Kanton Zug

Gemeinde Steinhausen

Gemeinde Steinhausen

Ordentlicher Bebauungsplan

Nr. 16 - Schlossberg, 1:500

Gestützt auf die Kompetenzdelegation des Gemeinderates vom 19. Juni 2023 von der Abteilung Bau und Umwelt verabschiedet am: 22. August 2023

Vom Amt für Raum und Verkehr vorgeprüft am: 29. September 2023

1. Öffentliche Auflage vom 2. November 2023 bis 1. Dezember 2023

Publiziert im Amtsblatt Nr. 44 vom 02.11.2023, Nr. 45 vom 09.11.2023

Bescheinigt von der Abteilung Bau und Umwelt ....

Vom Gemeinderat beschlossen am: 8. Januar 2024

Der Gemeindepräsident: .... Die Gemeindeschreiberin: ....

2. Öffentliche Auflage vom 18. Jan. 2024 bis – 6. Feb. 2024

Publiziert im Amtsblatt Nr. 3 ....

Bescheinigt von der Abteilung Bau und Umwelt ....

Von der Baudirektion genehmigt am: Zug, 25. MRZ. 2024

Der Baudirektor: ....

Legende

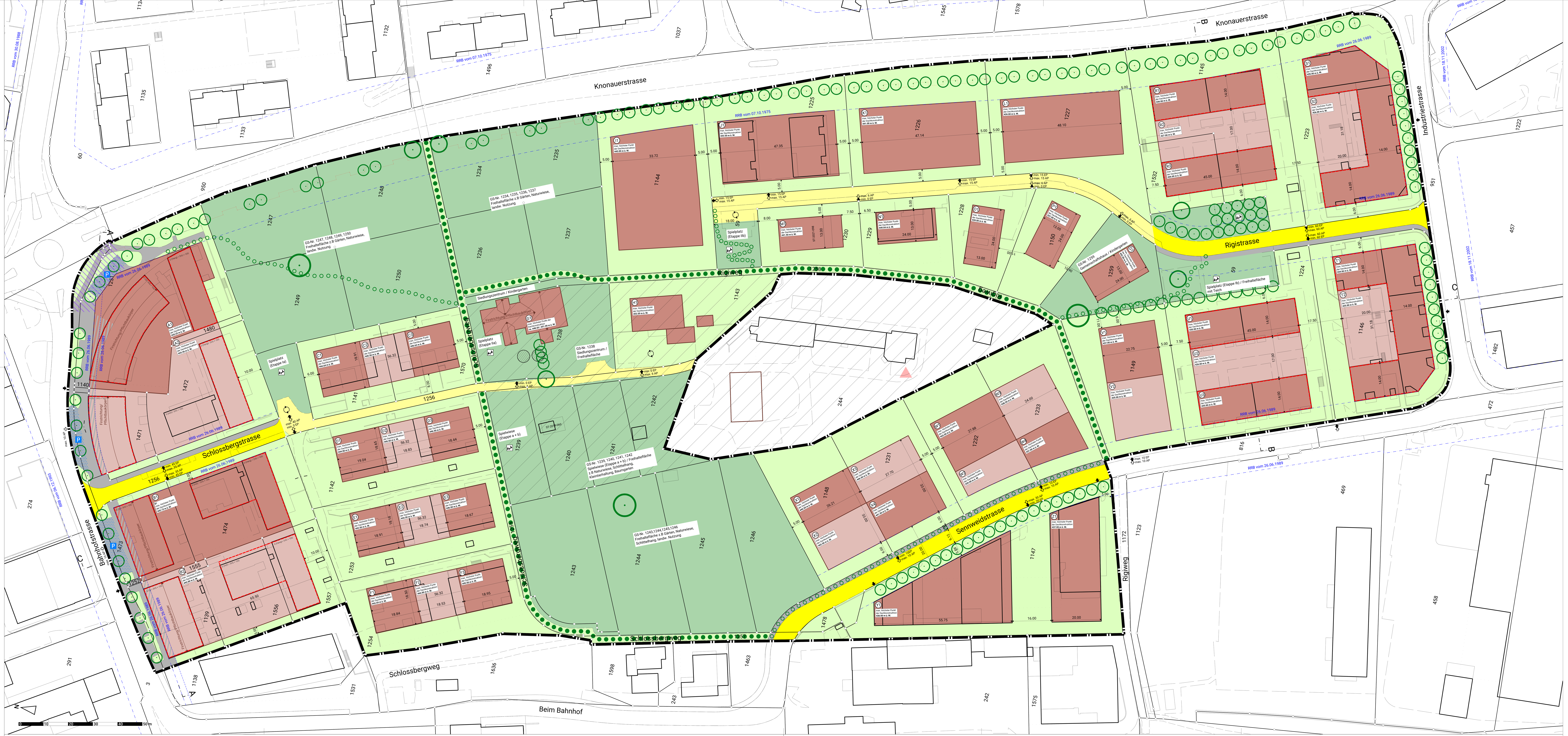
Festsetzungsinhalt

- Perimeter
- Baubereiche
- max. Höhenkote für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion in m ü. M.
- Wohnstrasse
- Erschliessungsstrasse
- Erschliessungsfläche Fussverkehr mit öffentlichem Charakter, Arkade
- Freihalteflächen
- oberirdische Parkierung (Lage schematisch)
- Vorplatz (mit Abschrankung zur Fahrbahn)
- Fuss- und Veloweg (Grundbreite 3 Meter, Wegbreite 2 Meter)
- Fussweg (Wegbreite mind. 0.5 Meter und max. 1.5 Meter, Lage schematisch)
- ehemaliges Silo
- Spielplatz
- Einfahrt Einstellplätze (EP, Lage schematisch)
- Einfahrt Abstellplätze (AP, Lage schematisch)
- Lärmschutzmassnahme (Lage schematisch)
- Kehrplatz (Lage schematisch, Ausführung gemäss VSS-Normen)

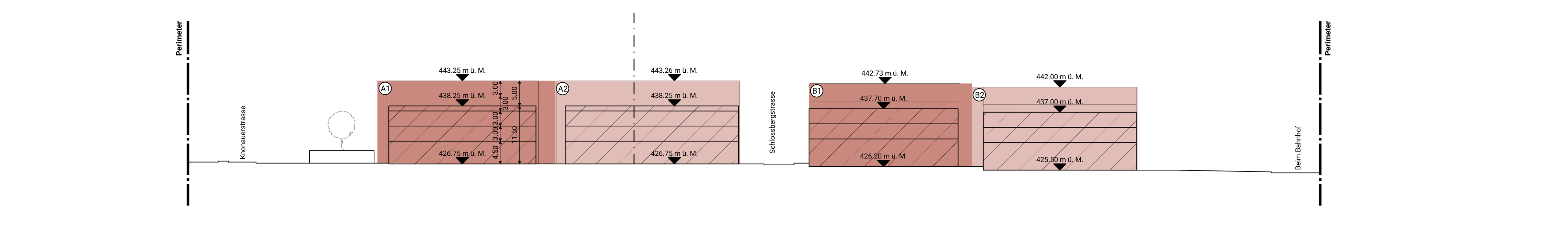
Orientierungsinhalt

- Raumdefinierende Pflichtbepflanzung (Lage schematisch)
- Raumdefinierende Pflichtbebauung (Lage schematisch)
- Umgebung
- Ortsbildschutzzone
- Bestehende Gebäude
- Baulinien (rechtskräftig)
- Aussichtspunkt

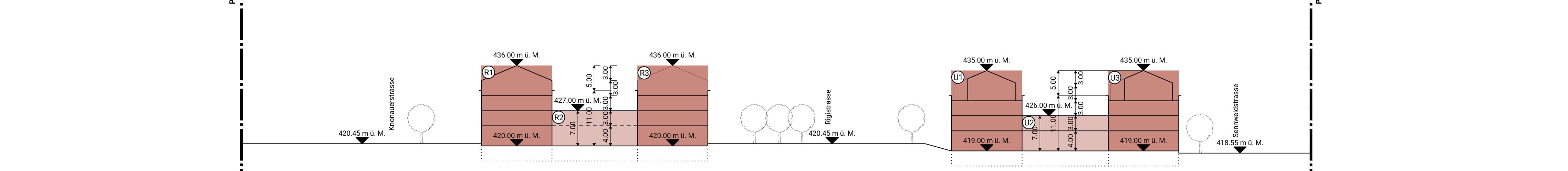
Legende Baubereiche A1, A2, B1 und B2:
G (S): Geschosszahl Strassenbebauung
G (Hof): Geschosszahl Hofbebauung
G (Hang): Geschosszahl Hangbebauung



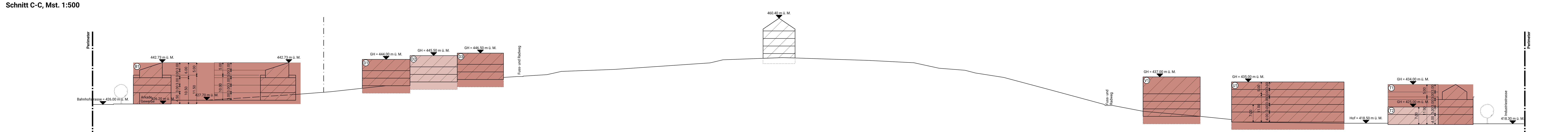
Schnitt A-A, Mst. 1:500



Schnitt B-B, Mst. 1:500



Schnitt C-C, Mst. 1:500



Planinformationen
Datum: 25.03.2024 Auftrag: 480-09.10 Kontrolliert: LS Gezeichnet: SF/LG Grösse: 89/168
Plangrundlage: Digitale Vermessungsdaten, GIS Zug, 05.05.2023

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

Bestimmungen

Zweck

1. Der Bebauungsplan Schlossberg sichert die Siedlungstypologie und deren Umgebung.

Eingabeverfahren

2. Für alle Bauprojekte ist eine Vorbesprechung mit der Baubewilligungsbehörde obligatorisch.
3. Ein Modelleinsatz im Situationsmodell 1:500 ist obligatorisch. Die Baubewilligungsbehörde kann ein Arbeitsmodell 1:200 mit differenzierter Umgebungsgestaltung verlangen.

Etappierung

4. Die Etappe IIa (Baubereiche C-F) darf erst eingeleitet werden, wenn 1/2 der Etappe Ia (Baubereiche A-B) im Wesentlichen verwirklicht ist. Die Gebäude entlang der Bahnhofstrasse sind jeweils im ersten Baulos der Etappe Ia (Baubereiche A-B) zu erstellen.
5. Die Etappe IIb (Baubereiche I-P) darf erst eingeleitet werden, wenn 2/3 der Etappe Ib (Baubereiche R-X) im Wesentlichen verwirklicht ist.
6. Kleinquartierstrassen, Wohnstrassen, Fuss- und Radwege, Spielplätze und Gemeinschaftseinrichtungen sind entsprechend der etappierten Bauentwicklung zu erstellen.
7. Der Ausbau der Strassen und Wege hat durch die Grundeigentümer zu erfolgen.
8. Die Baubewilligungsbehörde kann den Zeitpunkt für die Erstellung von Gemeinschaftseinrichtungen, Infrastrukturen und Pflichtbepflanzung entsprechend dem Baufortschritt festsetzen.

Baulinien

9. Mauern, Abschrankungen und Böschungen bis 1.20 m Höhe dürfen an die Strassengrenze gestellt werden, falls die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.
10. Grünhecken bis 2.50 m Höhe dürfen bis 0.50 m an die Fahrbahn rücken, falls die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.
11. Leichtstrukturen bis 2.50 m Höhe (z.B. Drahtskelette oder Holzelemente) zwecks Begrünung dürfen bis 0.50 m an die Fahrbahn rücken, falls die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

Bebauung

12. Die Ausnützung ist mit der «maximal anzurechnenden Geschossfläche (aGF) pro Baubereich» definiert.

    Für Dach- oder Attikageschosse, welche nicht als Vollgeschoss beurteilt werden, gilt:
    Flächen von Räumen über dem obersten Vollgeschoss werden nicht der Geschossfläche angerechnet, soweit sie nicht mehr als 50 % der darunterliegenden anrechenbaren Geschossfläche beanspruchen. Unter einem geneigten Dach mit gegenseitiger Neigung darf der Kniestock dabei an keiner Stelle des Daches höher als 50 cm sein.
13. Bauten dürfen, mit Ausnahme von Kleinbauten, Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten, nur innerhalb der Baubereiche erstellt werden. Die maximale anzurechnende Geschossfläche pro Baubereich ist für die entsprechenden Baubereiche festgelegt.
14. Für die einzelnen Baubereiche gelten folgende numerische Werte:

Baubereich	Max. anzurechnende Geschossfläche (aGF)	Mindestwohnanteil der aGF inkl. Dachgeschoss (in %)	Etappe	Höchster Punkt der Dachkonstruktion	Erdgeschosskote	Vollgeschosszahl
A	A1: 3'250 m²	A1: 40 %	Ia	A1: 443.25 m ü. M.	A1: 426.75 m ü. M. (Strassenseitig / Arkade)	Gem. Plan
	A2: 3'250 m²	A2: 40 %		A2: 443.26 m ü. M.	A2: 426.75 m ü. M. (Strassenseitig / Arkade)	Gem. Plan
B	B1: 3'250 m²	B1: 40 %	Ia	B1: 442.73 m ü. M.	B1: 426.20 m ü. M. (Strassenseitig / Arkade)	Gem. Plan
	B2: 3'250 m²	B2: 40 %		B2: 442.00 m ü. M.	B2: 425.47 m ü. M. (Strassenseitig / Arkade)	Gem. Plan
C	1'100 m²	90 %	IIa	C1: 444.64 m ü. M.	--	2 VG
				C2: 445.50 m ü. M.		
				C3: 446.63 m ü. M.		
D	1'100 m²	90 %	IIa	D1: 444.00 m ü. M.	--	2 VG
				D2: 445.50 m ü. M.		
				D3: 446.50 m ü. M.		
E	1'100 m²	90 %	IIa	E1: 442.50 m ü. M.	--	2 VG
				E2: 444.50 m ü. M.		
				E3: 446.00 m ü. M.		
F	1'100 m²	90 %	IIa	F1: 442.59 m ü. M.	--	2 VG
				F2: 444.00 m ü. M.		
				F3: 445.50 m ü. M.		
G	750 m² (davon min. 50 % gemeinschaftlich genutzt)	0 %	--	Neubau nur innerhalb des ursprünglichen Bauvolumens («Alte Scheunen») zulässig. Höhenkote Baubereich G: ca. 448.50 m ü. M. / 451.00 m ü. M.		
H	500 m²	75 %	--	Renovation, Um- und Neubau nur innerhalb des bestehenden Bauvolumens («Schlosshof») zulässig. Höhenkote Baubereich H: ca. 452.50 m ü. M.		
I	2'000 m²	75 %	IIb	445.00 m ü. M.	--	3 VG + 1 DG*
J	2'000 m²	75 %	IIb	443.50 m ü. M.	--	3 VG + 1 DG*
K	2'000 m²	75 %	IIb	441.00 m ü. M.	--	3 VG + 1 DG*
L	2'000 m²	75 %	IIb	439.00 m ü. M.	--	3 VG + 1 DG*
M	350 m²	90 %	IIb	441.50 m ü. M.	--	2 VG
N	350 m²	90 %	IIb	440.04 m ü. M.	--	2 VG
O	350 m²	90 %	IIb	439.00 m ü. M.	--	2 VG
P	350 m²	90 %	IIb	437.00 m ü. M.	--	2 VG
Q	350 m² (davon min. 50 % gemeinschaftlich genutzt)	0 %	--	435.00 m ü. M.	--	2 VG
R	4'250 m²	30 %	Ib	R1: 436.00 m ü. M.	420.00 m ü. M.	R1: 3 VG + 1 DG*
				R2: 427.00 m ü. M.		R2: Halle
				R3: 436.00 m ü. M.		R3: 3 VG + 1 DG*
S	4'250 m²	30 %	Ib	S1: 435.00 m ü. M.	419.00 m ü. M.	S1: 3 VG + 1 DG*
				S2: 426.00 m ü. M.		S2: Halle
T	4'250 m²	30 %	Ib	T1: 434.00 m ü. M.	418.00 m ü. M.	T1: 3 VG + 1 DG*
				T2: 425.00 m ü. M.		T2: Halle
U	4'250 m²	30 %	Ib	U1: 435.00 m ü. M.	419.00 m ü. M.	U1: 3 VG + 1 DG*
				U2: 426.00 m ü. M.		U2: Halle
				U3: 435.00 m ü. M.		U3: 3 VG + 1 DG*
V	1'400 m²	50 %	Ib	V1: 437.00 m ü. M.	--	3 VG
				V2: 435.00 m ü. M.		
W	1'500 m² (davon 750 m² auf Grundstücks-Nr. 1232 und 750 m² auf Grundstücks-Nr. 1233)	75 %	Ib	W1: 443.50 m ü. M.	--	W1: 2 VG
				W2: 439.00 m ü. M.		W2: 3 VG
				W3: 438.50 m ü. M.		W3: 2 VG
				W4: 437.00 m ü. M.		W4: 3 VG
X	1'500 m² (davon 750 m² auf Grundstücks-Nr. 1148 und 750 m² auf Grundstücks-Nr. 1231)	75 %	Ib	X1: 446.50 m ü. M.	--	X1: 2 VG
				X2: 442.50 m ü. M.		X2: 3 VG
				X3: 446.50 m ü. M.		X3: 2 VG
				X4: 441.50 m ü. M.		X4: 3 VG
Y	1'200 m²	0 %	Ib	430.00 m ü. M.	423.00 m ü. M.	Gewerbehalle
Z	1'800 m²	0 %	Ib	437.00 m ü. M.	421.00 m ü. M.	3 VG + 1 DG*

** Die Flächen der Dachgeschosse sind nicht der aGF anzurechnen.*

15. Die maximal zulässige Gebäudelänge wird durch die Baubereiche bestimmt.
16. Alle mehrgeschossigen Gebäude, mit Ausnahme der Gewerbehallen, sind mit einem Schrägdach von mindestens 20° Neigung zu bedecken. Die Firstrichtung ist auf die Topografie und die Umgebung abzustimmen.

Gestaltung

17. Das einheitliche Erscheinungsbild muss gewährleistet sein.
18. An die einzelnen Projekte der einzelnen Bauetappen gelten folgende Anforderungen:
    - Gute Eingliederung in die bestehende landschaftliche und gebaute Umgebung unter Berücksichtigung des «Gesamtkonzepts der Bebauungsplanung Schlossberg»
    - Sorgfältig durchdachte Grundrisse in Bezug auf Wohnkomfort und Wohnhygiene
    - Sorgfältig durchdachte Projekte in Bezug auf Übergänge von Öffentlich zu Privat, von Innenraum zu Aussenraum und vom Alten zum Neuen.
    - Grössere zusammenhängende und gut gestaltete Freiflächen und Bepflanzungen.

Erschliessung

19. Parkfelder dürfen nur an den im Plan bezeichneten Stellen realisiert werden.
20. Entlang von Kleinquartiererschliessungsstrassen und entlang der Bahnhofstrasse (Kurzzeitparkplätze) darf direkt parkiert werden, falls die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.
21. Abstellplätze und Einstellplätze sind zusammenzufassen.
22. Für die Bebauung «Schlossberg» gilt das gemeindliche Parkplatzreglement.

Freiraum

23. Die im Plan bezeichneten Spielflächen sind freizuhalten oder entsprechend zu gestalten.

Schlussbestimmungen

24. Wo dieser Bebauungsplan keine abweichende Bestimmung enthält, gelten die Vorschriften der kommunalen Bauordnung und der übergeordneten Gesetzgebung.