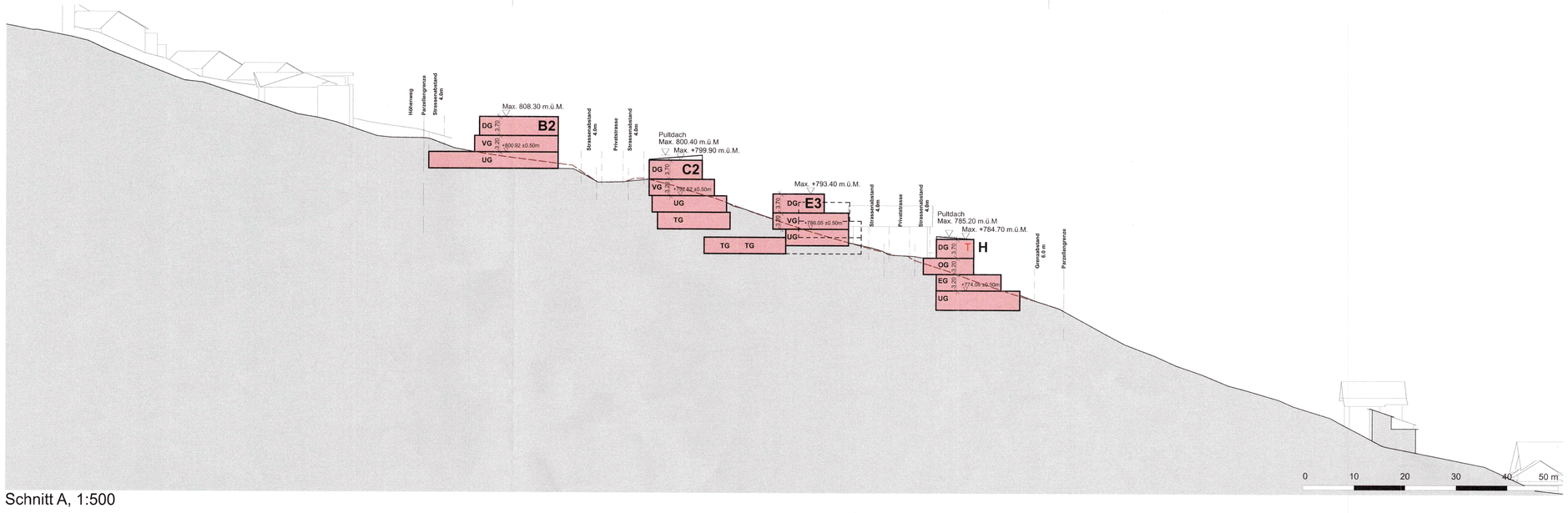
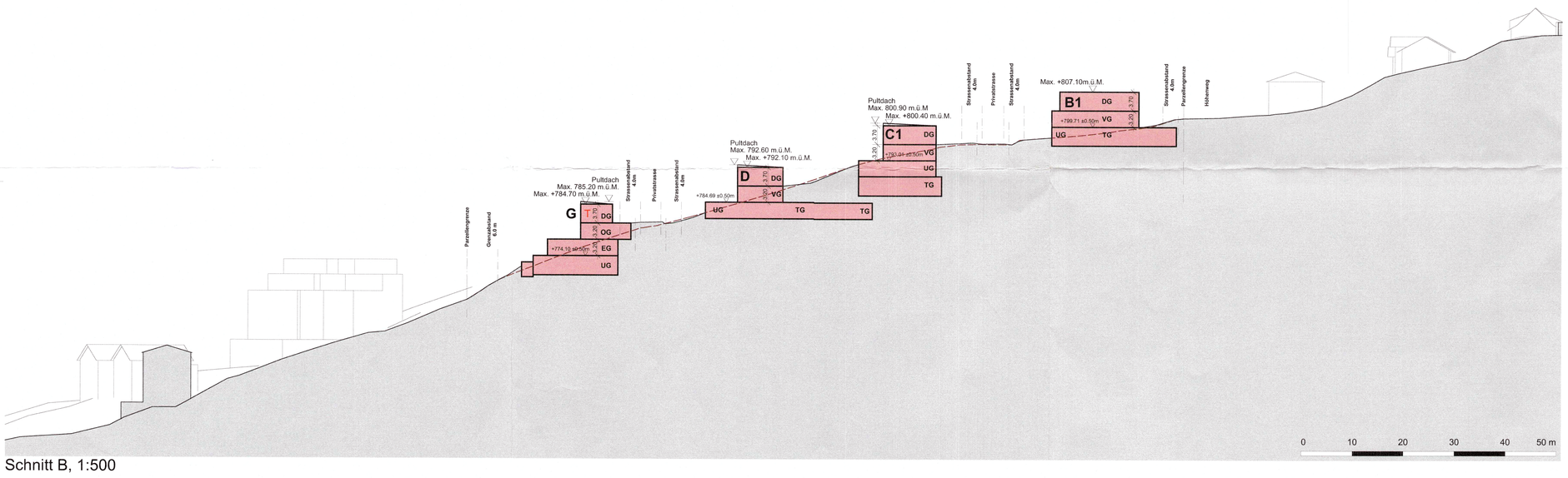
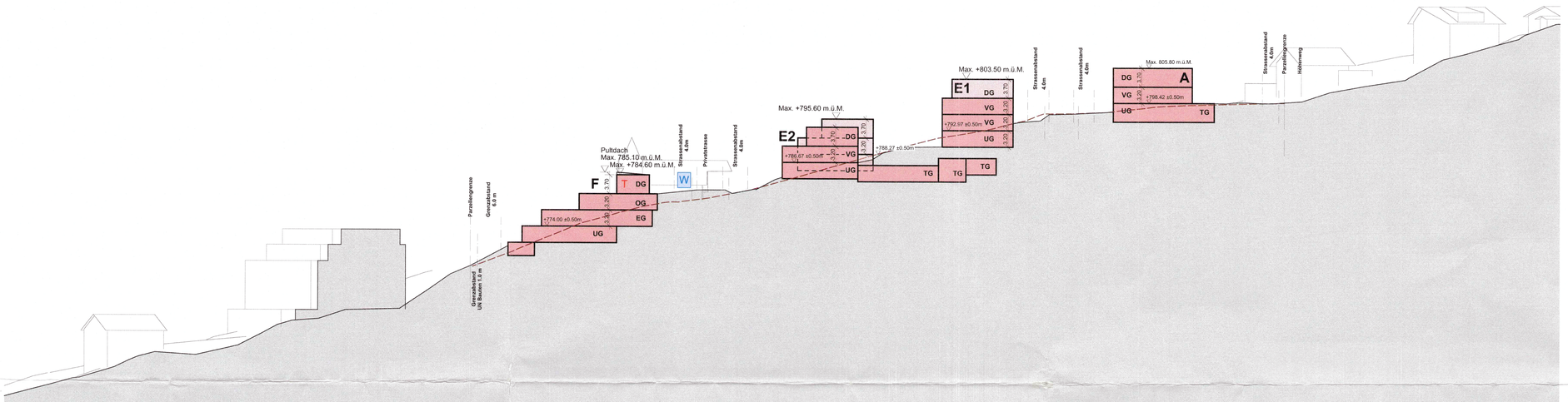


Schnitt A, 1:500



Schnitt B, 1:500



Schnitt C, 1:500

Inhalt des Beschlusses

- Perimeter
- B2 — Baubereiche
- Max. +00 / 750.00 — Max. Höhe m.ü.M.
- Unterniveaubauten
- T — Terrassenhaus
- Baubereiche für Terrassen und Balkone
- Zu- und Wegfahrten Tiefgaragen
- Erschliessung GS 1117 und GS 119
- Öffentliche Fusswege
- Naturnahe Begegnungs- und Aufenthaltsflächen
- Begrünte Freiraum (inkl. Zugänge)
- Heimische Obst- und Feldgehölze
- P — Oberirdische Besucherparkplätze
- WS — Waldspielplatz
- G — Garagen in Gebäude integriert
- XX.00 — Koordinatenpunkte Baufelder
- Konzeptionelle Erweiterung Fussweg

Informationsinhalt

- Spezialbaulinie (Bewilligung Ausstehend)
- Waldabstand
- Bestehende Strasse
- Strassenprojekt, separates Verfahren
- Haus- und Garagenzugänge (Befestigt)
- Private Fusswege
- Heimische Obst- und Feldgehölze
- E — Bestehende Entsorgungsstelle, Unterflurcontainer
- W — Wendebereich Strassenprojekt, separates Verfahren
- R — Versickerungs- / Retentionsbereich
- V — Oberirdische Veloabstellplätze
- TG — Zugänge Tiefgarage



Situationsplan, 1:500



Übersichtsplan Schnitte, 1:1000

Bestimmungen

Art. 1 Zweck und Zielsetzung

[1] Die planerische Absicht besteht darin, günstige Voraussetzungen für eine qualitativ hochstehende Wohnüberbauung mit hochwertigen Freiräumen in städtebaulicher, architektonischer und funktionaler Hinsicht zu schaffen und dabei eine gute Einordnung durch einen passenden Übergang vom Dorf zum Hang unter Anlehnung an bereits bestehende Gebäudestrukturen zu erreichen.

[2] Es werden folgende Ziele verfolgt:
- Hohe städtebauliche Qualität bei angemessener Verdichtung
- Hohe Qualität der Aussenraumgestaltung
- Gute Integration in das bauliche und landschaftliche Umfeld, insbesondere zur geschützte ehemalige Pension
- Entwicklung gemäss geltendes Rechtsordnung mit Einbezug kantonalem und kommunalem Richtplans ermöglichen
- Etappierbarkeit unter Einhaltung der Vorschriften

Art. 2 Geltungsbereich

[1] Der Geltungsbereich ist im Situationsplan gekennzeichnet.

[2] Die anrechenbare Grundstücksfläche setzt sich wie folgt zusammen:
Stammgrundstück GS Nr. 117, 17'764 m2
Transfer von 162m2 Landfläche aus GS Nr. 106

Art. 3 Etappierung und Ausnutzung

[1] Die Umsetzung des Einfachen Bebauungsplanes in Etappen ist zulässig, wobei sich die Baubewilligungen der einzelnen Etappen auf die jeweils gültige Rechtsordnung stützen.

[2] Die Ausnützungsberechnung erfolgt gesamthaft für den ganzen Geltungsbereich und ungeachtet der Parzellierung.

[3] Die Ausnutzung darf um maximal 20% gegenüber der Regelbauweise erhöht werden.

[4] Eine detaillierte Ausnützungsberechnung gemäss der jeweils gültigen Rechtsordnung ist dem Baugesuch beizulegen.

[5] Spätere Ausnutzungserhöhungen betreffend den Geltungsbereich aufgrund von Zonenplanänderungen sollen dem Stammgrundstück GS Nr. 117 bzw. werden auf dieses übertragen.

Art. 4 Bebauung

[1] Die Gebäude und die Baubereiche sind in Ihrem Ausmass im einfachen Bebauungsplan definiert.

[2] Die einzelnen Baufelder dürfen für eine gute architektonische Gestaltung unter Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorgaben allseitig um maximal 1 Meter überschritten oder unterschritten werden.

Art. 5 Gestaltung

[1] Das Richtprojekt vom März 2023 ist hinsichtlich der Gestaltung massgebend.

[2] Alle Aussenräume, Anlagen und Bauten sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Einordnung in die Landschaft, Materialwahl und ökologischem Wert eine gute Gesamtwirkung entsteht.

[3] Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind für Bauten und Anlagen detaillierte Material- und Farbkonzepte vorzulegen.

Art. 6 Dachgestaltung

[1] Es sind Flachdächer mit punktuellen Pultdachsegmenten vorgesehen.

[2] Nicht begehbare Flächen von Flachdächern sind zu begrünen.

[3] Technisch bedingte Dachaufbauten sind zulässig und mit der Baubewilligung zu verfügen, wenn sie in die Gesamtgestaltung eingepasst oder zur Gewinnung erneuerbarer Energien genutzt werden.

Art. 7 Erschliessung und Parkierung

[1] Für die Parkierung der Mehrfamilienhäuser sind unterirdische Einstellhallen an den im Situationsplan definierte Baubereiche zu erstellen. Die Einstellhallen dürfen talseitig das gewachsene Terrain um höchstens 1.50m überragen, davon ausgenommen sind die Tiefgarageneinfahrten.

[2] Die Zu- und Wegfahrten dürfen nur an den im Situationsplan bezeichneten Stellen erfolgen.

[3] Die Parkierung der Baufelder F, G und H darf in Garagen innerhalb der Gebäudevolumen integriert werden.

[4] Die Anzahl der zu erstellenden Parkplätze und Veloabstellplätze wird gemäss jeweilige Bauordnung ermittelt.

[5] Für die Berechnung der zu erstellende Parkplätze und Veloabstellplätze werden folgende Bereiche zusammengefasst ungeachtet der Parzellengrenzen:
- Baubereich B1 und B2
- Baubereich C1, C2, D, E1, E2, E3
- Alle anderen Bereiche (A, F, G, H) werden einzeln betrachtet.

[6] Besucherparkplätze sind gut zugänglich, unter- oder oberirdisch anzuordnen.

Art. 8 Umgebungsgestaltung

[1] Das Richtprojekt vom 30.03.2023 ist hinsichtlich der Umgebungsgestaltung massgebend.

[2] Lebendige und tote Einfriedungen sind naturnah und in Abstimmung mit dem Richtprojekt zu gestalten. Hecken sind nicht erlaubt, ein allfälliger Sichtschutz ist mittels natürlicher Bepflanzung umzusetzen.

[3] Die Bepflanzung hat mit einheimischen und standortgerechten Arten zu erfolgen. Pflanzen aus der Liste der invasiven Neophyten vom BAFU dürfen nicht gepflanzt werden.

[5] Die gemäss Bauordnung vorgeschriebene Aufenthaltsflächen sind an geeigneten Standorten und ungeachtet der Parzellierung zu realisieren. Zulässig sind auch naturnah gestaltete Flächen.

[6] Ein detaillierter, aussagekräftiger Umgebungsplan (Freiraumplan) ist dem Baugesuch beizulegen.

Art. 9 Schlussbestimmung

[1] Wo dieser "Einfache Bebauungsplan" keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften der kommunalen Bauordnung und der übergeordneten Gesetzgebungen.

[2] Der Gemeinderat kann unwesentliche Abweichungen in eigener Kompetenz bewilligen.

Koordinate Baufeld A

Punkt Nr.	Koordinate X (LV95)	KoordinateY (LV95)
Baufeld A, Unterniveaubauten		
A.10	2'687'019.28	1'221'791.88
A.11	2'687'020.08	1'221'772.10
Baufeld A		
A.01	2'686'996.66	1'221'790.95
A.02	2'687'004.26	1'221'786.97
A.03	2'687'015.86	1'221'787.44
A.04	2'687'016.48	1'221'771.95
A.05	2'687'002.09	1'221'771.37
A.06	2'687'002.03	1'221'773.07
A.07	2'686'990.47	1'221'779.12

Koordinate Baufeld E1

Punkt Nr.	Koordinate X (LV95)	KoordinateY (LV95)
Baufeld E1		
E1.01	2'686'982.97	1'221'765.04
E1.02	2'686'995.77[5]	1'221'757.03[5]
E1.03	2'686'997.04[5]	1'221'759.07
E1.04	2'687'010.44[5]	1'221'750.70
E1.05	2'687'002.71	1'221'738.31[5]
E1.06	2'686'989.99	1'221'746.26[5]
E1.07	2'686'988.66[5]	1'221'744.14[5]
E1.08	2'686'975.18	1'221'752.57

Koordinate Baufeld B

Pkt. Nr.	E (LV95)	N (LV95)
Baufeld B, Unterniveaubauten		
B.01	2'687'044.15	1'221'784.48
B.02	2'687'084.42	1'221'763.44
B.03	2'687'059.96	1'221'750.83
B.04	2'687'052.87	1'221'754.53
Baufeld B1		
B1.01	2'687'040.81	1'221'778.10
B1.02	2'687'053.93	1'221'771.24
B1.03	2'687'053.28	1'221'770.00
B1.04	2'687'059.31	1'221'766.85
B1.05	2'687'051.99	1'221'752.85
B1.06	2'687'039.49	1'221'759.38
B1.07	2'687'040.19	1'221'760.71
B1.08	2'687'033.54	1'221'764.18
Baufeld B2		
B2.01	2'687'065.80	1'221'762.00
B2.02	2'687'075.99	1'221'756.67
B2.03	2'687'084.69	1'221'757.04
B2.04	2'687'085.26	1'221'743.65
B2.05	2'687'072.17	1'221'743.10
B2.06	2'687'071.38	1'221'741.59
B2.07	2'687'058.62	1'221'748.26

Koordinate Baufeld C-E, Unterniveaubauten

Punkt Nr.	Koordinate X (LV95)	KoordinateY (LV95)
Baufeld E-D, Unterniveaubauten		
E.01	2'686'966.51	1'221'748.48
E.02	2'686'973.05	1'221'749.17
E.03	2'686'998.16	1'221'720.71
E.04	2'686'972.33	1'221'737.48
E.05	2'686'968.94	1'221'739.69
E.06	2'686'967.45	1'221'739.53

Koordinate Baufeld C1

Punkt Nr.	Koordinate X (LV95)	KoordinateY (LV95)
Baufeld C1		
C1.01	2'687'024.02	1'221'741.77
C1.02	2'687'045.49	1'221'730.59
C1.03	2'687'040.64	1'221'721.28
C1.06	2'687'017.79	1'221'729.79
C1.07	2'687'022.31	1'221'727.44
C1.08	2'687'023.70	1'221'730.10
Baufeld C1, Unterniveaubauten		
C1.04	2'687'038.42	1'221'717.02
C1.05	2'687'016.07	1'221'728.66
C1.09	2'687'019.30	1'221'734.87
C1.10	2'687'020.19	1'221'734.41

Koordinate Baufeld C2

Punkt Nr.	Koordinate X (LV95)	KoordinateY (LV95)
Baufeld C2		
C2.01	2'687'054.35	1'221'729.29
C2.02	2'687'076.86	1'221'720.42
C2.03	2'687'073.01	1'221'710.65
C2.06	2'687'049.40	1'221'716.73
C2.07	2'687'054.14	1'221'714.86
C2.08	2'687'055.24	1'221'717.65
Baufeld C2, Unterniveaubauten		
C2.04	2'687'071.26	1'221'706.18
C2.05	2'687'047.81	1'221'715.42
C2.09	2'687'050.37	1'221'721.93
C2.09	2'687'053.61	1'221'727.43
C2.10	2'687'051.30	1'221'721.57

Koordinate Baufeld E2

Punkt Nr.	Koordinate X (LV95)	KoordinateY (LV95)
Baufeld E2		
E2.01	2'686'974.73	1'221'741.17[5]
E2.02	2'686'987.98	1'221'732.57
E2.03	2'686'986.34[5]	1'221'730.05
E2.04	2'686'998.92[5]	1'221'721.88
E2.05	2'686'990.75[5]	1'221'709.30
E2.06	2'686'977.50[5]	1'221'717.91
E2.07	2'686'979.14	1'221'720.42[5]
E2.08	2'686'966.56	1'221'728.59[5]

Koordinate Baufeld F

Punkt Nr.	Koordinate X (LV95)	KoordinateY (LV95)
Baufeld F		
F.08	2'686'963.97	1'221'675.60
F.09	2'686'969.03	1'221'692.56
F.10	2'686'981.01	1'221'688.99
F.11	2'686'980.55	1'221'687.46
F.12	2'686'993.97	1'221'683.46
F.13	2'686'991.08	1'221'673.78
F.14	2'686'972.39	1'221'679.35
F.15	2'686'968.14	1'221'665.07
F.16	2'686'961.43	1'221'667.07
Baufeld F, Unterniveaubauten		
F.01	2'686'969.31	1'221'693.52
F.02	2'686'998.73	1'221'684.75
F.03	2'686'993.39	1'221'666.83
F.04	2'686'974.13	1'221'672.57
F.05	2'686'970.79	1'221'661.36
F.06	2'686'959.10	1'221'664.84
F.07	2'686'962.44	1'221'676.05

Koordinaten Baufeld D

Punkt Nr.	Koordinate X (LV95)	KoordinateY (LV95)
Baufeld D		
D.01	2'687'005.22	1'221'716.15
D.02	2'687'027.19	1'221'707.27
D.06	2'687'001.28	1'221'706.41
D.07	2'687'018.62	1'221'699.41
D.08	2'687'017.50	1'221'696.62
D.09	2'687'022.14	1'221'694.75
Baufeld D, Unterniveaubauten		
D.03	2'687'028.21	1'221'706.86
D.04	2'687'022.44	1'221'692.58
D.05	2'686'999.45	1'221'701.87

Koordinate Baufeld G

Punkt Nr.	Koordinate X (LV95)	KoordinateY (LV95)
Baufeld G		
G.03	2'687'029.92	1'221'675.32
G.04	2'687'028.43	1'221'668.07
G.05	2'687'025.59	1'221'668.66
G.06	2'687'024.29	1'221'662.29
G.12	2'687'004.89	1'221'666.27
G.13	2'687'007.48	1'221'678.90
G.14	2'687'016.00	1'221'677.15
G.15	2'687'016.20	1'221'678.13
Baufeld G, Unterniveaubauten		
G.01	2'687'008.18	1'221'682.33
G.02	2'687'030.42	1'221'677.77
G.07	2'687'023.78	1'221'659.84
G.08	2'687'013.69	1'221'661.91
G.09	2'687'013.19	1'221'659.46
G.10	2'687'002.42	1'221'661.67
G.11	2'687'003.42	1'221'666.57

Koordinate Baufeld E3

Punkt Nr.	Koordinate X (LV95)	KoordinateY (LV95)
Baufeld E3		
E3.01	2'687'038.46	1'221'702.72
E3.02	2'687'053.52	1'221'700.68
E3.03	2'687'053.84	1'221'703.06
E3.04	2'687'069.20	1'221'700.98
E3.05	2'687'067.22	1'221'686.31
E3.06	2'687'052.35	1'221'688.32
E3.07	2'687'052.02	1'221'685.85
E3.08	2'687'036.46	1'221'687.95

Koordinate Baufeld H

Punkt Nr.	Koordinate X (LV95)	KoordinateY (LV95)
Baufeld H		
H.03	2'687'062.56	1'221'669.86
H.04	2'687'061.71	1'221'662.51
H.05	2'687'058.83	1'221'662.84
H.06	2'687'058.08	1'221'656.38
H.11	2'687'038.41	1'221'658.66
H.12	2'687'039.89	1'221'671.47
H.13	2'687'048.54	1'221'670.47
H.14	2'687'048.65	1'221'671.47
Baufeld H, Unterniveaubauten		
H.01	2'687'040.29	1'221'674.95
H.02	2'687'062.84	1'221'672.34
H.07	2'687'057.80	1'221'653.90
H.08	2'687'047.56	1'221'655.08
H.09	2'687'047.28	1'221'652.60
H.10	2'687'037.84	1'221'653.69

Gemeinde Unterägeri

Kanton Zug
EINGANG
23/057
– 5. April 2023
Gemeinde Unterägeri
Abteilung Bau

Einfacher Bebauungsplan "Schönwart" 1:500

Parzelle	117	Adresse	Schönwart, CH-6314 Unterägeri
Plannummer	2010-ARC-1003.5.1-02	Erstelldatum	21.10.2022
Masstab	1:500, 1:1000	Rev. Datum	02 - 30.03.23

1. Öffentliche Auflage vom 13.04.23 bis 12.05.2023

Publiziert im Amtsblatt
13.04.2023
20.04.2023

Bescheinigt von der Abteilung Planung/Bau

Vom Gemeinderat beschlossen am 16.08.2023

Der Gemeindepräsident:

Publiziert im Amtsblatt

Der Gemeindeschreiber:

Bescheinigt von der Abteilung Planung/Bau