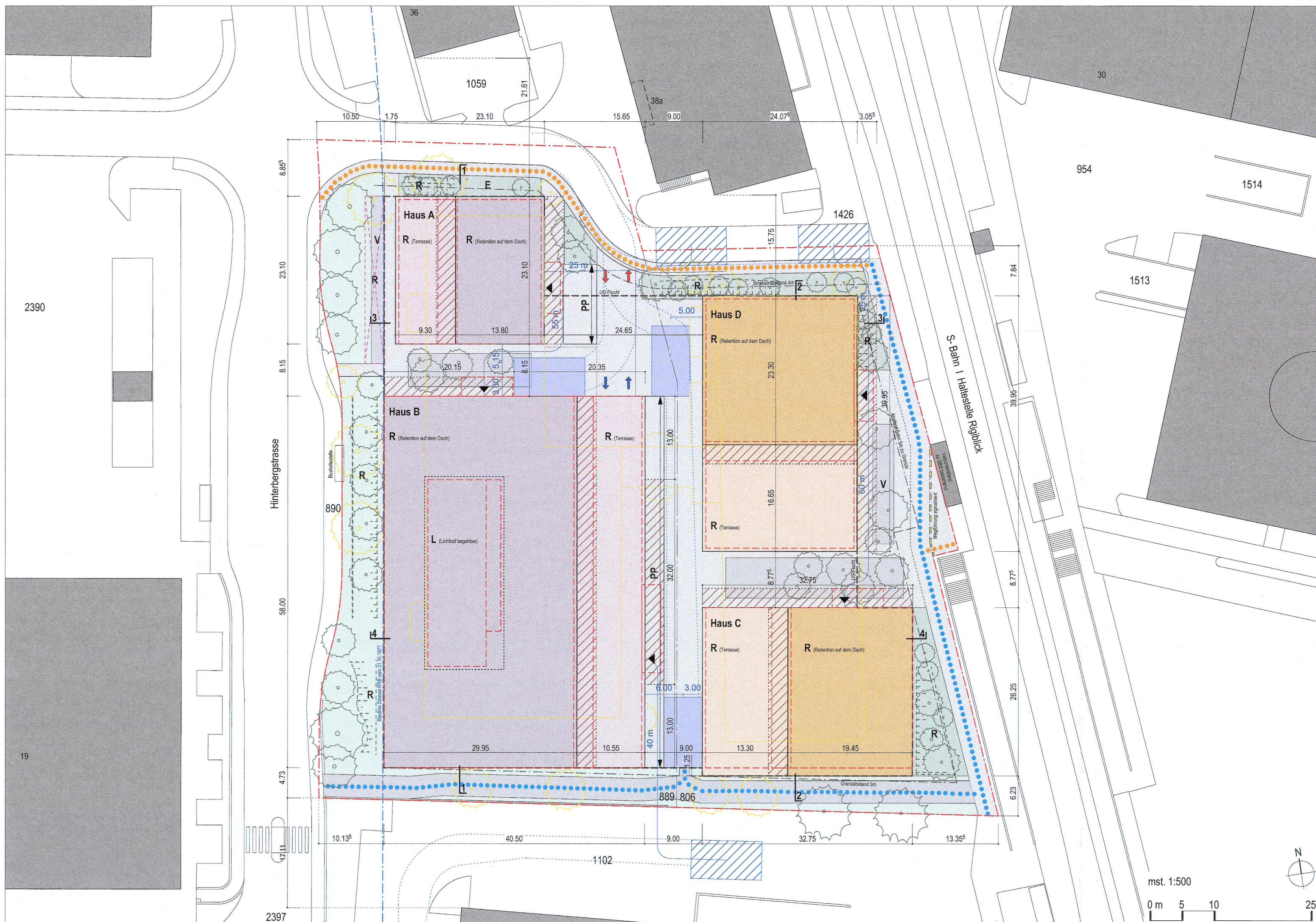
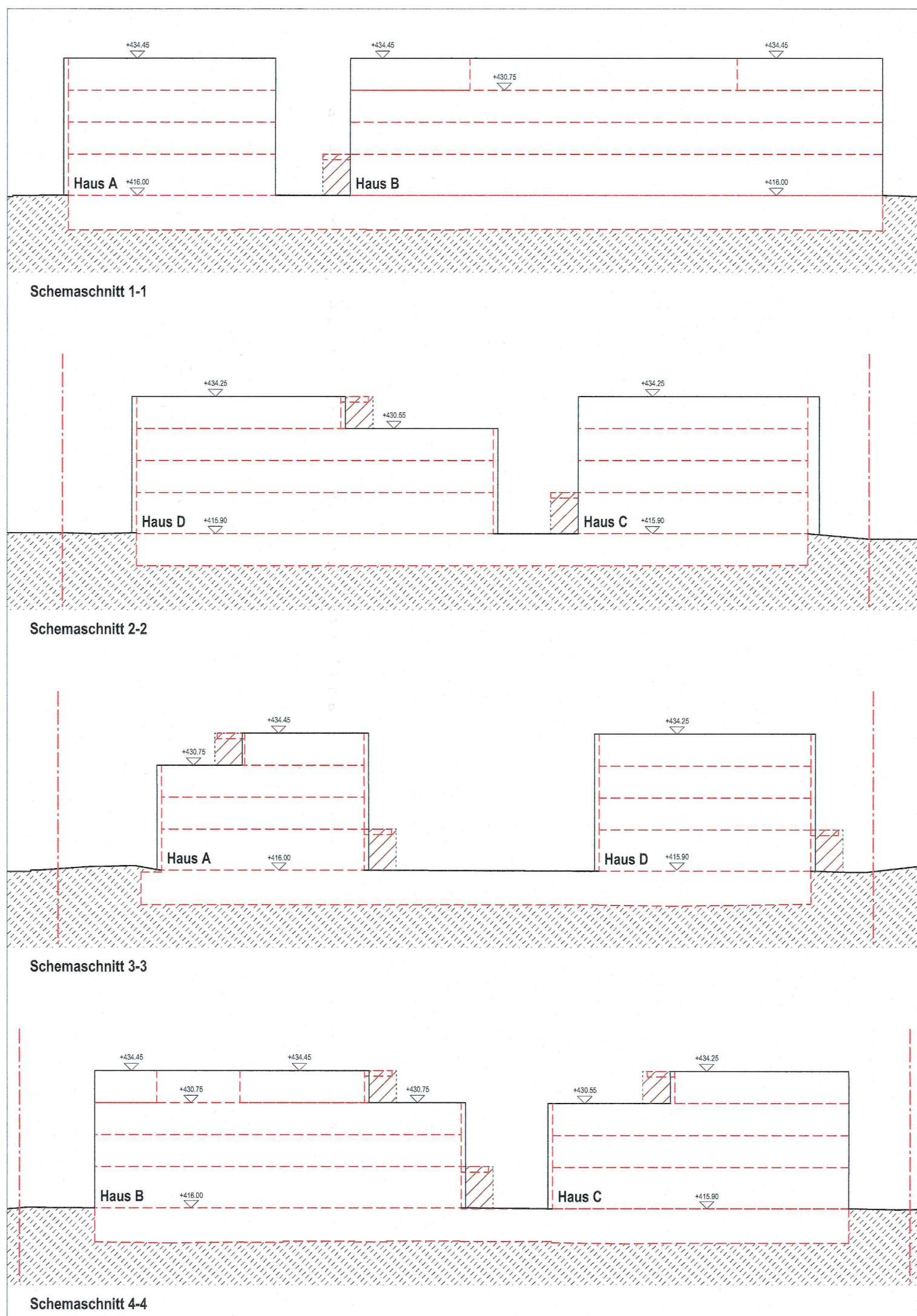


Nr. 08 – Hinterbergstrasse 32-34 / 32-34a GS 806 und 889, 1:500

Publiziert im Amtsblatt Nr. 16 Bescheinigt von der Abteilung Bau und Umwelt



	Erschliessungsfläche versiegelter Belag (Asphalt, Betonplatten o.ä.)
	Erschliessungsfläche nicht versiegelter Belag (Verbundsteine o.ä.)
	Grünfläche
	Retentionsflächen oberirdisch (Lage schematisch)
	Retentionsflächen unterirdisch (Lage schematisch)
	Bäume / Sträucher (Lage schematisch)
	Feuerwehrrstellflächen (Hubretter / Löschfahrzeug)



Die einfache Bebauungsplanung Hinterbergstrasse 32-34/32a-34a bezweckt:

- a) Eine qualitätsvolle, nachhaltige Erneuerung und Verdichtung der bereits heute überbauten Grundstücke innerhalb des im einfachen Bebauungsplan dargestellten Geltungsbereichs zu ermöglichen.
- b) Eine hohe architektonische und freiräumliche Qualität innerhalb des Geltungsbereichs sicher zu stellen.
- c) Eine gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild zu ermöglichen.

Bebauung

2. Bauten, Anlagen und Freiraum sind sowohl für sich als auch im Gesamtzusammenhang besonders gut zu gestalten.
3. Gebäude dürfen nur innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche erstellt werden.
4. Vordächer bis auf eine max. Auskragung von 3.00 m sind innerhalb der im Plan bezeichneten Bereiche möglich.
5. Die Grundfläche der Attikageschosse sowie deren Dachflächen müssen den Bestimmungen gemäss V PBG entsprechen.
6. Es sind nur Flachdächer zulässig.
7. Dachaufbauten dürfen nur dann über die zulässigen Höhenkoten hinausragen, wenn sie technisch erforderlich sind und nicht anderweitig realisiert werden können. Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien sowie sichtdurchlässige und nicht spiegelnde Absturzsicherungen und Brüstungen sind bis max. 1.00 m davon ausgenommen.
8. Im Haus B ist im Attikageschoss ein offener und begehbare Lichthof innerhalb des im Plan definierten Bereichs zu realisieren.

Nutzung

9. Die Baubereiche sind für nicht oder mässig störende Betriebe (Dienstleistung, Gewerbe, Werkstätte, Labor, Lager usw.) bestimmt.
10. Es ist keine Ausnutzungsziffer definiert. Die maximale Ausnutzung wird durch die Baubereiche definiert.

Erschliessung

11. Für das Areal gibt es ein verbindliches übergeordnetes Mobilitätskonzept, nach dem sich das projektspezifische Mobilitätskonzept zu richten hat. Die Grundeigentümer stellen dauerhaft die Umsetzung und den Betrieb des Mobilitätskonzepts sicher.
12. Die Zu- und Wegfahrt darf nur an der bezeichneten Stelle erfolgen. Bis zur Realisierung der Häuser C und D (zweite Etappe) bleibt zusätzlich die Erschliessung im nordöstlichen Bereich zur Parzelle Nr. 806 für das Realisierungsgebäude Nr. 32a-34a bestehen.
13. Auf dem Areal sind mindestens 86 und maximal 130 Parkplätze für den MIV zu erstellen. Davon sind vier Parkfelder behindertengerecht auszufüllen. Oberirdische Parkplätze dürfen nur an den bezeichneten Standorten erstellt werden. Im Aussenbereich befinden sich max. 11 Parkfelder, welche bereits in der ersten Etappe realisiert werden.
14. Die Anzahl Abstellplätze für Motorräder und Roller beträgt 10% des Parkfeldangebots für Personenkraftwagen.
15. Es sind mindestens 183 Veloabstellplätze zu realisieren. Es sind sowohl Kurz- als auch Langzeitabstellplätze anzubieten. Die Veloabstellplätze sind an gut zugänglicher Lage, in der Nähe der Hauseingänge, im Innen- und Aussenbereich des Erdgeschosses oder gut erschlossen im Untergeschoss vorzusehen. Es sind min. 76 Kurzzeitveloabstellplätze zu erstellen.
16. Im Aussenbereich können die Veloabstellplätze im Rahmen von Kleinbauten gemäss geltender Bauordnung überdeckt werden.
17. Die im Plan dargestellten Fuss- und Radwegverbindungen sind öffentlich zugänglich auszugestalten und dauerhaft als solche freizuhalten. Fusswege haben eine minimale Breite von 2,00 m, Fuss- und Radwege eine minimale Breite von 3,50 m einzuhalten. Die öffentlichen Fuss- und Radwege müssen behindertengerecht ausgestaltet sein.

Freiraum

18. Die Aussenraumgestaltung hat möglichst naturnah und klimangepasst zu erfolgen.
19. Die Bepflanzung hat mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu erfolgen. Diese müssen genügend Wurzelraum, auch für grosswachsende Gehölze, zur Verfügung haben. Die Bepflanzung muss zu einer ökologischen Aufwertung beitragen.
20. Die Aussen- und Freiräume sind so zu gestalten, dass die Beschäftigten im Sommerhalbjahr von übermässiger Wärmeentwicklung geschützt sind. Dazu gehören ausreichende Beschattungsmöglichkeiten in Form von Bäumen, die Förderung von Wasserverdunstung durch unversiegelte Flächen und Pflanzenbewässerung sowie Oberflächen und Beläge, welche wenig Wärme absorbieren. Für die Beschäftigten sind im Aussenbereich Aufenthaltsflächen bereitzustellen.

Umwelt

21. Flachdächer sind extensiv zu begrünen, ausgenommen sie werden als Terrasse genutzt.
22. Fassadenbegrünungen sind nach Möglichkeit in Betracht zu ziehen.
23. Die Anforderungen der Lärmschutzverordnung müssen erfüllt werden.
24. Die Neubauten sind nach den erhöhten energetischen Standards zu erstellen.
25. Die Terrassen im Attikageschoss sind als vorwiegend als üppig bepflanzte Dachgärten auszugestalten und müssen eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen.
26. Es sind Massnahmen gegen Vogelschlag an Glasflächen gemäss Leitfaden «Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht» der Schweizerischen Vogelwarte zu prüfen und umzusetzen. Insbesondere sind Durchsichten und Spiegelungen zu vermeiden.

Ver- und Entsorgung

27. Das auf den Dächern und im Aussenbereich anfallende Meteorwasser ist nach Möglichkeit zu retendieren und abzuführen.
28. Die Abfallentsorgung erfolgt über den im Plan bezeichneten Standort. Für den Hauskehricht sind zwei öffentliche Unterflur-Säulen zu realisieren, welche nach Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt erweitert werden kann. Die Anzahl Säulen und genaue Lage der Unterflurcontainer werden im Baubewilligungsverfahren bestimmt.

Schlussbestimmung

29. Sofern diese einfache Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften der kommunalen Bauordnung und der übergeordneten Gesetzgebung. Der Gemeinderat kann im Sinne von § 57 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug (V PGB) Ausnahmen gestatten.