



Bebauungsplan "Zehnderhof"

1:500

Plan Nr.: B3P 02
Ersetzt Plan Nr.: B3P 01
Datum: 04.07.2011, rev. 26.07.2012

Vom Gemeinderat beschlossen am: 21. MAI 2012 / 04. MRZ. 2013
Der Gemeindepräsident: *[Signature]*
Der Gemeindevizepräsident: *[Signature]*

Von der Baudirektion / Vom Amt für Raumplanung
vorgeprüft am: Der Baudirektor / Der Kantonsplaner:

1. Publikation im Amtsblatt Nr. 10 und 11
Vom: 08. und 15. März 2013
1. Öffentliche Auflage auf der Bauabteilung
Vom: 08. MRZ. 2013
Bis: 08. APR. 2013

An der Umrissabstimmung zugestimmt
Von der Gemeindeversammlung / Vom Gemeinderat beschlossen am: 24. NOV. 2013
Der Gemeindepräsident: *[Signature]*
Der Gemeindevizepräsident: *[Signature]*

2. Publikation im Amtsblatt Nr. 1 und 2
Vom: 03. und 10. Januar 2014
2. Öffentliche Auflage auf der Bauabteilung
Vom: 03. Januar 2014
Bis: 22. Januar 2014

Vom Regierungsrat / Von der Baudirektion des Kantons Zug genehmigt am:
Regierungsrat
25. MRZ 2014
des Kantons Zug

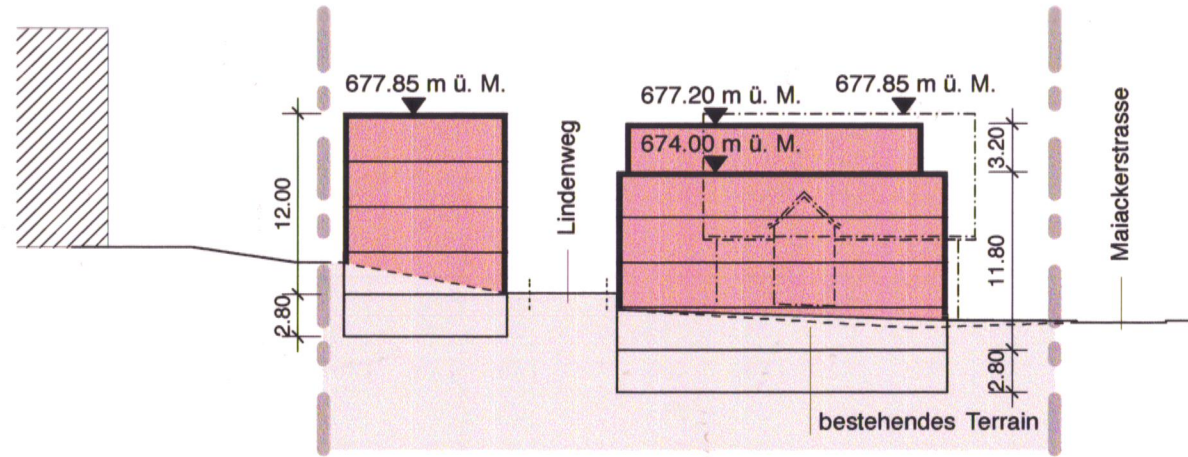
Legende

Inhalt des Beschlusses

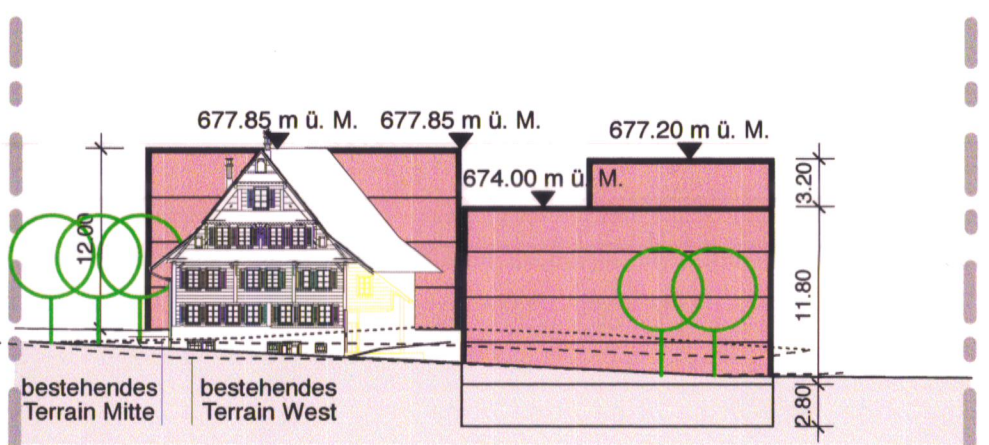
- Perimeter
- Abzubrechende Bauten
- A Baubereiche (Ziff. 3)
- 677.85 max. Höhe m. ü. M. (Ziff. 3)
- Zu- / Wegfahrten (Ziff. 7)
- P Oberirdische Parkplätze (unversiegelt) (Ziff. 8)
- V Tiefgarage (Ziff. 8)
- Gedeckte Veloabstellplätze (Ziff. 9)
- Erschliessungsfläche (Asphalt)
- Erschliessungsfläche (Natursteinpflaster mit einheimischen Steinen)
- Fussweg (Ziff. 10)
- Bauerngarten (Ziff. 12)
- Begrünter Freiraum (inkl. Zugänge)
- Hecke
- Hochstammbäume/Heister (Ziff. 14)
- E Entsorgungsstelle (Ziff. 18)

Informationsinhalt

- Sichtfelder
- Bestehende Gebäude



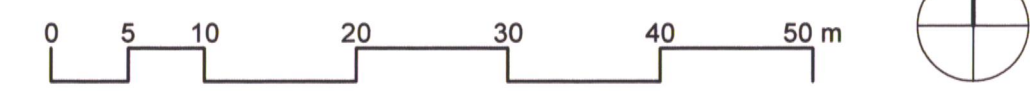
Schnitt A-A 1:500



Schnitt B-B Maiackerstrasse 1:500



Situationsplan 1:500



Bestimmungen

Zweck

- Der "Bebauungsplan Zehnderhof", 6345 Neuheim bezweckt:
 - Das Bauernhaus Assek Nr. 22a, am Lindenweg 2, Gebäude A (Zehnderhof) wird erhalten und unter Denkmalschutz gestellt,
 - Neubauten müssen städtebaulich optimal eingeordnet werden,
 - Es soll eine hohe Freiraumqualität entstehen.

Bebauung

- Projektpläne vom 04.07.2011, liegen dem Bebauungsplan zugrunde
- Bauten, Anlagen und Freiraum sind sowohl als Einzeile als auch im Gesamtzusammenhang des Ortes überdurchschnittlich gut zu gestalten.
- Gebäude dürfen nur innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche erstellt werden. Vorspringende Gebäudeteile dürfen den Baubereich nicht überragen. Die in den Baubereichen festgelegten Höhenkoten dürfen nur durch untergeordnete technische Aufbauten überschritten werden. Die Bauten müssen von Wiesland umgeben sein und die Fläche zwischen den Bauten muss platzartigen Charakter haben.
- In den Baubereichen B und C sind nur Flachdächer zugelassen. Die Volumen B und C sind mit Holz zu verkleiden. Es sind Einzelfenster einzubauen. Die Detailgestaltung ist mit der Denkmalpflege abzusprechen.
- Das zu schützende Gebäude A (Zehnderhof) ist fachgerecht zu restaurieren. Der nördliche Anbau kann abgerissen werden.

Nutzung

- Es sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe zulässig. Der Wohnanteil muss mindestens 80 % betragen.

Erschliessung

- Die Zu- und Wegfahrten dürfen nur an den bezeichneten Stellen erfolgen.
- In den Sockelgeschossen dürfen max. 17 Autoabstellplätze realisiert werden, welche im Verhältnis der Geschossflächen den einzelnen Baubereichen zuzuordnen sind. In den bezeichneten Bereichen dürfen maximal vier Autoabstellplätze für Besucher- und Kundschaft erstellt werden.
- Es sind mindestens 26 Veloabstellplätze zu erstellen. Diese sind an gut zugänglicher Lage, in den Gebäuden, vorzusehen.
- Die im Plan bezeichneten Fusswege/Hauszugänge müssen eine Breite von mindestens 1,5 m aufweisen. Fusswege sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen und wo notwendig als Notzufahrt auszugestalten (min. 2,50 m breit).
- Feuerwehrrzufahrten sind zu gewährleisten. Hydranten sind in genügender Anzahl bereit zu stellen. Gebäudeabstände haben den gültigen VKF Bradschutzrichtlinien zu entsprechen.

Freiraum

- Der im Plan bezeichnete Bauergarten ist als begrünter Freiraum zu behalten und in Abstimmung auf das Kulturobjekt Bauernhaus Zehnderhof zu gestalten. Der bestehende Brunnen wird von der Südostecke auf den Innenhof des Grundstückes versetzt.
- Die Erschliessungsfläche und der begrünte Freiraum sind nach dem Situationsplan 1:500 zu gestalten. Der Freiraumgestaltungsplan Mst. 1:200 von 4. Juli 2011, rev. am 26.07.2012 ist wegweisend für die weitere Bearbeitung und stellt einen Bestandteil dieses Bebauungsplanes dar.
- Bäume sind wie im Plan eingezeichnet als einheimische, standortgerechte Hochstammbäume zu pflanzen. Diese sind bei Abgang zu ersetzen. Bei den Hecken sind einheimische Gehölze zu verwenden.
- Die Flachdächer sind soweit sie nicht als Terrasse oder als Zugänge zu technischen Einrichtungen genutzt werden, extensiv zu begrünen.
- Mit dem Bausuch ist ein detaillierter Umgebungsplan mit Pflanzplan und Materialkonzept der Bodenbeläge einzureichen.

Umwelt

- Neubauten sind nach dem zur Baubewilligung des Projektes gültigen Minergiestandards zu erstellen. Wärmeerzeugung durch Wärmepumpe oder Holzschnitzel, Warmwasser nach Möglichkeit mit Solarenergie.

Ver- und Entsorgung

- Im bezeichneten Bereich ist eine gemeinsame Entsorgungsstelle einzurichten, nach Möglichkeit ein Unterflurcontainer.
- Die Entwässerung des Grundstückes hat gemäss der gültigen Norm SN 592 000 (Liegenschaftsentwässerung) zu erfolgen. Versickerung von unverschmutztem Abwasser ist mittels Versickerungsmulden und Retentionsanlagen anzustreben.

Schlussbestimmungen

- Sofern dieser "Bebauungsplan Zehnderhof" keine abweichenden Bestimmungen enthält, gilt die jeweilige Bauordnung. Der Gemeinderat kann im Sinne vom § 31 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) Ausnahmen gestatten.