BAUDEPARTEMENT ZUG Stadt

BEBAUUNGSPLAN

Lüssi Göbli

1:500

PLAN NR: 7088	DATUM: 18. JUNI 2012
VOM STADTRAT ZUR VORPRÜFUNG EINGEREICHT AM: 03. JULI 2012	
VON DER KANTONALEN BAUDIREKTION VORGEPRÜFT AM: 12. OKTOBER 2012	
GGR - VORLAGE NR: 2252 VOM: 09. APRIL 2013	VOM STADTRAT VERABSCHIEDET AM: 09. APRIL 2013
1. PUBLIKATION IM AMTSBLATT NR: 24 UND 25 VOM: 14. UND 21. JUNI 2013 ZIFFER: 3190, 3338	1. ÖFFENTLICHE AUFLAGE AUF DEM BAUDEPARTEMENT VOM: 14. JUNI 2013 BIS: 15. JULI 2013
VOM GROSSEN GEMEINDERAT BESCHLOSSEN AM: 29. OKTOBER 2013 DER PRÄSIDENT: STEFAN MOOS	DER STADTSCHREIBER: ARTHUR CANTIENI
2. PUBLIKATION IM AMTSBLATT NR: 1 UND 2 VOM: 03. UND 10. JANUAR 2014 ZIFFER:	2. ÖFFENTLICHE AUFLAGE AUF DEM BAUDEPARTEMENT VOM: 3. JANUAR 2014 BIS: 22. JANUAR 2014
VOM REGIERUNGSRAT GENEHMIGT AM:	

LEGENDE

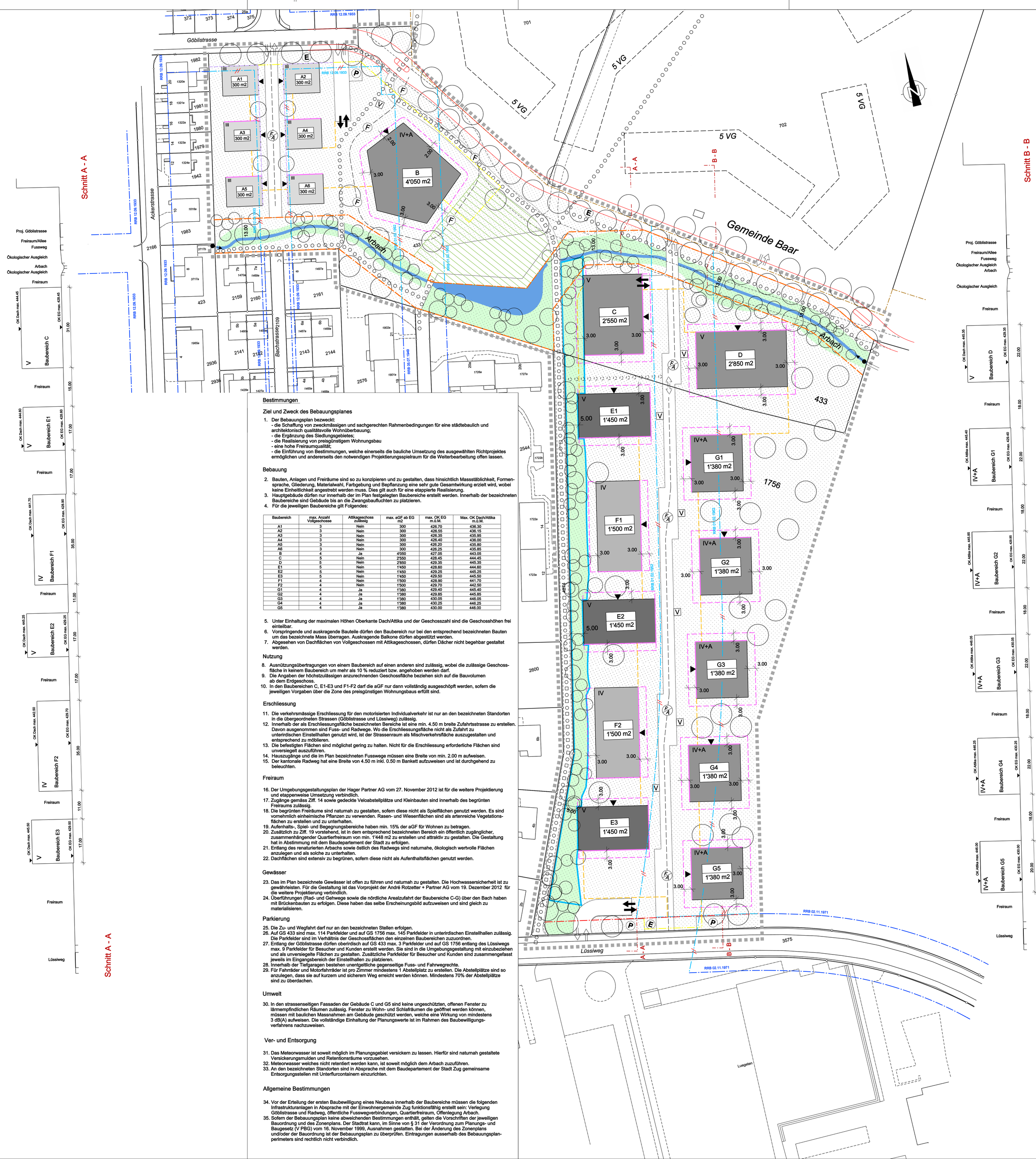
INHALT DES BESCHLUSSES

- Bebauungsplanperimeter
- Neue Baulinie zu genehmigen
- Neue Zwangsbaulinie zu genehmigen
- Neue Unterniveaubaulinie zu genehmigen
- Neue Gewässerbaulinie zu genehmigen
- Aufzuhebende Baulinie zu genehmigen
- Neue Strassenlinie zu genehmigen
- III — Baubereich 3 Geschosse, kein Attikageschoss zulässig
- IV — Baubereich max. 4 Geschosse, kein Attikageschoss zulässig
- IV+A — Baubereich 4 Geschosse + Attikageschoss
- V — Baubereich max. 5 Geschosse, kein Attikageschoss zulässig
- Zwangsbauflucht
- A — Bezeichnung Baubereich
- 500 m2 — Maximale anrechenbare Geschossfläche pro Baubereich, ab EG
- Maximale Auskragung Vordächer und Fassadenelemente sowie Balkone
- Arealzufahrt
- Ein- und Ausfahrt Tiefgarage
- Unterirdische Durchfahrt mit gegenseitigem Fuss- und Fahrwegrecht mit Unterhaltsabrede und Kostenverlegung, Lichte Höhe 2.30 m, Breite min. 5.00 m, Lage schematisch
- Erschliessungsfläche, Hartbelag
- P — Oberirdische Parkfelder zulässig, Lage schematsich
- V — Oberirdische Veloabstellplätze gedeckt, Lage schematsich
- Gebäudezugang, Lage schematisch
- Begrünter Freiraum inkl. Zugänge, Spiel- und Aufenthaltsbereiche
- Flächen für ökologischen Ausgleich
- Öffentlicher Quartierfreiraum mit unentgeltlichem öffentlichem Fusswegrecht
- Wichtige öffentliche Fusswegverbindung mit unentgeltlichem öffentlichem Fusswegrecht, Hartbelag oder Chaussiert, Lage schematisch
- Wichtige öffentliche Radwegverbindung mit unentgeltlichem öffentlichem Velofahrwegrecht
- Arealinterne Fusswegverbindung, Lage schematisch
- E — Entsorgungsstelle Unterflurcontainer, Lage schematisch
- Hochstammbäume und Gehölze, Lage und Anzahl schematisch
- Offenlegung Arbach
- Versickerungs- und Retetionsraum
- F — Feuerwehrzufahrt und allgemeine Notzufahrt, Lage schematisch
- A — Anlieferung, Lage schematisch

INFORMATIONSINHALT

- Gemeindegrenze Zug/Baar
- RRB 02.11.1971 — Genehmigte Baulinie
- Genehmigte Sonderbaulinie für eingeschossige Vorbauten an der Bachstrasse
- Neue Strassenlinien zu genehmigen, gemäss seperatem kantonalen Verfahren
- Bereich für unterirdische Bauten, Lage schematisch

0 5 10 15 20 30 40 50 m



Bestimmungen

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

1. Der Bebauungsplan bezweckt:
   - die Schaffung von zweckmässigen und sachgerechten Rahmenbedingungen für eine städtebaulich und architektonisch qualitätsvolle Wohnüberbauung;
   - die Ergänzung des Siedlungsgebietes;
   - die Realisierung von preisgünstigem Wohnungsbau
   - eine hohe Freiraumqualität;
   - die Einführung von Bestimmungen, welche einerseits die bauliche Umsetzung des ausgewählten Richtprojektes ermöglichen und andererseits den notwendigen Projektierungsspielraum für die Weiterbearbeitung offen lassen.

Bebauung

2. Bauten, Anlagen und Freiräume sind so zu konzipieren und zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl, Farbgebung und Bepflanzung eine sehr gute Gesamtwirkung erzielt wird, wobei keine Einheitlichkeit angestrebt werden muss. Dies gilt auch für eine etappierte Realisierung.
3. Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der im Plan festgelegten Baubereiche erstellt werden. Innerhalb der bezeichneten Baubereiche sind Gebäude bis an die Zwangsbauflucht zu platzieren.
4. Für die jeweiligen Baubereiche gilt Folgendes:

Baubereich	max. Anzahl Vollgeschosse	Attikageschoss zulässig	max. aGF ab EG m2	max. OK EG m.ü.M.	Max. OK Dach/Attika m.ü.M.
A1	3	Nein	300	426.70	436.30
A2	3	Nein	300	426.55	436.15
A3	3	Nein	300	426.35	435.95
A4	3	Nein	300	426.40	436.00
A5	3	Nein	300	426.20	435.80
A6	3	Nein	300	426.25	435.85
B	4	Ja	4'050	427.05	443.05
C	5	Nein	2'550	428.45	444.45
D	5	Nein	2'850	429.35	445.35
E1	5	Nein	1'450	428.60	444.60
E2	5	Nein	1'450	429.25	445.25
E3	5	Nein	1'450	429.50	445.50
F1	4	Nein	1'500	428.90	441.70
F2	4	Nein	1'500	429.70	442.50
G1	4	Ja	1'380	429.40	445.40
G2	4	Ja	1'380	429.85	445.85
G3	4	Ja	1'380	430.05	446.05
G4	4	Ja	1'380	430.25	446.25
G5	4	Ja	1'380	430.00	446.00

5. Unter Einhaltung der maximalen Höhen Oberkante Dach/Attika und der Geschosszahl sind die Geschosshöhen frei einteilbar.
6. Vorspringende und auskragende Bauteile dürfen den Baubereich nur bei den entsprechend bezeichneten Bauten um das bezeichnete Mass überragen. Auskragende Balkone dürfen abgestützt werden.
7. Abgesehen von Dachflächen von Vollgeschossen mit Attikageschossen, dürfen Dächer nicht begehbar gestaltet werden.

Nutzung

8. Ausnützungsübertragungen von einem Baubereich auf einen anderen sind zulässig, wobei die zulässige Geschossfläche in keinem Baubereich um mehr als 10 % reduziert bzw. angehoben werden darf.
9. Die Angaben der höchstzulässigen anzurechnenden Geschossfläche beziehen sich auf die Bauvolumen ab dem Erdgeschoss.
10. In den Baubereichen C, E1-E3 und F1-F2 darf die aGF nur dann vollständig ausgeschöpft werden, sofern die jeweiligen Vorgaben über die Zone des preisgünstigen Wohnungsbaus erfüllt sind.

Erschliessung

11. Die verkehrsmässige Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr ist nur an den bezeichneten Standorten in die übergeordneten Strassen (Göblistrasse und Lüssiweg) zulässig.
12. Innerhalb der als Erschliessungsfläche bezeichneten Bereiche ist eine min. 4.50 m breite Zufahrtsstrasse zu erstellen. Davon ausgenommen sind Fuss- und Radwege. Wo die Erschliessungsfläche nicht als Zufahrt zu unterirdischen Einstellhallen genutzt wird, ist der Strassenraum als Mischverkehrsfläche auszugestalten und entsprechend zu möblieren.
13. Die befestigten Flächen sind möglichst gering zu halten. Nicht für die Erschliessung erforderliche Flächen sind unversiegelt auszuführen.
14. Hauszugänge und die im Plan bezeichneten Fusswege müssen eine Breite von min. 2.00 m aufweisen.
15. Der kantonale Radweg hat eine Breite von 4.50 m inkl. 0.50 m Bankett aufzuweisen und ist durchgehend zu beleuchten.

Freiraum

16. Der Umgebungsgestaltungsplan der Hager Partner AG vom 27. November 2012 ist für die weitere Projektierung und etappenweise Umsetzung verbindlich.
17. Zugänge gemäss Ziff. 14 sowie gedeckte Veloabstellplätze und Kleinbauten sind innerhalb des begrünten Freiraums zulässig.
18. Die begrünten Freiräume sind naturnah zu gestalten, sofern diese nicht als Spielflächen genutzt werden. Es sind vornehmlich einheimische Pflanzen zu verwenden. Rasen- und Wiesenflächen sind als artenreiche Vegetationsflächen zu erstellen und zu unterhalten.
19. Aufenhalts-, Spiel- und Begegnungsbereiche haben min. 15% der aGF für Wohnen zu betragen.
20. Zusätzlich zu Ziff. 19 vorstehend, ist in dem entsprechend bezeichneten Bereich ein öffentlich zugänglicher, zusammenhängender Quartierfreiraum von min. 1448 m2 zu erstellen und attraktiv zu gestalten. Die Gestaltung hat in Abstimmung mit dem Baudepartement der Stadt zu erfolgen.
21. Entlang des renaturierten Arbachs sowie östlich des Radwegs sind naturnahe, ökologisch wertvolle Flächen anzulegen und als solche zu unterhalten.
22. Dachflächen sind extensiv zu begrünen, sofern diese nicht als Aufenthaltsflächen genutzt werden.

Gewässer

23. Das im Plan bezeichnete Gewässer ist offen zu führen und naturnah zu gestalten. Die Hochwassersicherheit ist zu gewährleisten. Für die Gestaltung ist das Vorprojekt der André Rotzetter + Partner AG vom 19. Dezember 2012 für die weitere Projektierung verbindlich.
24. Überführungen (Rad- und Gehwege sowie die nördliche Arealzufahrt der Baubereiche C-G) über den Bach haben mit Brückenbauten zu erfolgen. Diese haben das selbe Erscheinungsbild aufzuweisen und sind gleich zu materialisieren.

Parkierung

25. Die Zu- und Wegfahrt darf nur an den bezeichneten Stellen erfolgen.
26. Auf GS 433 sind max. 114 Parkfelder und auf GS 1756 max. 145 Parkfelder in unterirdischen Einstellhallen zulässig. Die Parkfelder sind im Verhältnis der Geschossflächen den einzelnen Baubereichen zuzuordnen.
27. Entlang der Göblistrasse dürfen oberirdisch auf GS 433 max. 3 Parkfelder und auf GS 1756 entlang des Lüssiwegs max. 9 Parkfelder für Besucher und Kunden erstellt werden. Sie sind in die Umgebungsgestaltung mit einzubeziehen und als unversiegelte Flächen zu gestalten. Zusätzliche Parkfelder für Besucher und Kunden sind zusammengefasst jeweils im Eingangsbereich der Einstellhallen zu platzieren.
28. Innerhalb der Tiefgaragen bestehen unentgeltliche gegenseitige Fuss- und Fahrwegrechte.
29. Für Fahrräder und Motorfahrräder ist pro Zimmer mindestens 1 Abstellplatz zu erstellen. Die Abstellplätze sind so anzulegen, dass sie auf kurzem und sicherem Weg erreicht werden können. Mindestens 70% der Abstellplätze sind zu überdachen.

Umwelt

30. In den strassenseitigen Fassaden der Gebäude C und G5 sind keine ungeschützten, offenen Fenster zu lärmempfindlichen Räumen zulässig. Fenster zu Wohn- und Schlafräumen die geöffnet werden können, müssen mit baulichen Massnahmen am Gebäude geschützt werden, welche eine Wirkung von mindestens 3 dB(A) aufweisen. Die vollständige Einhaltung der Planungswerte ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

Ver- und Entsorgung

31. Das Meteorwasser ist soweit möglich im Planungsgebiet versickern zu lassen. Hierfür sind naturnah gestaltete Versickerungsmulden und Retentionsräume vorzusehen.
32. Meteorwasser welches nicht retentiert werden kann, ist soweit möglich dem Arbach zuzuführen.
33. An den bezeichneten Standorten sind in Absprache mit dem Baudepartement der Stadt Zug gemeinsame Entsorgungsstellen mit Unterflurcontainern einzurichten.

Allgemeine Bestimmungen

34. Vor der Erteilung der ersten Baubewilligung eines Neubaus innerhalb der Baubereiche müssen die folgenden Infrastrukturanlagen in Absprache mit der Einwohnergemeinde Zug funktionsfähig erstellt sein: Verlegung Göblistrasse und Radweg, öffentliche Fusswegverbindungen, Quartierfreiraum, Offenlegung Arbach.
35. Sofern der Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften der jeweiligen Bauordnung und des Zonenplans. Der Stadtrat kann, im Sinne von § 31 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) vom 16. November 1999, Ausnahmen gestatten. Bei der Änderung des Zonenplans und/oder der Bauordnung ist der Bebauungsplan zu überprüfen. Eintragungen ausserhalb des Bebauungsplanperimeters sind rechtlich nicht verbindlich.