Unterägeri | Kanton Zug

Bebauungsplan Zimel

1:500

Plan Nr: 150415_Plan 01 - Bebauungsplan Zimel 1_500
Ersetzt Plan Nr: 140702_Plan 01 - Bebauungsplan Zimel 1_500
Datum: 15.04.2015

Vom Gemeinderat beschlossen am:
Der Gemeindepräsident: | Die Gemeindeschreiberin:

Von der Baudirektion / Vom Amt für Raumplanung vorgeprüft am: | Der Baudirektor / Der Kantonsplaner:

1. Publikation im Amtsblatt | 1. Öffentliche Auflage auf der Bauabteilung
Vom: | Vom:
Bis:

Von der Gemeindeversammlung / Vom Gemeinderat beschlossen am:
Der Gemeindepräsident: | Die Gemeindeschreiberin:

2. Publikation im Amtsblatt | 2. Öffentliche Auflage auf der Bauabteilung
Vom: | Vom:
Bis:

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

BESTIMMUNGEN

ZWECK

1. Der Bebauungsplan hat folgende allgemeine Ziele:
   - Eine gesamthaft konzipierte und gestaltete Bebauung zu erlangen, die sich ortsbaulich und architektonisch gut in die Landschaft und das Dorfbild einfügt.
   - Eine qualifizierte Verdichtung des Quartiers mit hoher Wohnqualität und differenziertem Wohnangebot.
   - Optimale Vernetzung von neuen und bestehenden Erschliessungsstrukturen in einer möglichst behindertengerechten und autoarmen Umgebung.
   - Die Sicherstellung eines qualitativ hochwertigen Aussenraumes bezüglich Gestaltung, Erschliessung, Differenzierung von Aufenthaltsräumen und nachhaltiger Bepflanzung.

BEBAUUNG

2. Bauten, Anlagen und Freiraum sind sowohl für sich als auch im Gesamtzusammenhang besonders gut zu gestalten.
3. Gebäude dürfen nur innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche erstellt werden. Auskragende Gebäudeteile (inkl. Balkone, Erker und Hauptdach) dürfen die Baubereiche nicht überragen.
4. Die in den Baubereichen festgelegten Höhenkoten gelten als maximale Höhe für First oder Dachkante und dürfen nur durch technische Aufbauten, Aufbauten im Zusammenhang mit einem Lift, sowie Photovoltaik und Solaranlagen überschritten werden.
5. Die in den Baubereichen festgelegten EG Koten dürfen um +/- 0.50 m abweichen.
6. Die in den Baubereichen festgelegte Anzahl Vollgeschosse darf max. um 1 Geschoss reduziert werden.
7. Die maximale Geschosshöhe ist für Vollgeschosse 3.00 m und für Attika- und Dachgeschosse 3.20 m. Für die Baubereiche 15AB, 19, 23 und 27 sind Geschosshöhen von 3.50 m erlaubt.
8. Die Ausnützung über das Gesamtareal beträgt 0.8. Zwischen den einzelnen Etappen, zwischen den Grundstücken und über die Ahornstrasse hinweg sind Überträge von mehr als 25% zulässig.
9. Die Ausnützung der jeweiligen Baubereiche ist durch eine maximale anrechenbare Geschossfläche festgelegt und darf nicht überschritten werden.
10. Bei Gebäuden mit einer Fassadenlänge von über 22 m muss der Baukörper entlang der Längsfassade einen Versatz von mindestens 1.25 m vorweisen.
11. Es sind im Erdgeschossbereich, sowie auf Balkone und Dachterrassen keine stationären Einrichtungen wie Gartenlauben, Gewächshäuser und Parabolantennen o. ä. erlaubt. Kaltverglasungen sind erlaubt, sofern sie volumetrisch im Baukörper eingebunden sind.
12. Das Farbkonzept und die Dachgestaltung sind verbindlich.
13. Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen oder Zugänge zu technischen Einrichtungen genutzt werden, extensiv zu begrünen.
14. Untergeschosse dürfen nur innerhalb der im Plan eingezeichneten Baubereiche für Einstellhallen erstellt werden. Ausserhalb der Baubereiche für Hochbauten dürfen sie nicht sichtbar sein.
15. Ausgänge (Fluchttreppen) und technische Einrichtungen (Entlüftung) im Bezug auf Tiefgargen dürfen nur innerhalb der im Plan eingezeichneten Baubereiche für Einstellhallen erstellt werden. Sie dürfen nicht als Hochbauten in Erscheinung treten und sind gut in die Umgebung zu integrieren.

NUTZUNG

16. Wohnzonen sind für das Wohnen und für nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Der Wohnanteil muss mindestens 80 % betragen.

ERSCHLIESSUNG

17. Die Zu- und Wegfahrten dürfen nur an den bezeichneten Stellen erfolgen und sind mit einem Hartbelag auszubilden.
18. Die im Plan eingezeichneten Gehwege / Hauszugänge müssen eine Breite von mindestens 2 m aufweisen. Jeder Gebäudeeingang ist von einer Seite her behindertengerecht mit einem Gefälle von 6% zu erschliessen. Jedoch müssen nicht alle Wege durchgehend behindertengerecht gestaltet werden. Die Entwässerung ist seitlich über die Schulter in die dafür eingezeichneten Bereiche zu erstellen. Ausgenommen sind die Wege zur Quervernetzung in Nord-Süd-Richtung. Diese müssen nicht behindertengerecht ausgestaltet sein und können in ihrer Breite auf bis zu 1.50 Meter reduziert werden.
19. Notzufahrten müssen von der Ahornstrasse und Zimelstrasse gewährleistet werden. Falls die Wege schmaler als 3.5 m sind, müssen diese um einen Streifen Schotterrasen ergänzt werden. Der Unterbau für Weg und Schotterrasen muss einen entsprechenden Unterbau aufweisen. Ausgenommen sind die Baubereiche 15AB, 19, 23 und 27. Sie sind für Rettungsfahrzeuge über die Weststrasse zu erschliessen.
20. Es dürfen maximal 363 Parkplätze für Bewohner und Besucher (exkl. Mobility Parkplätze) erstellt werden. Im gesamten Planungsperimeter dürfen nur innerhalb der im Plan bezeichneten Bereiche oberirdische Besucherparkplätze erstellt werden. Der minimale Strassenabstand der Parkfelder beträgt bei einer Senkrecht-Parkierung 1.5 m und bei einer Längs-Parkierung 1 m.
21. Die Baubereiche 15AB, 19, 23 und 27 können oberirdisch über die Weststrasse erschlossen werden. Innerhalb der Baubereiche sind im Gebäude integrierte Garagen erlaubt. Innerhalb der im Plan eingezeichneten Bereiche sind Carports und oberirdische Parkplätze erlaubt.
22. Baubereich 1 kann optional oberirdisch über die Zimelstrasse erschlossen werden. Innerhalb des Baubereichs für Hochbauten sind im Gebäude integrierte Garagen erlaubt.
23. Pro Wohnung sind mindestens 3 Veloabstellplätze zu erstellen. Angemessen zur Anzahl Wohnungen pro Treppenhaus, muss im Erdgeschoss in gut zugänglicher Lage zum Hauseingang eine Mindestfläche von 8 bis 12 m² für Velos und Kinderwagen erstellt werden. Die restlichen Veloabstellplätze sind im Untergeschoss zur Verfügung zu stellen.
24. Die im Plan eingezeichneten privaten Fusswege sind von der Bauherrschaft zu unterhalten.
25. Die im Plan eingezeichneten öffentlichen Fusswege sind von der Gemeinde zu unterhalten.

FREIRAUM

26. Der Plan zur Freiraumgestaltung Zimel vom 2.Juli 2014 ist integrierender Bestandteil des Bebauungsplanes und gilt als verbindlich.
27. Ausserhalb der Baubereiche ist die Errichtung von Kleinbauten wie z.B. Veloabstellplätze, Gartenhäuschen und Andere nicht erlaubt.
28. Die im Plan eingezeichneten privaten Vorzonen sind gegenüber dem Niveau der Erschliessungswege leicht zu erhöhen. Die Ausstattung mit mobilen Elementen (Pflanzen in Töpfen, Kleinmöbelierungen wie Stühle und Tische etc.) ist gestattet.
29. Abgrenzungen sind nur innerhalb der begrünten wohnbezogenen Aussenbereiche erlaubt und als Heckenbepflanzungen auszubilden. Zäune dürfen nur mit grobmaschigem Geflecht oder Querdrähte, nicht sichtbar in den Heckenbepflanzungen, montiert werden. Engmaschige Maschendrahtzäune mit Diagonalgeflecht sind nicht gestattet.
30. Gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche sind innerhalb der im Plan eingezeichneten Bereiche zu erstellen. Als Ergänzung der Spielflächen sind bespielbare Retentionsbereiche vorzusehen, welche in die Aussenraumgestaltung integriert sind.
31. An den im Plan bezeichneten Stellen sind Gehölze zu pflanzen und mit Strauchgruppen zu ergänzen. Für Gehölzpflanzungen im Baubereich von Einstellhallen ist genügend Wurzelraum zu Verfügung zu stellen.
32. Die Retention ist mit naturnah gestalteten Versickerungsmulden innerhalb der im Plan bezeichneten Bereiche vorzusehen.

UMWELT

33. Lärmschutzwände oder Lärmschutzwälle sind im Interesse des Ortsbildes nicht zulässig.
34. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind für die lärmempfindlichen Nutzungen die Einhaltung der Planungswerte für Strassenverkehrslärm mit einem aktualisierten Lärmgutachten nachzuweisen. Die verbindlichen Massnahmen an den Gebäuden bzw. der Strasse sind vom Bauherrn in Absprache mit der Gemeinde zu treffen.

VER- UND ENTSORGUNG

35. An den im Bebauungsplan bezeichneten stellen sind gemeinschaftliche Ver- und Entsorgungsstellen zu errichten.
36. Die Neubauten sind gemäss generellem Entwässerungsplan der Gemeinde Unterägeri im Trennsystem an die Hauptkanalisation anzuschliessen.
37. Die abzuleitenden Regenwassermengen sind nach Möglichkeit zu versickern oder zu retendieren. Der Abfluss muss auf einen maximalen Wert von Psi = 0.1 gedrosselt werden.

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

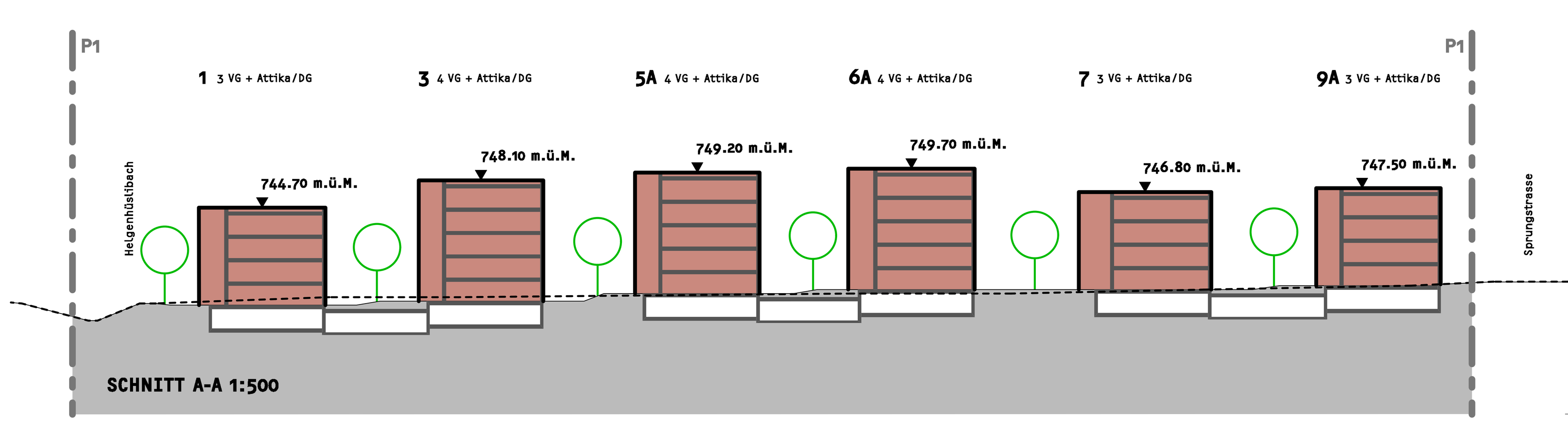
38. Der Bebauungsplan tritt nach Genehmigung von Regierungsrat und Baudirektion Kanton Zug in Kraft.
39. Der Unterhalt von Wegen, Strassen und Freiräumen ist mit dem Baubewilligungsverfahren zu regeln.
40. Sofern dieser Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gilt die jeweilige Bauordnung. Der Gemeinderat kann, im Sinne von Art. 31 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG), Ausnahmen gestatten.

LEGENDE

INHALT DES BESCHLUSSES

Perimeter	private Fusswege (Ziff. 24)
Baubereich Hochbauten (Ziff. 3)	öffentliche Fusswege (Ziff. 25)
751.50 max. Dach- / Firstkote m.ü.M. (Ziff. 4)	Erschliessungsfläche (Hartbelag) (Ziff. 17/18)
11B/4 Koordinatenpunkte Baubereiche	private Vorzone (Ziff. 28)
Baubereich Einstellhalle (Ziff. 14)	begrünter wohnbezogener Aussenbereich (Ziff. 29)
Zu- / Wegfahrt (Ziff. 17)	begrünte Vegetationsstreifen (Ziff. 30)
P oberirdische Besucherparkplätze (unversiegelt) (Ziff. 20)	gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche (Ziff. 30)
C oberirdische Erschliessung mit Carports (unversiegelt) (Ziff. 21)	Erweiterungsstreifen Rettungskorridor ((Ziff. 19)
PO optionale oberirdische Erschliessung (unversiegelt) (Ziff. 22)	Versickerungs- /Retentionsbereich (Ziff. 32)
E Entsorgungsstelle: Unterflurcontainer (Ziff. 35)	bespielbarer Versickerungs- /Retentionsbereich (Ziff. 30)
Gehölze (Ziff. 31)	

INFORMATIONSINHALT

Erweiterung Perimeter	Fusswege bestehend
Erweiterung Baubereich Hochbauten	Hochstammbäume bestehend
Erweiterung Baubereich Einstellhalle	Sichtfelder
Gebäude bestehend	Schleppkurve Rettungskorridore
Abbruch bei Erweiterung	Baulinie: separates Verfahren
Strassenprojekt bestehend	Terrain bestehend

KOORDINATENLISTE