

Kanton Zug

Gemeinde Steinhausen

Gemeinde Steinhausen

Einfacher Bebauungsplan

Nr. 06 – Zugerstrasse 50-52 GS 456/963, 1:500

1. Öffentliche Auflage

vom 26.08.2022 bis 26.09.2022

Publiziert im Amtsblatt Nr. 34135

Bescheinigt von der Abteilung Bau und Umwelt

Vom Gemeinderat beschlossen am: 31. Oktober 2022

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiberin:

2. Öffentliche Auflage

11.11.2022

Publiziert im Amtsblatt Nr. 45

Bescheinigt von der Abteilung Bau und Umwelt

Legende

Orientierungsinhalt

- Bestehende Bauten
- Abzubrechende Bauten und Anlagen
- Richtprojekt
- BSS vom 17.10.1975

Baulinie

Festsetzungsinhalt

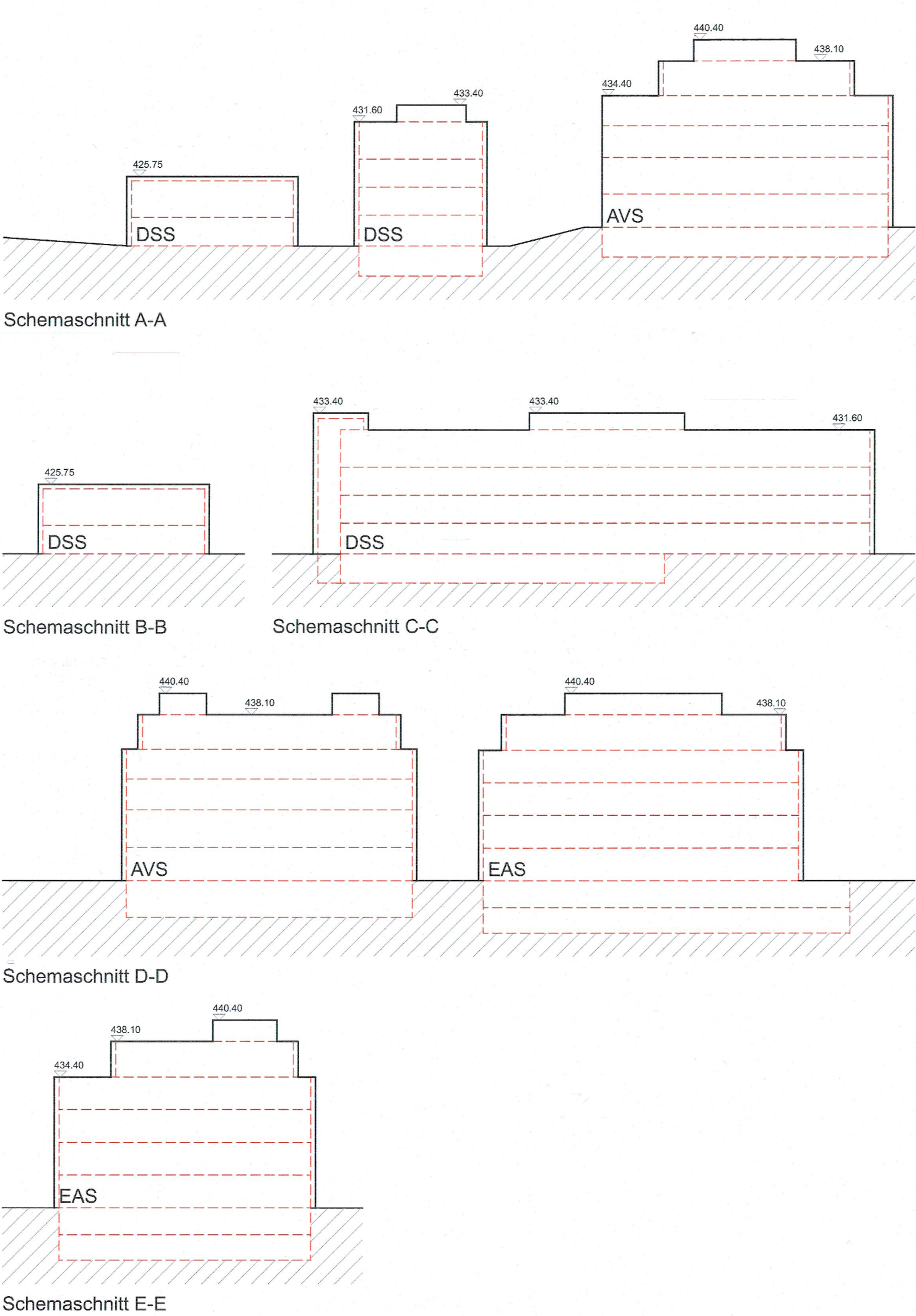
- Geltungsbereich
- Perimeter Untergeschoss
- Baubereich mit Mantellinie und maximaler Gesamthöhe 434.40 m.ü.M.
- Baubereich mit Mantellinie und maximaler Gesamthöhe 438.10 m.ü.M.
- Baubereich mit Mantellinie und maximaler Gesamthöhe 431.60 m.ü.M.
- Baubereich mit Mantellinie und maximaler Gesamthöhe 425.75 m.ü.M.
- Zu- und Wegfahrt Areal
- Zu- und Wegfahrt Tiefgarage (Lage schematisch)
- Zu- und Wegfahrt Anlieferung AVS
- PP

Oberirdische Parkplätze
- V

Abstellplätze Velos
- R

Retention
- C

Grün-Container
- Erschliessungsfläche (wo möglich sickerungsfähiger Belag oder Oberflächenwasser über die Schulter in die Vegetation)
- Nach Realisierung EAS 5 PP aufheben
- Zaun neu (Lage schematisch)
- Zaun bestehend (h = ca. 4.5m)
- Freiflächen B
- Freiflächen C
- Spielfläche / Rasen (min. 639 m²)
- Bäume / Sträucher (Lage schematisch)



Bestimmungen

Zweck

- Der einfache Bebauungsplan Zugerstrasse 50-52 bezweckt:
 - Eine qualitätsvolle, nachhaltige Erneuerung und Verdichtung der bereits heute überbauten Grundstücke innerhalb des im einfachen Bebauungsplan dargestellten Geltungsbereiches zu ermöglichen.
 - Eine hohe architektonische und freiräumliche Qualität innerhalb des Geltungsbereiches sicherzustellen.

Bebauung

- Bauten, Anlagen und Freiräume sind sowohl für sich, als auch im Gesamtzusammenhang besonders gut zu gestalten.
- Gebäude dürfen nur innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche erstellt werden. Die in den Baubereichen festgelegten Höhenkoten dürfen nur durch untergeordnete, technisch notwendige Aufbauten um max. 1.00 m überschritten werden.
- Es sind nur Flachdächer zulässig.
- Sicherheitsrelevante Massnahmen dürfen max. 1.00 m über die Mantellinie herausragen.

Nutzung

- Die Baubereiche AVS und EAS dienen ausschliesslich einer gewerblichen Nutzung (inkl. Labornutzung).
- Der Baubereich DSS Längsbau dient der Wohnnutzung mit den dazugehörigen, nötigen Zusatznutzungen wie Büros und Gemeinschaftsräume.
- Der Baubereich DSS Punktbau dient ausschliesslich einer schulischen / kulturellen Nutzung. Eine Wohnnutzung ist nicht erlaubt.
- Es sind folgende anrechenbaren Geschossflächen (aGF) zulässig:

AVS:	3'480 m²
EAS:	3'370 m²
DSS Längsbau:	2'610 m²
DSS Punktbau:	620 m²
Total maximal:	10'080 m²
- Im Attikageschoss AVS und EAS sind 50 % der darunterliegenden aGF nicht anrechenbar.

Erschliessung

- Für das Areal gibt es ein verbindliches übergeordnetes Mobilitätskonzept, nach dem sich das projektspezifische Mobilitätskonzept zu richten hat.
- Die Zu- und Wegfahrt darf nur an der bezeichneten Stelle erfolgen. Bis zur Realisierung des Neubaus EAS erfolgt die Arealerschliessung über die bestehende Ein- und Ausfahrt im nordöstlichen Bereich.
- Auf dem Areal sind mindestens 37 und maximal 78 Parkplätze für den MIV zu erstellen. Davon sind oberirdisch 3 Parkplätze zu erstellen. Bis zur Realisierung EAS dürfen 5 weitere Aussenparkplätze erstellt werden. Unterirdisch stehen zwei Geschosse für die Parkierung zur Verfügung. Bei allen unterirdischen Parkfeldern sind die baulichen Vorkehrungen für eine Nachrüstung mit elektrischen Ladestationen zu treffen (power to garage). Insgesamt sind mindestens 5 Besucherparkplätze zu markieren und dauernd freizuhalten. Die oberirdischen Parkplätze sind mit sickerfähigem Belag zu erstellen.
- Im Rahmen eines Mobilitätskonzepts kann die Anzahl Abstellplätze für den MIV reduziert werden.
- Es sind mindestens 4 Abstellplätze für Motorräder und Roller im Geltungsbereich zu erstellen.
- Auf dem Areal sind mindestens 128 Veloabstellplätze zu erstellen.
- Im Aussenbereich können die Veloabstellplätze im Rahmen von Kleinbauten gemäss der Bauordnung überdacht werden.

Freiraum

- Die Bepflanzung hat mit standortgerechten, ökologisch sinnvollen Pflanzen zu erfolgen. Diese müssen genügend Wurzelraum, auch für grosswachsende Gehölze zur Verfügung haben.
- Die Aussen- und Freiflächen sind so zu gestalten, dass die Bewohner im Sommer vor übermässiger Wärmeentwicklung geschützt sind. Dazu gehören ausreichende Beschattungsmöglichkeiten in Form von Bäumen, die Förderung von Wasserverdunstung durch unversiegelte Flächen und Pflanzenbewuchs sowie Oberflächen und Beläge, welche wenig Wärme absorbieren.
- Die Freiflächen B sind als gemeinschaftlicher Begegnungsraum hindernisfrei und mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten (Vegetationsflächen / Kies / Sand / Schotter / etc.)
- Die Freiflächen C sind durch Bäume, Sträucher oder Unterbepflanzungen zu gestalten.
- Es sind kindergerechte Spielflächen von mindestens 639 m² zu realisieren und zweckmässig auszustatten.

Umwelt

- Flachdächer sind extensiv zu begrünen, ausgenommen im Bereich technisch notwendiger Aufbauten wie PV-Anlagen und dergleichen.
- Die Anforderungen der Lärmschutzverordnung müssen erfüllt werden.
- Die Neubauten sind nach erhöhten energietechnischen Anforderungen zu erstellen.
- An der Südfassade des Gebäude EAS können PV-Module platziert werden. Diese Module dürfen max. 1.00 m über die Mantellinie herausragen.
- Die Terrassen der nördlichen Bürobauten sind als üppig bepflanzte Dachgärten auszugestalten und müssen eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen.

Ver- und Entsorgung

- Das auf den Dächern und im Aussenraum anfallende Meteorwasser ist zu retendieren und abzuführen.
- Die Entsorgung des Hauskehrichts erfolgt ausschliesslich über die UFC-Anlage auf dem Grundstück Nr. 453 (Crypto-Areal), Ecke Zuger- / Allmendstrasse, sobald diese erstellt ist.

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 (V PBG) Ausnahmen gestatten.