25 / 125

EINGANG
14. April 2026
Gemeinde Unterägeri

Kanton Zug

Gemeinde Unterägeri

# Einfacher Bebauungsplan Müligutsch

1:500

Abteilung Planung / Bau, den 06. Mai 2026

Der Abteilungsleiter:

Vom Gemeinderat verabschiedet am 06. Mai 2026

Der Gemeindepräsident: Die Gemeindeschreiber:

Öffentliche Auflage im Amtsblatt Nr. 39/40 vom 25.09.2025 bis 24.10.2025

Bescheinigt Abteilung Planung / Bau:

Vom Gemeinderat beschlossen am 06. Mai 2026

Der Gemeindepräsident: Fridolin Bossard

Der Gemeindeschreiber: Peter Lüönd

Datum: 16.09.2025 *(rev. Koordinaten 13.04.2026)*

KEEAS AG, Sihlstrasse 59, 8001 Zürich, www.keeas.ch

## LEGENDE

### BESCHLUSSINHALT

- Geltungsbereich
- Baubereich Hochbauten
- 744.70 Höchster Punkt der Dachkonstruktion in m.ü.M.
- Baubereich Unterniveaubauten
- Zu- und Wegfahrt Tiefgarage (Lage schematisch)
- P Oberirdische Abstellplätze MIV
- V Veloabstellplätze (Lage schematisch)
- Gehölze (Lage schematisch)
- Gehölze bestehend (Lage schematisch)
- Privater Fussweg (Lage schematisch)
- Erschliessungsfläche (Hartbelag, Abgrenzung schematisch)
- Aussenbereich / multifunktionale Fläche (Abgrenzung schematisch)
- Vegetationsstreifen (Abgrenzung schematisch)
- Blumenwiese (Abgrenzung schematisch)
- begrünter Aussenbereich (Abgrenzung schematisch)
- Spielwiese (Abgrenzung schematisch)
- Spielfläche (Abgrenzung schematisch)
- Versickerungs- und Retentionsbereich (Abgrenzung schematisch)

### ORIENTIERENDER INHALT

- Baute bestehend
- 1764.9 Abzubrechende Gebäude
- Grundstück
- Fussweg bestehend (ausserhalb vom Geltungsbereich)
- E Entsorgungsstelle bestehend (Lage schematisch)
- Schnittlinien
- Terrain bestehend (Schnitte)
- Terrain neu (Schnitte)

0 5 25

KEEAS




## BESTIMMUNGEN

### Art. 1 Zweck

(1) Der einfache Bebauungsplan Müligutsch bezweckt im Sinne von § 32 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; Stand 23. Oktober 2021) des Kantons Zug insbesondere:

- eine Innenentwicklung am Standort Müligutsch durch eine grundstücksübergreifende Überbauung auf den Kat. Nrn. 369, 1325 sowie Teilen der Kat. Nrn. 219, 1939 und 1940 zu ermöglichen.
- eine besonders gute städtebauliche Einordnung in die Umgebung, hohe Qualität der Aussenraumgestaltung und gute Gesamtwirkung zu gewährleisten.
- eine besonders gute Gestaltung und Erscheinung sicherzustellen.

### Art. 2 Bestandteile

(1) Der einfache Bebauungsplan besteht aus dem Situationsplan im Massstab 1:500 und den Bestimmungen. Der Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV hat erläuternde Wirkung.
(2) Das Richtprojekt vom August 2025 ist für die Gestaltung der Bauten (Stellung, kubische Gliederung, Geschossigkeit und architektonischer Ausdruck) und der Umgebung wegleitend. Bauprojekte müssen mindestens die Qualität des Richtprojekts erreichen.

### Art. 3 Geltungsbereich, Ausnützung

(1) Der Geltungsbereich ist im Situationsplan festgehalten.
(2) Die Ausnützungsberechnung erfolgt gesamthaft für den Geltungsbereich und ist ungeachtet der Parzellierung einzuhalten. Eine detaillierte Ausnützungsberechnung zur Gesamtüberbauung gemäss der jeweiligen gültigen Rechtsordnung ist dem Baugesuch beizulegen.

### Art. 4 Bebauung

(1) Lage, äussere maximale Abmessung, Strassengrenzen sowie Grenz- und Gebäudeabstände von oberirdischen Hauptgebäuden ergeben sich aus den festgelegten Baubereichen. Vorspringende Gebäudeteile wie Vordächer, Balkone und dergleichen dürfen den Baubereich nicht überragen.
(2) Angaben Baubereich: Bei Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorgaben, besitzen die Baubereiche für Hochbauten eine Flexibilität plus / minus 1.0 m.
(3) Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind im hierfür ausgewiesenen Baubereich zulässig.
(4) Ausserhalb der Baubereiche sind Entrauchungs- und Entlüftungsanlagen, Fluchtstollen, eine unterirdische Verbindung zwischen den Baubereichen H und J von maximal 2 m Breite sowie an den im Situationsplan bezeichneten Stellen gut gestaltete Kleinbauten für Veloabstellplätze und Tiefgaragenzufahrten zulässig.
(5) In den Baubereichen D, J und L sind max. je 4 Vollgeschosse und ein Attikageschoss zulässig. In den Baubereichen E, F, G, H und K sind max. 3 Vollgeschosse und ein Attikageschoss zulässig.
(6) Das zonenkonforme Nutzungsmass darf gemäss § 32bis Abs. 3 PBG um maximal 20% erhöht werden.
(7) Einzelne technisch bedingte Dachaufbauten wie Zu- und Abluftkamine, Oblichter, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie u. dgl. sind zulässig. Technisch bedingte Anlagen auf den Dächern sind zusammenzufassen und mindestens um das Mass ihrer Höhe von der Fassade zurückzuversetzen.

### Art. 5 Freiraum

(1) Die Umgebung ist auf der Basis des Richtprojekts vom August 2025 zu gestalten, wobei die nachfolgenden Bestimmungen einzuhalten sind.
(2) Bei der Umgebungsgestaltung der Freiräume sind standortgerechte, grundsätzlich einheimische Arten zu verwenden. Die bestehenden Gehölze und Bäume gemäss Situationsplan sind zu erhalten, neue sind zu pflanzen. Künftig abgehende Bäume sind zu ersetzen.
(3) Die Aufwertung der Freiräume von bestehenden Gebäuden gemäss Richtprojekt August 2025 sind mit der Umgebungsgestaltung von J, K und L umzusetzen.
(4) Einfriedungen und Hecken sind bei Neubauten und im Rahmen neuer Umgebungsgestaltung nicht erlaubt.
(5) Die Freiräume ausserhalb der Baubereiche sind für alle Bewohnenden der Wohnüberbauung zugänglich zu halten.
(6) Der im Situationsplan bezeichnete Aussenbereich / multifunktionale Fläche ist sickerfähig (z.B. Wiese, Kies, Gitterstein) zu gestalten. Ausnahmen sind für die Durchwegung bis max. 1.5 m breite Flächen und Hauszugänge (im Situationsplan als privater Fussweg bezeichnet) sowie für die rollstuhlgerechten Abstellplätze für Motorfahrzeuge möglich. Eine zweckmässige Ausstattung ist zulässig.
(7) Die im Situationsplan als Vegetationsstreifen bezeichnete Fläche ist entweder bestockt oder mit Staudenmischpflanzung zu versehen.
(8) Der im Situationsplan als Spielwiese bezeichnete Bereich ist überwiegend begrünt und höchstens mit einzelnen Naturelementen für das Spielen auszustatten.
(9) An schematisch bezeichneter Lage sind Spielflächen zu realisieren und zweckmässig auszustatten. Neue befestigte Flächen sind mit sickerfähigen Belägen auszugestalten.
(10) Terrainveränderungen sind auf Minimum zu beschränken. Treppen und Stützmauern sind unter Berücksichtigung einer stimmigen Eingliederung zulässig. Tiefgaragen dürfen nicht in Erscheinung treten.
(11) Das Gebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Soweit technisch möglich sind für die Versickerung naturnahe Flächen und Mulden zu erstellen. Die Versickerungs- und Retentionsbereiche gemäss Situationsplan sind zu begrünen.

### Art. 6 Erschliessung

(1) Mit der Umgebungsgestaltung ist ein privater Fussweg gemäss der Lage im Situationsplan zu erstellen.
(2) Im Geltungsbereich sind Tiefgaragenzufahrten gemäss den Einträgen im Situationsplan zulässig.
(3) Oberirdisch sind maximal 23 Abstellplätze für Motorfahrzeuge inkl. 3 Parkplätze für Menschen mit Behinderungen zu realisieren. Unterirdisch sind maximal 120 Abstellplätze für Motorfahrzeuge zulässig.
(4) Bei Neubauten ist ein gedeckter Veloabstellplatz pro Zimmer zu realisieren. 1/3 der gesamthaft erforderlichen Veloabstellplätze sind oberirdisch, witterungsgeschützt und in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen anzuordnen.
(5) Für die Baubereich J, K und L sind insgesamt mindestens zwei Entsorgungsstellen Grüngut bereitzustellen. Sie sind entweder in die Gebäudevolumen oder die Kleinbauten für Veloabstellplätze zu integrieren.

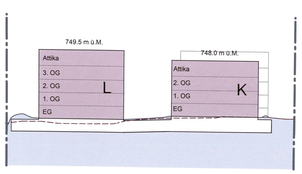
### Art. 7 Gestaltung

(1) Bauten, Anlagen sowie Grün- und Freiräume sind sowohl für sich als auch im Gesamtzusammenhang besonders gut zu gestalten.
(2) Es sind kubische und kompakt wirkende Volumen zu schaffen. Balkone sind als zurückgesetzte Ebenen zu gestalten, so dass sie in das Gesamtvolumen integriert erscheinen.
(3) Die Fassaden sind hochwertig zu gestalten. Bei Neubauten sind die Fassadenöffnungen mit vorhangartigen, unregelmässig gewellten Elementen zu ergänzen. Bei der Anordnung sämtlicher Fassadenteile ist auf eine harmonische Proportionalität und dynamische, abwechslungsreiche Gestaltung zu achten.
(4) Für die Farbgebung sind die Aussagen im Planungsbericht nach Art. 47 RPV in Kapitel 3.2 verbindlich.
(5) Es sind nur Flachdächer zulässig. Diese sind bei Neubauten entweder mit Photovoltaikanlagen auszustatten oder ökologisch wertvoll extensiv zu begrünen.
(6) Die Einfahrten der Tiefgaragen sind unauffällig in die Umgebung zu integrieren, und ihre Überdeckung ist extensiv zu begrünen.
(7) Kleinbauten für Veloabstellplätze sind filigran zu gestalten und gut einzugliedern. Neue wie bestehende Kleinbauten für Veloabstellplätze sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

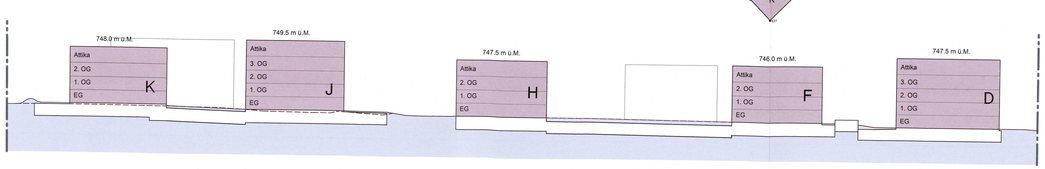
### Art. 8 Schlussbestimmungen

(1) Wo der einfache Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, sind die Vorschriften der jeweils gültigen Bauordnung und des Zonenplans der Gemeinde Unterägeri sowie das übergeordnete Recht massgebend.
(2) Der einfache Bebauungsplan Müligutsch wird mit der Rechtskraft des gemeinderätlichen Festsetzungsbeschlusses verbindlich.
(3) Der Gemeinderat kann unwesentliche Abweichungen in eigener Kompetenz bewilligen.

## Schnitt A-A, 1:500




## Schnitt B-B, 1:500




## KOORDINATEN BAUBEREICHE

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| D1 | 2686888.258 | 1221037.267 | J21 | 2686822.634 | 1220912.477 |
| D2 | 2686905.032 | 1221030.069 | J22 | 2686838.630 | 1220903.103 |
| D3 | 2686896.170 | 1221009.417 | J23 | 2686827.785 | 1220884.596 |
| D4 | 2686879.396 | 1221016.614 | J24 | 2686811.790 | 1220893.970 |
| E5 | 2686867.142 | 1221027.490 | K25 | 2686804.057 | 1220881.513 |
| E6 | 2686849.710 | 1221035.150 | K26 | 2686817.255 | 1220868.078 |
| E7 | 2686840.584 | 1221014.382 | K27 | 2686801.948 | 1220853.042 |
| E8 | 2686858.016 | 1221006.722 | K28 | 2686788.750 | 1220866.486 |
| F9 | 2686875.328 | 1221002.175 | L29 | 2686791.019 | 1220904.064 |
| F10 | 2686891.086 | 1220993.231 | L30 | 2686800.095 | 1220887.898 |
| F11 | 2686881.338 | 1220976.055 | L31 | 2686781.391 | 1220877.397 |
| F12 | 2686865.579 | 1220984.999 | L32 | 2686772.315 | 1220893.564 |
| G13 | 2686856.550 | 1220986.511 | | | |
| G14 | 2686838.502 | 1220988.121 | | | |
| G15 | 2686836.538 | 1220966.098 | | | |
| G16 | 2686854.586 | 1220964.488 | | | |
| H17 | 2686845.262 | 1220950.414 | | | |
| H18 | 2686860.888 | 1220941.239 | | | |
| H19 | 2686850.887 | 1220924.208 | | | |
| H20 | 2686835.262 | 1220933.383 | | | |

