

Änderung Bebauungsplan Neufeld

1:500

Abteilung Planung / Bau
Baar, 8. Sept. 2010

Der Abteilungsleiter:
[Signature]

Vom Gemeinderat verabschiedet am: 8. Sept. 2010
Der Gemeinderatspräsident:
[Signature]

Vorprüfung durch das kantonale Amt für Raumplanung
Zug, 22. Oktober 2010

Der Kantonsplaner: René Hutter

Publiziert im Amtsblatt Nr. 148 + 149
Öffentliche Auflage im Erdgeschoss Rathausstr. 6

beschönigt von der Abteilung Planung / Bau
vom 03. DEZ. 2010
bis 03. JAN. 2011

Vom Gemeinderat im vereinfachten Verfahren genehmigt am 12. JAN. 2011
Der Gemeinderatspräsident:
[Signature]

Publiziert im Amtsblatt Nr. 3+4
Öffentliche Auflage im Erdgeschoss Rathausstr. 6

beschönigt von der Abteilung Planung / Bau
vom 21. JAN. 2011
bis 09. FEB. 2011

Von der Baurektion des Kantons Zug genehmigt am
28. APR. 2011

Verbindlicher Inhalt

Inhalt des Beschlusses

- Erweiterung Baubereich C7
- Umpositionierung oberirdische Parkplätze
- Umpositionierung Feuerwehrrufahrt
- Zusätzlicher Baum
- Änderung der Bestimmung

Unveränderte Bestimmungen

- Geltungsbereich
- Baubereich A max. 8 Vollgeschosse
- Baubereich B max. 5 Vollgeschosse
- Baubereich C max. 5 Vollgeschosse plus 1 Attikageschoss
- Baubereich C max. 1 Vollgeschosse
- Möglichkeit für ober- und unterirdischen Zusammenbau
- max. Kote OK First
- neue Arkadenbaulinien zu genehmigen
- oberirdische Parkierung
- interne Erschliessungsfäche
- Strassen/Trottoirs
- begrünter Aussenraum
- siedlungsinterne Plätze
- einheimische Bäume und Hecken (Lage schematisch)
- Revitalisierung und Verlegung Gewässer
- Fusswegverbindung mit befestigtem Belag
- Fussgängerbereich ohne Parkierungsmöglichkeiten
- Gewässerbereich
- neue Zufahrtsstrassen
- Ein- und Ausfahrt PW Einstellhalle
- öffentliches Radwegrecht
- öffentliches Fahrwegrecht
- öffentliches Fusswegrecht
- siedlungsinterne Fusswegverbindung
- Feuerwehr und allgemeine Notzufahrt

Informationsinhalt

- Richtprojekt
- Tiefgarage Richtprojekt
- Parzellengrenzen
- Zonengrenze WA4 / WA5 (Zonenplan 2005)
- kantonale Radstrecke
- Höhenkote EG (Meereshöhe)
- Fusswegverbindung zu Bushaltestelle
- Hilfslinie Vermessung

Bestimmungen

Zweck

Bebauung / Nutzung			
Bauweisen	Vollgeschosse (BT V PEG)	Attikageschosse (SA V PEG)	Geschossflächen (GF) (m ²) (BA V PEG)
A	8	kein Attikageschoss erlaubt	4740
B	5	kein Attikageschoss erlaubt	4100
C	5	1	29330 (davon min. 1380 m ² Arbeits-nutzung gem. Ziffer 4)
Total			max. 52 270

- Der Bebauungsplan Neufeld bezweckt:
 - den Bau einer gut gestalterten und verdichteten Wohnüberbauung
 - eine besonders gute Gestaltung eines 8-geschossigen Hochhauses
 - die Konzentration eines reduzierten Gewerbesteils auf zwei Einzelbauten sowie das Erdgeschoss der Wohnüberbauung
 - die Schaffung von Quartiersplätzen
 - sowie eine rationelle Erschliessung unter Berücksichtigung der rückwärtigen Erschliessung der Bauten entlang der Zugstrasse.
- Es sind folgende maximale Grundmasse zulässig:
 - Im Baubereich A ist von der Bauerschaft für die Projektierung eines Bauprozesses über 25 m in Zusammenarbeit mit der Gemeinde ein Konkurrenzverfahren unter verschiedenen qualifizierten Architekturbüros durchzuführen. Für ein Gebäude unter 25 m Höhe kann die Gemeinde ein Konkurrenzverfahren unter verschiedenen qualifizierten Architekturbüros verlangen.
- In den Erdgeschossen der Baubereiche C sind Arbeitsnutzungen, sowie ein dem Wohnen dienender Gemeinschaftsraum und Ausstattungen wie Velabestellplätze, Kinderspielflächen, Technik-, Wasch- und Lageräume etc. vorzusehen. Wohnnutzungen und nur individuell nutzbare Wohnräume sind unzulässig. Im Erdgeschoss des Baubereichs C7.1 ist hingegen eine Gastronomie-nutzung für die Öffentlichkeit vorzusehen. Für den Gastronomiebetrieb sind maximal 10 oberirdische Besucherparkplätze zulässig, die nicht 2 zugewandten nutzbaren Seiten der Parkflächen. Von den EG-Flächen (total ca. 3500 m²) dürfen max. 1380 m² für Arbeiter- und Gastronomie genutzt werden. Es ist im Minimum ein Gemeinschaftsraum von mindestens 80 m² Grundfläche zu erstellen.
- Hauptgebäude und auskragende Gebäudeteile sind nur innerhalb des im Plan bezeichneten Baubereichs zulässig. Mit Ausnahme von Grundstück 3921 sind zudem ausserhalb der Baubereiche keine Kleinbauten gestattet. Ausgenommen von dieser Regelung sind Entsorgungsanlagen.
- Wo neue Arkadenbaulinien für das Erdgeschoss festgelegt sind, müssen die Erdgeschosse auf die entsprechende Flucht gestellt werden. Damit ein gedogter Eingangsreich entsteht, haben die Stützflächen der Obergeschosse min. 2 m auszukragen. Die Lichte Höhe zu den nachfolgenden Fussgängerverbindungen hat mindestens 2,4 m zu betragen. Für die Realisierung der Bauten gilt im Erdgeschoss gegenüber der Baulinie ein Projektierungsraum von 0,5 m.
- In Abweichung zur Bauordnung ist im Bebauungsplangebiet gesamtseitig ein minimaler Gewerbesteil von 32% einzuhalten. Die Nutzungsräume für Wohnen und Arbeiten können in Etappen realisiert werden.
- Beim Baubereich B ist mit dem Einverständnis des Eigentümers GS 2597 ein Zusammenbau möglich.

Gestaltung

- Alle Bauten, Anlagen und Freiräume sind architektonisch gut zu gestalten. Besonders hohe Anforderungen gelten für den Baubereich A. Für die Gestaltung der Bauten und der Freiflächen ist das Projekt der Leuchner Partner Architekten bzw. Aspekt & Zwenz Landschaftsarchitekten vom 20.06.2005 vorgehend.
- Die Erdgeschossfassaden der Baubereiche C sollen vorliegend verglast sein. Dem Kollieren von Vögeln mit den grossen Glasfronten ist mit geeigneten Mitteln entgegen zu wirken.
- Im Baubereich C werden die Stützflächen der Gebäude gemäss dem im Bericht beschriebenen Konzept mit vertikalen Farben betont. Die Farben sollen der Aufwindbarkeit der Eingänge sowie der Identifikation der ganzen Siedlung dienen. Für die Bestimmung der Farben ist eine anerkannte Fachperson beizuziehen.
- In den Baubereichen C10, C11 und C12 ist das Attikageschoss um 1,50 m von der faktischen Längsachse zurückzunehmen. Ausnahmen sind Treppenhäuser und Lichte. Die Attika sind an der Schmalseite der Gebäude jeweils bis an die Fassade zu führen. Ausgenommen sind die Baubereiche C1, C4 und C7 zur Grabenstrasse Mitte hin.
- Die im Plan bezeichneten siedlungsinternen Plätze haben eine hohe Aufenthaltsqualität aufzuweisen und sind flexibel nutzbar zu gestalten.
- Alle Bauten sind mit Flachdächern zu versehen. Diese sind zu begrünen, soweit sie nicht von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie beansprucht werden. Alle Dachflächen sind mit aktiver Regenwasser-Retention zu versehen.
- Für die bezeichneten Bäume und Hecken sind vorwiegend einheimische Arten zu verwenden.
- Die Quiebliche Ost und West sind im Bereich des Bebauungsgebietes in Nord-Südrichtung zu verlegen. An Stelle der ursprünglichen Quiebliche Ost und West ist durch Verlegung ein neuer Quieblich gem. Anhang 10 zu schaffen. Im „Gewässerbereich“ haben die ökologischen Funktionsbestandteile des Gewässers und die Entwicklungsmöglichkeiten der Flora und Fauna Vorrang. Grundsätzlich ist nur eine extensive „Raumfüllung“ zu begründeter Erholungsanregung erlaubt. Im „Gewässerbereich“ sind keine bewirtschafteten Bauten und Anlagen erlaubt. Beteiligte Wege sind nicht zugelassen. Die ökologischen Qualitäten sind durch fachgerechte Pflege, Betreuung und Unterhalt nachhaltig zu sichern. Im Falle einer Eingangs des Baubereichs C ist bereits mit der ersten Etappe eine angemessene Übergangslösung einer Baugestaltung zu erstellen. Für die Projektierung des Gewässers sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:
 - Anordnung des Gewässers an das Grundwasser
 - Minerwasser gelangt mögl. reinert in das Gewässer
 - geschwungene Uferlinie des Gewässers
 - ausgerollte Breiten- und Tiefenverläufe
 - ausreichende Angebot an Kleinstrukturen
 - Ausführung unterschiedlicher Bachsohlengestaltungen
 - strukturelle Siedlungsabgrenzung
 - standortgerechte Bepflanzung
 - Wechsel zwischen beschatteten/besonnenen Abschnitten
 - Lenkung der Erholungsnutzung
- Der Gehbereich südlich der Grabenstrasse Mitte ist fußgängerfreundlich zu gestalten. In diesem Bereich darf keine Parkierung vorgesehen werden; der Bereich ist bauch entsprechend zu gestalten.

Erschliessung

- Insgesamt sind max. 439 (400) Parkplätze, davon max. 66 oberirdisch und 373 (300) in Tiefgaragen zu erstellen. Oberirdische Abstellplätze sind mit einem vollständigen Belag zu versehen und dürfen nur in den dafür vorgesehenen Bereichen erstellt werden. Von den max. 439 (400) zu erstellenden PP gehören 279 (314) zum Baubereich C. Die 160 (140) übrigen Parkplätze sind nutzungsabhängig auf die Baubereiche A und B verteilbar, wobei dem Baubereich B maximal 65 (71) Parkplätze zugeteilt werden dürfen. Die 174 Parkplätze im Bereich Verkauf, Dienstleistung und Gewerbe, sind monatlich und leistungswissam ab der ersten Stunde zu bereitstellen.
- Im Baubereich C werden mindestens 370 Velobestellplätze angegeben. Von den 370 Velobestellplätzen sind min. 270 in Velokurven in den Erdgeschossen der Gebäude anzuordnen. Die Velokurven müssen in Eingangsnahe liegen.
- Die Grabenstrasse West ist mit einer Wendemöglichkeit für Kleinwagen auszustatten. An der „rückwärtigen Erschliessung“ ist ein Wendepunkt für 8 m Lieferwagen vorzusehen. Die Wendepunkte sind innerhalb der im Plan bezeichneten Bereiche zu erstellen und in die Umgebungsgestaltung zu integrieren.
- Die Umorientierung der Erschliessung des GS Nr. 1812 hat mit dem Bau des Zufahrtsweges zu den Baubereichen C10 und C11 zu erfolgen.
- Die im Plan bezeichneten, in Nord-Südrichtung verlaufenden Fusswege sind mindestens 2,0 m breit auszuführen. Die in Ost-Westrichtung verlaufenden Fusswege sind mindestens 3,0 m breit auszuführen.
- Ausser den in Ziffer 22 beschriebenen Wegen dürfen keine weiteren befähigten Wege ausgebaut werden, damit möglichst grosse, zusammenhängende Freiflächen geschaffen werden.

Bauordnung

- Soweit der Bebauungsplan keine anders lautenden Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften der jeweiligen Bauordnung. Der Gemeinderat kann im Sinne von § 31 V PEG kleinere Abweichungen vom Bebauungsplan gestatten. Bei Änderungen des Zonenplans oder der Bauordnung ist der Bebauungsplan zu überprüfen.



Schnitt A-A

Schnitt B-B