



GEMEINDE HÜNENBERG

ORDENTLICHER BEBAUUNGSPLAN MAIHÖLZLI



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

Titelbild: Maihölzli, Aufnahme im Oktober 2024

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	9
2.1.1.	Allgemein	9
2.1.2.	Bebauung und Nutzung	9
2.1.3.	Freiraum	9
2.1.4.	Verkehr	9
2.1.5.	Umwelt, Ver- und Entsorgung	10
2.2.	Überführung der Sonderbauvorschriften	11
2.2.1.	Anpassungen	11
2.2.2.	Änderungen der Sonderbauvorschriften	12
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	17
3.1.	Kantonale Vorprüfung	17
3.2.	Öffentliche Auflage	17
3.3.	Beschluss Gemeinderat	17
	ANHANG	18

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 Maihölzli vom 16.09.2025 ersetzt den bisherigen Bebauungsplan Maihölzli vom 1. Mai 2018 und besteht aus folgenden Dokumenten:

- a) Bebauungsplan Maihölzli 1:500 inkl. Sonderbauvorschriften vom 16.09.2025
- b) Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 16.09.2025
- c) Beilagen:
 - 1. Richtprojekt Bebauung vom 20.06.2017, roma roeoesli+maeder GmbH, Luzern
 - 2. Richtprojekt Umgebung vom 20.06.2017, roma roeoesli+maeder GmbH, Luzern

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
- f) Schaffung der Grundlage einer baldigen inhaltlichen Anpassung des Bebauungsplans im Rahmen der Zentrumsentwicklung Hünenberg

1.4. Perimeter

Der Bebauungsplan Maihölzli bildet ein Teil des Zentrums von Hünenberg und liegt östlich angrenzend der Chamerstrasse. Der Perimeter wird mit der Überführung ins neue Recht unverändert übernommen und umfasst 10'561 m². Der Perimeter umfasst folgende Grundstücks-Nr. 2327, Nr. 2328, Nr. 2350, Nr. 3354, Nr. 3355 und Nr. 3356 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Nr. 1053.

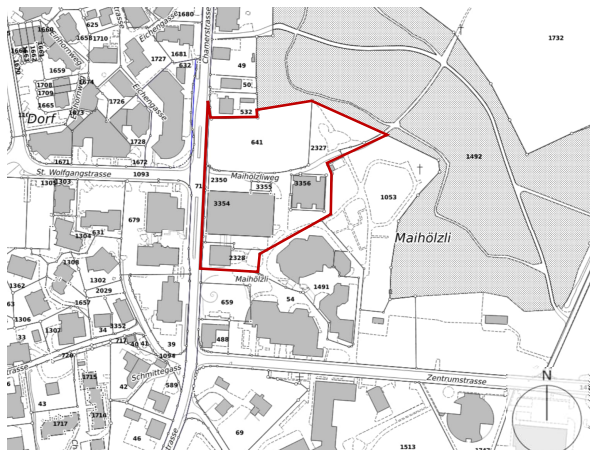


Abb. 1: Ausschnitt Grundbuchplan (www.zugmap.ch, Stand Oktober 2024), Perimeter rot gekennzeichnet

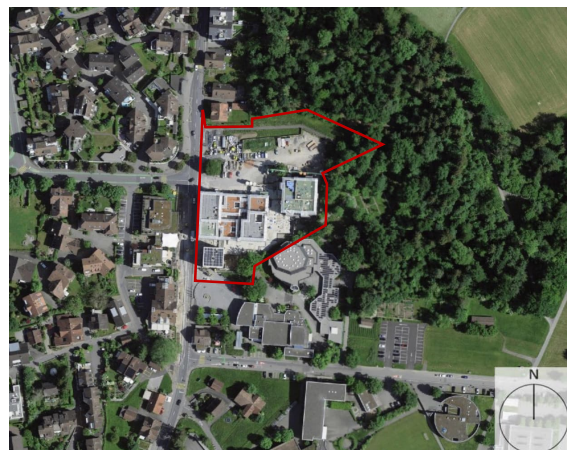


Abb. 2: Luftbild (map.geo.admin.ch, Stand 2022), Perimeter rot gekennzeichnet

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 Maihölzli 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
Ggf. 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. November 1998 (Stand 23. Oktober 2021) sowie die dazugehörige Verordnung (V PBG) vom 20. November 2018 (Stand 1. Januar 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 Maihölzli	Der bestehende Bebauungsplan Maihölzli dient als Grundlage zur Überführung. Er besteht aus folgenden Dokumenten: a) Bebauungsplan 1:500 inkl. Sonderbauvorschriften, genehmigt am 01.05.2018 -> vgl. Anhang B b) Richtprojekt Bebauung vom 25.01.2017, roma roeoesli+maeder GmbH, Luzern -> vgl. Beilage 1 c) Richtprojekt Umgebung vom 20.06.2017, roma roeoesli+maeder GmbH, Luzern -> vgl. Beilage 2 d) Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 26.06.2017 (orientierend) Folgende bewilligte Baueingabeunterlagen werden für die Überführung beigezogen:
Bewilligte Baueingabeunterlagen	e) Nachweis anrechenbare Geschossflächen, Zentrum Maihölzli, roma roeoesli+maeder GmbH, 15.02.2019 -> vgl. Anhang C f) Nachweis anrechenbare Geschossflächen, Gemeindehaus und MFH Maihölzli, Röck Baggenstos Architekten AG, 24.04.2024 -> vgl. Anhang D
Kommunale Planungsunterlagen	Folgende weitere Grundlagen auf kommunaler Ebene werden zur Überführung des Bebauungsplans beigezogen:

- a) Zonenplan, Stand: 25.11.2019
- b) Bauordnung 2004, Stand: März 2022
- c) Kommunalen 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.

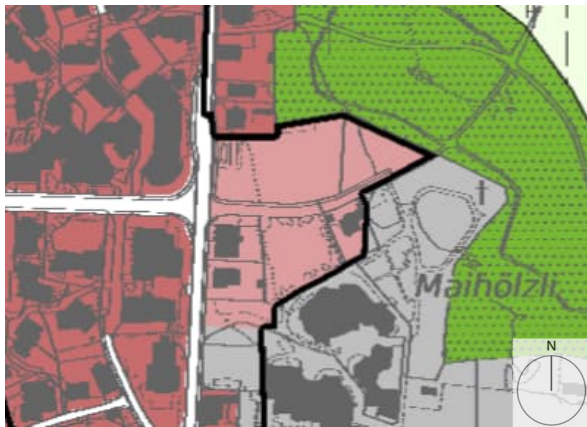


Abb. 4: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan 2019, Gemeinde Hünenberg

	Kernzone (K)
	Kernzone 2 (K2)
	Zone öff. Interesse für Bauten + Anlagen (OelB)
	Landwirtschaftszone (L)
	Wald
	Bebauungsplanpflicht (bp)



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

	K	Kernzone
	OelB	Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen
	LSG	Landschaftsschutzzone gemeindlich
	Gew	Zone für Gewässerraum
		Wald

Im rechtskräftigen Zonenplan vom 25.11.2019 (siehe Abb. 4) liegt das Bebauungsplangebiet in der Kernzone 2 (K2). Der Perimeter liegt innerhalb einer Bebauungsplanpflicht (bp).

Zonenplan rechtskräftig (2019)

Im Entwurf der OPR (siehe Abb. 5) liegt das Bebauungsplangebiet in der Kernzone (K). Der Perimeter liegt weiterhin innerhalb einer Bebauungsplanpflicht, die Begrenzung der Bebauungsplanpflicht wurde jedoch gegenüber dem rechtskräftigen Zonenplan geändert.

Zonenplan Entwurf OPR

1.7.1. Abgleich Nutzungsplanung und Bebauungsplan nach altem Recht

Gegenüberstellung
BO und BBP

	Bauordnung rechtskräftig 2004 (Stand 2022)	BBP Maihölzli (nach altem Recht)
Zone	Kernzone 2 (K2)	-
Max. Ausnützungsziffer	(max. 10'350 m ² aGF)	0.98 (entspricht 10'350 m ² aGF)
Max. Vollgeschosse	-	-
Max. Firsthöhe (alt)/ Gebäudehöhe (neu)	18.5 m	Dachkote
Max. Geschosshöhe	-	-
Max. Gebäudelänge	-	-

Abweichungen

Gegenüber der rechtsgültigen Bauordnung wurden keine Abweichungen des Bebauungsplans Maihölzli festgestellt.

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

Mit der Überbauung Maihölzli entsteht in Hünenberg eine architektonisch ansprechend gestaltete Siedlung. Die durchdachte und hochwertige Aussenraumgestaltung schafft eine hohe Aufenthaltsqualität mit attraktiven Begegnungsorte. Die vielfältige Nutzungsmischung aus einem Grossverteiler, Dienstleistungen, Büros, Gewerbe und Wohnraum trägt zur Lebendigkeit des Dorfzentrums bei und gewährleistet in direkter Anbindung an den öffentlichen Verkehr eine hohe Standortqualität. Die Parkierung wird unterirdisch untergebracht. Die neuen, differenzierten Wohnformen setzen zukunftsweisende Massstäbe für unterschiedliche Lebensstile. Für die Gemeinde Hünenberg ist die Entwicklung des Maihölzli-Areals ein wichtiger Schritt in der städtebaulichen Weiterentwicklung, der das Dorfzentrum aufwertet und eine neue Identität schafft.

2. ÜBERFÜHRUNG BEBAUUNGSPLAN

2.1. Erläuterungen

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

2.1.1. Allgemein

Der Bebauungsplan Maihölzli 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

Für die verschiedenen Baubereiche (A-E) werden im Situationsplan die max. Höhe Oberkante der Dachkonstruktion definiert und in den Bestimmungen dazu die jeweiligen Nutzungsmasse. Die Gebäude sind innerhalb der Baubereiche zu erstellen. Es gelten für jeden Baubereich differenzierte Höhenkoten.	Baubereich
In den Baubereichen sind Mindestnutzungsmasse für Arbeiten, sowie öffentliche und private Dienstleistungen vorgeschrieben. In den Baubereichen B, D und E sind ein Teil der Wohnungen als preisgünstiger Wohnraum zu erstellen.	Nutzung
Einige Baubereiche liegen teilweise näher an der Parzellengrenze, als dass es der Grenzabstand zulässt. In diesen Fällen sind privatrechtliche Näherbaurechte einzuräumen.	Näherbaurechte
Als Dachform werden Flachdächer (Neigung bis maximal 7°) vorgeschrieben.	Dachgestaltung

2.1.3. Freiraum

Die Gestaltung der Aussenräume orientiert sich am Richtprojekt Umgebung. Die Spiel- und Freizeitflächen kommen auf der Parzelle 2327 zu liegen und dienen der gesamten Überbauung, auch wenn nicht alle Bauten gleichzeitig erstellt werden.	Gestaltung und Umgebung
--	-------------------------

2.1.4. Verkehr

Der Bebauungsplan nimmt die aus dem Verkehrsgutachten vom 20. Juli 2016 gewonnenen Erkenntnisse auf und wendet sie im Reglement und Situationsplan an. Wenn die Umfahrungsstrasse Hünenberg realisiert wird, könnte die Chamerstrasse beruhigt werden. Darauf nimmt der Bebauungsplan mit dem Bereich Strassenraum Chamerstrasse Rücksicht.	Erschliessung
Die bereits im Gebiet bestehenden Fusswege sind weiterhin öffentlich zugänglich.	Fusswege

Parkierung	Die Anforderungen zur Parkierung und den Veloabstellplätzen werden im Reglement umgesetzt. Fahrradabstellplätze sind in ausreichender Zahl für Besucher der Geschäfte, sowie für die Bewohner zu erstellen. Der Maihölzliplatz ist zudem auch für mobilitätsbehinderte Personen erreichbar. Zusätzlich sind alle MIV-Parkplätze (Tiefgarage, Grossverteiler) von Beginn weg lenkungswirksam und monetär zu bewirtschaften. Ausgenommen davon sind die Besucherparkplätze für die Wohngebäude.
------------	---

2.1.5. Umwelt, Ver- und Entsorgung

Lärmschutz	Das Reglement nimmt die erhöhten Anforderungen gemäss Lärmgutachten vom 25. Juni 2016 auf. In den Baubereichen A und B zur Chamerstrasse hin gelten spezielle Regelungen für Fenster.
------------	---

Entsorgung	Die Entsorgung erfolgt in einem Unterflurcontainer.
------------	---

2.2. Überführung der Sonderbauvorschriften

2.2.1. Anpassungen

Das V PBG lässt offen, ob die Höhe der Gebäude durch die Gesamthöhe, die Fasadenhöhe 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.

Höhenregelung

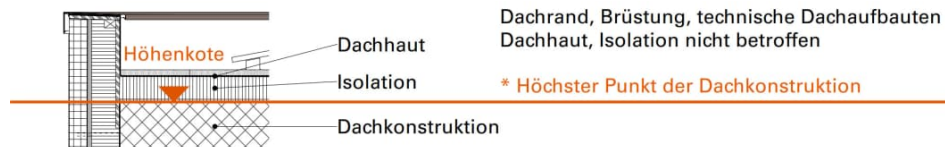


Abb. 6: Skizze Messweise höchster Punkt der Dachkonstruktion = Gesamthöhe gemäss § 31 PBV Kanton Zug

Aufgrund der Revision des PBG wird die Ausnützungsziffer zukünftig neu berechnet. Im bisherigen kantonalen Recht wurde das Attikageschoss nicht angerechnet, wenn es nicht grösser ist als 50 % des darunterliegenden anrechenbaren Geschosses ist.

Ausnützung



Abb. 7: Änderung der Messweise für Dach- bzw. Attikageschosse, Beispiel der 2-geschossigen Wohnzone (W2b), (Planungsbericht OPR Hünenberg vom 08.08.24, S.48)

An der max. möglichen Ausnützung wird mit der formalen Überführung keine Änderung vorgenommen. Dies aus dem Grund, dass die Geschossflächen der Attikageschosse aller Gebäude des Bebauungsplans Maihölzli angerechnet wurden. Die entsprechenden Nachweise der anrechenbaren Geschossflächen aus den bewilligten Baueingabeunterlagen für das Zentrum Maihölzli sowie für das Gemeindehaus und MFH Maihölzli sind als Anhang C und D dieses Berichtes beigelegt.

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 01.05.2018 genehmigten Bebauungsplans enthalten.

Rot = Änderung bzw. Streichung

Sonderbauvorschriften Änderungen	Kommentar
1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	
Art. 4 Stellung zur Grundordnung und massgebende Gesetze	<i>Datum aktualisiert und V PBG ergänzt</i>
1) Es gelten die Vorschriften der Bauordnung (BO) und der übergeordneten Gesetzgebung, wo dieser Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält. 1) Für die im Bebauungsplan verwendeten Definitionen und Berechnungsweisen ist das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 26. November 1998 (Stand 1. Januar 2012 23. Oktober 2021) und dessen Verordnung (V PBG) vom 20. November 2018 (Stand 1. Januar 2024) massgebend.	
2. BAUBEREICHE / BAUWEISE	
Art. 5 Baubereiche	<i>Anpassungen gem. Begriffen der IVHB, Streichung von veralteten Verweisen</i>
1) Für die Hochbauten werden Baubereiche mit Regelungen zur zulässigen Nutzung, zur Höhe Oberkante (OK) Dachfläche und zur Bauweise ausgeschrieben. 2) Im Baubereich A ist das Erdgeschoss zur Chamerstrasse hin mindestens um 3.00 m von der Hauptfassade zurückzusetzen. Ausgenommen davon sind die arkadenbildenden, statischen Elemente, welche in der Ebene der Hauptfassade liegen dürfen. 3) Fassaden in den Baubereichen A und B müssen auf die Pflichtbaulinien gesetzt werden. 4) Der Baubereich C gliedert sich in die Baubereiche C1 und C2. Für den Baubereich C1 gilt eine maximale Höhe OK Dach von 473.00 m.ü.M., für den Baubereich C2 gilt eine maximale Höhe OK Dach von 470.50 m.ü.M. 5) Mit Ausnahme von Dachvorsprüngen und nicht abgestützten Balkone müssen sämtliche Gebäudeteile in Abweichung von § 28 Abs. 1 Bauordnung vollständig innerhalb der Baubereiche liegen. An der Ostfassade in den Baubereichen C1 und C2 sind keine Balkone und Loggien gestattet. An der Ostfassade im Baubereich E dürfen Balkone erst ab einer Kote von 462.50 m.ü.M über den Baubereich hinausragen. 6) Im «Baubereich Unterniveaubauten ausserhalb Baubereiche» sowie den Baubereichen sind Unterniveaubauten gemäss § 5 V PBG zulässig. Einzelne Bauteile wie Anlagen zur Belichtung oder Erschliessung (z.B. Glasdach/-kuppel, Zugang) dürfen oberirdisch ersichtlich sein und müssen in die Terraingestaltung einbezogen werden. In Abweichung von § 27 Abs. 5 BO ist Für Unterniveaubauten ist kein Grenzabstand einzuhalten. 7) Ausserhalb der Baubereiche sind in den Umgebungsflächen die Erstellung von Kleinbauten und Anbauten gemäss § 32 Bauordnung V PBG (z.B. für Veloabstellplätze), Erschliessungsanlagen, Entsorgungsanlagen, Elementen der Frei- und Aussenraumgestaltung und dergleichen gestattet, sofern sie gut in die Umgebungsgestaltung integriert werden.	

5. ERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG

Art. 12 Erschliessung

Anpassung an gendergerechte Sprache

- ¹⁾ Mit der ersten Baubewilligung ist je für die Baubereichsgruppen A, B und C und D und E ein Konzept Mobilitätsmanagement für das gesamte Areal einzureichen. Der Gemeinderat verfügt die notwendigen Massnahmen jeweils in der Baubewilligung.
- ²⁾ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr, insbesondere die Zufahrt zu den Einstellhallen sowie die Anlieferung für den Baubereich A, erfolgt über die im Plan bezeichneten Verkehrsfläche. Die weiteren Hauszufahrten, soweit oberirdisch notwendig, sowie die Zufahrt zu den ~~Besucherparkplätzen~~ **Parkplätzen für Besuchende** erfolgt zusätzlich über den Umgebungsbereich.
- ³⁾ Der Bereich Strassenraum Chamerstrasse ist nach den Vorgaben der Gemeinde zu gestalten. Die Gestaltung hat so zu erfolgen, dass die Verkehrssicherheit (insbesondere Sichtbeziehungen) gewährleistet ist.
- ⁴⁾ Die Ausführung der Erschliessungsstrassen, der Hauszufahrten sowie der Fusswege wird im Rahmen der Baubewilligungsverfahren und der Strassenprojekte festgelegt. Für die nicht benötigten Verkehrsflächen gelten die Vorschriften für den Umgebungsbereich resp. den Strassenraum Chamerstrasse.

Art. 13 Öffentliche Fuss- und ~~Radwege~~ **Velowege**

Anpassung an einheitliche Begrifflichkeiten

Die im Plan dargestellten öffentlichen Fuss- und ~~Radwegverbindungen~~ **Velowegverbindungen** sind sicher auszugestalten und dauerhaft als solche freizuhalten. Der Strassenbereich Chamerstrasse ist öffentlich.

Art. 14 Parkplätze, Veloabstellplätze*Streichung von veralteten Verweisen*

- 1) Die Anzahl der minimal erforderlichen und maximal zulässigen Parkplätze richtet sich nach den VSS-Richtlinien, Standort-Typ B (Abminderungsfaktor 40 – 60%). Für die Wohnnutzungen gilt kein Abminderungsfaktor. Zusätzlich ist für die bestehenden 59 Abstellplätze unter Berücksichtigung der möglichen Doppelnutzungen Ersatz zu schaffen. Im Bereich südlich des Maihölzliweges sind in der Einstellhalle 30 öffentliche Parkplätze zu erstellen und zu bewirtschaften. An diesen öffentlichen Parkplätzen besteht ein Mitbenützungsrecht zu Gunsten der Einwohnergemeinde, insbesondere für Beerdigungen und Anlässe im Saal «Heinrich von Hünenberg» sowie auf dem Dorfplatz. Insgesamt sind maximal 181 Parkfelder im Bebauungsplanperimeter zulässig. Zusätzlich können 10 Parkplätze für Carsharing geschaffen werden. ~~In Abweichung von § 8 Abs. 7 Bauordnung Hünenberg~~ Es müssen keine Autowaschplätze realisiert werden.
- 2) An den im Plan bezeichneten Stellen dürfen insgesamt max. 14 oberirdische Besucherparkplätze erstellt werden.
- 3) Insgesamt sind ausreichend Veloabstellplätze zu realisieren. Sie sind in unmittelbarer Nähe der Hauseingänge und von aussen ohne Treppen (Treppenrampen erlaubt) zugänglich zu erstellen. Die Bemessung der Veloabstellplätze für die Wohnnutzungen richtet sich nach den einschlägigen Normen.
- 4) Als Übergangslösung dürfen vor Realisierung der Bauten auf den Baubereichen D und E nördlich des Maihölzliweges offene Parkplätze realisiert werden.

Art. 15 Bewirtschaftung öffentlicher Parkplätze*Anpassung an gendergerechte Sprache*

Während den Ladenöffnungszeiten sind alle öffentlichen und öffentlich zugänglichen Parkplätze monetär und lenkungswirksam ab der ersten Minute zu bewirtschaften. Davon ausgenommen sind die oberirdischen ~~Besucherparkplätze~~ **Parkplätze für Besuchende** gemäss Art. 14, Abs. 2.

Art. 16 Lärmschutz*Anpassungen gem. Begriffen der IVHB*

In den ~~Häusern~~ **Gebäuden** in den Baubereichen A und B dürfen in der Westfassade keine offenen Fenster zu lärmempfindlichen Räumen in Wohnungen angeordnet werden. Von dieser Einschränkung kann abgewichen werden, falls im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen wird, dass die Immissionsgrenzwerte bei allen Fenstern eines lärmempfindlich genutzten Raumes eingehalten sind oder dank einem akustisch wirksamen Hindernis (z.B. Balkonverglasung) eingehalten wird. Die Gewährung von allfällig erforderlichen Erleichterungen durch den Kanton bleibt vorbehalten.

Art. 17 Qualitätserfüllung*Anpassung an gendergerechte Sprache*

Im Rahmen der Baubewilligung werden diese maximalen Nutzungsmasse gemäss Art. 7 nur gewährt, wenn folgende Anforderungen erfüllt sind:

- a) besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume;
 - b) besonders gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild;
 - c) besonders gut gestaltete Grundrisse bezüglich Wohnkomfort und Wohnhygiene bzw. Arbeitsplatzqualität;
 - d) zweckmässige arealinterne ~~Fussgängerverbindungen~~ **Fussverkehrsverbindungen** und Anschluss an das gemeindliche Fusswegnetz;
 - e) zweckmässige Erschliessung mit Sammelgaragen;
 - f) zweckmässig angeordnete Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen;
 - g) umweltfreundliche Energieversorgung und Wassernutzung;
 - h) gemeinsame Entsorgungsanlagen;
 - i) hindernisfreies Bauen.
-

2.2.3. Abgleich Nutzungsplanung und Bebauungsplan nach neuem Recht

	Bauordnung Entwurf OPR (Stand 08.08.2024)	BBP Maihölzli (nach neuem Recht)	Gegenüberstellung BO und BBP
Zone	Kernzone (K)	-	
Max. Ausnützungsziffer	0.75 (+0.05)	0.98	
Max. Vollgeschosse	4	-	
Gesamthöhe	16.3 m (Schrägdach)	Dachkote	
Max. Geschosshöhe	3.2 m	-	
Max. Gebäudelänge	frei	-	

Der vorliegende Bebauungsplan Maihölzli (nach neuem Recht) weicht in folgenden Punkten von der Bauordnung Entwurf OPR (Stand 08.08.2024) ab:

- a) Erhöhung der Ausnützungsziffer um 22.5% (0.18) von 0.80 auf 0.98.

2.3. Überführung des Situationsplans

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, wurden 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 Nrn. 3354, 2328 und 3356 bzw. der Baubereiche A, B und C liegen innerhalb der jeweiligen Baubereiche.

Abgleich gebaute
Gebäude mit Bau-
bereiche

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 01.05.2018)
- Legende (Geringfügig andere Farbgebung, Linien- und Punktsymbolisierung)

2.3.2. Änderungen mit situativer Dokumentation

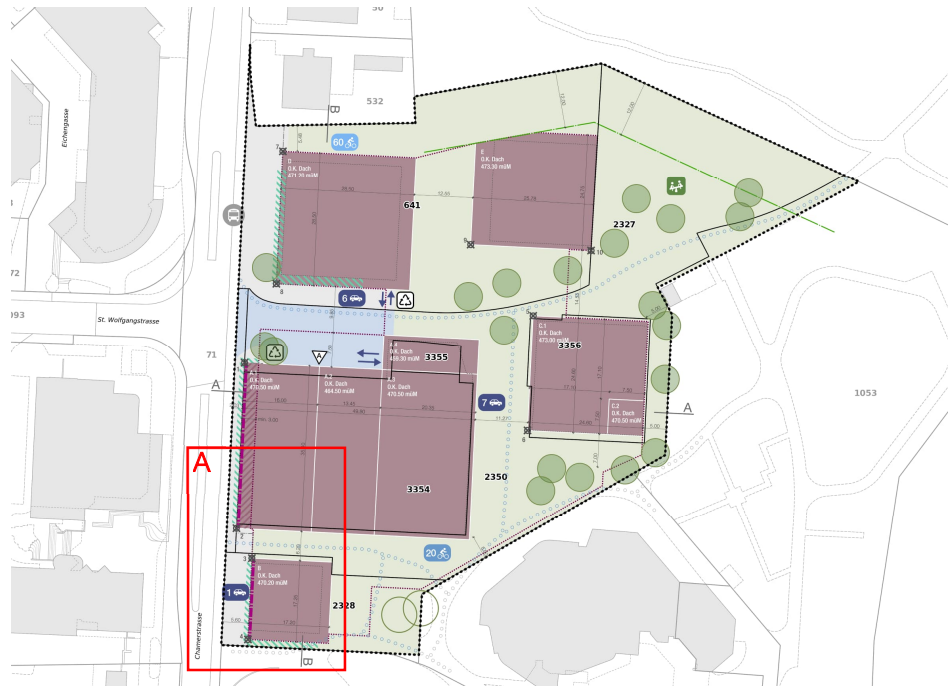


Abb. 8: Überführter Bebauungsplan mit Verortung der Ausschnitte (rote Rahmen, nummeriert) zur Dokumentation

Ausschnitt A

Baulinie

Mit der Überführung des Bebauungsplans wird der Baulinienvverlauf gemäss BFS-Nr. 1703, BDB 01.05.2018 übernommen. Im altrechtlichen Bebauungsplan wurde die Baulinie als «Neue Baulinie, Genehmigung in einem anderen Verfahren» bezeichnet. In der südwestlichen Ecke des Baubereichs «A» weist die gemäss BFS-Nr. 1703 übernommene Baulinie eine geringfügige Abweichung im Vergleich zur festgelegten Baulinie des altrechtlichen Bebauungsplans auf.

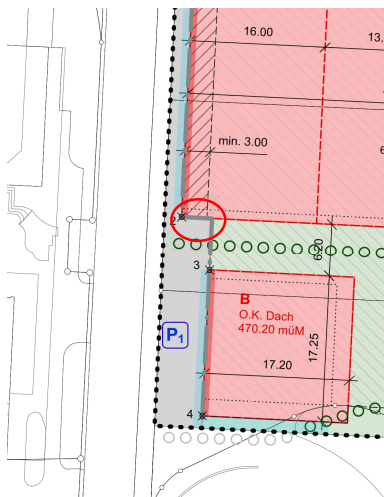


Abb. 9: BBP genehmigt am 01.05.2018

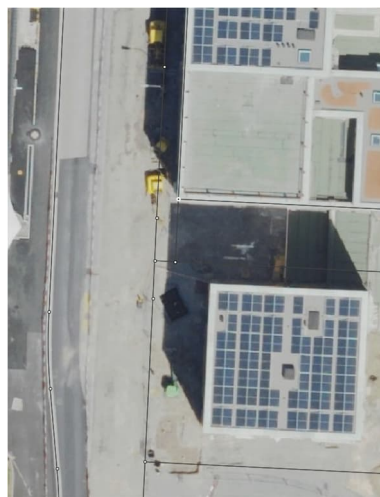


Abb. 10: Luftbild mit Parzellengrenzen, GIS Kanton Zug, 2024 (www.zugmap.ch)

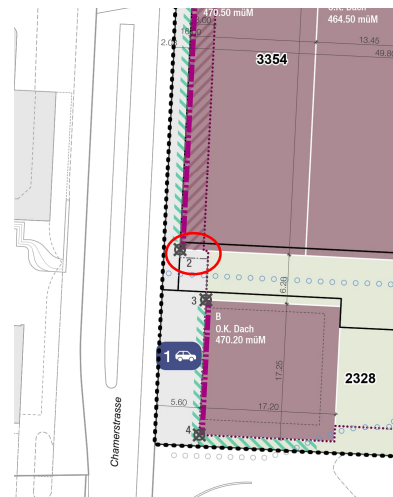


Abb. 11: Überführter BBP

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.

Fazit der
Abweichungen

3. VERFAHREN

3.1. Kantonale Vorprüfung

Die kantonale Vorprüfung des Bebauungsplans «Maihölzli» 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 «Maihölzli» fand im Zeitraum vom 12. Juni bis 11. Juli 2025 statt.

Es sind keine Einwendungen eingegangen.

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.

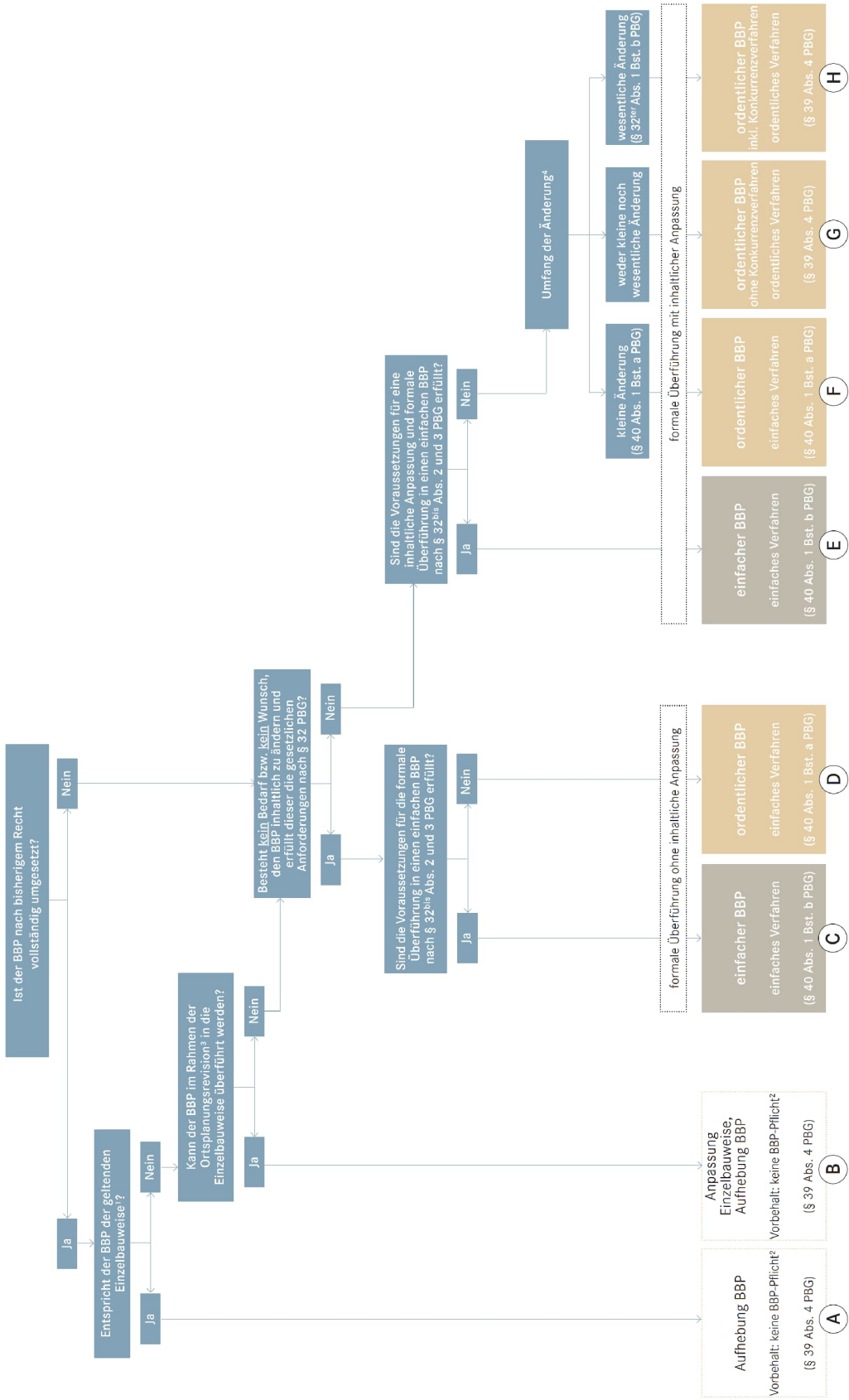
Die Genehmigung erfolgt durch den Kanton.

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 1:500 inkl. Sonderbauvorschriften, genehmigt am 01.05.2018
Anhang C	Bewilligte Baueingabe, Nachweis anrechenbare Geschossflächen, Zentrum Maihölzli, roma roeoesli+maeder GmbH, 15.02.2019
Anhang D	Bewilligte Baueingabe, Nachweis anrechenbare Geschossflächen, Gemeindehaus und MFH Maihölzli, Röck Baggenstos Architekten AG, 24.04.2024

ANHANG A

Überführung von bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplänen (BBP) ins neue Recht



ANHANG B

Gemeinde Hünenberg

Kanton Zug

Bebauungsplan Maihölzli, Hünenberg

1:500

25. September 2017

Genehmigungsinhalt

- Perimeter Bebauungsplan
- Baubereiche A-E
- Pflichtbaulinie
- Baubereich Unterniveaubauten ausserhalb Baubereiche
- Rücksprung Strassenniveau (Minimum)
- Umgebungsbereich
- Strassenraum Chamerstrasse öffentlich
- Verkehrsfläche
- Zufahrt Tiefgarage (Lage schematisch)
- Öffentliche Fuss- und Radwegverbindungen (Lage schematisch)
- Parkierung Besucher mit Richtzahl Parkfelder
- Parkierung Velo / Velo Bike + Ride mit Richtzahl Parkfelder
- Spiel- und Freizeittfläche
- Bestandsbäume zu erhalten
- Raumbildende Platzbäume (Lage schematisch)

Informationsinhalt

- Waldabstand 12.0m
- Gebäude Richtprojekt
- Unterflurcontainer (Lage schematisch)
- Bushaltestelle (Lage schematisch)
- Neue Baulinie, Genehmigung in einem anderen Verfahren
- Öffentliche Fuss- und Radwegverbindungen ausserhalb Perimeter
- Retention (Lage schematisch)

Positionspunkte für Baufelder

CH1903/LV03		LV95	
Baufeld	Punkt Nr.	X	Y
A	1	674932.094	225389.926
	2	674930.359	225389.926
B	3	674933.651	225354.568
	4	674932.806	225348.200
C	5	674993.741	225330.970
	6	674992.536	225400.105
D	7	674940.227	225375.534
	8	674938.881	225435.430
E	9	674980.390	225406.964
	10	675006.103	225415.327

Vom Regierungsrat genehmigt am:

01. Mai 2018

Plan: Nr. 737.62

Datei: huen_bebauungsplan_zentrum.vwx

Datum: 16. Januar 2017/mne
Rev.: 14. Januar 2018/dwa

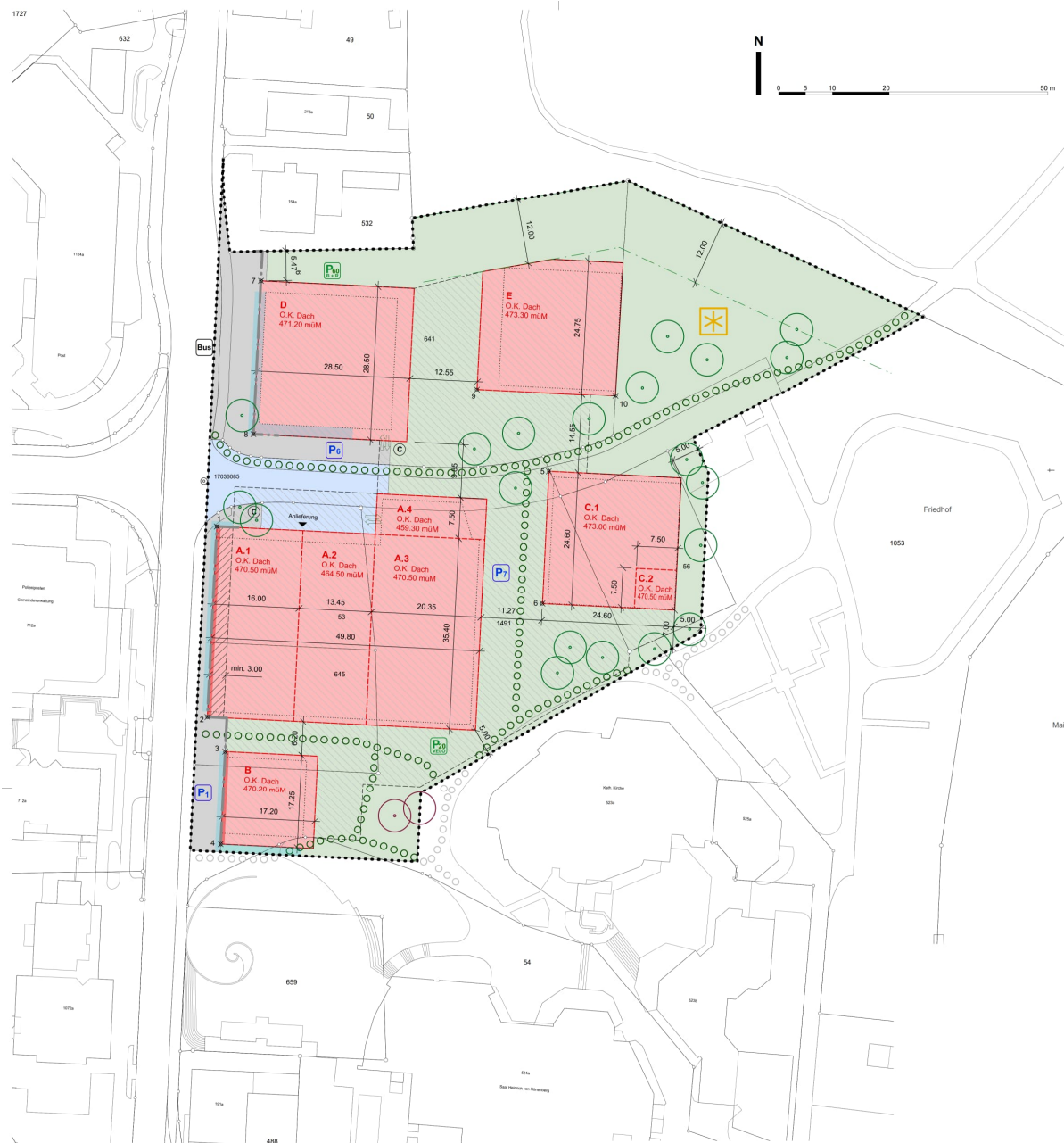


planteam

Planteam S AG

Raumentwicklung | Städtebau | Geoinformation

www.planteam.ch



1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck und Ziele

¹ Der Bebauungsplan Maihölzli schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer qualitätsvollen, dichten Wohn- und Gewerbeüberbauung. Er sichert die Umsetzung der Ergebnisse des Projektwettbewerb „Zentrumsentwicklung Hünenberg Dorf“ vom 29. Oktober 2015.

² Es werden folgende Ziele verfolgt:

- städtebauliche Qualitäten bei angemessener Verdichtung
- gute Arbeits-, Wohn- und Aussenraumqualitäten
- Abstimmung auf die benachbarten Zentrumsbauten
- effiziente Lösung der Erschliessungsaufgaben für den motorisierten Verkehr und den Fuss- und Radverkehr
- Berücksichtigung von Umwelteinflüssen, insbesondere Lärm
- gewährleisten einer Etappierung, die auf die bestehenden Eigentumsverhältnisse Rücksicht nimmt.

Art. 2 Perimeter

Der Bebauungsplan gilt für den im Plan 1:500 gekennzeichneten Perimeter. Planelemente ausserhalb des Perimeters haben orientierenden Charakter.

Art. 3 Bestandteile

¹ Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplans sind:

- Plan Bebauung 1:500 zum Bebauungsplan Maihölzli

² Begleitende Bestandteile des Bebauungsplans sind:

- Richtprojekt Bebauung 20. Juni 2017
- Richtprojekt Umgebung vom 20. Juni 2017

Art. 4 Stellung zur Grundordnung und massgebende Gesetze

¹ Es gelten die Vorschriften der Bauordnung (BO) und der übergeordneten Gesetzgebung, wo dieser Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält.

² Für die im Bebauungsplan verwendeten Definitionen und Berechnungen ist das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 26. November (Stand 1. Januar 2012) massgebend.

2. Baubereiche / Bauweise

Art. 5 Baubereiche

¹ Für die Hochbauten werden Baubereiche mit Regelungen zur zulässigen Nutzung, zur Höhe Oberkante (OK) Dachfläche und zur Bauweise ausgeschrieben.

² Im Baubereich A ist das Erdgeschoss zur Chamerstrasse hin mindestens 3.00 m von der Hauptfassade zurück zu versetzen. Ausgenommen davon die arkadenbildenden, statischen Elemente, welche in der Ebene der Hauptfassade liegen dürfen.

Hinweis: Bebauungsplan massstabslos (verkleinert)

³ Fassaden in den Baubereichen A und B müssen auf die Pflichtbaulinien gesetzt werden.

⁴ Der Baubereich C gliedert sich in die Baubereiche C1 und C2. Für den Baubereich C1 gilt eine maximale Höhe OK Dach von 473.00 m.ü.M., für den Baubereich C2 gilt eine maximale Höhe OK Dach von 470.50 m.ü.M.

⁵ Mit Ausnahme von Dachvorsprüngen und nicht abgestützten Balkone müssen sämtliche Gebäudeteile in Abweichung von § 28 Abs. 1 Bauordnung vollständig innerhalb der Baubereiche liegen. An der Ostfassade in den Baubereichen C1 und C2 sind keine Balkone und Loggien gestattet. An der Ostfassade im Baubereich E dürfen Balkone erst ab einer Kote von 462.50 m.ü.M über den Baubereich hinausragen.

⁶ Im „Baubereich Unterniveaubauten ausserhalb Baubereiche“ sowie den Baubereichen sind Unterniveaubauten gemäss § 5 VPBG zulässig. Einzelne Bauteile wie Anlagen zur Belichtung oder Erschliessung (z.B. Glasdach-/kuppel, Zugang) dürfen oberirdisch ersichtlich sein und müssen in die Terrängestaltung einbezogen werden. In Abweichung von § 27 Abs. 5 BO ist für Unterniveaubauten kein Grenzabstand einzuhalten.

⁷ Ausserhalb der Baubereiche sind in den Umgebungsfächen die Erstellung von Kleinbauten und Anbauten gemäss § 32 Bauordnung (z.B. für Veloabstellplätze), Erschliessungsanlagen, Entsorgungsanlagen, Elementen der Frei- und Aussenraumgestaltung und dergleichen gestattet, sofern sie gut in die Umgebungsgestaltung integriert werden.

¹ Auf Hauptbauten sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer (bis 7°) zulässig.

² Dachflächen dürfen nur dann als Dachterrassen genutzt werden, wenn sie mehr als 3.00 m unterhalb der zulässigen Dachkote liegen. Ausgenommen davon ist das Baufeld C2. In diesem darf eine Dachterrasse erstellt werden. Die Brüstung darf dabei die zulässige Höhe OK Dach nicht überschreiten.

³ Die übrigen Flachdächer sind zu begrünen. Es sind angemessene Retentionsmassnahmen auszubilden, sofern dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist. Zur Energiegewinnung oder Belichtung genutzte Dachflächen sind hiervon ausgenommen.

3. Nutzung

Art. 7
Nutzungs-mass

¹ In den Baubereichen sind folgende anrechenbaren Geschossflächen zulässig:

Baubereich	Wohnen (aGF(m ²))	Arbeiten sowie öffentliche und private Dienstleistungen (aGF(m ²))	Total max. (aGF(m ²))
A	frei	mind. 1'000	3'700
B	frei	mind. 150	950
C	frei	max. 400	1'850
D	frei	mind. 500	2'300
E	frei	max. 350	1'550
Total			10'350

² Im Erdgeschoss der Baubereiche A, B und D dürfen keine Wohnnutzungen realisiert werden.

³ Ein Nutzungs-transfer zwischen den Baubereichen ist bis zu 10% der aGF zulässig, wobei zu jedem Zeitpunkt das Gesamttotal gewährleistet sein muss und sichergestellt wird, dass die städtebauliche Idee gemäss „Richtprojekt Bebauung“ erhalten und auch weiterhin umsetzbar bleibt.

⁴ Im Baubereich B sind mindestens 50 % der anrechenbaren Wohnflächen und über die Baubereiche D und E mindestens 30 % der anrechenbaren Wohnflächen preisgünstige Wohnungen zu realisieren und dauerhaft zu sichern. Die preisgünstigen Wohnungen werden nach dem Modell der Kostenniete und soweit möglich im Sinne des kantonalen Wohnraumförderungsgesetzes realisiert.

4. Gestaltung und Umgebung

Art. 8
Gestaltungsgrundsätze

¹ Alle Aussenräume, Anlagen und Bauten sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl und ökologischem Wert eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Die Gestaltung der Aussenräume erfolgt gestützt auf dem begleitenden Richtprojekt Umgebung vom 20. Juni 2017. Die Bepflanzung hat mit einheimischen und standortgerechten Arten zu erfolgen. Diese müssen genügend Wurzelraum zur Verfügung haben. Für die Umgebungsgestaltung müssen qualifizierte Landschaftsarchitekten beigezogen werden. Der Gemeinderat verfügt die Realisierung von Massnahmen des Richtprojekt Umgebung mit der Baubewilligung.

Art. 9
Umgebungsbereich

¹ Der Umgebungsbereich umfassen die Flächen für die Hauszufahrt, den Fuss- und Radverkehr und die Service-, Rettungs- und Feuerwehrzufahrten, die oberirdischen Parkplätze im Rahmen von Art. 14, die Vor- und Zwischenbereiche der angrenzenden Hochbauten sowie die Spielflächen. Offene Lagerflächen sind nicht zulässig.

² Soweit der Umgebungsbereich nicht für Erschliessungsflächen verwendet wird, sind sie für den jeweiligen Baubereich als gemeinschaftlich nutzbare Flächen für Bewohnerinnen und Bewohner und Mitarbeitende auszugestalten. Mindestens 40% der Fläche sind zu begrünen. Die Zuteilung als private Aussenflächen ist nicht zulässig.

³ Die Aussenbereiche der Baubereiche A, B und D dürfen für Aktivitäten der Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen verwendet werden, wobei dafür mit Ausnahme des Witterungsschutzes keine ständigen Einrichtungen realisiert werden dürfen.

Art. 10
Spiel- und Freizeitbereich

Die im Richtprojekt Umgebung dargestellten „Spiel- und Freizeitbereiche“ dienen der Realisierung von Spielplätzen und Freizeitanlagen. Es sind mindestens 1'250 m² nutzergerechte Spiel- und Freizeiteflächen für die Bewohnerinnen und Bewohner der Baubereichen A-E zu erstellen.

Art. 11
Retention

Die Retention ist gemäss Richtprojekt Umgebung umzusetzen. Dieses stützt sich auf das Gutachten der Ingenieure Gruner AG vom 20. Januar 2017.

5. Erschliessung und Parkierung

Art. 12
Erschliessung

¹ Mit der ersten Baubewilligung ist je für die Baubereichsgruppen A, B und C und D und E ein Konzept Mobilitätsmanagement für das gesamte Areal einzureichen. Der Gemeinderat verfügt die notwendigen Massnahmen jeweils in der Baubewilligung.

² Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr, insbesondere die Zufahrt zu den Einstellhallen sowie die Anlieferung für den Baubereich A, erfolgt über die im Plan bezeichneten Verkehrsfläche. Die weiteren Hauszufahrten, soweit oberirdisch notwendig, sowie die Zufahrt zu den Besucherparkplätzen erfolgt zusätzlich über den Umgebungsbereich.

³ Der Bereich Strassenraum Chamerstrasse ist nach den Vorgaben der Gemeinde zu gestalten. Die Gestaltung hat so zu erfolgen, dass die Verkehrssicherheit (insbesondere Sichtbeziehungen) gewährleistet ist.

⁴ Die Ausführung der Erschliessungsstrassen, der Hauszufahrten sowie der Fusswege wird im Rahmen der Baubewilligungsverfahren und der Strassenprojekte festgelegt. Für die nicht benötigten Verkehrsflächen gelten die Vorschriften für den Umgebungsbereich resp. den Strassenraum Chamerstrasse.

Art. 13
Öffentliche Fuss- und Radwege

¹ Die im Plan dargestellten öffentlichen Fuss- und Radwegverbindungen sind sicher auszugestalten und dauerhaft als solche freizuhalten. Der Strassenbereich Chamerstrasse ist öffentlich.

Art. 14
Parkplätze, Veloabstellplätze

¹ Die Anzahl der minimal erforderlichen und maximal zulässigen Parkplätze richtet sich nach den VSS-Richtlinien, Standort-Typ B (Abminderungsfaktor 40 – 60%). Für die Wohnnutzungen gilt kein Abminderungsfaktor. Zusätzlich ist für die bestehenden 59 Abstellplätze unter Berücksichtigung der möglichen Doppelnutzungen Ersatz zu schaffen. Im Bereich südlich des Maihölzliweges sind in der Einstellhalle 30 öffentliche Parkplätze zu erstellen und zu bewirtschaften. An diesen öffentlichen Parkplätzen besteht ein Mitbenützungrecht zu Gunsten der Einwohnergemeinde, insbesondere für Beerdigungen und Anlässe im Saal „Heinrich von Hünenberg“ sowie auf dem Dorfplatz. Insgesamt sind maximal 181 Parkfelder im Bebauungsplanperimeter zulässig. Zusätzlich können 10 Parkplatze für Carsharing geschaffen werden. In Abweichung von § 8 Abs. 7 Bauordnung Hünenberg müssen keine Autowaschplätze realisiert werden.

² An den im Plan bezeichneten Stellen dürfen insgesamt max. 14 oberirdische Besucherparkplätze erstellt werden.

³ Insgesamt sind ausreichend Veloabstellplätze zu realisieren. Sie sind in unmittelbarer Nähe der Hauseingänge und von aussen ohne Treppen (Treppenrampen erlaubt) zugänglich zu erstellen. Die Bemessung der Veloabstellplätze für die Wohnnutzungen richtet sich nach den einschlägigen Normen.

⁴ Als Übergangslösung dürfen vor Realisierung der Bauten auf den Baubereichen D und E nördlich des Maihölzliweges offene Parkplätze realisiert werden.

Art. 15
Bewirtschaftung öffentlicher Parkplätze

Während den Ladenöffnungszeiten sind alle öffentlichen und öffentlich zugänglichen Parkplätze monetär und lenkungswirksam ab der ersten Minute zu bewirtschaften. Davon ausgenommen sind die oberirdischen Besucherparkplätze gemäss Art. 14, Abs. 2.

Art. 16
Lärmschutz

In den Häusern in den Baubereichen A und B dürfen in der Westfassade keine offenen Fenster zu lärmempfindlichen Räumen in Wohnungen angeordnet werden. Von dieser Einschränkung kann abgewichen werden, falls im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen wird, dass die Immissionsgrenzwerte bei allen Fenstern eines lärmempfindlich genutzten Raumes eingehalten sind oder dank einem akustisch wirksamen Hindernis (z.B. Balkonverglasung) eingehalten wird. Die Gewährung von allfällig erforderlichen Erleichterungen durch den Kanton bleibt vorbehalten.

Art. 17
Qualitätserfüllung

Im Rahmen der Baubewilligung werden diese maximalen Nutzungsmasse gemäss Art. 7 nur gewährt, wenn folgende Anforderungen erfüllt sind:

- a) besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume;
- b) besonders gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild;
- c) besonders gut gestaltete Grundrisse bezüglich Wohnkomfort und Wohnhygiene bzw. Arbeitsplatzqualität;
- d) zweckmässige arealinterne Fussgängerverbindungen und Anschluss an das gemeindliche Fusswegnetz;
- e) zweckmässige Erschliessung mit Sammelgaragen;
- f) zweckmässig angeordnete Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen;
- g) umweltfreundliche Energieversorgung und Wassernutzung;
- h) gemeinsame Entsorgungsanlagen;
- i) hindernisfreies Bauen.

Art. 18
Beratungsgremium

Der Gemeinderat kann auf Kosten der Bauherrschaft ein Beratungsgremium einsetzen, welches die Projekte (Hochbau, Frei- und Aussenraum, Verkehr) hinsichtlich der Umsetzung der Richtprojekte zum Bebauungsplan Maihölzli und der Erfüllung der Qualitätsanforderungen beurteilt und Empfehlungen zuhanden des Gemeinderates ausspricht.

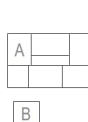
ANHANG C

083

Projekt: Neubau Zentrum Maihölzli 6331 Hünenberg
Bauherr: Jego AG Rothusstrasse 5b 6331 Hünenberg

JEGO

Plan-Nr.: 083.590
Bezugskote: 0.00 = 452.10



C

Planungsphase: BAUEINGABE

Plan:

Nachweis anrechenbare Geschossflächen

Architekt: **ro ma** rooesli & maeder gmbh dipl. architekten eth bsa
Bundesstr. 9 6003 Luzern T 041 226 05 65 mail@rooesli-maeder.ch

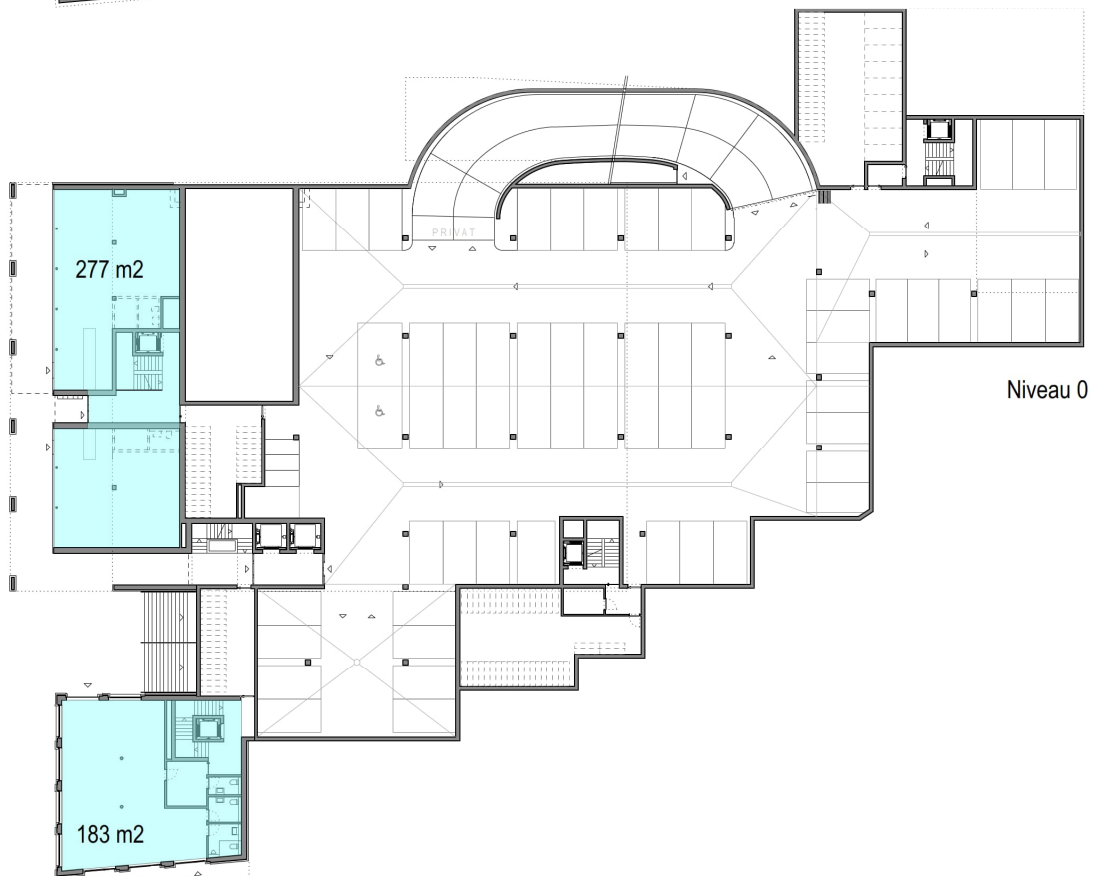
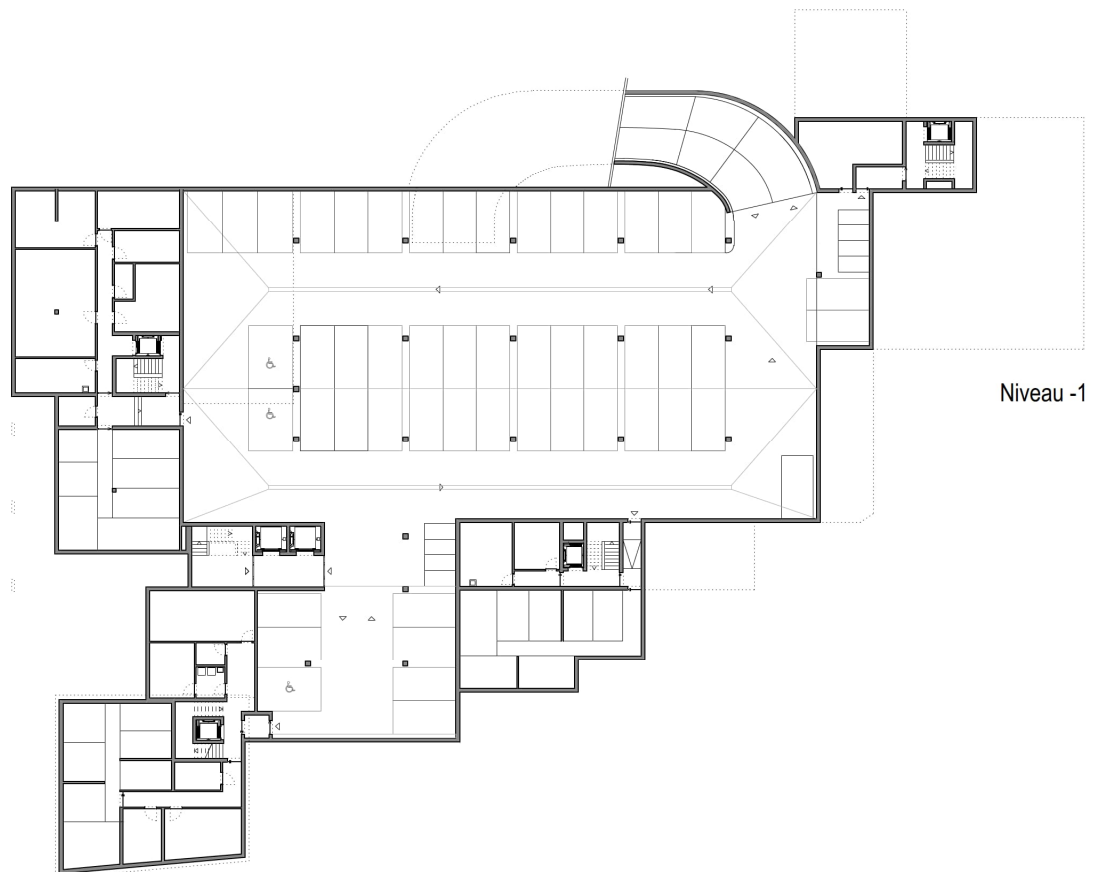
Index:
Datum: 15.02.2019
Massstab: 1:500

Gez: js
Plangrösse: A3 (2 Seiten)

Baubereich A	Wohnen aGF	Dienstleistungen aGF	Total aGF
Niveau -1			
Niveau 0		277 m2	277 m2
Niveau 1		1'402 m2	1'402 m2
Niveau 2	879 m2		879 m2
Niveau 3	659 m2		659 m2
Niveau 4	415 m2		415 m2
Niveau 5			
Gesamttotal	1'942 m2	1'679 m2	3'632 m2
Gesamttotal Bebauungsplan	frei	min. 1'000 m2	3'700 m2

Baubereich B	Wohnen aGF	Dienstleistungen aGF	Total aGF
Niveau -1			
Niveau 0		183 m2	183 m2
Niveau 1	177 m2		177 m2
Niveau 2	177 m2		177 m2
Niveau 3	177 m2		177 m2
Niveau 4	169 m2		169 m2
Niveau 5			
Gesamttotal	700 m2	183 m2	883 m2
Gesamttotal Bebauungsplan	frei	min. 150 m2	950 m2

Baubereich C	Wohnen aGF	Dienstleistungen aGF	Total aGF
Niveau -1			
Niveau 0			
Niveau 1			
Niveau 2	377 m2		377 m2
Niveau 3	473 m2		473 m2
Niveau 4	473 m2		473 m2
Niveau 5	405 m2		405 m2
Gesamttotal	1'728 m2	0 m2	1'728 m2
Gesamttotal Bebauungsplan	frei	max. 400 m2	1'850 m2



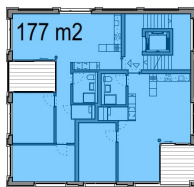
Hinweis: Grundrisse massstabslos (verkleinert)



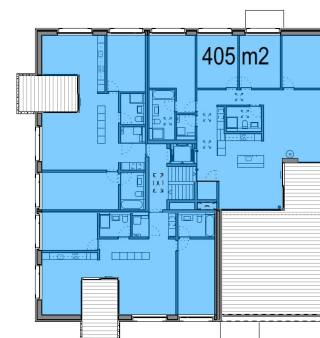
Hinweis: Grundrisse massstabslos (verkleinert)



Niveau 3



Niveau 4



Niveau 5



Hinweis: Grundrisse massstabslos (verkleinert)

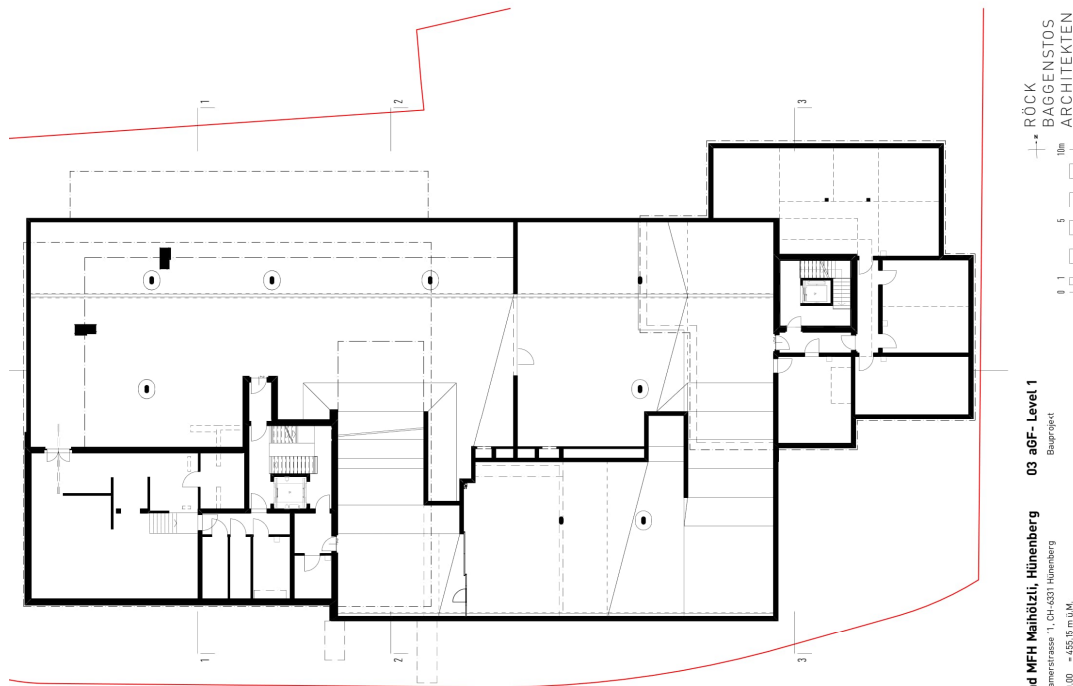
ANHANG D

Haus Identifikation	Geschoss	Fläche
Baubereich D		
	Level 2 (EG Verwaltung)	aGF 537.91
	Level 3 (EG Wohnen)	aGF 621.02
	Level 4	aGF 577.34
	Level 5	aGF 577.34
		2'313.61 m²
Baubereich E		
	Level 3 (EG Wohnen)	aGF 167.81
	Level 3 (EG Wohnen)	aGF - Wohnen 40.18
	Level 4	aGF 350.13
	Level 5	aGF 350.13
	Level 6	aGF 350.13
	Level 7	aGF 237.23 ⁵
		1'495.61 ⁵ m²
		3'809.22 ⁵ m²

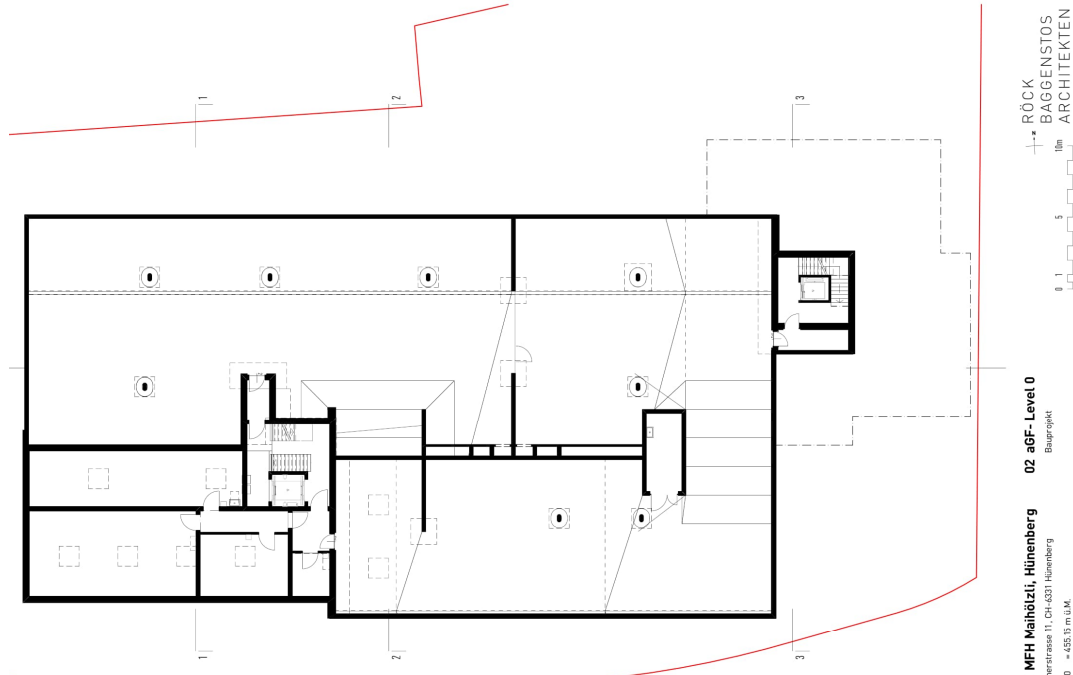
RÖCK
BAGGENSTOS
ARCHITEKTEN

01 aGF- Flächen
Bauprojekt

2107 Gemeindehaus und MFH Maihölzli, Hünenberg
Einwohnergemeinde Hünenberg, Chamerstrasse 11, CH-6331 Hünenberg
24.04.2024 / sj / A4 ±0.00 = 455.15 m ü.M.



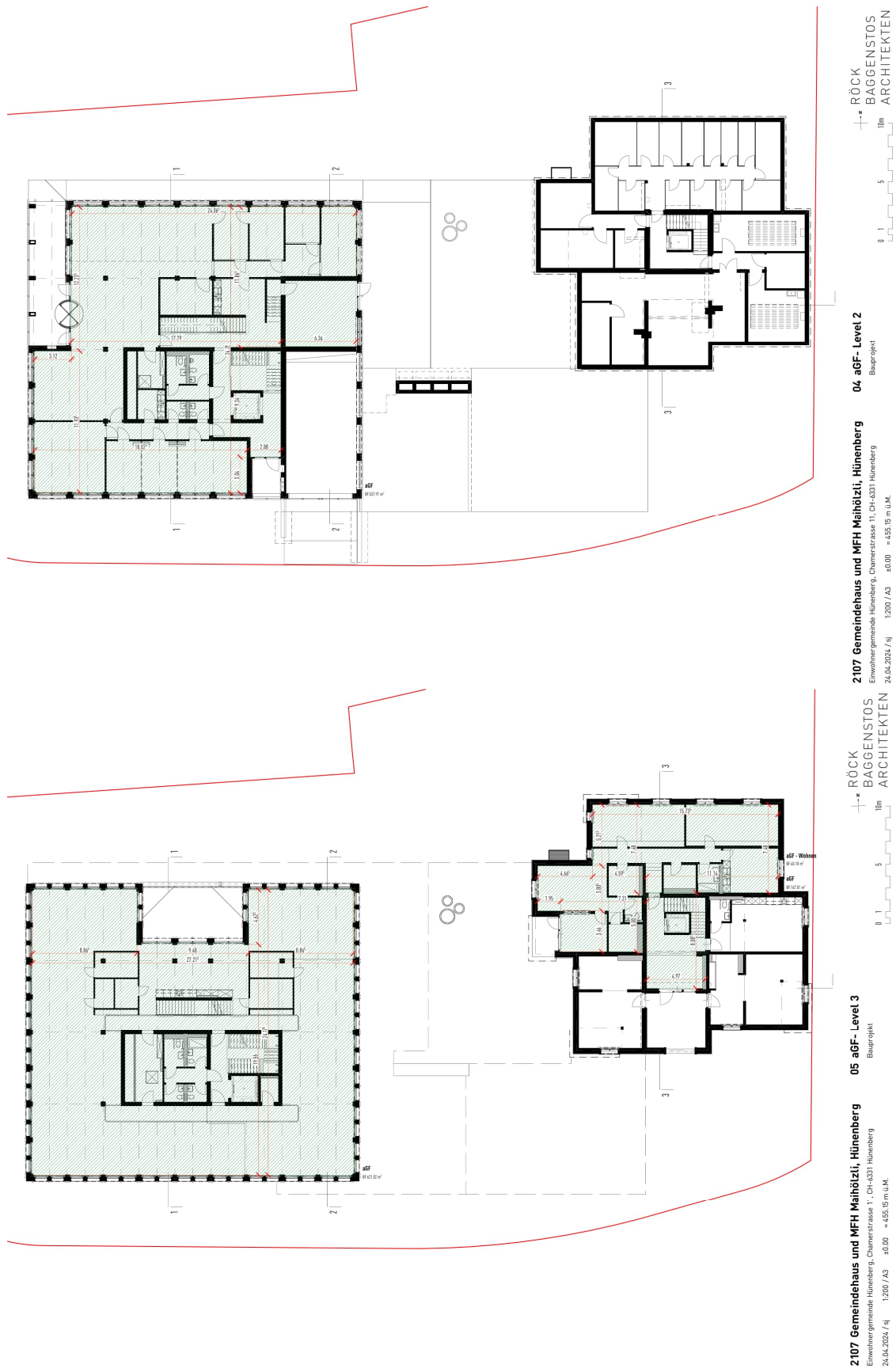
2107 Gemeindefhaus und MFH Mahölzli, Hünenberg
 Einwohnergemeinde Hünenberg, Chamerstrasse 11, CH-6331 Hünenberg
 24.04.2024 / aj 1:200 / A3 ±0.00 = 455.15 m ü.M.
03 aGF- Level 1
 Bauprojekt
 RÖCK
 BAGGENSTOS
 ARCHITEKTEN



2107 Gemeindefhaus und MFH Mahölzli, Hünenberg
 Einwohnergemeinde Hünenberg, Chamerstrasse 11, CH-6331 Hünenberg
 24.04.2024 / aj 1:200 / A3 ±0.00 = 455.15 m ü.M.
02 aGF- Level 0
 Bauprojekt
 RÖCK
 BAGGENSTOS
 ARCHITEKTEN

Hinweis: Grundrisse massstabslos (verkleinert)

Hinweis: Grundrisse massstabslos (verkleinert)

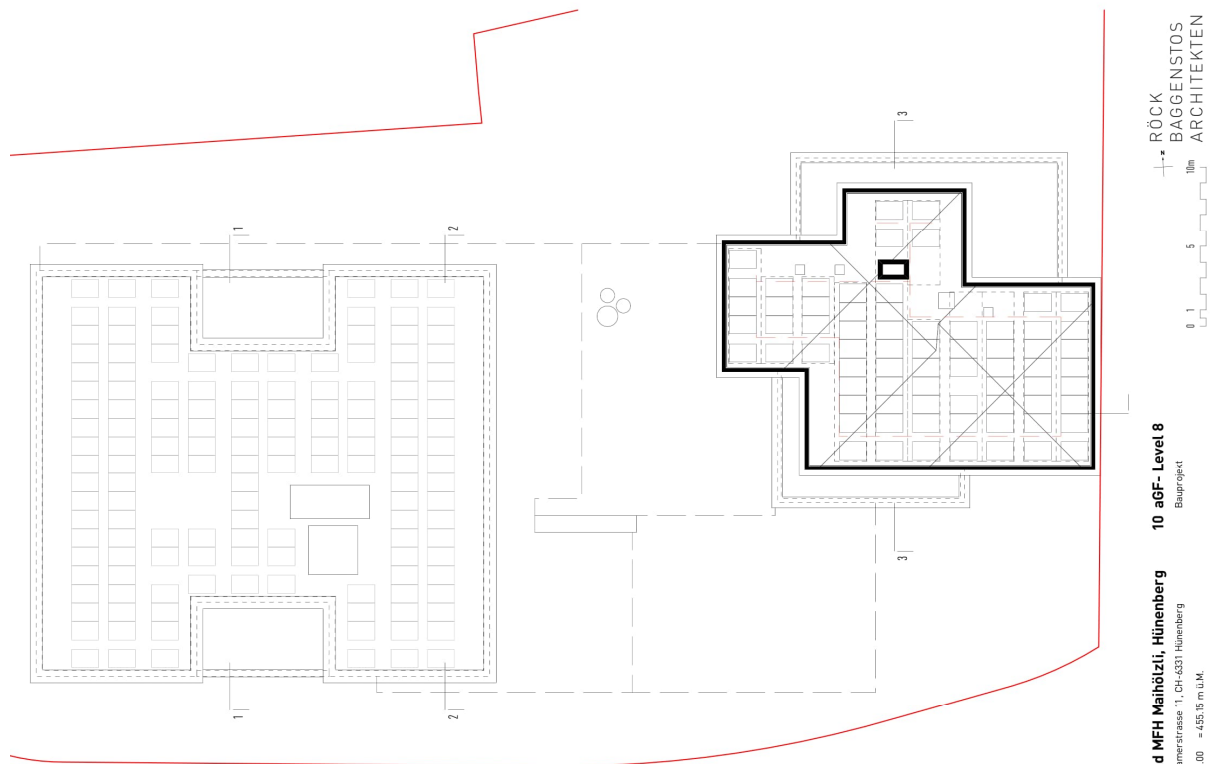


Hinweis: Grundrisse massstabslos (verkleinert)



Hinweis: Grundrisse massstabslos (verkleinert)





Hinweis: Grundrisse massstabslos (verkleinert)

10 a6F- Level 8

Bauprojekt

2107 Gemeindehaus und MFH Maihöfzi, Hünenberg

Einwohnergemeinde Hünenberg, Chamerstrasse 1, CH-6331 Hünenberg

24.04.2024 / aj 1200 / A3 ±0.00 = 455.15 m ü.M.

→ RÖCK
BAGGENSTOS
ARCHITEKTEN

0 1 5 10m