

ORDENTLICHER BEBAUUNGSPLAN

MÜLIREIN
M 1:500



Stand Beschluss zur Genehmigung durch die Baudirektion

| | |
|---|-------------------------------|
| Planbezeichnung 2020-12 BBP Nr. 8 | Datum 16.08.2023 |
| Vom Gemeinderat beschlossen am 22.02.2023 | Gemeindeschreiber Peter Lüönd |
| Gemeindepräsident Fridolin Bossard | |

| | |
|---|---------------------------|
| Vorprüfung durch die Baudirektion Zug, den 07.06.2023 | Kantonsplaner René Hutter |
|---|---------------------------|

| | |
|--|----------------------------------|
| Öffentliche Auflage | |
| Publikation im Amtsblatt vom 24.08.2023 Nr. 34 | Ziffer RP - ZG 25 - 000 000 0046 |
| Öffentliche Auflage auf der Einwohnergemeinde vom 25.08.2023 | bis 25.09.2023 |

| | |
|---|-------------------------------|
| Vom Gemeinderat beschlossen am 20.12.2023 | Gemeindeschreiber Peter Lüönd |
| Gemeindepräsident Fridolin Bossard | |

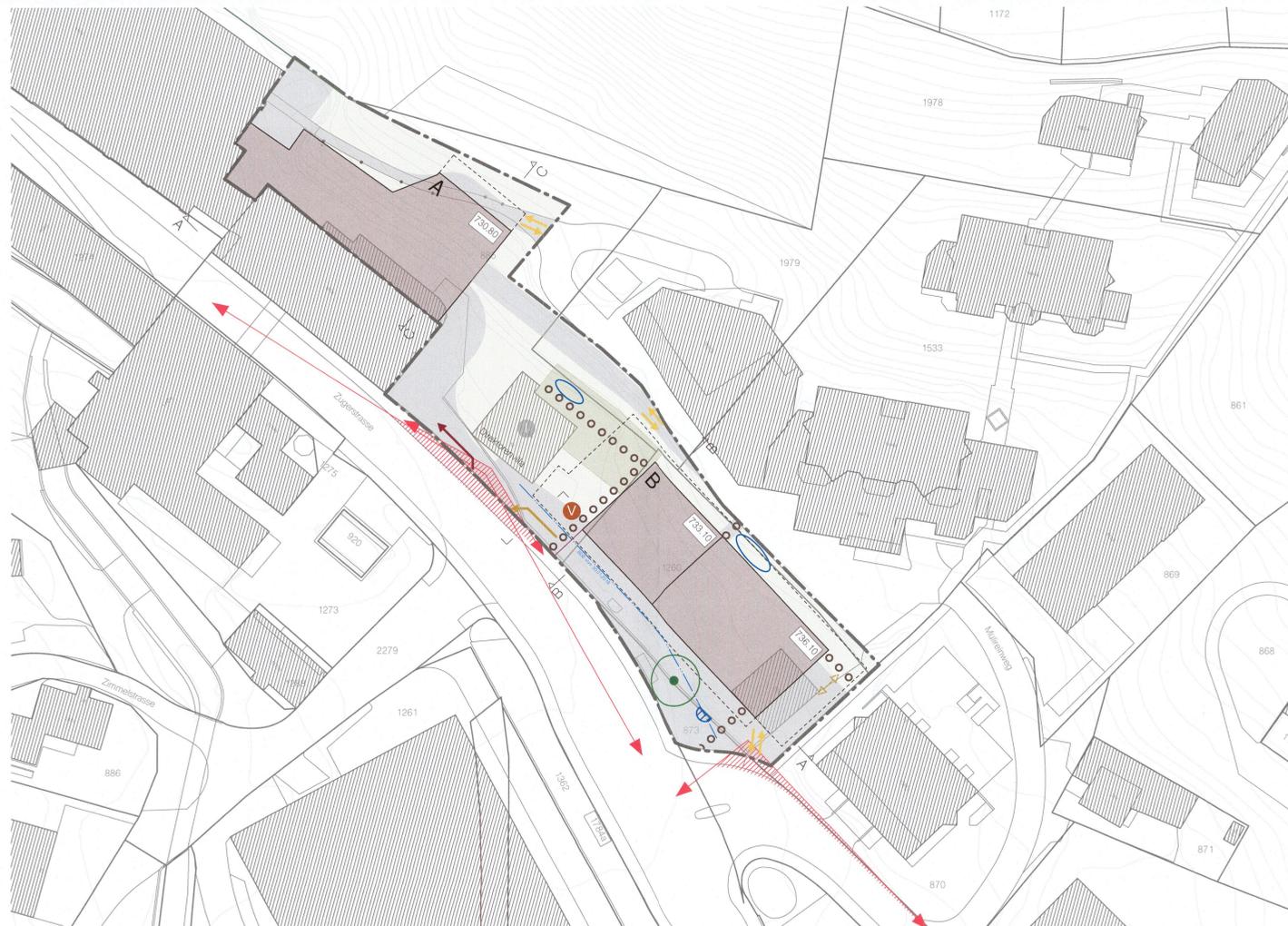
Publikation gemäss § 41 PBG am - 7. MRZ. 2024

| | |
|---------------------------------|------------------|
| Von der Baudirektion genehmigt: | Der Baudirektor: |
| Zug, 27. FEB. 2025 | <i>F. U...</i> |

| | |
|--|-----------------------------|
| Publikation im Amtsblatt Nr. 14 vom 03.04.2025 | Ziffer RP-ZG 25-000 000 028 |
|--|-----------------------------|



KEEAS AG
Sihlstrasse 59, 8001 Zürich
044 252 85 45
www.keeas.ch



Bestimmungen

- Art. 1. Zweck**
- Die Sicherung einer zeitgemässen und nachhaltigen Nutzung der historischen Gewerbeflächen der Inneren Spinnerei.
 - Der Erhalt der historischen Gebäude der Inneren Spinnerei als Ort für Arbeit und Gewerbe.
 - Die Aufwertung des Ortsbildes und des Freiraums im Bereich des Dorfeingangs.
 - Eine hochwertige architektonische Gestaltung und ortsbauliche Einordnung der Neubauten in die bestehende Dorfeingangssituation und den denkmalgeschützten Kontext.
 - Eine optimale Erschliessung des Areals.

- Art. 2. Geltungsbereich**
- (1) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Situationsplan definiert.

- Art. 3. Bestandteile**
- (1) Der ordentliche Bebauungsplan setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:

- Verbindliche Bestandteile**
- Situationsplan Massstab 1:500
 - Bestimmungen

- Erläuternde Bestandteile**
- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV

- Wegleitende Bestandteile**
- Umgebungsplan vom 29. April 2015

- Art. 4. Bebauung**
- Gebäude sind nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche zulässig. Im Baubereich B muss die Fassade auf Seite der Kantonsstrasse auf die im Situationsplan bezeichnete Pflichtbaulinie gebaut werden.
 - Die in den Baubereichen festgelegten Höhenkoten gelten als höchster Punkt der Dachkonstruktion und dürfen nur durch technische Dachaufbauten überschritten werden.
 - Im Baubereich B ist ein Attikageschoss vorzusehen. Dieses ist an der Ost-, Süd und Westfassade fassadenbündig anzuordnen.
 - Es sind keine vorspringenden Terrassen oder Balkone über die Baubereiche hinaus zulässig.

- Art. 5. Gestaltungsgrundsätze**
- Bauten, Anlagen und Freiraum sind sowohl als Einzelteile als auch im Gesamtzusammenhang besonders gut zu gestalten.
 - Im Baubereich B sind nur Flachdächer erlaubt.
 - Die Fassadengestaltung muss sich in der Gliederung und Materialisierung an den historischen Industriebauten orientieren. Die Farbgestaltung ist mit der kantonalen Denkmalpflege abzustimmen.

- Art. 6. Nutzung**
- Für Bauten im Baubereich B gilt eine maximal anzurechnende Geschossfläche (aGF) von 1'947 m². Das Nutzungsmass im Baubereich A wird durch die dargestellten Bauvolumen bestimmt.
 - Im Erdgeschoss des Baubereichs B sind ausschliesslich Arbeitsnutzungen zulässig.

- Art. 7. Erschliessung**
- Die Zu- und Wegfahrten dürfen nur an den im Situationsplan bezeichneten Stellen erfolgen.
 - Zufahrten müssen in den Geländeverlauf harmonisch eingefügt werden.

- Art. 8. Parkierung**
- Die Abstellplätze für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sind auf dem Baubereich B weitestgehend unterirdisch und auf dem Baubereich A auf dem Dach anzuordnen. Die Abstellplätze für Kundschaft auf dem Baubereich B im Erdgeschoss sind in das Gebäude zu integrieren und dürfen einen Einschnitt ins Gebäude von max. 13 m Breite und max. 4.5 m Höhe nicht überschreiten.
 - Für Baubereich A können mindestens 13 und maximal 29 Abstellplätze erstellt werden.
 - Es sind Veloabstellplätze an gut zugänglicher Lage innerhalb des Gebäudes oder in Eingangsnähe vorzusehen.

- Art. 9. Freiraum**
- Die Gestaltung des Freiraums erfolgt gestützt auf den Umgebungsplan vom 29. April 2015.
 - An der Ecke Zugerstrasse / Alte Landstrasse ist ein öffentlicher Platz mit einem grosskronigen Laubbaum und dem bestehenden historischen Brunnen zu gestalten.
 - Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan mit Pflanzplan und Materialkonzept basierend auf dem Umgebungsplan vom 8. Juli 2015 einzureichen.
 - Der im Situationsplan definierte Spiel- und Begegnungsbereich ist mit der kantonalen Denkmalpflege abzusprechen.
 - Die Dachflächen sind zu begrünen, sofern diese nicht als Aufenthaltsflächen, Parkplätze oder für technische Dachaufbauten und deren Erschliessung genutzt werden.
 - Im rückwärtigen Bereich der Direktorenvilla sind Stützmauern und Hangsicherungen zu begrünen.

- Art. 10. Entwässerung**
- Das Meteorwasser ist zu Versickern oder mittels Retention zeitversetzt in das Leitungssystem abzugeben.

- Art. 11. Ver- und Entsorgung**
- Für die Abfallentsorgung steht die Unterfluranlage auf GS Nr. 1261 zur Verfügung.

- Art. 12. Schlussbestimmungen**
- Wo der ordentliche Bebauungsplan keine Festlegungen trifft, gilt die jeweils gültige Bauordnung der Gemeinde Unterägeri.
 - Das übergeordnete eidgenössische und das kantonale Recht bleiben vorbehalten.

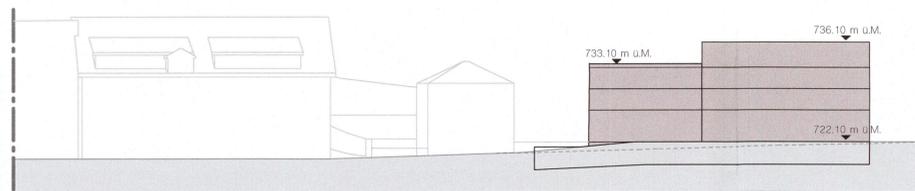
Beschlussinhalt

- Geltungsbereich
- Baubereich Hochbauten
- Höchster Punkt der Dachkonstruktion in m.ü.M.
- Baubereich Unterniveaubauten
- Zu- und Wegfahrt MIV
- Anbindung Tiefgarage
- Einfahrt nur aus Richtung Dorf Unterägeri gestattet
- Ausfahrt nur für Lastfahrzeuge in Richtung Zug gestattet
- Hochstammobstbaum
- Fussweg
- Erschliessungsfläche
- Veloabstellplätze
- Begrünter Freiraum
- Spiel- und Aufenthaltsbereich
- Versickerungs- und Retentionsbereich
- Brunnen
- Stützmauer

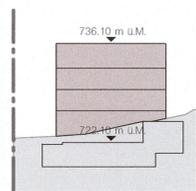
Orientierungsinhalt

- Bauten bestehend
- Grundstücksgrenzen
- Höhenkurven
- Sichtfeld
- Genehmigte Spezialbaulinien
- Terrain bestehend
- Schnittlinien
- Inventarisiertes Gebäude

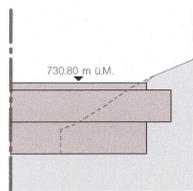
Schnitt A-A 1:500



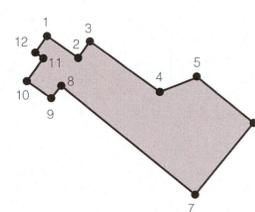
Schnitt B-B 1:500



Schnitt C-C 1:500



Koordinaten Baubereiche



- | | |
|----|-------------------------|
| 1 | 2685973.31 / 1221825.14 |
| 2 | 2685979.45 / 1221820.85 |
| 3 | 2685981.78 / 1221824.10 |
| 4 | 2685995.62 / 1221814.23 |
| 5 | 2686002.92 / 1221817.25 |
| 6 | 2686014.18 / 1221808.11 |
| 7 | 2686002.64 / 1221793.90 |
| 8 | 2685976.12 / 1221815.43 |
| 9 | 2685974.13 / 1221812.99 |
| 10 | 2685969.36 / 1221816.32 |
| 11 | 2685972.58 / 1221820.75 |
| 12 | 2685970.99 / 1221821.88 |
| 13 | 2686036.62 / 1221772.12 |
| 14 | 2686047.45 / 1221760.46 |
| 15 | 2686063.84 / 1221742.81 |
| 16 | 2686052.49 / 1221732.26 |
| 17 | 2686036.09 / 1221749.91 |
| 18 | 2686025.26 / 1221761.57 |

