

Ordentlicher Bebauungsplan

Nr. 05 - Einkaufszentrum Zugerland, 1:500

Vom Gemeinderat verabschiedet am: 24. April 2023

Vom Amt für Raum und Verkehr vorgeprüft am: 4. 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

Vom Gemeinderat beschlossen am: 23. Okt. 2023

Der Gemeindepräsident: Die Gemeindegemeinschaft

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

Publiziert im Amtsblatt Nr. 44 vom 02.11.2023

Von der Baudirektion genehmigt: Zug, 15. Juli 2024

Legende

Festsetzungsinhalt

- Perimeter
- Baubereich Hauptgebäude
- Baubereich Anbau A
- Baubereich Anbau B
- Baubereich Anbau C
- Aussenparkplätze
- Verkehrsfläche
- Öffentlicher Fussweg (Lage schematisch)
- Öffentlicher Veloweg (Lage schematisch)
- Hochstammäume
- Zu- und Wegfahrten
- Gebäudezugänge

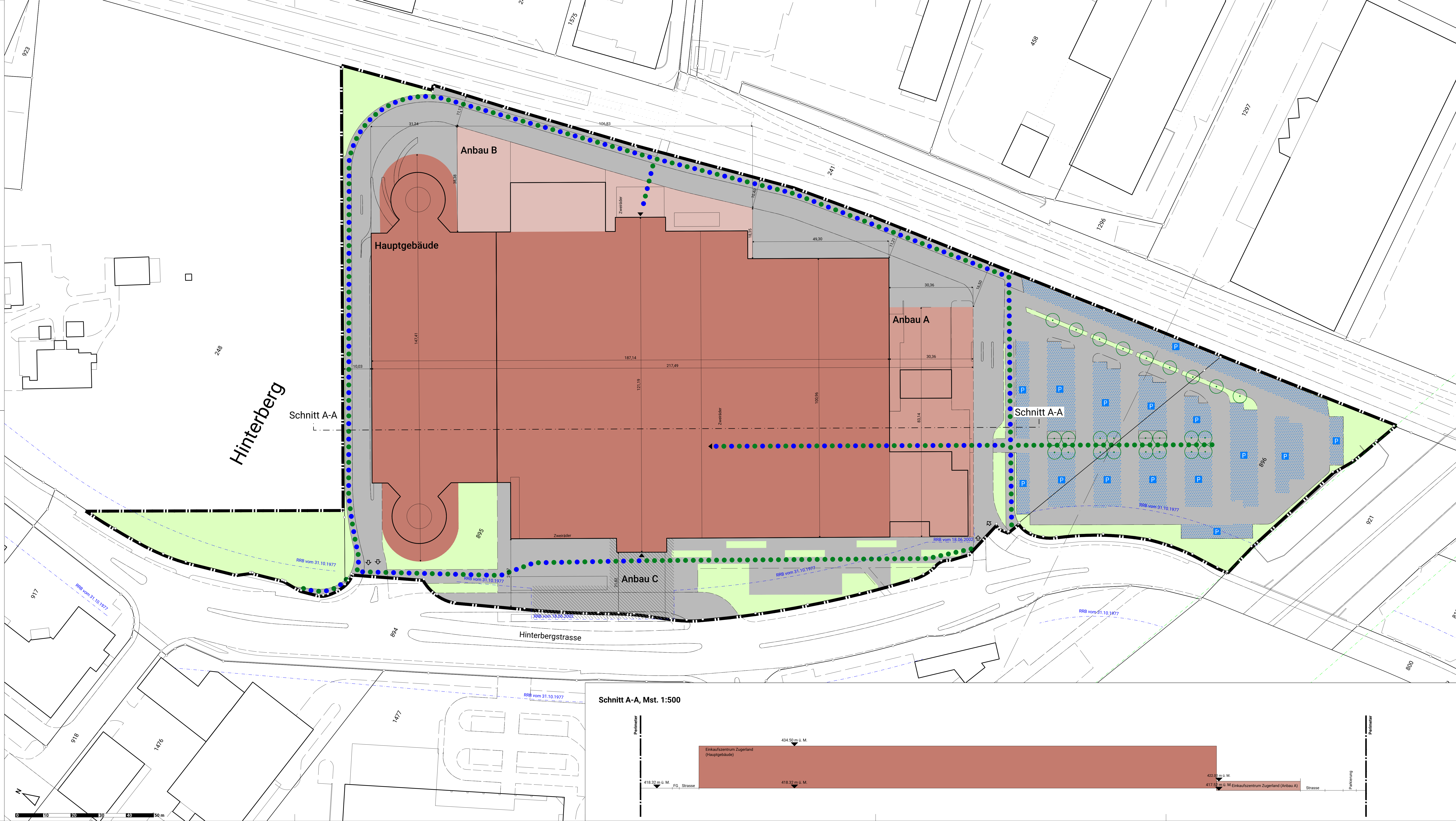
Orientierungsinhalt

- Grünfläche
- Bestehende Gebäude
- Baulinien (rechtskräftig)
- Baulinien Nationalstrassen (rechtskräftig)

Planinformationen Datum: 15.07.2024 Auftrag: 480-09-06 Kontrolliert: LS Gezeichnet: SF/LG Grösse: 59/147

Plangrundlage: Digitale Vermessungsdaten, GIS Zug, 05.05.2023

Planfile: P:\GIS\Steinhausen\Bebauungsplan\Bebauungsplan_05_Bebauungsplan_Einkaufszentrum_Zugerland_Zugerland.pdf



Schnitt A-A, Mst. 1:500



Bestimmungen

Zweck
1. Der Bebauungsplan Einkaufszentrum Zugerland sichert die bestehende Siedlungsstruktur und deren Umgebung.

Bebauung
2. Bauten dürfen nur innerhalb der entsprechenden, im Plan bezeichneten Baubereiche erstellt werden.
3. Für die Baubereiche gelten folgende maximalen Höhenkoten (in m ü. M.) für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion:

- Baubereich Hauptgebäude: 434.50 m ü. M.
- Baubereich Anbau A: 422.00 m ü. M.
- Baubereich Anbau B: 425.50 m ü. M.
- Baubereich Anbau C: 425.50 m ü. M.

4. Die maximal zulässige Gebäudelänge wird durch die Baubereiche bestimmt.
5. Es gelten folgende Flächen, Volumen und Stückzahlen:

- Landfläche: 48151 m²
- maximale Laderfläche: 22'000 m²
- maximale Verkaufsfläche: 29'200 m²
- maximales Bauvolumen über dem massgebenden Terrain (Bvm): 373'000 m³
- minimale Abstellplätze für Zweiräder: 300

Laderfläche und Verkaufsfläche:
Als Laderfläche gelten die für die Kundschaft zugänglichen, unmittelbar und ausschliesslich dem Verkauf dienenden Flächen nicht als Laderflächen gelten die Zugänge und Erschliessung, die Mäile, die Lagerflächen sowie die Nebenräume und WC-Anlagen. Als Verkaufsflächen gelten die dem Publikum zugänglichen Flächen, ohne Treppen, Lift und WC-Anlagen.
6. Untergeschosse und Tiefgaragen dürfen nur innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche erstellt werden.
7. Vordächer und andere Auskragungen dürfen auf eine Tiefe von 1.5 m in den Mindestabstand für Gebäude an Strassen hineinragen. Bei der Bushaltestelle kann das Vordach den Bedürfnissen entsprechend angepasst werden.
8. Technisch bedingte Dachaufbauten und Oberlichter dürfen max. 30 % der Fläche des Hauptdaches (d.h. ohne Dachfläche des Parkhauses und der Nebengebäude) betragen und die Dachhöhe nicht mehr als 6.50 m überschreiten.
9. Gesteckte Unterstände für Fussgängerpassagen, Velos, Mofas, und Verkaufswagen können den Bedürfnissen entsprechend platziert werden.
10. Auf dem Dach, an der Fassade oder im Umfeld des Einkaufszentrums Zugerland können mit Bewilligung des Kantons Zug und der Gemeinde Steinhausen nach Massgeben der edgenössischen, kantonalen und kommunalen Bestimmungen Beschriftungen bzw. Werbeflächen mit entsprechender Vorrichtung angebracht werden.

Erschliessung
11. Modalsplit:
Innerhalb von vier Jahren nach der Eröffnung des erweiterten Einkaufszentrums Migros Zugerland ist das Verhältnis des Kundenverkehrs zwischen dem motorisierten Individualverkehr und dem öffentlichen bzw. Langsamverkehr von heute 91 % zu 9 % auf 85 % zu 15 % mit insgesamt 1200 Parkfeldern sowie 35 Park-and-Ride-Parkfeldern zu verbessern. Die 35 Park-and-Ride-Parkfelder dürfen nur SBB-Kunden zur Verfügung stehen.
Übergangsbestimmungen:
Vier Jahre nach Eröffnung des erweiterten Einkaufszentrums Zugerland zeigt die Genossenschaft Migros Luzern mit einem Verkehrsgutachten auf, ob der geforderte Modalsplit von 85 % zu 15 % erreicht worden ist. Im Stimmfall gibt die Gemeinde auf Kosten der Genossenschaft Migros Luzern diesen Gutachten in Auftrag.
Zeigt dieses Gutachten, dass:
a) der vereinbarte Modalsplit erreicht wird, bedarf es keiner weiteren Massnahmen;
b) der Modalsplit nicht erreicht wird,
bestimmen die Genossenschaft Migros Luzern, die Einwohnergemeinde Steinhausen und der Kanton einen Verkehrsgutachter, welcher geeignete und wirkungsvolle Massnahmen und Auflagen festlegt, um den Modalsplit von 85 % zu 15 % zu erreichen.
Eingehen sich die Parteien nicht auf einen Gutachter, bestimmt der Kanton nach Rücksprache mit der Gemeinde einen Gutachter.

Die Parteien akzeptieren die vorgeschlagenen Massnahmen und Auflagen zur Erreichung des Modalsplits von 85 % zu 15 % vollumfänglich und die Genossenschaft Migros Luzern setzt sie spätestens nach 12 Monaten seit Vorliegen des Gutachtens um.

Die Genossenschaft Migros Luzern trägt die Kosten des Verkehrsgutachters sowie der Umsetzung der sich daraus ergebenden Massnahmen und Auflagen.

12. Die Aussenparkplätze sind teilweise im Baulinienraum situiert. Bei einer allfälligen Inanspruchnahme des Baulinienraumes hat das Gemeinwesen den mit den Aussenparkplätzen geschaffenen Mehrwert nicht zu entschädigen (Reverspflicht).

Freiraum
13. Entlang der Hinterbergstrasse ist eine Baumreihe mit hochstämmigen Bäumen zu erstellen, wobei die Sichtlinien eingehalten werden.

Ver- und Entsorgung
14. Auf dem Areal des Einkaufszentrums ist eine zentrale Entsorgungsstelle für Konsumentinnen und Konsumenten zu errichten und zu betreiben, welche die Rückgabe von Glas, Papier, Karton, PET und Kleider beinhaltet. Zudem werden bestimmte Artikel des Sortiments zurückgenommen und umweltgerecht entsorgt (z.B. Fernseher, Kühlschränke, Farben).

Schlussbestimmungen
15. Sofern dieser Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gilt die Bauordnung der Gemeinde Steinhausen. Der Gemeinderat kann im Sinne von § 57 Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (VPBG) Ausnahmen gestatten, sofern keine wesentlichen Interessen Dritter verletzt werden, mit der Ausnahme keine Mehrnutzung verbunden ist und dadurch eine gestalterische Verbesserung erzielt werden kann.