EINGANG
17. Mai 2024
Gemeinde Unterägeri
Abteilung Bau

Kanton Zug

Gemeinde Unterägeri

24/047

Einfacher Bebauungsplan Sonnmattliweg/Moosweg

Situationsplan 1:500 und Bestimmungen

Plan Nr.:

Datum: 15.05.2024

1. Öffentliche Auflage im 01.08.2024 vom 01.08.2024 bis 30.08.2024

Publiziert im Amtsblatt

Bescheinigt von der Abteilung Planung / Bau

Vom Gemeinderat beschlossen am 18.09.2024

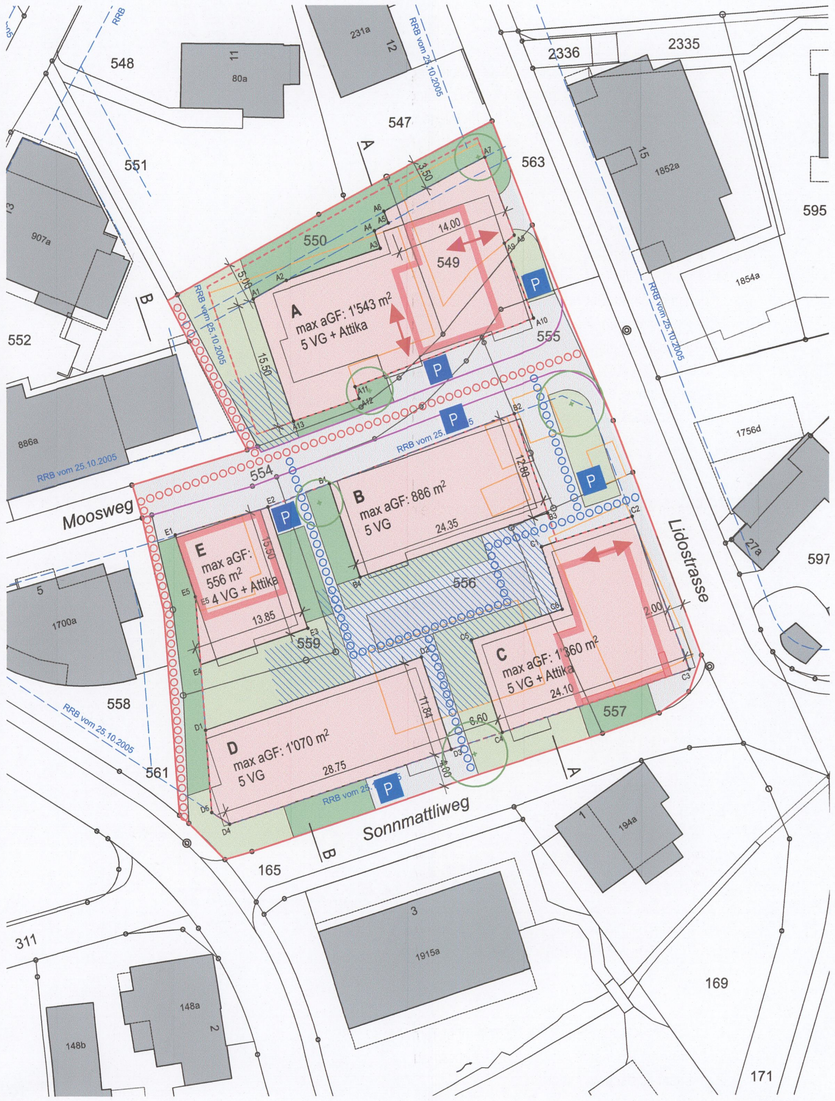
Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

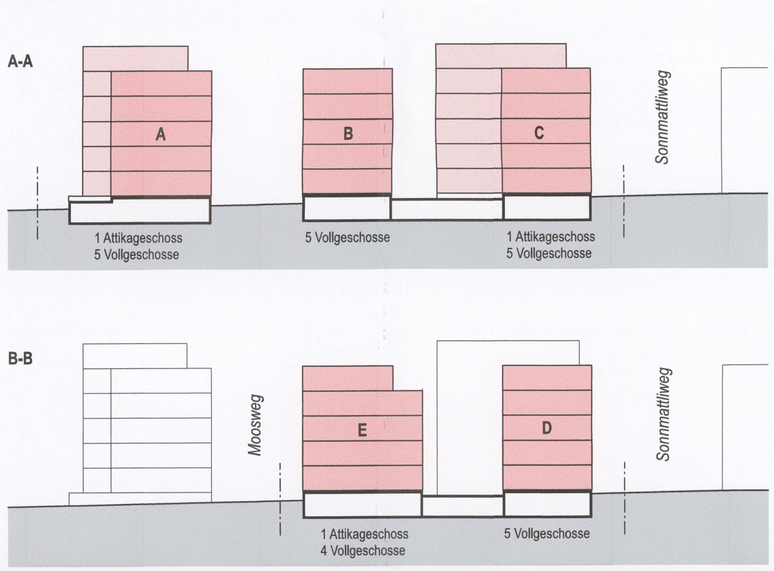
Publiziert im Amtsblatt

Bescheinigt von der Abteilung Planung / Bau

Situation 1:500



Schemaschnitt 1:500



Orientierungsinhalt

- bestehende Gebäude
- abzubrechende Bauten
- Bereich Attika
- Richtprojekt
- Bäume (Lage und Grösse schematisch)
- Strassenprojekt
- Grenzabstand/Baulinien
- begrünte Fläche (Lage schematisch)
- Erschliessung öffentlich/halböffentlich
- Spielflächen
- Buschgewächs
- Spiel- und Freifläche
- Besucherparkplätze

Festsetzungsinhalt

- Geltungsbereich
- Baubereiche
- Untergeschoss/Einstellhalle
- Fussweg öffentlich
- Fussweg halbprivat
- Zu- und Wegfahrt Einstellhalle

Bestimmungen
Grundlage: BO Unterägeri vom 13.12.2023

Zweck:

1. Der einfache Bebauungsplan Sonnmattliweg/Moosweg bezweckt die Sicherung einer ortsbezogenen und städtebaulich hochwertigen Einordnung in die Siedlungsstruktur sowie der besonders guten architektonischen Gestaltung der Bauten und Anlagen.

Bebauung

2. Der Perimeter des einfachen Bebauungsplans umfasst die Parzellen GS 549, GS 550, GS 551 (Teilbereich), GS 554 (Teilbereich), GS 555, GS 556, GS 557, GS 559 und GS 561.
3. Das Richtprojekt vom 15.05.2024 ist für die Beurteilung der gestalterischen Qualität (Stellung, kubische Gliederung, Geschossigkeit, typähnliche Bauten mit individueller guter Einordnung und hohem architektonischem Ausdruck), im Bewilligungsverfahren wegleitend. Die Fassaden sind hochwertig und differenziert zu gestalten. Im Erdgeschoss ist ein attraktives Erscheinungsbild mit Fassadenöffnungen umzusetzen. Vom Richtprojekt darf vorbehältlich der Bestimmungen des Bebaungsplans, sowie des übergeordneten Rechts nur abgewichen werden, wenn qualitativ insgesamt wiederum eine zumindest gleichwertige und überzeugende Lösung erzielt wird.
4. Hochbauten dürfen nur in den dafür bezeichneten Baubereichen A, B, C,D und E erstellt werden. Ausnahmen bilden Untergeschosse und unterirdische Sammelgaragen, Infrastrukturelemente, sowie Kleinbauten.
5. Balkone dürfen die Baubereiche um max. 1.50 m, auf einer Länge von 1/3 der Fassaden, überragen.
6. Abweichende Bestimmungen werden im Rahmen der Sondernutzungsplanung gemässe PBG § 32 wie folgt geltend gemacht:
   - die Geschosszahl wird teilweise um ein Geschoss erhöht
   - das zulässige Attikageschoss wird teilweise durch ein Vollgeschoss ersetzt
   - das Nutzungsmass wird um 20% erhöht
   - die Arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände werden teilweise unterschritten
7. Im Baubereich A ist eine geschlossene - oder offene Bauweise möglich.
8. Die einzelnen Baubereiche und Baukörper können in Etappen realisiert werden.
9. Die Ausnützung der jeweiligen Baubereiche ist durch eine maximale anrechenbare Geschossfläche festgelegt.
10. Im Rahmen des jeweiligen Bewilligungsverfahren ist ein detailiertes Farb- und Materialkonzept für Bauten und Anlagen vorzulegen.
11. Bei Einreichung eines ersten Baugesuchs ist die Einhaltung der notwendigen Durchflusskapazität dieses Bauvorhabens nachzuweisen. Die Bauherren weiterer Baubereiche im Bebauungsplanperimeter sind aufzufordern, die Durchflusskapazität bei ihrem Baubereichen – im Sinne einer Gesamtbetrachtung – ebenfalls zu überprüfen. Nach Begebenheit ist der Bebauungsplan teilweise zu überarbeiten.
12. Koordinatenliste der Baubereiche:

A1	268704597.59 / 122121177.48	A8	268707889.54 / 122120889.48	B2	268707207.35 / 122118838.24	C5	268705839.21 / 122116394.26	E1	268702779.80 / 122118758.49
A2	268705055.52 / 122121264.27	A9	268707745.82 / 122120833.70	B3	268707207.35 / 122117556.35	C6	268707007.36 / 122116394.26	E2	268703965.23 / 122118721.87
A3	268706271.51 / 122121264.27	A10	268707797.44 / 122119857.83	B4	268704772.03 / 122117556.35	D1	268702386.01 / 122116395.67	E3	268703965.23 / 122117172.62
A4	268706271.51 / 122121489.41	A11	268705446.34 / 122119774.52	C1	268707007.36 / 122117191.86	D2	268705180.95 / 122116395.67	E4	268702580.08 / 122117172.62
A5	268706462.76 / 122121523.61	A12	268705448.52 / 122119622.79	C2	268708171.03 / 122117191.86	D3	268705180.95 / 122115211.16	E5	268702779.65 / 122117971.62
A6	268706456.72 / 122121674.92	A13	268704597.59 / 122119612.72	C3	268708248.17 / 122115210.81	D4	268702305.40 / 122115211.49		
A7	268707849.10 / 122121902.06	B1	268704772.03 / 122118750.33	C4	268705839.21 / 122115211.07	D5	268702142.00 / 122115416.76		

Gestaltung

13. In jenen Bereichen in denen die Einstellhalle über Terrain in Erscheinung tritt, ist auf eine besonders gute Gestaltung der Begrenzungsmauer zu achten. Brüstungen und Absturzsicherungen sind dabei gestalterisch zu integrieren.

Nutzung

14. Anrechenbare Geschossfläche kann zwischen Baubereich C und D transferiert werden (max. 20%).
15. Im Baubereich B sind ausschliesslich preisgünstige Wohnungen zu erstellen.
16. In allen Baubereichen sind in den Erdgeschossen Wohnnutzungen zulässig sofern sie als Hochparterre- oder Maisontettewohnungen, strassenabgewandte Wohnungen oder als preisgünstige Wohnungen erstellt werden.

Erschliessung

17. Die Zu- und Wegfahrten dürfen nur an den im Bebauungsplan bezeichneten Stellen erfolgen.
18. Die Einfahrten in die Einstellhallen sind in den Gebäuden zu integrieren.
19. Öffentliche und halböffentliche Fusswege sind mit dem bestehenden Wegnetz zu verbinden.
20. Die Veloabstellplätze sind im Erdgeschoss und im Aussenbereich angemessen zu verteilen.

Freiraum

21. Das Umgebungskonzept vom 15.05.2024 ist in den Grundzügen verbindlich und stellt einen geforderten Bestandteil des Bebauungsplans dar. Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen.
22. Die Umgebung ist allen Bewohnern zugänglich zu machen. Es sind keine Zäune, Hecken o.ä. erlaubt. Das gekennzeichnete Wegnetz soll die Verbindung der einzelnen Baubereichen ermöglichen. Die Wege haben eine minimale Breite von 1.00 m aufzuweisen.

Ver- und Entsorgung

23. Die Kehrrichtentsorgung wird über eine bestehende Unterfluranlage gewährleistet. Sofern keine Unterflur Grünabfallentsorgungsstelle umgesetzt wird, muss für die Grüntonnen ein geeigneter Ort im Gbäude vorgesehen werden.

Schlussbestimmungen

24. Sofern dieser Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gilt die aktuelle Bauordnung. Der Gemeinderat kann im Sinne von § 31 VPBG Ausnahmen gestatten.