

EINFACHER BEBAUUNGSPLAN SCHWARZENBACH ALLENWINDEN

Situationsplan 1:500

Abteilung Planung / Bau, den 5. Juli 2023

Der Abteilungsleiter:

René Strehler

Vom Gemeinderat verabschiedet am 11. Juli 2023

Der Gemeindepräsident:

Walter Lipp

Die Gemeindegeschreiberin:

Andrea Bertolosi

Öffentliche Auflage im Erdgeschoss Rathausstrasse 6 vom 27. Juli bis 28. August 2023

Beschneigt Abteilung Planung / Bau:

René Strehler

Vom Gemeinderat beschlossen am 12. September 2023

Der Gemeindepräsident:



Die Gemeindegeschreiberin:



BESTIMMUNGEN

- Ziffer 1

Zweck
Der einfache Bebauungsplan bezweckt im Sinne von § 32 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zug (PBG) insbesondere:
 - die Aufstockung des bestehenden Gebäudes Assek, Nr. 1368a sowie die Realisierung eines Neubaus mit gutem Bezug zur Dorfstrasse zu ermöglichen;
 - das Naturobjekt Nr. 169 bzw. den Schwarzenbach ökologisch aufzuwerten und den Vorbereich zur Dorfstrasse gestalterisch aufzuwerten;
 - eine gemeinsame unterirdische Parkierung mit gleichzeitiger Aufwertung der Umgebungsflächen sicherzustellen.
- Ziffer 2

Bestandteile
 - Der Bebauungsplan besteht aus dem Situationsplan, den Bestimmungen und den informativen Schnitten.
 - Das Richtprojekt vom 5.8.2022 ist für die Beurteilung der kubischen Gliederung und der gestalterischen Qualität der Bauten, Anlagen sowie der Umgebung im Bewilligungsverfahren begleitend. Vom Richtprojekt darf vorbehaltlich der Bestimmungen des Bebauungsplans sowie des übergeordneten Rechts abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt wiederum eine zumindest gleichwertige und überzeugende Lösung erzielt wird.
- Ziffer 3

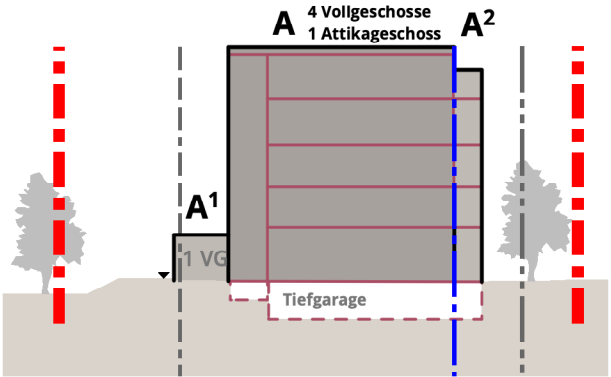
Geltungsbereich
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Situationsplan festgehalten.
- Ziffer 4

Gestaltung
Bauten, Anlagen und Freiräume sind sowohl für sich als auch im Gesamtzusammenhang besonders gut zu gestalten. Dies gilt auch für die Farbgebung und Materialisierung.
- Ziffer 5

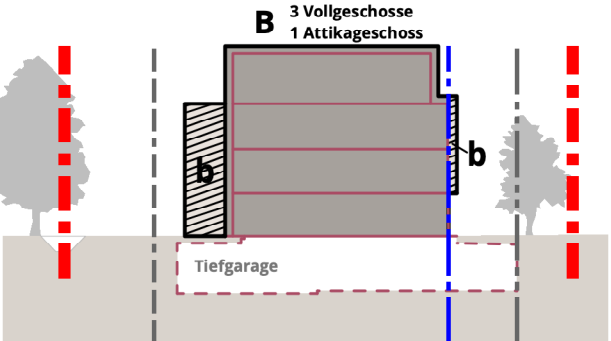
Bebauung
 - Die bestehenden Gebäude und Gebäudeteile in den Baubereichen A, A1, A2 und C besitzen Bestandesgarantie und dürfen nur im Rahmen der Bestandesgarantie saniert und/oder erweitert werden. Im Baubereich A darf das bestehende Gebäude aufgestockt werden. Weitergehende Abweichungen bedingen eine Revision des einfachen Bebauungsplans.
 - Im Baubereich B ist ein Neubau zulässig.
 - Oberirdische Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der durch Mantellinien begrenzten Baubereiche erstellt werden.
 - In sämtlichen Baubereichen dürfen lediglich Vordächer die Mantellinien der Baubereiche im Ausmass des Richtprojekts überragen.
 - In den Baubereichen b sind ab dem ersten Obergeschoss nur Balkone, Erker u. dgl. erlaubt. Sie dürfen die Mantellinien nicht überragen.
 - Für neue Gebäudeteile in den Baubereichen A und A2, welche die rechtskräftige Baulinie entlang der Dorfstrasse überragen, bleibt die allenfalls erforderliche Ausnahmebewilligung im Baubewilligungsverfahren vorbehalten.
 - Die pro Baubereich maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse sowie die Zulässigkeit von Attikageschossen sind im Situationsplan und in den informativen Schnitten festgelegt.



SNITT E (INFORMATIVER INHALT)



Schnitt A, 1:500



Schnitt B, 1:500

Ziffer 6

Freiraum und Umwelt

- Die Umgebung ist auf der Basis des Freiraumplans vom 5.8.2022 zu gestalten, wobei die nachfolgenden Elemente zu berücksichtigen sind. Im Baubewilligungsverfahren sind die Bepflanzung, Materialisierung und Ausstattung im Detail festzulegen.
- Die Umgebungsflächen inklusive des Gewässerraums sind spätestens mit einem Bauvorhaben im Baubereich B auf der Basis des Richtprojekts gestalterisch und ökologisch aufzuwerten.
- Das Naturobjekt Nr. 169 Schwarzenbach und der angrenzende Gewässerraum sind ökologisch aufzuwerten. An geeigneter Lage ist maximal ein Bachzugang erlaubt. Der genaue Standort ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Die bestehende Bestockung ist zu erhalten und durch standortgerechte, grundsätzlich einheimische Pflanzen zu ergänzen. Der Gewässerraum ist naturnah zu gestalten und extensiv zu bewirtschaften.
- An bezeichneter Lage ist ein gemeinschaftlicher Aufenthaltsbereich anzulegen. Die Fläche ist zweckmässig zu möblieren.
- Entlang der Dorfstrasse sind an schematisch bezeichneten Lagen grosskronige Bäume zu pflanzen. Im Bereich der Baumpflanzungen sind keine Untergeschosse erlaubt.
- Die schematisch abgegrenzten Freiflächen sind standortgerecht, grundsätzlich einheimisch zu bepflanzen. Im Bereich von Unterniveaubauten ist ein genügend hoher Bodenaufbau für den Wurzelraum vorzusehen.
- Die schematisch bezeichneten Umgebungsflächen sind zu chaussieren.
- Sämtliche Umgebungsgebiete auf dem Grundstück GS Nrn. 996, 998 und 1089 sind für die Bewohnenden allgemein zugänglich zu halten.
- Das Gebiet ist im Trennsystem zu entwässern und das Meteorwasser ist nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs zu versickern.
- Lichtemissionen sind auf das erforderliche Minimum zu begrenzen.
- Im Baubewilligungsverfahren ist die Einhaltung der massgeblichen Immissionsgrenzwerte in einem Lärmgutachten nachzuweisen.

KOORDINATENLISTE

Baubereich A, A1 und A2

Nr.	Ost	Nord
1	2684500.442	1224578.799
2	2684510.768	1224581.455
3	2684512.601	1224581.926
4	2684514.993	1224572.638
5	2684513.132	1224572.159
6	2684514.229	1224567.900
7	2684515.262	1224563.890
8	2684504.881	1224561.260
9	2684507.371	1224566.156
10	2684507.002	1224567.610
11	2684503.498	1224566.719
12	2684501.842	1224566.298
13	2684502.164	1224571.979
14	2684500.509	1224571.557
15	2684498.056	1224570.936
16	2684497.292	1224573.942
17	2684500.199	1224574.681
18	2684500.276	1224574.381
19	2684501.487	1224574.689
20	2684500.018	1224581.058
21	2684498.568	1224580.638
22	2684498.523	1224580.812
23	2684493.705	1224579.561
24	2684493.499	1224580.914
25	2684487.203	1224580.034
26	2684487.644	1224575.802
27	2684489.484	1224575.995
28	2684489.626	1224574.826
29	2684492.991	1224575.694
30	2684494.429	1224570.017

Baubereich B bis C

Nr.	Ost	Nord
31	2684508.319	1224547.505
32	2684520.020	1224551.295
33	2684523.308	1224541.144
34	2684524.260	1224541.452
35	2684525.822	1224536.629
36	2684524.871	1224536.321
37	2684528.169	1224526.139
38	2684529.172	1224526.463
39	2684530.733	1224521.640
40	2684529.731	1224521.315
41	2684531.915	1224514.574
42	2684520.214	1224510.783
43	2684519.245	1224513.780
44	2684516.910	1224513.024
45	2684515.906	1224512.699
46	2684511.719	1224520.225
47	2684513.706	1224523.497
48	2684512.905	1224523.290
49	2684510.788	1224528.017
50	2684509.745	1224533.060
51	2684510.358	1224533.258
52	2684506.974	1224534.876
53	2684505.960	1224543.429
54	2684506.981	1224543.760
55	2684509.274	1224544.529
56	2684530.937	1224508.737
57	2684534.118	1224509.367
58	2684536.999	1224500.526
59	2684540.290	1224501.594
60	2684542.458	1224494.940
61	2684533.346	1224491.885
62	2684531.769	1224496.724
63	2684529.944	1224496.129
64	2684527.133	1224504.753
65	2684531.746	1224506.255

VERBINDLICHER INHALT BEBAUUNGSPLAN

PERIMETER

- 
- Geltungsbereich (Signatur ausserhalb)
- Ziff. 3

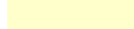
BEBAUUNG

- 
- Baubereiche für Hauptgebäude mit Mantellinie, Bezeichnung und Geschosszahl
- Ziff. 5.1
Ziff. 5.2
- 
- Baubereiche für Balkone, Erker u.dgl.
- Ziff. 5.5
- 
- Koordinaten zur Definition der Baubereiche

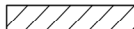
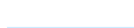
FREIRAUM UND UMWELT

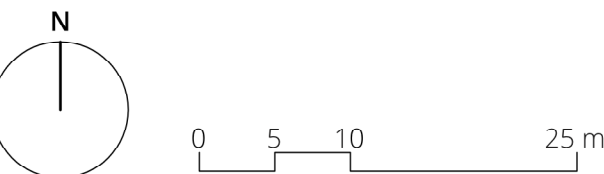
- 
- Chaussierte Umgebungsflächen (Abgrenzung schematisch)
- Ziff. 6.7
- 
- Freiflächen (Abgrenzung schematisch)
- Ziff. 6.6
- 
- Bereich für Gewässerraum
- Ziff. 6.3
- 
- Kommunales Naturobjekt Nr. 169
- Ziff. 6.3
- 
- Aufenthaltsbereich (Lage schematisch)
- Ziff. 6.4
- 
- Baum neu (Lage und Anzahl schematisch)
- Ziff. 6.5

ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

- 
- Erschliessungsfläche (Abgrenzung schematisch)
- Ziff. 7.1
- 
- Arealzu- und wegfahrt (Lage schematisch)
- Ziff. 7.1
- 
- Arealzu- und wegfahrt Gastronomienutzung (Lage schematisch)
- Ziff. 7.3
- 
- Ein- und Ausfahrt Tiefgarage (Lage schematisch)
- Ziff. 7.2
- 
- Öffentlicher Fussweg (Lage schematisch)
- Ziff. 7.4
- 
- Arealinterner Fussweg (Lage schematisch)
- Ziff. 7.4
- 
- Oberirdische Parkierung P1-P3 (Lage schematisch)
- Ziff. 7.3
- 
- Oberirdische Veloabstellplätze (Lage schematisch)
- Ziff. 7.5
- 
- Anlieferung (Lage schematisch)
- Ziff. 7.6

INFORMATIVER INHALT BEBAUUNGSPLAN

- 
- Richtprojekt Bebauung
- 
- Bestehende Bauten
- 
- Schwarzenbach offen
- 
- Schwarzenbach eingedolt
- 
- Hochwasserentlastungskanal
- 
- Baulinie rechtskräftig
- 
- Spezialbaulinie (in separatem kant. Verfahren zu beschliessen)
- 
- Unterniveaubaulinie (in separatem kant. Verfahren zu beschliessen)
- 
- Baum bestehend
- 
- Baum bestehend ausserhalb des Perimeters
- 
- Öffentlicher Fussweg ausserhalb des Perimeters



Bearbeitung: Tim Accola, Megan Egger
Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.

Grundlagedaten
Anteilige Vermessung: Zug Map vom 21.09.2022

Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung. Ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.