


BEBAUUNGSPLAN
 Birmislos (Dr. Bossard Erben)
 1 : 500

Plan Nr.: 01
 Ersetzt Plan Nr.:
 Datum: 29.04.15 / 16.09.15

Vom Gemeinderat beschlossen am: 29.04.15
 Gemeindepräsident:
 sig. Josef Ribary

Gemeindeschreiberin:
 sig. Sylvia Derrer Pape 

Von der Baudirektion / Vom Amt für Raumplanung vorgeprüft am:
 16.07.15

Baudirektion, Landammann:
 sig. Heinz Tännler

1. Publikation im Amtsblatt
 Nr.: 33 / 40
 Vom: 25.03.2015 / 02.10.2015
 Ziffer: 4832 / 5022

1. öffentliche Auflage auf der Bauabteilung
 Vom: 25.03.2015 Bis: 26.10.2015

Von der Gemeindeversammlung / Vom Gemeinderat beschlossen am: 18.11.2015
 Gemeindepräsident:
 sig. Josef Ribary

Gemeindeschreiberin:
 sig. Sylvia Derrer Pape 

2. Publikation im Amtsblatt
 Nr.: 48 / 49
 Vom: 27.11.2015 / 04.12.2015
 Ziffer: 6043 / 6193

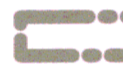



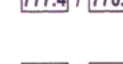
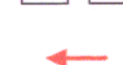
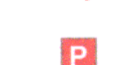




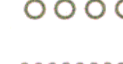



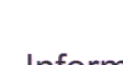
2. öffentliche Auflage auf der Bauabteilung
 Vom: 27.11.2015 Bis: 16.12.2015

Vom Regierungsrat / Von der Baudirektion des Kantons Zug genehmigt am:

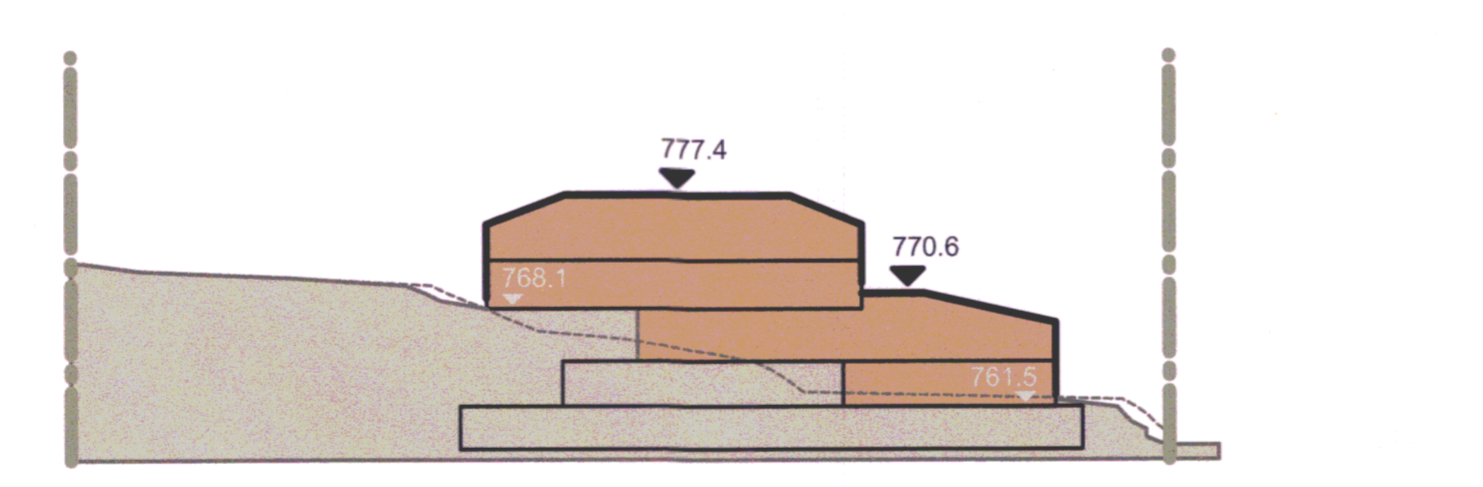
Regierungsrat
15. MARZ 2016
 des Kantons Zug



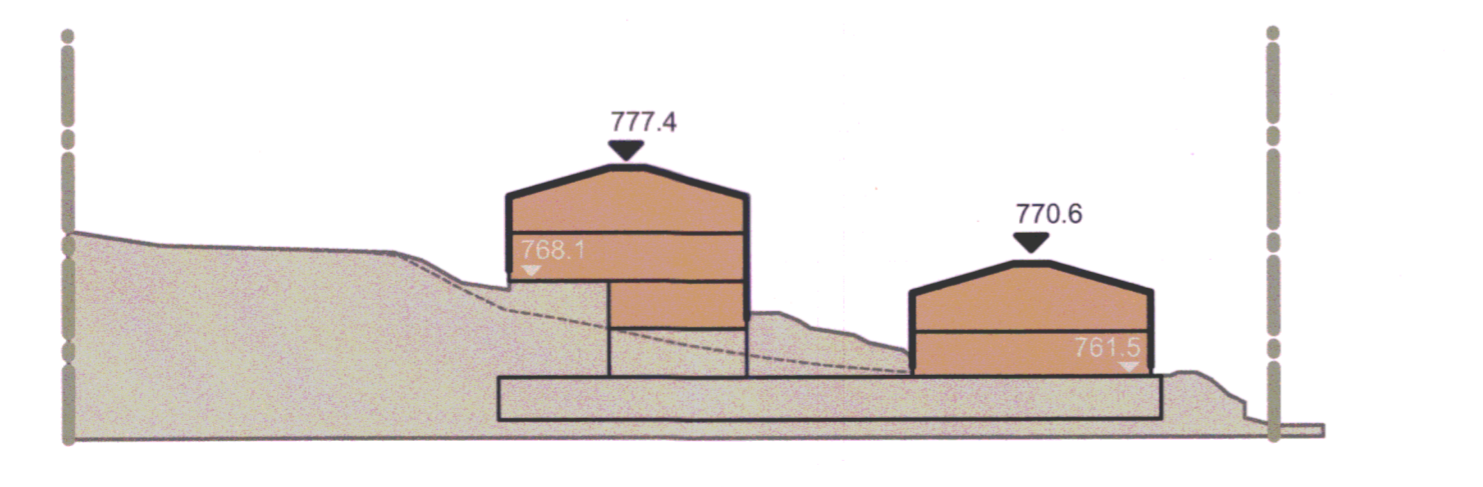
Inhalt des Beschlusses

-  Perimeter
-  absolutes Bauverbot (Ausnahmen gemäss Plan möglich)
-  absolutes Bauverbot unterhalb der Terrainoberfläche
-  Baubereich
-  max. Dach- / Firstkoten in m ü.M.
-  min. Bodenkoten in m ü.M.
-  Zu- / Wegfahrt
-  oberirdische Parkierung
-  Veloabstellplätze
-  Erschliessungsfläche (Hartbelag)
-  begrünter Freiraum
-  Spiel- und Begegnungsbereich
-  Fusswege (privat)
-  Nutzungsabschnitte I und II
-  Unterniveaubereich
-  Bereich für Retentionsmassnahmen (schematisch)

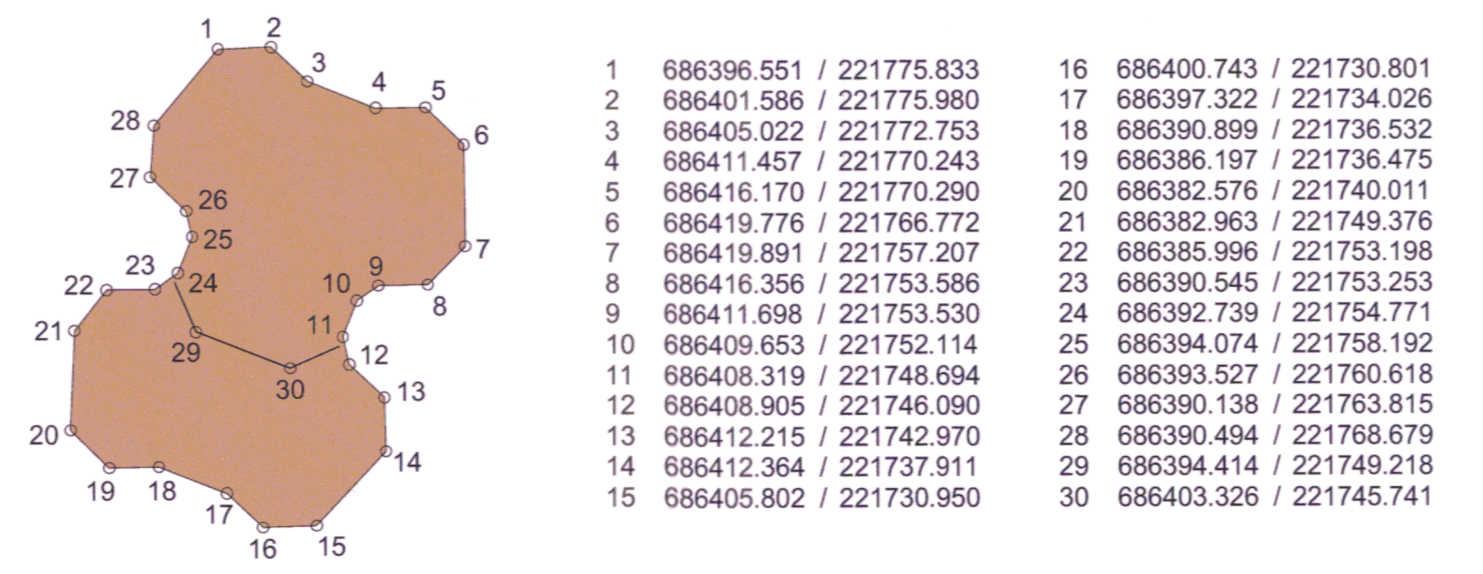
Schnitt 1-1



Schnitt 2-2



Koordinaten Baubereich



Bestimmungen

- Zweck**
- Der Bebauungsplan bezweckt:
 - eine hohe ortsbauliche Qualität
 - eine gute Einordnung der Neu- und Erweiterungsbauten in die Umgebung und das Landschaftsbild
 - ein angemessener Umgang der Neu- und Erweiterungsbauten mit der exponierten Lage
 - die Achtung gegenüber schützenswerten Bestandsbauten
- Geltungsbereich**
- Der Geltungsbereich umfasst Teile des Grundstücks GS Nr. 1446 angrenzend an den Höhenweg und ist im Situationsplan gekennzeichnet.
- Nutzung**
- (1) Zulässig sind Wohnen, nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Kinderheim- und Schulbauten inkl. der notwendigen Betriebs- und Verwaltungsbauten gemäss der Bauordnung Unterägeri. (2) Bei der maximalen Ausnutzung der Parzelle müssen mind. 1'220 m² der anrechenbaren Geschossflächen für Kinderheim- und Schulbauten resp. deren nötigen Betriebs- und Verwaltungsbauten genutzt werden.
- Bebauung**
- Der Bebauungsplan ist in zwei Nutzungsabschnitten unterteilt. Pro Abschnitt gelten die nachfolgenden maximalen anrechenbaren Geschossflächen. Diese beinhalten bereits einen Ausnutzungsbonus gemäss Bauordnung Unterägeri.
- | | Zulässige aGF in m ² |
|----------------------|---------------------------------|
| Nutzungsabschnitt I | 1'500 |
| Nutzungsabschnitt II | 2'206 |
- Nutzungsübertragungen zwischen den Nutzungsabschnitten I und II sind zulässig, soweit die maximal anrechenbare Geschossfläche pro Nutzungsabschnitt nicht um mehr als 20% erhöht bzw. reduziert wird.
 - Im überhöhen Dachgeschoss des bestehenden Hauptgebäudes der Schulanlage errechnet sich die aGF aufgrund der tatsächlichen Nutzfläche.
 - (1) Nutzungsabschnitt I: Oberirdische Bauten und Bauteile (wie Erker, Balkone, Dachüberstände, Vortreppen etc.) sind nur innerhalb des bezeichneten Baubereichs zulässig. Ausgenommen sind Erschliessungs- und Entsorgungsanlagen sowie Elemente der Umgebungs- und Freiraumgestaltung (wie Freitreppen, Sitzgelegenheiten und Stützmauern). (2) Nutzungsabschnitt II: Neu- und Erweiterungsbauten sind gemäss der aktuell gültigen Bauordnung Unterägeri zulässig, sofern diese sich harmonisch in die bestehende Gebäudegruppe einordnen.
 - Nutzungsabschnitt I: Es sind keine vollständigen Flachdächer zulässig.
 - Technisch bedingte Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn sie nicht anderweitig realisiert werden können, in die Gesamtgestaltung eingepasst werden oder zur Gewinnung erneuerbarer Energien genutzt werden.
 - (1) Unterniveaubauten dürfen nicht in Erscheinung treten, davon ausgenommen ist die Tiefgarageneinfahrt. (2) Nutzungsabschnitt I: Unterniveaubauten sind nur im eingezeichneten Unterniveaubereich zulässig.
- Gebäudehöhe**
- (1) Nutzungsabschnitt I: Die festgelegten Höhenkoten geben die maximale Höhe in Meter über Meer für First resp. Dach im Baubereich an. (2) Nutzungsabschnitt II: Die festgelegten Bodenkoten geben die minimale Höhe in Meter über Meer für das jeweils unterste Vollgeschoss der Nord- und Südfassade an.
 - (1) Nutzungsabschnitt I: Im Überschneidungsbereich der beiden Teilbaukörper können bis zu maximal vier Geschosse punktuell in der Seitenansicht sichtbar werden. (2) Nutzungsabschnitt I: Die Geschosshöhen sind frei.

- Nutzungsabschnitt II: Die Gebäude- und Geschosshöhen des Hauptgebäudes der Schulanlage dürfen von der Bauordnung abweichen.
- Gestaltung**
- Alle Aussenräume, Anlagen und Bauten sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Einordnung in die Landschaft, Materialwahl und ökologischem Wert eine gute Gesamtwirkung entsteht.
 - Für Neu- und Erweiterungsbauten sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Material- und Farbkonzepte vorzulegen.
- Erschliessung und Parkierung**
- Die Zu- und Wegfahrten dürfen nur an den im Situationsplan bezeichneten Stellen erfolgen.
 - Die im Situationsplan bezeichneten privaten Fusswege sind von der Bauerschaft zu unterhalten.
 - (1) Nutzungsabschnitt I: Die maximale Anzahl Parkplätze ist auf die Berechnung gemäss Bauordnung Unterägeri beschränkt. (2) Nutzungsabschnitt II: Die Parkierung der Wohnungen hat weitgehend unterirdisch zu erfolgen. Besucherparkplätze sind gut zugänglich unter- oder oberirdisch anzuordnen.
 - (1) Die Mindestanzahl Veloabstellplätze richtet sich nach der Bauordnung Unterägeri. (2) Die Veloabstellplätze sind gut zugänglich anzuordnen.
- Freiraum, Spielflächen**
- Nutzungsabschnitt I: Das Gelände ist möglichst natürlich im Gesamtverlauf und mit weichen Übergängen zur Strasse zu modellieren. Davon ausgenommen können die Bereiche bei der Tiefgarageneinfahrt und entlang des Sichtfelds werden.
 - Die Bepflanzung hat mit einheimischen und standortgerechten Arten zu erfolgen.
 - Die gemäss Bauordnung Unterägeri notwendigen Spielflächen für Wohnen sind innerhalb des jeweiligen Nutzungsabschnittes zu realisieren. Zulässig sind auch naturnah gestaltete Flächen.
- Ver- und Entsorgung**
- Das Retentionsvolumen sowie die gedrosselte Weiterleitungsmengen von Regenwasser sind gemäss der Nachführung genereller Entwässerungsplan (GEP) Unterägeri „Retentionsberechnung Überbauung Birmislos“ im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.
 - Neubauten sind gemäss generellem Entwässerungsplan (GEP) Unterägeri im Trennsystem an die Hauptkanalisation anzuschliessen.
 - Beim Einsatz von unbeschichteten Metallen (z.B. unbeschichtetes Kupfer) in Fassade oder Dach wird ab einer Fläche von 50 m² eine technische Behandlungsmassnahme (künstlicher Adsorber) für das Niederschlagswasser nötig.
- Schlussbestimmung**
- Der Bebauungsplan tritt nach Genehmigung des Regierungsrats resp., sofern keine Beschwerde eingereicht wurde, der Baudirektion Kanton Zug in Kraft.
 - Soweit dieser Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten die Regelungen der jeweils gültigen Bauordnung Unterägeri.
 - Der Gemeinderat kann, im Sinne von Art. 31 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG), Ausnahmen gestatten.