



GEMEINDE HÜNENBERG

ORDENTLICHER BEBAUUNGSPLAN SCHLATTWÄLDLI



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	9
2.1.1.	Allgemein	9
2.1.2.	Bebauung und Nutzung	9
2.1.3.	Freiraum	11
2.1.4.	Verkehr	11
2.1.5.	Umwelt, Ver- und Entsorgung	12
2.2.	Überführung der Sonderbauvorschriften	13
2.2.1.	Anpassungen	13
2.2.2.	Änderungen der Sonderbauvorschriften	14
2.2.3.	Abgleich Nutzungsplanung und Bebauungsplan nach neuem Recht	16
2.3.	Überführung des Situationsplans	16
2.3.1.	Änderungen ohne situative Dokumentation	16
2.3.2.	Änderungen mit situativer Dokumentation	17
3.	VERFAHREN	19
3.1.	Kantonale Vorprüfung	19
3.2.	Öffentliche Auflage	19
3.3.	Beschluss Gemeinderat	19
	ANHANG	20

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 Schlattwäldli vom 16.09.2025 ersetzt den bisherigen Bebauungsplan Schlattwäldli vom 17. Juni 2008 und besteht aus folgenden Dokumenten:

- a) Bebauungsplan Schlattwäldli 1:500 inkl. Sonderbauvorschriften vom 16.09.2025
- b) Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 16.09.2025

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 Schlattwäldli liegt im östlichen Gemeindegebiet angrenzend des Schlattwäldli und der Wartstrasse. Der Perimeter wird mit der Überführung ins neue Recht unverändert übernommen und umfasst 12'999 m². Der Perimeter umfasst das Grundstück-Nr. 2235.

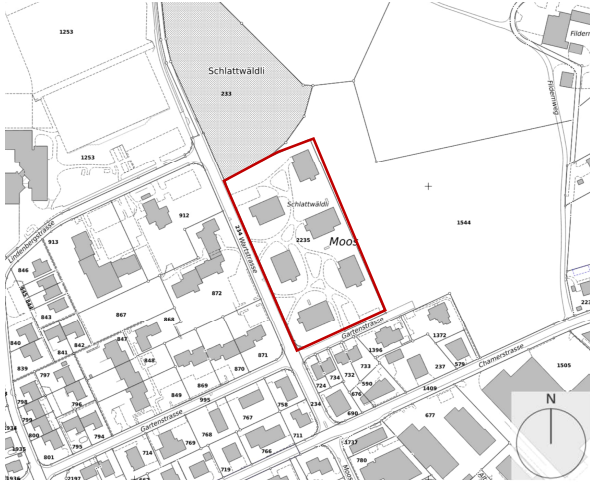


Abb. 1: Ausschnitt Grundbuchplan (www.zugmap.ch, Stand Oktober 2024), Perimeter rot gekennzeichnet



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 Schlattwäldli 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 Schlattwäldli	Der bestehende Bebauungsplan Schlattwäldli dient als Grundlage zur Überführung. Er besteht aus folgenden Dokumenten: <ul style="list-style-type: none"> a) Bebauungsplan 1:500 inkl. Sonderbauvorschriften, genehmigt am 17.06.2008 -> vgl. Anhang B b) Planungsbericht vom 09.09.2007 (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) Kommunaler 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 aufлаг.



Abb. 4: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan 2019, Gemeinde Hünenberg














	Wohnzone 4 (W4)
	Zone öff. Interesse für Bauten + Anlagen (OelB)
	Arbeitszone A (AA)
	Landwirtschaftszone (L)
	Wald
	Bebauungsplanpflicht (bp)



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

	W4a	Wohnzone 4a
	W4b	Wohnzone 4b
	AA	Arbeitszone A
	OelB	Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen
	PW	Preisgünstiger Wohnungsbau
	HH	Hochhauszone
		Wald

Im aktuell rechtskräftigen Zonenplan vom 25.11.2019 (siehe Abb. 4) liegt das Bebauungsplangebiet in der Wohnzone 4 (W4). Der Perimeter liegt innerhalb einer Bebauungsplanpflicht (bp).

Zonenplan rechtskräftig (2019)

Im Entwurf der Ortsplanungsrevision (siehe Abb. 5) liegt das Bebauungsplangebiet in der Wohnzone 4a (W4a). Neu gilt auf dem Gebiet keine Bebauungsplanpflicht mehr.

Zonenplan Entwurf OPR

1.7.1. Abgleich Nutzungsplanung und Bebauungsplan nach altem Recht

Gegenüberstellung
BO und BBP

	Bauordnung rechtskräftig 2004 (Stand 2022)	BBP Schlattwäldli (nach altem Recht)
Zone	Wohnzone 4	-
Max. Ausnützungsziffer	0.55	0.71*
Max. Vollgeschosse	4	4
Max. Firsthöhe (alt)/ Gebäudehöhe (neu)	14.5 m	Dachkote
Max. Geschosshöhe	3.0 m	-
Max. Gebäudelänge	35 m	28.65 m

* Die Ausnützungsziffer wurde aus der im Bebauungsplan vorgeschriebenen max. anrechenbaren Geschossfläche und der anrechenbaren Grundstücksfläche errechnet.

Abweichungen

Der Bebauungsplan Schlattwäldli (genehmigt am 17.06.08) weicht in folgenden Punkten von der rechtskräftigen Bauordnung 2004 ab:

- a) Erhöhung der Ausnützungsziffer um 0.16 von 0.55 auf 0.71.
- b) Attikageschosse können im Bebauungsplan mit dem darunterliegenden Vollgeschoss fluchtgleich sein.

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

Der Bebauungsplan stellt sicher, dass der Perimeter in einer einheitlichen Architektursprache überbaut wird. Die durch den Bebauungsplan vorgeschriebenen Gebäudepositionen sichern für alle Wohnungen eine möglichst optimale Besonnung, ausserdem werden Aus- und Einblicke aufeinander abgestimmt. Die Gestaltung der Gebäude wird vereinheitlicht, die Überbauung wird als Ganzes wahrgenommen. Die Wohnsiedlung Schlattwäldli wird so zum ortsbaulichen Quartierschwerpunkt. Gegenüber einer Einzelbauweise wird mit dem Bebauungsplan die Parkierung gesamtheitlich koordiniert. Die Aufteilung der verlangten Parkplätze auf zwei Einstellhallen reduziert die Emissionen auf die umgebenden Liegenschaften auf das mindestmögliche Mass und die Fahrtbewegungen werden dezentralisiert. Ausserdem wird mit dem öffentlichen Fusswegrecht die Siedlung im angemessenen Rahmen der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Mit den Bestimmungen des Bebauungsplanes werden die wesentlichen Konzeptpunkte der Freiraumgestaltung einheitlich festgelegt. Gegenüber einer Einzelbauweise werden mehr Aufenthalts- und Spielbereiche etabliert, welche ausserdem besser auf die verschiedenen Bedürfnisse der Bewohnenden eingehen. Die Entsorgungseinrichtungen werden an zwei zentralen Orten für alle sechs Bauten zusammengefasst.

2. ÜBERFÜHRUNG BEBAUUNGSPLAN

2.1. Erläuterungen

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

2.1.1. Allgemein

Die planerische Absicht besteht darin, Voraussetzungen zu schaffen für qualitativ hochstehenden Wohnungsbau in ortsbaulicher, architektonischer und funktionaler Hinsicht. Mehrheitlich sollen preisgünstige, familienfreundliche Mietwohnungen im Sinne der Zuger Wohnbauförderung erstellt werden.

Zweck

Der Bebauungsplan Schlattwäldli 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

Baubereiche 1 bis 6

Auf dem Perimeter sind sechs Baubereiche für die mehrgeschossigen Einzelbauten definiert. Alle Baubereiche sind orthogonal auf die östliche Grundstücksgrenze ausgerichtet. Jeweils drei Gebäude stehen senkrecht zu den anderen Gebäuden.

Anordnung

Die Baubereiche 1 bis 6 sind für Nutzungen entsprechend der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hünenberg bestimmt. In einzelnen Gebäuden sollen Gemeinschaftsräume angeboten werden. Die Umnutzung von Wohnraum in einen Kinderhort/Kinderkrippe soll bei Bedarf möglich sein. Im Erdgeschoss befinden sich genügend grosse Abstellräume für Velos/Mofas und für Kinderwagen. Ausserdem sind im Erschliessungsbereich offene gedeckte Eingangsbereiche vorzusehen, welche auch als Spielbereiche dienen. Die Wohnungen sollen mehrheitlich preisgünstig und familienfreundlich im Sinne der Zuger Wohnbauförderung sein.

Nutzungen

Räume, mit anrechenbaren Geschossflächen (aGF) dürfen nur in den Baubereichen 1 – 6 erstellt werden. Die im Bebauungsplan genannten minimalen resp. maximalen anrechenbaren Geschossflächen sind einzuhalten. Eine eigentliche Ausnützungsziffer wird nicht angewendet.

Verteilung aGF auf
Baubereiche

Für die Baubereiche 1 – 6 gelten an der östlichen Grundstücksgrenze ein minimaler Grenzabstand von 5.0 m und an den restlichen Grundstücksgrenzen ein minimaler Grenzabstand von 10.0 m. Zum Waldgrundstück Nr. 233 beträgt der Waldabstand minimal 12.00 m.

Abstände

Geschossigkeit, max. Dachkote	Alle Baubereiche haben vier Vollgeschosse und ein Attikageschoss. Die erwähnte max. Dachkote (OK Dach max.) darf nicht überschritten werden. Die Dachrandaufbordungen sind auf das konstruktiv notwendige Minimalmass zu beschränken, können aber höher als die maximal zulässige Dachkote liegen. Technische Aufbauten und Anlagen dürfen die Dachkote übersteigen. Sie sind auf das Minimum zu beschränken.
Fluchtbezüge	Die Baubereiche haben zueinander Fluchtbezüge mit gleichen Nummern. Es ist anzustreben, dass sämtliche Fluchtbezüge gleiche Toleranzwerte haben.
Nutzungen	Baubereiche A und B In den Baubereichen A und B werden die Einfahrten sowie Bauten für die Entsorgung errichtet.
Grenzabstände	Die Baubereiche A und B haben einen min. Grenzabstand von 4.00 m zur Grundstücksgrenze.
Gebäudehöhe	Die maximale Gebäudehöhe der beiden Baubereiche beträgt max. 3.00 m.

Baubereich unterirdisch

Die Einstellhalle ist innerhalb der unterirdischen Baubereichen zu erstellen. Die Länge und Breite haben einen Toleranzwert von ± 1.0 m zu jeder Seite. Beide Einstellhallen haben ähnliche Grössen. Die Rampenanlagen können überdacht sein.

Gestaltung

Baubereiche 1 bis 6, äussere Gestalt	Alle sechs Wohnbauten haben den gleichen gestalterischen Ausdruck. Die Gebäudeform ist klar und einfach gehalten. Die Attikageschosse haben formale Bezüge zum Hauptvolumen, indem Attikafassadenbereiche mit der Hauptfassade die gleiche Ebene haben. Die Dachterrassen sind damit als „weg geschnittene“ Negativräume lesbar. Die Fassaden sind als Lochfassaden formuliert. Es besteht die Absicht die Gebäude mit einer zweifach gerichteten Holzschalung einzukleiden. Die Farbgebung orientiert sich an den Naturtönen des Holzes, welche bei Bedarf mit pigmentierten Lasuren angepasst werden können.
Baubereiche 1 bis 6, innere Strukturen	Die Gebäude haben zurückgesetzte Untergeschosse und wirken daher leicht schwebend. Die aussen liegenden Rampen- und Treppenanlagen erschliessen die gedeckten Aussenbereiche und das Treppenhaus. Sämtliche Grundrisstypen haben ein innen liegendes Treppenhaus und drei Wohnungen, welche sich um dieses Treppenhaus organisieren. Die Zimmer werden in drei Raumkörper zusammengefasst, welche den Grundriss strukturieren. Wohnzimmer und Treppenhaus entwickeln sich zwischen diesen Räumen. In der Summe der sechs Gebäude ergeben sich zwischen Körper und Zwischenraum formale Konnotationen zu Wald und Waldlichtung. Alle Balkone sind im Volumen eingezogen und wenn möglich „über Eck“ platziert. Wohnzimmer, Essbereich und Küche werden als Raumkontinuum interpretiert. Nebst den Zimmern sind sämtliche Nasszellen im Raumkörper zusammengefasst. Die gangseitigen Zimmerabschlüssen werden durch Schrankfronten mit Oblichtbändern abgeschlossen.

2.1.3. Freiraum

Das Konzept der Umgebung entwickelt sich aus den vorhandenen Landschaftsstrukturen „Wald“ und „Wiese“. Von Norden durchdringt der Wald die Siedlung und bildet entlang der Wartstrasse einen Filter der bis zur Gartenstrasse reicht. Die Dichte der Gehölze verringert sich dabei von Nord nach Süd sowie auch von West nach Ost. Sträucher und flächige Pflanzungen begleiten die Baumschicht und gliedern den Freiraum. Die Dichte der Unterpflanzungen nimmt gegen Osten ab. Wiesenflächen laufen zwischen den Gebäuden durch und leiten in die offene Landschaft über. Die geschwungenen Wege verstärken den parkartigen Charakter der Umgebung. Die Anlage und technische Ausführung der Wege lassen den direkten Zugang zu den einzelnen Bauten zu. Es werden jedoch auch verschiedene weitere Durchgänge und Verbindungen ermöglicht. In Zwischenbereichen der Mittelzone sind in verschiedenen Weginseln die Flächen für Kinderspielplätze und allgemeine Aufenthaltsmöglichkeiten angelegt. Der gesamte Aussenraum ist allgemein genutzt, es gibt keine Flächen für eine private Gartennutzung. Es entsteht ein zusammenhängender, vielfältig nutzbarer Grünraum. Mit dem Baugesuch für die Gebäude ist ein detailliertes Umgebungsprojekt einzureichen.

Freiraumkonzept

Die Flächen für Kinderspielplätze sind in der Mittelzone zwischen den Gebäuden angeordnet. Die Grösse der auszuweisenden Fläche ist der untenstehenden Tabelle zu entnehmen:

Spiel- und Aufenthaltsbereiche

Total mögliche anrechenbare Geschossfläche Bebauungsplan	9250 m ²
Anteil zu erstellender Spiel- und Aufenthaltsbereiche	15 %
Fläche der Spiel- und Aufenthaltsbereiche	1380 m²

Fläche der Spiel- und Aufenthaltsbereiche

Neben den Kinderspielplätzen entlang den Fusswegen sind die Rasen- und Wiesenflächen der Siedlung als Spielflächen nutzbar. Neben den unterschiedlichen Ausstattungen für verschiedene Altersstufen, können in diesen Zonen auch Aufenthaltsbereiche und Bereiche für die gemeinschaftliche Nutzung angelegt werden.

2.1.4. Verkehr

Gebäude auf den Baubereichen 1, 3 und 5 sind mit Notzufahrten ab der Wart- bzw. ab der Gartenstrasse direkt erschlossen. Für die Baubereiche 2, 4 und 6 ist entlang der Ostgrenze eine Notzufahrt mit einer minimalen Breite von 3.50 m einzurichten. Entlang der Gebäude ist eine minimale Distanz zum Gebäude von 1.5 m einzuhalten. Zwischen den Gebäuden ist das freie Lichtraumprofil von 6.5 m Breite und 4.2 m Höhe einzuhalten. Die übrige Auslegung richtet sich nach der Weisung über die Zugänglichkeit für Rettungsfahrzeuge sowie die Zutrittsmöglichkeiten zu Gebäuden (Gebäudeversicherung Zug). Die Ein- und Ausfahrten auf die Wart- resp. Gartenstrasse sind so auszubilden, dass Sie nur in Notfällen befahren werden können.

Notzufahrt

Anzahl Parkierung	Anzahl und Dimensionierung der Parkplätze sind entsprechend der Bau- und Zonenordnung resp. der VSS-Normen auszulegen. Gemäss geltender Bau- und Zonenordnung sind für 80 m ² anrechenbare Geschossfläche 1 Parkplatz zu erstellen. Für die errechnete max. anrechenbare Geschossfläche von 9250 m ² ergeben sich deshalb max. 116 Parkplätze. In dieser Anzahl sind die Besucherparkplätze ebenfalls enthalten. Die Bewohnenden Parkplätze sowie Plätze für Motorräder sind in den zwei Einstellhallen untergebracht.
Besucherparkplätze	Die Besucherparkplätze sind zentral entlang der Gartenstrasse angelegt. Deren Anzahl soll auf ein Minimum beschränkt bleiben.
Fuss- und Velowege	Die Fuss- und Velowege sind mit einer befestigten Oberfläche auszubilden. Der Verlauf der Wege ist in einer freien Form zu erstellen. Die Entwässerung der Wege erfolgt über die seitlichen Anschlussflächen. Eine Verbindung von der Gartenstrasse zur Wartstrasse wird als Durchgang mit öffentlichem Fuss- und Fahrradwegerecht festgelegt.

2.1.5. Umwelt, Ver- und Entsorgung

Wärmeerzeugung und Wärmeverluste	Die Wohnsiedlung Schlattwäldli soll die Heizenergie von der externen Heizzentrale der Interessengemeinschaft Erneuerbare Energien Hünenberg IG EEH beziehen.
Entsorgungsstellen	Für die Bauten sind in den Baubereichen Einfahrt Tiefgarage Entsorgungsstellen vorgesehen. Diese Entsorgungsbauten sind in die Rampenanlage integriert und überdacht.
Oberflächenabwasser	Die Baugrunduntersuchung vom Büro Dr. von Moos, Zürich (Auszug aus dem Bericht s. Anhang) analysiert den Baugrund als schlecht durchlässig. Das auf die Neubauten anfallende Meteorwasser kann daher nicht örtlich versickern. Dach- und übriges Oberflächenwasser müssen deshalb mit einer Retention abgeleitet werden. Ein Teil der Retention erfolgt auf den begrünten Dachflächen. Mit dem entsprechenden Systemaufbau lassen sich die Spitzenwerte reduzieren. Die Retention der restlichen, befestigten Dachflächen erfolgt in dezentralen Anlagen, welche den einzelnen Gebäuden zugeordnet sind. Die Gestaltung dieser Anlagen folgt aus verschiedenen Gründen (sicherheitstechnischen Überlegungen, Unterhalt, etc.) nicht natürlichen Vorbildern, sondern wird als architektonisches Element formuliert. Das anfallende Oberflächenwasser der Wegflächen ist, wenn möglich über die Schulter zu versickern.

2.2. Überführung der Sonderbauvorschriften

2.2.1. Anpassungen

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.

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 im Bebauungsplan Schlattwäldli angerechnet wurden. Dazu wird nachfolgend aus dem bisherigen Planungsbericht vom 09.09.2007 zitiert: «Die anrechenbaren Geschossflächen werden entsprechend der Verordnung zum Planungs- und Baurecht (V PBG, vom 16.11.1999) §16 berechnet. In Abänderung zu diesem Artikel sind auch alle Flächen der fakultativen Attikageschosse anrechenbare Geschossflächen (Ziff 5 §16 V PBG ist damit ausser Kraft gesetzt)». Sinngemäss wurde dies in Art. 1 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften des altrechtlichen Bebauungsplans Schlattwäldli vorgegeben (vgl. Kap. 2.2.2). Der entsprechende Nachweis zur Berechnung der anrechenbaren Geschossflächen ist als Anhang C 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 17.06.2008 genehmigten Bebauungsplans enthalten.

Rot = Änderung bzw. Streichung

Sonderbauvorschriften Änderungen	Kommentar
Vorschriften zum Bebauungsplan Schlattwäldli	
Artikel 1 Zweck Die planerische Absicht besteht darin, Voraussetzungen zu schaffen für qualitativ hochstehenden Wohnungsbau in ortsbaulicher, architektonischer und funktionaler Hinsicht. Mehrheitlich sollen preisgünstige, familienfreundliche Mietwohnungen im Sinne der Zuger W Wohnbauförderung erstellt werden.	Korrektur Rechtschreibung
Artikel 2 Bebauung 1) Ausnützung Die maximal mögliche anrechenbare Geschossfläche beträgt 9'250m ² . Alle anrechenbaren Geschossflächen der Attikageschosse sind mitzurechnen. Die Verteilung der anrechenbaren Geschossfläche auf die Baufelder Baubereiche ist frei. 2) Anzahl der Geschosse Baufelder Baubereiche 1-6 Im Endausbau sind alle sechs Baufelder Baubereiche zu überbauen. Die Anzahl der Vollgeschosse und der Attikageschosse muss auf allen Baufeldern Baubereichen gleich sein. 3) Grösse der Baufelder Baubereiche 1-6 resp. A und B Länge und Breite haben einen Toleranzwert von ±1.00m zu jeder Seite. 4) Lage der Baufelder Baubereiche 1-6 Die Baufelder Baubereiche haben zueinander Fluchtbezüge. Die Fluchtbezüge haben im Bebauungsplan gleiche Nummern und sind mit gegeneinander gerichteten Pfeilen markiert. Unter Wahrung der zwingenden Grenzabstände und der Grössendefinition der Baufelder Baubereiche haben die Fluchtbezüge Toleranzwerte von ±1.00m. 5) Attikageschoss Die anrechenbare Geschossfläche des Attikageschosses darf max. 60% der anrechenbaren Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses betragen. Attika- und Vollgeschosse können gleichen Fassadenfluchten haben. 6) Gemeinschaftsräume Es muss ein Gemeinschaftsraum mit einer Bodenfläche von minimal 50m ² erstellt werden. Die Platzierung ist innerhalb der Baufelder Baubereiche 1-6 frei wählbar.	Anpassungen gem. Begriffe der IVHB, Anpassung an einheitliche Begrifflichkeiten, Streichung der Definitionen der Attikageschosse, da neu in V PBG geregelt
Artikel 3 Gestaltung 1) Bauten auf Baufelder Baubereiche 1-6 Gebäude auf den Baufeldern Baubereichen 1-6 sind einheitlich zu gestalten. Attikageschosse können sich von den Normalgeschossen Vollgeschossen bezüglich Gestaltung und Materialität unterscheiden. 2) Material und Farbkonzept Mit der Baueingabe ist ein Farb- und Materialkonzept einzureichen. 3) Dachformen Baufelder Baubereiche 1-6 Die Alle Bauten Gebäude sind mit begrünten Flachdächern abzuschliessen.	Anpassungen gem. Begriffe der IVHB, Anpassung an einheitliche Begrifflichkeiten

Artikel 4 Erschliessung

1) Einstellhallen

Die Parkierung muss in zwei Einstellhallen untergebracht sein. Die Einstellhalle Nord muss von der Wartstrasse, die Einstellhalle Süd von der Gartenstrasse her erschlossen sein. Die Rampen können überdacht sein. Einstellhallen haben einen minimalen Grenzabstand von 1.00m.

2) Anzahl Parkplätze

Die max. Anzahl Parkplätze beträgt 116. In dieser Anzahl sind die **Besucherparkplätze** **Parkplätze für Besuchende** ebenfalls enthalten.

3) Abstellplätze für Velo

Die Veloräume sind innerhalb der Gebäude anzuordnen. Pro Zimmer ist ein Abstellplatz für Velo/Mofa vorzusehen.

4) Erschliessungswege zu den **Baufeldern** **Baubereichen**

Erschliessungswege haben die minimale Breite von 2.00m. Die Fuss- und **Radwege** **Velowege** sind mit einer befestigten Oberfläche auszubilden. Der Verlauf der Wege ist in einer freien Form zu erstellen.

5) Notzufahrten und Anlieferungen

Die Erschliessung der Gebäude mit PW erfolgt primär durch die Einstellhalle. Die Zufahrt für Lieferwagen ist jedoch über die Not- und Feuerwehzufahrten möglich. Die Fusswege werden für die Nutzung als Zufahrten auf den Seiten mit begrünten Randbereichen (Schotterrasen) auf das erforderliche Mass von 3.50m verbreitert.

Die Notzufahrt am östlichen Grundstücksrand zu den **Baufeldern** **Baubereichen** 2, 4 und 6 wird mit Schotterrasen ausgeführt und ist zu begrünen.

6) **Öffentliche Fuss- und Fahrwege**

Die dargestellte öffentliche Fuss- und Fahrwegverbindung ist öffentlich zugänglich auszugestalten und dauerhaft als solche freizuhalten.

Anpassungen gem. Begriffe der IVHB, Anpassung an einheitliche Begrifflichkeiten, Anpassung an gendergerechte Sprache

Aufnahme zur Verdeutlichung des bereits im altrechtlichen Bebauungsplan definierten Festsetzungsinhalts gem. Situationsplan 1:500.

2.2.3. Abgleich Nutzungsplanung und Bebauungsplan nach neuem Recht

Gegenüberstellung BO und BBP	Bauordnung Entwurf OPR (Stand 08.08.2024)	BBP Schlattwäldli (nach neuem Recht)
Zone	Wohnzone 4a	-
Max. Ausnützungsziffer	0.75	0.71*
Max. Vollgeschoss	4	4
Gesamthöhe	17.2 m (Flachdach) 17.7 m (Schrägdach)	Dachkote
Max. Geschosshöhe	3.2 m	-
Max. Gebäudelänge	30 m	28.65 m

* Die Ausnützungsziffer wurde aus der im Bebauungsplan vorgeschriebenen max. anrechenbaren Geschossfläche und der anrechenbaren Grundstücksfläche errechnet.

Abweichungen Gegenüber der Bauordnung im Entwurf der Ortsplanungsrevision werden die Attikageschossregelungen neu definiert. Attikageschosse können mit dem darunterliegenden Vollgeschoss fluchtgleich sein.

2.3. Überführung des Situationsplans

Genauigkeit Die für die Überführung vorhandenen Plangrundlagen weisen aufgrund des Alters (Plangrundlage von 2008) eine, gegenüber heutigen Standards, deutlich tiefere Genauigkeit auf. Geringfügige Abweichungen und Toleranzen sind daher bei der Überführung resp. Digitalisierung nicht vermeidbar.

Kleine Änderungen (gem. § 40 PBG) 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).

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.

Abgleich gebaute Gebäude mit Baubereiche Der Bebauungsplan ist vollständig bebaut. Die gebauten Gebäude (Stand August 2024) in den Baubereichen 1 – 6 überschreiten die jeweiligen Baubereiche geringfügig innerhalb des nach Art. 2 Abs. 3 SBV vorgegebenen Toleranzwertes von 1.00 m zu jeder Seite. Die Baubereiche 1 – 6 werden, aufgrund der eingehaltenen Toleranzwerte, nicht angepasst. Die Baubereiche A – B hingegen, werden mit der Überführung des Bebauungsplans, auf Grundlage der amtlichen Vermessung mit Stand August 2024, angepasst (vgl. Kap. 2.3.2).

2.3.1. Änderungen ohne situative Dokumentation

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

- Legende (Geringfügige Änderung des Orientierungsinhaltes, der Farbgebung sowie 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

Im altrechtlichen Bebauungsplan wurde die Entsorgung mit dem Baufeld A definiert. Im überführten Bebauungsplan wird neu der Baubereich A an den Bestand angepasst und mit der Einstellhalleneinfahrt zusammengenommen. Die Entsorgung wird durch ein neues Symbol im Plan verortet.

Baubereich und Entsorgung

Auf das Sichtfeld im altrechtlichen Bebauungsplan (schwarze Strich-Punkt-Linie) wird aufgrund des orientierenden Charakters nicht überführt.

Sichtfeld

Die beiden Bäume (rot umkreist) neben bzw. im Baubereich A werden nicht übernommen, da diese aus Platzgründen nicht mehr umsetzbar sind.

Bäume

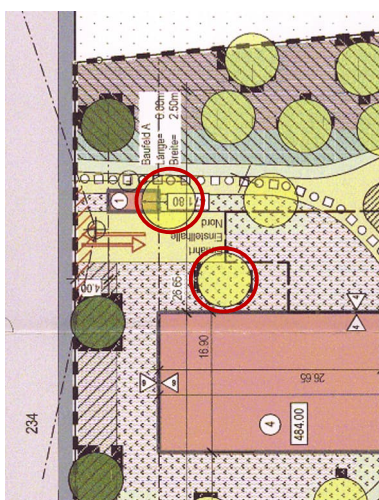


Abb. 9: BBP genehmigt am 17.06.2008



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



Abb. 11: Überführter BBP

Ausschnitt B

Baubereich und Entsorgung

Im altrechtlichen Bebauungsplan wurde die Entsorgung mit dem Baufeld B definiert. Im überführten Bebauungsplan wird neu der Baubereich B an den Bestand angepasst und mit der Einstellhalleneinfahrt zusammengenommen. Die Entsorgung wird durch ein neues Symbol im Plan verortet.

Sichtfeld

Auf das Sichtfeld im altrechtlichen Bebauungsplan (schwarze Strich-Punkt-Linie) wird aufgrund des orientierenden Charakters nicht überführt.

Parkierung

Auf die oberirdische Parkierung westlich der Einstellhalleneinfahrt wird im überführten Bebauungsplan verzichtet, da diese im Bestand nicht vorhanden ist. Stattdessen wird die Fläche neu dem «begrüntem Aussenraum» zugeordnet.

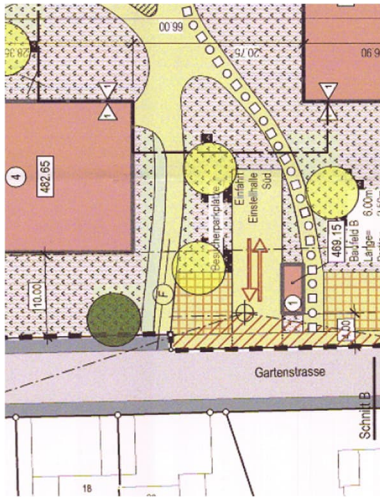


Abb. 12: BBP genehmigt am 17.06.2008



Abb. 13: Luftbild mit Parzellengrenzen, GIS Kanton Zug, 2024 (www.zugmap.ch)

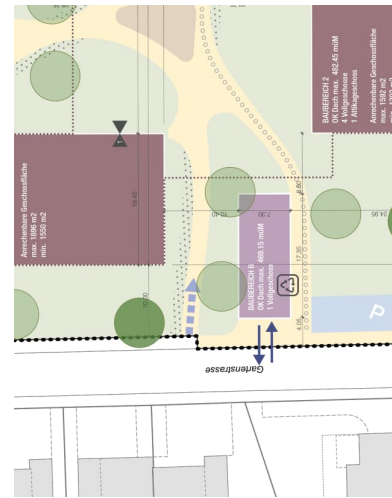


Abb. 14: Überführter BBP

Fazit der Abweichungen

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

3. VERFAHREN

3.1. Kantonale Vorprüfung

Die kantonale Vorprüfung des Bebauungsplans «Schlattwäldli» 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 «Schlattwäldli» 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.

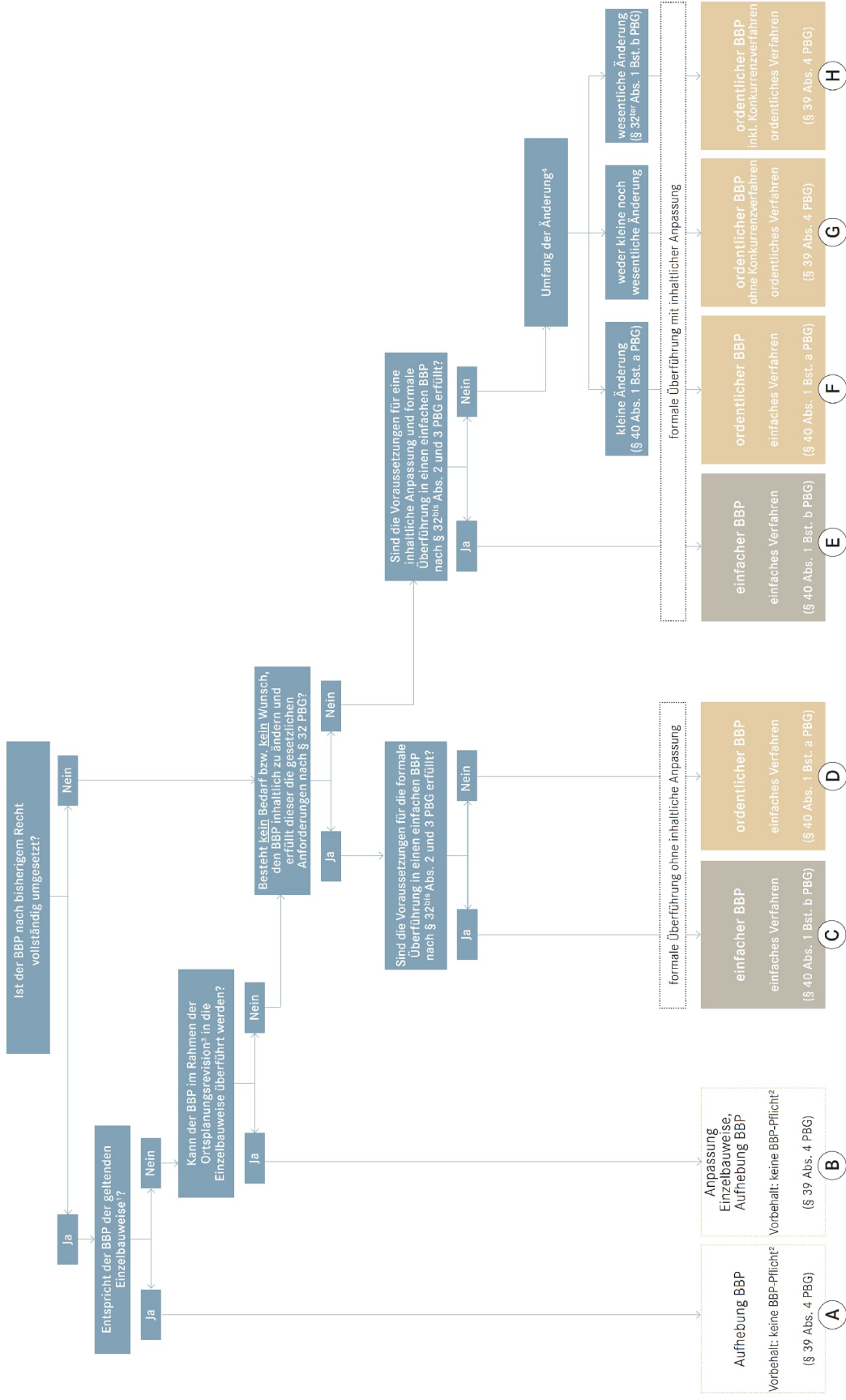
Die Genehmigung erfolgt durch den Kanton.

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 17. Juni 2008
Anhang C	Berechnung Ausnützung BBP Schlattwädli

ANHANG A

Überführung von bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplänen (BBP) ins neue Recht





















ANHANG B

Gemeinde Hünenberg		Kanton Zug
<h2 style="margin: 0;">Bebauungsplan Schlattwäldli</h2> <p style="margin: 0;">1:500</p>		
Plan Nr. 124_001a Ersetzt Plan Nr. - Datum: 06.06.2007; rev. 13.09.2007		
Vom Gemeinderat beschlossen am: 12. Juni 2007 Der Gemeindepräsident: 		
Vom Gemeinderat beschlossen am: 30.09.2007 Der Baudefektor: 		
1. Publikation im Amtsblatt Nr. 37 1 3 B Vom: 14. Sep. 2007 2 1 Sep. 2007	1. öffentliche Auflage auf der Baubehörde Vom: 14. Sep. 2007 Bis: 15. Okt. 2007	
Von der Gemeindeversammlung (vom Gemeinderat) beschlossen am: 10.09.07 10. DEZ. 2007 Der Gemeindepräsident: 		
2. Publikation im Amtsblatt Nr. 50 1 5 A Vom: 14. DEZ. 2007 2 1. Dez. 2007	2. öffentliche Auflage auf der Baubehörde Vom: 14. DEZ. 2007 Bis: 03. JAN. 2008	
Vom Regierungsrat (von der Baudefektor) genehmigt am: <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block; text-align: center;"> REGIERUNGSRAT 17. JUN 2008 DES KANTONS ZUG </div>		

Legende

Inhalt des Beschlusses

<ul style="list-style-type: none">  Perimeter Bebauungsplan  Baufeld  OK Dach im Ü.M.  Erschliessungsfläche, schematische Darstellung  öffentliche Parkierung  Spiel- und Aufenthaltsbereiche  begrünter Aussenraum  Schotterweise begrünt und befahrbar  abgestufter Waldrand mit Strauchgrün und Krautbaum  durchgehende Pflanzfläche mit Sträuchern  Sichtfeld  Ein- und Ausfahrt PW-Einstellhalle  unentgeltliches öffentliches Fuss- und Fahrwegrecht  Feuerwehr und allg. Nothilfe  Baum, verbindliche Pflanzung  Baum schematisch  Unnötige Einstellhallen 	<p style="text-align: center;">Informationsinhalt</p> <ul style="list-style-type: none">  Bestehende Strasse / Trottoirs
---	--



Grundriss Bebauungsplan 1:300

1. Zielsetzung
 Zielsetzung des Bebauungsplans ist die Sicherung der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes und die Schaffung von Wohnraum für die Bevölkerung. Die Bebauungsplanung soll die städtebauliche Entwicklung des Gebietes steuern und die städtebauliche Entwicklung des Gebietes steuern.

2. Beschreibung
 Der Bebauungsplan ist ein verbindliches Instrument der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes. Er regelt die städtebauliche Entwicklung des Gebietes und die Schaffung von Wohnraum für die Bevölkerung. Die Bebauungsplanung soll die städtebauliche Entwicklung des Gebietes steuern und die städtebauliche Entwicklung des Gebietes steuern.

3. Darstellung
 Die Darstellung des Bebauungsplans erfolgt in Form von Zeichnungen, die die städtebauliche Entwicklung des Gebietes und die Schaffung von Wohnraum für die Bevölkerung zeigen. Die Zeichnungen sind in Form von Grundrissen, Ansichten und Schnitten dargestellt.

4. Ausführung
 Die Ausführung des Bebauungsplans erfolgt in Form von Baugenehmigungen, die die städtebauliche Entwicklung des Gebietes und die Schaffung von Wohnraum für die Bevölkerung erlauben. Die Baugenehmigungen sind in Form von Genehmigungen für die städtebauliche Entwicklung des Gebietes und die Schaffung von Wohnraum für die Bevölkerung ausgestellt.

5. Umsetzungsplanung
 Die Umsetzungsplanung des Bebauungsplans erfolgt in Form von Baugenehmigungen, die die städtebauliche Entwicklung des Gebietes und die Schaffung von Wohnraum für die Bevölkerung erlauben. Die Baugenehmigungen sind in Form von Genehmigungen für die städtebauliche Entwicklung des Gebietes und die Schaffung von Wohnraum für die Bevölkerung ausgestellt.

6. Wirtschaftlichkeit
 Die Wirtschaftlichkeit des Bebauungsplans ist durch die städtebauliche Entwicklung des Gebietes und die Schaffung von Wohnraum für die Bevölkerung gegeben. Die Wirtschaftlichkeit des Bebauungsplans ist durch die städtebauliche Entwicklung des Gebietes und die Schaffung von Wohnraum für die Bevölkerung gegeben.

7. Anlagen und Anlagen
 Die Anlagen des Bebauungsplans sind die städtebauliche Entwicklung des Gebietes und die Schaffung von Wohnraum für die Bevölkerung. Die Anlagen des Bebauungsplans sind die städtebauliche Entwicklung des Gebietes und die Schaffung von Wohnraum für die Bevölkerung.

8. Anlagen und Anlagen
 Die Anlagen des Bebauungsplans sind die städtebauliche Entwicklung des Gebietes und die Schaffung von Wohnraum für die Bevölkerung. Die Anlagen des Bebauungsplans sind die städtebauliche Entwicklung des Gebietes und die Schaffung von Wohnraum für die Bevölkerung.

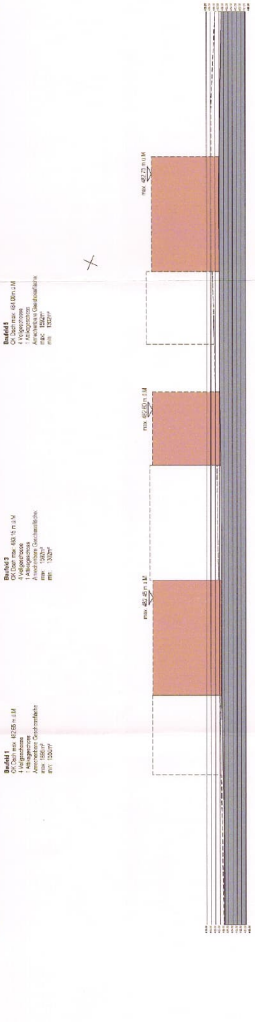
9. Anlagen und Anlagen
 Die Anlagen des Bebauungsplans sind die städtebauliche Entwicklung des Gebietes und die Schaffung von Wohnraum für die Bevölkerung. Die Anlagen des Bebauungsplans sind die städtebauliche Entwicklung des Gebietes und die Schaffung von Wohnraum für die Bevölkerung.

10. Anlagen und Anlagen
 Die Anlagen des Bebauungsplans sind die städtebauliche Entwicklung des Gebietes und die Schaffung von Wohnraum für die Bevölkerung. Die Anlagen des Bebauungsplans sind die städtebauliche Entwicklung des Gebietes und die Schaffung von Wohnraum für die Bevölkerung.

11. Anlagen und Anlagen
 Die Anlagen des Bebauungsplans sind die städtebauliche Entwicklung des Gebietes und die Schaffung von Wohnraum für die Bevölkerung. Die Anlagen des Bebauungsplans sind die städtebauliche Entwicklung des Gebietes und die Schaffung von Wohnraum für die Bevölkerung.

12. Anlagen und Anlagen
 Die Anlagen des Bebauungsplans sind die städtebauliche Entwicklung des Gebietes und die Schaffung von Wohnraum für die Bevölkerung. Die Anlagen des Bebauungsplans sind die städtebauliche Entwicklung des Gebietes und die Schaffung von Wohnraum für die Bevölkerung.

Schnitt AA 1:300



Schnitt BB 1:300



Hinweis: Bebauungsplan maßstabslos (verkleinert)

ANHANG C

Berechnung anrechenbare Geschossfläche. Unverändert übernommen aus den Erläuterungen des alt-rechtlichen Bebauungsplans Schlattwäldli, genehmigt am 17.06.2008.

Fläche Grundstück 2235	12999 m ²
AZ vor Bonus	0.5500
Bonus	15.0000%
AZ mit Bonus	0.6325
anrechenbare Geschossfläche [aGf] nach BZO	8222 m ²

Berechnung anrechenbare Geschossfläche für Attikageschoss	
oberstes Vollgeschoss	2055.5 m ²
nicht anrechenbarer Anteil	50%
nicht anrechenbarer Anteil	1028 m ²
Total mögliche anrechenbare Geschossfläche Bebauungsplan	9250 m ²
