



Gemeinde Walchwil

Kanton Zug

Einfacher Bebauungsplan Lauihofrain (eBP)

Massstab 1:500 - Gemäss §32^{bis} des PBG Kt. Zug vom 01.01.2019

Abteilung Planung/Bau

Der Abteilungsleiter

Walchwil, Datum

Michael Ferrari

Plan Nr. 088_01

Datum: 07.09.2021

Format: A1 (840x594)

Gez.: PA/MF/AHA

Vom Gemeinderat genehmigt am

Walchwil, Datum

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindevizepräsident:

Stefan Herrmann

René Arnold

Publiziert im Amtsblatt Nr.:

Bescheinigt von der Abteilung Planung/Bau

1. Öffentliche Auflage im

vom

bis

6 BESTIMMUNGEN ZUM EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN LAUIHOFRAIN

Ziff. 1 Grundlagen

- Verbindlicher Bestandteil des einfachen Bebauungsplans Lauihofrain bildet nur das nachfolgende Regelwerk mit dem dazugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500.
- Der vorliegende einfache Bebauungsplan basiert auf den am 25. Juni 2018 bewilligten Quartiergestaltungsplan Lauihof (QGP 2) und dessen Erläuterungsbericht. Im Quartiergestaltungsplanverfahren konnte davon ausgegangen werden, dass eine Arealbebauung umzusetzen ist. Die revidierten kantonalen Baugesetze verlangen aber seit dem 1. Januar 2019 Arealbebauungen mit dem einfachen Bebauungsplan abzulösen.
- Mit Ausnahme der Berechnung der Ausnützung ist der vorliegende Sondernutzungsplan nach neuem kantonalen Recht zu beurteilen (V PBG §742). Sämtliche neue Begriffe und Messweisen sind anzuwenden.

Ziff. 2 Elemente

- Der einfache Bebauungsplan regelt die folgenden Elemente:
- Die Baufelder mit Angabe der maximalen Bauhöhe und deren Bautypen.
 - Die Freiräume innerhalb des einfachen Bebauungsplans sowie deren Übergänge.
 - Die Erschliessung des Quartiers durch die projektierte Quartierstrasse, die Anschlüsse für den motorisierten Individualverkehr, die Zufahrt für Anlieger, die Parkierungsanlagen, sowie öffentliche Verbindungen für den Fuss- und Radverkehr.
 - Die Ver- und Entsorgung des geplanten Quartiers.

Ziff. 3 Baufelder

- Dem einfachen Bebauungsplan liegt eine Ausnützungsziffer von 0.384 (0.32 + 20%) zu Grunde.
- Gebäude sind nur innerhalb der dargestellten Baufelder zulässig. Es sind insgesamt sechs Baufelder für Mehrfamilienhäuser, vier Baufelder für Einfamilienhäuser und zwei gestufte Baufelder für Terrassenhäuser vorgesehen.
- Jedes Baufeld ist mit einer maximalen Höhenkote (m. ü. M.) versehen. Diese Höhenkote definiert den maximal höchsten Punkt der obersten Dachfläche inklusive Isolation und Dachhaut; Dachränder und alttägliche Brüstungen sind davon nicht betroffen. Unter Einhaltung der maximalen Höhenkote sind die Geschosshöhen frei einteilbar (maximal zwei Vollgeschosse plus Attikageschoss).
- Die Ausrichtung der Baufelder ist zu beachten.

Ziff. 4 Dachgestaltung

- Flachdächer sind wo diese nicht begehbar sind intensiv zu begrünen. Bereiche von Photovoltaikanlagen sind davon ausgenommen.
- Technische Dachaufbauten sind auf ein Minimum zu beschränken.

Ziff. 5 Farb- und Materialkonzept

- Für sämtliche Gebäudetypen gilt folgendes übergeordnetes Farb- und Materialkonzept:
- Zu verwenden sind möglichst naturnahe Materialien und Farben.
 - Es ist eine zurückhaltende, kubische Architektur im Einzelkörper umzusetzen.
 - Sämtliche von aussen sichtbaren und bewohnten Geschosse eines Baukörpers sind gleich zu materialisieren (Untergeschoss, Vollgeschoss und Dachgeschoss).

Ziff. 6 Freiraumkonzept

- Die Freiräume gliedern sich in folgende Elemente:
 - Quartierstrasse und Vorfahrten, Begegnungsfläche mit Quartierzentrum, intensive und extensive Aussenraumnutzung sowie einem naturnahen Aussenraum entlang der Waldränder als ökologische Ausgleichsfläche.
- Die Kombination von Erschliessungsstrasse mit Fuss- und Radwegen ist mit einer Strassenraumgestaltung, die eine hohe Qualität und Sicherheit für die Langsamverkehrsteilnehmer sicherstellt umzusetzen.
- Innerhalb der drei Begegnungsflächen sind attraktive Fusswegverbindungen zu den Hauseingängen mit Aufenthaltsbereichen zu erstellen. Mindestens an einem Ort soll ein angemessenes Quartierzentrum entstehen mit einer Sitzgelegenheit als Treffpunkt.
- Der unmittelbare Freiraum um die Häuser kann aktiv genutzt und entsprechend gestaltet werden. Das ganze Quartier soll in einem parkähnlichen intensiv benutzten Aussenraum eingebettet sein.
- Entlang der Waldränder entsteht eine naturnahe, ökologische Ausgleichsfläche als Übergang zum Waldgebiet.

Ziff. 7 Quartierstrasse

- Die Quartierstrasse ist als öffentliche Erschliessungsstrasse mit einer Fahrspur in Kombination mit einer Rad- und Fusswegnutzung zu konzipieren.
- Die Quartierstrasse schliesst an die Oberdorfstrasse an. Eine alttägliche Verbindung zur Surestrasse muss als Serviceverbindung vorgesehen werden.
- Innerhalb der Quartierstrasse sind mindestens zwei Kreuzungspunkte (PW-LW) auszubilden, diese können mit Einfahrten kombiniert sein. Am oberen Ende der Quartierstrasse ist eine Wendemöglichkeit vorzusehen.

Ziff. 8 Parkierung

- Die Anzahl der Abstellplätze richten sich nach der Bauordnung.
- Oberirdische Parkfelder für Besucher sind an den bezeichneten Standorten zulässig.
- Abstellplätze für Bewohner sind in Einstellhallen anzuordnen.

Ziff. 9 Veloabstellplätze

- Die Abstellplätze sind so anzulegen, dass sie auf kurzem und sicherem Weg zu den jeweiligen Nutzungen fahrend erreicht werden können.
- Die Bedarfsermittlung ist gemäss VSS-Norm vorzunehmen.
- Die Veloabstellplätze können über die Sammelgarageneinfahrten erreicht werden.

Ziff. 10 Fuss- und Radwege

- Die topografischen Verhältnisse lassen keine verhältnismässige Umsetzung von behindertengerechten Fuss- und Radwegen zu.
- Nebst der Quartierstrasse, welche auch als Fuss- und Radweg benutzt wird, führen an dieser angeschlossene öffentliche Fusswege durch die Baugruppen.

Ziff. 11 Energieversorgungskonzept

- Innerhalb des Bebauungsperimeters sind Bauten zu erstellen, die einen geringen Energiebedarf vorweisen (Minergie- oder vergleichbarer Baustandard).
- Die Bauten sind mit einem hohen Anteil an erneuerbaren Energien zu versorgen.

Ziff. 12 Abwasserkonzept

- Schmutzwasser und Meteorwasser sind zu trennen und unter der neu zu bauenden Quartierstrasse in das öffentliche Trennsystem in die Oberdorfstrasse zu führen.
- Das anfallende Hangwasser wird nach Möglichkeit entlang der Strassenentwässerung abgeführt. Als alternative wird eine Ableitung in den nördlichen Bach geprüft.

Ziff. 13 Abfallentsorgung

- Das Abfallentsorgungskonzept ist in Zusammenarbeit mit der Gemeinde und dem ZEBA (Zweckverband der Zuger Gemeinden für die Bewirtschaftung von Abfällen) zu entwickeln.
- Ist die Errichtung von Unterflurcontainern umsetzbar, so ist eine solche Lösung zu prüfen.

Ziff. 14 Lärmschutz

- Im Rahmen der Baugesuche ist nachzuweisen, dass die Planungswerte eingehalten werden.

Ziff. 15 Inkrafttreten

- Der Quartiergestaltungsplan tritt nach der Beschlussfassung des Gemeinderates von Walchwil in Kraft.

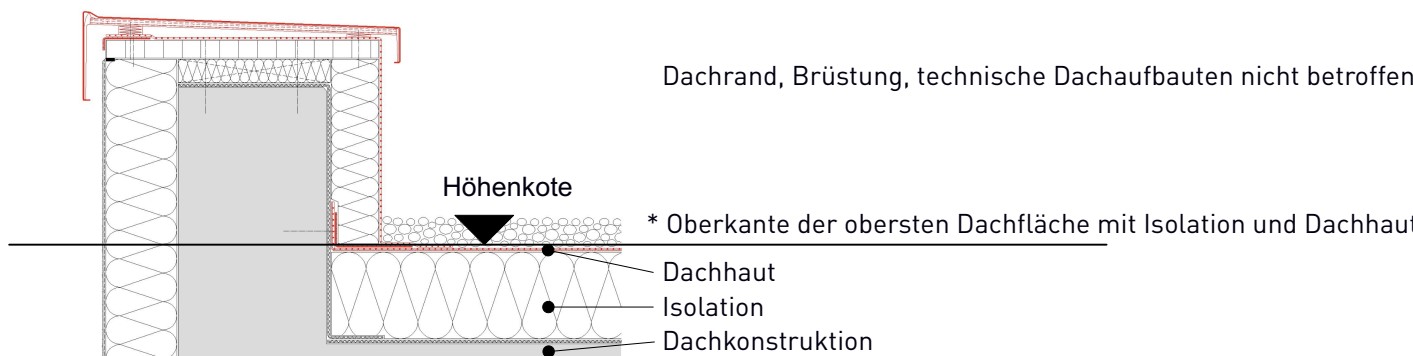


Festlegungen

- Planungsperimeter
- Baufeld
- Baufeld Terrassenhaus
- maximale Höhe m.ü.M. (Oberkante der Dachfläche mit Isolation und Dachhaut)
- Projektierte Gebäude
- geplante Quartierstrasse (durchschnittliches Gefälle 12%)
- Hauszufahrt
- Vorfahrten / Einfahrten
- Begegnungsfläche (attraktive Gestaltung der Wege, Verweilbereiche und Hauseingangsbereiche)
- Zufahrt Tiefgarage (Lage schematisch)
- Quartierzentrum (Treffpunkt mit Sitzbank und Spielbereich für Kinder)
- Öffentlicher Rad- und Fussweg (Lage schematisch)
- Öffentlicher Fussweg (Lage schematisch)
- Adressierung / Hauszugänge (Lage schematisch)
- Intensive Aussenraumnutzung (Gärten und Sitzplätze, Hecken und Kleingehölze mit Rasenflächen)
- Extensive Aussenraumnutzung (Parkähnlicher Aussenraum, Wiesenfläche mit Baumgruppen)
- Naturnaher Aussenraum (Übergang zum Waldrand, ökologisch wertvoll)
- Standort für mindestens ein Besucherparkplatz (Lage schematisch)
- Kreuzungsmöglichkeit
- Wendemöglichkeit
- Verbindung für Langsamverkehr (kein Durchgangsverkehr für MIV)
- Standort Entsorgung mit Unterflurcontainer (Lage schematisch)

Information

- Verteilung aGF
- Waldabstandslinie
- Strassenbaulinie
- Grenzabstandslinie
- 4m Strassenabstand Quartierstrasse
- Bestehende Gebäude
- Gewässer
- Wald





Gemeinde Walchwil

Kanton Zug

Einfacher Bebauungsplan Lauihofrain (eBP)

Massstab 1:500 - Gemäss §32^{bis} des PBG Kt. Zug vom 01.01.2019

Abteilung Planung/Bau

Der Abteilungsleiter

Walchwil, Datum

Michael Ferrari

Plan Nr. 088_01

Datum: 07.09.2021

Format: A1 (840x594)

Gez.: PA/MF/AHA

WA-2020-045

Vom Gemeinderat genehmigt am

Walchwil, Datum **20. Sep. 2021**

Der Gemeindepräsident:

Stefan Herrmann

Der Gemeindeschreiber:

René Arnold

Publiziert im Amtsblatt Nr.:

Bescheinigt von der Abteilung Planung/Bau

1. Öffentliche Auflage im

vom **26. Juni 2020**

bis **27. Juli 2020**

6 BESTIMMUNGEN ZUM EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN LAUIHOFRAIN

Ziff. 1 Grundlagen

- 1 Verbindlicher Bestandteil des einfachen Bebauungsplans Lauihofrain bildet nur das nachfolgende Regelwerk mit dem dazugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500.
- 2 Der vorliegende einfache Bebauungsplan basiert auf den am 25. Juni 2018 bewilligten Quartiergestaltungsplan Lauihof (QGP 2) und dessen Erläuterungsbericht. Im Quartiergestaltungsplanverfahren konnte davon ausgegangen werden, dass eine Arealbebauung umzusetzen ist. Die revidierten kantonalen Baugesetze verlangen aber seit dem 1. Januar 2019 Arealbebauungen mit dem einfachen Bebauungsplan abzulösen.
Mit Ausnahme der Berechnung der Ausnützung ist der vorliegende Sondernutzungsplan nach neuem kantonalen Recht zu beurteilen (V PBG §742). Sämtliche neue Begriffe und Messweisen sind anzuwenden.

Ziff. 2 Elemente

Der einfache Bebauungsplan regelt die folgenden Elemente:

- 1 Die Baufelder mit Angabe der maximalen Bauhöhe und deren Bautypen.
- 2 Die Freiräume innerhalb des einfachen Bebauungsplans sowie deren Übergänge.
- 3 Die Erschliessung des Quartiers durch die projektierte Quartierstrasse, die Anschlüsse für den motorisierten Individualverkehr, die Zufahrt für Anlieger, die Parkieranlagen, sowie öffentliche Verbindungen für den Fuss- und Radverkehr.
- 4 Die Ver- und Entsorgung des geplanten Quartiers.

Ziff. 3 Baufelder

- 1 Dem einfachen Bebauungsplan liegt eine Ausnutzungsziffer von 0.384 (0.32 + 20%) zu Grunde.
- 2 Gebäude sind nur innerhalb der dargestellten Baufelder zulässig. Es sind insgesamt sechs Baufelder für Mehrfamilienhäuser, vier Baufelder für Einfamilienhäuser und zwei gestufte Baufelder für Terrassenhäuser vorgesehen.
- 3 Jedes Baufeld ist mit einer maximalen Höhenkote (m ü. M.) versehen. Diese Hö-