



GEMEINDE HÜNENBERG

ORDENTLICHER BEBAUUNGSPLAN DERSBACH-LANGRÜTI



PLANUNGSBERICHT

Nach Art. 47 Raumplanungsverordnung
Formale Überführung im einfachen Verfahren gemäss §40 PBG

16.09.2025

ABKÜRZUNGEN

<i>aGF</i>	<i>Anrechenbare Geschossfläche</i>
<i>AV</i>	<i>Amtliche Vermessung</i>
<i>AZ</i>	<i>Ausnützungsziffer</i>
<i>BBP</i>	<i>Bebauungsplan</i>
<i>BGF</i>	<i>Bruttogeschossfläche</i>
<i>BO</i>	<i>Bauordnung</i>
<i>bp</i>	<i>Bebauungsplanpflicht</i>
<i>FH</i>	<i>Fassadenhöhe</i>
<i>GH</i>	<i>Gesamthöhe</i>
<i>IVHB</i>	<i>Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe</i>
<i>MIV</i>	<i>Motorisierter Individualverkehr</i>
<i>OPR</i>	<i>Ortsplanungsrevision</i>
<i>ÖV</i>	<i>Öffentlicher Verkehr</i>
<i>PBG</i>	<i>Planungs- und Baugesetz</i>
<i>REK</i>	<i>Raumentwicklungskonzept</i>
<i>RPG</i>	<i>Raumplanungsgesetz des Bundes</i>
<i>RPV</i>	<i>Raumplanungsverordnung des Bundes</i>
<i>RP</i>	<i>Richtplan</i>
<i>V PBG</i>	<i>Verordnung zum Planungs- und Baugesetz</i>

IMPRESSUM

AUFTRAGGEBERIN

Einwohnergemeinde Hünenberg
Chamerstrasse 11
6331 Hünenberg

GEMEINDE

Hünenberg
Chamerstrasse 11
6331 Hünenberg

BEARBEITUNG

stadtlandplan AG
Baselstrasse 21
6003 Luzern
www.stadtlandplan.ch

STAND

Beschluss Gemeinderat
Öffentliche Auflage
Kantonale Vorprüfung

23. September 2025
12. Juni – 11. Juli 2025
31. Januar – 31. März 2025

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUSGANGSLAGE	4
1.1.	Anlass und Aufgabenstellung	4
1.2.	Bestandteile	4
1.3.	Ziele	4
1.4.	Perimeter	5
1.5.	Verfahrensablauf	5
1.6.	Wesentliche Grundlagen und Rahmenbedingungen	6
1.7.	Kommunale Nutzungsplanung	7
1.7.1.	Abgleich Nutzungsplanung und Bebauungsplan nach altem Recht	8
1.7.2.	Wesentliche Vorzüge des Bebauungsplans	8
2.	ÜBERFÜHRUNG BEBAUUNGSPLAN	9
2.1.	Erläuterungen des Bebauungsplans	9
2.1.1.	Allgemein	9
2.1.2.	Bebauung und Nutzung	9
2.1.3.	Freiraum	10
2.1.4.	Verkehr	11
2.1.5.	Umwelt, Ver- und Entsorgung	11
2.2.	Überführung der Sonderbauvorschriften	12
2.2.1.	Anpassungen	12
2.2.2.	Änderungen der Sonderbauvorschriften	14
2.2.3.	Abgleich Nutzungsplanung und Bebauungsplan nach neuem Recht	15
2.3.	Überführung des Situationsplans	15
2.3.1.	Änderungen ohne situative Dokumentation	15
2.3.2.	Änderungen mit situativer Dokumentation	16
3.	VERFAHREN	19
3.1.	Kantonale Vorprüfung	19
3.2.	Öffentliche Auflage	19
3.3.	Beschluss Gemeinderat	20
	ANHANG	21

1. AUSGANGSLAGE

1.1. Anlass und Aufgabenstellung

Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes

Die Revision vom 22. Februar 2018 des Planungs- und Baugesetzes vom 26. November 1998 (neu PBG; BGS 721.11) ist per 1. Januar 2019 in Kraft getreten. Mit dieser Gesetzesänderung hat der Kantonsrat insbesondere festgelegt, dass die Gemeinden gemäss § 71 Abs. 1 neu PBG ihre Vorschriften bei der nächsten Ortsplanungsrevision, spätestens jedoch bis Ende 2025, an das neue PBG sowie an die sich an der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) orientierenden Baubegriffe und Messweisen der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 20. November 2018 (neu V PBG; BGS 721.111) anzupassen haben.

Überführung der BBP an neue Vorgaben und Messweisen

Unabhängig davon, ob die Bebauungspläne bereits vollständig umgesetzt wurden, sieht § 71 Abs. 1 PBG vor, dass die bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne sowie die Sonderbauvorschriften an die neuen Vorgaben des PBG sowie dessen Verordnung angepasst werden. In diesem Zusammenhang ist ein Bericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) zu erstellen.

1.2. Bestandteile

Bisheriger BBP wird ersetzt

Der vorliegende Bebauungsplan Dersbach Langrüti vom 16.09.2025 ersetzt den bisherigen Bebauungsplan Dersbach Langrüti genehmigt am 07.04.2010 und besteht aus folgenden Dokumenten:

- a) Bebauungsplan Dersbach Langrüti 1:500 inkl. Sonderbauvorschriften vom 16.09.2025
- b) Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 16.09.2025
- c) Beilagen:
 1. Grobbeurteilung des Lärmschutzes vom 09.02.2007
 2. Lärmschutznachweis vom 27.09.2008
 3. Vereinbarung Heckenbepflanzung vom 06.10.2009

1.3. Ziele

Mit der Überführung des Bebauungsplans werden folgende Ziele verfolgt:

- a) Einführung der neuen Baubegriffe und Messweisen nach IVHB
- b) Entfernung der veralteten und nicht mehr gültigen Bestimmungen aus dem Bebauungsplan
- c) Durchführung einer formellen Überführung ohne inhaltliche Anpassungen
- d) Aufnahme und Sicherung des Bestandes und der Vorzüge
- e) Schaffung der rechtlichen Gültigkeit und Planungssicherheit

1.4. Perimeter

Der Bebauungsplan Dersbach Langrüti liegt im südlichen Gemeindegebiet angrenzend des Strassenknotens der Dersbacher- und Luzernerstrasse. Der Perimeter wird mit der Überführung ins neue Recht unverändert übernommen und umfasst 7592 m². Der Perimeter umfasst folgende Grundstücks-Nr. 2224 - 2230, 2265, 3361 - 3367.

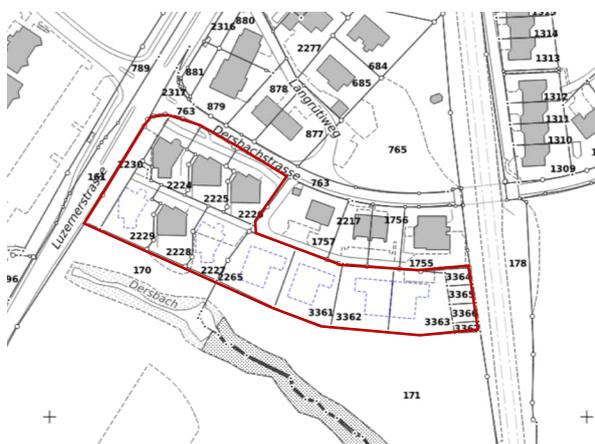


Abb. 1: Ausschnitt Grundbuchplan (www.zugmap.ch, Stand Oktober 2024), Perimeter rot gekennzeichnet



Abb. 2 Luftbild (map.geo.admin.ch, Stand 2022), Perimeter rot gekennzeichnet

1.5. Verfahrensablauf

Die vorliegende Überführung wird nach dem Verfahren «D» (vgl. Abb. 3) durchgeführt. Es handelt sich dabei um ein einfaches Verfahren für einen ordentliche Bebauungsplan ohne Inhaltliche Anpassungen (Übernahme neue Begrifflichkeiten und Messweisen der IVHB).

	Aufhebung		Formale Überführung		Inhaltliche Anpassung und formale Überführung			
	Aufhebung BBP	Anpassung Einzelbauweise Aufhebung BBP	einfacher BBP einfaches Verfahren	ordentlicher BBP einfaches Verfahren	einfacher BBP einfaches Verfahren	ordentlicher BBP einfaches Verfahren	ordentlicher BBP ohne KKV ² ordentliches Verfahren	ordentlicher BBP inkl. KKV ordentliches Verfahren
Kategorie	A	B	C	D	E	F	G	H
Gesetzliche Grundlage	§ 39 Abs. 4 PBG	§ 39 Abs. 4 PBG	§ 40 I Bst. b PBG	§ 40 I Bst. a PBG	§ 40 I Bst. b PBG	§ 40 I Bst. a PBG	§ 39 Abs. 4 PBG	§ 39 Abs. 4 PBG
Konkurrenzverfahren	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Ja
Vorentscheid GR	Ja	Ja	Nein	Nein	Nein	Nein	Ja	Ja
Kt. Vorprüfung	Ja	Ja	Nein	Ja	Nein	Ja	Ja	Ja
Öff. Auflage	Ja	Ja	Nein ³	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Mitwirkungsrecht	Einwendung	Einwendung	Einsprache ⁴	Einwendung	Einsprache ⁵	Einwendung	Einwendung	Einwendung
Beschluss	Einwohner-gemeinde / GGR	Einwohner-gemeinde / GGR	Gemeinde-/ Stadtrat ⁶	Gemeinde-/ Stadtrat	Gemeinde-/ Stadtrat ⁶	Gemeinde-/ Stadtrat	Einwohner-gemeinde / GGR	Einwohner-gemeinde / GGR
Kt. Genehmigung	Ja	Ja	Nein	Ja	Nein	Ja	Ja	Ja

Abb. 3: Verfahrensablauf und Zuständigkeit gem. Merkblatt betreffend Umgang mit BBP nach bisherigem Recht (Baudirektion Kanton Zug)

Für die Überführung des Bebauungsplans Dersbach Langrüti ist, gemäss Verfahren «D», folgender Zeitplan vorgesehen:

Verfahrensschritt	Zeitraum
Erarbeitung Überführung Bebauungspläne (Pläne, Vorschriften und Planungsbericht) inkl. Besprechungen mit Gemeinde	Aug. – Dez. 2024
Beratung in Bau- und Planungskommission	11. Dez. 2024
Gemeinderat: Freigabe zur Vorprüfung	31. Jan. 2025
Kantonale Vorprüfung	31. Jan. – 31. März 2025
Ggf. Anpassungen Bebauungspläne	April 2025
Beratung in Bau- und Planungskommission	Mai 2025
1. Öffentliche Auflage (30 Tage)	12. Juni – 11. Juli 2025
Behandlung von Einwendungen	Juli – Sep. 2025
Gemeinderat: Beschluss	23. Sep. 2025
2. Öff. Auflage (20 Tage) und Einreichung zur Genehmigung	2. Okt. – 21. Okt. 2025

Tab. 1: Zeitplan Überführung BBP nach Verfahren «D»

1.6. Wesentliche Grundlagen und Rahmenbedingungen

Nationale Grundlagen	Mit der Überführung des Bebauungsplans bleiben die Ziele und Grundsätze des Raumplanungsgesetzes (Art. 1 und 3 RPG) weiterhin berücksichtigt. Es werden keine Sachpläne und Konzepte des Bundes tangiert.
Kantonale Gesetzgebung	Das PBG vom 26.11.1998 (Stand 23.10.2021) sowie die dazugehörige Verordnung (V PBG) vom 20.11.2018 (Stand 01.01.2024) dienen als zentrale Grundlage für die Überführung des Bebauungsplans.
Kantonaler Richtplan	Durch die Überführung des Bebauungsplans wird der gesamtheitlichen Sicht des kantonalen Richtplans weiterhin Rechnung getragen.
Altrechtlicher Bebauungsplan Dersbach Langrüti	Der bestehende Bebauungsplan Dersbach Langrüti dient als Grundlage zur Überführung. Er besteht aus folgenden Dokumenten: <ul style="list-style-type: none"> a) Bebauungsplan 1:500 inkl. Sonderbauvorschriften, genehmigt am 07.04.2010 -> vgl. Anhang B b) Grobbeurteilung des Lärmschutzes vom 09.02.2007 -> vgl. Beilage 1 c) Lärmschutznachweis vom 27.09.2008 -> vgl. Beilage 2 d) Vereinbarung Heckenbepflanzung vom 06.10.2009 -> vgl. Beilage 3 e) Zustimmungserklärung Grundeigentümerschaften vom 17.06.2013 f) GR-Beschluss Ausnützung UG vom 25.06.2013 g) Planungsbericht vom 14.08.2008 (orientierend)
Kommunale Planungsunterlagen	Folgende weitere Grundlagen auf kommunaler Ebene werden zur Überführung des Bebauungsplans beigezogen: <ul style="list-style-type: none"> a) Zonenplan, Stand: 25.11.2019 b) Bauordnung 2004, Stand: März 2022 c) Kommunaler Richtplan Ausgabe vom 20.08.2014

- d) Raumentwicklungskonzept 2040 vom 05.04.2022
- e) Zonenplan Entwurf OPR vom 08.08.2024, Fassung für die kantonale Vorprüfung
- f) Bauordnung Entwurf OPR vom 08.08.2024, Fassung für die kantonale Vorprüfung
- g) Kommunalen Richtplan (Plan + Text) Entwurf OPR vom 08.08.2024, Fassung für die kantonale Vorprüfung

1.7. Kommunale Nutzungsplanung

Der rechtskräftigen kommunalen Nutzungsplanung (bestehend aus Bauordnung mit Stand März 2022 und Zonenplan mit Stand 25.11.2019) steht die Ortsplanungsrevision (OPR) mit Stand vom 8. August 2024 gegenüber, welche vom 29. August bis 11. Oktober 2024 öffentlich auflag.



Abb. 4: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan 2019, Gemeinde Hünenberg

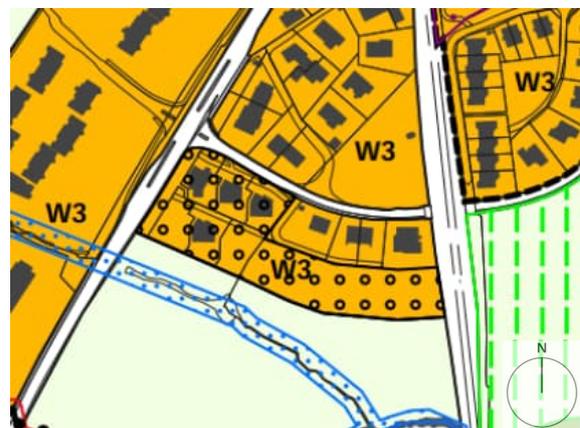


Abb. 5: Ausschnitt Zonenplan Entwurf vom 08.08.2024, Gemeinde Hünenberg

	Wohnzone 2a (W2a)
	Wohnzone 2b (W2b)
	Wohnzone 3 (W3)
	Landwirtschaftszone (L)
	Bebauungsplanpflicht (bp)
	Arealbebauung (abe)

	W3	Wohnzone 3
	L	Landwirtschaftszone
	ebp	Einfache Bebauungsplanpflicht
	PW	Preisgünstiger Wohnungsbau
	LSG	Landschaftsschutzzone gemeindlich
	Gew	Zone für Gewässerraum
	mlpw	Massgebender Lärmgrenzwert: Planungswert

Im rechtskräftigen Zonenplan vom 25.11.2019 (siehe Abb. 4) liegt das Bebauungsplangebiet in der Wohnzone 2a (W2a). Der Perimeter liegt innerhalb einer Bebauungsplanpflicht (bp).

Zonenplan rechtskräftig (2019)

Im Entwurf der OPR (siehe Abb. 5) liegt das Bebauungsplangebiet in der Wohnzone (W3). Der Perimeter liegt weiterhin innerhalb einer Bebauungsplanpflicht. Zudem gilt der Planungswert als massgebender Lärmgrenzwert.

Zonenplan Entwurf OPR

1.7.1. Abgleich Nutzungsplanung und Bebauungsplan nach altem Recht

Gegenüberstellung BO und BBP	Bauordnung rechtskräftig 2004 (Stand 2022)	BBP Dersbach Langrüti (nach altem Recht)
Zone	Wohnzone 2a (W2a)	-
Max. Ausnützungsziffer	0.35	0.385
Max. Anzahl Vollgeschosse	2* (ohne zusätzliches At- tika/ DG)	2
Max. Firsthöhe (alt)/ Gebäudehöhe (neu)	7.5 m	Dachkote
Max. Geschosshöhe	3.0 m	-
Max. Gebäudelänge	35 m	-

* 2. Geschoss nur als voll ausgebautes Dachgeschoss zulässig

Abweichungen Der Bebauungsplan Dersbach Langrüti (genehmigt am 07.04.2010) weicht in folgenden Punkten von der rechtskräftigen Bauordnung 2004 ab:

- a) Erhöhung der Ausnützungsziffer um 10% (0.035) von 0.35 auf 0.385 gem. § 35 Abs. a Bauordnung 2004.

1.7.2. Wesentliche Vorzüge des Bebauungsplans

Vorzüge gemäss PBG Gemäss § 32 Abs. 2 PBG sind folgende wesentliche Vorzüge aufzuweisen:

- a) besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume;
- b) besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild.

Vorzüge des Bebauungsplans Durch die Terrainanpassung fügen sich die Gebäude harmonisch in die Topografie ein und berücksichtigen so das Siedlungs- und Landschaftsbild. Mit einer sinnvollen Gebäudestellung wird eine optimale Besonnung und eine Minimierung von Lärm erreicht. Gezielte Ausgleichsmassnahmen, wie die Gestaltung und Renaturierung des Dersbachs, verbessert die ökologische und ästhetische Qualität.

2. ÜBERFÜHRUNG BEBAUUNGSPLAN

2.1. Erläuterungen des Bebauungsplans

Die folgenden Erläuterungen wurden sinngemäss aus dem ursprünglichen Planungsbericht übernommen und wo nötig ergänzt.

2.1.1. Allgemein

Der Bebauungsplan Dersbach Langrüti gilt für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter. Geltungsbereich

Soweit der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften der Bauordnung der Gemeinde Hünenberg. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten kantonalen und eidgenössischen Rechts. Übergeordnetes Recht

Der Gemeinderat kann kleinere Abweichungen zum Bebauungsplan bewilligen. Abweichungen

2.1.2. Bebauung und Nutzung

Die Baubereiche werden in ihrer Dimensionierung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Die Erstellung von Bauten sowie zukünftige Um- oder Ersatzneubauten sind nur innerhalb der Baubereiche möglich. Bauliche Änderungen müssen sich in die Siedlung einordnen. Baubereiche

Die Nutzungen sämtlicher Baubereiche werden durch die Zonenvorschriften der Bauordnung der Gemeinde Hünenberg bestimmt. Nutzung

Auf den Parzellen Nrn. 2224, 2225, 2226, 2227, 2228 und 2229 deckt sich die Richtung des Sonnenlaufes Süd-Ost und West an diesem Standpunkt auch mit der Aussichtslage. Somit besteht die Möglichkeit die lärmempfindlichen Räume (Wohn- und Schlafräume) aus dem Immissionsbereich der Kantonsstrasse abzdrehen. Die Baukörper stehen in einem geringen Abstand zueinander, deswegen ist die Abwinkelung der Gebäude sehr wichtig. Dadurch entstehen spannende Zwischenräume, welche orientiert zur Aussichtslage eine Grosszügigkeit aufweisen. Die beim Nachbarhaus geschlossene Schallfassade, ist auf der gegenüberliegenden Seite die Wohn und Aussenbereichszone. Aus den Schallkriterien entsteht daraus ein gewollter und vom Nachbarhaus nicht einsehbarer intimer Bereich. Gebäudestellung Parz. Nrn. 2224 bis 2229

Die Hausreihe ist parallel zur bestehenden Erschliessungsstrasse ausgerichtet. Auf der Parzelle sind zwei freistehende Einfamilienhäuser und aus lärmschutztechnischen Überlegungen ein Doppeleinfamilienhaus geplant. Gebäudestellung Parz. Nrn. 2265, 3361, 3362, 3363

Das Gelände ist eine Senke und wirkt unnatürlich. Die Strassenlage ist erhöht und die umliegenden Häuser sind auf diese Strassenhöhe fixiert. Aus dem ursprünglichen Planungsbericht des Bebauungsplans Dersbach-Langrüti vom 14.08.2008 wird festgehalten, dass ein Höhenausgleich im Projekt so eingeplant werden, dass ein natürlicher Übergang sichtbar wird. Dabei wird beschrieben, dass die Fundation der oberen Hausreihe auf dem gewachsenen Gelände stehen und bis zur Kellerdecke im neuen Quartierstrassenbereich aufgefüllt werden soll. Die obere sowie die untere neue Quartierstrasse kann so ab der jetzigen Erschliessungstrasse ohne Gefälle angeschlossen werden. Mit dieser Auffüllung ist es möglich, einen Höhenausgleich zu den beiden Hausreihen von 1.30 m zu erzielen. Ab diesem Niveau ist jeweils die EG-Kote um 0.70 m angehoben. Die Garagierung bleibt jedoch auf dem Topografische Eingliederung

Strassenniveau. Es besteht die Möglichkeit die Untergeschossnutzungen sinnvoll mit Tageslicht zu versorgen. Eine Unterkellerung im Bachlaufniveau kann somit vermieden werden, da es nicht sinnvoll ist, die Häuser in die Senke zu bauen. Der angegliederte Baukörper der Garage liegt topografisch tiefer und ist mit einem Pultdach versehen. Diese Dachform ist bewusst so gewählt, damit abnehmend die Aussicht geöffnet werden kann. Der übrige Zwischenraum von 7.50 m ist nicht verbaut und bildet somit einen freien Durchblick.

2.1.3. Freiraum

Bachrenaturierung	Der Dersbach wird im Sinne der landschaftlichen Eingliederung und ökologischen Ausgleichsmassnahmen in einem im Bebauungsplan bestimmten Abschnitt renaturiert.
Uferbestockung	Bachuferbestockung: Heimische, standortgerechte Wildgehölze, Sträucher und Halbbäume wie Liguster, Heckenkirschen, Schneeball, Weiss- und Schwarzdorn, Haseln und Hartriegel.
Halbbäume	Halbbäume als Gruppenschwerpunkte: Schwarzerlen, Feldahorn und Traubenkirschen.
Ufersicherung	Ufer und Sohlensicherung: Nach Ingenieur biologischen Grundlagen. Stillwasserzonen mit Niedrigstwassergerinne.
Kraut-Saum	Abgrenzung zu landwirtschaftlicher Nutzfläche: Kraut-Saum von ca.5.00 m Breite, einmaljährig gemäht.

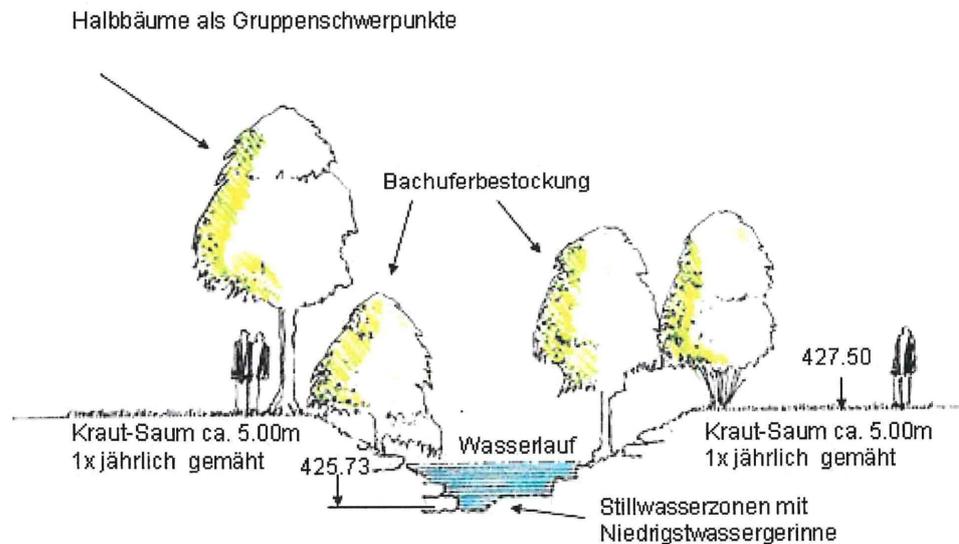


Abb. 6: Renaturierung des Bachlaufes (aus dem Planungsbericht BBP vom 14.08.2008, Karl Stampfli), Beratung durch Karl Marty, Gartenarchitekt, 6331 Hünenberg.

2.1.4. Verkehr

Ab der bestehenden Erschliessungsstrasse auf der Parzelle Nr. 1757 werden die nördlichen und südlichen drei Häuser je mit einer eigenen Strasse von 3 m Breite erschlossen. Hauseingang, Parkplätze und Doppelgarage sind über diese Querverbindungen bedienbar.

Erschliessung

Ein Fussweg zu den Bushaltestellen Richtung Rotkreuz / Cham wird über die Luzernerstrasse / Dersbachstrasse und auch über eine Querverbindung ermöglicht.

Fussweg

Aufgrund langer Gänge zu den Hauseingängen und den kleinen Parkplatzbedarf erscheint eine Sammelgarage nicht zweckmässig. Aus diesem Grund ist jedes Haus mit einer Doppelgarage ausgestattet, die einerseits das Gebäudepolster zur Kantonsstrasse bildet und andererseits für den Bewohner die gewünschte Unabhängigkeit erfüllt.

Parkierung Parz.
Nrn. 2224 bis 2229

Die Garagen sind auf der Ostseite als Anbau vorgesehen. Einerseits als Abschottung des Aussenbereiches zur Quartierstrasse und andererseits ermöglicht dieser Standort eine Dachterrassennutzung im Obergeschoss.

Parkierung Parz.
Nrn. 2265, 3361,
3362, 3363

2.1.5. Umwelt, Ver- und Entsorgung

Der Lärmschutznachweis des Ingenieurbüro Planteam GHS AG vom 27.09.2008 bildet die Grundlage dieses Bebauungsplanes. Der westliche Teil des Bebauungsplans ist durch die Kantonsstrasse starken Lärmbelastungen ausgesetzt. Der östliche Teil liegt im Immissionsreich der Bahnlinie.

Lärmschutznachweis

Die Gebäudeausrichtung zur Luzernerstrasse ist nach West-Nordwest orientiert, so kann die Schallproblematik mit den Gebäudestrukturen gelöst werden. Die angrenzenden Gebäudeteile sollen sekundäre Räume (Garagen, Geräte, Estrich und evtl. an der Fassade montierter Wintergarten) beinhalten, diese erzielen eine Polsterwirkung zu den bewohnten Räumen. Die Fassaden zur Bahnlinie im Osten sind ohne Fenster bei den lärmempfindlichen Räumen zu planen.

Lärmschutz

Der Baulinienabstand zur Luzernerstrasse im Westen wurde mit dem Tiefbauamt des Kantons Zug, Abt. Verkehrstechnik und Baupolizei, auf 8.00 m ab Strassenrand definiert. Im Osten ist ab der Bahngrenze ein Abstand von 12 m einzuhalten.

Baulinienabstand

Falls für die geplante Entsorgungsstelle beim «Bebauungsplan Dersbach-Langrüti» ein anderer rechtsverbindlicher Standort als auf GS-Nr. 2226 gefunden wird, alle Grundeigentümer des Bebauungsplans diesem zustimmen, dieser erstellt und angenommen ist, wird die Entsorgungsstelle auf GS-Nr. 2226 automatisch aufgehoben.

Entsorgung

2.2. Überführung der Sonderbauvorschriften

2.2.1. Anpassungen

Höhenregelung

Das V PBG lässt offen, ob die Höhe der Gebäude durch die Gesamthöhe, die Fassadenhöhe oder die Anzahl Vollgeschosse geschehen soll. Im vorliegenden Bebauungsplan wird die Höhe über maximale Höhenkoten «OK Dach» definiert, welche sich, wie die Gesamthöhe, am höchsten Punkt der Dachkonstruktion orientiert.



Abb. 7: Skizze Messweise höchster Punkt der Dachkonstruktion = Gesamthöhe gemäss § 31 PBV Kanton Zug

Anpassung Anzahl Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse wird von zwei auf drei erhöht. Grund dafür ist, dass das unterste Geschoss der jeweiligen Gebäude, welches bisher als Untergeschoss bezeichnet wurde, nach neuem Recht als Vollgeschoss definiert wird. Die neue Messweise zur Definition eines Unter- bzw. Vollgeschosses bezieht sich auf das gewachsene Terrain und nicht auf die Aufschüttungen. Diese Aufschüttungen bezeichnen im Bebauungsplan Dersbach-Langrüti die Vorzüge der landschaftlichen Eingliederung und sind in den Schnittansichten des Bebauungsplans in gelber Farbe ersichtlich.

Schnitt Bebauungsplan

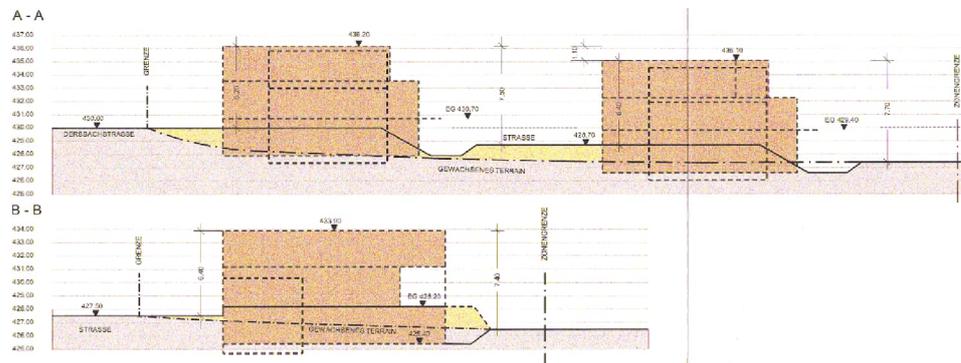


Abb. 8: Auszug Schnitt Bebauungsplan Dersbach Langrüti, genehmigt 07.04.2010

§ 23 Abs. 1 V PBG

Gemäss § 23 Abs. 1 V PBG sind Untergeschosse Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens 1,2 m über die Fassadenlinie hinausragt. Aus den Schnittansichten wird abgeleitet, dass das zulässige Mass für das Hinausragen des UG überschritten wird.

- - Fassadenlinie
- a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile
- b zulässiges Durchschnitmass für das Hinausragen des UG
- c zulässiges Mass für Untergeschosse
- Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie
- UG Untergeschoss
- UIB Unterirdische Baute

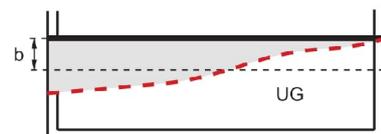


Abb. 9: Auszug Figur 6.2 Untergeschosse, IVHB Kanton Zug, Anhang 2 Skizzen, BGS 721.7-A2

An der Gesamthöhe der Gebäude bzw. der maximal bebaubaren Höhe der Baubereiche ändert sich mit der formalen Überführung und der damit verbundenen Änderung der Geschossdefinition nichts, weil die Höhenregelungen durch die Höhenkoten «OK Dach» gegeben sind.	Geschossdefinition ohne Auswirkung auf Gesamthöhe
An der max. möglichen Ausnützung ändert sich nichts, da aufgrund der vorgegebenen max. Höhenkoten kein zusätzliches Attika- oder Dachgeschoss zu den drei Vollgeschossen gebaut werden darf. Eine Erhöhung der Ausnützung ist deshalb nicht notwendig, damit der Bestand über alle Geschosse korrekt abgebildet und der Bebauungsplan formal überführt werden kann.	Keine Anpassung der AZ notwendig
Seit der letzten Revision des PBG vom 22. Februar 2018 wurden die Begriffe der IVHB eingeführt. Deshalb werden die veralteten Begriffe in den Sonderbauvorschriften durch die Begriffe der IVHB ersetzt.	Anpassungen Begriffe IVHB

2.2.2. Änderungen der Sonderbauvorschriften

Nachfolgend werden alle Änderungen dokumentiert. Dabei werden nur die Artikel aufgeführt, die eine Anpassung durch die formale Überführung des am 07.04.2010 genehmigten Bebauungsplans enthalten.

Rot = Änderung bzw. Streichung

Sonderbauvorschriften Änderungen	Kommentar
Vorschriften zum Bebauungsplan Dersbach Langrüti	
<p>Art. 2 Bebauung</p> <p>1) Alle Häuser Gebäude sollen eine einheitliche, architektonische Aussage bilden, jedoch nicht die individuellen und persönlichen Bedürfnisse einengen. Persönlichkeit der einzelnen Objekte soll im neuen Quartier einen gewissen Freiraum bilden können.</p> <p>2) Die Höhenlage der neuen Häuser Gebäude ist den umliegenden bestehenden Bauten und Strassen anzupassen.</p> <p>3) Die Parkierung ist ausschliesslich überirdisch angeordnet.</p> <p>4) Die detaillierten Lärmschutz-Massnahmen gemäss Lärmschutz-Nachweis, Bericht Planteam vom 27.09.2008 sind im vorliegenden Bebauungsplan Teil der Konzeption und müssen eingehalten werden.</p>	<p>Anpassungen gem. Begriffe der IVHB</p>
<p>Art. 4 Dachgestaltung</p> <p>Die Bauten Gebäude sind mit Ausnahme der Dachaufbauten (Sonnenkollektoren und dergl.) mit einem Flachdach abzuschliessen.</p>	<p>Anpassungen gem. Begriffe der IVHB</p>
<p>Art. 5 Energie</p> <p>Die Bauten Gebäude haben die Werte des Minergiestandards einzuhalten.</p>	<p>Anpassungen gem. Begriffe der IVHB</p>
<p>Art. 6 Erschliessung</p> <p>1) Die Erschliessung muss über die zwei neuen Stichstrassen Parz. 170 und der bestehenden Strasse Parz. 171 geführt werden erfolgt über drei Stichstrassen mit einer gebündelten Anbindung an das übergeordnete Strassennetz.</p> <p>2) Die neuen und bestehenden Strassen Stichstrassen umfassen ausschliesslich die Erschliessung der einzelnen Häuser Gebäude, mit Ausnahme der Fussgängerverbindungen Fussverkehrsverbindungen zu den öffentlichen Verkehrsmittel, sowie Feuerwehr, Sanität und dergleichen.</p> <p>3) Die Fussgängererschliessung Fussverkehrerschliessung an die Bushaltestelle «Hünenberg, Langrüti», Fahrriichtung Holzhäusern ist in Zusammenarbeit mit dem Tiefbauamt zu planen. Das Verursacherprinzip gemäss §34 des Gesetzes über Strassen und Wege vom 30. Mai 1996 (GSW; BGS 751.14) wird dabei angewendet.</p>	<p>Anpassungen gem. Begriffe der IVHB, Anpassung an Situation (Aktualisierung der Parzellierung und Strassen), Anpassung an gendergerechte Sprache</p>

2.2.3. Abgleich Nutzungsplanung und Bebauungsplan nach neuem Recht

	Bauordnung Entwurf OPR (Stand 08.08.2024)	BBP Dersbach Langrüti (nach neuem Recht)	Gegenüberstellung BO und BBP
Zone	Wohnzone 3 (W3)	-	
Max. Ausnützungsziffer	0.65	0.385	
Max. Anzahl Vollgeschosse	3	3	
Gesamthöhe	14.0 m (Flachdach) 14.5 m (Schrägdach)	Dachkote	
Max. Geschosshöhe	3.2 m	-	
Max. Gebäudelänge	25 m	-	

Gegenüber der Bauordnung im Entwurf der Ortsplanungsrevision wurden keine Abweichungen des Bebauungsplans Dersbach Langrüti festgestellt. Abweichungen

2.3. Überführung des Situationsplans

Die für die Überführung vorhandenen Plangrundlagen weisen aufgrund des Alters (Plangrundlage von 2010) eine, gegenüber heutigen Standards, deutlich tiefere Genauigkeit auf. Geringfügige Abweichungen und Toleranzen sind daher bei der Überführung resp. Digitalisierung nicht vermeidbar. Genauigkeit

Soweit geringfügige Abweichungen respektive Überschreitungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan bestehen, welche als kleine Änderungen im Sinne von § 40 PBG beurteilt werden können, wird bei der Überführung der heute gebaute Zustand als massgebend betrachtet. Es sei denn, die Planinhalte des rechtskräftigen Bebauungsplans bezeichnen Vorzüge (bspw. unversiegelte Flächen, Bäume oder konzentrierte Parkierungsflächen). Kleine Änderungen (gem. § 40 PBG)

Wo der rechtskräftige Bebauungsplan mehr zulässt als realisiert wurde, werden die Abmessungen des rechtskräftigen Bebauungsplans übernommen, um die Grundeigentümerschaft gegenüber der heutigen Rechtsgrundlage nicht schlechter zu stellen.

Der Bebauungsplan ist nicht vollständig bebaut. Die gebauten Gebäude (Stand August 2024) der Parzellen Nm. 2225, 2226 und 2228 überschreiten geringfügig die Baubereiche. Die Vergrösserung tangiert weder Grenz- noch Strassenabstände. Entsprechend werden die drei Baubereiche mit der Überführung des Bebauungsplans geringfügig, auf Grundlage der amtlichen Vermessung mit Stand August 2024, vergrössert (vgl. Kap. 2.3.2). Abgleich gebaute Gebäude mit Baubereiche

2.3.1. Änderungen ohne situative Dokumentation

Generelle Änderungen mit der formalen Überführung des Situationsplans, welche nicht situativ im Einzelfall dokumentiert werden, betreffen insbesondere:

- Parzellierung (Grundstücksgrenzen veränderten sich seit Stand 14.08.2008)
- Legende:
 - Anpassung der Beschriftung beim Legendeneintrag Entsorgungsstelle: «Alternativstandort möglich – vgl. Planungsbericht»
 - Geringfügig andere Farbgebung, Linien- und Punktsymbolisierung

2.3.2. Änderungen mit situativer Dokumentation



Abb. 10: Überführter Bebauungsplan mit Verortung der Ausschnitte (rote Rahmen, nummeriert) zur Dokumentation

Ausschnitt A

- Baubereich** Im überführten Bebauungsplan wird der Baubereich (innerhalb roten Kreises) an den Bestand angepasst und deshalb gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan vom 07.04.2010 geringfügig vergrössert.
- Grünflächen** Die Grünflächen werden im überführten Bebauungsplan teilweise vom altrechtlichen Bebauungsplan übernommen und teilweise an den Bestand angepasst (Einfahrtsbereich).
- Fussweg** Die Fusswegführung wird im überführten Bebauungsplan (hellblaue Punktlinie) an den Bestand angepasst.
- Sichtfeld** Das Sichtfeld des altrechtlichen Bebauungsplans (rote Schraffur) wird aufgrund des orientierenden Charakters nicht überführt.

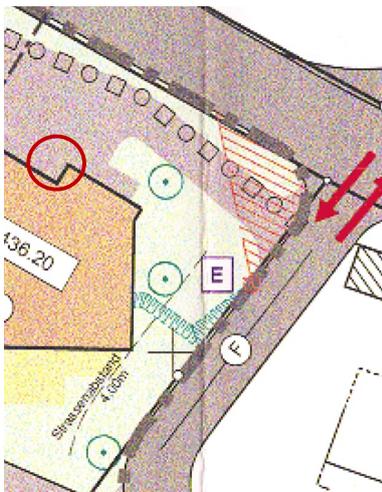


Abb. 11: BBP genehmigt am 07.04.2010

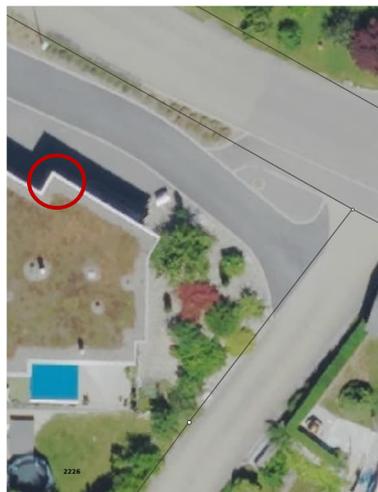


Abb. 12: Luftbild mit Parzellengrenzen, GIS Kanton Zug, 2024 (www.zugmap.ch)



Abb. 13: Überführter BBP (inkl. Gebäude gebaut in schwarz schraffiert, Vergrösserung Baubereich in roter Fläche)

Ausschnitt B

Im überführten Bebauungsplan wird der Baubereich (innerhalb roten Kreises) an den Baubereich Bestand angepasst und deshalb gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan vom 07.04.2010 geringfügig vergrössert.

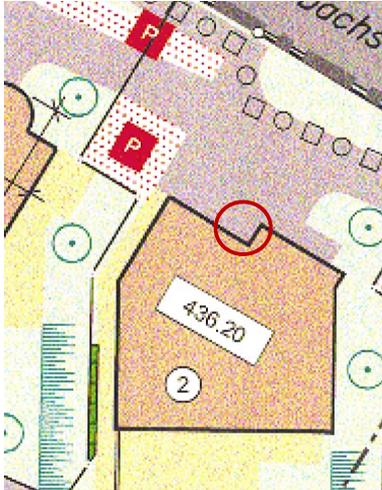


Abb. 14: BBP genehmigt am 07.04.2010



Abb. 15: Luftbild mit Parzellengrenzen, GIS Kanton Zug, 2024 (www.zugmap.ch)

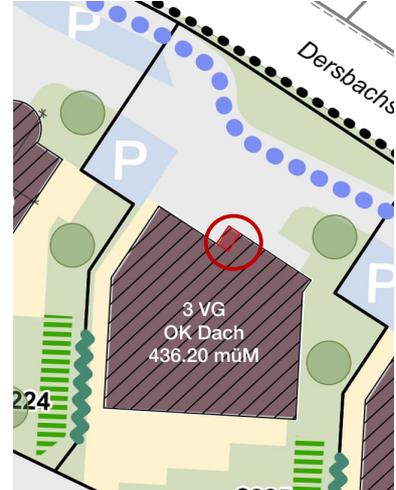


Abb. 16: Überführter BBP (inkl. Gebäude gebaut in schwarz schraffiert, Vergrösserung Baubereich in roter Fläche)

Ausschnitt C

Die Grünflächen werden im überführten Bebauungsplan teilweise vom altrechtlichen Grünflächen Bebauungsplan übernommen und teilweise an den Bestand angepasst.

Das Sichtfeld des altrechtlichen Bebauungsplans (rote Schraffur) wird aufgrund des Sichtfeld orientierenden Charakters nicht überführt.

Der Bereich der Parkierung entlang der Erschliessungsstrasse wird im überführten Parkierung Bebauungsplan an den Bestand angepasst und leicht verlängert.

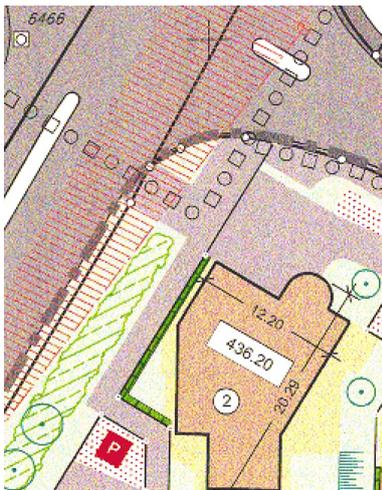


Abb. 17: BBP genehmigt am 07.04.2010



Abb. 18: Luftbild mit Parzellengrenzen, GIS Kanton Zug, 2024 (www.zugmap.ch)

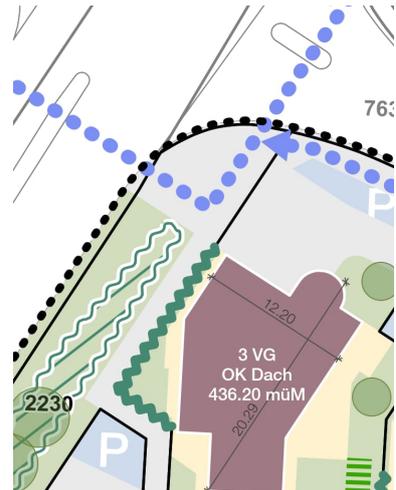


Abb. 19: Überführter BBP

Ausschnitt D

Baubereich

Im überführten Bebauungsplan wird der Baubereich (innerhalb roten Kreises) an den Bestand angepasst und deshalb gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan vom 07.04.2010 geringfügig vergrössert.

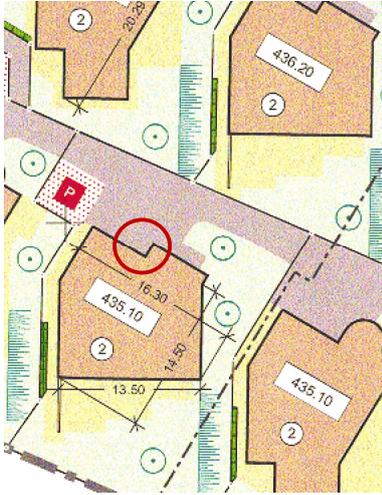


Abb. 20: BBP genehmigt am 07.04.2010



Abb. 21: Luftbild mit Parzellengrenzen, GIS Kanton Zug, 2024 (www.zugmap.ch)

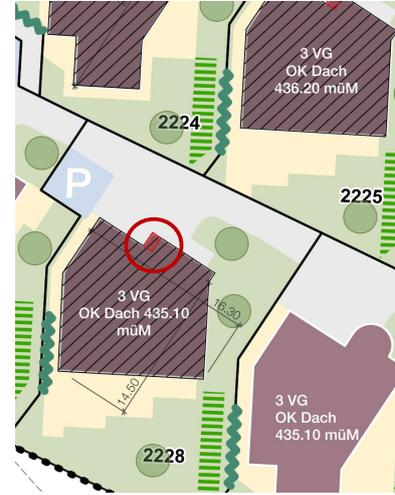


Abb. 22: Überführter BBP (inkl. Gebäude gebaut in schwarz schraffiert, Vergrößerung Baubereich in roter Fläche)

Fazit der Abweichungen

Die festgestellten Abweichungen haben insgesamt auf das Orts- und Landschaftsbild einen untergeordneten Einfluss und können als kleine Änderungen im Sinne von § 40 PBG eingeschätzt werden.

3. VERFAHREN

3.1. Kantonale Vorprüfung

Die kantonale Vorprüfung des Bebauungsplans «Dersbach-Langrüti» fand im Zeitraum vom 31. Januar bis 31. März 2025 statt. Im Rahmen der Prüfung wurde festgehalten, dass mit der Überführung des Bebauungsplans keine Anpassungen vorgesehen sind. Die Abweichungen werden als insgesamt sehr geringfügig eingeschätzt.

Der Bebauungsplan kann gemäss § 40 Abs. 1 PBG im einfachen Verfahren durch den Gemeinderat beschlossen werden. Eine Genehmigung des Bebauungsplans kann in Aussicht gestellt werden.

3.2. Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage des Bebauungsplans «Dersbach-Langrüti» fand im Zeitraum vom 12. Juni bis 11. Juli 2025 statt.

Nachfolgend werden die eingegangenen Einwendungsanträge zusammengefasst dokumentiert und beurteilt. Die Gemeinde nahm mit Schreiben vom 4. September 2025 zu allen Einwendungsanträgen ausführlich schriftlich Stellung. Für die Anträge B1 bis B3 fand am 4. September 2025 ein persönliches Gespräch statt.

Nr.	Inhalt des Antrags	Beurteilung durch Gemeinde	Weiteres Vorgehen
A1	Aufhebung der im Plan bezeichneten Entsorgungsstelle	Eine Aufhebung oder neue Platzierung kann in diesem Verfahren ohne den Einbezug der restlichen Grundstücke und ohne Definierung eines neuen Standortes nicht gemacht werden. In Zusammenarbeit mit der ZEBA, wird seit längerem ein geeigneter Standort für Unterflurcontainer gesucht. Daher soll folgende Textergänzung in Bezug zur Entsorgungsstelle aufgenommen: «Falls für die geplante Entsorgungsstelle beim Bebauungsplan Dersbach-Langrüti ein anderer rechtsverbindlicher Standort als auf GS-Nr. 2226 gefunden wird, alle Grundeigentümer des Bebauungsplans diesem zustimmen, dieser erstellt und abgenommen ist, wird die Entsorgungsstelle auf GS-Nr. 2226 automatisch aufgehoben.»	Textliche Ergänzung im Kapitel 2.1.5 dieses Berichtes. Ergänzung eines Verweises in der Legendenbeschriftung des Bebauungsplans.
B1	Anpassung der Anzahl Vollgeschosse im Ausgangslage-Kapitel des Planungsberichts	Die formale Überführung erfolgt unter Berücksichtigung der bestehenden Rechtsgrundlagen. Eine besondere Erwähnung der Geschossigkeit einzelner Gebäude im Ausgangslage-Kapitel des Planungsberichts wird insbesondere aufgrund der einheitlichen Neudefinition der Geschossigkeit durch 3 Vollgeschosse nicht als zielführend erachtet.	Der Einwendungsantrag wurde zurückgezogen.
B2	Entfernung Beilage Nr. 4 und 5	Auf die Beilage Nr. 4 «Zustimmungserklärung Grundeigentümerschaften vom 17.06.2013» und Beilage Nr. 5 «GR-Beschluss Ausnützung UG vom 25.06.2013» kann im vorliegenden verzichtet werden. Die Inhalte dieser Beilagen verlieren im Rahmen der formalen Überführung an Relevanz, da im neuen Recht für sämtliche Gebäude im Perimeter des BBP «Dersbach-Langrüti» 3 VG vorgesehen werden.	Die Beilagen Nr. 4 und Nr. 5 werden für die Beschlussfassung entfernt.
B3	Anpassung der AZ gemäss Änderung der Grundnutzung von W2b auf W3 im Planungsbericht	Die Überführung des BBP erfolgt im Sinne einer formalen Anpassung an das neue Recht. Eine wesentliche inhaltliche Veränderung der Ausnützungsziffer (AZ) – wie im Antrag gefordert – ist nicht Gegenstand der Überführung.	Der Einwendungsantrag wurde zurückgezogen.

Tab. 2: Übersicht Behandlung der eingegangenen Einwendungen (die Beurteilungen wurden in geeigneter Weise zusammengefasst). Die Gemeinde nahm mit Schreiben vom 4. September 2025 zu allen Einwendungsanträgen ausführlich schriftlich Stellung.

3.3. Beschluss Gemeinderat

Der Gemeinderat beschliesst die formale Überführung im einfachen Verfahren gemäss §40 PBG am 23. September 2025. Die zweite öffentliche Auflage erfolgt vom 2. bis 21. Oktober 2025.

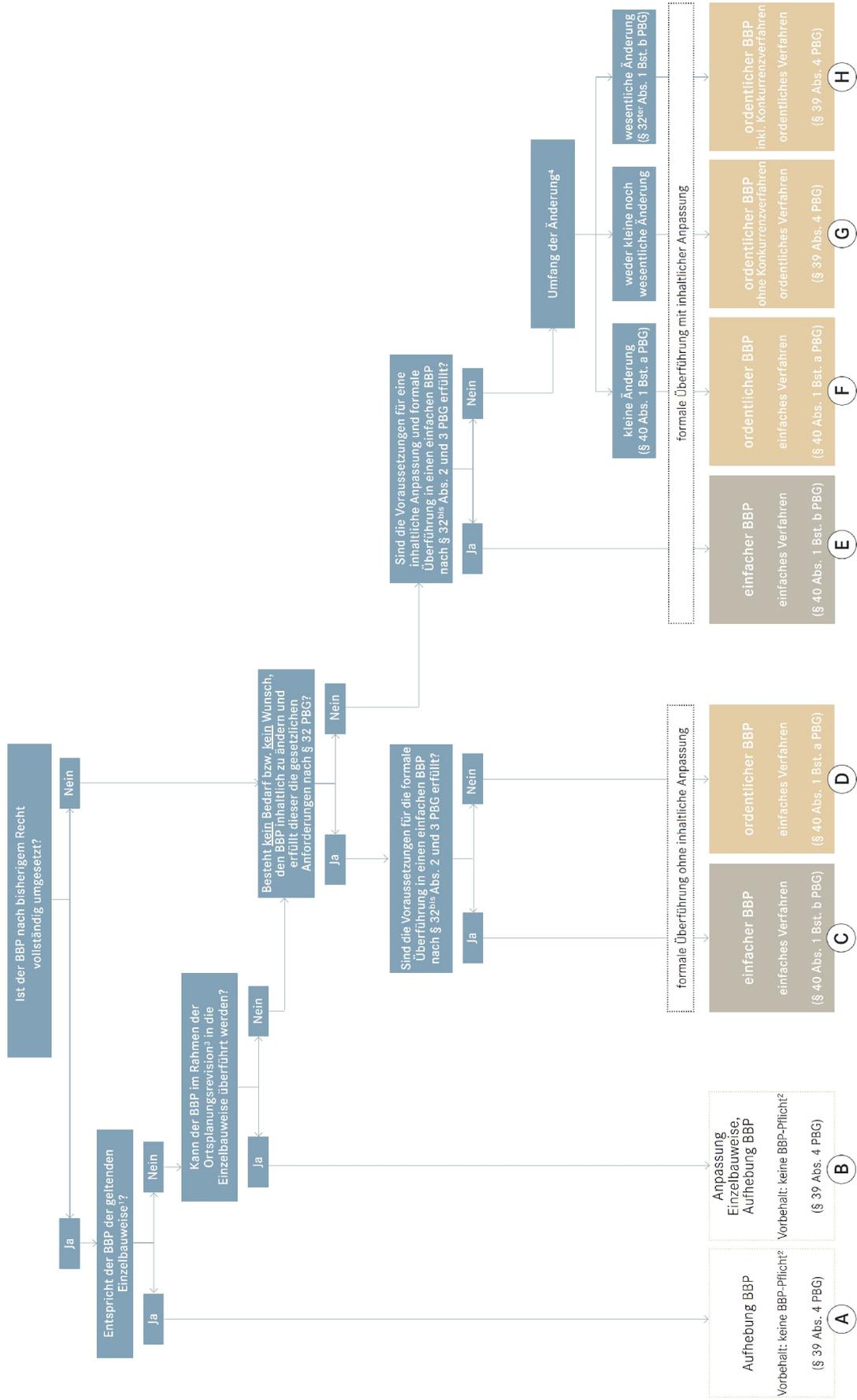
Die Genehmigung erfolgt durch den Kanton.

ANHANG

Anhang A	Merkblatt betreffend Umgang mit Bebauungsplänen und Arealbebauungen nach bisherigem Recht, Baudirektion des Kantons Zug (Seite 3 Schema «Überführung von bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplänen (BBP) ins neue Recht»)
Anhang B	Bebauungsplan Dersbach Langrütli inkl. Sonderbauvorschriften, genehmigt am 07.04.2010 (ohne Massstab)
Anhang C	Ausnützungsberechnung

ANHANG A

Überführung von bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplänen (BBP) ins neue Recht



ANHANG B

Gemeinde Hünenberg				Kanton Zug
Bebauungsplan Dersbach - Langrütli 1 : 500				
Plan Nr: 6331 / 2008 Ersetzt Plan Nr: Datum: 25. September 2008 Revidiert: 20. Mai 2009, 08. Februar 2010				
Vom Gemeinderat beschlossen am: - 9. DEZ. 2008 Der Gemeindepräsident: Hans Gysin Der Gemeindegeschreiber: Guido Wetli				
Von der Baudirektion vorgeprüft am: 20. MRZ. 2009 Der Baudirektor: 				
1. Publikation im Amtsblatt Nr: 23 Vom: - 5. JUNI 2009	1. Öffentliche Auflage auf der Bauabteilung Vom: - 5. JUNI 2009 Bis: - 6. JULI 2009			
Vom Gemeinderat beschlossen am: - 1. SEP. 2009 + 23. FEB. 2010 Der Gemeindepräsident:  Der Gemeindegeschreiber: 				
2. Publikation im Amtsblatt Nr: 37 Vom: 11. SEP. 2009	2. Öffentliche Auflage auf der Bauabteilung Vom: 11. SEP. 2009 Bis: - 1. OKT. 2009			
Von der Baudirektion genehmigt am: - 7. APR. 2010				

Bestimmungen

(Vorschlag Amt für Raumplanung vom 19. Mai 2009)

1. Zweck / Ziel

Der Bebauungsplan Dersbach-Langrütli schafft die Voraussetzungen für einen qualitativ hochstehenden Wohnungsbau in städtebaulicher, architektonischer und funktionaler Hinsicht sowie für eine gute Umgebungsgestaltung.

2. Bebauung

- 2.1 Alle Häuser sollen eine einheitliche, architektonische Aussage bilden, jedoch nicht die individuellen und persönlichen Bedürfnisse einengen. Persönlichkeit der einzelnen Objekte soll im neuen Quartier einen gewissen Freiraum bilden können.
- 2.2 Die Höhenlage der neuen Häuser ist den umliegenden bestehenden Bauten und Strassen anzupassen.
- 2.3 Die Parkierung ist ausschliesslich oberirdisch angeordnet.
- 2.4 Die detaillierten Lärmschutz-Massnahmen gemäss Lärmschutz-Nachweis, Bericht Planteam vom 27.9.2008 sind im vorliegenden Bebauungsplan Teil der Konzeption und müssen eingehalten werden.

3. Gestaltung

- 3.1 Bauten, Anlagen und Aussenräume sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Mass- Stabilität, Formensprache, Gliederung, Materialwahl und Farbgebung eine vorzügliche Gesamtwirkung erzielt wird. Dies gilt auch bei einer etappierten Realisierung.
- 3.2 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Material- und Farbkonzept vorzulegen.

4. Dachgestaltung

Die Bauten sind mit Ausnahme der Dachaufbauten (Sonnenkollektoren und dergl.) mit einem Flachdach abzuschliessen.

5. Energie

Die Bauten haben die Werte des Minergiestandards einzuhalten.

6. Erschliessung

- 6.1 Die Erschliessung muss über die zwei neuen Stichstrassen Parz. 170 und der bestehenden Strasse Parz. 171 geführt werden.
- 6.2 Die neuen und bestehenden Strassen umfassen ausschliesslich die Erschliessung der einzelnen Häuser, mit Ausnahme der Fussgängerverbindungen zu den öffentlichen Verkehrsmitteln, sowie Feuerwehr, Sanität und dergleichen.
- 6.3 Die Fussgängererschliessung an die Bushaltestelle Langrütli, Fahrtrichtung Holzhausen ist in Zusammenarbeit mit dem Tierbauamt zu planen. Das Verursacherprinzip gemäss §34 des Gesetzes über Strassen und Wege vom 30. Mai 1996 (GSW; BGS 751.14) wird dabei angewendet.

7. Umgebungsgestaltung

- 7.1 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Umgebungsplan vorzulegen. Der Umgebungsplan muss die Aussage des Bebauungsplanes zur Funktion, Gestaltung und Ausstattung der Aussenräume konkretisieren.
- 7.2 Der Bach muss nach lng. biologischen Grundlagen freigelegt und als offenes Gewässer geführt werden. Die Ufer sind mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Renaturierung hat gleichzeitig mit der Realisierung der 1. Bau-Etappe zu erfolgen.

8. Entwässerung und Siedlungsökologie

- 8.1 Das Meteorwasser ist unter Einhaltung der Vorschriften der Gewässerschutz-gesetzgebung abzuleiten. Dieses Gebiet eignet sich nicht zur Versickerung.
- 8.2 Die Flachdächer sind zu begrünen. Ausnahmen sind Sonnenkollektorflächen.

9. Allgemeine Bestimmungen

Sofern der Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften der jeweiligen Bauordnung und des Zonenplanes. Der Gemeinderat kann kleine Abweichungen bewilligen. Bei Änderung des Zonenplanes und/oder der Bauordnung ist der Bebauungsplan zu überprüfen.

Karl Marly, Landschaftsgestaltung, 6331 Hünenberg
Karl Stampfli, Architektbüro, 6008 Hünenberg
Gloria & Dubini, Architektbüro, 8004 Zürich

GEÖZUG
INGENIEURE

Auftragsnummer:	03.11.003
Grösse:	594 x 840 mm
erstellt:	Ot. 08.02.2010
geprüft:	Ho

Legende

Inhalt des Beschlusses

-  Perimeter Bebauungsplan
-  Bebaubare Fläche - 2 Vollgeschosse
-  OK Dach in m. ü. M.
-  Oberirdische Parkierung, max 25 Abstellplätze (unversiegelt)
-  Erschliessungsfläche (unversiegelt)
-  Geh- und Aufenthaltsbereiche
-  Sichtfelder gemäss VSS-Norm 640273
-  Zu- / Wegfahrten
-  Fussweg / Pfad / Zugang für Unterhalt
-  Fahrwege
-  Fussweg, Mindestbreite 2m
-  Entsorgungsstelle (genauer Standort im Zusammenhang mit Umgebungs-Detailplanung)
-  Feuerwehr- und allgemeine Notzufahrt

Informationsinhalt

-  bestehende Strassen / Trottoirs
-  bestehende Gebäude
-  Bushaltestelle
-  Parzellierungsvorschlag
-  Böschungen

Landschaftliche Eingliederung und ökologische Ausgleichsmassnahmen

Bachrenaturierung

- A** Ca 65 m verrohrten Bachlauf freilegen
bestehende Verrohrung entfernen
ausbilden eines ökologisch reichen Bachprofils gemäss Skizze.
Ingenieurbiologischer Erosionsschutz
- B** Bestehender Kiesfang:
reinigen und zu eingezäumtem Kleinteich ausbilden.

Gärtnerische Begrünung

- Ziergeholzgruppen und Rasenflächen**
Lage schematisch, in Absprache mit Eigentümern, jedoch ohne Pflanzen der schwarzen Liste CPS/SKEW

Vorhandene Wildgehölze

- I** Bestehende Bachuferbestockung durchforsten und verjüngen:
Ca 30- 40 % der Baumblözer wie Baumweiden und Eschen fallen.
Ausgekahlte Stammräume mit Standortsgerechten Strauchgruppen füllen
- II** Artenreiche Wildhecke auf GBP 788
relativ rascher Umtriebszyklus und daher nieder.
mit eingesprengten Hainbuchen-Halbstämmern

Formmässige Neubegrünung

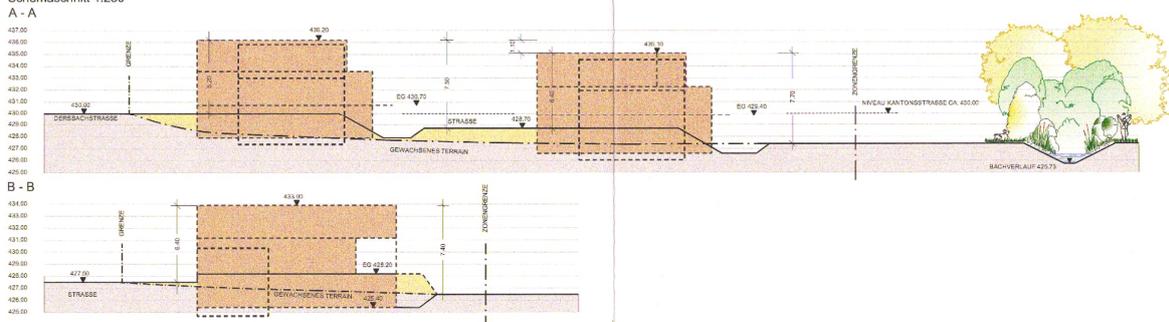
- I** Entlang SBB-Linie: Vernetzungskorridor und Staubfilter verbessern:
vorhandene, spärliche Bestockung durch artenreiche Wildhecke ergänzen.
Höhenbegrenzung gemäss SBB-Lichtraumprofil
- II** Ca. 65m Bachufer-Bestockung:
als artenreiche Hochstrauchhecke mit eingesprengten Halb-Bäumen.
wie S.- Erlen, Feldahorn, Traubenkirschen, Weiden.
Bachuferförmischer Kraut- und Staudenbewuchs bleibt ungemäht bis ca 2 m
über Stammfusse hinaus. Anschliessend ca 5m Krautsaum, 1 x jährlich geschnitten
- III** Niedere Wildstrauchhecke, h bis ca 5m:
Staub- und Blendschutz entlang Strasse mit eher trockenliebenden Wildgehölzen

Extensivierte Restfläche

- Mögliche Nutzung gem. Landbesitzer:
z.B. als Magerwiese mit Obstbäumen und Beerenhain



Schemaschnitt 1:250



Hinweis: Bebauungsplan massstabslos (verkleinert)

ANHANG C

~~5~~ Ausnützungsziffer-Berechnung

~~GS-Nr. 170, Ulrich~~ Parz. Nrn. 2224 bis 2230 ~~(Prov. Parzelliert)~~

Grundfläche bis Zonengrenze (gem. den Angaben des Geometers)

Landfläche **4 129.00m²**

AZ **0.350** Wohnzone a2
10% Bonus gem. Paragraph 35a der Bauordnung
AZ **0.035** 2004

AZ Total **0.358**

Berechnung

Landfläche 4 129.00m² x AZ 0.385 $\frac{1\ 589.66}{6}$ pro Parzelle **264.94m²** Nettowohnfläche

~~Der raumbezogene AZ-Nachweis erfolgt mit der Baueingabe der einzelnen Häuser, sowie der Nachweis für die 60% Anteil aus der Fläche vom EG, für Wohnnutzung im Untergeschoss~~

~~Bei den Häusern 3, 4 und 5 wird zugunsten des Untergeschosses die Nutzung der Vollgeschosse reduziert. Die erlaubte Gesamtnutzung wird nicht überschritten.~~

~~GS-Nr. 171, Christen~~ Parz. Nrn. 2265, 3361 bis 3367 ~~(nicht Parzelliert)~~

Grundfläche bis Zonengrenze (gem. den Angaben des Geometers)

Landfläche **3 464.00m²**

AZ **0.350** Wohnzone a2
10% Bonus gem. Paragraph 35a der Bauordnung
AZ **0.035** 2004

AZ Total **0.358**

Berechnung

Landfläche 3 464.00m² x AZ 0.385 $\frac{1\ 333.64}{4}$ pro Parzelle **333.41m²** Nettowohnfläche

~~Der raumbezogene AZ-Nachweis erfolgt mit der Baueingabe der einzelnen Häuser, sowie der Nachweis für die 60% Anteil aus der Fläche vom EG, für Wohnnutzung im Untergeschoss~~