

Gemeinde Neuheim



Kanton Zug

Erweiterung

Bebauungsplan Sihlbrugg

1:500

Plan Nr.: 0303.002

Ersetzt Plan Nr.:

Datum: 07.04.2010 / 1

Vom Gemeinderat beschlossen am: 2.6.2010

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindevizepräsident:

Von der Baudirektion (Vom Amt für Raumplanung) vorgeprüft am: 22. SEP. 2010

Der Baudirektor (Kantonplaner):

1. Publikation im Amtsblatt Nr.: 34 Vom: 2.3.2010

1. öffentliche Auflage auf der Bauabteilung Vom: 2.3.2010 Bis: 2.3.2010

An der Urneabstimmung beschlossen am: 11. DEZ. 2010

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindevizepräsident:

2. Publikation im Amtsblatt Nr.: 5 Vom: 3.1.2011

2. öffentliche Auflage auf der Bauabteilung Vom: 3.1.2011 Bis: 1.5.2011

Von der Baudirektion genehmigt am: 3. APR. 2011

Der Baudirektor:

Sonderbauvorschriften:

Bebauungsplan Gemeinde Neuheim

Art. 1 Bestandteile / Verbindlichkeit

1. Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke Nr. 289, 296, 297, 346 und 523 sowie Teilflächen der Parzellen Nr. 246 und Nr. 371 und Randbereiche der Kantonsstrassenparzelle 248

Hinweis: Für das Grundstück Nr. 2345 gelten die Bestimmungen der Bauordnung Baar.

Der Bebauungsplan enthält folgende Unterlagen:
Bebauungsplan Sihlbrugg Mst. 1:500 vom 10.03.2004 rev. 28.06.2004
Sonderbauvorschriften (SBV) Bebauungsplan Sihlbrugg vom 10.03.2004 rev. 28.06.2004
Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan Sihlbrugg mit Projektstudien
(Bauplan/Verkehr/Umgebung) vom 10.03.2004 rev. 28.06.2004
Situation mit Höhenkurven Mst. 1:500 (Plan Nr. 1148/8) vom 08.03.1996
Modell Mst. 1:500 vom 10.03.2004

2. Der Bebauungsplan und die dazugehörigen Sonderbauvorschriften sind verbindlich. Die übrigen Unterlagen gelten als vorgehend.

3. Wo dies im Bebauungsplan und Sonderbauvorschriften nicht abweichend geregelt ist, gilt die Bauordnung der Einwohnergemeinde Neuheim sowie die übergeordnete kantonale Gesetzgebung mit ihren Verordnungen.

Art. 2 Geltungsbereich

1. Die Sonderbauvorschriften (SBV) gelten für das im Bebauungsplan Sihlbrugg bezeichnete Gebiet.

2. Bei Bauten die auf der gemeinsamen Gemeindegrenze von Neuheim und Baar stehen, ist eine Baubewilligung beider Gemeinden erforderlich. Die Federführung obliegt der Gemeinde mit dem grösseren im Verfahren erfassten Gebäudegrundflächenanteil.

Art. 3 Zweck

Mit dem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen geschaffen werden für:
eine geordnete Nutzungszuweisung;
eine zweckmässige Erschliessung;
städtisch und architektonisch gut gestaltete Bauten und Anlagen;
eine gute Eingliederung der Bauten und Anlagen in das Siedlungs- und Landschaftsbild;
die gesamtheitliche und stufenweise Realisierung der Bauten und Anlagen.

Art. 4 Bebauungsvorschriften

1. Das Bebauungsplangebiet ist in die Teilgebiete Neuheim Süd und Neuheim Nord und diese wiederum in die Baubereiche A, B und C1 gegliedert.

2. Es gelten folgende Bestimmungen:

Baubereich	zulässige Nutzung	max. zulässige Baumasse	max. zulässige Gebäudehöhe
A	G+H+W ¹⁾	14450 m ³	556.50 m ü. M.
B	G+T	38700 m ³	550.00 m ü. M.
B1	G+T	38700 m ³	556.50 m ü. M.
C	G+T	38700 m ³	553.50 m ü. M.
D	G+W	Bestand	Bestand

¹⁾ Die Wohnnutzung im Bereich A ist begrenzt auf maximal 350 m² Wohnanteil

²⁾ Durch einen Baumassentransfer zu Gunsten von C1 und zu Lasten von B entsteht eine nicht proportionale Baumassenverteilung welche eine optimale Reaktion auf die topografisch unterschiedlichen Baubereiche ermöglicht.

Bebauungsplan 2010

Legende:

G: Gewerbe, Dienstleistungen, Restauration
H: Hotel T: Tankstelle W: Wohnen

3. Die maximal zulässige Baumasse gibt das maximal mögliche, tatsächliche Gebäudevolumen über dem bestehenden Terrain (Situation mit Höhenkurven Plan Nr. 1148/8) an. Innerhalb der zulässigen Baumasse ist die horizontale Gliederung in eine beliebige Anzahl Geschosse möglich.

4. Unterirdische Bauten sind in den im Baulinienplan definierten Bereichen zulässig.

5. Eine ständige gebundene Wohnung in den Baubereichen B und C1 ist zulässig.

6. Technisch notwendige Dachaufbauten sind in allen Baubereichen zulässig, sofern sie die max. Gebäudehöhe um nicht mehr als 2.50 m überlegen und um die Mähöhe von der Fassade zurückversetzt werden. Beim Baubereich B ist das Zurücksetzen nur von der Zugerstrasse zugewandten Fassade mög.

Art. 5 Gestaltung der Bauten

1. Alle Bauten haben erhöhten architektonischen Anforderungen zu genügen.

2. Die Bauten und Anlagen haben sich gut in das bestehende Siedlungs- und Landschaftsbild einzufügen, insbesondere auch bezüglich Materialisierung und Farbgestaltung.

3. Freiflächen die weder dem Verkehr noch als Ausstellungsfläche dienen sind zu begrünen.

Art. 6 Erschliessung

Die Verkehrserschliessung des Bebauungsplangebietes hat über die im Plan bzw. im künftigen Verkehrs- und Strassenprojekt bezeichneten Stellen zu erfolgen. Bis zur Realisierung erfolgt die Erschliessung über die heutigen Ein- und Ausfahrten.

Art. 7 Parkierung

1. Für die Berechnung der erforderlichen Parkplätze gelten nachfolgende Grundlagen:

Lager und Ausstellung	1 PPK/300 m ² anrechenbare Geschosssfläche
Gewerbe / Handel	1 PPK/100 m ² anrechenbare Geschosssfläche
Dienstleistung (Büro)	1 PPK/30 m ² anrechenbare Geschosssfläche
Restauration / Hotel	1 PPK/20 m ² anrechenbare Geschosssfläche

2. Die maximal 299 Parkplätze verteilen sich folgendermassen auf die verschiedenen Baubereiche:

Baubereich	69PP
Baubereich A	69PP
Baubereich B	70PP
Baubereich C	158PP
Bestehend D	2PP

3. Die Parkplätze für die Baubereiche Neuheim Nord und Gemeinde Baar sind gemeinsam auszuweisen.

4. Nicht als Parkplätze gelten Lager-, Verkaufs- und Ausstellungsflächen von Fahrzeugen.

5. Die Lager-, Verkaufs- und Ausstellungsflächen von Fahrzeugen dürfen zu keinem Zeitpunkt als zusätzliche Parkplätze verwendet werden.

Art. 8 Umgebungsgestaltung

1. Der Umgebungsplan für das Baufeld B1 vom 21. Juni 2013, Plan Nr. 999-01-13 ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans. Bei Neu- oder wesentlichen Erweiterungsbauten in den Baufeldern A, B, C und D ist vorgängig ein Umgebungsplan als verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans zu erlassen.

2. Die vorgesehene Begrünung ist im Bebauungsplan durch Flächenstreu oder Einzelsymbole definiert. Für die Bepflanzung sind einheimische Baum- und Gehölzarten zu verwenden.

3. Die Gebäudeschatten sind extensiv zu begrünen, respektive mit Schotterflächen abzudecken.

4. Die Realisierung des Umgebungsplans für das Baufeld B1 vom 21. Juni 2013, Plan Nr. 999-01-13, ausserhalb des Perimeters des Bebauungsplans ist durch eine privatrechtliche Vereinbarung mit den betroffenen Grundeigentümern sicherzustellen.

Art. 9 Etappierung

Eine Etappierung der Bauprojekte hat in sinnvoller Weise mit Rücksicht auf das zusätzliche Verkehrsaufkommen zu erfolgen.

Art. 10 Inkraftsetzung

Der Bebauungsplan mit Sonderbauvorschriften tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Zug in Kraft.

Legende:

Inhalt des Beschlusses

Bebauungsplanelimeter (Gde Neuheim)
Kat.Nr.: 296, 523, 289, 297, 346, 523, 246, 371, 371

Aufzuhebende Zonengrenze (Gde Neuheim)
Kat.Nr.: 297

Neue Zonengrenze mit B1 (Gde Neuheim)
Kat.Nr.: 297

Erweiterte Nutzfläche für Ausstellung

Einzonung für B1 (Gde Neuheim)

Bestehende Gebäude

Bebaubare Fläche

Erweiterung Bebaubare Fläche B1

553.50

OK Dach in m. ü. M.

Oberirdische Parkierung

Erschliessungsflächen

Sickerfähige Beläge

Begrünte Aussenraum

Grünabgabe

Zu- und Wegfahrten

Ein- und Ausfahrt Parkgaragen (Lage schematisch)

Bestehendes uneingeschränktes öffentliches Fusswegrecht

Neues uneingeschränktes öffentliches Fusswegrecht (Wanderweg)

Bäume (Lage schematisch)

Bestockung "Forst" (Lage schematisch)

Informationsinhalt

zu genehmigende Baulinien

zu genehmigende Unterverbaulinien

Gemeindegrenzen

Parzellengrenzen

Abzubrechende Gebäude

Reserve Baubereich (Gde Baar)
Kat.Nr.: 2345

Sihl mit Fliessrichtung

Wald

Bäume bestehend (Lage schematisch)

Bestockung "Forst" bestehend (Lage schematisch)

Bestockung "Forst" ausserhalb Perimeter (Lage schematisch)

Bestehende Strassen / Trottoirs und neue Ergänzungen

Bushaltestelle bestehend

Bushaltestelle geplant, Lage schematisch

Fussgängerstreifen

Fussgängerbeziehungen Fussgängerstreifen

Reitübergang

