

# Ordentlicher Bebauungsplan Schlattwäldli

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

Beschluss Gemeinderat Einleitung Vorprüfung: 31. Januar 2025

Kantonale Vorprüfung: 31. März 2025

1. Öffentliche Auflage vom 12. Juni 2025 bis 11. Juli 2025  
Publikation im Amtsblatt am: 12. Juni und 19. Juni 2025 Bescheinigt von der Abteilung Bau und Planung

Beschluss Gemeinderat: 23. September 2025

2. Öffentliche Auflage vom 02. Oktober 2025 bis 21. Oktober 2025  
Publikation im Amtsblatt am: 02. Oktober und 09. Oktober 2025 Bescheinigt von der Abteilung Bau und Planung

Kantonale Genehmigung:

Erstellt: 16.09.2025  
Massstab: 1:500  
Plangrösse: 840 x 594 mm

## FESTSETZUNGSINHALT

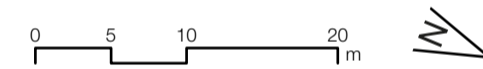
- Perimeter Bebauungsplan
- Fluchtbezug
- Baubereich mit Grössenangaben
- Baubereich Einfahrt Tiefgarage
- Baubereich unterirdisch
- Baum, verbindliche Pflanzung
- Baum, schematisch
- Entsorgung, integriert in Baubereich, schematisch
- Spiel- und Aufenthaltsfläche
- begrünter Aussenraum
- abgestufter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

## ORIENTIERUNGSINHALT

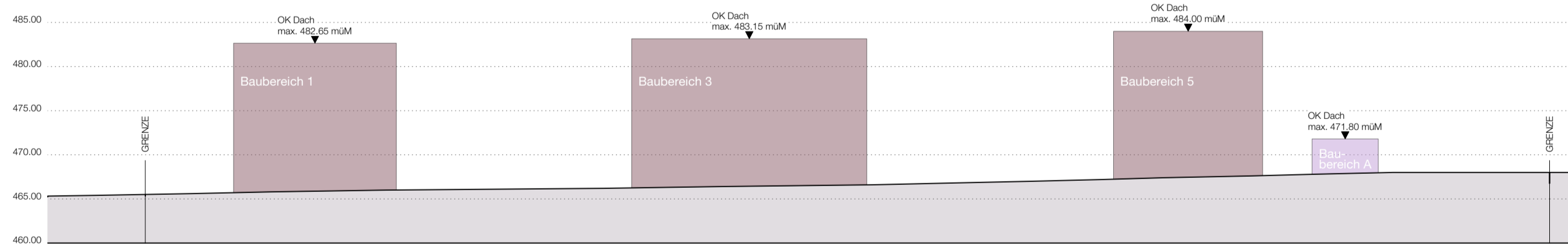
- Vermassung in Meter
- Wald



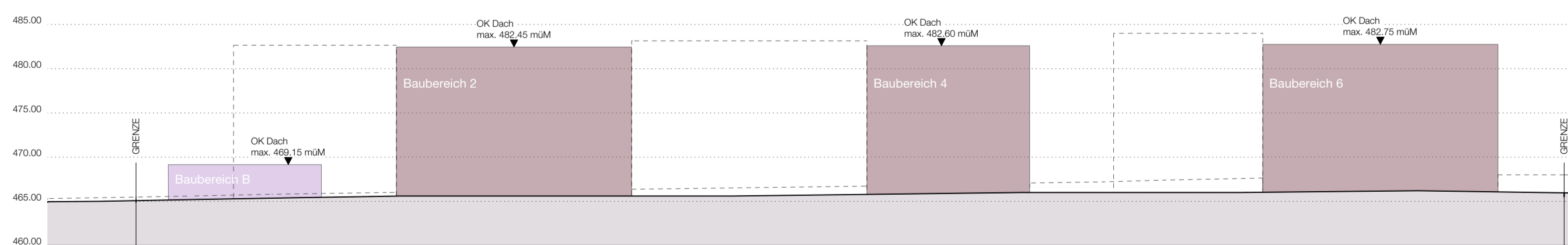
SITUATIONSPLAN 1:500



SCHEMASCHNITT 1:500 A - A



SCHEMASCHNITT 1:500 B - B



## SONDERBAUVORSCHRIFTEN

- Art. 1 Zweck**  
Die planerische Absicht besteht darin, Voraussetzungen zu schaffen für qualitativ hochstehenden Wohnungsbau in ortsbaulicher, architektonischer und funktionaler Hinsicht. Mehrheitlich sollen preisgünstige, familienfreundliche Mietwohnungen im Sinne der Zuger Wohnbauförderung erstellt werden.
- Art. 2 Bebauung**
  - <sup>1</sup> Ausnützung  
Die maximal mögliche anrechenbare Geschossfläche beträgt 9'250 m<sup>2</sup>. Die Verteilung der anrechenbaren Geschossfläche auf die Baubereiche ist frei.
  - <sup>2</sup> Anzahl der Geschosse Baubereiche 1-6  
Im Endausbau sind alle sechs Baubereiche zu überbauen. Die Anzahl der Vollgeschosse und der Attikageschosse muss auf allen Baubereichen gleich sein.
  - <sup>3</sup> Grösse der Baubereiche 1-6 resp. A und B  
Länge und Breite haben einen Toleranzwert von ±1.00 m zu jeder Seite.
  - <sup>4</sup> Lage der Baubereiche 1-6  
Die Baubereiche haben zueinander Fluchtbezüge. Die Fluchtbezüge haben im Bebauungsplan gleiche Nummern und sind mit gegeneinander gerichteten Pfeilen markiert. Unter Wahrung der zwingenden Grenzabstände und der Grössedefinition der Baubereiche haben die Fluchtbezüge Toleranzwerte von ±1.00 m.
  - <sup>5</sup> Attikageschoss  
Attika- und Vollgeschosse können gleichen Fassadenfluchten haben.
  - <sup>6</sup> Gemeinschaftsräume  
Es muss ein Gemeinschaftsraum mit einer Bodenfläche von minimal 50 m<sup>2</sup> erstellt werden. Die Platzierung ist innerhalb der Baubereiche 1-6 frei wählbar.
- Art. 3 Gestaltung**
  - <sup>1</sup> Bauten auf Baubereiche 1-6  
Gebäude auf den Baubereichen 1-6 sind einheitlich zu gestalten. Attikageschosse können sich von den Vollgeschossen bezüglich Gestaltung und Materialität unterscheiden.
  - <sup>2</sup> Material und Farbkonzept  
Mit der Baueingabe ist ein Farb- und Materialkonzept einzureichen.
  - <sup>3</sup> Dachformen Baubereiche 1-6  
Alle Gebäude sind mit begrüntem Flachdachern abzuschliessen.
- Art. 4 Erschliessung**
  - <sup>1</sup> Einstellhallen  
Die Parkierung muss in zwei Einstellhallen untergebracht sein. Die Einstellhalle Nord muss von der Wartstrasse, die Einstellhalle Süd von der Gartenstrasse her erschlossen sein. Die Rampen können überdacht sein. Einstellhallen haben einen minimalen Grenzabstand von 1.00 m.
  - <sup>2</sup> Anzahl Parkplätze  
Die max. Anzahl Parkplätze beträgt 116. In dieser Anzahl sind die Parkplätze für Besuchende ebenfalls enthalten.
  - <sup>3</sup> Abstellplätze für Velo  
Die Veloräume sind innerhalb der Gebäude anzuordnen. Pro Zimmer ist ein Abstellplatz für Velo/Mofa vorzusehen.
  - <sup>4</sup> Erschliessungswege zu den Baubereichen  
Erschliessungswege haben die minimale Breite von 2.00 m. Die Fuss- und Velowege sind mit einer befestigten Oberfläche auszubilden. Der Verlauf der Wege ist in einer freien Form zu erstellen.
  - <sup>5</sup> 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 begrüntem Randbereichen (Schotterterrassen) auf das erforderliche Mass von 3.50 m verbreitert. Die Notzufahrt am östlichen Grundstücksrand zu den Baubereichen 2, 4 und 6 wird mit Schotterterrassen ausgeführt und ist zu begrünen.
  - <sup>6</sup> Öffentliche Fuss- und Fahrwege  
Die dargestellte öffentliche Fuss- und Fahrwegverbindung ist öffentlich zugänglich auszugestalten und dauerhaft als solche freizuhalten.
- Art. 5 Umgebungsgestaltung**
  - <sup>1</sup> Spielplätze und Gemeinschaftsbereiche  
Die Flächen für Kinderspielplätze sind in der Mittelzone zwischen den Gebäuden angeordnet. Die Grösse der auszuweisenden Fläche richtet sich nach der Bauordnung der Gemeinde Hünenberg.
  - <sup>2</sup> Bepflanzung  
Die Bepflanzung hat mit einheimischen Baum- und Straucharten zu erfolgen.
  - <sup>3</sup> Waldrand  
Auf den Flächen im Bereich des Waldabstandes ist ein abgestufter Waldrand mit Strauchgürtel und Krautsaum zu entwickeln.
  - <sup>4</sup> Bäume und Sträucher  
Entlang der Wartstrasse sind die Standorte der Bäume definiert. Die restlichen Bäume und Sträucher sind dem Charakter der Gesamtumgebung entsprechend, in freier Anordnung zu pflanzen.
  - <sup>5</sup> Pflanzflächen  
Entlang der Wartstrasse ist eine durchgehende Pflanzfläche mit Strauch- und Staudenpflanzungen zu erstellen. Die restlichen Pflanzflächen sind entsprechend dem Richtkonzept Umgebung anzulegen.
  - <sup>6</sup> Baugesuch  
Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen, welcher Wegführungen, Form und Inhalt von Spiel- und Aufenthaltsbereichen und Materialisierung resp. Bepflanzung verbindlich festlegt.
- Art. 6 Siedlungsökologie**
  - <sup>1</sup> Entwässerung  
Die schlechte Durchlässigkeit des Baugrundes verunmöglicht die örtliche Versickerung des auf den Neubauten anfallenden Meteorwassers. Dachwasser und übrige Oberflächenwasser sind daher mit Retentionsbauwerken abzuleiten. Mit dem Baugesuch ist ein detailliertes Entwässerungsprojekt einzureichen. Das Meteorwasser von Erschliessungsstrassen ist über die Schulter versickern zu lassen. Die Vorschriften des Gewässerschutzes sind verbindlich.
  - <sup>2</sup> Begrünte Flachdächer  
Sämtliche Flachdächer sind begrünt.
  - <sup>3</sup> Wärmeerzeugung und Wärmeverluste  
Die Gebäudehülle muss die Einzelbauteilanforderungen nach Minergie 2007 erfüllen. Die Wärmeerzeugung erfolgt nach Minergieanforderungen.
- Art. 7 Allgemeine Bestimmungen**  
Sofern der Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften der Bauordnung und des Zonenplans der Gemeinde Hünenberg. Der Gemeinderat kann kleine Abweichungen bewilligen. Bei Änderungen des Zonenplans und/oder der Bauordnung ist der Bebauungsplan zu überprüfen.