

Ordentlicher Bebauungsplan

Nr. 01 – Crypto-Areal, 1:500

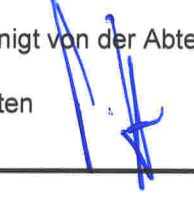
Vom Gemeinderat verabschiedet am: 14. Dezember 2020

Der Gemeindepräsident:  Der Gemeindevizepräsident: 

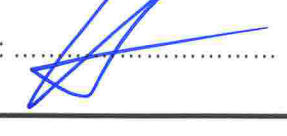
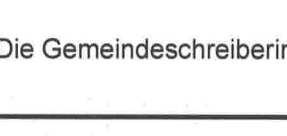
Vom Amt für Raum und Verkehr / Von der Baudirektion vorgeprüft am: 11. Mai 2021

Der Kantonsplaner / Der Baudirektor: Florian Weber

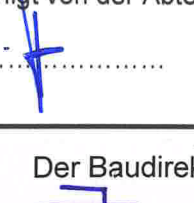
1. Öffentliche Auflage vom 25. Juni 2021 bis 26. Juli 2021

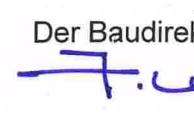
Publiziert im Amtsblatt Nr. 25 vom 25. Juni 2021 Bescheinigt von der Abteilung Bau und Umwelt:  Pascal Iten

An der Gemeindeversammlung beschlossen am: 2. Dezember 2021

Der Gemeindepräsident:  Die Gemeindevizepräsidentin: 

2. Öffentliche Auflage vom 10.12.2021 bis 03.01.2022

Publiziert im Amtsblatt Nr. 49 + 50 Bescheinigt von der Abteilung Bau und Umwelt: 

Von der Baudirektion genehmigt am: Zug, 4. APR. 2022 Der Baudirektor: 

plan:team

1000 53 10311 22 0 m (Flächen Art. 18) Vorgelegt: 11. Juli 2022

04_030203 von

LEGENDE

Verbindlicher Planinhalt

Bebauungsplan-Perimeter

Baubereiche

Baubereiche

Freihaltebereich Attika (5. und 6. OG)

Publikumsorientierte Nutzungen

Perimeter Unterevaulbauten

Erschliessung (Lage schematisch)

Öffentliche Fusswegverbindungen

Öffentliche Fuss- und Radwegverbindung

Hauszugänge

Abstellplätze Zweirad

Ein-/Ausfahrt Tiefgarage

Oberirdische Besucherparkplätze

Unterflurcontainer

Bestehende Strasse

Umgebung

Umgebungsbereich 1 "Vorplatz"

Umgebungsbereich 2 "Strassenbegleitgrün"

Umgebungsbereich 3 "Vorzone"

Umgebungsbereich 4 "Siedlungsumgebung"

Umgebungsbereich 5 "Temporäre Fläche"

Spiel- und Freizeiflächen (Lage schematisch)

Quartierplatz (Lage schematisch)

Retentionsflächen (Lage schematisch)

Private Aussenflächen

Bäume / Sträucher (Lage und Anzahl schematisch)

Orientierender Planinhalt

Richtprojekt

Bushaltestelle

Kantonale Radroute

Hochspannungsleitung

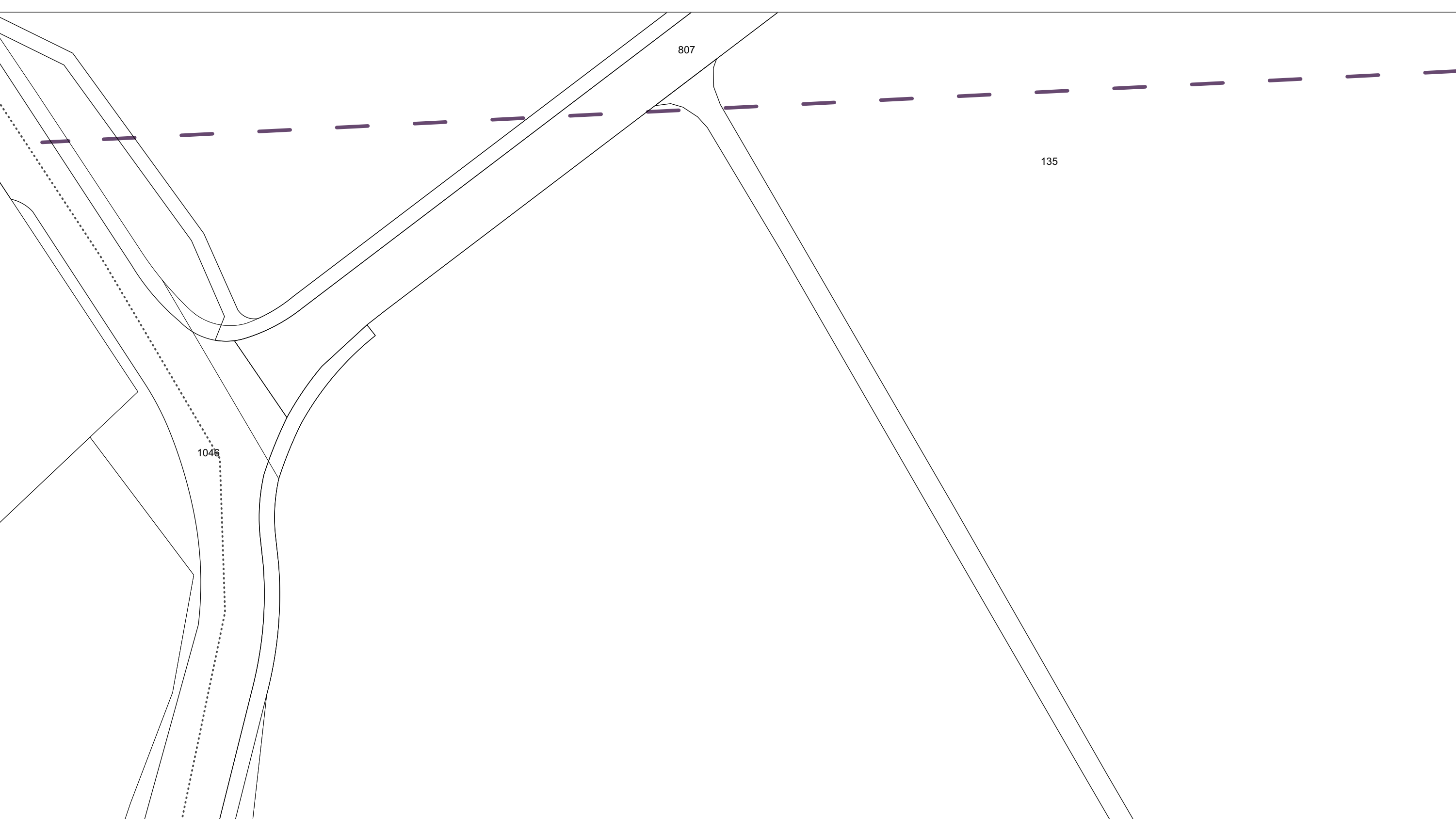
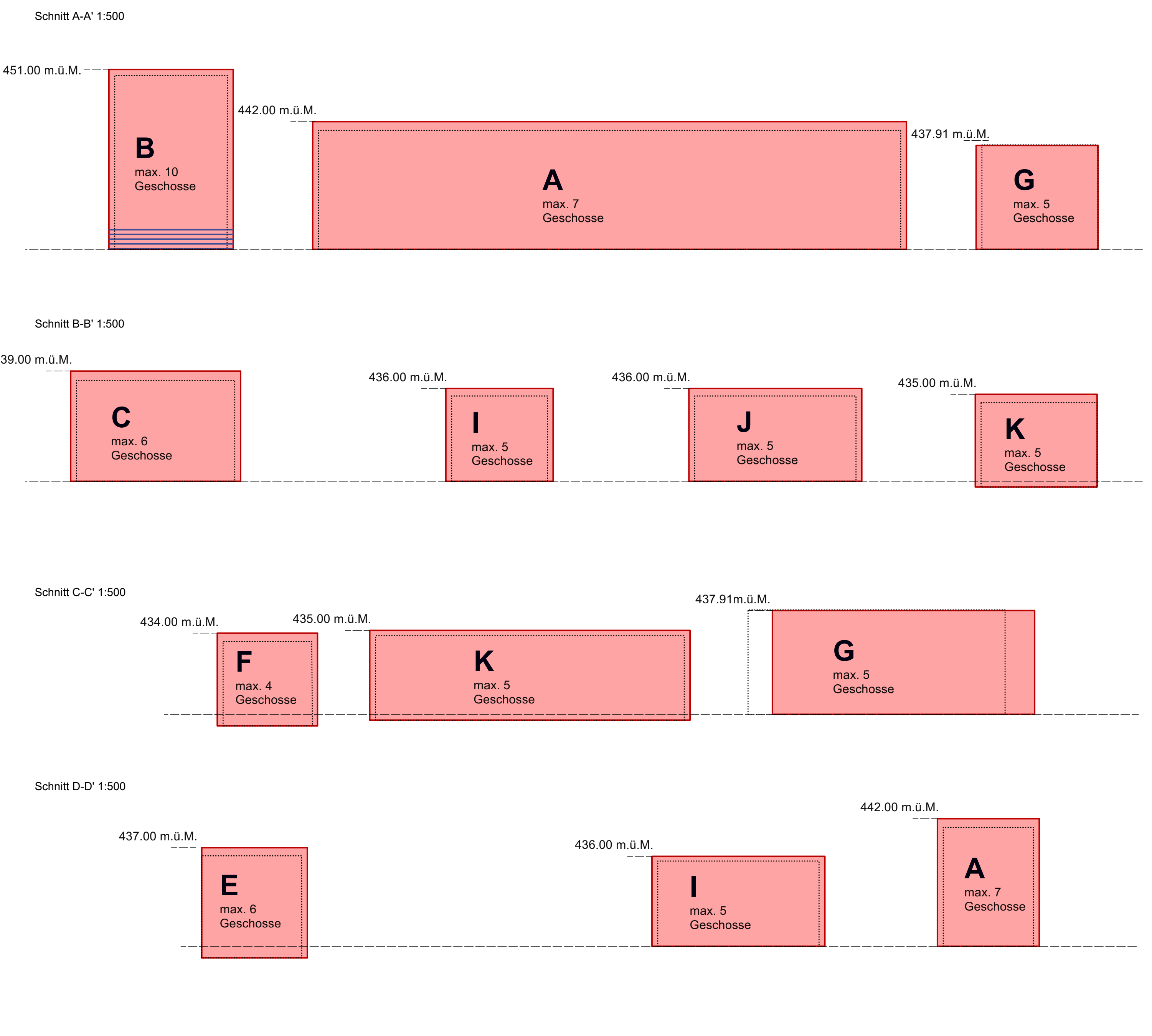
Baulinie bestehend

Sichtwinkel Ausfahrt Tiefgarage

Oberflächengewässer

Wald

Waldabstandslinie (12 m)



1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck und Ziele

Der Bebauungsplan Crypto-Areal sichert die Umsetzung des Siegerprojektes des Konkurrenzverfahrens gemäss Schlussbericht vom 13. Januar 2020 und des daraus abgeleiteten Richtprojekts Bebauung vom 3. März 2020 mit Umgebungsplan vom 31. Mai 2021.

Es werden folgende Ziele verfolgt:

Hohle Außenfläch- und Erschliessungsqualität innerhalb des Areals

Erstellung privater und öffentlicher Freiräume mit sinnvollen Übergängen

Vielfältige Wohn- und Nutzungsformen

Sicherung von preisgünstigem Wohnungsbau

Belebung des öffentlichen Raums Ecke Zugerstrasse / Industriestrasse

Längfristige Entwicklung mit Espasierung

Öffentliche Nutzung (für Bildung Kindergarten)

Einbindung ins übergeordnete Fuss- und Radwegnetz

Art. 2 Wegleitende Bestandteile

Wegleitende Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

Richtprojekt Bebauung vom 3. März 2020

Umgebungsplan vom 31. Mai 2021

Art. 3 Stellung zur Bauordnung und Gesetze

Wo dieser Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften der kommunalen Bauordnung und der übergeordneten Gesetzgebungen.

2. Bauweise

Art. 4 Baubereiche

Die Baubereiche definieren die mit Hochbauten bebaubaren Gebiete.

Die Überbauung des Baubereichs K ist erst dann gestattet, wenn die umweltrelevanten Vorschriften bezüglich der Hochspannungsleitung eingehalten werden können (NS Verordnung). Bis zu diesem Zeitpunkt gelten die Bestimmungen zur Übergangsnutzung gemäss Art. 10, Abs. 7.

Art. 5 Bauten und Gebäudeteile ausserhalb der Baubereiche

Folgende Bauten und Gebäudeteile dürfen über den Baubereich hinausreichen oder ausserhalb des Baubereiches erstellt werden:

Kleinbauten (z.B. für Velostellplätze), Erschliessungsanlagen, Entsorgungsanlagen und Elemente der Frei- und Aussenanruegestaltung, sofern sie sehr gut in die Umgebungsgestaltung integriert werden.

3. Nutzung und Höhen

Art. 6 Dachgestaltung

b) Im Perimeter Unterevaulbauten: Einstellplätze für Autos, Motorräder, Velos und weitere Verkehrsmittel, sowie Nebennutzflächen. Bauteile wie Anlagen zur Belichtung oder Erschliessung (z.B. Gasdach-/kuppel, Zugang) dürfen oberirdisch sichtbar sein.

c) Dachvorsprünge und Vordächer bis maximal 1 m.

Es sind nur Flachdächer zulässig.

Dachaufbauten dürfen nur dann über die zulässigen Höhenkosten gemäss Art. 7 hinausragen, wenn sie technisch erforderlich sind und nicht anderweitig realisiert werden können. Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien sowie schallschützende und nicht reflektierende Absorptionsvorrichtungen sind davon ausgenommen.

Dachflächen im «Freihaltebereich Attika» dürfen als Dachterrassen genutzt werden.

Nicht begehbbare Dachflächen sind zu begrünen und ökologisch zu gestalten. Für die Dachbegrünung ist lediglich Saatgut von einheimischen Wildpflanzen zu verwenden. Zur Belichtung genutzte Dachflächen sind hievon ausgenommen.

Art. 8 Preisgünstiger Wohnungsbau

Es sind mindestens 15% der gesamten aGf Wohnen als preisgünstige Wohnungen zu realisieren und dauerhaft zu erhalten. Die preisgünstigen Wohnungen sind dem kantonalen Wohnaufbauförderungs-gesetz zu unterstellen und dessen Anforderungen sind einzuhalten. Massgebend für die Mietpreisobergrenze sind die maximalen Anlagekosten pro Wohnungstyp. Die Mietpreise sind in Funktion der Liegenschaftskosten festzulegen. Die preisgünstigen Wohnungen sind mit dem ersten Baugesuch zu erstellen.

Art. 9 Gestaltungsgrundsätze

Die Umgebung ist so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstablichkeit, Formen-sprache, Gliederung, Materialwahl und Espasierbarkeit eine sehr gute Gesamt-wirkung entsteht.

Die Gestaltung der Umgebung erfolgt gestützt auf den Umgebungsplan der Hager Partner AG vom 31. Mai 2021. Die im Plan Umgebungsplan dargestellten Konzepte und -elemente können bezüglich Lage, Anzahl und Dimensionen vom Plan abweichen, soweit das Gesamtkonzept in seiner Qualität erhalten bleibt.

Die Bepflanzung hat mit einheimischen und standortgerechten zu erfolgen. Diese müssen genügend Wurzelraum, auch für grosswachsende Gehölze zur Verfügung haben. Die Bepflanzung muss zu einer ökologischen Aufwertung bei-tragen.

Die Aussen- und Freiräume sind so zu gestalten, dass die Bevölkerung im Som-merhalbjahr vor übermässiger Wärmeenergie geschützt ist. Dazu gehören:

eine ausreichende Beschattung

die Förderung der Wasserverdunstung durch unversiegelte Flächen und Pflanzenbewuchs, sowie

oberflächen und Beläge, welche wenig Wärme absorbieren.

Art. 10 Umgebungsbereiche

Alle Umgebungsbereiche beinhalten die nötigen Erschliessungsfähigkeiten und innerhalb des Areals.

Der Umgebungsbereich 1 «Vorplatz» dient der öffentlichen Nutzung. Er ist dazu geeignet auszustatten (Mobiliar) und sicherhaft zu gestalten.

Der Umgebungsbereich 2 «Strassenbegleitgrün» dient der Abgrenzung der

Baubereich

Wohnen aGf Maximal [m²]

Weitere Nut-zungen (Ar-bett, Dienst-leistung, Retail, Ver-kauf) [m²]

aGf Maximal [m²]

Höhenkosten

A 7'860.0

7'860.0

442.00

B 4'112.0

7'094.0

5'206.0

451'00

C 2'034.0

2'034.0

439.00

D 2'034.0

2'034.0

438.00

E 2'034.0

2'034.0

437.00

F

7'876.0

1'876.0

434.00

G

4'265.0

4'265.0

437.91

H

7'790.0

7'790.0

435.00

I

7'765.0

7'765.0

436.00

J

7'790.0

7'790.0

436.00

K

4'180.0

4'180.0

435.00

Total

22'745.0

17'415.0

34'160.0

* Zusätzlich gilt für das Baufeld 8 eine maximale Gesamthöhe von 30 m.

4. Umgebung

Art. 11 Mobilitätskonzept

Siedlung gegenüber den Strassenräumen. Er ist mit locker angeordneten Baum-reihen naturnah zu gestalten. Er dient zudem an den im Situationsplan bezeich-neten Orten der Parkierung für Besucher. Die Gestaltung entlang der Alimend-strasse ist in Abprache mit der Gemeinde zu realisieren. Die Trottoir Alimend-strasse kann zu Gunsten von Langparkplätzen in den Bebauungsplanperimeter verlegt werden.

Der Umgebungsbereich 3 «Vorzone» dient den Erdgeschoss des Baubereichs A als Aussenfläche. Für die Abgrenzung zu den öffentlichen Bereichen sowie ge-genüber Wegen sind einfache, transparente Einfriedungen oder Lebnisse bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

Der Umgebungsbereich 4 «Siedlungsumgebung» beinhaltet die Spiel- und Frei-zeit-, Aufenthaltsflächen, einen Quartierplatz sowie die Aussenflächen für den Kindergarten. Die begrenzten Freiräume sind naturnah zu gestalten und grosszügig zu bepflanzen. Im Südwesten ist die Gestaltung zudem auf den Dorfbackweg abzustimmen (ökologische Aufwertung, Bachgehölze). Der Quartierplatz ist als öffentlich zugänglich, zusammenhängender Ort mit einer hohen Aufenthalts-qualität zu gestalten und soll als Spiel- und Aufenthaltsbereich sowie für tempo-rale Anlage genutzt werden können.

Innerehalb des Umgebungsbereich 4 «Siedlungsumgebung» ist zudem die Aus-senfläche für den Kindergarten anzuordnen. Diese Aussenfläche dient explizit der Nutzung durch den Kindergarten. Er darf gegenüber anderen Nutzungen / Um-ggebungsbereichen klar abgegrenzt werden.

Der Umgebungsbereich 5 «Temporäre Flächen» dient als Zwischennutzung für das Quartier (zum Beispiel für Familiengarten) bis zur bewilligten Überbauung des Baubereichs K. Er ist im Sinne des Umgebungsbereichs 4 «Siedlungsum-gbung» zu gestalten.

Private Aussenflächen sind an den im Situationsplan bezeichneten Orten zulas-sig. Sie sind in ihrer Ausdehnung bis maximal 5 m ab realisierter Fassade zulässig und dürfen maximal 1/3 befestigte Flächen enthalten. Der Waldabstand ist einzu-halten. Sie sind über den jeweiligen Baubereich einheitlich zu gestalten und dürfen nicht durch Zaune, oder anderweitige, optisch abschliessende Elemente abge-gränzt werden. Zur Abgrenzung ist angrenzende an die privaten Aussenflächen nur eine Bepflanzung mit Einzelsträuchern, Stauden und Gräser zulässig. Die privaten Aussenräume und die dazugehörigen Umrandungen mit Einzelsträuchern, Stau-den und Gräser sind so anzuordnen, dass offene Durchgänge zwischen den Bau-bereichen gewahrt bleiben. Pro Baubereich sind, mit Ausnahme des Baubereichs A, maximal 240 m² private Aussenflächen zulässig. Für den Baubereich A sind pri-vate Aussenflächen bis maximal 5 m ab realisierter Fassade zulässig. Klein- und Anbauflächen sind nicht zulässig.

Art. 12 Erschliessung

Die Erschliessung für den Velo- und Fussverkehr und die Bauchtragsorientati-on erfolgt über die Erschliessungsfähigkeiten. Sie ist so zu gestalten, dass eine si-echere, konfliktfreie Erschliessung erfolgt.

Die Erschliessung MV erfolgt über die Zufahrt der Tiefgarage. Die Erschliessung für oberirdische Parkplätze und Entsorgung erfolgt direkt über die umliegenden Strassen.

Art. 13 Öffentliche Fuss- und Radwegverbindungen

Die im Plan dargestellten öffentlichen Fuss- und Radwegverbindungen sind of-fentlich zugänglich auszugestalten und dauerhaft als solche freizuhalten. Fuss-wege haben eine minimale Breite von 2 m. Radwege eine minimale Breite von 3,5 m einzuhalten.

Die öffentlichen Fuss- und Radwege müssen behindertengerecht ausgestaltet sein.

Art. 14 Velostellplätze, Parkplätze

Es sind mindestens 700 Velostellplätze zu realisieren. Es sind sowohl Kurz- wie Langzeitabstellplätze zu erstellen. Kurzzeitabstellplätze sind in der im Situations-plan dargestellten Abstellflächen in der Nähe der Hauszugänge zu realisieren.

Insgesamt dürfen im gesamten Perimeter maximal 317 Parkplätze (inkl. Besu-cherparkplätze) für den MV erstellt werden. Mindestens 10% davon sind mit Lade-stationen für Elektrofahrzeuge auszustatten. Bei den restlichen Parkfeldern sind – mit Ausnahme der Besucherparkplätze – die baulichen Vorkehrungen so zu treffen, damit eine einfache Nachrüstung weiterer Lade-stationen möglich ist (power to garage).

Von den zulässigen Parkplätzen MV sind mindestens zwei Abstellplätze für Car-sharing freizuhalten. Das Konzept für ein arealbezogenes Carsharing ist im Rah-men des Baubewilligungsverfahrens aufzulegen.

Die Anzahl Abstellplätze für Motorräder und Roller betragen 10% der Anzahl Parkfelder für den MV.

Die Parkplätze sind grundsätzlich unterirdisch im Perimeter Unterevaulbauten zu erstellen. Oberirdisch sind nur Besucherparkplätze zulässig. Oberirdische Parkflächen sind sicherhaft zu gestalten.

5. Erschliessung und Verkehr

Art. 12 Erschliessung

Die Erschliessung für den Velo- und Fussverkehr und die Bauchtragsorientati-on erfolgt über die Erschliessungsfähigkeiten. Sie ist so zu gestalten, dass eine si-echere, konfliktfreie Erschliessung erfolgt.

Die Erschliessung MV erfolgt über die Zufahrt der Tiefgarage. Die Erschliessung für oberirdische Parkplätze und Entsorgung erfolgt direkt über die umliegenden Strassen.

Art. 13 Öffentliche Fuss- und Radwegverbindungen

Die im Plan dargestellten öffentlichen Fuss- und Radwegverbindungen sind of-fentlich zugänglich auszugestalten und dauerhaft als solche freizuhalten. Fuss-wege haben eine minimale Breite von 2 m. Radwege eine minimale Breite von 3,5 m einzuhalten.

Die öffentlichen Fuss- und Radwege müssen behindertengerecht ausgestaltet sein.

Art. 14 Velostellplätze, Parkplätze

Es sind mindestens 700 Velostellplätze zu realisieren. Es sind sowohl Kurz- wie Langzeitabstellplätze zu erstellen. Kurzzeitabstellplätze sind in der im Situations-plan dargestellten Abstellflächen in der Nähe der Hauszugänge zu realisieren.

Insgesamt dürfen im gesamten Perimeter maximal 317 Parkplätze (inkl. Besu-cherparkplätze) für den MV erstellt werden. Mindestens 10% davon sind mit Lade-stationen für Elektrofahrzeuge auszustatten. Bei den restlichen Parkfeldern sind – mit Ausnahme der Besucherparkplätze – die baulichen Vorkehrungen so zu treffen, damit eine einfache Nachrüstung weiterer Lade-stationen möglich ist (power to garage).

Von den zulässigen Parkplätzen MV sind mindestens zwei Abstellplätze für Car-sharing freizuhalten. Das Konzept für ein arealbezogenes Carsharing ist im Rah-men des Baubewilligungsverfahrens aufzulegen.

Die Anzahl Abstellplätze für Motorräder und Roller betragen 10% der Anzahl Parkfelder für den MV.

Die Parkplätze sind grundsätzlich unterirdisch im Perimeter Unterevaulbauten zu erstellen. Oberirdisch sind nur Besucherparkplätze zulässig. Oberirdische Parkflächen sind sicherhaft zu gestalten.

6. Umwelt

Art. 15 Entsorgung

Die Unterflurcontainer sind in den im Situationsplan dargestellten Flächen für Un-terflurcontainer zu realisieren. Sie sind öffentlich zugänglich. Anzahl und genaue Lage der Unterflurcontainer werden im Baubewilligungsverfahren bestimmt.

Art. 16 Retention

Es sind ausreichend Retentionsflächen und -mulden zu erstellen. Die detaillierte Lage und die Volumina der Retentionsflächen sind im Baubewilligungsverfahren auf der Basis des Gutachtens des Entwässerungs- und Retentionskonzepts der Wümmen-Partner AG vom 24.9.2020 zu bestimmen.

Die Retentionsmulden im Umgebungsbereich 4 «Siedlungsumgebung» sind na-turnah zu gestalten.

Art. 17 Lärmschutz

Auf den beiden öffentlichen Zufahrten zur Tiefgarage ist ein Asphaltbelag einzu-bauen (kein Beton).

Die Decke und die Wände der beiden geschlossenen Rampen zur Tiefgarage sind ab einer Höhe von 0,50 m auf mindestens 10 m Länge (gemessen ab Einfahrt oben) absorbierend zu verkleiden.

Es sind Massnahmen gegen Vogelschlag an Glasflächen gemäss Leitfaden «Vo-gelfreundliches Bauen» mit Glas und Lichte der Schweizerischen Vogelwarte zu prüfen und umzusetzen. Insbesondere sind Durchsichten und Spiegelungen zu vermeiden.

7. Qualitätssicherung

Art. 19 Konzeptänderung

Für wesentliche Änderungen am Bebauungsplan, insbesondere wenn wesentlich vom Richtprojekt Bebauung oder vom Umgebungsplan abweichen werden soll, ist ein neues qualifiziertes Wettbewerbsverfahren durchzuführen.

Art. 20 Ausnahmen

Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen geringfügige Ausnahmen von den Festlegungen des Bebauungsplans gestatten, sofern keine wesentlichen Inter-essen verletzt werden, mit der Ausnahme keine Mehrnutzung verbunden ist und dadurch eine gestalterische Verbesserung erzielt werden kann.

1. Im Mobilitätskonzept müssen zwingend folgende Punkte enthalten sein:

a) Ziele

b) Projektbeschreibung mit den wichtigsten Eckdaten (Nutzungen) und zu erwar-tenden Nutzergruppen, Parkfeldanzahl, Anzahl Velostellplätze, Anbindung Fuss- / Velovehrer und öffentlicher Verkehr, wichtige Ziele und Quellen des erwarteten Verkehrsaufkommens)

c) Information und Anreize, betriebliche und infrastrukturelle Massnahmen zur Förderung des Benützens des öffentlichen Verkehrs, Fuss- und Velovehrrs, Car-Sharings, der Bildung von Fahrgemeinschaften

d) Lenkungs-wirksame Massnahmen

e) Monitoring / Controlling

2. Das Mobilitätskonzept und die vertragliche Sicherstellung der Umsetzung, ein-schliesslich Monitoring / Controlling, sind vom Gemeinderat vor Erstellung der ersten Baubewilligung zu genehmigen.

3. Die Erschliessung für den Velo- und Fussverkehr und die Bauchtragsorientati-on erfolgt über die Erschliessungsfähigkeiten. Sie ist so zu gestalten, dass eine si-echere, konfliktfreie Erschliessung erfolgt.

4. Die Erschliessung MV erfolgt über die Zufahrt der Tiefgarage. Die Erschliessung für oberirdische Parkplätze und Entsorgung erfolgt direkt über die umliegenden Strassen.

5. Die im Plan dargestellten öffentlichen Fuss- und Radwegverbindungen sind of-fentlich zugänglich auszugestalten und dauerhaft als solche freizuhalten. Fuss-wege haben eine minimale Breite von 2 m. Radwege eine minimale Breite von 3,5 m einzuhalten.

6. Die öffentlichen Fuss- und Radwege müssen behindertengerecht ausgestaltet sein.

7. Es sind mindestens 700 Velostellplätze zu realisieren. Es sind sowohl Kurz- wie Langzeitabstellplätze zu erstellen. Kurzzeitabstellplätze sind in der im Situations-plan dargestellten Abstellflächen in der Nähe der Hauszugänge zu realisieren.

8. Insgesamt dürfen im gesamten Perimeter maximal 317 Parkplätze (inkl. Besu-cherparkplätze) für den MV erstellt werden. Mindestens 10% davon sind mit Lade-stationen für Elektrofahrzeuge auszustatten. Bei den restlichen Parkfeldern sind – mit Ausnahme der Besucherparkplätze – die baulichen Vorkehrungen so zu treffen, damit eine einfache Nachrüstung weiterer Lade-stationen möglich ist (power to garage).

9. Von den zulässigen Parkplätzen MV sind mindestens zwei Abstellplätze für Car-sharing freizuhalten. Das Konzept für ein arealbezogenes Carsharing ist im Rah-men des Baubewilligungsverfahrens aufzulegen.

10. Die Anzahl Abstellplätze für Motorräder und Roller betragen 10% der Anzahl Parkfelder für den MV.

11. Die Parkplätze sind grundsätzlich unterirdisch im Perimeter Unterevaulbauten zu erstellen. Oberirdisch sind nur Besucherparkplätze zulässig. Oberirdische Parkflächen sind sicherhaft zu gestalten.