

Bebauungsplan Gut Aabach 1:750

Plan Nr.: 2020\_16\_11000\_Platk.ind Datum: 03. September 2011

Vom Gemeinderat beschlossen am: 10. Dezember 2010

Der Gemeindevorstand: Der Gemeindevorsteher Stv. Peter Stöckli

Von der Baukreditoren / Vom Amt für Raumplanung vorgelegt am: 1. Februar 2011

Der Bauautor: Heinz Tändler

1. Publikation im Amtsblatt: 1. Öffentliche Auflage bei der Abteilung Planung/Bau/Sicherheit vom: 20. Mai 2011

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am: Der Gemeindevorsteher Ivo Krummholzner

2. Publikation im Amtsblatt: 2. Öffentliche Auflage bei der Abteilung Planung/Bau/Sicherheit vom: vom: b/c:

Vom Regierungsrat / Von der Baukreditoren des Kantons Zug genehmigt am:

Legende

- Inhalt des Beschlusses: Neue Strassenlinie zu genehmigen, Perimeter Bauungsplan, Baubereiche A-I, Baubereich unterirdische Bauten U, Abzubrechende Bauten und Anlagen, Bestehende Bauten innerhalb Perimeter, Gebäudehöhe OK Dach (m ü.M.), Zu- und Wegfahrten, Feuerwehrfahrten, Parkierung Ausbildungszentrum (Lage schematisch), Öffentliche Parkplätze (Lage schematisch), Entlangsgastelle (Lage schematisch), Zufahrtsstrasse Böschereot, Erschliessung / Parkierung, Wege befestigt / unbefestigt, Servicewege befahrbar, Parklandschaft, Mauer, Zäune, Geplante Uferlinie (Lage schematisch), Interventionslinie Aabach, mögliche Zonen für Schiffsanlegung

- Informationsplan: Inventar der schützenswerten Gebäude, Richtprojekt Bauten, Bestehende Bauten ausserhalb Perimeter, Neue Bäume, Zu fallende Bäume, Bestehende Bäume, Wanderweg geplant, Seeverstärkung, Höchstwasser-Pegel-Linie Zugstrasse 414.4 m.ü.M., Bestehende Seeslinie, Gewässerstand Aabach, Wildabstand, Archäologische Fundstelle (aF), Kantonsgrenze, Bestehende Ufermauer, Seewasserentnahme- und Rückgabebestimmungen, Schmutzwasserleitung (GVWZ), Bushaltestelle geplant, BUS, Sichtzone Verkehr, Sichtzone Wald, Sichtzone Bestand, Gewässer

Bestimmungen

- Zweck: 1. Der Bebauungsplan Gut Aabach bezweckt: - die Rahmenbedingungen für die Erhaltung und Weiterentwicklung der bedeutungsvollen Anlage nach einheitlichem Konzept festzulegen, - die Sicherung einer Parklandschaft von hoher räumlicher und landschaftsgestalterischer Qualität, - die Sicherung eines sich sehr gut in das Landschaftsbild einfügenden Ausbildungszentrums von hoher räumlicher und architektonischer Qualität, - die Aufwertung und den Schutz der Natur und Landschaft, - die Stärkung des Landschafts-Erbes mit neuen Bauten und Ausstattungen.

- Allgemeines: Geltungsbereich: 1. Die Vorschriften gelten für den im Bebauungsplan bezeichneten Perimeter. Planzweckziele: 3. Das Richtprojekt Umgebung von Vogt Landschaftsarchitekten AG, Zürich, für die Parklandschaft (Bearbeitungsstand August 2011) und das Restaurant Auditorium von Risse, Heer, Zurrini & Partner, Hildersheim, für die Bauten des Ausbildungszentrums (Bearbeitungsstand Mai 2011) sind für die Weiterentwicklung der Anlage verpflichtend. Zugang für die Öffentlichkeit: 4. An zwei Tagen pro Jahr ist der Öffentlichkeit, namentlich der Bevölkerung der Einwohnergemeinde Risch, Zugang zum Park mit See- und Wasserbereich zu gewähren. Die Anlagen des Landschafts- und Seebereiches sowie der Schutz des Privatgeländes sind bei der Ausgestaltung der Anlässe zu berücksichtigen. Die Einzelheiten sind mit dem Gemeinderat Risch zu vereinbaren.

Bebauung

- Bestehende Bauten und Anlagen: 5. Die Bestandesgarantie bzw. die Weiterentwicklung von Ort vorhandener und ausserhalb der Baubereiche liegender Bauten und Anlagen bleibt nach Massgabe des übergebenen Rechts vorbehalten. 6. Für Bauten und Anlagen innerhalb der Seeverstärkzone gelten zusätzlich die kantonalen Schutzbestimmungen der Zone Z. 7. Neue oberirdische Bauten inkl. auskragende Gebäudeteile wie Dachverlänger, Verstecker, Balkone und dergleichen sowie neue unterirdische Bauten inkl. Gebäudeteile wie Treppen, Rampen und dergleichen dürfen nur innerhalb der in Plan bezeichneten Baubereiche A bis I erstellt werden. 8. Zusätzliche unterirdische Bauten dürfen nur innerhalb des bezeichneten Baubereichs unterirdische Bauten U sowie zur Erreichung des angegebenen Zwecks (U: Verbindungsangänge) erstellt werden. Naturzustand und Naturwert: 9. Die Nutzungsdichte der Baubereiche ist mit maximal anzurechnenden Geschosflächen (aGF) festgelegt. 10. Maximale Höhenkonten pro Gebäude (m ü.M.) regeln die Gebäudehöhe. Diese Höhenkonten dürfen nur von unregelmässigen technischen Aufbauten auf die technisch zwingend notwendige Höhe überschritten werden. Baubereiche (A-I): 11. In den Baubereichen A bis I sind oben- und unterirdische Bauten zulässig. 12. Baubereich A: zulässige Nutzung: Bauten, welche dem Aufenthalt und der Unterkunft dienen (Dormitorien) maximale aGF: 2'200m2 im Baubereich A sind maximal fünf Gebäude zulässig. Zur Gewährleistung der durchflossenden Parklandschaft sind die Bauten auf Stützen mit einer Mindesthöhe von 3.00m zu stellen. Sie haben gebäudebreite und Dachunterzüge eine Minderhöhe des Hauptgeschosses zu gewährleisten. 13. Baubereich B: zulässige Nutzung: Bauten, welche der Versorgung und dem Unterhalt dienen (Service, Empfang, Anlieferung, Restaurierung) maximale aGF: 3'300m2 Zur Gewährleistung der durchflossenden Parklandschaft sind Bauten im Baubereich B (Restaurant) auf Stützen zu stellen. 14. Baubereich C: zulässige Nutzung: Bauten, welche dem Zweck der Aus- und Weiterbildung dienen (Auditorium, Studio) maximale aGF: 1'500m2 Zur Gewährleistung der durchflossenden Parklandschaft sind die Bauten auf Stützen zu stellen. 15. Baubereich D: zulässige Nutzung: Freizeit- und Erholungseinrichtungen (Gymnastium) maximale aGF: 600m2 16. Die anrechenbare Geschosfläche (aGF) darf zwischen den jeweiligen Baubereichen A - D bis zu einem Umfang von maximal 10% der aGF des kleinsten Baubereichs verlagert werden. Die Summe der aGF in den Baubereichen A - D darf das Total von 8'150m2 nicht übersteigen. 17. Baubereich E bis I: Die bestehenden Bauten in den Baubereichen E bis I dürfen erhalten, unterhalten, erneuert und zur Erreichung der im Bebauungsplan angegebenen Nutzungen E: Kantine, F: Schwimmbad, G: Gärtnerwerkstatt, Gärtnereibüro, H: Gemeindefunktion, I: Gärtnerhaus/Werkstatt geändert oder erweitert werden, sofern dabei der Gesamtanbau der Anlage berücksichtigt wird. Der Wiederaufbau von zerstörten Gebäuden an gleicher Lage, im gleichen Umfang und in Wahrung der Identität der Baute ist zulässig.

Erschliessung und Parkierung

- Übergreifende Erschliessung: 18. Die Zufahrtsstrasse Böschereot dient der Erschliessung des Geländes Böschereot, Gemeinde Miesenkappel LU. Erschliessung Ausbildungszentrum: 19. Zu- und Wegfahrten zum Ausbildungszentrum dürfen nur an den bezeichneten Stellen erfolgen. 20. Die mit Erschliessung bezeichneten Bereiche dienen der Anlieferung sowie der Zufahrt für Nutzfahrzeuge. Die schattierten Bereiche dienen zusätzlich der Erschliessung und Anordnung der Parkplätze. 21. Die Servicewege betriebl. dienen der Anlieferung für die Gebäude mit kleineren Dienstfahrzeugen z.B. Gotikarts. Sie können mit Einlassung gestaltet werden. 22. Die Wege unbefestigt sind versickerungsfähig zu stellen. 23. Für die Feuerwehr sind, an den bezeichneten Stellen, Zu- und Wegfahrten sowie Bewegungs- und Aufstiegsflächen nach dem Anforderungsplan sicher zu stellen. Parkierung: 24. Es dürfen maximal 50 Parkplätze für Personenkraftwagen der Ausbildungsbahnen sowie des Personals erstellt werden. Die Parkierung ist an den speziell bezeichneten Stellen zu erfolgen. 25. An der bezeichneten Stelle sind im Minimum 7 öffentliche Parkplätze auszuscheiden und als solche zu markieren.

Umgebungsgestaltung

- Parklandschaft: 26. Die Baum-Materialauswahl und die bestehende Pflanz mit seinen landschaftlichen Gestaltungsprinzipien und Elementen der 1930er Jahre bilden die Parklandschaft des Guts Aabach. 27. Mit der Umgestaltung soll die naturräumliche Geschichte des Ortes gestärkt und die Anlage ökologisch aufgewertet werden. Unreife Unterholzarten sind nur zulässig soweit sie für den Erhalt der Parklandschaft und des geschichtlichen Wertes erforderlich sind. Im Uferbereich ist ein extensiver Uferwaid zu erfolgen. Insbesondere sind die Bestimmungen der Seeverstärkzone zu berücksichtigen. 28. Die im Rotorbereich Umgebung erhaltenen landschaftsgestalterischen und ökologischen Massnahmen sind für die Umsetzung verpflichtend. Die Massnahmen der Erhaltung und Weiterentwicklung sowie des Unterhalts werden mittels Kontrollplan durch eine Fachperson, bestehend aus der Grundeigentümerschaft sowie Vertretern der kantonalen und gemeindlichen Behörden, geregelt (Unterhaltskonzept). 29. Mit einem gestrichen und differenzierten Einsatz einer bezüglich Art, Sorte und Provenienz standortgerechter einheimischer Vegetation Gehölze, Weiden, Stauden ist eine Erhöhung der Artenvielfalt anzustreben. 30. Der bestehende Gehölzbestand ist weitgehend zu erhalten. Im Zuge der Bebauungen und zur Verbesserung der Akzeptanz der Topografie darf Bestockung ausserhalb des Wildabstands beseitigt werden. 31. Für die Schaffung von naturnahen, standortgerechten Wäldern und Kleingehölzgruppen sind entsprechende Neupflanzungen vorzusehen. Diese Neupflanzungen in gleicher Artenzusammensetzung ergänzen den Bestand und stärken die vorhandene Topografie. 32. Mit der Umgestaltung des Areals soll die ursprüngliche Topografie (Blöcken, Terrassen) wieder stärker erkennbar gemacht werden. Terrassenanordnungen sind zulässig, soweit sie der Herstellung der ursprünglichen Topografie dienen, den Charakter der Parklandschaft stärken oder zu einer Verbesserung der ökologischen Situation beitragen. Ufer Zugstrasse: 33. Der Uferbereich des Zugsees ist ökologisch aufzuwerten und naturnah zu gestalten. Das Seeufer ist extensiv zu unterhalten. Bei Bedarf kann steuermäßig eingegriffen werden. 34. Zur Aufwertung der Natur und Landschaft werden Ufermauern auf Teilschritte zurückgebaut. Im Bereich wechsellagernde Bäume, zu Hochwasser im niedrigen Uferbereich und beim Bauabschluss, bleibt die bestehende Ufermauer zugunsten des durchgehenden, sehr wertvollen Gehölzbestandes erhalten. Ebenfalls soll damit auch die Ansicht vom See her auf die Gebäudemauern möglichst erhalten bleiben. 35. Die Blockversteil ist durch das Schaffen vertikaler Leistenstrukturen wie Flächenzonen, Restwasserflächen, temporäre Überflutungs- und wechsellagernde Bereiche sowie Zonen für vertikale Sukzession zu verbessern. Die damit verbundenen Abtragungen und Aufschüttungen haben maximal im Verhältnis 1:1, bezogen auf die bestehende Uferlinie, zu erfolgen. 36. Es sind Zonen für Schiffsanlegung zu schaffen. Ufer Aabach: 37. Zur ökologischen Aufwertung des Aabachs sind Neupflanzungen mit standortgerechten Gehölzen und Wildkräutern vorzusehen. 38. Um eine naturnahe Entwicklung der Uferzone zu ermöglichen, ist die bestehende Uferverbauung im Bereich der Interventionslinie zu entfernen. Diese sind im Abstand von 10m zu bestehenden Uferlinien definiert. Sollte die Erden über diese Linie fortzuführen, kann das Ufer mit Hilfe baulicher Massnahmen auf der Interventionslinie wieder gesichert werden. 39. Auf Teilschritten darf das Ufer zum Erhalt des wertvollen Baumbestandes auf der bestehenden Uferlinie gegen Erosion gesichert werden. Der bestehende Verbau ist mit geeigneten vegetationsstabilisierenden Massnahmen zu umzubauen oder zu ersetzen, dass der Erosionsschutz gewährleistet ist und eine möglichst naturnahe der Uferzone erreicht wird. 40. Ein Rückschnitt der Ufergehölze ist abschnittsweise zulässig, um eine Bestockung und damit die versäuernde Funktion zu erhalten.

Ausstattungen

- Mauern, Zäune, Grünhecken: 41. See und Aabach gelten als natürliche Begrenzungen. Gegenüber den öffentlichen Strassen kann das Areal mittels Mauern, Zäunen oder Grünhecken begrenzt werden. Die bestehende Uferverbauung ist bei Anordnung des Areals entlang der Küstenschutzstrasse kann erneuert und zur Gewährleistung der Sicherheit entsprechend erweitert werden. Die Mauern und Zäune ausserhalb der Baubereiche sind nur zulässig, wenn sie dem Zweck der Sicherheit dienen. Neue Mauern, Zäune und Grünhecken haben die gestalterischen Vorgaben zu erfüllen. Wildabstand: 42. Zur Inszenierung einzelner Landschaftsräume sind an besonderen Aussichtspunkten Bänke zulässig. Deren Anordnung orientiert sich am ursprünglichen Gestaltungsprinzip der Landschaftsplanung. 43. In der Seeverstärkzone ist insgesamt eine Reduktion der Möblierungsgestaltung im Vergleich zum heutigen Bestand vorzusehen. Kunst, Skulpturen: 44. Zur Beibehaltung des ursprünglichen Gestaltungsspektrums der Parkanlage sind Kunstwerke zulässig. Diese haben sich am jeweiligen Charakter des Ortes zu orientieren. 45. In der Seeverstärkzone ist insgesamt eine Reduktion der Kunstwerke im Vergleich zum heutigen Bestand vorzusehen. Sicherheitsanfragen: 46. Sicherheitsanfragen Installationen wie z.B. Kamerainstallation sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Sie sind auf die zugehörige notwendige Anzahl zu beschränken und auf die Vegetation und Umgebungsgestaltung abzustimmen. Der bestehende Fundament ist im Zuge der Realisierung des Ausbildungszentrums abzustimmen. Ein neuer Fundament im gleichen Umfang darf ausserhalb eines Baubereichs, jedoch nur ausserhalb der Seeverstärkzone erstellt werden. Beleuchtung: 47. Die mit Erschliessung bezeichneten Bereiche sind den Anforderungen entsprechend zu beleuchten. Zusätzliche Beleuchtungsanforderungen sind entlang der Servicewege betriebl. oder im Zusammenhang mit Bauten innerhalb der Baubereiche A bis I zulässig. Beleuchtungsanforderungen sind grundsätzlich entsprechend. Es sind Beleuchtungsgeräte der höchsten Technik sowie Stromleitung zu verwenden und grundsätzlich im Vergleich zum heutigen Bestand vorzusehen. 48. In der Seeverstärkzone ist insgesamt eine Reduktion der Beleuchtungsgeräte im Vergleich zum heutigen Bestand vorzusehen.

Umwelt

- 49. Sämtliche Neubauten haben die Primäranforderungen der Minergie-Vorgaben zu erfüllen. 50. Die Abockung der Energie für das Heizen erfolgt über erneuerbare Ressourcen (Kälteschmelze). Für das Kühlen der Bauten wird Seewasser eingesetzt. Die Seewasserentnahme- und Rückgabebestimmungen sind an den bezeichneten Stellen anzuhängen (mit Anforderungsplan). 51. Das Minimum an Regen- und Dachflächen ist in den angegebenen Massverhältnissen zu realisieren. 52. Um die Vegetation bei Bedarf mit Wasser zu versorgen sind Bewässerungsstationen zulässig. Die Spülung erfolgt durch Seewasser. Innerhalb der Seeverstärkzone ist auf jegliche Art von Bewässerungsvorrichtungen zu verzichten. 53. Die Löschwasserversorgung ist nach den Vorgaben der Gebäudeversicherung umzusetzen. 54. Für das Bauwesen ist eine bodenrechtliche Baubegleitung einzusetzen.

Ver- und Entsorgung

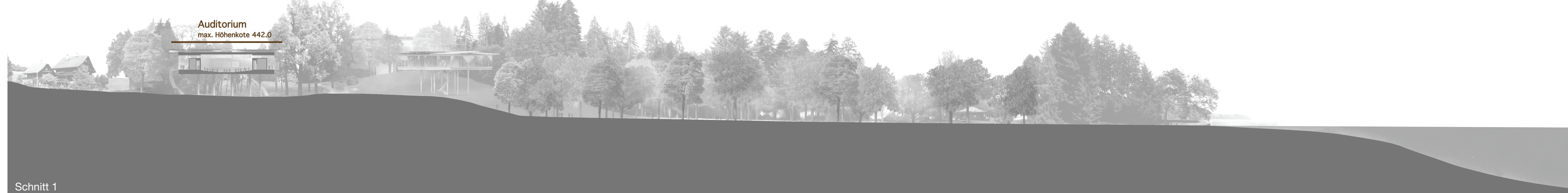
- 55. Die durch das Areal verlaufende Schmutzwasserleitung des Gewässerunterbauwerks der Region Zugsee-Küstenschutzstrasse (GVWZ) ist zu erhalten oder in gleichwertiger Form zu ersetzen. Bei baulichen Eingriffen im Einflussbereich der Leitung ist dafür zu sorgen, dass deren Betrieb dauernd sichergestellt werden kann. Die Zugfähigkeit des Schmutzwassers im Areal ist zu gewährleisten. 56. An den bezeichneten Standorten sind Entsorgungspunkte einzusetzen.

Schlussbestimmungen

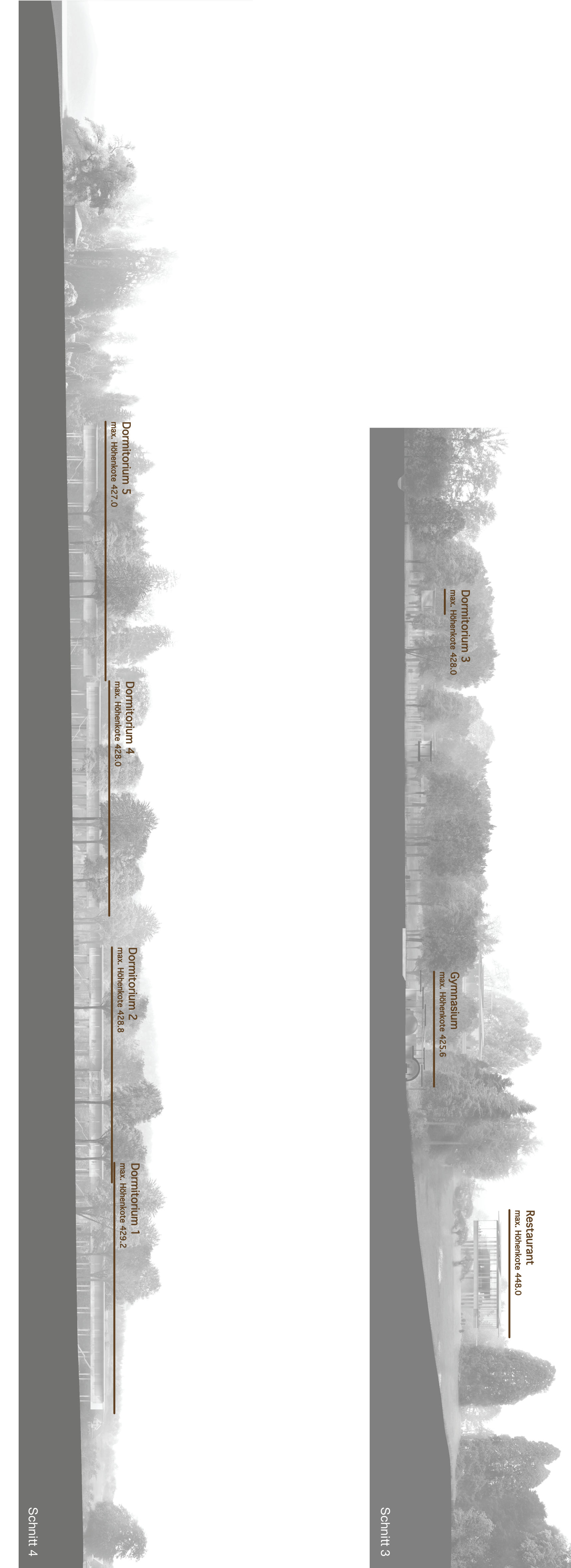
- 57. Sofern der Bebauungsplan Gut Aabach keine abweichenden Bestimmungen enthält, gilt die jeweilige Bauordnung. Die Gemeinde kann geringfügige Abweichungen von den Vorschriften dieses Bauordnungsplans bewilligen. 58. Die Bauabgabenplan Gut Aabach tritt mit der Ratifikation der Teiländerung der Nutzungsplanung (Zonierung und Bauordnung), der Weiterentwicklung sowie der Anpassung der Seeverstärkzone in Kraft.



1:750



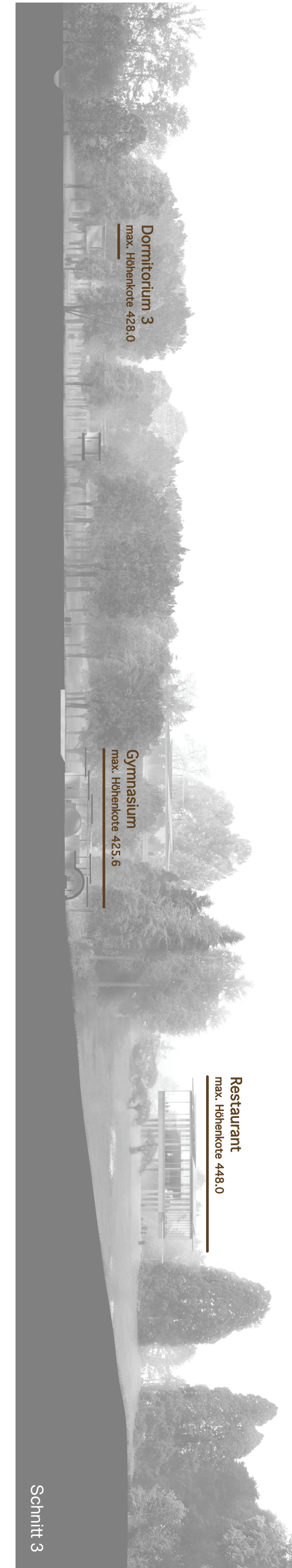
Schnitt 1



Schnitt 4



Schnitt 2



Schnitt 3