

Einfacher Bebauungsplan

Nr. 05 – Ruchlistrasse 22a - d, GS 746, 1:500

1. Öffentliche Auflage vom 25.02.2022 bis 28.03.2022

Publiziert im Amtsblatt Nr. 8 + 9 Bescheinigt von der Abteilung Bau und Umwelt

Vom Gemeinderat beschlossen am: 25.04.2022

Der Gemeindepräsident: Die Gemeindegemeinschaft: Die Gemeindegemeinschaft:

2. Öffentliche Auflage 06.05.2022

Publiziert im Amtsblatt Nr. 18 Bescheinigt von der Abteilung Bau und Umwelt

Nachführung
22.09.2022: Nachführen gedeckte Sitzplätze bei den Schnitten

Legende

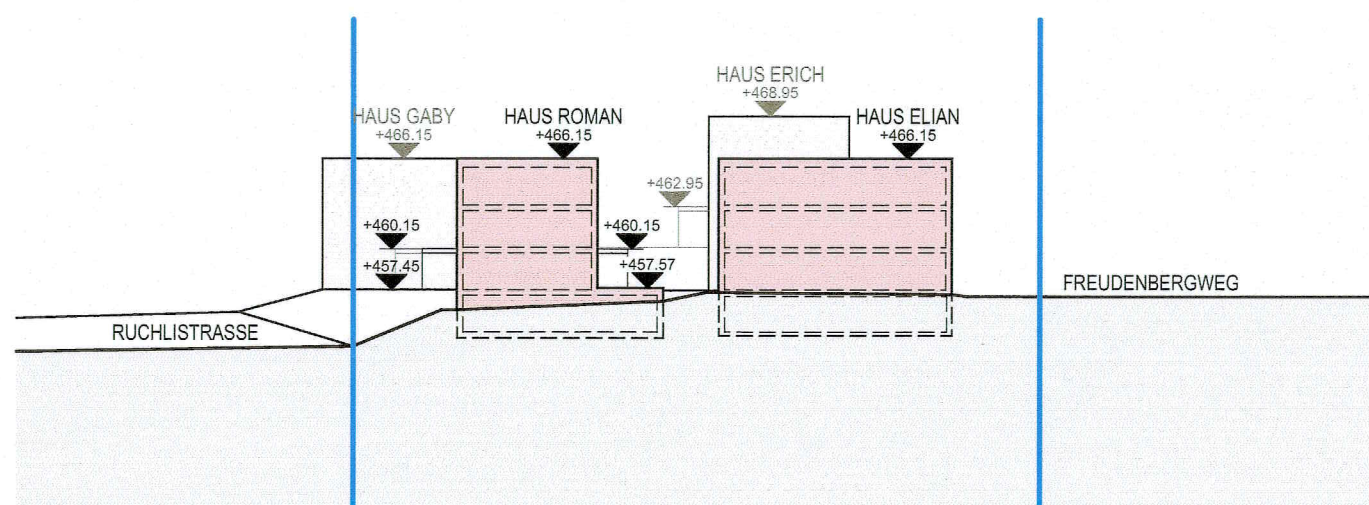
Orientierungsinhalt

- Bestehende Bauten
- Baulinie

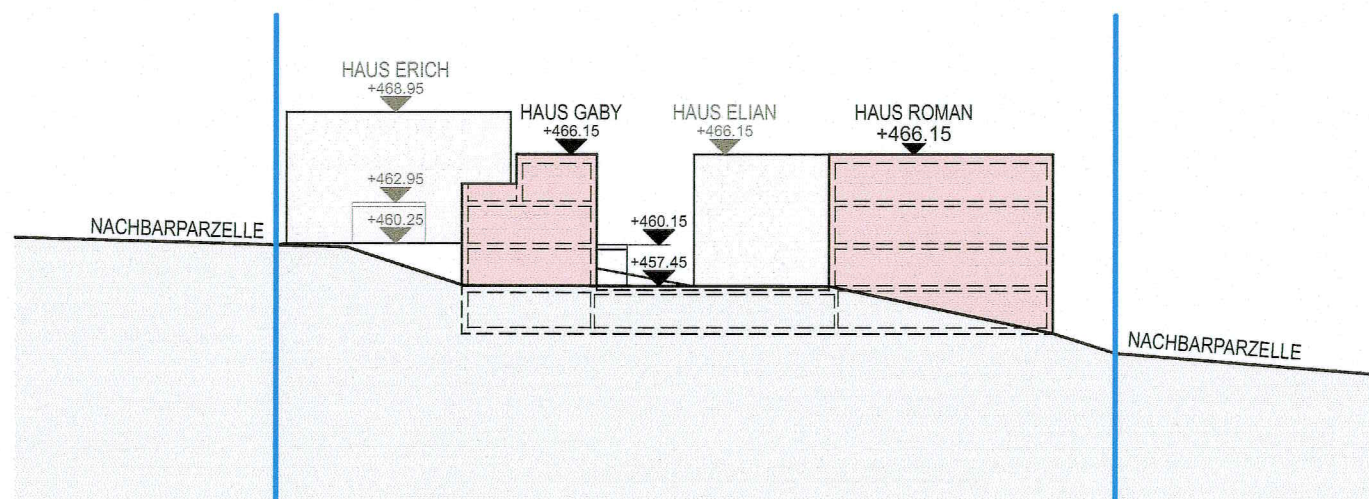
Festsetzungsinhalt

- Geltungsbereich
- Baubereich mit Gebäudemantellinie
- Dachfläche über Attikageschoss
- Einstellhalle (Lage schematisch)
- max. Gebäudehöhe
- Zu- und Wegfahrt Tiefgarage (Lage schematisch)
- PP Oberirdische Parkplätze
- V Velobestellplätze in der Tiefgarage
- R Retention
- E Entsorgung (unter Treppe)

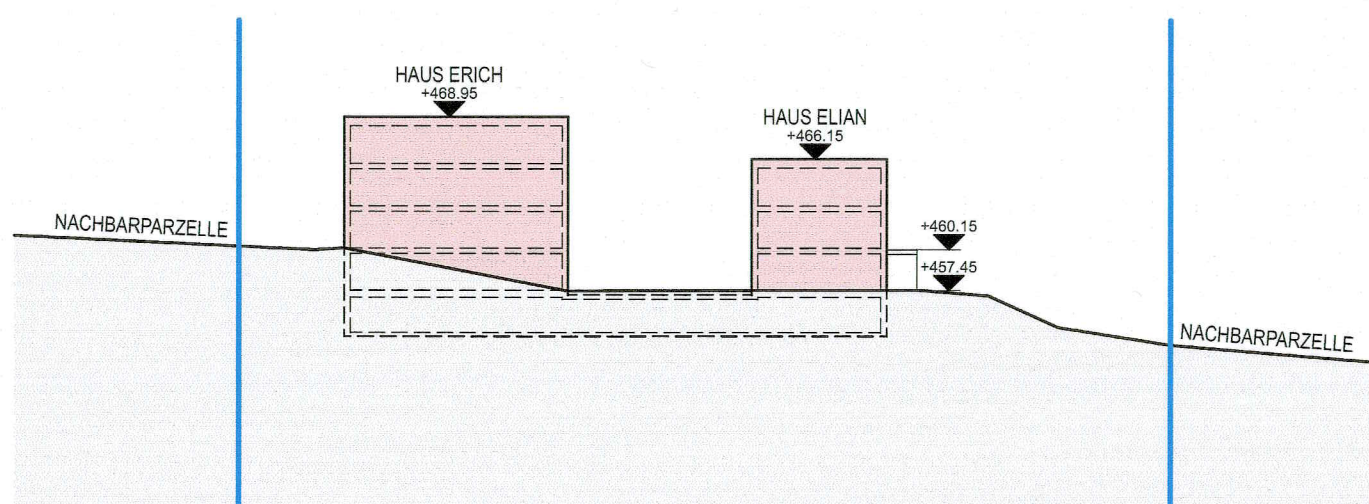
- Freifläche A: Platzbereiche (Glorit-Belag sickerfähig)
- Freifläche B: Freiraum begrünt / befestigt inkl. Zugänge (Pflanzflächen / Wiesen / Kies / Sand etc.)
- Spielefläche
- Bäume / Sträucher (schematisch)
- öffentlicher Fuss- und Veloweg (Freudenbergweg)



SCHEMASCHNITT A-A / 1:500



SCHEMASCHNITT B-B / 1:500



SCHEMASCHNITT C-C / 1:500

BESTIMMUNGEN

Zweck

1. Der einfache Bebauungsplan «Ruchlistrasse 22a-d bezweckt:
- a) Eine qualitätsvolle Erweiterung der Wohnfläche innerhalb des bereits überbauten Grundstücks innerhalb des Perimeters zu ermöglichen.
- b) Die Sicherstellung und Wahrung des hohen architektonischen Baukonzepts und der freiräumlichen Qualität an der Ruchlistrasse 22a - d.
- 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 Baubereichen erstellt werden. Vorspringende Gebäudeteile dürfen den Baubereich um max. 1.50 m überragen. Die in Baubereichen festgelegten Höhen/koten dürfen nur durch untergeordnete technische Aufbauten überschritten werden.
4. Es sind nur Flachdächer zulässig.

Nutzung

5. In allen Baubereichen sind nur Wohnungen und nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig.
6. Es sind folgende anrechenbaren Geschossflächen (aGF) zulässig:

Haus / Lage	aGF (m ²)	WGF (m ²)
Haus Roman (Ruchlistrasse 22a)	308.28	46.24
Haus Elian (Ruchlistrasse 22b)	225.64	33.85
Haus Gaby (Ruchlistrasse 22c)	225.64	33.85
Haus Erich (Ruchlistrasse 22d)	277.14	41.57
Total maximal	1036.70	155.51

7. Terrassen, Balkone und Loggia der Vollgeschosse dürfen verglast werden, sofern die maximal erlaubte Fläche WGF (15% der aGF) eingehalten wird. Diese dürfen nicht beheizt werden und über keine heiztechnischen Installationen verfügen. Die Verglasungen müssen einheitlich ausgeführt werden und sich in das Gesamtkonzept integrieren.

Erschliessung

8. Die Zu- und Wegfahrten dürfen nur an den bezeichneten Stellen erfolgen.
9. Unterirdisch müssen mindestens 16 Parkplätze erstellt werden. Oberirdische Parkplätze dürfen nur an den bezeichneten Standorten realisiert werden, wovon mindestens deren drei Besucherparkplätze markiert und ständig zur Verfügung stehen müssen.
10. Im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes kann die Anzahl der Abstellplätze für den MIV reduziert werden.
11. Es sind mindestens 32 Velobestellplätze zu realisieren. Es sind sowohl Kurz- als auch Langzeilabstellplätze zu realisieren. Die Velobestellplätze sind an gut zugänglicher Lage, in der Nähe der Hauseingänge, im Innen- und Aussenbereich des Erdgeschosses oder gut erschlossen im Untergeschoss vorzusehen. Im Aussenbereich können die Velobestellplätze im Rahmen von Kleinbauten gemäss gültiger Bauordnung überdacht werden.

Freiraum

12. Die Bepflanzung hat mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu erfolgen. Diese müssen genügend Wurzelraum, auch für grossgewachsene Gehölze zur Verfügung haben.
13. Die Aussen- und Freiräume sind so zu gestalten, dass die Bewohner im Sommerhalbjahr von übermässiger Wärmeentwicklung geschützt sind. Dazu gehören ausreichende Beschattungsmöglichkeiten in Form von Bäumen, die Wasserverdunstung durch unversiegelte Flächen und Pflanzenbewuchs sowie Oberflächen und Beläge, welche wenig Wärme absorbieren.
14. Freifläche A ist hindernisfrei und mit hoher Aufenthaltsqualität zweckmässig zu gestalten.
15. Es sind kindergerechte Spielflächen von mindestens 20% der für das Wohnen anzurechnenden Geschossflächen zu realisieren und zweckmässig auszustatten.

Umwelt

16. Flachdächer sind extensiv zu begrünen, ausgenommen sie werden als Terrassen genutzt oder im Bereich technischer Einrichtungen wie PV-Anlagen und dgl.
17. Die Anforderungen der Lärmschutzverordnung müssen erfüllt werden.
18. Neubauten sind nach den erhöhten energietechnischen Standards zu erstellen.

Ver- und Entsorgung

19. Das auf den Dächern und im Aussenbereich anfallende Meteorwasser ist sofern möglich auf den Grundstück versickern zu lassen oder mittels Retention abzuführen.

Schlussbestimmung

20. Sofern dieser einfache Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gilt die jeweilige Bauordnung. Der Gemeinderat kann im Sinne von § 57 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug (V PBG) Ausnahmen gestatten.