

Einfacher Bebauungsplan

Nr. 02 – Bannstrasse 23 a-d, 1:500

1. Öffentliche Auflage vom 28.05.2021 bis 28.06.2021

Publiziert im Amtsblatt Nr. 21.22 Bescheinigt von der Abteilung Bau und Umwelt

Vom Gemeinderat beschlossen am: 13.09.2021

Der Gemeindepräsident: Der Gemeindeschreiber

2. Öffentliche Auflage vom 24.09.2021 bis

Publiziert im Amtsblatt Nr. 38 Bescheinigt von der Abteilung Bau und Umwelt

Aktenexemplar
2021-071

EINGANG
17. Mai 2021

Einfacher Bebauungsplan Nr. 02 - Bannstrasse 23a-d

Bestimmungen

Zweck

- Der einfache Bebauungsplan Bannstrasse 23a-d bezweckt:
 - Die qualitätsvolle Erneuerung und Verdichtung der bereits überbauten Grundstücke innerhalb des Perimeters zu ermöglichen;
 - Ein einheitliches Baukonzept von hoher architektonischer und freiraumlicher 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 die Baubereich um maximal 1,5 m überragen. Die in den Baubereichen festgelegten Höhenkoten dürfen nur durch untergeordnete technische Aufbauten überschritten werden.
- Es sind nur Flachdächer zulässig.

Nutzung

- In allen Baubereichen sind Wohnungen und nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig.
- Im Haus 23a 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.
- Es sind folgende anrechenbare Geschossflächen (aGF) und verglaste Terrassen/Balkone/Loggia (WGF) zulässig:

Baubereich	aGF (m²)	WGF (m²)
Haus 23a	257.00	38.55
Haus 23b	249.56	37.43
Haus 23c	252.40	37.86
Haus 23d	309.06	46.36
Total maximal	1'068.02	160.20

Zwischen den Baubereichen sind Nutzungsverlagerungen im Umfang von max. 10 % zulässig, wobei die total maximal zulässige aGF nicht überschritten werden darf.
- Gedekte Terrassen, Balkone und Loggia 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.
- Unterirdisch müssen minimal 15 Parkplätze erstellt werden. Oberirdische Parkplätze dürfen nur an den bezeichneten Standorten realisiert werden, wovon mindestens deren drei als Besucherparkplätze markiert und ständig zur Verfügung stehen müssen.
- Es sind mindestens 36 Veloabstellplätze zu erstellen. Diese sind an gut zugänglicher Lage in der Nähe der Hauseingänge vorzusehen. Im Aussenbereich können Veloabstellplätze mittels Kleinbauten überdacht werden.
- Im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes kann die Anzahl Abstellplätze reduziert werden.

Freiraum

- Die Erschliessungs- und Begegnungszone (a) ist als gemeinschaftlicher Begegnungsraum hindernisfrei und mit hoher Aufenthaltsqualität auszugestalten sowie zweckmässig auszustatten.
- Eine Fussgänger Verbindung Huusmatt – Ruchlistrasse ist zu gewährleisten (nicht hindernisfrei).
- Die Privatgärten sind mit einheimischen Pflanzen zu begrünen und dürfen nicht mit versiegelten Bodenbelägen versehen werden.
- Es sind kindergerechte Spielflächen von mindestens 20 % der für das Wohnen anzurechnenden Geschossflächen zu realisieren und zweckmässig auszustatten.
- In der Begegnungszone sind einheimische hochstämmige Bäume zu pflanzen.

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 zu retinieren und abzuführen.

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.

- Perimeter einfacher Bebauungsplan
- Baubereich mit Höhenbeschränkung M.ü.M.
- Erschliessungszone Allgemein: Zufahrt, Zugang, Besucherparkplätze
- Erschliessungspunkt Tiefgarage / Lift Allgemein (Hindernisfrei)
- Erschliessungszone: Privat Garage / Privat Parkplatz
- Privat Garage
- Besucherparkplatz / Veloabstellplatz in Tiefgarage
- Entsorgung
- Freifläche a - Erschliessungs & Begegnungszone (Verkehrsfrei)
- Freifläche b - Spielflächen Total 320 m²
- Freifläche c - Pflanzflächen Allgemein
- Baum (schematische Lage)
- Freifläche d - Privatgärten
- Gemeinschaftsraum

Orientierungsinhalte

- Fussabdruck Richtprojekt
- Terrain Richtprojekt
- 12.5 m Richtmasse

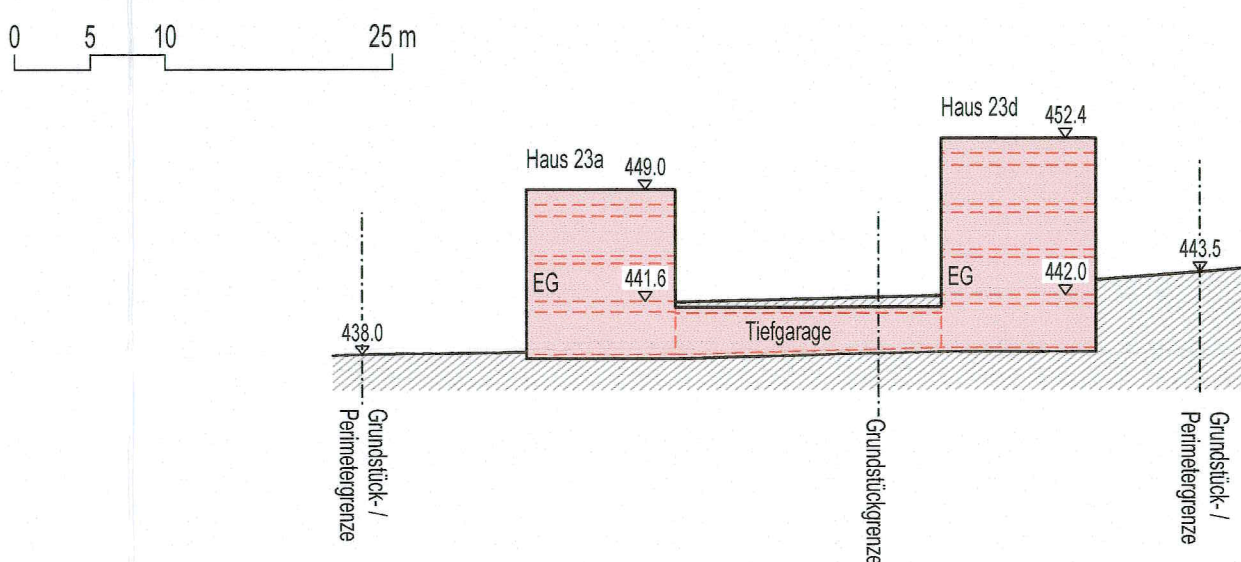
Definition der Baubereiche (Koordinatenpunkte)

ID	X-Koordinate	X-Koordinate
1	2'679'319.292	1'228'202.864
2	2'679'331.349	1'228'204.075
3	2'679'332.360	1'228'193.926
4	2'679'339.491	1'228'194.652
5	2'679'340.634	1'228'183.056
6	2'679'326.539	1'228'181.650
7	2'679'317.658	1'228'224.287
8	2'679'332.733	1'228'229.576
9	2'679'335.596	1'228'221.407
10	2'679'333.384	1'228'220.624
11	2'679'334.607	1'228'217.118
12	2'679'321.763	1'228'212.606
13	2'679'340.393	1'228'231.831
14	2'679'349.984	1'228'235.200
15	2'679'353.706	1'228'224.567
16	2'679'350.280	1'228'223.344
17	2'679'353.165	1'228'215.101
18	2'679'344.798	1'228'212.163
19	2'679'341.689	1'228'221.009
20	2'679'343.925	1'228'221.781
21	2'679'348.858	1'228'204.865
22	2'679'359.023	1'228'205.897
23	2'679'361.010	1'228'186.535
24	2'679'350.799	1'228'185.527

Situationsplan 1:500



Schemaschnitt 1:500 A-A



Schemaschnitt 1:500 B-B

