

Gemeinde Neuheim



Kanton Zug

Bebauungsplan

Neuhof Süd, Anteil GS 761 / Anteil 679 / Anteil 602 (Zonenplanänderung)

1 : 500

Plan Nr:

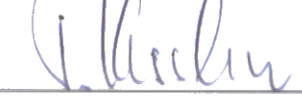
Ersetzt Plan Nr:

Datum:

Vom Gemeinderat beschlossen am:

09. JUNI 2008

Der Gemeindepräsident:



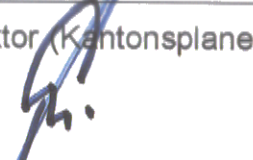
Der Gemeindeschreiber:



Von der Baudirektion (Vom Amt für Raumplanung) vorgeprüft am:

30. JUNI 2008

Der Baudirektor (Kantonsplaner):



1. Publikation im Amtsblatt Nr: 28 Vom: 11. JULI 2008

1. öffentliche Auflage auf der Bauabteilung Vom: 11. JULI 2008 Bis: 11. AUG. 2008

Von der Gemeindeversammlung (vom Gemeinderat) beschlossen am:

10. DEZ. 2008

Der Gemeindepräsident:



Der Gemeindeschreiber:



2. Publikation im Amtsblatt Nr: 2 Vom: 07. APR. 2009

2. öffentliche Auflage auf der Bauabteilung Vom: 07. APR. 2009 Bis: 29. JAN. 2009

Vom Regierungsrat (von der Baudirektion) genehmigt am:

REGIERUNGSRAT

07. APR. 2009

DES KANTONS ZUG

Legende

Verbindlicher Inhalt:

--- --

Perimeter Bebauungsplan

2

Bebaubare Fläche, 2 Vollgeschosse

///

Parkierung unter Terrain (2.UG schematisch)

■

attraktiv gestaltete Erschliessungsfläche inkl. Aufenthalts- und Spielfläche

676.85

Jeweilige max. Dachkote in m. ü. M.

← →

Ein- und Ausfahrt

← →

Ein- und Ausfahrt PW Einstellhalle

○ □ ○

Fuss und Fahrwegerecht

Informativer Inhalt:

■

bestehende Strassen / bestehendes Trottoir

—○—

geplante Parzellengrenze (keine Zonenplanänderung)

RRB 03.04.1990

bestehende Baulinie

gewachsenes Terrain (Schnittdarstellung)

687.30

bestehende Terrainkote in m. ü. M.

687.30

geplante Terrainkote in m. ü. M. (ca.)

■

Begrünter Aussenraum

■

Bäume (Lage schematisch)

■

Heckenartige Bepflanzung (Lage schematisch)

Schemaschnitt A-A 1:500

Schemaschnitt B-B 1:500

Situation 1:500

Bestimmungen

1. PLANERISCHE ZIELE

Der Bebauungsplan legt die massgebenden Randbedingungen fest für eine qualitativ hochstehende Wohnüberbauung, welche der exponierten Lage am Siedlungsrand gerecht wird.

2. ZULÄSSIGES NUTZUNGSMASS

2.1 Definition Nutzflächen

Die zulässigen Nutzflächen umfassen die anrechenbaren Geschossflächen gemäss § 16 Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (VPBG) und zusätzlich die Flächen einer allfälligen, freien Dachgeschossnutzung (§ 16, Abs. 2, lit. c)

Nicht angerechnet werden Flächen von verglasten Veranden, Vorbauten, Balkonen und Terrassen, sofern sie weniger als 15% der festgelegten, maximalen Nutzfläche ausmachen und heiztechnische Installationen fehlen.

2.2 Festgelegte, maximale Nutzfläche:

Baubereich total: 1'396 m2

3. HÖHENKOTEN BAUBEREICH

Die Höhenentwicklung des Baukörpers ist gestaffelt. Die eingeschriebenen Höhenkoten bezeichnen den Dachrand. Geländer und technische Aufbauten dürfen diese Höhen überschreiten.

4. KUBISCHE GESTALTUNG

4.1 Nordfassade

Die Nordfassade ist durch eingezogene, vertikale Fassadenpartien gegliedert (Einzug min. 1.5 m)

4.2 Geschosszahl

Der Baukörper weist zwei Vollgeschosse auf. Ein zusätzliches Attikageschoss oder Dachgeschoss ist nicht zulässig.

4.3 Innenhöfe / Atrien

Der Baukörper weist ein oder zwei Atrien auf (ab Erdgeschoss), welche zusammen eine Fläche ergeben, welche mindestens 15% der durchschnittlichen Vollgeschoss-Nutzfläche beträgt.

4.4 Auskragende Bauteile

Auf den drei Wohnseiten (Süd-, West- und Ostfassade) dürfen zusätzlich zur bebaubaren Fläche auskragende Bauteile wie Erker, Balkone, Vortreppen und Dachvorsprünge angeordnet werden. Die Tiefe der auskragenden Bauteile beträgt höchstens 1.50 m.

5. FARBLICHE GESTALTUNG

Der Baukörper ist durch geeignete Farb- und Materialwahl so zu gestalten, dass dieser sich unauffällig in die Landschaft integriert, vorzugsweise mit erdfarbenen Tönen.

6. PARKIERUNG

6.1 Motorfahrzeuge

Auf dem für Fahrzeuge erreichbaren Niveau (2.UG) sind mindestens 20 (höchstens 26) Parkplätze zu erstellen, davon mindestens 3 Plätze für Besucher frei zugänglich. Einer der geplanten Besucherparkplätze ist behindertengerecht auszubilden.

6.2 Velos und Mopeds

Für Zweiradfahrzeuge sind mindestens 20 Abstellplätze zu erstellen. Diese sind an gut zugänglicher Lage mit Verbindung zu den Treppenhäusern vorzusehen.

7. FREIRAUMGESTALTUNG

7.1 Grundsatz

Der Freiraum ist sorgfältig und mit Bezug auf die angrenzende Landwirtschaftszone zu gestalten.

7.2 Nördliche Grenze

Entlang der nördlichen Grenze soll mit Hilfe einer heckenartigen Bepflanzung (z.B. Wildgehölzhecken) eine räumliche Trennung vom Sportplatz erreicht werden.

8. IMMISSIONEN SPORTBETRIEB UND EINFACH-MEHRZWECKHALLE

Bautechnisch werden angemessene Massnahmen getroffen, welche die Bewohnenden weitgehend von Lärmimmissionen schützen, welche von der Nutzung des Sportplatzes und der Einfach-Mehrzweckhalle auf dem gemeindlichen Grundstück 802 ausgehen (z.B. Lärmschutzfenster, Komfortlüftung, Materialwahl, Orientierung der Sitzplätze).

9. VERHÄLTNIS ZUR BAUORDNUNG

Sofern dieser Bebauungsplan keine Bestimmungen enthält, gilt die jeweilige Bauordnung. Der Gemeinderat kann kleine Abweichungen bewilligen.

Bei Änderungen des Zonenplanes und/oder der Bauordnung ist der Bebauungsplan zu überprüfen.

archetage Architekten ETH / SIA / HTL Lättichstrasse 8 6342 Baar 12.12.2007
rev: 28.02.08 / rev: 29.05.08