausnützung

Die Ausnützungstabelle auf dem Bebauungsplan definiert die maximale anrechenbare Geschossfläche (aGF) für das Baufeld.

Aufgrund der Anpassung des kantonalen Planungs- und Baugesetzes wird die Ausnützungsziffer zukünftig neu gerechnet. Die Ausnützungsziffer muss daher um 20 % erhöht werden, dass bei zukünftigen Bauvorhaben noch die gleiche Ausnützung konsumiert werden kann. Wenn der Bebauungsplan im Rahmen der Ortsplanungsrevision überführt würde, dann wäre die neue Berechnungsweise der Ausnützungsziffer bereits in die Bauordnung eingeflossen.

## 5.4 Bebauungsplan-Vorschriften

Nachfolgend werden die Bebauungsplanvorschriften kurz erläutert und aufgeführt weshalb diese Bestimmungen für den Bebauungsplan zweckmässig sind.

Falls ein Sachbestand im Bebauungsplan nicht geregelt ist, gelten die Bestimmungen aus der Bauordnung. Zeitgleich zur Aufstellung dieses Bebauungsplans wird die Ortsplanung revidiert.

### Ziel und Zweck (§ 1)

Der Bebauungsplan an der Lindenbergrasse bezweckt eine gute architektonische Gestaltung des Gebäudes sowie der Anlage und Umgebung, eine nachhaltige Bauweise und gute städtebauliche Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild.

### Geltungsbereich (§ 2)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans an der Lindenbergrasse ist grafisch dargestellt und umfasst die Parzellen 1577 und 551.

### Bestandteile (§ 3)

Das künftige Bauprojekt hat die gestalterischen Qualitäten des Richtprojekts aufzunehmen. Das Richtprojekt ist daher wegleitend für die qualitative Beurteilung des Bauprojekts in Ermessensfragen. Die wesentlichen

Aspekte des Richtprojektes umfassen insbesondere die Adressbildung, Grundstruktur und Setzung des Baukörpers, das Wohnungskonzept, die Freiraumstruktur sowie deren Nutzung. Die nötigen Bestimmungen zur Gewährleistung eines attraktiven Freiraums werden in den Artikeln zur Umgebungsgestaltung definiert.

#### Geltendes und übergeordnetes Recht (§ 4)

Die gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hünenberg gilt in jenen Bereichen, in denen der Bebauungsplan nicht explizit etwas anderes festhält. Weiter wird auf die übergeordneten kantonalen und nationalen Gesetzgebungen verwiesen.

#### Nutzweise und Baubereich (§§ 5 und 6)

Um Freiräume und die Stellung der Baute zu sichern, wird ein Baubereich festgelegt, innerhalb dessen die Hochbaute zu erstellen ist.

#### Baubereich Tiefgarage (§ 7)

Eine Unterbauung ist nur innerhalb des Baubereichs für die Tiefgarage zulässig.

#### Grundmasse (§ 8)

Mit dem Erlass des Bebauungsplans wird die Ausnutzungsziffer um rund 20 % gegenüber der zulässigen Einzelbauweise erhöht. Die Anzahl Geschosse darf um eines erhöht werden.

Gemäss § 33 PBG beträgt die maximale Geschosshöhe

3.2 m. Diese wird im Richtprojekt eingehalten.

#### Gestaltung und Dachgestaltung (§§ 9 und 10)

Die Bestimmung ergibt sich aus den gestalterischen Qualitäten des Richtprojektes. Bei der Ausarbeitung des Richtprojektes wurde besonderes Augenmerk auf Massstab, Formensprache und Gliederung der Gebäude sowie auf die Schaffung von Freiräumen und ökologischen Aspekten gelegt. Die Material- und Farbwahl haben zu einer guten Gesamtwirkung beizutragen.

#### Grünflächen und Bepflanzung (§ 11)

Die Grünflächen sind mit geeigneten Elementen hochwertig und abwechslungsreich zu gestalten und auszustatten. Dabei ist von einer naturnahe, standortgerechte Bepflanzung und Gestaltung ohne Verwendung von invasiven Neophyten auszugehen.

Um den bestehenden Baumbestand zu sichern, werden im Bebauungsplan verbindliche Baumstandorte festgelegt.

Die im Plan als bestehende Bäume gekennzeichneten Bäume werden als verbindliche Inhalte festgelegt. Bei Abgang eines Baums ist grundsätzlich eine Neupflanzung vorzusehen.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sind in der kommunalen Nutzungsplanung zum jetzigen Stand in

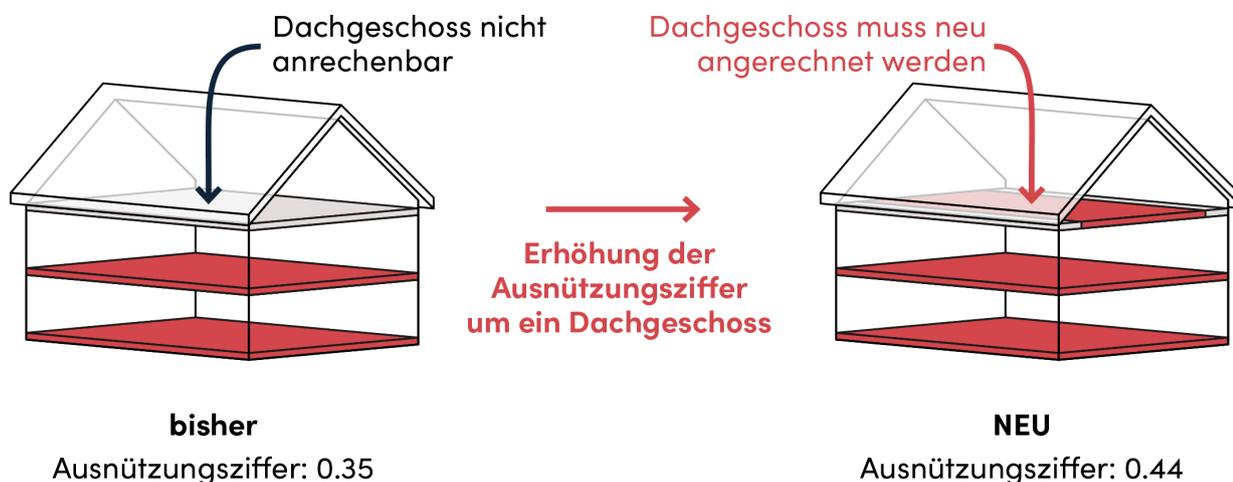


Abb. 9 Erhöhung der Dichte aufgrund Änderung des PBG («Gratis-Dachgeschoss»), Beispiel anhand eines Gebäudes in einer 2-geschossigen Wohnzone ( $0.35 + 0.0875 = 0.4375$ ; gerundet 0.44)

den Wohn- und Mischzonen eine Grünflächenziffer und eine Baumpflanzpflicht vorgesehen. Da mit dem Bebauungsplan klar definiert wird, wo und in welchem Ausmass die Gebäude erstellt werden dürfen, ist die Grün-/Freifläche bereits durch den Bebauungsplan bestimmt. Daher kommt eine allfällige Nutzungsziffer nicht zur Anwendung. Weiter wird auch eine allfällige Baumpflanzpflicht ausgenommen, da im Plan verbindliche Bäume eingezeichnet sind.

Der Grünflächenanteil im Bebauungsplan misst ca. 770 m<sup>2</sup>. Auf den gesamten Perimeter macht dies einen Anteil von rund 35 % aus. Zuzüglich einer teilweisen Begrünung der als Spielfläche festgelegten Fläche, erreicht der Gesamtperimeter einen Anteil an Grünflächen von 40-50%.

#### **Aussenraum (§ 12)**

Entsprechend den Ideen aus dem Richtprojekt wird der Aufenthaltsqualität und dem ökologischen Wert des Freiraums ein hoher Stellenwert beigemessen. § 12 orientiert sich stark am Richtprojekt.

Hochwertige Grün-/Freiräume sind nicht nur ein wichtiger Beitrag für den Erhalt des Ortsbildes und der Wohnqualität, sondern es kann damit auch das Mikroklima verbessert und die Biodiversität gefördert werden. Mit sickerfähigen Belägen wird ein guter Umgang mit Regenwasser sichergestellt (vgl. §17).

Die Ideen und Ansätze aus dem Richtprojekt sind auf Stufe Bauprojekt zu konkretisieren und auf die Bebauung abzustimmen.

Zukünftig sind die Grünflächen mit geeigneten Elementen hochwertig und abwechslungsreich zu gestalten und auszustatten. Dies soll eine Stärkung der bestehenden öffentlichen Freiräume ermöglichen. Dabei ist auf eine naturnahe, standortgerechte Bepflanzung und Gestaltung ohne Verwendung von invasiven Neophyten auszugehen.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sind in der kommunalen Nutzungsplanung zum jetzigen Stand in den Wohn- und Mischzonen eine Grünflächenziffer und eine Baumpflanzpflicht vorgesehen. Der Bebauungs-

plan ermöglicht jedoch, Baumstandorte und Baubereiche festzulegen, weshalb eine allfällige Nutzungsziffer nicht zur Anwendung kommt. Weiter wird auch eine allfällige Baumpflanzpflicht ausgenommen, da im Plan verbindliche Bäume eingezeichnet sind.

#### **Erschliessung Fussverkehr (§ 13)**

Die Erschliessung für den Fussverkehr ist durch verbindliche Zugänge sichergestellt. Durch den Niveauunterschied zwischen Gelände und Chamerstrasse ist einzig der direkte Zugang nicht barrierefrei.

Zu erstellen ist ein Weg entlang der im Plan dargestellten Linie.

#### **Abstellplätze für den motorisierten Individualverkehr (§ 14)**

Die Berechnung der Parkplätze wird weiterhin anhand der gültigen Bauordnung berechnet. Es gilt hier also die nach Regelbauweise gültige zulässige Ausnutzungsziffer von 0.55. Bei einer Gesamtfäche von 2099m<sup>2</sup> ergibt sich inkl. der 146m<sup>2</sup> somit ein Total der von 1300.45m<sup>2</sup>. Nach Bauordnung ist je 80 m<sup>2</sup> ein Parkplatz zu erstellen. Somit ergibt sich ein Bedarf (inkl. 10 % Erhöhung für Besuchende) von 18 Parkplätzen. Festgesetzt wird der notwendige Bedarf von 16 Parkplätzen, die unterirdische angeordnet werden sollen. Weiter sind drei Parkplätze für Besuchende oberirdisch zu erstellen.

Die Besuchendenparkplätze sind entlang der Lindenbergstrasse vorgesehen und sickerfähig und begrünt zu gestalten. Ihre Position ist im Plan festgehalten. Es besteht Anordnungsspielraum soweit die Sicherheit nicht beeinträchtigt wird.

Auch wenn die Anordnung von Längsparkplätzen hinter dem Trottoir als unüblich zu bezeichnen ist, kann durch die als selten anzunehmenden Bewegungen die Positionierung gutgehiessen werden.

#### **Veloabstellplätze (§ 15)**

Die Veloabstellplätze sind teilweise oberirdisch und teilweise in der Tiefgarage angeordnet. Durch die Mischung wird sichergestellt, dass Bewohnende und Besuchende je nach Vorliebe ihre Fahrzeuge ein-

gangsnah abstellen können.

Für grössere Fahrzeuge, wie Cargobikes und Veloanhänger ist in der Tiefgarage Platz zu sichern.

#### **Entsorgung (§ 16)**

Nach Rücksprache mit der Zeba wird auf eine Anordnung zur Erstellung eines Unterflurcontainers verzichtet, da an der Gartenstrasse 5 demnächst einer erstellt werden wird der mitgenutzt werden kann. Für Grüngut wird im Nordwesten des Grundstücks, in der Nähe der Pflanzgärten ein Rollcontainer angeordnet.

#### **Regenwasser (§ 17)**

Regenwasser soll auf dem Grundstück zurückgehalten, versickert und verdunstet werden. Hierfür ist im Zuge des Baubewilligungsverfahren genauere Angaben zu machen.

#### **Energie und Beleuchtung (§ 18)**

Die Anordnungen richten sich im Wesentlichen nach den Vorschlägen im Richtprojekt. Sie lassen neben der vorgesehenen Wärmepumpe den Anschluss an das örtliche konzessionierte Fernwärmenetz oder gleichwertiges zu.

Darüberhinaus sind Vorgaben zur Photovoltaikanlage auf dem Dach als auch Zielwerte des Wärmebedarfs festgelegt.

Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass die Lichtverschmutzung auf das notwendige Minimum reduziert wird und Fauna und Nachbarschaft nicht gestört wird.

#### **Inkrafttreten (§19)**

Die Anordnung ist formeller Natur und regelt das Inkrafttreten. Der entsprechende Zeitplan ist in Kapitel 6 beschrieben.



# 6 – Planungsablauf

Der Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplans Lindenbergstrasse 2 wurde mit den Planungsverantwortlichen der Gemeinde (Abteilung Bau und Planung) vorbesprochen. Anschliessend erfolgte die Vorberatung in der Bau- und Planungskommission und die Beratung im Gemeinderat mit Verabschiedung zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung.

Die öffentliche Auflage erfolgte gemäss §39a PBG und §47a PBG über 30 Tage vom 21. September bis 20. Oktober 2023. Im Auflagezeitraum sind keine Einsprachen erfolgt. Eine Bereinigung bzw. Überarbeitung der Unterlagen aufgrund der öffentlichen Auflage ist demnach nicht erforderlich.

Der Beschluss eines einfachen Bebauungsplans erfolgt durch die Exekutive, was im vorliegenden Fall der Gemeinderat von Hünenberg ist. Der Gemeinderat beschliesst gemäss § 7 PBG den einfachen Bebauungsplan. Dementsprechend wird dieser mit Rechtskraft des gemeinderätlichen Festsetzungsbeschlusses verbindlich.

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

<b>Was</b>	<b>Wann</b>	<b>Wer</b>
Freigabe für öffentliche Auflage anhand Beschluss Gemeinderat	12. September 2023	Gemeinderat Hünenberg
Öffentliche Auflage (30 Tage)	21. September bis 20. Oktober 2023	Betroffene, Gemeinde
Freigabe zum Beschluss	07. November 2023	Gemeinderat Hünenberg
Publikation Beschluss zur Orientierung	30. November 2023	Gemeinde



# Anhang

## Richtprojekt

