

Aktenexemplar

Einfacher Bebauungsplan

2021-089

EINGANG

22. Juni 2021

Nr. 03 - Oele, 1:500

1. Öffentliche Auflage vom 25.06.2021 bis 26.07.2021

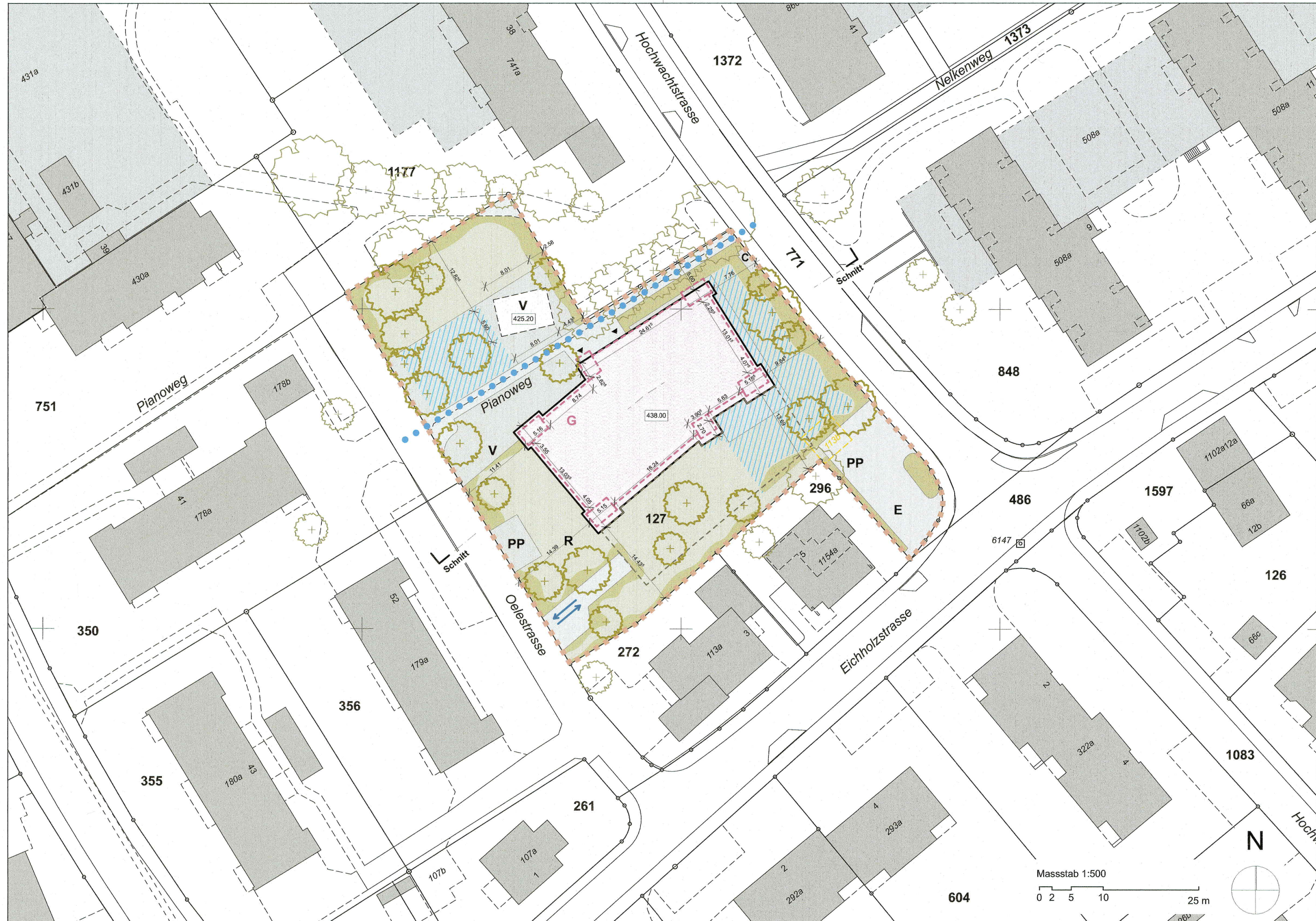
Publiziert im Amtsblatt Nr. 25+26 Bescheinigt von der Abteilung Bau und Umwelt

Vom Gemeinderat beschlossen am: 04.10.2021

Der Gemeindepräsident: Stv. Der Gemeindevorstand: Stv.

2. Öffentliche Auflage vom 12.11.2021 bis

Publiziert im Amtsblatt Nr. 45 Bescheinigt von der Abteilung Bau und Umwelt



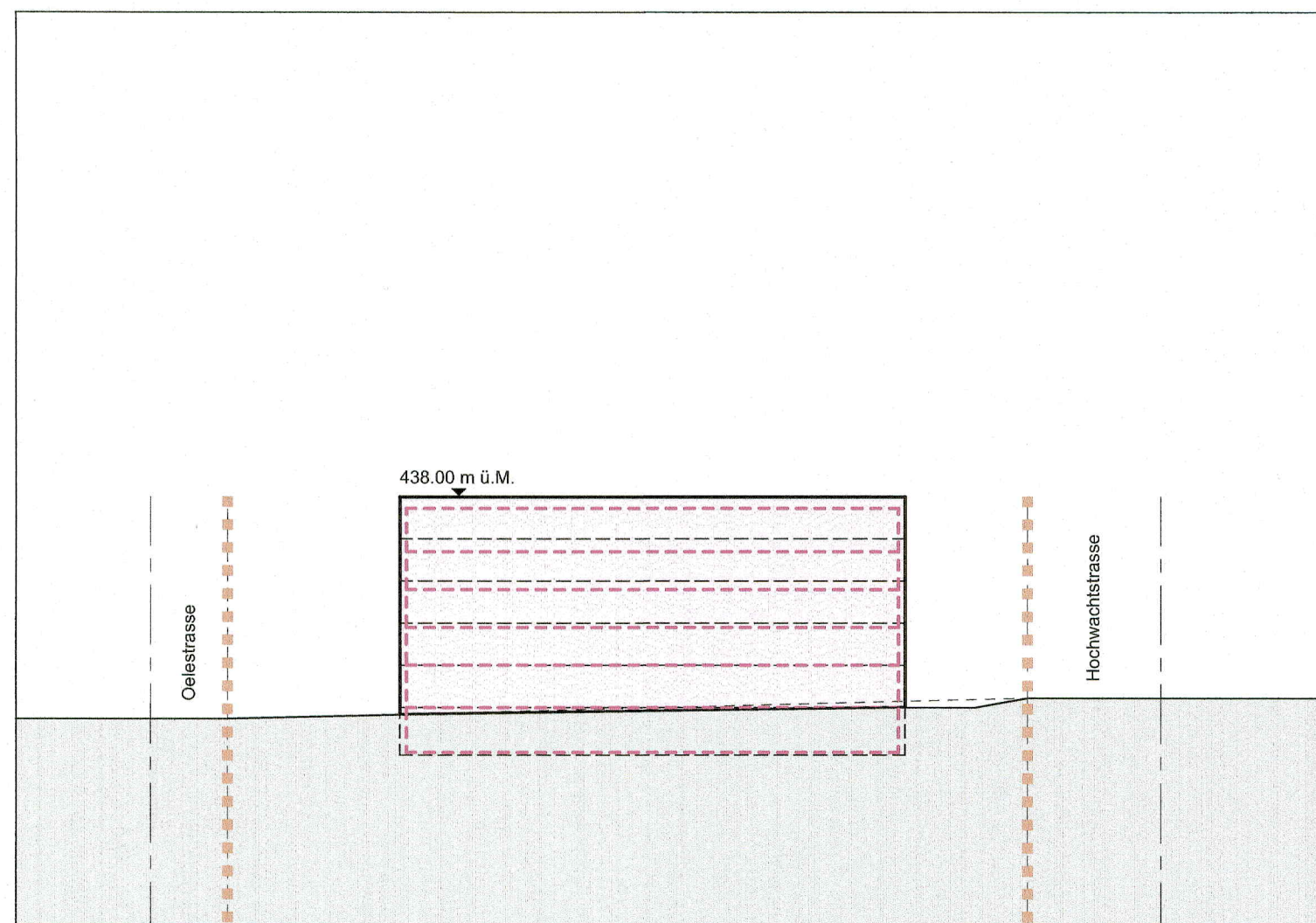
Legende

Orientierungsinhalt

- Bestehende Bauten
- Abzubrechende Bauten und Anlagen

Festsetzungsinhalt

- Geltungsbereich
- Baubereich mit Gebäudemantellinie und maximaler Gesamthöhe (in m ü.M.)
- Baubereich Nebengebäude mit maximaler Gesamthöhe (in m ü.M.)
- Richtprojekt
- Einstellhalle (Lage schematisch)
- Gemeinschaftsraum
- Erschliessungsfläche (Hartbelag)
- Öffentlicher Fuss- und Veloweg (Planoweg)
- Zu- und Wegfahrt Tiefgarage (Lage schematisch)
- PP Oberirdische Parkplätze
- V Abstellplätze Velos
- R Retention
- Freifläche A: Platzbereiche (Chaussierung / Ortbeton etc.)
- Freifläche B: Freiraum begrünt / befestigt inkl. Zugänge (Pflanzflächen / Wiesen / Kies / Sand etc.)
- Freifläche C: Stauden / Gehölze
- Spielfläche
- Bäume / Sträucher (schematisch)
- E Entsorgung/UFC: 3 Unterflurcontainer für gebührenpflichtigen Hauskehr
- C Grüncontainer



Schemaschnitt

Bestimmungen

Zweck

- Der einfache Bebauungsplan Oele bezweckt:
 - Eine einwandfreie städtebauliche Einordnung der Neubauten;
 - Eine hohe architektonische und freiräumliche Qualität sicherzustellen;

Bebauung

- Bauten, Anlagen und Freiraum sind sowohl für sich als auch im Gesamtzusammenhang besonders gut zu gestalten.
- Gebäude dürfen nur innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereichen erstellt werden. Vorspringende Gebäudeteile dürfen den Baubereich um maximal 1.5 m überragen. Die in den Baubereichen festgelegten Höhenkoten dürfen nur durch untergeordnete und technisch notwendige Aufbauten um maximal 1.00 m überschritten werden.
- Beim Hauptgebäude ist nur ein Flachdach zulässig. Beim Nebengebäude sowie bei Kleinbauten sind auch andere Dachformen möglich.

Nutzung

- In allen Baubereichen sind Wohnungen und nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig.
- Im Haus Oele ist ein Gemeinschaftsraum zu realisieren, welcher für den gesamten Perimeter zur Verfügung steht. Der Gemeinschaftsraum darf nicht zu kommerziellen, gewinnorientierten Zwecken genutzt werden. Eine Gewerbenutzung ist im Gemeinschaftsraum nicht zulässig. Dies gilt jedoch nicht für das Gästezimmer, welches auch als nicht störender Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieb genutzt werden kann.
- Es sind maximal 2'617.7 m² anrechenbare Geschossflächen (aGF) und maximal 392.65 m² verglaste Terrassen/Balkone/Loggia (WGF) zulässig.
- Terrassen, Balkone und Loggia der Vollgeschosse dürfen verglast werden, sofern die maximal erlaubte Fläche WGF eingehalten ist. Diese dürfen nicht beheizt werden und über keine heiztechnischen Installationen verfügen. Die Verglasungen müssen einheitlich ausgeführt werden und sich in das Gesamtkonzept integrieren.

Erschliessung

- Die Zu- und Wegfahrten dürfen nur an den bezeichneten Stellen erfolgen.
- Insgesamt sind maximal 25 Parkplätze (inkl. Besucherparkplätze) für den MIV zu erstellen. In der Einstellhalle sind mindestens 10 % davon mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge auszustatten. Bei den restlichen Parkfeldern sind – mit Ausnahme der Besucherparkplätze – die baulichen Vorkehrungen so zu treffen, damit eine einfache Nachrüstung weiterer Ladestationen möglich ist (power to garage).
- Die Anzahl Abstellplätze für Motorräder und Roller betragen mindestens 10 % der Anzahl Parkfelder für den MIV.
- Die Parkplätze sind grundsätzlich unterirdisch im Perimeter Einstellhalle zu erstellen. Oberirdisch sind maximal acht Parkplätze an den bezeichneten Orten zulässig. Davon sind mindestens deren drei als Besucherparkplätze zu markieren und müssen ständig zur Verfügung stehen. Oberirdische Parkplätze sind sicherfähig zu gestalten.
- Es sind mindestens 80 Veloabstellplätze zu realisieren. Es sind sowohl Kurz- wie Langzeitabstellplätze zu erstellen. Kurzzeitabstellplätze sind in der im Situationsplan dargestellten Abstellflächen an gut zugänglicher Lage in der Nähe des Hauseingangs zu realisieren. Im Aussenbereich können Veloabstellplätze mittels Kleinbauten überdacht werden.
- Im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes kann die Anzahl Abstellplätze reduziert werden.

Freiraum

- Die Bepflanzung hat mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu erfolgen. Diese müssen genügend Wurzelraum, auch für grosswachsende Gehölze zur Verfügung haben. Die Bepflanzung muss zu einer ökologischen Aufwertung beitragen.
- Die Aussen- und Freiräume sind so zu gestalten, dass die Bevölkerung im Sommerhalbjahr vor übermässiger Wärmeentwicklung geschützt ist. Dazu gehören eine ausreichende Beschattung, die Förderung von Wasserverdunstung durch unversiegelte Flächen und Pflanzenbewuchs sowie Oberflächen und Beläge, welche wenig Wärme absorbieren.
- Die Freifläche A ist als gemeinschaftlicher Begegnungsraum hindernisfrei und mit hoher Aufenthaltsqualität auszugestalten sowie zweckmässig auszustatten.
- Der "Planoweg" ist als Siedlungsplatz auszugestalten sowie als Spiel- und Begegnungsbereich aufenthaltsfreundlich und flexibel nutzbar zu gestalten. In diesem Bereich sind einheimische hochstämmige Bäume zu pflanzen.
- Der öffentliche Fussweg (Planoweg) von der Hochwachtstrasse zur Oelestrasse muss mit mindestens 2.00 m Breite beibehalten werden.
- Es sind kindergerechte Spielflächen von mindestens 20 % der für das Wohnen anzurechnenden Geschossflächen zu realisieren und zweckmässig auszustatten.

Umwelt

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

Ver- und Entsorgung

- Das auf den Dächern und im Aussenbereich anfallende Meteorwasser ist sofern möglich auf dem Baugrundstück versickern zu lassen oder der Retention zuzuführen und anschliessend abzuführen.
- An der Ecke Hochwacht-/Eichholzstrasse ist eine Unterflurcontaineranlage zu realisieren. Diese Anlage ist öffentlich zugänglich und nutzbar.

Schlussbestimmungen

- 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.