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: VOM: 09. APRIL 2013	VOM STADTRAT VERABSCHIEDET AM: 09. APRIL 2013
1. PUBLIKATION IM AMTSBLATT NR: VOM: ZIFFER:	1. ÖFFENTLICHE AUFLAGE AUF DEM BAUDEPARTEMENT VOM: BIS:
VOM GROSSEN GEMEINDERAT BESCHLOSSEN AM: DER PRÄSIDENT: DER STADTSCHREIBER:	
2. PUBLIKATION IM AMTSBLATT NR: VOM: ZIFFER:	2. ÖFFENTLICHE AUFLAGE AUF DEM BAUDEPARTEMENT VOM: BIS:
VOM REGIERUNGSRAT GENEHMIGT AM:	

LEGENDE

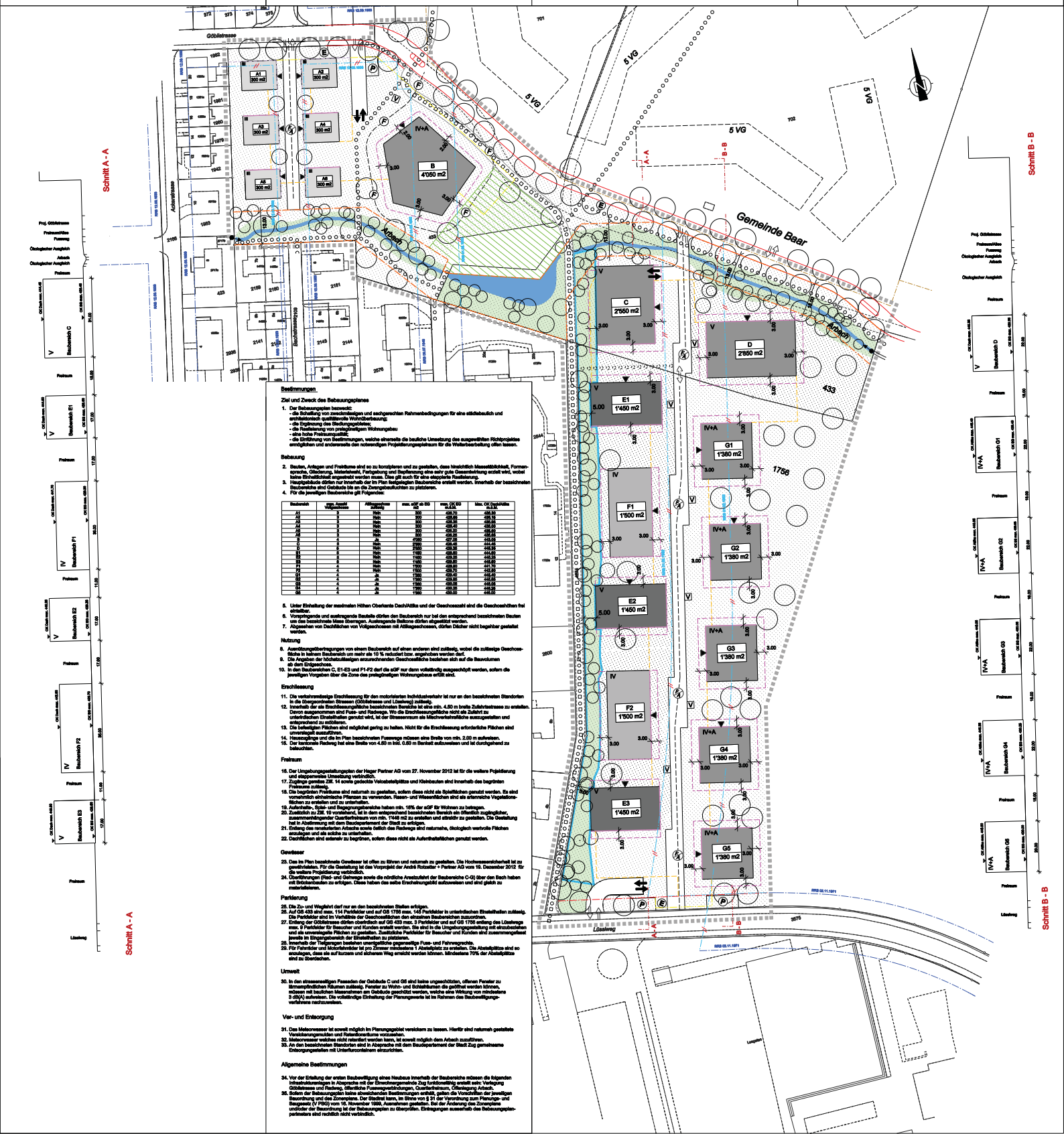
INHALT DES BESCHLUSSES

- 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
- Zwangsbaufluucht
- A — Bezeichnung Baubereich
- 500 m2 — Maximale anrechenbare Geschossfläche pro Baubereich, ab EG
- Maximale Ausfragung Vordächer und Fassadenelemente sowie Balkone
- Arealzufahrt
- Ein- und Ausfahrt Tiefgarage
- Unterirdische Durchfahrt mit gegenseitigem Fuss- und Fahrrecht mit Unterhaltspflicht und Kostenverteilung, Lichte Höhe 2.90 m, Breite min. 6.00 m, Lage schematisch
- Erschliessungsfläche, Hartbelag
- P — Oberirdische Parkfelder zulässig, Lage schematisch
- V — Oberirdische Velosteliplätze gedeckt, Lage schematisch
- 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
- Areallinterne Fusswegverbindung, Lage schematisch
- E — Entsorgungsstelle Unterflurcontainer, Lage schematisch
- Hochstammbäume und Gehölze, Lage und Anzahl schematisch
- Offenlegung Arbach
- Versickerungs- und Retentionsraum
- F — Feuerwehrzufahrt und allgemeine Notzufahrt, Lage schematisch
- A — Anlieferung, Lage schematisch

INFORMATIONSINHALT

- Gemeindegrenze Zug/Baar
- RRB 05.11.1971 — Genehmigte Baulinie
- Genehmigte Sonderbaulinie für eingeschossige Vorbauten an der Bachstrasse
- Neue Strassenlinien zu genehmigen, gemäss separatem 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 Preisumsetzlichkeit;
   - 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 Gesamteinfügung erzielt wird, wobei keine Einheitlichkeit angestrebt werden muss. Dies gilt auch für eine etappierte Realisierung.
3. Hauptgebäude dürfen nur innerhalb des im Plan festgelegten Baubereiche erstellt werden. Innerhalb der bezeichneten Baubereiche sind Gebäude bis an die Zwangsbaufluchten zu platzieren.
4. Für die jeweiligen Baubereiche gilt Folgendes:

Baubereich	max. Anzahl Vollgeschosse	Attikageschosse	max. oGK ab EG m.ü.M.	max. OK EGG m.ü.M.	Max. OK Dach/Attika m.ü.M.
A1	3	Nein	500	496.70	494.50
A2	3	Nein	500	499.60	497.15
A3	3	Nein	500	496.30	494.50
A4	3	Nein	500	496.30	494.50
A5	3	Nein	500	496.30	494.50
A6	3	Nein	500	497.15	494.50
B	4	Ja	4'050	496.70	494.50
C	5	Nein	2'550	496.70	494.50
D	5	Nein	2'850	496.30	494.50
E1	5	Nein	1'450	496.00	494.50
E2	5	Nein	1'450	496.00	494.50
E3	5	Nein	1'450	496.00	494.50
F1	4	Nein	1'500	496.70	494.50
F2	4	Nein	1'500	496.70	494.50
G1	4	Ja	1'380	496.40	494.50
G2	4	Ja	1'380	496.00	494.50
G3	4	Ja	1'380	496.00	494.50
G4	4	Ja	1'380	496.00	494.50
G5	4	Ja	1'380	496.00	494.50

5. Unter Einhaltung der maximalen Höhen Oberkante Dach/Attika und der Geschosszahl sind die Geschosshöhen frei einteilbar.
6. Vorspringende und zurückspringende Bauteile dürfen den Baubereich nur bei den entsprechend bezeichneten Bauten um das bezeichnete Mass überragen. Auskragende Balkone dürfen eingestellt 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 Nutzflächen ansprechenden Geschossfläche beziehen sich auf die Bauvolumen ab dem Endgeschoss.
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 Fläche ist ein 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 sohlieren.
13. Die befestigten Flächen sind möglichst gering zu halten. Nicht für die Erschliessung erforderliche Flächen sind unversiegelt auszuführen.
14. Hausanschlüsse und die im Plan bezeichneten Fusswege müssen eine Breite von min. 2.00 m aufweisen.
15. Der kantonale Radweg hat eine Breite von 4.80 m inkl. 0.80 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 ZIK 14 sowie gedeckte Velosteliplätze 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 extensivste Vegetationsflächen zu erstellen und zu unterhalten.
19. Aufenthalts-, Spiel- und Begegnungsbereiche haben min. 10% der aGF für Wohnen zu belegen.
20. Zusätzlich zu ZIK 10 vorstehend, ist in dem entsprechend bezeichneten Bereich ein öffentlich zugänglicher, zusammenhängender Quartierfreiraum von min. 1'440 m2 zu erstellen und attraktiv zu gestalten. Die Gestaltung ist in Abstimmung mit dem Baudepartement der Stadt zu erfolgen.
21. Erstlung des renaturierten Arbaches sowie deren Ufer 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 GB 439 sind max. 114 Parkfelder und auf GB 1706 max. 146 Parkfelder in unterirdischen Einstellhallen zulässig. Die Parkfelder sind im Verhältnis der Geschossflächen den einzelnen Baubereichen zuzuordnen.
27. Erstlung der Gästeparkplätze dürfen oberirdisch auf GB 433 max. 3 Parkfelder und auf GB 1756 entlang des Lüssiweges max. 9 Parkfelder für Besucher und Kunden erstellt werden. Sie sind in die Umgebungsgestaltung mit einzubeziehen und als versickerungsfähige Flächen zu gestalten. Oberirdische Parkfelder für Besucher und Kunden sind zusammengefasst jeweils im Eingangsbereich der Einstellhallen zu platzieren.
28. Innerhalb der Tiefgaragen bestehen unentgeltliche gegenseitige Fuss- und Fahrrechte.
29. Für Fahrräder und Kinderwägen 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 G6 sind keine ungeschützten, offenen Fenster zu lärmempfindlichen Räumen zulässig. Fenster zu Wohn- und Schlafräumen die gekippt 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 funktionstüchtig erstellt sein: Vorlegung Göblistrasse und Radweg, öffentliche Fusswegverbindungen, Quartierfreiraum, Gestaltung Arbach.
35. Sofern der Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften der jeweiligen Bauzone und des Zonenplans. Der Stadtrat kann, im Rahmen § 31 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) vom 16. November 1998, Ausnahmen gestatten. Bei der Änderung des Zonenplans und/oder der Bauordnung ist der Bebauungsplan zu überprüfen. Einbezogenen ausserhalb des Bebauungsplanperimeters sind rechtlich nicht verbindlich.