

Ordentlicher Bebauungsplan Schlattwäldli

Formale Überführung im einfachen Verfahren gemäss §40 PBG
1:500

Beschluss Gemeinderat Einleitung Vorprüfung:

Kantonale Vorprüfung:

1. Öffentliche Auflage vom _____ bis _____

Publiziert im Amtsblatt Nr. _____ Bescheinigt von der Abteilung Bau und Planung:

Publikationsdatum _____

Beschluss Gemeinderat am: _____

2. Öffentliche Auflage vom _____ bis _____

Publiziert im Amtsblatt Nr. _____ Bescheinigt von der Abteilung Bau und Planung:

Publikationsdatum _____

Kantonale Genehmigung: _____



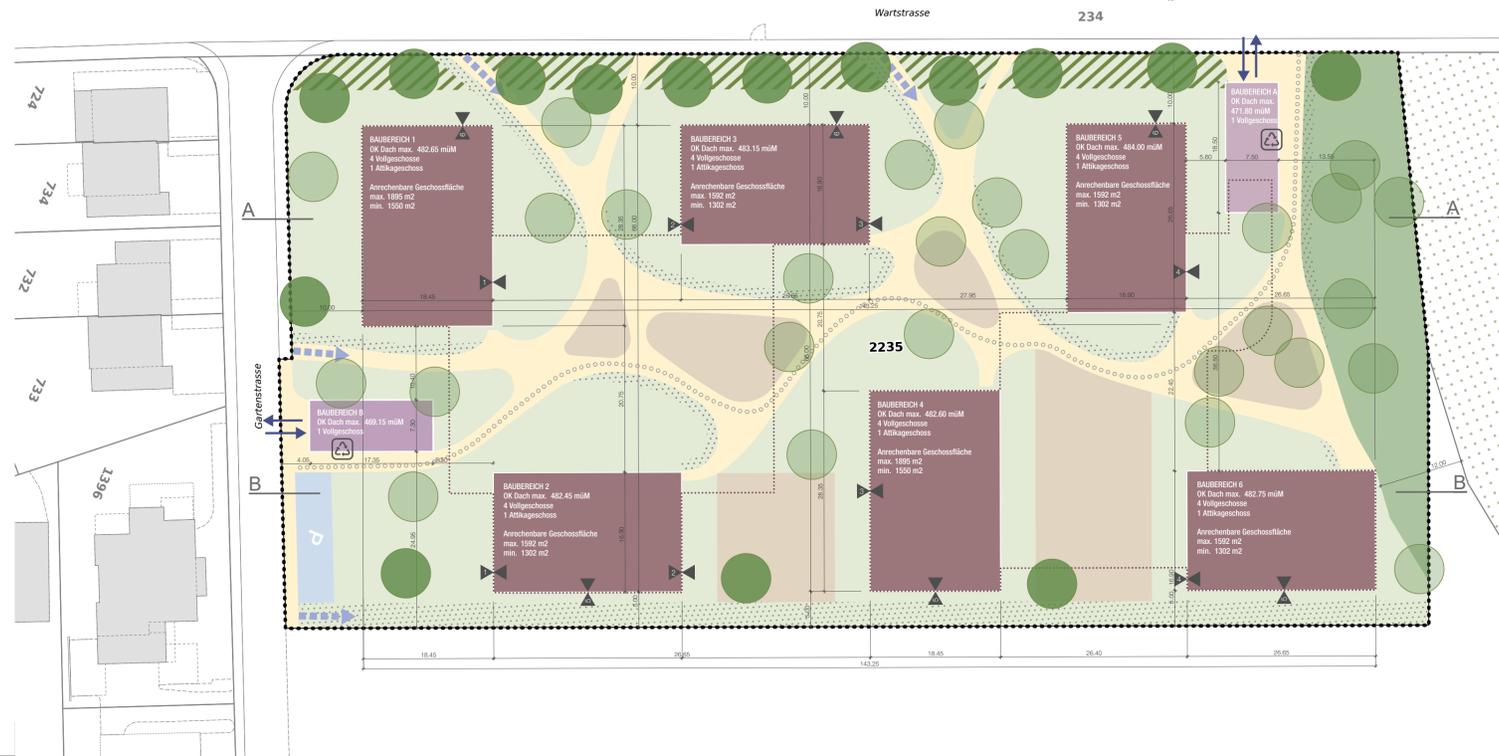
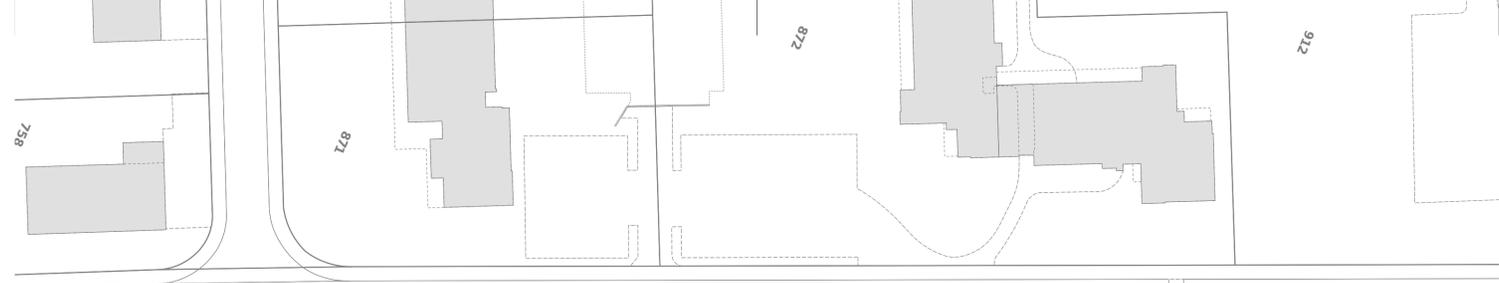
Erstellt: 11.12.2024
Massstab: 1:500
Plangrösse: 840 x 594 mm

FESTSETZUNGSINHALT

- Perimeter Bebauungsplan
- Fluchtbezug
- Baubereich mit Grössenangaben
- Baubereich Einfahrt Tiefgarage
- Baubereich unterirdisch
- Baum, verbindliche Pflanzung
- Baum, schematisch
- Entsorgung, integriert in Baubereich, schematisch
- Spiel- und Aufenthaltsfläche
- begrünter Aussenraum
- abgestufter Waldrand mit Strauchgürtel und Krautsaum
- durchgehende Pflanzfläche mit Sträuchern
- Ein- und Ausfahrt PW-Einstellhalle
- unentgeltliches öffentliches Fuss- und Fahrwegrecht
- Feuerwehr und allg. Notzufahrt
- oberirdische Parkierung
- Erschliessungsfläche, schematische Darstellung
- Schotterwiese begrünt und befahrbar

ORIENTIERUNGSINHALT

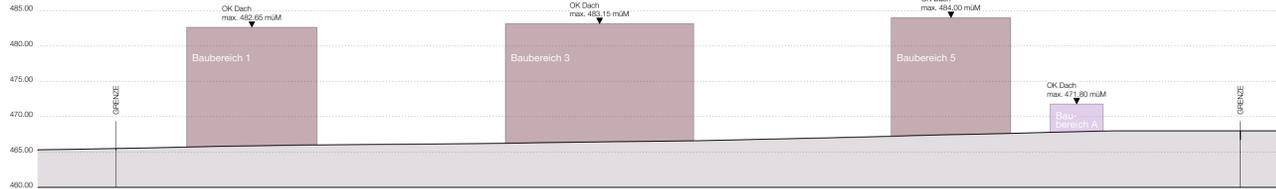
- Vermassung in Meter
- Wald



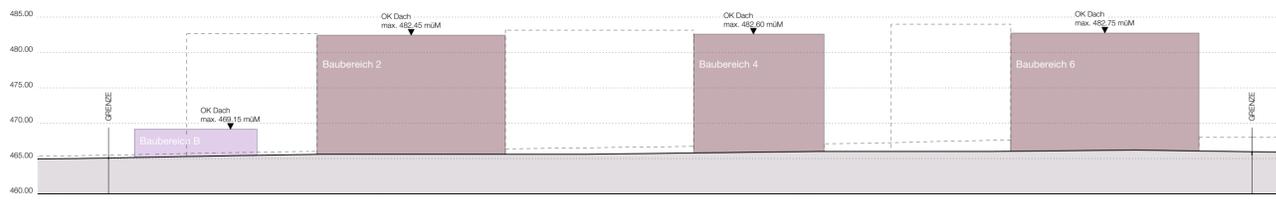
SITUATIONSPLAN 1:500



SCHEMASCHNITT 1:500 A - A



SCHEMASCHNITT 1:500 B - B



SONDERBAUVORSCHRIFTEN

- Art. 1 Zweck**
Die planerische Absicht besteht darin, Voraussetzungen zu schaffen für qualitativ hochstehenden Wohnungsbau in ortsbaulicher, architektonischer und funktionaler Hinsicht. Mehrheitlich sollen preisgünstige, familienfreundliche Mietwohnungen im Sinne der Zuger Wohnbauförderung erstellt werden.
- Art. 2 Bebauung**
 - ¹ Ausnützung
Die maximal mögliche anrechenbare Geschossfläche beträgt 9'250 m². Die Verteilung der anrechenbaren Geschossfläche auf die Baubereiche ist frei.
 - ² Anzahl der Geschosse Baubereiche 1-6
Im Endausbau sind alle sechs Baubereiche zu überbauen. Die Anzahl der Vollgeschosse und der Attikageschosse muss auf allen Baubereichen gleich sein.
 - ³ Grösse der Baubereiche 1-6 resp. A und B
Länge und Breite haben einen Toleranzwert von ±1.00 m zu jeder Seite.
 - ⁴ Lage der Baubereiche 1-6
Die Baubereiche haben zueinander Fluchtbezüge. Die Fluchtbezüge haben im Bebauungsplan gleiche Nummern und sind mit gegeneinander gerichteten Pfeilen markiert. Unter Wahrung der zwingenden Grenzabstände und der Grössendefinition der Baubereiche haben die Fluchtbezüge Toleranzwerte von ±1.00 m.
 - ⁵ Attikageschoss
Attika- und Vollgeschosse können gleichen Fassadenfluchten haben.
 - ⁶ Gemeinschaftsräume
Es muss ein Gemeinschaftsraum mit einer Bodenfläche von minimal 50 m² erstellt werden. Die Platzierung ist innerhalb der Baubereiche 1-6 frei wählbar.
- Art. 3 Gestaltung**
 - ¹ Bauten auf Baubereiche 1-6
Gebäude auf den Baubereichen 1-6 sind einheitlich zu gestalten. Attikageschosse können sich von den Vollgeschossen bezüglich Gestaltung und Materialität unterscheiden.
 - ² Material und Farbkonzept
Mit der Baueingabe ist ein Farb- und Materialkonzept einzureichen.
 - ³ Dachformen Baubereiche 1-6
Alle Gebäude sind mit begrüntem Flachdachern abzuschliessen.
- Art. 4 Erschliessung**
 - ¹ Einstellhallen
Die Parkierung muss in zwei Einstellhallen untergebracht sein. Die Einstellhalle Nord muss von der Wartstrasse, die Einstellhalle Süd von der Gartenstrasse her erschlossen sein. Die Rampen können überdacht sein. Einstellhallen haben einen minimalen Grenzabstand von 1.00 m.
 - ² Anzahl Parkplätze
Die max. Anzahl Parkplätze beträgt 116. In dieser Anzahl sind die Parkplätze für Besuchende ebenfalls enthalten.
 - ³ Abstellplätze für Velo
Die Veloräume sind innerhalb der Gebäude anzuordnen. Pro Zimmer ist ein Abstellplatz für Velo/Mofa vorzusehen.
 - ⁴ Erschliessungswege zu den Baubereichen
Erschliessungswege haben die minimale Breite von 2.00 m. Die Fuss- und Velowege sind mit einer befestigten Oberfläche auszubilden. Der Verlauf der Wege ist in einer freien Form zu erstellen.
 - ⁵ Notzufahrten und Anlieferungen
Die Erschliessung der Gebäude mit PW erfolgt primär durch die Einstellhalle. Die Zufahrt für Lieferwagen ist jedoch über die Not- und Feuerwehzufahrten möglich. Die Fusswege werden für die Nutzung als Zufahrten auf den Seiten mit begrünter Randbereiche (Schotterterrassen) auf das erforderliche Mass von 3.50 m verbreitert. Die Notzufahrt am östlichen Grundstücksrand zu den Baubereichen 2, 4 und 6 wird mit Schotterterrassen ausgeführt und ist zu begrünen.
 - ⁶ Öffentliche Fuss- und Fahrwege
Die dargestellte öffentliche Fuss- und Fahrwegverbindung ist öffentlich zugänglich auszugestalten und dauerhaft als solche freizuhalten.
- Art. 5 Umgebungsgestaltung**
 - ¹ Spielplätze und Gemeinschaftsbereiche
Die Flächen für Kinderspielplätze sind in der Mittelzone zwischen den Gebäuden angeordnet. Die Grösse der auszuweisenden Fläche richtet sich nach der Bauordnung der Gemeinde Hünenberg.
 - ² Bepflanzung
Die Bepflanzung hat mit einheimischen Baum- und Straucharten zu erfolgen.
 - ³ Waldrand
Auf den Flächen im Bereich des Waldabstandes ist ein abgestufter Waldrand mit Strauchgürtel und Krautsaum zu entwickeln.
 - ⁴ Bäume und Sträucher
Entlang der Wartstrasse sind die Standorte der Bäume definiert. Die restlichen Bäume und Sträucher sind dem Charakter der Gesamtumgebung entsprechend, in freier Anordnung zu pflanzen.
 - ⁵ Pflanzflächen
Entlang der Gartenstrasse ist eine durchgehende Pflanzfläche mit Strauch- und Staudenpflanzungen zu erstellen. Die restlichen Pflanzflächen sind entsprechend dem Richtkonzept Umgebung anzulegen.
 - ⁶ Baugesuch
Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen, welcher Wegführungen, Form und Inhalt von Spiel- und Aufenthaltsbereichen und Materialisierung resp. Bepflanzung verbindlich festlegt.
- Art. 6 Siedlungsökologie**
 - ¹ Entwässerung
Die schlechte Durchlässigkeit des Baugrundes verunmöglicht die örtliche Versickerung des auf den Neubauten anfallenden Meteorwassers. Dachwasser und übrige Oberflächenwasser sind daher mit Retentionsbauwerken abzuleiten. Mit dem Baugesuch ist ein detailliertes Entwässerungsprojekt einzureichen. Das Meteorwasser von Erschliessungsstrassen ist über die Schulter versickern zu lassen. Die Vorschriften des Gewässerschutzes sind verbindlich.
 - ² Begrünte Flachdächer
Sämtliche Flachdächer sind begrünt.
 - ³ Wärmeerzeugung und Wärmeverluste
Die Gebäudehülle muss die Einzelbauteilanforderungen nach Minergie 2007 erfüllen. Die Wärmeerzeugung erfolgt nach Minergieanforderungen.
- Art. 7 Allgemeine Bestimmungen**
Sofern der Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften der Bauordnung und des Zonenplans der Gemeinde Hünenberg. Der Gemeinderat kann kleine Abweichungen bewilligen. Bei Änderungen des Zonenplans und/oder der Bauordnung ist der Bebauungsplan zu überprüfen.