

Ordentlicher Bebauungsplan

Nr. 13 - Dreiklang, 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 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

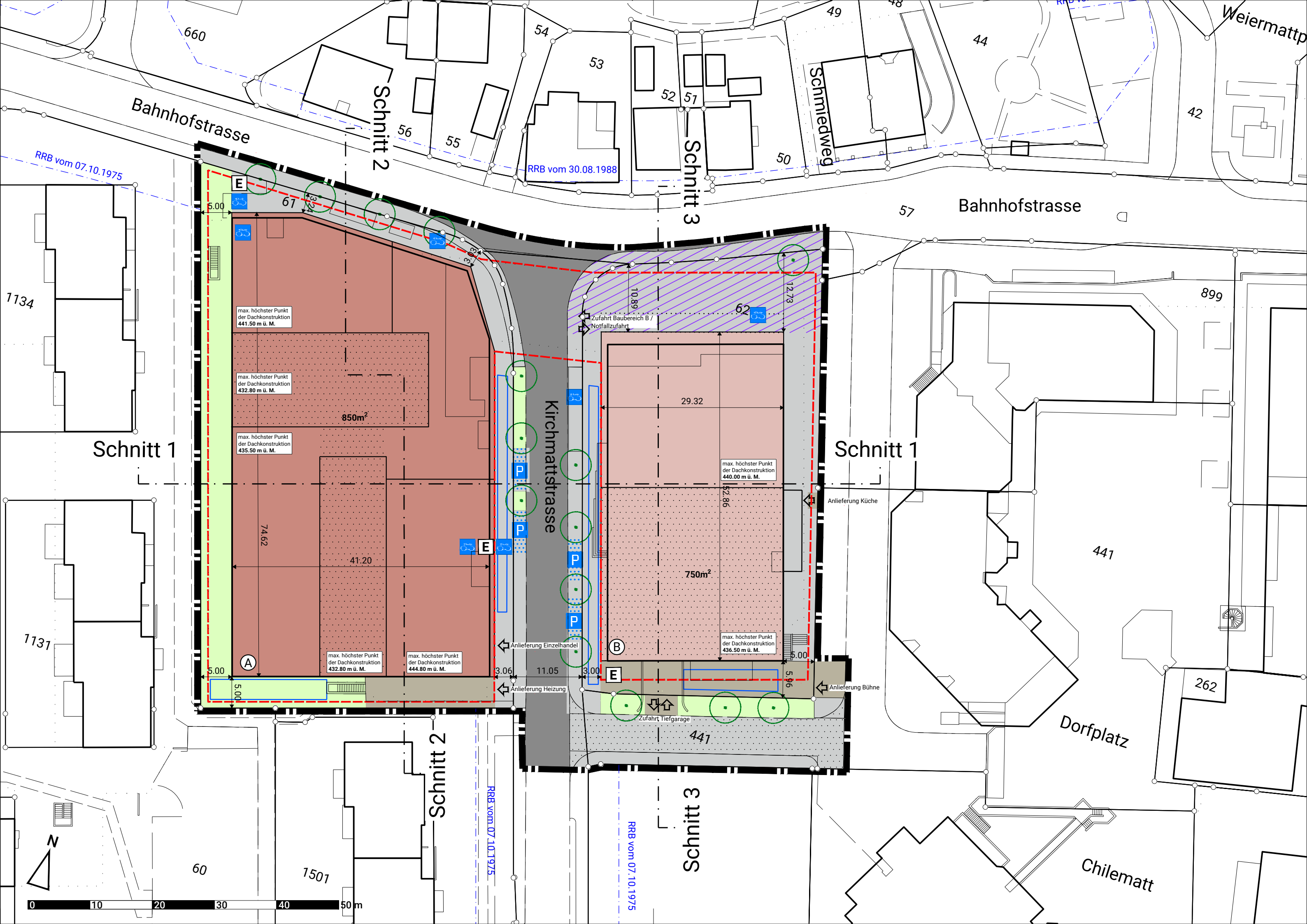
Festsetzungsinhalt

- Perimeter
- Baubereiche
- max. Höhenkote für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion in m ü. M.
- Untergeschoss/Tiefgarage
- Zu-/Wegfahrten
- Anlieferung
- oberirdische Kurzzeitparkfelder (Lage schematisch)
- Veloabstellplätze (Lage schematisch)
- Entsorgungsstelle: Containerstellplatz (Lage schematisch)
- Retentionsraum, unterirdisch (Lage schematisch)
- Gemeinschaftliche Dachterrassen
- Öffentliche Platzfläche mit Aufenthaltsqualität
- Erschliessungsfläche Fussgängerverkehr mit öffentlichem Charakter
- Begrünter Freiraum
- Baum (schematisch)
- Vordach
- Erschliessungsfläche Neubauten
- Zufahrt

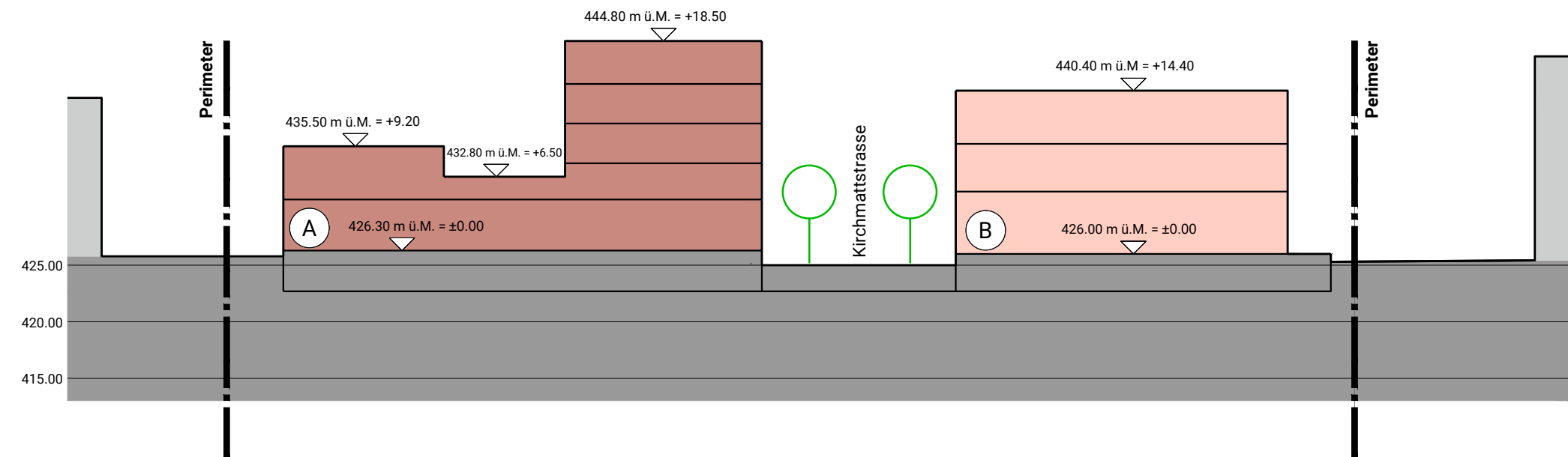
Orientierungsinhalt

- Bestehende Gebäude
- Öffentliche Strasse
- Baulinien (rechtskräftig)

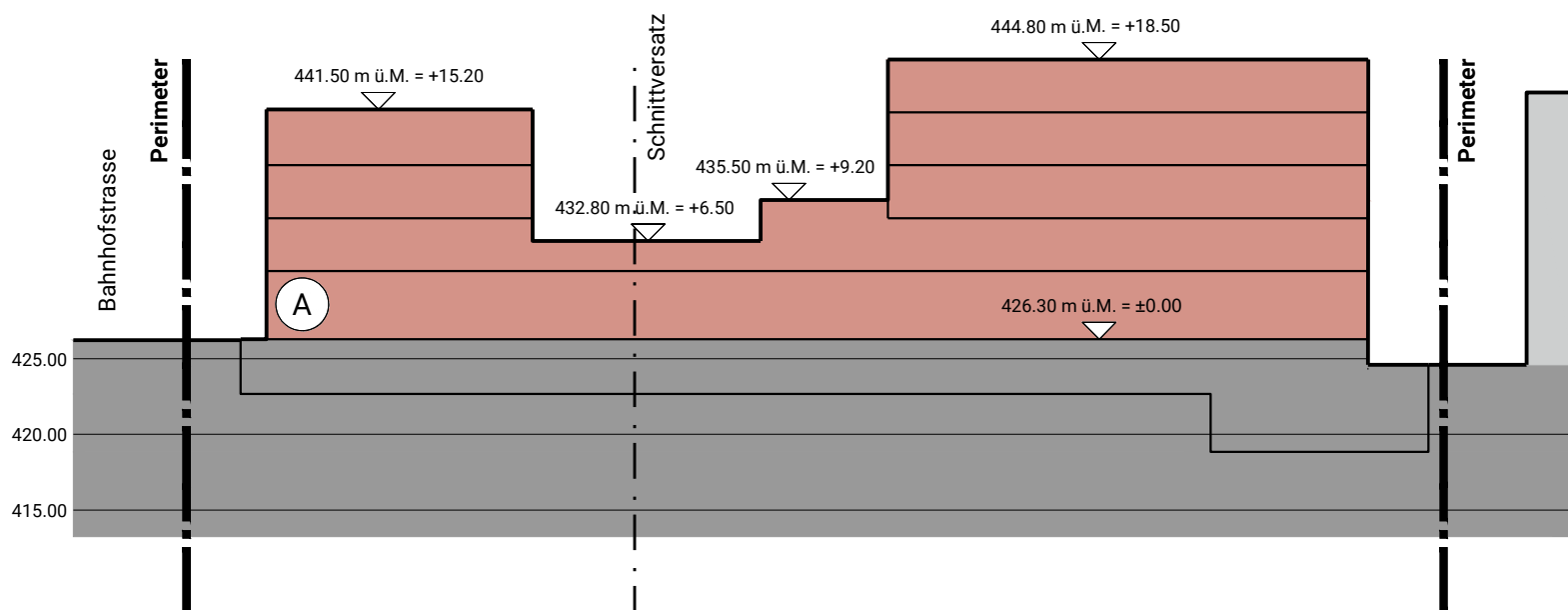
Planinformationen
Datum: 31.01.2024 Auftrag: 480-09.17 Kontrolliert: LS Gezeichnet: SF/LG Grösse: 59/84
Plangrundlage: Digitale Vermessungsdaten, GIS Zug, 05.05.2023
Plotfile: P:\480 Steinhausen\01 Überführung Bebauungsplan 13 Dreiklang\gis_bebauungsplan_dreiklang_plotfile.dwg



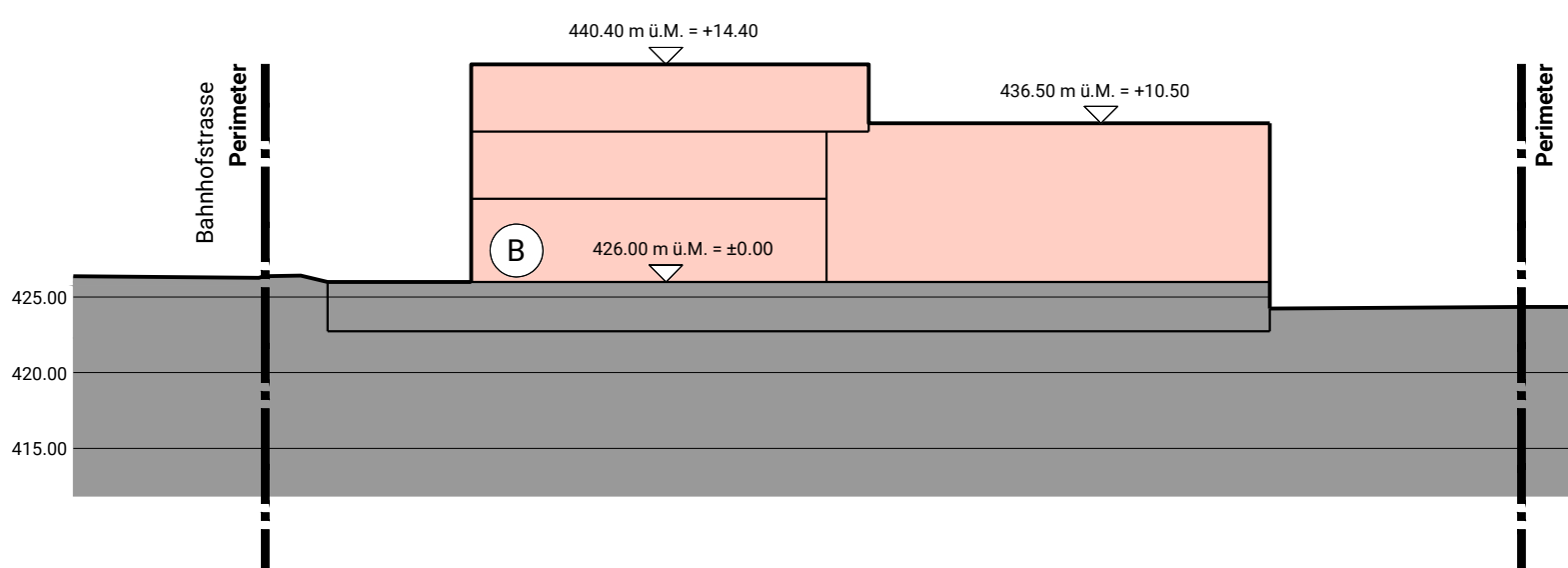
Schnitt 1, Mst. 1:500



Schnitt 2, Mst. 1:500



Schnitt 3, Mst. 1:500



Bestimmungen

Zweck

- Der Bebauungsplan «Dreiklang» bezweckt:
 - Eine Konzentration der öffentlichen Nutzungen im Dorfzentrum mit einem Mehrzweckraum und einer Bibliothek.
 - Die Realisierung eines Verkaufsladens und altersgerechten Wohnungen.
 - Durch die Durchmischung von öffentlichen und halböffentlichen Nutzungen das Dorfzentrum zu stärken und zu beleben und somit die Zentrumsqualität zu stärken.

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. Funktional und gestalterisch vorspringende Gebäudeteile z.B. Vordächer oder Fluchttreppen dürfen den Baubereich überragen.
- Die in den Baubereichen festgelegten Höhenkoten, welche die maximale Höhenkote (in m ü. M.) für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion festlegen, dürfen durch die folgenden technischen Aufbauten überschritten werden:
 - Sicherheits- und Absturzgeländer
 - Energiegewinnungspaneel
 - Liftbauten, Kühler und Kamine, technische Aufbauten gemäss Stand der Technik bzw. Vorschriften
 - Kamin der Schnittzelheizung auf dem Südturm gemäss Vorschriften
- In den Baubereichen A und B sind nur Flachdächer zulässig. Diese sind als Dachgarten begehbar oder begrünt (Retention), sie können mit Energiegewinnungspaneelen bestückt werden.

Nutzung und zulässiges Nutzungsmass

- Der Baubereich A besteht aus einem grossflächigen Erdgeschoss mit der Nutzung Verkauf (Grossverteiler-Nutzung oder mehrere Läden) samt Lager-, Anlieferungs- und Funktionsbereichen. Alle weiteren oberirdischen Geschosse sind vorwiegend mit Wohnungen und deren Nebennutzungen zu belegen.
- Der Baubereich B besteht aus einem grossflächigen Erdgeschoss mit der Nutzung Mehrzweckraum, Foyer, Bühnen-, Anlieferungs- und Funktionsbereiche. Im 1. und im 2. Obergeschoss befinden sich öffentliche Nutzungen.
- Beide Baubereiche verfügen im Untergeschoss über Tiefgaragen, Technik- und Kellerräume. Die Einfahrt in die Tiefgarage liegt im Süden des Baubereichs B und erfolgt über die Erschliessung des Grundstücks Nr. 441. Im Norden sind die Tiefgaragen über eine unterirdische Verbindung, unter der Kirchmattstrasse, zusammengeschlossen.
- Nutzungsmass

Baubereich	Nutzung	Maximal anzurechnende Geschossfläche (aGF)	PP oberirdisch/ PP unterirdisch	Velos in Räumen/ Velos im Freien
A Grundstück Nr. 61	Wohnen	4'100 m²	0 oberirdisch / 33 unterirdisch	30 Velos in Räumen 12 Velos im Freien
	Verkauf	2'450 m²	Total über beide GS61 und GS62 57 unterirdisch	0 Velos in Räumen 49 Velos im Freien
B Grundstück Nr. 62	Bibliothek	1'000 m²	und	0 Velos in Räumen 15 Velos im Freien
	Mehrzweckraum	2'450 m² inkl. 650 m² Luftraum	4 oberirdisch / 27 unterirdisch	0 Velos in Räumen 22 Velos im Freien
	Total	10'000 m²	4 oberirdisch / 117 unterirdisch	30 Velos in Räumen 98 Velos im Freien

Volumetrie und Höhenabwicklung

- Der Baubereich A besteht aus einem Sockelgeschoss und darauf aus drei unterschiedlichen Baukörpern, die ein-, drei- und viergeschossig sind.
- Der Baubereich B besteht aus einem Mehrzweckraum und öffentlichen Nutzungen in den Obergeschossen.
- Die zulässigen Gesamthöhen sind im Bebauungsplan festgelegt.

Grenzabstände

- Die Grenzabstände richten sich nach den eingetragenen Baufeldern.

Erschliessung

- Die Erschliessung der Zentrumsüberbauung Dreiklang erfolgt über die Kirchmattstrasse.
- Der Zugang zum Mehrzweckraum und zur Bibliothek erfolgt über einen Vorplatz an der Bahnhofstrasse. Auf der gegenüberliegenden Seite der Kirchmattstrasse befindet sich der Eingang zum Grossverteiler/zu den Verkaufsflächen.
- Die Zu- und Wegfahrten dürfen nur an den bezeichneten Stellen erfolgen.
- Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage liegt an der Südfassade des Mehrzweckraums, sie führt über die Erschliessung des Grundstücks Nr. 441.
- In den bezeichneten Bereichen sind 4 oberirdische Kurzzeitparkfelder für Besuchende und Kundschaft zu erstellen.
- Die Anlieferung des Grossverteilers und der Holzschnitzelheizung erfolgt im Südosten des Grundstücks 61.
- Es sind mindestens 98 Veloabstellplätze zu erstellen. Diese sind an gut zugänglicher Lage, in der Nähe der Hauseingänge, vorzusehen. Zusätzlich sind im bezeichneten Baubereich A 30 Veloabstellplätze für die Mieter in einem Veloraum vorzusehen.

Freiraum

- Die im Plan bezeichnete Fläche «Gemeinschaftliche Dachterrasse» von 850 m² im Baubereich A und von 750 m² im Baubereich B ist als begrünter Freiraum zu gestalten und dient als Ersatz zu den in den Wohnsiedlungen bezeichneten Spielflächen.
- Die Freifläche nördlich des Baubereichs B ist als öffentlicher Platz zu gestalten.
- Die Kirchmattstrasse ist zwischen den Baubereichen A und B mit Baumreihen und Grünstreifen zu gestalten.
- Der Umgebungsplan vom 14. November 2012, gemäss Anhang zum Planungsbericht ist massgebend für die weitere Bearbeitung.

Umwelt

- Die Einhaltung des Lärmschutzes entlang der Bahnhofstrasse ist durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes oder durch konstruktive Massnahmen an den Gebäuden sicherzustellen.
- Neubauten sind nach erhöhten energietechnischen Standards zu erstellen.
- Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen oder Zugänge oder als technische Einrichtungen genutzt werden, zu begrünen.

Ver- und Entsorgung

- Das auf den Dächern und im Aussenbereich anfallende Meteorwasser ist zu retensieren und abzuführen.
- Die im Plan bezeichneten Standorte sind als gemeinsame Entsorgungsstellen auszuweisen.

Schlussbestimmungen

- 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.