25 / 129

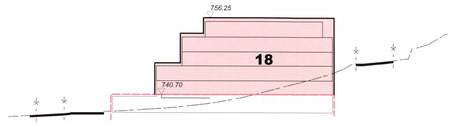
EINGANG

- 1. Juli 2026

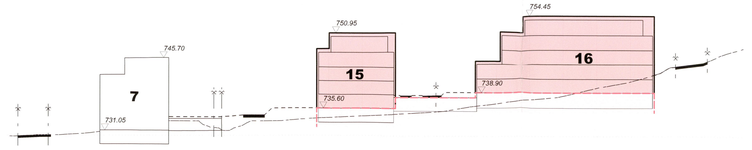
Gemeinde Unterägeri
Abteilung Bau



Schnitt Baubereich 20
1 Attikageschoss
3 Vollgeschosse

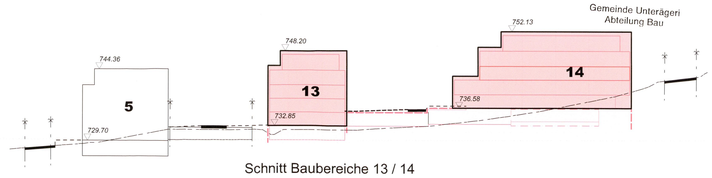


Schnitt Baubereich 18
1 Attikageschoss
4 Vollgeschosse



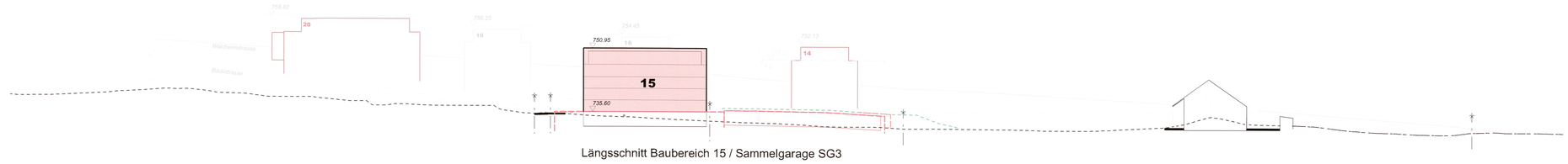
Schnitt Baubereiche 15 / 16
1 Attikageschoss
4 Vollgeschosse

1 Attikageschoss
4 Vollgeschosse



Schnitt Baubereiche 13 / 14
1 Attikageschoss
4 Vollgeschosse

1 Attikageschoss
4 Vollgeschosse



Längsschnitt Baubereich 15 / Sammelgarage SG3
1 Attikageschoss
4 Vollgeschosse

Bestimmungen

Zweck

1. Der Einfache Bebauungsplan Schützenmatt bezweckt:
   - die Überführung des Arealbebauungsplans Schützenmatt zweite Etappe zusammen mit einer ergänzenden und darauf aufbauenden dritten Etappe mittels eines einfachen Bebauungsplanes über beide Bauetappen zusammen.
   - die Sicherung einer orabezogen städtebaulich hochwertigen Siedlungsstruktur und einer Wohnüberbauung von architektonisch hoher Qualität.
   - eine kontextvernetzte Erschliessung für öffentlich und privaten Fuss- und Fahrverkehr
   - eine hohe Qualität der Frei- und Aufenthaltsräume.

Geltungsbereich

2. Der Perimeter umfasst die Grundstücke GS 815, 2369, 2368, 2367, 2366 sowie einem Anteil von GS 420 mit einer Gesamtfläche von 10'661 m2

Etappierung und Ausnutzung

3. Vom Richtprojekt darf vorbehältlich der Bestimmungen des Bebauungsplans, sowie des übergeordneten Rechts nur abgewichen werden, wenn qualitativ insgesamt wiederum eine zumindest gleichwertige und überzeugende Lösung erzielt wird.
4. Die Ausnützungsberechnung erfolgt gesamthaft für den ganzen Geltungsbereich und ungeachtet der Parzellierung.

Bebauung

5. Hochbauten dürfen nur in den dafür bezeichneten Baubereichen 13, 14, 15, 16, 18 und 20 erstellt werden. Sammelgaragen dürfen nur innerhalb der dafür bezeichneten Bereiche SG2, SG3 und SG4 erstellt werden. Ausnahme bilden Untergeschosse, Infrastrukturelemente, sowie Kleinbauten wie etwa Velo-, Abstellräume und Räume für den Personenaufenthalt.
6. Angaben Baubereich: Bei Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorgaben, besitzen die Baubereiche für Hochbauten eine Flexibilität plus / minus 1.5 m.
7. Abweichende Bestimmungen werden im Rahmen der Sondernutzungsplanung gemäss PBG § 32 b bis* wie folgt geltend gemacht:
   - Die maximal zulässige Geschosszahl wird um 1 Geschoss zur Regelbauweise erhöht.
   - Die gesamte Ausnutzung wird um maximal 20 % gegenüber der Einzelbauweise erhöht.
   - Die maximal zulässige Gebäudelänge wird um weniger 50 % überschritten werden.
8. Die definierte EG-Kote kann im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Vorgabe angepasst werden.
9. Baubereich 20 grenzt an den Gewässerraum des Bödlibachs. Das kantonal gültige Gesetz BGS 731.1 (GewG Kanton Zug) ist zwingend einzuhalten.

Gestaltung

10. Das Richtprojekt vom 12.08.2025 ist für die Beurteilung der gestalterischen Qualität. (Stellung, kubische Gliederung, Geschossigkeit und architektonischer Ausdruck), sowie der Umgebung im Bewilligungsverfahren wegleitend.
11. Alle Aussenräume, Anlagen und Bauten sind hinsichtlich Gliederung, Einordnung, Materialwahl und ökologischen Werten so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erstaht.
12. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind detaillierte Material- und Farbkonzepte vorzulegen.
13. Der Baubereich 20 liegt in direkter Nachbarschaft zum denkmalgeschützten Bödlihaus auf GS 2271. Aus Rücksicht auf diese historisch wertvolle Baute wird durch den Baubereich ein erhöhter Gebäudeabstand garantiert. Die maximale Geschossigkeit wird in diesem Baubereich zudem auf drei Vollgeschosse und ein Attikageschoss beschränkt.
14. In jenen Bereichen, in welchen die Einstellhalle über Terrain in Erscheinung tritt, ist auf eine besonders gute Gestaltung der Begrenzungsränder zu achten. Brüstungen und Absturzsicherungen sind dabei gestalterisch zu integrieren.

Dachgestaltung

15. Nicht begehbare Flächen von Flachdächern sind zu begrünen.
16. Technisch bedingte Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie sich in die Gesamtgestaltung einpassen oder zur Gewinnung erneuerbarer Energien genutzt werden.

Erschliessung

17. Das Parkierungsangebot für Anwohner und Beschäftigte ist in gemeinsamen Sammelgaragen vorzusehen. Ausserhalb der Sammelgaragen sind nur Besucher- und Kundenparkplätze zulässig. Diese sind ebenfalls in die Umgebungsgestaltung einzubinden.
18. Die Zu- und Wegfahrten der Einstellhalle dürfen nur über die gekennzeichnete Fläche erfolgen.
19. Die quartierinternen Fusswege sind über Bödlistrasse mit dem bestehenden Wegnetz verbunden. Sie sind gleichzeitig Not-und Rettungswege.
20. Die Veloabstellplätze sind im Aussenbereich und im Untergeschoss angemessen zu verteilen. Pro Wohnung sind drei Veloabstellplätze umzusetzen.
21. Die Überbauung befindet sich bereichsweise in der ÖV-Gütekklasse B bzw. der Gütekklasse C. Die maximale Parkplatzanzahl hat den Vorgaben zu entsprechen

Freiraum

22. Die Umgebung ist allen Bewohnern zugänglich zu machen. Das gekennzeichnete Wegnetz soll die Verbindung der einzelnen Baubereiche innerhalb der Parzelle ermöglichen. Für die im Plan gekennzeichneten Flächen gilt ein Anwendungsspielraum von 5 m.
23. Begrünte Flächen sind naturnah zu gestalten, insofern sie nicht als Spielflächen dienen. Es sind nach Möglichkeit standortgerechte, einheimische Pflanzen zu verwenden.
24. Erstang der Quartierwege sind an bezeichneten Standorten verschiedenartige Spiel-, Schatten- und Ruheflächen für das Quartier zu erstellen.
25. Ein detaillierter, aussagekräftiger Umgebungsplan - mit geeigneten Standorten zu Hochstämmer - ist dem Baugesuch beizulegen.

Entsorgung

26. Die Entsorgung von Abfall und Grünabfall des Bebauungsplanperimeters Schützenmatt ist innerhalb des neuen Bebauungsplans "Schützenmatt" umzusetzen.

Schlussbestimmungen

27. Sofern dieser Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gilt die kommunale Bauordnung und die übergeordnete

Gesetzgebung

38. Der Gemeinderat kann unwesentliche Abweichungen im Sinne von § 31 VPBG in eigener Kompetenz genehmigen.

Unterägeri — Kanton Zug

einfacher Bebauungsplan Schützenmatt

1:500

Plan Nr: 1004_4 - 01
Basis Plan Nr: Arealbebauung Bödlistrasse (Ordnerwahl 61.1 ehem. Bödlistrasse 161.0) / Arealbebauung Schützenmatt (Ordnerwahl 61.161.15)
Datum: 12.08.2025 (rev. 30.06.2026)

Publikation im Amtsblatt
Vom: 09. Oktober 2025
bis 07. November 2025

Öffentliche Auflage auf der Bauabteilung
Vom:
Bis:

Vom Gemeinderat beschlossen am: 26.08.2026
Der Gemeindepräsident: i.V.
Der Gemeindeschreiber:

Legende

Festsetzungsinhalt

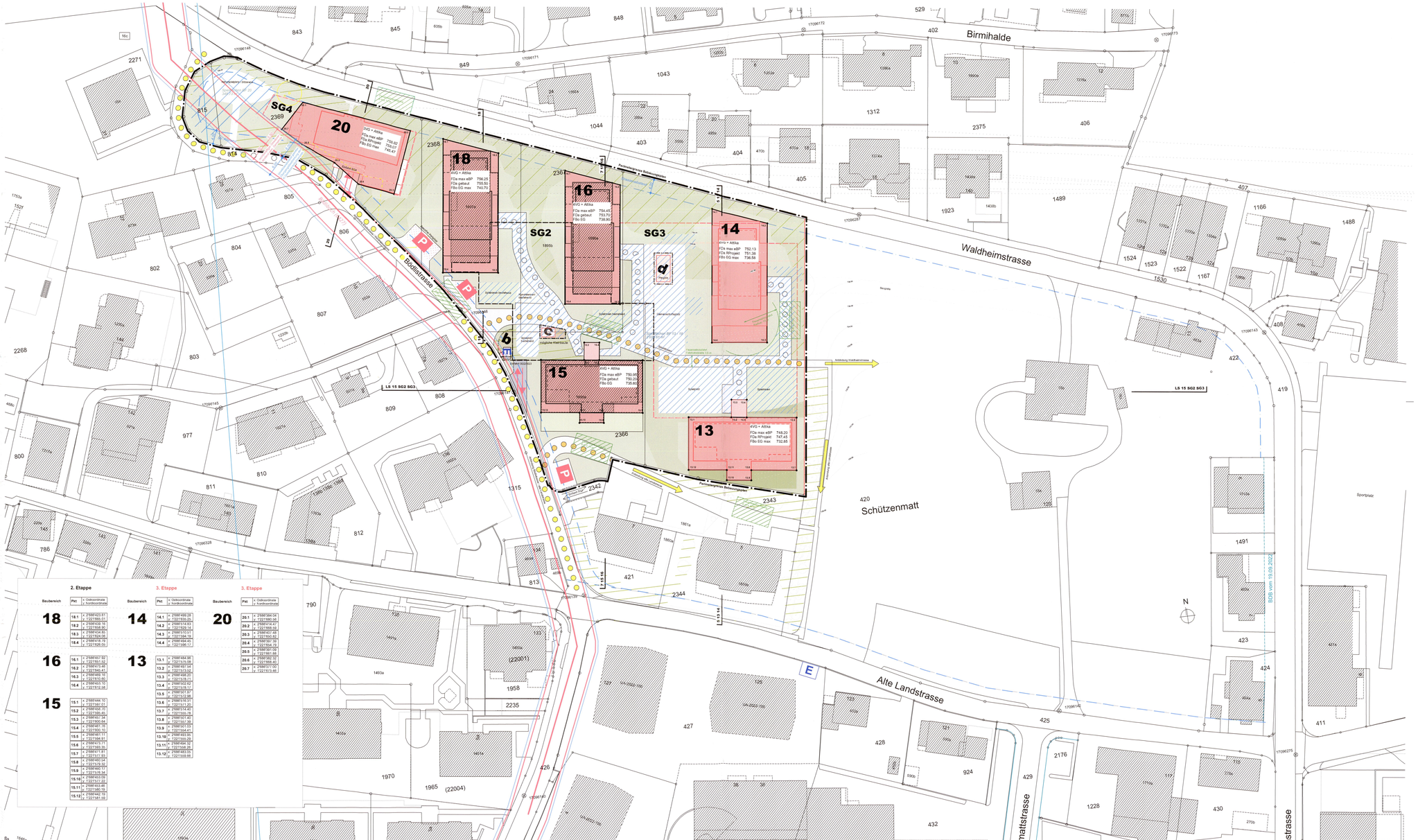
- Geltungsbereich
- 20 Baubereiche Hochbauten
- a Baubereiche Kleinbauten
- SG2 Baubereiche Sammelgaragen
- Zu- und Wegfahrten zu Sammelgaragen
- Feuerwehrstellflächen / Rettungsgassen (Lage schematisch)
- Fusswege / öffentliche Durchwegung (Lage schematisch)
- P Oberirdische Parkplätze (unversiegelt) (Lage schematisch)
- E Entsorgungsstelle (Lage schematisch)

Orientierungsinhalt

- Bestehende Gebäude
- Abzubrechende Bauten
- Richtprojekte (schematisch bestehend / neu)
- Gewässer (offen / eingedolt)
- Gewässerabstand (künftig / aktuell anzuwendend gem. UsB V GewG)
- begrünte Freiflächen / Gehölze (Lage schematisch)
- Spiel- und Begegnungsbereich (Lage schematisch)
- Spielstrasse / Gemeinschaftsplätze (Lage schematisch)
- Spielrasen / Spielplatz (Lage schematisch)
- Strassenabstand

Bestimmungen:

1. Kleinbauten gemäss §18 V PBG können ausserhalb der Baubereiche liegen.
2. Vor- und rückspringende Gebäudeteile gemäss § 21 V PBG dürfen bis auf eine Tiefe von 1.50 m über die Baubereiche hinausragen.



2. Etappe		3. Etappe		3. Etappe	
Baubereich	Pkt	x Ostkoordinate / y Nordkoordinate	Baubereich	Pkt	x Ostkoordinate / y Nordkoordinate
18	18.1	x 2'686'423.61 / y 1'221'865.01	14	14.1	x 2'686'489.28 / y 1'221'835.20
	18.2	x 2'686'439.19 / y 1'221'858.90		14.2	x 2'686'514.83 / y 1'221'826.14
	18.3	x 2'686'434.85 / y 1'221'824.06		14.3	x 2'686'510.31 / y 1'221'894.19
	18.4	x 2'686'418.79 / y 1'221'829.09		14.4	x 2'686'484.10 / y 1'221'886.17
16	16.1	x 2'686'457.92 / y 1'221'853.52	13	13.1	x 2'686'484.98 / y 1'221'879.58
	16.2	x 2'686'473.48 / y 1'221'845.43		13.2	x 2'686'487.04 / y 1'221'873.69
	16.3	x 2'686'469.16 / y 1'221'833.50		13.3	x 2'686'496.20 / y 1'221'903.03
	16.4	x 2'686'453.09 / y 1'221'812.56		13.4	x 2'686'502.03 / y 1'221'925.17
15	15.1	x 2'686'444.10 / y 1'221'581.01		13.5	x 2'686'501.07 / y 1'221'372.89
	15.2	x 2'686'456.40 / y 1'221'588.20		13.6	x 2'686'516.51 / y 1'221'921.20
	15.3	x 2'686'450.94 / y 1'221'600.04		13.7	x 2'686'514.43 / y 1'221'927.02
	15.4	x 2'686'461.16 / y 1'221'600.10		13.8	x 2'686'501.40 / y 1'221'901.30
	15.5	x 2'686'461.11 / y 1'221'594.61		13.9	x 2'686'501.03 / y 1'221'904.42
	15.6	x 2'686'473.71 / y 1'221'594.61		13.10	x 2'686'493.95 / y 1'221'920.29
	15.7	x 2'686'471.83 / y 1'221'577.89		13.11	x 2'686'484.32 / y 1'221'898.20
	15.8	x 2'686'460.04 / y 1'221'579.32		13.12	x 2'686'483.09 / y 1'221'908.93
	15.9	x 2'686'460.17 / y 1'221'576.34			
	15.10	x 2'686'453.09 / y 1'221'580.48			
	15.11	x 2'686'452.44 / y 1'221'580.18			
	15.12	x 2'686'442.19 / y 1'221'581.05			