

Bau und Umwelt

Steinhausen, 29. August 2023

Bebauungspläne

Anforderungen an das Richtprojekt inkl. Freiraum

1 Zweck des Richtprojekts und des Freiraums

Das Richtprojekt inkl. dem Freiraum stellt die wegleitende Grundlage für die Erarbeitung von Bebauungsplänen dar. Es gibt Aufschluss über den architektonischen, städtebaulichen und freiraumgestalterischen Charakter einer Überbauung sowie über die räumliche Gliederung, die Grundrisse, die Nutzungsverteilung, die Erschliessung und die Materialisierung.

Mit dem Richtprojekt inkl. dem Freiraum gilt es, die gemäss § 32 Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug (BPG, BGS 721.11) geforderten wesentlichen Vorzüge bei Bebauungsplänen nachzuweisen und sicherzustellen.

2 Ablauf Richtprojekt inkl. Freiraum

Das Richtprojekt ist (als Bauanfrage) bei der Abteilung Bau und Umwelt digital sowie in Papierform in einfacher Ausführung einzureichen. Nach erfolgter interner Prüfung werden die Gesuchstellenden über das weitere Vorgehen informiert.

Der Ablauf sieht wie folgt aus:

- Startbesprechung mit der Gemeinde
- Zustellung Entwurf Richtprojekt inkl. Freiraumplan an die Gemeinde
- Prüfung Entwurf Richtprojekt inkl. Freiraumplan durch die Gemeinde
- Bei Tangierung von kantonalem Interesse: Einholen erforderliche Mitberichte beim Kanton durch die Gemeinde
- Ggf. Beschaffen notwendiger Nachweise
- Ggf. Beratung in Kommission(en)
- Rückmeldung der Gemeinde zum Entwurf Richtprojekt inkl. Freiraumplan

3 Anforderungen an das Richtprojekt

3.1 Allgemeines

- 3.1.1 Die im Vorentscheid (Gemeinderatsbeschluss) definierten wesentlichen Vorzüge, Zielsetzungen und Interessen der Gemeinde sind bei der Ausarbeitung des Richtprojekts inkl. des Freiraums zwingend einzuhalten.
- 3.1.2 Mit dem Richtprojekt ist aufzuzeigen, inwiefern das Projekt von der Regelbauweise abweicht (Geschosszahl, Nutzungsmass, Grenz- und Gebäudeabstände, Gebäudelänge, etc.)
- 3.1.3 Das Richtprojekt basiert im Idealfall auf einem durchgeführten Konkurrenzverfahren (für einen ordentlichen Bebauungsplan ist ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren vorgeschrieben, § 32^{ter} PBG) sowie entsprechender Weiterbearbeitung bzw. Überarbeitung des Siegerprojekts aufgrund der Empfehlungen aus der Jurierung (Definition der wichtigsten und zwingenden Qualitätsmerkmale). Um die wesentlichen Vorzüge gemäss § 32 PBG sicherzustellen, empfiehlt sich auch als Grundlage für einen einfachen Bebauungsplan mindestens das Erarbeiten und Beurteilen verschiedener Varianten durch Fachpersonen aus der Architektur und Landschaftsarchitektur.
- 3.1.4 Bauten, Anlagen und Freiräume sind sowohl für sich als auch im Gesamtzusammenhang besonders gut zu gestalten und haben sich besonders gut in das Siedlungs- und Landschaftsbild einzuordnen. Dies gilt auch für die Zwischenzustände bei einer etappierten Realisierung.
- 3.1.5 Das städtebauliche Richtprojekt und der Freiraumplan sind für die Beurteilung der baulichen Volumina und der gestalterischen Qualität der Bauten, Anlagen sowie der Umgebung im Baubewilligungsverfahren wegleitend.

3.2 Bebauung / Nutzung

- 3.2.1 Klimaangepasste Überbauung (z.B. Gebäudestellung aufgrund von Kaltluftströmen) / Reduzierung der versiegelten Flächen auf ein Minimum
- 3.2.2 Ausgewogener und bedarfsgerechter Nutzungsmix (Erdgeschosse, Wohn- und Arbeitsnutzung, preisgünstiger Wohnraum, etc.) / Nutzungs- und Wohnungsmix
- 3.2.3 Der Kapazität und Nutzung angepasste Gemeinschaftsräume
- 3.2.4 Frühzeitige Berücksichtigung der Schutzobjekte, Ortsbildschutz, ISOS, Umgebungsschutz (allenfalls mit Vorabklärung beim Amt für Denkmalschutz und Archäologie)
- 3.2.5 Nachhaltige und langlebende Materialisierung
- 3.2.6 Ökologisch wertvolle Dachlandschaft / Dachbegrünung

3.3 Verkehr

- 3.3.1 Sichere und effiziente Erschliessung (Anbindung an das übergeordnete Netz) für den motorisierten Verkehr sowie Fuss- und Veloverkehr
- 3.3.2 Gut angeordnete Ein- und Ausfahrt Tiefgarage(n), ohne Schmälerung der Umgebungsqualität
- 3.3.3 Autoabstellplätze - Die Parkierung für Fahrzeuge des motorisierten Individualverkehrs sind in Sammelparkierungsanlagen (Tiefgarage/Parkhaus) vorzusehen. Im Aussenraum sind einzelne kompakt angeordnete und bewirtschaftete Parkplätze für Besuchende möglich. Die Lademöglichkeiten für E-Fahrzeuge sind miteinzubeziehen.
- 3.3.4 Zweiradabstellplätze (Velo, Motorräder, fahrzeugähnliche Geräte) gemäss Parkplatzreglement - Die Kurzzeit-Zweiradabstellplätze sind zentral bei den Eingängen und die Langzeit-Veloabstellplätze witterungsgeschützt, gedeckt oder gut zugänglich im Gebäude integriert, anzuordnen. Es ist genügend Platz für Kinderwagen und Fahrradanhänger einzuplanen.
- 3.3.5 Sicherstellung Anlieferungen, ohne Schmälerung der Umgebungsqualität

- 3.3.6 Sicherstellung Feuerwehrezufahrten sowie Zufahrten für die Blaulichtorganisationen, ohne Schmälerung der Umgebungsqualität
- 3.3.7 Durchwegung Fussgänger sowie bei Bedarf Durchwegung Veloverkehr, Beachtung allfälliger Dienstbarkeiten und kommunaler Richtpläne
- 3.3.8 Beachtung allfälliger Betriebs- und Gestaltungskonzept umliegender Strassen inkl. Baumpflanzungen
- 3.3.9 Alle relevanten Sichtweiten gemäss Normen sind einzuhalten und in einem separaten Plan nachzuweisen.
- 3.4 Abfallentsorgung
 - 3.4.1 Sinnvoll angeordnete UFC-Anlagen (Unterflurcontainer) inkl. Zu- und Wegfahrt Entsorgungsfahrzeuge, Berücksichtigung des bestehenden UFC-Konzepts
 - 3.4.2 Sinnvoll angeordnete Standorte Grünentsorgung
- 3.5 Umgebung
 - 3.5.1 Zugunsten des Natur- und Klimaschutzes ist ein naturnaher und klimaangepasster Umgebungsplan zu erstellen, der Massnahmen sowohl zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung als auch zum Schutz und zur Vernetzung und Förderung der Vielfalt einheimischer Pflanzen- und Tierarten vorsieht. Dazu ist auch das Landschaftsentwicklungskonzept zu beachten.
 - 3.5.2 Bei der Begrünung des Areals sind standortgerechte, vorzugsweise einheimische Pflanzenarten zu verwenden. Parkplatz- und andere Abstellflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag und begrünter Oberfläche auszuführen (und den Grünflächenanteil auf mindestens zwei Drittel der nicht mit Gebäuden überstellten Parzellenflächen auszudehnen). Die Biodiversität gilt es zu fördern.
 - 3.5.3 Verschiedene Freiraumtypologien und deren Charakter (Gestaltung und Nutzung) sind zu definieren.
 - 3.5.4 Siedlungsränder sind zielgerichtet zu gestalten. Eine gute Durchlässigkeit ist zu gewährleisten.
 - 3.5.5 Standort Bäume - Baumgruben bei unterbauten Bereichen aussparen oder genügend Überdeckung vorsehen
 - 3.5.6 Gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsflächen vorsehen
 - 3.5.7 Ggf. öffentlich zugängliche Aussenflächen vorsehen (vgl. Landschaftsentwicklungskonzept und kommunale Richtpläne)
- 3.6 Retention / Entwässerung
 - 3.6.1 Genügend Retentionsvolumen und Versickerungsflächen vorsehen
 - 3.6.2 Verortung der Flächen im Situationsplan
 - 3.6.3 Berücksichtigung Hochwasserschutz
- 3.7 Energie und Umwelt
 - 3.7.1 Für die Planung und den Betrieb der geplanten Gebäude und Infrastruktur soll der Energiebedarf mehrheitlich und so weit als möglich durch erneuerbare Energien abgedeckt werden. Zur Senkung des Energieverbrauchs sind Lösungen zur maximalen Energieeinsparung sowie zur Maximierung der Energieeffizienz anzustreben. Auch der Verbrauch anderer Ressourcen (Wasser, Baumaterialien, etc.) soll so effizient wie möglich gestaltet und so weit als möglich gesenkt werden. Des Weiteren ist ein Mobilitätskonzept auszuarbeiten, das den Langsam- oder öffentlichen Verkehr gegenüber dem motorisierten Individualverkehr sowie die Nutzung von energieeffizienten und mit erneuerbaren Energien betriebenen Fahrzeugen fördert und damit zu reduzierten Emissionen beiträgt.

3.7.2 Bei Gebäuden und Infrastruktur ist auf eine naturfreundliche Beleuchtung und die Vermeidung von Lichtemissionen sowie auf Vogel-, Fledermaus- und Insektenschutz an Fassaden und Fensterfronten zu achten.

3.7.3 Tierfallen vermeiden und Nisthilfen schaffen

3.8 Lärmgutachten Anlagen-, Strassen- und Parkierungslärm

3.9 Allfällige Dienstbarkeiten berücksichtigen

3.10 Etappierungen inkl. Umgebung aufzeigen

4 Einzureichende Unterlagen

4.1 Grundbuch-/Situationsplan Mst. 1:500 (inkl. Vermessung Grenzabstände und Bauten sowie aller Abstandslinien (Baulinien, Strassenabstand, Waldabstand, Gewässerabstand etc.)

4.2 Grundrisse über sämtliche Geschosse (oder Bezeichnung von Regelgeschossen) Mst. 1:100 oder 1:200

4.3 Schnitte und Fassaden Mst. 1:100 oder 1:200

4.4 Situationsplan mit Umgebungsgestaltung und Erdgeschoss-Grundrisse Mst. 1:100 oder 1:200

4.5 Berechnungen (anrechenbare Landfläche, Ausnützungsziffer/anrechenbare Geschossfläche, Gewerbe-/Wohnanteile inkl. Anteil preisgünstiger Wohnraum, Abstellplätze für Auto / Motorräder / Velo / FäG, Grünflächenanteil, gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsflächen usw.)

4.6 Wohnungsspiegel

4.7 Farb- und Materialkonzept auf Stufe Bebauungsplan (zur Sicherung der Wertigkeit der Überbauung)

4.8 Entwässerungskonzept

4.9 Energiekonzept

4.10 Mobilitätskonzept

4.11 Lärmgutachten

4.12 Gegenüberstellung der Abweichungen zur Regelbauweise

4.13 Nachweis der wesentlichen Vorzüge gemäss § 32 PBG als Bericht

4.14 Ggf. Modell / Visualisierungen

4.15 Ggf. Absichtserklärung über Vereinbarung mit Dritten (Näherbaurecht, unterirdisches Anbaurecht, etc.)