

Ordentlicher Bebauungsplan

Nr. 10 - Prisma, 1:500

Gestützt auf die Kompetenzdelegation des Gemeinderates vom 19. Juni 2023 von der Abteilung Bau und Umwelt verabschiedet am: 20. Juni 2023

Vom Amt für Raum und Verkehr vorgeprüft am: 19. Juli 2023

1. Öffentliche Auflage vom 7. September 2023 bis 6. Oktober 2023.

Publiziert im Amtsblatt Nr. 36 vom 07.09.2023
Nr. 37 vom 14.09.2023

Bescheinigt von der Abteilung Bau und Umwelt

Vom Gemeinderat beschlossen am: 23. Okt. 2023.

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindegemeinschaft:

2. Öffentliche Auflage vom 2. Nov. 2023 bis 2. Nov. 2023.

Publiziert im Amtsblatt Nr. 44 vom 02.11.2023

Bescheinigt von der Abteilung Bau und Umwelt

Von der Baudirektion genehmigt am:
Zug, 31. JAN. 2024

Der Baudirektor:

Legende

Festsetzungsinhalt

- Perimeter
- Baubereiche A
- Baubereiche B
- Mantellinie Attikageschoss
- max. Höhenkote für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion
- Erschliessung MIV
- Aussenparkplätze
- Parkierung/Anlieferung/Zugang
- Fuss- und Veloweg
- Ökologischer Ausgleich
- Umgebungsbereich
- Hochstammbäume
- Haltestelle ÖV-Feinverteiler (Option)
- Waldabstandslinie Unterhalt

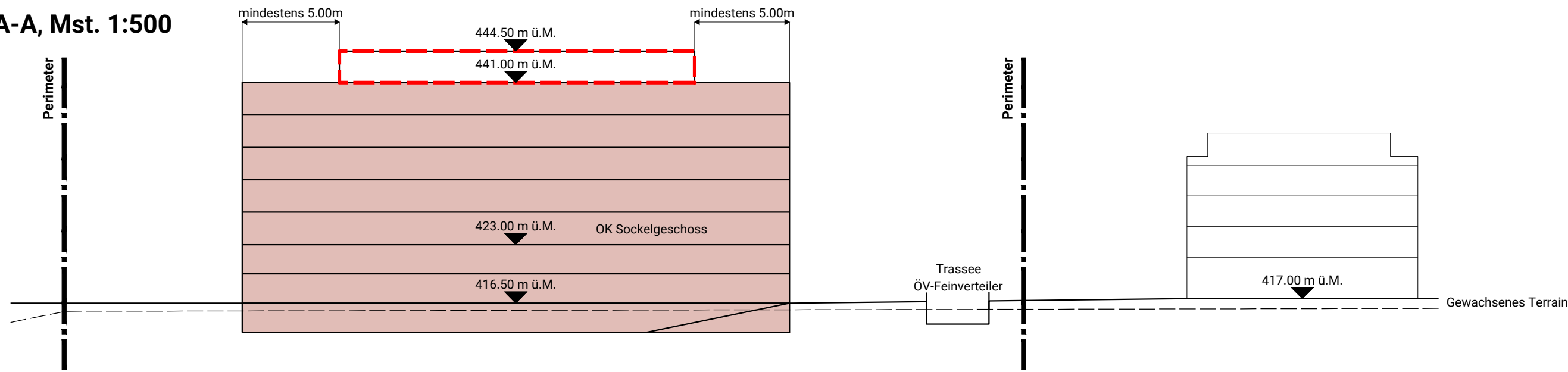
Orientierungsinhalt

- Bestehende Gebäude
- Verkehrsfläche/Trassee ÖV-Feinverteiler
- Baulinien (rechtskräftig)
- Waldabstandslinie

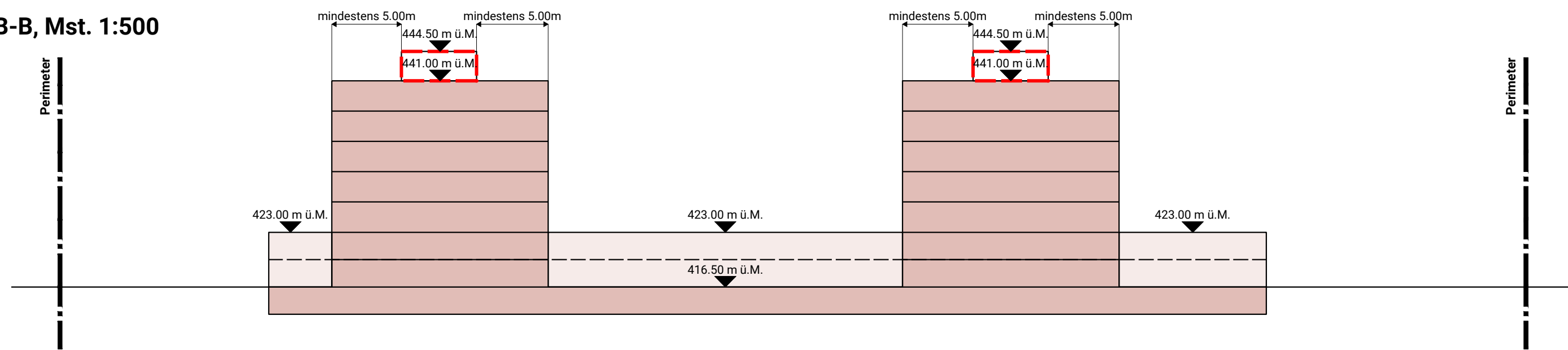
Planinformationen
Datum: 31.01.2024 Auftrag: 480-09-14 Kontrolliert: LS Gezeichnet: SF/LG Grösse: 59/84
Plangrundlage: Digitale Vermessungsdaten, GIS Zug, 05.05.2023
Plotfile: P:\480 Steinhausen\ÖV-Überführung Bebauungsplan\14-Prisma\gis_bebauungsplan_prisma_plotfile.dwg



Schnitt A-A, Mst. 1:500



Schnitt B-B, Mst. 1:500



Bestimmungen

Bebauung

- In den Baubereichen sind Nutzungen gemäss Bauordnung gestattet. Verkaufsflächen für Food und Non-Food wie z.B. Fachmärkte oder Mediamärkte sind nicht zulässig. Verkaufsflächen von Betrieben, die an diesem Standort produzieren, sind zulässig; die Verkaufsflächen müssen jedoch im Verhältnis zur realisierten anrechenbaren Geschossfläche des Betriebes von untergeordneter Bedeutung sein. Show- und Ausstellungsflächen für Küchen, Plättli, Sanitär, Bodenbeläge, Autos usw. sind unbeschränkt zulässig.
- Für die Baubereiche gelten folgende maximale Geschosszahlen, maximalen Höhenkoten (in m ü. M.) für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion und es sind folgende maximale anzurechnende Geschossflächen einzuhalten:

Baubereiche	Maximale Anzahl Vollgeschosse	Maximale Anzahl Attikageschosse	Maximale Höhenkote für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion	Maximal anzurechnende Geschossfläche (aGF)
A	1 überhöhtes Sockelgeschoss	-	423.00 m ü. M.	6'500 m²
B	7	1	Oberstes Vollgeschoss: 441.00 m ü. M. Attikageschoss: 444.50 m ü. M.	22'000 m²
Total jedoch				25'000 m²

- Die anzurechnende Geschossfläche beträgt insgesamt maximal 25'000 m².
- Die maximal zulässige Gebäudelänge wird durch die Baubereiche bestimmt.
- Aus betrieblichen Gründen ist es zulässig, Sockelgeschosse mit einer Geschosshöhe von bis zu 6.00 m in den Baubereichen A zu erstellen. Dabei dürfen teilweise Zwischenböden realisiert werden. Diese anzurechnenden Geschossflächen dürfen maximal 2'000 m² betragen.
- Anstelle der Sockelgeschosse in den Baubereichen A sind auch Aussenparkplätze zulässig.
- Technische Anlagen und zugehörige Aufbauten in den Baubereichen B sind innerhalb der Mantellinie Attikageschoss zu erstellen und dürfen die Höhenkote von 444.50 m ü. M. nicht übertreten.
- Die Dächer sind als Flachdächer zu gestalten und extensiv zu begrünen. In den Baubereichen A ist auch eine Sheddachform zulässig.

Erschliessung

- Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt ab der Hinterbergstrasse über das Grundstück Nr. 1453.
- Die Parkierung ist in den im Bebauungsplan vorgesehenen Bereichen Aussenparkplätze und in den Baubereichen A und B zulässig.
- Insgesamt dürfen maximal 295 Parkfelder erstellt werden. Die genaue Anzahl wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Das Gesamttotal von 295 Parkfeldern darf jedoch nicht überschritten werden.
- In den Eingangsbereichen zu den Gebäuden sind in genügender Anzahl gedeckte Veloabstellplätze zu erstellen. Die definitive Anzahl und die genaue Lage sind im Bewilligungsverfahren aufzuzeigen.
- Im Bereich Parkierung/Anlieferung/Zugang kann flexibel auf die Bedürfnisse der verschiedenen Nutzenden reagiert werden. Als Anbauten sind nur Rampen und Vordächer zulässig.
- Die Ein- und Ausfahrten in die Tiefgaragen sowie die Anlieferung sind möglichst optimal auf die verschiedenen Erschliessungsoptionen auszurichten.
- Der im Plan dargestellte Bereich «Haltestelle ÖV-Feinverteiler» liegt in Tieflage und kann für eine Bus- oder Bahnhaltestelle verwendet werden. Die nötigen Bauten für diese vertikalen Verbindungen sind zulässig (Verbindung zwischen S-Bahn/Bus, EG und SBB-Linie).

Freiraum

- Die Flächen für den ökologischen Ausgleich dienen der Erhaltung der Ruderalvegetation. Zwischen der Dorfbach-Uferbestockung und Parkierung/Anlieferung/Zugang ist eine heckenartige Bestockung mit Sträuchern zu pflanzen. Die detaillierte Gestaltung der ökologischen Ausgleichsflächen ist im Umgebungsplan festzuhalten.
- Die Gestaltung der Umgebungsbereiche ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen. Umgebungsbereiche sind zu begrünen und dürfen nicht befestigt werden.
- Die ursprünglich vorgesehene Anordnung der westlichen Erschliessung mit damit verbundener Verschiebung der oberirdischen Parkierung mitsamt Hochstammbäumen und Verkleinerung des Umgebungsbereichs um 7.00 m in Richtung Westen ist zulässig.
- Der Entsorgungsplatz für Container und Abfallgüter wird im Bereich der Aussenparkplätze erstellt. Die genaue Lage ist mit der Gemeinde zu bestimmen.
- Die im Plan vorgesehenen Hochstammbaumreihen sind verbindlich. Die Anzahl und Lage der Hochstammbäume sind orientierend dargestellt; die definitive Anzahl und die genaue Lage sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

Schlussbestimmungen

- Soweit dieser Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten die Bauordnung und das Parkplatzreglement der Gemeinde Steinhausen. Der Gemeinderat kann kleinere Abweichungen zum Bebauungsplan bewilligen.