Kanton Zug

Gemeinde Steinhausen

Gemeinde Steinhausen

Ordentlicher Bebauungsplan

Nr. 11 - Bahnhof Steinhausen Teil 1, 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 Gemeindeschreiberin:

2. Öffentliche Auflage — vom – 2. Nov. 2023 bis 21. 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

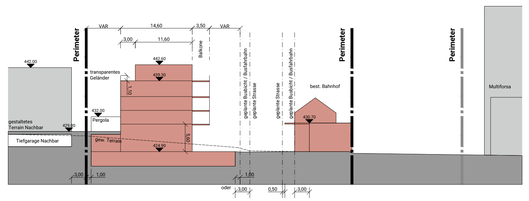
Festsetzungsinhalt

- Perimeter
- A 4 — Baubereich A, 4 Vollgeschosse gem. Schnitt
- B 4+ — Baubereich B, 4 Vollgeschosse plus Attikageschoss gem. Schnitt
- C — Baubereich C, für Infrastrukturbedürfnisse von Bahn- und Busbetrieb
- E — Baubereich E, für Entsorgung
- Bebaubare Fläche, Balkonbereich oder Überdachung
- Attikabaulinie
- Baulinie Erdgeschoss
- Baulinie Tiefgarage
- Baulinie Unterniveaubauten auf EG-Höhe
- Erschliessungsfläche (Hartbelag)
- Begrünter Freiraum
- Spiel- und Begegnungsbereich mit Pergolamöglichkeit
- Abzubrechende Gebäude und Anlagen
- 442.60 — Max. Höhenkote für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion (in m ü. M.)
- WC — Öffentliche WC-Anlage
- P — Oberirdische Parkplätze (unversiegelt)
- Erdgeschossige, gedeckte Veloabstellplätze
- E — Gemeinsame Entsorgungsstellen
- Öffentlicher Fussweg
- Öffentlicher Fuss- und Veloweg
- Hochstammbäume
- Zu- und Wegfahrten

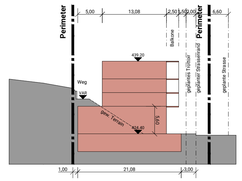
Orientierungsinhalt

- Bestehende Gebäude
- Schützenswertes Baudenkmal
- Bestehende Bahnhofstrasse/Zufahrt Tiefgarage
- Perimeter Bebauungsplangebiet Bahnhof Teil 2
- Anlieferung — Anlieferung
- Strassenprojekt
- geplante Bushaltestelle
- Sichtweiten
- Baulinien (rechtskräftig)
- Arkadenbaulinien (rechtskräftig)

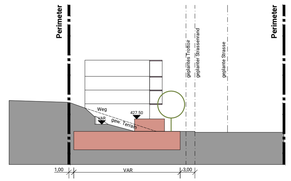
Schemaschnitt A, Gebäude Grundstück Nr. 1138



Schemaschnitt B, Gebäude Grundstück Nr. 1636



Schemaschnitt C, Grundstück Nr. 1636, Entsorgung und Park + Ride



Bestimmungen

Ziel/Zweck

1. Der Bebauungsplan Bahnhof Steinhausen bezweckt:
 - Das Bahnhofsgebiet städtebaulich und gestalterisch zu artikulieren und einen angemessenen Abschluss des Bebauungsgebietes Schlossberg zum Bahnhof zu schaffen.
 - Die öffentlichen Bedürfnisse, die an den Bahnhof gebunden sind, wie Buserschliessung, Parkierung für Velos und Fahrzeuge auf die zukünftigen Verhältnisse anzupassen.
 - Die Erfüllung der Anforderungen an qualitativ hochstehenden Wohnungsbau, funktionelle Gewerbeflächen und attraktive, öffentlich nutzbare Vorplätze zu gewährleisten.
 - Die Möglichkeit der Erstellung von Kleinwohnungen für Gemeindebedürfnisse sicherzustellen.

Bebauung

2. Gebäude dürfen nur innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche erstellt werden. Vorspringende Gebäudeteile dürfen den Baubereich überragen. Die in den Baubereichen festgelegten maximalen Höhenkoten, welche die maximale Höhenkote (in m ü. M.) für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion festlegen, dürfen nur durch untergeordnete technische Aufbauten überschritten werden.
3. Das zulässige Attikageschoss im Baubereich B ist im Bebauungsplan mit einer «Attikabaulinie» festgelegt.
4. Die hangseitigen, erdgeschossigen Gebäudeteile entlang der östlichen Perimetergrenze, welche weitgehend unter dem Terrain verschwinden, sowie die baulichen Massnahmen für die Tiefgaragenausfahrt weisen einen minimalen Grenzabstand von 1 m auf. Nachbarschaftlich geregelte Grenzbauten sind einzuhalten.
5. Über dem «Spiel- und Begegnungsbereich» darf eine Pergola mit einer maximalen Höhenkote von 432.00 m ü. M. für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion und einem minimalen Grenzabstand von 1 m gebaut werden. Ein nachbarschaftlich geregelter Grenzbau ist für die Pergola möglich.
6. Die unter Ziffer 4. erwähnten Gebäudeteile, inklusive dem darüber gestalteten Terrain, dürfen die Terrainhöhen der unmittelbar benachbarten Terrainverläufe an der Grenze nicht übersteigen. Ausnahme bildet das gestaltete Terrain vis à vis der benachbarten Tiefgarage von Grundstück Nr. 1139, welches die Terrainhöhe von 429.00 m ü. M. nicht übersteigen darf.
7. Stützwände, welche im Zusammenhang mit den baulichen Massnahmen des Veloweges «Schlossbergweg» und der Tiefgaragenausfahrt stehen, dürfen 1 m an die Grenze gestellt werden und höher als 2 m sein.
8. Das Untergeschoss weist allseitig einen minimalen Abstand von 1 m zu den Grenzen, zu den Busbuchten oder zum Trottoirrand auf. Nachbarschaftlich geregelte Grenzbauten sind einzuhalten.
9. Die gewerbeartig nutzbaren Erdgeschosse weisen eine maximale Geschosshöhe von 5.6 m auf.
10. Der Baubereich Balkonbereich oder Überdachung ist als Vordach oder als raumhaltige Gebäudeschicht für Balkonnutzungen mit allfälligen Verglasungen, Gerätehäuschen und Sichtschutzwänden definiert. Im Erdgeschoss sind in diesem Bereich nur Stützen zulässig.
11. Die Ausnutzung ist aufgrund der volumetrischen Vorgaben der Baufelder geregelt.
12. Es sind nur Flachdächer zulässig.

Nutzung

13. Im Sockelgeschoss sind Gewerbe-, Büro-, Laden- oder Lagernutzungen vorzusehen. Ab dem 1. Obergeschoss sind sowohl Wohn- und Dienstleistungsnutzungen ohne vorgeschriebene Anteile erlaubt.
14. Bahnseitig der Strasse dürfen Velounterstände und Infrastrukturbauten für Bahn- und Busbetrieb erstellt werden, wie z.B. Kundencenter, Warteräume, Kioske, gedeckte Bushaltestelle, Überdachungen etc.

Gestaltung

15. Als Hauptgestaltungselement ist eine vorgelagerte Balkonschicht vorgesehen. Eine sehr sorgfältige Gestaltung ist an dieser Lage zwingend.
16. Bauten, Anlagen und Aussenräume sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl und Farbgebung eine vorzügliche Gesamtwirkung erzielt wird. Dies gilt auch bei einer etappierten Realisierung.

Erschliessung/Verkehr

17. Die Erschliessung der Tiefgarage muss für die Baubereiche A und B gemeinsam erfolgen.
18. Die Beobachtungsdistanzen und Knotensichtweiten der Sichtzonen betragen bei der Parkgaragenausfahrt 3.5 m/35 m in Richtung Norden und 3.5 m/50 m in Richtung Süden, für den Fuss- und Fahrweg Schlossberg 2 m/35 m resp. 2 m/50 m. Die Sichtzonen sind dauerhaft sicherzustellen.
19. Die erdgeschossige Anlieferung der gewerblich genutzten Räume im Baubereich B erfolgt neben der Tiefgarageneinfahrt.
20. Der vorhandene Fuss- und Veloweg «Schlossberg» kann umgelegt werden, muss jedoch als Wegverbindung erhalten bleiben. Dessen Minimalbreite beträgt 3 m zwischen Stützwand und AK talseitigem Abschluss, jedoch min. 2.5 m Fahrbahnbreite. Ein Maximalgefälle von 8.5 % muss angestrebt werden.
21. Beidseitig der Bahnhofstrasse muss mindestens ein 2.9 m breiter Bereich für Fussgänger bereitgestellt sein.
22. Für beide dorfseitigen grossen Gebäude müssen gedeckte Veloabstellplätze auf Erdgeschossniveau angeboten werden. Deren Dimensionierung muss gemäss Parkplatzreglement erfolgen.
23. Es dürfen maximal 140 Auto-Parkfelder auf dem Areal ostseitig der Strasse erstellt werden.

Freiraum

24. Im westlichen Vorplatzbereich von Baubereich B sind Sitzgelegenheiten anzubieten.
25. Auf dem nordseitigen Platz von Baubereich B ist ein Baum zu pflanzen und eine Gestaltung mit Begrünung vorzunehmen.
26. Für Grundstück Nr. 1138 sind die hangseitigen, erdgeschossigen Gebäudeteile (inkl. der baulichen Massnahmen für die Tiefgaragenausfahrt) mit dem Terrain zu überdecken und mit den Terrainverläufen der Nachbargrundstücke zu harmonisieren.
27. Die oberirdischen Parkfelder sind mit einem versickerungsfähigen Belag auszuführen.

Ver- und Entsorgung

28. Die Flachdächer sind zu begrünen, sofern sie nicht als Terrassen, Spiel- und Aufenthaltsbereiche benutzt werden.
29. Eine Versickerung ist aufgrund der geologischen Vorgaben nicht möglich.
30. In den bezeichneten Bereichen sind gemeinsame Entsorgungsstellen einzurichten.

Schlussbestimmungen

31. Sofern dieser 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. Bei Änderung des Zonenplanes und/oder der Bauordnung ist der Bebauungsplan zu überprüfen.
32. Die «Umgebungskonzept-Grundvariante» vom 3. Dezember 2010 ist ein verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

Planinformationen

Datum: 31.01.2024 **Auftrag:** 480-09.15 **Kontrolliert:** LS **Gezeichnet:** SF/LG **Grösse:** 59/105

Plangrundlage: Digitale Vermessungsdaten, GIS Zug, 05.05.2023

Plotfile: P:\480 Steinhausen\09 Überführung Bebauungsplänen\15 Bebauungsplan Bahnhof Steinhausen Teil 1\site_bebauungsplan_ bahnhof steinhausen teil 1.plotfile.dwg

R+K Büro für Raumplanung AG

Poststrasse 4, 8808 Pfäffikon SZ, T 055 415 00 15

Im Aeuli 3, 7304 Maienfeld GR, T 081 302 75 80

Oberalpstrasse 81, 6490 Andermatt UR, T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch