

# Bebauungsplan "Lindenbergstrasse"

Vereinfachtes Verfahren gemäss § 40 PBG

## Arbeitspläne 1:500



Vom Gemeinderat für die öffentliche Auflage verabschiedet am: 12.09.2023

Die Gemeindepräsidentin: Der Gemeindegeschreiber:

*Renate Huwyler* *Robin Ammann*

Publiziert im Amtsblatt am 21.09.2023 Öffentliche Auflage der Abteilung Bau und Planung der Gemeinde Hüneberg

Vom: 21.09.2023

Bis: 20.10.2023

Vom Gemeinderat beschlossen am: 7. November 2023

Die Gemeindepräsidentin: Der Gemeindegeschreiber:

*Renate Huwyler* *Robin Ammann*

## RAUM 8VIER

Raumplanung  
Städtebau  
Verkehr

Erstellt: 24.11.2023  
Gedruckt: 24.11.2023  
Massstab: 1:500  
Plangrösse: 630 x 594 mm

## Legende

Festsetzungsinhalt

- - - Geltungsbereich
- Baubereich
- - - Baubereich Unterniveaubauten
- ⇓⇑ Ein- und Ausfahrt Tiefgarage
- F Anschlusspflicht an öffentlichen Fussweg
- Fusswegeverbindung
- Allgemeine Umgebungsfläche
- Allgemeine Umgebungsfläche begrünt
- private Grünflächen
- Spiel- und Aufenthaltsfläche
- Besuchendeparkplätze
- ▨ nutzbare Fläche für die Bewohnenden (Nutzgärten oder vergleichbar)
- Baumstandorte (Lage und Anzahl schematisch)
- zu erhaltener Baum (Lage schematisch)
- ▲ Barrierefreier Hauszugang
- oberirdische Veloabstellplätze (Lage schematisch)
- E Entsorgung Grüngut
- H Hydrant



## Allgemeine Bestimmungen

### § 1 Ziel und Zweck

Der einfache Bebauungsplan «Lindenbergstrasse» bezweckt im Sinne von § 32 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, gültige Fassung ab 23. Oktober 2021) des Kantons Zug und von § 33 der Bauordnung Hünenberg vom 1. Mai 2018 (BO) insbesondere:

- gute architektonische Gestaltung des Gebäudes, der Anlagen und Freiräume;
- nachhaltige Bauweise des Gebäudes;
- gute städtebauliche Einordnung in das Orts-, Quartiers- und Landschaftsbild.

### § 2 Geltungsbereich

- Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes ist im Situationsplan festgehalten (Perimeter).
- Planelemente ausserhalb des Perimeters haben orientierenden Charakter.

### § 3 Bestandteile

- Verbindlicher Bestandteil des einfachen Bebauungsplans «Lindenbergstrasse» bilden die Bestimmungen mit dem dazugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500.
- Die Pläne des Richtprojekts (Studienauftrag Lindenbergstrasse, 17. Mai 2023) sind für die Beurteilung der kubischen Gliederung der gestalterischen Qualität der Bauten, Anlagen sowie deren Umgebung wegleitend.
- Von den Plänen gemäss Abs. 2 vorstehend darf vorbehältlich der Bestimmungen des Bebauungsplans sowie des übergeordneten Rechts aus wichtigen Gründen abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt wiederum eine zumindest gleichwertige und überzeugende Lösung resultiert.

### § 4 Geltendes und ergänzendes, übergeordnetes Recht

- Innerhalb des Perimeters gelten die nachstehenden Vorschriften.
- Soweit der Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten die Bestimmungen der kommunalen Bauordnung und der übergeordneten kantonalen und eidgenössischen Gesetzgebung.
- Für die im Bebauungsplan verwendeten Begriffe, Definitionen und Berechnungsweisen ist das kantonale Planungs- und Baugesetz (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] massgebend.

## Bau- und Nutzungsbestimmungen

### § 5 Nutzweise

Wohnen sowie höchstens nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig.

### § 6 Baubereich

- Oberirdische Bauten sind innerhalb des im Plan eingetragenen Baubereichs zu erstellen.
- Unterirdische Bauten dürfen nur innerhalb des Bau-

bereichs für unterirdische Bauten erstellt werden.

### § 7 Baubereich Tiefgaragenzufahrt

- Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist im Situationsplan festgelegten Baubereich Tiefgaragenzufahrt zu realisieren. Von der Lage und Grösse kann unter Begründung abgewichen werden, sofern die Sicherheit weiterhin gewährleistet ist.
- Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist gut in die Aussenraumgestaltung zu integrieren.

### § 8 Grundmasse

- Für die Hochbaute gelten die folgenden Masse:

<b>Kote Erdgeschoss (+/- 20cm)</b>	466.60 müM
<b>Höchster Punkt der Dachkonstruktion</b>	20.1 m ü. Kote EG
<b>Max. Anrechenbare Geschossfläche</b>	1385 m <sup>2</sup>
<b>Max. Anzahl Vollgeschosse</b>	5
<b>Max. Geschosshöhe</b>	3.2 m

- Nicht an die anrechenbare Geschossfläche anzurechnen sind:
  - die Erschliessungsflächen im Untergeschoss;
  - Querschnittsflächen von Aussenwänden;
  - allgemein zugängliche Gemeinschaftsräume;
  - Attika- / Dachgeschosse sofern sie nicht grösser als 60% des darunter liegenden Vollgeschosses sind.

## Gestaltungsvorschriften

### § 9 Gestaltung

- Die Gestaltung der Baute, Anlagen und Freiräume erfolgt gestützt auf das Richtprojekt gemäss §3.
- Bauten, Anlagen und Aussenräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.

### § 10 Dachgestaltung

- Das Hauptdach ist als Flachdach zu erstellen. Es ist nicht für den Aufenthalt bestimmt.
- Das Dach dient dem ökologischen Ausgleich, der Retention von Regenwasser, dem Mikroklima und der Energieproduktion (PV-Anlage).
- Die nicht von PV-Anlagen oder anderer Anlagen genutzte Dachfläche ist extensiv zu begrünen.

### § 11 Grünflächen und Bepflanzung

- Die Bepflanzung hat mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu erfolgen. Diese müssen genügend Wurzelraum, auch für grosswachsende Gehölze zur Verfügung haben. Die Bepflanzung muss zu einer ökologischen Aufwertung beitragen.
- Die Aussen- und Freiräume sind so zu gestalten, dass die Bewohnerschaft vor übermässiger Wärmeeinwirkung geschützt ist. Dazu gehören:
  - eine ausreichende Beschattung,
  - die Förderung der Wasserverdunstung durch unversiegelte Flächen und Pflanzenbewuchs, sowie
  - Oberflächen und Beläge, welche wenig Wärme absorbieren.

### § 12 Aussenraum

- Der Aussenraum ist als Aufenthaltsort auszubilden und ökologisch wertvoll und entsprechend seiner Funktion zu gestalten. Die Gestaltung des Aussenraumes soll einen öffentlichen Charakter vermitteln.
- Es sind möglichst sickerfähige Beläge zu wählen und Bodenversiegelungen sind auf das Nötigste zu beschränken.
- Für die Gestaltung des Aussenraums sind standortgerechte Pflanzen gemäss § 11 zu verwenden.
- Die im Situationsplan 1:500 (Richtprojekt) als Freiräume gekennzeichnete Flächen besitzen Anordnungs-spielraum. Die Gartenbereiche sind als private Aussenräume der Wohnnutzungen zu gestalten. Es ist eine offene Gliederung mit abwechslungsreicher Gehölzstruktur vorzusehen.
- Die im Situationsplan 1:500 (Richtprojekt) dargestellte Spiel- und Aufenthaltsfläche besitzt Anordnungs-spielraum und hat mindestens 275 qm zu umfassen.
- Die im Situationsplan 1:500 (Richtprojekt) dargestellte Nutzgartenfläche besitzt Anordnungs-spielraum.
- Die Übergänge von privaten Grünbereiche zu allgemeinen Bereichen sind subtil auszugestalten. Sträucher und Kleingehölze sind zulässig. Grosse Hecken und Einfriedungen etc. hingegen sind nicht zulässig.

## Erschliessung und Parkierung

### § 13 Erschliessung Fussverkehr

- Entlang der im Situationsplan 1:500 (Richtprojekt) schematisch dargestellten Linienführung ist ein hindernisfreier Fussweg mit einer Mindestbreite von 1.2m zu erstellen.
- Es ist entsprechend der Plandarstellung ein barrierefreier Zugang zum Gebäude zu erstellen.

### § 14 Abstellplätze für motorisierten Individualverkehr

- Die Anzahl der Bewohnendeparkplätze wird auf 16 Stellplätze festgesetzt. Diese sind unterirdisch zu errichten.
- Die Anzahl der Besuchendeparkplätze wird auf 3 festgelegt. Letztere sind entlang der Lindenbergstrasse zu erstellen, zu kennzeichnen und dauerhaft als solche zu betreiben und sickerfähig zu gestalten.
- Die Abstellplätze sind mit einer Grundinstallation für elektrische Ladestationen auszurüsten, so dass bei Bedarf E-Ladestationen (Wallboxen) angebracht werden können.

### § 15 Veloabstellplätze

- Die Anzahl an Veloparkplätze wird auf mindestens 1 je erstelltes Zimmer festgelegt.
- Veloparkplätze sind Eingangsnah oder in der Tiefgarage zu erstellen. Die Langzeitparkplätze müssen überdacht sein, bei den Kurzzeitparkplätzen ist eine Überdachung erwünscht.
- In der Tiefgarage sind eine angemessene Anzahl an Abstellplätze für Cargobikes und Velos mit Anhängern zu errichten.
- In der Tiefgarage sind eine angemessene Anzahl an Ladeinfrastrukturen für Elektrovelos einzurichten.

## Energie, Entwässerung und Entsorgung

### § 16 Abfallsammelstellen

- Die Entsorgung von Kehricht erfolgt über die Entsorgungsstelle an der Gartenstrasse 5.
- Die Entsorgung von Grüngut erfolgt über die im Situationsplan gekennzeichneten Entsorgungsstelle im Nordwesten des Grundstücks.

### § 17 Regenwasser

Regenwasser ist im Geltungsbereich zurückzuhalten und zu versickern. Der Umgang (Versickerung und Rückhaltung) mit Regenwasser ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

### § 18 Energie und Beleuchtung

- Der Wärmebedarf des Gebäudes erfüllt mindestens den Zielwert entsprechend SIA380/1 (Ausgabe 2016).
- Mit dem vom nationalen Parlament verabschiedeten CO<sub>2</sub>-Gesetz wird verlangt, dass die Wärme- und Kälteerzeugung CO<sub>2</sub>-neutral erfolgt. Damit dürfen Bauten bis spätestens 2050 kein CO<sub>2</sub> mehr ausstossen.
- Als Wärmequellen sind Wärmepumpen und der Anschluss an das örtliche konzessionierte Fernwärmenetz oder gleichwertiges zulässig.
- Auf dem Dach sind Photovoltaikanlagen mit einer Mindestnennleistung von 180 Wp pro m<sup>2</sup> zu errichten.
- Die Lichtverschmutzung ist auf das notwendige Minimum zu reduzieren.

## Schlussbestimmungen

### § 19 Inkrafttreten

- Der einfache Bebauungsplan «Lindenbergstrasse» tritt am Tag der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.
- Der Gemeinderat Hünenberg publiziert das Datum der Inkraftsetzung.