

Ordentlicher Bebauungsplan Areal Zimel, Unterägeri



Planungsbericht zum ordentlichen Bebauungsplan
nach Art. 47 Raumplanungsverordnung

16. August 2023

Impressum

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

Ilva Gerber, MSE FHO Spatial Development & Landscape Architecture
Nora Mühlberger, MAS GSR, BSc FHO Raumplanung

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	4
1.2	Zielsetzung	6
1.3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	7
2	Richtprojekt	9
3	Etappierung	14
4	Ordentlicher Bebauungsplan	15
4.1	Erläuterungen der Bestimmungen des Bebauungsplanes Zimel	15
4.2	Abweichungen zur Regelbauweise	34
5	Übersicht der Änderungen im Rahmen der Überführung	35
5.1	Änderungen im Situationsplan	36
5.2	Änderungen der Bestimmungen des Bebauungsplanes Zimel	38
6	Mindestinhalte gemäss Art. 47 RPV	41
7	Wesentliche Vorzüge des Bebauungsplanes	42
8	Mitwirkungen	43
8.1	Ablauf	43
8.2	Ergebnis Einspracheverfahren	44
9	Planungsablauf	44

Vorwort zur Überführung

Die Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) ist per 1. Januar 2019 in Kraft getreten. Mit dieser Änderung wurde festgelegt, dass die Gemeinden ihre Vorschriften bei der nächsten Ortsplanungsrevision (und bis spätestens 2025) an das neue PBG sowie an die orientierenden Baubegriffe und Messweisen der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 20. November 2018 (V PBG) anzupassen haben. In diesem Zusammenhang sind auch die bestehenden altrechtlichen Bebauungspläne in das neue Recht zu überführen. So sind diese formal (rein begrifflich) oder zusätzlich inhaltlich anzupassen. Unter bestimmten Voraussetzungen besteht gar die Möglichkeit, den bisherigen Bebauungsplan vollständig aufzuheben.

Bei der Überführung des Bebauungsplanes Zimel in einen ordentlichen Bebauungsplan handelt es sich grundsätzlich um formale Anpassungen wie z.B. um die Übernahme der Begrifflichkeiten und Messweisen des revidierten V PBG. Darüber hinaus sind einzelne kleine Anpassungen aufgrund neueren Kenntnisstandes notwendig:

- Leichte Erhöhung der anrechenbaren Geschossfläche aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen zur Berechnung der Ausnutzungsziffer im neuen PBG / PBG V des Kantons (Attikageschoss wird neu zur anrechenbaren Geschossfläche angerechnet) und aufgrund der neu zulässigen Verglasung von Balkonen und Loggien.
- Ergänzung des Geltungsbereichs mit dem Erweiterungsperimeter (Baubereich 30, 31 und 32).
- Ergänzung Begrünter Vegetationsstreifen.

Die Änderungen werden insgesamt als klein beurteilt, da die vorgesehenen Anpassungen die wesentlichen Vorzüge des Bebauungsplans gemäss § 32 Abs. 1 und 2 PBG nur in untergeordneter Weise ändern und das Projekt in den Grundzügen gewahrt bleibt. Die Anpassungen erfordern dementsprechend eine kantonale Vorprüfung, eine öffentliche Auflage, den Beschluss des Gemeinderates sowie die Genehmigung des Kantons.

1 Einleitung

Der vorliegende Planungsbericht nach Art. 47 RPV dient der Erläuterung des ordentlichen Bebauungsplanes gemäss § 32^{ter} PBG Kanton Zug: Er zeigt die Hintergründe der Planung, vermittelt die Absichten hinter den Festsetzungen und ergänzt damit die rechtlich verbindlichen Inhalte (Situationsplan und Bestimmungen des Bebauungsplanes Zimel).

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Areal Zimel

Das rund 4 ha grosse Areal Zimel befindet sich in der Gemeinde Unterägeri und wird heute teils durch Korporationsbürger landwirtschaftlich genutzt und ist teils bereits überbaut. Mit dem Ziel eine geordnete Bebauung mit hoher Qualität auf dem Areal zu erreichen, wurde durch die Kooperation Unterägeri in den Jahren 2010/2011 ein Ideenwettbewerb und ein Projektwettbewerb für ökologisch vorbildliche Wohnbauten in einem öffentlich anonymen Verfahren mit Präqualifikation durchgeführt. Von insgesamt 35 Bewerbungen wurden anlässlich der Präqualifikation zehn Teams auserkoren und offiziell zum Wettbewerb eingeladen. Aus diesem ging das Projekt «Panta Rhei» der Unit Architekten AG und Freiraumarchitektur GmbH als Sieger hervor. Auf dessen Basis wurde schliesslich ein Bebauungsplan erarbeitet, welcher im Jahre 2017 durch den Regierungsrat des Kantons Zug genehmigt wurde.

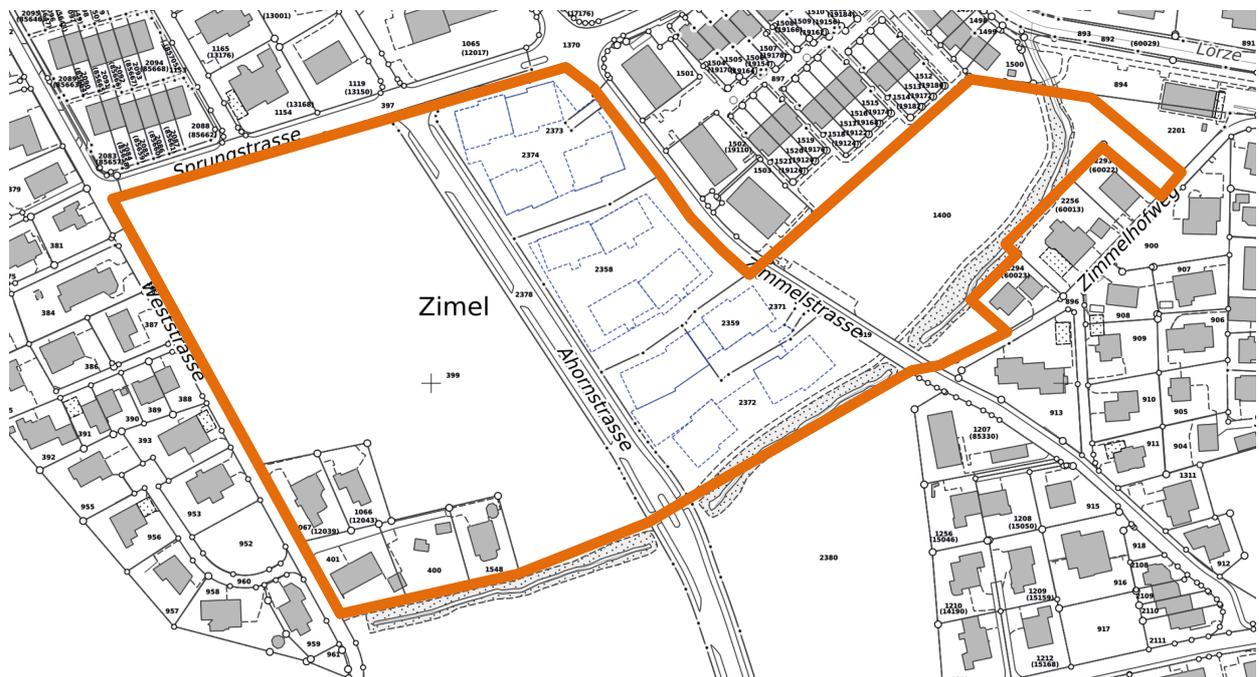


Lageplan Areal Zimel (orange) (Quelle: map.geo.admin.ch)

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorliegenden ordentlichen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt 47'438 m² und setzt sich aus folgenden Grundstücken zusammen:

Grundstück GS Nr.	Eigentümerschaft	Fläche
399	Korporation Unterägeri	19'068 m ²
400	Miteigentum	855 m ²
401	Miteigentum	915 m ²
919 (Strasse)	Einwohnergemeinde Unterägeri	586 m ²
1066	Korporation Unterägeri	595 m ²
1067	Korporation Unterägeri	739 m ²
1400	Korporation Unterägeri	8268 m ²
1548	Miteigentum	635 m ²
2358	Korporation Unterägeri	3'767 m ²
2359	Josef Iten	1'151 m ²
2371	Josef Iten	46 m ²
2372	Korporation Unterägeri	4'244 m ²
2373	Korporation Unterägeri	69 m ²
2374	Korporation Unterägeri	3'444 m ²
2378 (Strasse)	Korporation Unterägeri	3'056 m ²
Total Geltungsbereich		47'438 m²



Ausschnitt Grundstücksplan Areal Zimel (orange) (Quelle: Grundlage zugmap.ch)

Verfahrensschritte

Der rechtskräftige Bebauungsplan wird in einen ordentlichen Bebauungsplan im Rahmen eines einfachen Verfahrens gemäss § 40 PBG überführt. Es handelt sich dabei um eine formale Überführung mit kleinen inhaltlichen

Änderungen (Kategorie F). Die Änderungen werden als klein beurteilt, da die vorgesehenen Anpassungen die wesentlichen Vorzüge des Bebauungsplans gemäss § 32 Abs. 1 und 2 PBG nur in untergeordneter Weise geändert werden und das Projekt in den Grundzügen gewahrt bleibt (siehe detaillierte Ausführungen in Kap. 5):

- Geringfügige Anpassung der Ausnutzungsziffer mit geringen Auswirkungen auf Raum und Umwelt;
- Ergänzung des Geltungsbereichs mit dem Erweiterungssperimeter (Baubereich 30, 31 und 32);
- Ergänzung Begrünter Vegetationsstreifen;
- Rein formelle Übersetzungen bzw. redaktionelle Änderungen (Anpassung an Begrifflichkeiten und Messweisen nach neuem Recht).

	Aufhebung		Formale Überführung		Inhaltliche Anpassung und formale Überführung			
	Aufhebung BBP	Anpassung Einzelbauweise Aufhebung BBP	einfacher BBP einfaches Verfahren	ordentlicher BBP einfaches Verfahren	einfacher BBP einfaches Verfahren	ordentlicher BBP einfaches Verfahren	ordentlicher BBP ohne KKV ² ordentliches Verfahren	ordentlicher BBP inkl. KKV ordentliches Verfahren
Kategorie	A	B	C	D	E	F	G	H
Gesetzliche Grundlage	§ 39 Abs. 4 PBG	§ 39 Abs. 4 PBG	§ 40 I Bst. b PBG	§ 40 I Bst. a PBG	§ 40 I Bst. b PBG	§ 40 I Bst. a PBG	§ 39 Abs. 4 PBG	§ 39 Abs. 4 PBG
Konkurrenzverfahren	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Ja
Vorentscheid GR	Ja	Ja	Nein	Nein	Nein	Nein	Ja	Ja
Kt. Vorprüfung	Ja	Ja	Nein	Ja	Nein	Ja	Ja	Ja
Öff. Auflage	Ja	Ja	Nein ³	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Mitwirkungsrecht	Einwendung	Einwendung	Einsprache ⁴	Einwendung	Einsprache ⁵	Einwendung	Einwendung	Einwendung
Beschluss	Einwohner-gemeinde / GGR	Einwohner-gemeinde / GGR	Gemeinde-/ Stadtrat ⁶	Gemeinde-/ Stadtrat	Gemeinde-/ Stadtrat ⁶	Gemeinde-/ Stadtrat	Einwohner-gemeinde / GGR	Einwohner-gemeinde / GGR
Kt. Genehmigung	Ja	Ja	Nein	Ja	Nein	Ja	Ja	Ja

Überführung von bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplänen ins neue Recht (Quelle: Merkblatt Kanton Zug)

1.2 Zielsetzung

Mit dem ordentlichen Bebauungsplan werden folgende Ziele angestrebt:

Bebauung

- Eine gesamthaft konzipierte und gestaltete Bebauung, die sich ortsbau-lich und architektonisch gut in die Landschaft und das Dorfbild einfügt.
- Eigenständige Identität des Quartiers.
- Eine qualifizierte Verdichtung des Quartiers unter Beachtung einer hohen Wohnqualität.

Nutzung

- Soziale Durchmischung und generationenübergreifendes Wohnen durch ein differenziertes Wohnangebot mit vielfältigen Wohnformen.

- Ausweisung des resultierenden Vorteils für die Gemeinde bei einer Ausnützungserhöhung bzw. Erstellung von qualitativ hochwertigem Wohnangebot zu einem guten Preisniveau.

Erschliessung

- Förderung der Fusswege durch eine attraktive Verbindung vom Dorfzentrum und dem angrenzenden Naherholungsgebiet entlang des renaturierten Helgenhüslibaches.
- Optimale Vernetzung innerhalb des Wohngebietes in einer möglichst barrierefreien und autoarmen Ausgestaltung.

Freiraum

- Eine hohe Lebensqualität für An- und Bewohnende durch vielfältige und hochwertige Begegnungs- und Erholungsräume innerhalb einer stark durchgrüntem Freiraumgestaltung.
- Ein attraktives Aussenraumangebot durch die Differenzierung von privaten, halbprivaten und halböffentlichen Aufenthaltsbereichen, kinderfreundliche Spielplätze und qualitativ hochwertig gestalteten Erschliessungsstrassen und Gehwege.
- Ökologisch nachhaltige Aussenräume und Bewahrung der natürlichen Lebensräume für die einheimische Fauna und Flora.

Umwelt

- Nachhaltige Energiekonzepte und ökologische Bauweisen.
- Minimierung der Lärmimmissionen durch ein erhöhtes unterirdisches Parkraumangebot und Reduzierung von oberirdischen Parkplätzen.

Ver- und Entsorgung

- Sicherstellung von ausreichenden Retentionsflächen und ihrer qualitativ hochwertigen Ausgestaltung.
- Gemeinschaftliches Entsorgungssystem unter Berücksichtigung von Umwelt, Umfeld und bestmögliche Integration in die Umgebung.

Planung / Entwicklung

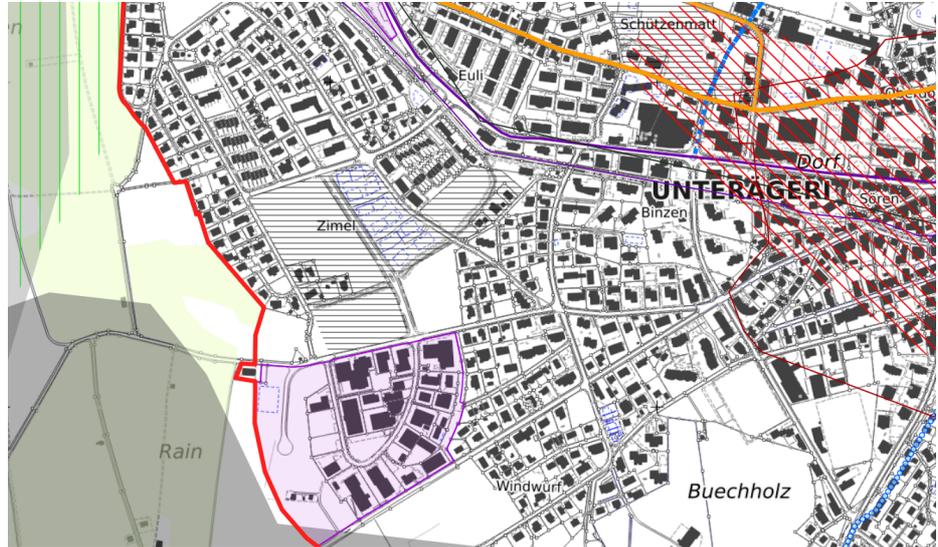
- Planungssicherheit zur Entwicklung der einzelnen Baubereiche für Kanton, Gemeinde und Eigentümerschaft.
- Eine kontinuierliche Entwicklung des Quartiers in sinnvollen Etappen über einen längeren Zeitraum hinweg.
- Reaktionsspielraum auf sich verändernde Bedürfnisse durch eine massvolle Nutzungsflexibilität für zukünftige oder sich wandelnde Nutzungen.

1.3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Im Geltungsbereich sind folgende planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zu beachten:

Kantonaler Richtplan

Das Gebiet Zimel befindet sich gemäss kantonalem Richtplan in einem Gebiet für Verdichtung I, wonach eine hohe Dichte und eine Erhöhung des Wohnanteils anzustreben ist.



Ausschnitt Richtplankarte Kanton Zug (Quelle: www.zugmap.ch)

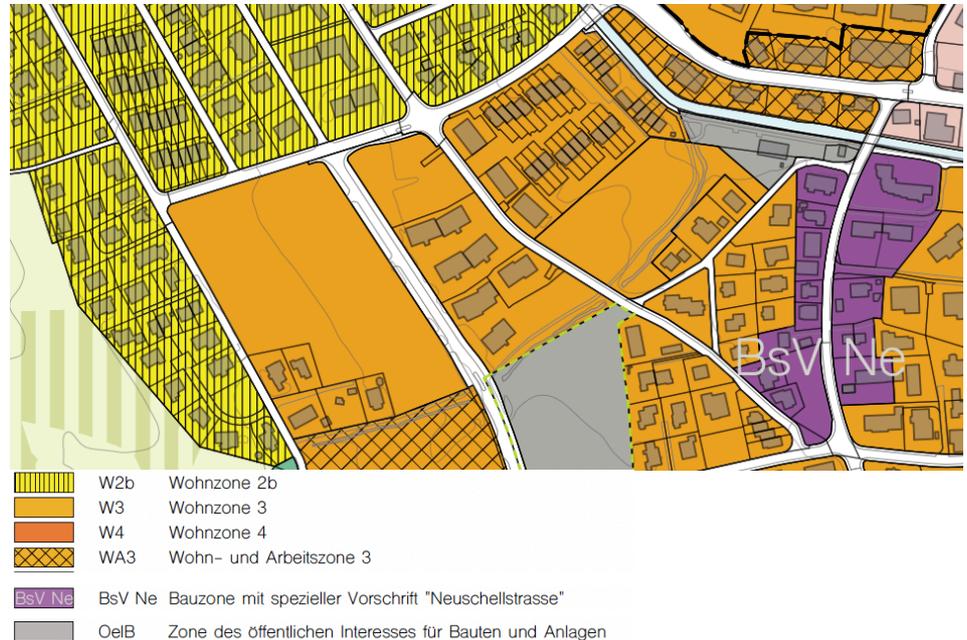
Kommunaler Richtplan Unterägeri

Gemäss kommunalem Richtplan 2008 ist das Areal vorrangig für eine vorbildliche Wohnüberbauung in den Bereichen Wohnqualität, Gestaltung und Ökologie zu nutzen. Der Helgenhüslibach soll im Rahmen der Planung einer Gesamtüberbauung für die Gewerbezone Zimel verlegt und revitalisiert werden. Er soll neu als Trennung zwischen dem Wohn- und Arbeitsgebiet liegen. Der entsprechende Raumanspruch ist in der Planung der Gesamtüberbauung nachzuweisen.

Die Zimmelstrasse soll als Begegnungszone umgestaltet werden und für die Quartierbevölkerung zum Treffpunkt aufgewertet werden. Dies ist allerdings nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da die Aufgabe weit über den Perimeter Bebauungsplan Zimel hinaus geht.

Nutzungsplanung

Der Geltungsbereich liegt in der Wohnzone 3 (W3) – vorbehaltlich der Genehmigung der revidierten Ortsplanungsinstrumente (Zonenplan und Bauordnung).



Ausschnitt Zonenplan Gemeinde Unterägeri (Quelle: KEEAS AG, 31.07.23)

Für die Wohnzone 3 gilt folgendes:

- Die Wohnzonen sind für Wohnzwecke, dem Wohnen vergleichbare Zwecke sowie familienergänzende Betreuung bestimmt.
- Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig.
- Massvorschriften: Geschoszahl: 3; Ausnutzung: 0.65; Grenzabstand: 5 m, Gebäudelänge: 30 m; Min. Spielfläche: 15%.

2 Richtprojekt

Situation

Das grosse Potential des Areals liegt in der guten Lage, der Nähe zu Erholungsgebieten und den bereits vorhandenen Erschliessungsstrukturen. Von der Flussrichtung inspiriert, wurde ein Gebiet entwickelt, dass im besonderen Masse auf Ort und Natur eingeht. Durch die Stellung der Gebäude fügt sich der Naturraum optimal in das Projekt ein. Durch den Bebauungsplan entsteht für Unterägeri eine zukunftsorientierte Verdichtung der Siedlungsstruktur und ein abwechslungsreiches Wohnungsangebot, welche der stetig wachsenden Nachfrage nach Wohnraum gerecht wird. Über das gesamte Gebiet entstehen 32 Neubauten und Wohnraum für rund 282 Wohnungen.



Situation mit Richtprojekt (Quelle: Planungsbericht Bebauungsplan Zimel Art. 47 RPV vom 16.12.2015)

«panta rhei»...alles fließt!

Der kontinuierliche Fluss des Grünraumes findet sich in der Dynamik sowohl der Gebäude als auch der Erschließungsstruktur wieder. Mäandrierende Gehwege umfließen die Spiel- und Aufenthaltsbereiche, schaffen eine Vernetzung von Dorfzentrum und Naherholungsgebiet und lassen die Teilgebiete zu einem gesamtheitlichen Siedlungsbild verschmelzen



Flussstrukturen innerhalb der Siedlung (Quelle: Planungsbericht Bebauungsplan Zimel Art. 47 RPV vom 16.12.2015)

Bebauungsstrukturen

Ausgangspunkt der Bebauungsstruktur ist die leichte Hanglage. Die bestehende Bebauungsstruktur wird aufgenommen und die einzelnen Gebäude werden hangabwärts aneinandergereiht und weitergeführt. Durch die kontinuierliche Zunahme von Höhe und Länge der Gebäude entsteht ein

Dichtefluss, welcher einen nahtlosen Übergang zu den grösseren bestehenden Gebäudevolumen im unteren Siedlungsbereich erzeugt. Die Aufnahme der unterschiedlichen Gebäudeausrichtungen und Staffelungen der bestehenden Siedlungsstruktur suggeriert ein fließendes Gesamtkonzept, welchem sich Lage der Freiräume, Erschliessung und Tiefgaragen unterordnen und so ein harmonisches Gesamtbild der Siedlung erzeugen.



Aufnahme der bestehenden Bebauungsstruktur (Quelle: Planungsbericht Bebauungsplan Zimel Art. 47 RPV vom 16.12.2015)

Orientierung

Die Ausrichtung der Gebäude nach Süden und eine maximale Abweichung von 40 Grad vom direkten Mittagsonnenstand erzielen energetische Vorteile und generieren viel Tageslicht für alle Wohneinheiten.



Ausrichtung der Baukörper (Quelle: Planungsbericht Bebauungsplan Zimel Art. 47 RPV vom 16.12.2015)

Baubereiche



Baubereiche innerhalb des Bebauungsplanes (Quelle: Planungsbericht Bebauungsplan Zimel Art. 47 RPV vom 16.12.2015)

Geschossigkeit / Staffelung

Die Baubereiche sind in Baukörper mit zwei- bis vier Geschossen teilweise plus Attika-/Dachgeschoss gestaffelt. Über die gesamte Bebauung besteht eine Verdichtung von aussen nach innen. An der Peripherie zur West- und Sprungstrasse sind die Gebäudevolumen an die bestehende Bausubstanz angepasst und schaffen einen fließenden Übergang innerhalb der Siedlungsstruktur. Der dichtere Kern schafft einen Schwerpunkt, welcher angesichts der grossmassstäblichen Gebäudevolumen entlang der Zimmelstrasse gut verträglich ist. Durch die leichte Hangneigung in der Geländetopographie entstehen zwischen den Baukörpern spannungsvolle Höhenversätze.



Geschossigkeit der Baubereiche (Quelle: Planungsbericht Bebauungsplan Zimel Art. 47 RPV vom 16.12.2015)

Rücksprünge / Abwinklungen

Durch Rücksprünge und Abwinklungen der Baubereiche werden die nachfolgend aufgeführten Qualitäten erzielt:

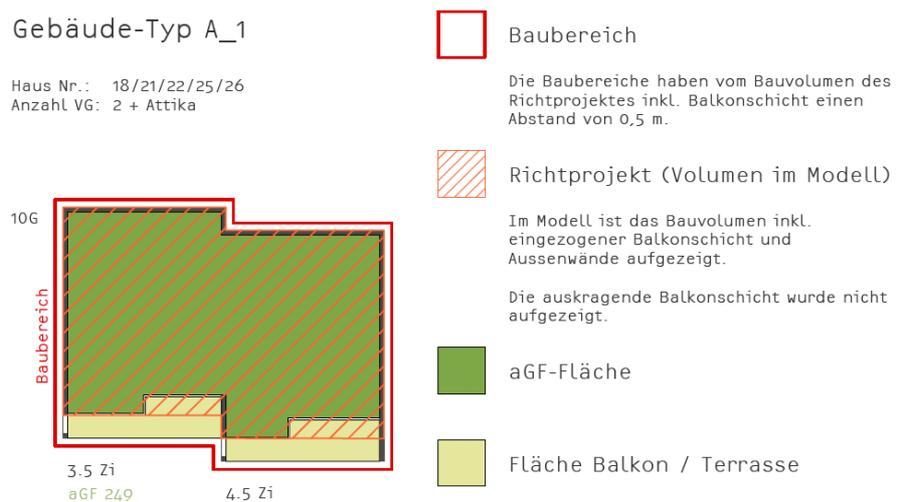
- Die sich mäandrierend öffnenden und schliessenden Aussenräume differenzieren Privatheit und Öffentlichkeit.
- Als verspielte und doch einheitlich gestaltete Siedlungsstruktur schafft sie Identifikation.
- Gebäudelängen werden gebrochen und die Gebäudevolumen treten kleinmassstäblicher in Erscheinung.
- Die unterschiedlichen Ausrichtungen der Gebäude erzeugen einen gewissen Sichtschutz und schützen die Privatheit.
- Spannende Räume und Durchblicke entstehen zwischen den Gebäuden.

Bauvolumen

Um den Eigentümerschaften einen gewissen Gestaltungsspielraum offen zu halten, sind die Flächen der Baubereiche grösser ausgelegt als das vorge-sehene Bauvolumen. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Toleranz zwischen dem Baubereich und dem Bauvolumen im Richtprojekt auf:

Gebäude-Typ A_1

Haus Nr.: 18/21/22/25/26
Anzahl VG: 2 + Attika



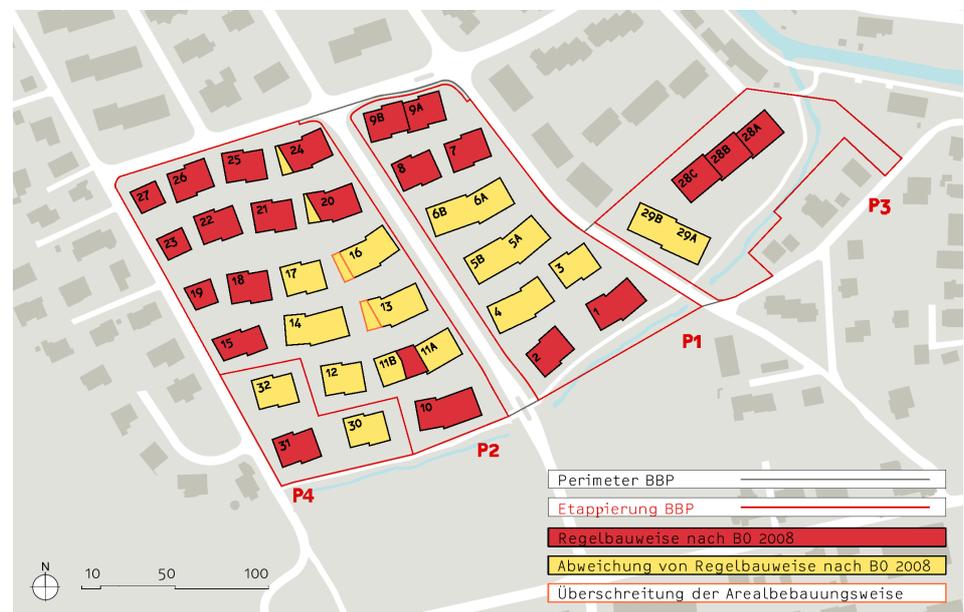
Beispiel von einem Gebäude-Typ aus dem Grundrissnachweis Richtprojekt Unit (Quelle: Planungsbericht Bebauungsplan Zimel Art. 47 RPV vom 16.12.2015)

3 Etappierung

Das Bebauungsplangebiet ist in vier Etappen eingeteilt:

- P1 Etappe Priorität 1
- P2 Etappe Priorität 2
- P3 Etappe Priorität 3
- P4 Etappe Priorität 4

Der Gesamtzeitraum für die Realisierung des Bebauungsplan Zimel erstreckt sich über 20 Jahre. Grundsätzlich wird eine flexible Etappierung der einzelnen Baubereiche angestrebt, um auf eventuelle Nachfrageschwankungen zu gegebener Zeit reagieren zu können. Die Etappierung liegt in Befugnis des Gemeinderates mit Gemeinderatsbeschluss.



Etappierungsphasen im Bebauungsplangebiet (Quelle: Planungsbericht Bebauungsplan Zimel Art. 47 RPV vom 16.12.2015)

4 Ordentlicher Bebauungsplan



Ausschnitt Bebauungsplan Zimel (Quelle: KEEAS AG)

4.1 Erläuterungen der Bestimmungen des Bebauungsplanes Zimel

Zweck Art. 1

Mit dem Zweckartikel werden die Absichten und Zielsetzungen des ordentlichen Bebauungsplans auf Grundlage von § 32 PBG dargelegt.

Geltungsbereich Art. 2

Der ordentliche Bebauungsplan umfasst 15 Grundstücke mit einer gemeinsamen Fläche von insgesamt 47'438 m².

Bestandteile Art. 3

Der ordentliche Bebauungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen. Der Plan Freiraumgestaltung ist für die Beurteilung im Bewilligungsverfahren wegleitend. Der vorliegende Bericht erlangt keine Rechtsverbindlichkeit; er erläutert die Absichten und begründet die

Festlegungen im ordentlichen Bebauungsplan. Das darin beschriebene Richtprojekt ist für die Beurteilung im Bewilligungsverfahren wegleitend.

Baubereiche Art. 4

Die maximale horizontale Ausdehnung der Neubauten ergibt sich durch die Grösse des jeweiligen Baubereichs für Hochbauten. Die zulässige Anzahl Geschosse sind im Situationsplan definiert. Vorspringende Gebäudeteile (inkl. Balkone, Erker und Hauptdach) dürfen die Baubereiche nicht überragen. Betrifft ein Baubereich mehrere Grundstücke, kann der Baubereich nur in Absprache aller betroffener Grundeigentümerschaften beansprucht werden. Entsprechende Bauvorhaben müssen demnach mit dem Nachbar koordiniert sein.

Der Baubereich für Unterniveaubauten ergibt die maximale Grösse der Untergeschosse. Auch Ausgänge (Fluchttreppen) und technische Einrichtungen (Entlüftung) für Einstellhallen dürfen nur innerhalb der im Situationsplan eingezeichneten Baubereiche für Unterniveaubauten erstellt werden. Sie dürfen nicht als Hochbauten in Erscheinung treten und sind gut in die Umgebung zu integrieren.



Funktionsskizze mit möglicher Position von Fluchttreppe und Entlüftung der Einstellhallen (Quelle: Planungsbericht Bebauungsplan Zimel Art. 47 RPV vom 16.12.2015)

Höhe und Geschossigkeit Art. 5

Koten

Die im Situationsplan definierten höchsten Punkte der Dachkonstruktion (in m ü.M.) dürfen nur durch technische Aufbauten, Aufbauten im Zusammenhang mit einem Lift sowie Photovoltaik und Solaranlagen überschritten werden.

Die Koten der Erdgeschosse bezeichnen die Höheachse, auf welcher sich das baurechtliche Erdgeschoss der einzelnen Bauten befindet. Die im Situationsplan definierten Koten sind mit einer Abweichung von +/- 50 cm zwingend einzuhalten.

Vollgeschosse

Pro Baubereich ist die maximale Anzahl Vollgeschosse definiert. Diese darf maximal um ein Geschoss reduziert werden. Die max. Anzahl Vollgeschosse überschreitet die W3, welche nach Genehmigung der Ortsplanungsrevision gilt, nur teilweise.

Geschosshöhe

Die maximale Geschosshöhe ist für Vollgeschosse 3.00 m und für Attika- und Dachgeschosse 3.20 m. Die maximale Geschosshöhe für die Baubereiche 15AB, 23 und 27 weichen um 30 cm von § 33 PBG V ab: hier ist eine maximale Geschosshöhe von 3.50 m erlaubt.

Dichte Art. 6

Baubereich	Kote Erdgeschoss +/- 50 cm (in m ü.M.)	Höchster Punkt der Dachkonstruktion (in m ü.M.)	Max. Anzahl Vollgeschosse	Max. anrechenbare Geschossfläche (in m ²)	*Max. anrechenbare Geschossfläche für die Verglasung von Veranden etc. (in m ²)
1	732.00	744.70	3 + Attika/DG	1180.50	236.10
2	734.50	747.20	3 + Attika/DG	911	182.20
3	732.40	748.10	4 + Attika/DG	1294	258.80
4	734.80	750.50	4 + Attika/DG	1775.50	355.10
5A	733.50	749.20	4 + Attika/DG	2467	493.40
5B	735.00	750.70	4 + Attika/DG		
6A	734.00	749.70	4 + Attika/DG		
6B	735.50	751.20	4 + Attika/DG	2467	493.40
7	734.10	746.80	3 + Attika/DG	911	182.20
8	735.60	748.30	3 + Attika/DG	911	182.20
9A	734.80	747.50	3 + Attika/DG	1828	365.60
9B	735.60	748.30	3 + Attika/DG		
10	736.50	749.20	3 + Attika/DG	1393	278.60
11A	736.40	752.10	4 + Attika/DG	2199	439.80
11B	737.90	750.60	3 + Attika/DG		
12	739.50	752.20	3 + Attika/DG	911	182.20
13	736.80	752.50	4 + Attika/DG	1775.50	355.10
14	739.20	751.90	3 + Attika/DG	1393	278.60
15A	744.20	751.70	2	360	72
15B	743.60	751.10	2		
16	737.60	753.30	4 + Attika/DG	1775.50	355.10
17	739.10	751.80	3 + Attika/DG	911	182.20
18	740.80	750.50	2 + Attika/DG	665	133
19	744.20	751.70	2	180	36
20	737.30	745.00	3 + Attika/DG	1180.50	236.10
21	739.20	748.90	2 + Attika/DG	665	133
22	741.00	750.70	2 + Attika/DG	665	133
23	744.00	751.50	2	180	36

Baubereich	Kote Erdgeschoss +/- 50 cm (in m ü.M.)	Höchster Punkt der Dachkonstruktion (in m ü.M.)	Max. Anzahl Vollgeschosse	Max. anrechenbare Geschossfläche (in m ²)	Max. anrechenbare Geschossfläche für die Verglasung von Veranden etc. (in m ²)
24	738.20	750.90	3 + Attika/DG	1180.50	236.10
25	739.60	749.30	2 + Attika/DG	665	133
26	741.80	751.50	2 + Attika/DG	665	133
27	744.00	751.50	2	180	36
28A	727.50	740.20	3 + Attika/DG	2796.50	559.30
28B	728.75	741.45	3 + Attika/DG		
28C	730.00	742.70	3 + Attika/DG		
29A	730.40	746.10	4 + Attika/DG	2341	468.20
29B	730.75	746.45	4 + Attika/DG		
30	739.10	751.80	3 + Attika	911	182.20
31	741.50	751.20	2 + Attika	665	133
32	741.40	751.10	3	781	156.20
Total				38'383.50	7636.70

Das Verhältnis der maximal anrechenbaren Geschossfläche (38'383.50 m²) zur anrechenbaren Grundstücksfläche von (43'796 m²) ergibt eine Ausnützung von 0.87 über das Gesamtareal.

*Für die Verglasung von Veranden, Vorbauten und Balkonen stehen pro Baubereich zusätzlich max. 20% der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen des jeweiligen Baubereichs zur Verfügung. Die entspricht einer Mehrausnützung von 0.17.

Es werden aufgrund der Einteilung in Baubereiche zwischen den einzelnen Etappen, zwischen den Grundstücken sowie über die Ahornstrasse hinweg Nutzungsübertragungen von mehr als den gemäss §41a PBG V maximal erlaubten 25% vorgenommen. Diese Nutzungsübertragungen sind aus städtebaulicher Sicht erwünscht und durch die Bestimmung der maximalen aGF pro Baubereich eindeutig geregelt. Für die Baubewilligung sind keine Transfers mehr zwischen den Etappen, den Grundstücken und über die Ahornstrasse hinweg notwendig.

Gebäude- und Grenzabstand

Die Abstände zwischen den Baubereichen halten die Anforderungen zu den Brandschutzabständen gemäss der Brandschutzarbeitshilfe der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen ein. Gegenüber den Parzellen ausserhalb des Geltungsbereichs sind die Grenzabstände gemäss gemeindlicher Bauordnung einzuhalten.

Fassade Art. 7

Ein über dem obersten zulässigen Vollgeschoss liegendes Attikageschoss darf auf allen Gebäudeseiten auf die Fassadenflucht erstellt werden. Bei Gebäuden mit einer Fassadenlänge von über 22 m muss der Baukörper

entlang der Längsfassade allerdings einen Versatz von mindestens 1.25 m vorweisen.

Gestaltungsgrundsätze Art. 8

Alle Bauten sind für sich als auch im Gesamtzusammenhang besonders gut zu gestalten. Für die Gestaltung der Bauvolumen und Freiräume ist das Richtprojekt der Unit Architekten und der Plan Freiraumgestaltung wegleitend.

Im Erdgeschossbereich sowie auf Balkonen und Dachterrassen sind keine stationären Einrichtungen wie Gartenlauben, Gewächshäuser und Parabolantennen o.ä. erlaubt. Kaltverglasungen sind zulässig, sofern sie volumetrisch im Baukörper eingebunden sind.

Die Gestaltung der Dachform ist frei wählbar. Innerhalb eines Baubereiches dürfen allerdings keine unterschiedlichen Dachformen kombiniert werden. Für die gestaffelten Gebäude aus 2 oder 3 Baubereichen (5AB / 6AB / 9AB / 11AB / 15AB / 28ABC / 29AB) sind ebenfalls keine unterschiedlichen Dachformen zugelassen. Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen, Zugänge zu technischen Einrichtungen oder für Photovoltaik und Solaranlagen genutzt werden. Die Materialisierung des Daches muss sich am Farbton der Fassade orientieren. Es dürfen nur zu dem in der nachstehend dargestellten Farbpalette gewählten Fassadenfarbton verwandte Farbtöne verwendet werden. Der Schwarzanteil muss gleich oder höher sein.

Farbkonzept

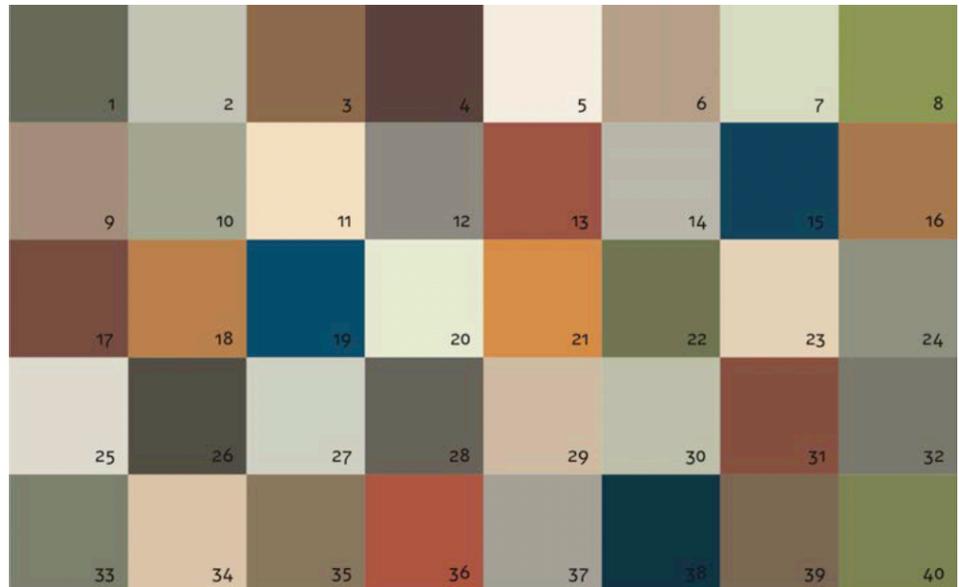
Die Auswahl für Fassadenfarbtöne besteht aus einer heterogenen Farbpalette von NCS-Farbtönen, welche aus gegenwärtigen Baustoffen sowie Farben aus der natürlichen Umgebung abgeleitet wurden. Falls Baustoffe eingefärbt werden, ist dies mit Farbtönen aus der nachstehenden NCS-Farbskala auszuführen.

Farbton	NCS-Farbton	Farbton	NCS-Farbton
	NCS S 0510-Y30R		NCS S 0510-G50Y
	NCS S 1010-Y30R		NCS S 1010-G50Y
	NCS S 1510-Y30R		NCS S 2010-G50Y
	NCS S 2010-Y30R		NCS S 3010-G50Y
	NCS S 3010-Y30R		NCS S 4010-G50Y
	NCS S 4010-Y30R		NCS S 5010-G50Y
	NCS S 5010-Y30R		NCS S 6010-G50Y
	NCS S 6010-Y30R		NCS S 5020-G50Y
	NCS S 5020-Y30R		NCS S 4030-G50Y
	NCS S 4030-Y30R		NCS S 3040-G50Y
	NCS S 3040-Y30R		NCS S 5040-B
	NCS S 2050-Y30R		NCS S 6030-B
	NCS S 0502-Y		NCS S 7020-B
	NCS S 1002-Y		NCS S 3050-Y70R
	NCS S 1502-Y		NCS S 4040-Y70R
	NCS S 2002-Y		NCS S 5030-Y70R
	NCS S 2502-Y		NCS S 6020-Y70R
	NCS S 3502-Y		NCS S 7010-Y70R
	NCS S 4502-Y		
	NCS S 5502-Y		
	NCS S 6502-Y		
	NCS S 7502-Y		

NCS-Farbskala Bebauungsplan Zimel (Quelle: Planungsbericht Bebauungsplan Zimel Art. 47 RPV vom 16.12.2015)

Farbpalette

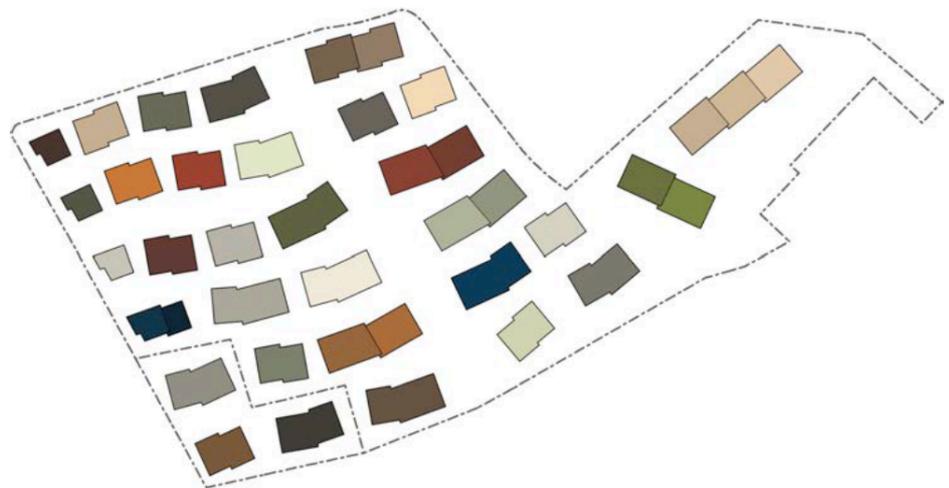
Innerhalb der erlaubten Farbskala sind die Farben für die jeweiligen Baubereiche frei wählbar. Die Fassaden von benachbarten Baubereichen dürfen nicht denselben Farbton aufweisen. Die Farbpalette besteht aus den folgenden 40 verschiedenen Farbtönen:



Farbpalette Bebauungsplan Zimel (Quelle: Planungsbericht Bebauungsplan Zimel Art. 47 RPV vom 16.12.2015)

Beispiel Farbmuster

Das Farbkonzept hat zum Ziel, eine farblich heterogene Quartiergestaltung zu erreichen, welche ein harmonisch stimmiges Gesamtbild erzeugt und die natürlichen Farbelemente aus der Umgebung aufnimmt:



Beispiel eines möglichen Farbmusters (Quelle: Planungsbericht Bebauungsplan Zimel Art. 47 RPV vom 16.12.2015)

Nutzung Art. 9

Der Geltungsbereich liegt in einer Wohnzone. Zulässig sind entsprechend Wohnnutzungen und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (vgl. § PBG 19). Dabei muss der Wohnanteil pro Baubewilligung mindestens 80% betragen.

Erschliessung motorisierter Individualverkehr Art. 10

Arealerschliessung

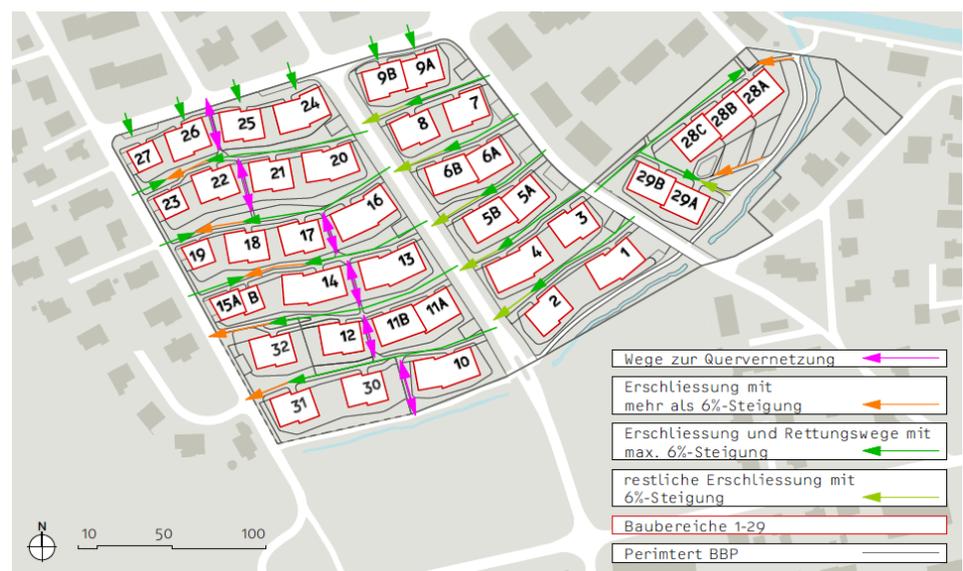
Die Erschliessung der Mehrfamilienhäuser mit dem motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Sprung-, Zimmel- und Ahornstrasse. Die Einfamilienhäuser werden über die Weststrasse erschlossen.

Die Einstellhallen der Mehrfamilienhäuser sind über die im Situationsplan eingezeichneten Bereiche für Zu- und Wegfahrt MIV zu erschliessen. Stützmauern und Brüstungen sind so zu gestalten, dass die Sicht innerhalb der eingezeichneten Sichtfelder sowohl auf die Strasse als auch auf das Trottoir frei bleibt. Die Einhaltung der Verkehrssicherheit ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

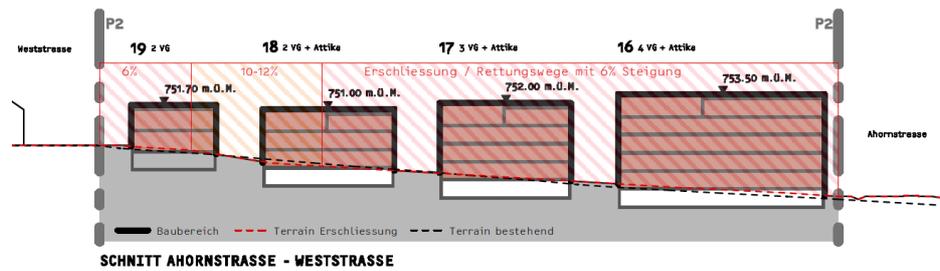
Notzufahrt

Die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge muss von der Ahornstrasse und Zimmelstrasse gewährleistet sein. Ausgenommen sind die Baubereiche 15AB, 19, 23 und 27. Sie sind für Rettungsfahrzeuge über die Weststrasse zu erschliessen.

Die von Rettungsfahrzeugen befahrbaren Asphaltflächen sind mit 50 cm Kies zu fundieren. Die Asphaltdecke ist zweischichtig auszubilden (Tragschicht 7cm ACT-S, Deckschicht 3cm AC-S).



Situation Erschliessungs- und Rettungskorridore (Quelle: Planungsbericht Bebauungsplan Zimel Art. 47 RPV vom 16.12.2015)



Schnitt Erschliessungs- und Rettungskorridore (Quelle: Planungsbericht Bebauungsplan Zimel Art. 47 RPV vom 16.12.2015)

Rettungskorridor

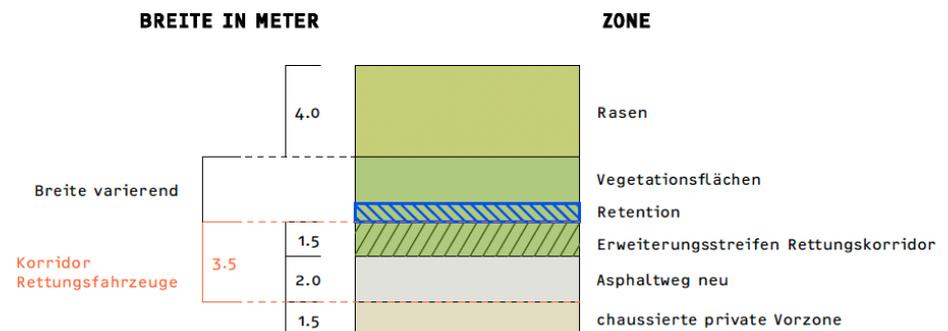
Entlang der Fusswege zu den Hauseingängen sind Beläge und Vegetationsflächen in einem Korridor von 3.50 m Breite ab Grenze der privaten Vorzonen befahrbar auszubilden und von fixer Möblierung und Bepflanzung freizuhalten. Falls die Wege schmaler als 3.50 m sind, müssen diese um einen Streifen Schotterrassen ergänzt werden. Die Tonnage für die Belastung der Rettungswege durch Feuerwehrfahrzeuge ist wie folgt ausgelegt:

- Derzeit: 2-Achser mit 18 Tonnen
- In absehbarer Zeit: Fahrzeug mit 4 Stützen (8 Tonnen Stützlast pro Stütze)

Die Auflagen für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge sowie die Zufahrtmöglichkeiten für Umzüge sind frühzeitig zu prüfen und werden im Baubewilligungsverfahren für die einzelnen Baufelder definiert.

Erweiterungsstreifen Rettungskorridor

Der im Situationsplan definierte Erweiterungsstreifen Rettungskorridor ist befahrbar und hinsichtlich seiner Foundation für Rettungsfahrzeuge auszulegen. Hierzu ist eine Kiesfundationsschicht von mindestens 60 Zentimetern mit einem Humusgehalt von maximal 10% einzuhalten.



Skizze minimale Zonenbreiten von Erschliessungs- und Rettungswege (Quelle: Planungsbericht Bebauungsplan Zimel Art. 47 RPV vom 16.12.2015)

Fuss- und Veloerschliessung Art. 11

Die im Plan eingezeichneten öffentlichen und privaten Fusswege müssen eine Breite von mindestens 2 m aufweisen. Jeder Gebäudeeingang ist von

einer Seite her barrierefrei mit einem Gefälle von 6% zu erschliessen. Jedoch müssen nicht alle Wege durchgehend barrierefrei gestaltet werden. Ausgenommen sind die Wege zur Quervernetzung in Nord-Süd-Richtung. Diese müssen nicht barrierefrei ausgestaltet sein und können in ihrer Breite auf bis zu 1.50 Meter reduziert werden.

Die Erschliessungswege sind mit Hartbelag auszubilden.

Die Entwässerung ist seitlich über die Schulter in die dafür eingezeichneten Bereiche zu erstellen.

Parkierung Art. 12

Einstellhallen

Im Geltungsbereich sind jeweils zwei Häuserreihen zu einer gemeinsamen unterirdischen Einstellhalle zusammengefasst.



Baubereiche für Einstellhallen (Quelle: Planungsbericht Bebauungsplan Zimel Art. 47 RPV vom 16.12.2015)

Abstellplätze

Es dürfen total 363 Abstellplätze (PP) für Bewohnende und Besuchende erstellt werden (332 PP für Wohnungen und 31 PP für Besuchende).

Die Abstellplätze sind wie folgt auf die Wohneinheiten verteilt:

Abstellplätze Einstellhallen

Die gemeindliche Bauordnung schreibt für Wohnnutzungen 1 PP pro 100 m² aGF-Fläche, mind. 1 PP pro Wohnung vor. Das ergibt bei einer durchschnittlichen Wohnnutzung und max. zugelassener aGF-Fläche einen Bedarf von mind. 277 bis 381 PP in den unterirdischen Einstellhallen.

ESH	Baubereiche	Anzahl Whg	aGF m2	Anzahl PP
E1	1/2/3/4	37	6'677	37 - 67
E2	5AB/6AB	36	5'263	36 - 53
E3	7/8/9AB	28	3'755	28 - 38
E4	10/11AB/12/30-32	52	5'981	52 - 60
E5	13/14/16/17/18	51	6'796	51 - 68
E6	20/21/22/24/25/26	34	4'982	34 - 50
E7	28ABC/29AB	39	4'478	39 - 45
Total				277 - 381

Im Bebauungsplan sind insgesamt 322 PP in den unterirdischen Einstellhallen festgelegt (Die Anzahl orientiert sich an den Bestimmungen des nicht überführten Bebauungsplanes).

Abstellplätze Carports

Die gemeindliche Bauordnung schreibt für Wohnnutzungen 1 PP pro 100 m² aGF-Fläche, mind. 1 PP pro Wohnung vor. Das ergibt bei einer durchschnittlichen Wohnnutzung und max. zugelassener aGF-Fläche einen Bedarf von mind. 5 bis 10 oberirdische Autoabstellplätze.

EFH	Baubereiche	Anzahl Whg	aGF m2	Anzahl PP
	15AB	2	360	2 - 4
	19	1	180	1 - 2
	23	1	180	1 - 2
	27	1	180	1 - 2
Total				5 - 10

Im Bebauungsplan sind insgesamt 10 PP für Carport festgelegt (Die Anzahl orientiert sich an den Bestimmungen des nicht überführten Bebauungsplanes).

Abstellplätze Besuchende

Die gemeindliche Bauordnung schreibt für die Anzahl Abstellplätze für Besuchende mind. 10 % der erforderlichen Anzahl PP vor. Das ergibt bei einem Minimum von 282 PP und einem Maximum von 39 einen Bedarf von mind. 28 und max. 39 Abstellplätze für Besuchende. Innerhalb der im Situationsplan eingezeichneten Bereiche für oberirdische Abstellplätze MIV sind entsprechend maximal 39 Abstellplätze für Besuchende möglich.

Anzahl WHG	Faktor	Min. mögliche Anzahl Besucher PP	Max. mögliche Anzahl Besucher PP
282	10%	28	39
Total			28 - 39

Im Bebauungsplan sind insgesamt 31 Abstellplätze für Besuchende festgelegt (Die Anzahl orientiert sich an den Bestimmungen des nicht überführten Bebauungsplanes).

Integrierte Garagen sind an folgenden Standorten erlaubt:

Abstellplätze Baubereich 1

Der Baubereich 1 kann optional oberirdisch über die Zimmelstrasse erschlossen werden. Innerhalb des Baubereichs für Hochbauten sind im Gebäude integrierte Garagen erlaubt.

Abstellplätze 15AB, 19, 23, 27, 31 und 32

Die Baubereiche 15AB, 19, 23, 27, 31 und 32 können oberirdisch über die Weststrasse erschlossen werden. Innerhalb der Baubereiche sind im Gebäude integrierte Garagen erlaubt.

Abstellplätze Carports, Besuchende und Mobility

- Innerhalb der im Situationsplan eingezeichneten Bereiche sind Carports und oberirdische Parkplätze erlaubt. Die Carports sind im Einklang mit der Architektur des Gebäudes zu gestalten. In der Fassadengestaltung sollen beide Baukörper ein einheitliches Erscheinungsbild erzeugen. Ein minimaler Abstand von 0.30 m zum Trottoir ist einzuhalten. Die Parkfelder sind in Senkrechtparkierung anzuordnen.
- Sämtliche öffentliche Abstellplätze für Besuchende müssen bezüglich Erstellung und Benützung vertraglich geregelt werden. Im gesamten Geltungsbereich dürfen nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Bereiche oberirdische Abstellplätze für den MIV erstellt werden. Entlang der Zimmelstrasse und Weststrasse sind die Abstellplätze für Besuchende in einer Senkrechtparkierung anzuordnen. Der minimale Strassenabstand beträgt 1.50 m. Entlang der Sprungstrasse sind die Abstellplätze für Besuchende in einer Längsparkierung anzuordnen. Der minimale Strassenabstand beträgt 1 m.
- Es sind Abstellplätze für Mobility vorzusehen. Diese können entweder anstelle der Abstellplätze für Besuchende oder in den Eingangsbereichen der Einstellhallen öffentlich zugänglich angeordnet werden.

Veloabstellplätze

Pro Wohnung sind mindesten drei Veloabstellplätze zu errichten. Das ergibt bei einer durchschnittlichen Wohnnutzung von 264 Wohneinheiten einen Bedarf von 792 Veloabstellplätze.

Innerhalb der Gebäude sind zu jedem Treppenhaus Velo- und Kinderwagenabstellplätze in gut zugänglicher Lage zum Hauseingang zu erstellen. Die geforderte Mindestfläche beläuft sich auf 8 bis 12 m² und ist angemessen zur Anzahl Wohnungen zu errichten. Die restlichen geforderten Veloabstellplätze sind im Untergeschoss in gut zugänglicher Lage zur Einstellhalle zur Verfügung zu stellen.

Freiraum Art. 13

Private Vorzone

Die an die Eingangsbereiche anschliessenden, im Situationsplan definierten privaten Vorzonen sind gegenüber dem Niveau der Erschliessungswege leicht zu erhöhen und als chaussierte Flächen auszubilden. Die Ausstattung ist mit mobilen Elementen wie Pflanzengefässe, Sitzgelegenheiten, etc. gestattet.



Referenzbild Private Vorzone (Quelle: Planungsbericht Bebauungsplan Zimel Art. 47 RPV vom 16.12.2015)

Begrünter wohnbezogener Aussenbereich

Die im Situationsplan eingezeichneten begrünten wohnbezogenen Aussenbereiche sind als Rasenfläche auszubilden. Die Errichtung von Kleinbauten wie z.B. Veloabstellplätze, Gartenhäuschen oder Ähnliches ist nicht erlaubt. Die privaten Rasenflächen können von den Bewohnenden gestaltet werden. Nicht gestattet sind jedoch: Eingriffe in die Terrainmodellierung, offene Wasserflächen oder fest installierte Spielgeräte mit einer Höhe von mehr als 1.5 m.

Falls eine stärkere Abgrenzung zu den Wegen erwünscht ist, wird empfohlen, innerhalb der Vegetationsstreifen die Zahl der frei zu setzenden Sträucher zu erhöhen. Auf die Option einer innerhalb des wohnbezogenen Aussenbereichs verlaufenden Formhecke wird abgeraten, damit der lockere Charakter des Vegetationsbildes erhalten bleibt, wie auf dem folgenden Bild veranschaulicht wird.



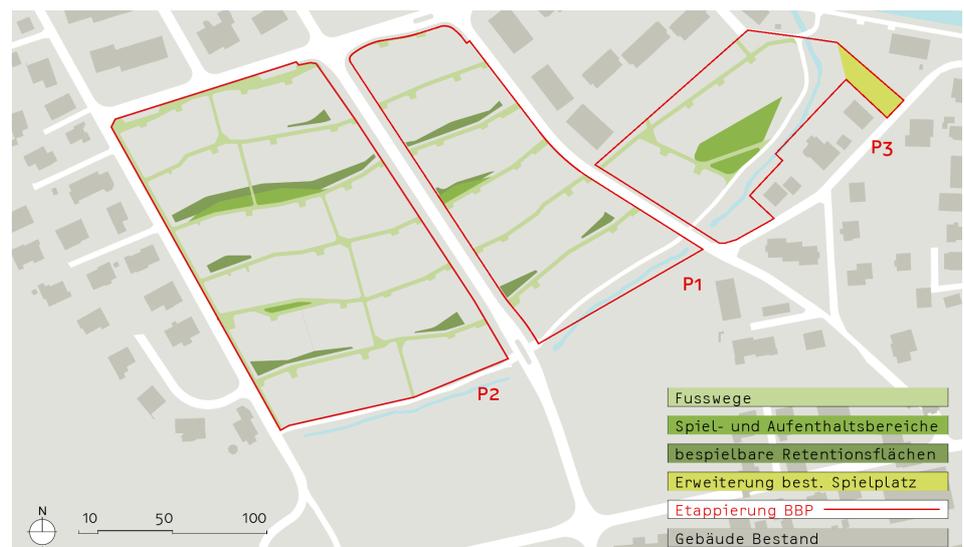
Referenzbild begrünte wohnbezogene Aussenbereiche und Vegetationsstreifen (Quelle: Planungsbericht Bebauungsplan Zimel Art. 47 RPV vom 16.12.2015)

Hecken / Zäune

Abgrenzungen sind ausschliesslich innerhalb der begrünten wohnbezogenen Aussenbereiche erlaubt und als Heckenbepflanzung auszubilden. Zäune dürfen nur mit grobmaschigem Geflecht oder Querdrähte, nicht sichtbar in den Heckenbepflanzungen, montiert werden. Engmaschige Maschendrahtzäune mit Diagonalgeflecht sind nicht gestattet.

Mindestspielflächen

Die gemeindliche Bauordnung verlangt eine Mindestspielfläche von 15% der für das Wohnen bewilligten anrechenbaren Geschossfläche.



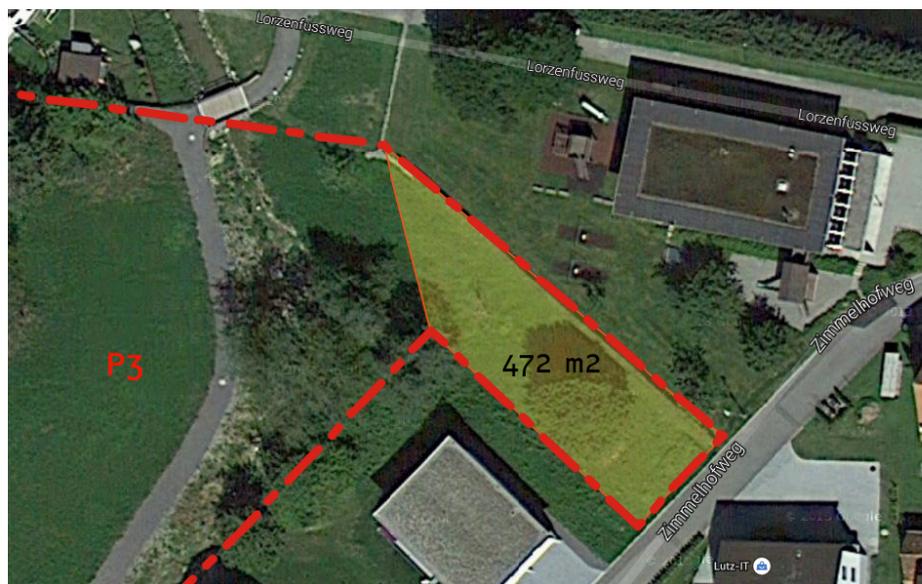
Nachweis Mindestspielfläche (Quelle: Planungsbericht Bebauungsplan Zimel Art. 47 RPV vom 16.12.2015)

Etappe	max. aGF-Fläche	Faktor	Mindestspielfläche
P1	15'695 m ²	15 %	2'355 m ²
P2	17'759 m ²	15 %	2'664 m ²
P3	4'478 m ²	15 %	672 m ²
Total			5'691 m ²

Die grosszügig angelegten Fusswege werden im gesamten Bebauungsplan-gebiet als Aufenthaltsflächen zu den Mindestspielflächen dazugerechnet. Die Erweiterungsfläche von 472 m² für den Spielplatz beim Kindergarten Zimel wird zu den Spiel- und Aufenthaltsflächen der Etappe P1 gerechnet. Die erforderliche Mindestspielfläche wird erst mit der Entwicklung der zweiten Etappe P2 erreicht, aber mit Abschluss der dritten Etappe P3 um 1'533 m² überschritten.

Etappe	Spiel- und Aufenthaltsflächen	bespielbare Retentionsflächen	Fusswege	Mindestspielfläche Bebauungsplan
P1	116 + 472 m ²	372 m ²	932 m ²	1'892 m ²
P2	416 m ²	900 m ²	2'6959 m ²	4'015 m ²
P3	752 m ²	m ²	565 m ²	1'317 m ²
Total	1'756 m ²	1'272 m ²	4'196 m ²	7'224 m ²

Die Sicherstellung und Zugänglichkeit der Spielbereiche muss für jede Etappe gewährleistet sein. Mit Abschliessung der ersten Etappe (P1) sieht die Korporation eine Erweiterung und Aufwertung des bestehenden Spielplatzes der Einwohnergemeinde beim Kindergarten Zimel nordöstlich von Perimeter P3 vor.



Situation mit Bereich für Spielplatzenerweiterung Kindergarten Zimel (Quelle: Planungsbericht Bebauungsplan Zimel Art. 47 RPV vom 16.12.2015)

Gestaltung Spiel- und Aufenthaltsbereiche

Die Spielbereiche entlang der Fusswege sind entsprechend den Anforderungen an Spielmöglichkeiten gemäss Pro Juventute Merkblatt «Kinderfreundliche Spielraumgestaltung», 2011 zu gestalten. Die Spielgeräte sind nach den Spielbedürfnissen für Kinder unterschiedlichen Alters auszuwählen. Dabei ist auf die Auswahl von Spielgeräten mit hohem Anteil an Naturmaterialien zu achten. Fallschutzbereiche sind in Fallschuttkies oder fugenlosem

Fallschutzbelag auszubilden. Für die im Situationsplan aufgeführten Spiel- und Aufenthaltsbereiche sind Sitzgelegenheiten vorzusehen. Spielplätze für Kleinkinder dürfen nicht zu nahe am Gewässer vorgesehen werden.



Referenzbild Spiel- und Aufenthaltsbereiche (Quelle: Planungsbericht Bebauungsplan Zimel Art. 47 RPV vom 16.12.2015)

Bespielbare Versickerungs- und Retentionsbereiche

Die im Situationsplan bezeichneten bespielbaren Versickerungs- und Retentionsbereiche sind mit einem flachen zentralen Bereich auszugestalten. In diesen Flächen sind einfache Spielgeräte vornehmlich aus Naturmaterialien zu platzieren, deren Funktion durch zeitweiligen Wasserkontakt nicht beeinträchtigt wird (z.B. Sand- oder Kiesspielbereiche, Weidenhäuser, Balancierstämme, Kletterbäume oder Holzziptiere). Die Bereiche sind alle zwei Jahre von aufkommen Sträuchern frei- und durch regelmässiges Mähen bespielbar zu halten.



Referenzbild bespielbare Versickerungs- und Retentionsbereiche (Quelle: Planungsbericht Bebauungsplan Zimel Art. 47 RPV vom 16.12.2015)

Vegetationsstreifen

Zwischen den Erschliessungswegen und den begrünten wohnbezogenen Aussenbereichen sind durchgehende Vegetationsstreifen als Pufferzone vorzusehen, deren Bepflanzung einheimischen Lebensraumtypen wie Halbtrockenrasen, Ruderalflur oder Hochstaudenflur entspricht.

Die im Bebauungsplan festgelegten Gehölze sind mit weiteren Gehölzen oder zusätzlichen Sträuchern in lockeren Gruppen zu ergänzen. Die Anzahl beträgt 3 Stück je 10 Laufmeter. Die Sorten der Gehölze und Sträucher erfolgt entsprechend der für die jeweiligen Lebensraumtypen aufgeführten Pflanzenauswahlliste.

Für Gehölzpflanzungen im Baubereich von Einstellhallen ist genügend Wurzelraum zu Verfügung zu stellen:

- Obersubstrat: 40cm
- Untersubstrat: 25cm

Da Gehölz und Sträucher in Gruppen beieinander anzuordnen sind, ist im Minimum ein Wurzelraum von 65 cm für Bepflanzungen vorzusehen.

Bepflanzung / Pflege

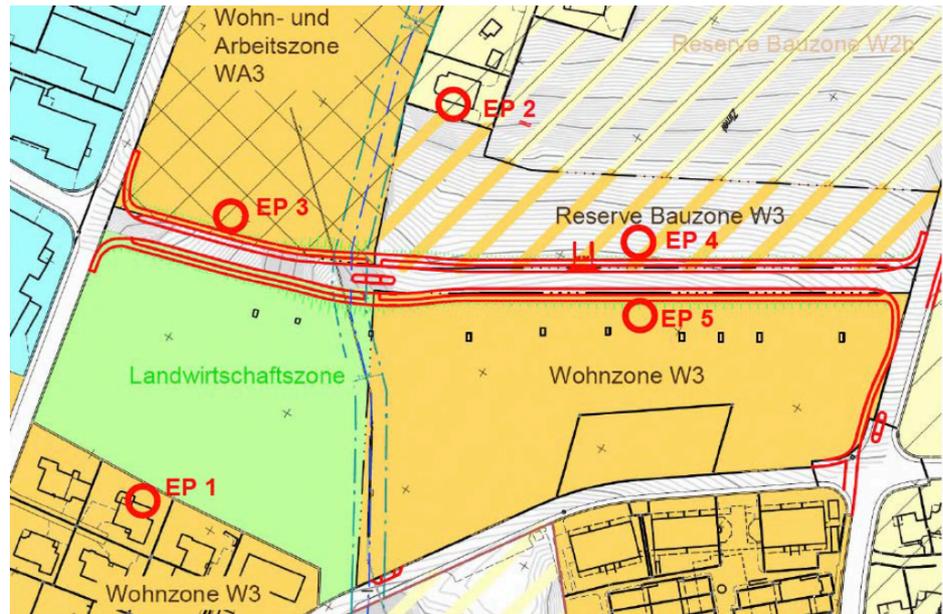
Die Korporationsgemeinde regelt Schnitt und Düngung von Bepflanzungen. Die folgenden Angaben zur Pflege der Bepflanzungen sind in Form einer Empfehlung aufgeführt:

- Im Bereich der Vegetationsstreifen ist die Ausbringung von Düngemittel oder Pflanzenschutzmittel nicht vorgesehen.
- Innerhalb der Vegetationsstreifen sind für die jeweiligen einheimischen Lebensraumtypen typischen Sorten von Gehölzen und Sträuchern in lockeren Gruppen zu pflanzen.
- Ein Rück- bzw. Erhaltungsschnitt der Gehölze und Sträucher erfolgt mindestens alle 3-5 Jahre.
- Steine und Schnittgut sind als Lesestein- bzw. Asthaufen als Unterschlupf für Kleinsäuger und Reptilien anzulegen.

Umwelt Art. 14

Lärmgutachten

Auf Grund der provisorischen Verkehrsdaten und der zugeordneten Empfindlichkeitsstufe sind entlang der Ahornstrasse die Planungsrichtwerte überschritten. Auf dem entsprechenden Strassenabschnitt (Helgenhüslibach bis Sprungstrasse) sind Massnahmen zur Lärmreduktion erforderlich.



Situation mit Empfangspunkten aus Lärmgutachten (2011) (Quelle: Planungsbericht Bebauungsplan Zimel Art. 47 RPV vom 16.12.2015)

Empfangspunkt	Lärmbelastung		Planungswert	
	L, tags	L, nachts	tags	nachts
EP 1 (Rainstrasse 30)	45 dB(A)	31 dB(A)	55 dB(A)	45 dB(A)
EP 2 (Weststrasse 10)	50 dB(A)	35 dB(A)	55 dB(A)	45 dB(A)
EP 3 Bauzone WA3	59 dB(A)	44 dB(A)	60 dB(A)	50 dB(A)
EP 4 Reserve Bauzone W3	59 dB(A)	44 dB(A)	55 dB(A)	45 dB(A)
EP 5 Bauzone W3	59 dB(A)	44 dB(A)	55 dB(A)	45 dB(A)

Legende: PW eingehalten PW überschritten

Tabelle mit Lärmbelastung und Planungswerte aus Lärmgutachten (2011) (Quelle: Planungsbericht Bebauungsplan Zimel Art. 47 RPV vom 16.12.2015)

Allgemeine Massnahmen zur Lärmreduktion

Die Stellung der Gebäude wurde im Bebauungsplan optimiert, dass die Stirnseite direkt zur Strasse ausgerichtet ist und so eine Reduktion der Lärmbelastung erreicht wird. Mit einer Tempo-30-Zone könnte eine Lärmreduzierung erzielt und das Lärmproblem entschärft werden.

Bauliche Massnahmen zur Lärmreduktion

Folgende weiteren Massnahmen sind zur Reduktion der Lärmbelastung vorzusehen:

- Der Lärmschutz ist durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes sicherzustellen.
- An den Stirnseiten der Gebäude sind Fenster zu Wohn- und Schlafräumen nur erlaubt, solange die Belüftung über die nicht lärmbelästigte Seite erfolgt.
- Es sind bauliche (z.B. Loggien) oder gestalterische (z.B. Lärmschutzverkleidungen) Massnahmen an den Fassaden vorzunehmen.

Nachweis Lärmgutachten

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind für die lärmempfindlichen Nutzungen die Einhaltung der Planungswerte für Strassenverkehrslärm mit einem aktualisierten Lärmgutachten nachzuweisen. Die verbindlichen Massnahmen an den Gebäuden bzw. der Strasse sind von der Bauherrschaft in Absprache mit der Gemeinde zu treffen.

Ver- und Entsorgung Art. 15

Entsorgungsstellen

Das Entsorgungskonzept sieht 6 zentrale Entsorgungsstellen im Geltungsbe-
reich vor. Die Entsorgungsstellen sind mit Unterflurcontainer auszubilden. Pro
Standort sollen mindestens 2-3 Einheiten für Hauskehricht und Grünabfall
erstellt werden.

Grünabfall

Die Abfallmenge von Rasen- und Baumschnitt ist abhängig von der Grösse
der jeweiligen Aussenfläche und saisonal stark variierend. Weitere Standorte
für Grünabfall sind als im Gebäude integrierte oder im Untergeschoss mit
Nähe zur Einstellhalle ausgebildete Räume erlaubt.

Retention

Die abzuleitenden Regenwassermengen sind nach Möglichkeit zu versickern
oder zu retendieren. Der Abfluss muss auf einen maximalen Wert von $\Psi =$
0.1 gedrosselt werden.

Energiestandard

Es gelten die Vorgaben des Energiegesetzes des Kantons Zug.

Energiekonzept

Bei der Planung des Energiekonzeptes ist eine aktive Regenerierung des
Untergrundes zu prüfen (Weitere Informationen dazu: Erdsondenpotential in
der Stadt Zürich, Schlussbericht, Fachstelle Energie- und Gebäudetechnik,
Mai 2014).

Eine Wärmenutzung aus dem Grundwasser ist nicht möglich, da in den Lo-
ckergesteinsschichten mit keiner nennenswerten Grundwasserführung zu
rechnen ist.

Falls Luft-Wärmepumpen realisiert werden, ist die Lärmproblematik umfas-
send zu berücksichtigen (Weitere Informationen dazu: Lärmtechnische Beur-
teilung von Luft/Wasser-Wärmepumpen, Vollzugshilfe 6.2 des <Cercle
Bruit> vom 11. März 2013).

Anbindung an Fernwärmenetz

Alle Baubereiche unterhalb der Ahornstrasse (Etappe P1 und P3) sind an
das Fernwärmenetz Schwelli anzuschliessen. Oberhalb der Ahornstrasse

besteht die Möglichkeit für einen Anschluss an die zukünftige Heizzentrale des KMU-Parks.

Schlussbestimmungen Art. 16

Der ordentliche Bebauungsplan wird vom Regierungsrat genehmigt. Die Begriffe wurden so gewählt, dass diese dem revidierten Planungs- und Baugesetz entsprechen.

4.2 Abweichungen zur Regelbauweise

Um die Qualitäten des vorliegenden Richtprojektes zu sichern, weist der Bebauungsplan gegenüber der bestehenden kommunalen Bauordnung sowie dem Planungs- und Baugesetz Kanton Zug Abweichungen auf.

Geschosshöhe

In den Baubereichen 15AB, 23 und 27 übersteigt die definierte Höhe der Vollgeschosse die in § 33 PBG V durchschnittlich festgelegte Höhe der nicht gewerblich genutzten Vollgeschosse um 30 cm. Erlaubt ist durch den Bebauungsplan damit eine Höhe von 3.50 m statt von 3.20 m.

Attikageschoss

Gemäss § 25 PBG V zählt das Attikageschoss als Vollgeschoss, wenn seine Grundfläche samt verglasten Terrassen mehr als 60 % der Grundfläche des obersten Vollgeschosses, einschliesslich allfälliger verglaster Terrassen und Loggien, ausmachen. Im vorliegenden Bebauungsplan zählt das Attikageschoss als Vollgeschoss, wenn die Fläche seiner Räume mehr als 65% jener des obersten Vollgeschoss ausmachen.

Gemäss § 25 PBG V müssen Attikageschosse in Bezug auf seine Grundfläche auf mindestens einer Gebäudelängs- oder Gebäudebreite um mindestens 1 m gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückversetzt sein. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan darf ein über dem obersten zulässigen Vollgeschoss liegendes Attikageschoss auf allen Gebäudeseiten auf die Fassadenflucht erstellt werden.

Ausnützungsziffer

Die maximal zulässige Ausnützung im Bebauungsplangebiet beträgt 38'383.50 m² aGF und ergibt sich aus der Summe der im Situationsplan definierten Baubereiche. Für die Verglasung von Veranden, Vorbauten und Balkonen stehen pro Baubereich zudem zusätzlich maximal 20% der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen des jeweiligen Baubereichs zur Verfügung. Dies ermöglicht eine einfache und auf die jeweiligen Baubereiche zugeschnittene Handhabung im Rahmen des Bewilligungsverfahrens. Damit wird von §35 der Verordnung des Kantonalen Planungs- und Baugesetz abgewichen, welche definiert, dass Flächen von verglasten Veranden, Vorbauten und Balkonen nicht an die Geschossfläche anzurechnen sind, sofern sie weniger als 15% der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen ausmachen und heiztechnische Installationen fehlen. Bezogen auf die

anrechenbare Landfläche (aLF) vom 43'796 m² ergibt dies eine Ausnutzungsziffer von 0.87 (verglaste Veranden, Vorbauten und Balkone ausgeschlossen), anstelle der in der Bauordnung vorgesehenen Ausnutzung von 0.65 (vorbehältlich der Genehmigung der revidierten Ortsplanungsinstrumente Zonenplan und Bauordnung). Dies entspricht einer Mehrausnutzung von rund 33%.

Gebäudeabstand

Der in der gemeindlichen Bauordnung definierte minimale Gebäudeabstand von 10 m wird zum Teil stirnseitig zwischen den Gebäuden unterschritten. Dadurch wird eine starke städtebauliche Präsenz mit klarer Ausrichtung erzeugt und die Zwischenräume zwischen den Gebäuden als Spiel-, Aufenthalts- und Vegetationsraum gestärkt.

Grenzabstand

Der in der gemeindlichen Bauordnung definierte minimale Grenzabstand von 5 m wird bei den Baubereichen 7, 9A, 25 und 26 leicht unterschritten, um die bereits vorhandene Aufreihung der Gebäude entlang der Zimmelstrasse fortzuführen und städtebaulich zu präzisieren.

5 Übersicht der Änderungen im Rahmen der Überführung

Bei der Überführung des Bebauungsplanes Zimel in einen ordentlichen Bebauungsplan handelt es sich grundsätzlich um formale Anpassungen wie z.B. um die Übernahme der Begrifflichkeiten und Messweisen des revidierten Planungs- und Baugesetz sowie dessen Verordnung.

Darüber hinaus sind einzelne kleinere inhaltliche Anpassungen aufgrund neueren Kenntnisstandes eingeflossen:

- Leichte Erhöhung der anrechenbaren Geschossfläche aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen zur Berechnung der Ausnutzungsziffer im neuen PBG / PBG V des Kantons (Attikageschoss wird neu zur anrechenbaren Geschossfläche angerechnet).
- Leichte Erhöhung der Ausnutzung aufgrund der Möglichkeit, Veranden, Vorbauten und Balkone zu verglasen.
- Ergänzung des Geltungsbereichs mit dem Erweiterungsperimeter (Baubereich 30, 31 und 32).

5.1 Änderungen im Situationsplan

Die Signaturen und Farben im Situationsplan wurden so weit verändert, dass sie mit den übrigen Bebauungsplänen in der Gemeinde, die parallel dazu ebenfalls überführt wurden, übereinstimmen (keine Vorgabe des Kantons).

Ferner werden neu die Koordinaten der Baubereiche auf dem Situationsplan dargestellt. Diese beziehen sich nicht mehr auf die Landesvermessung von 1903 (LV03), sondern auf die zentimetergenaue Landesvermessung von 1995 (LV95).

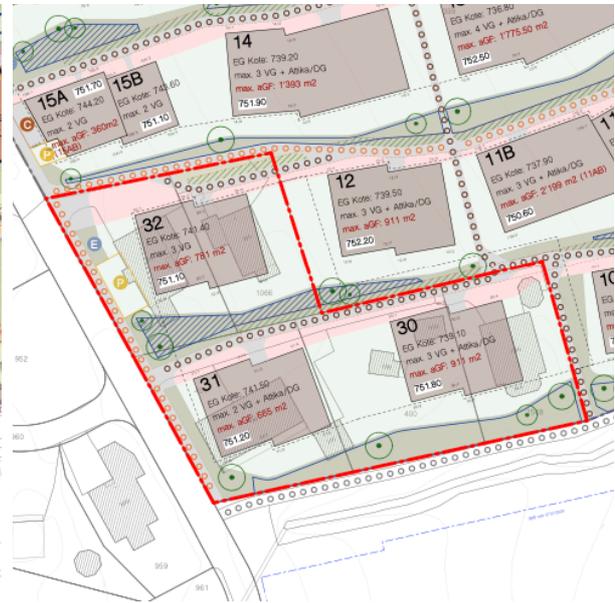
Zudem wurde die max. anrechenbare Geschossfläche pro Baute aufgrund der neuen Berechnungsvorgaben im revidierten PBG/V PBG und der neuen Zonendefinition in der revidierten kommunalen Ortsplanung leicht erhöht. Entsprechend wurde die max. anrechenbare Geschossfläche für die Baubereiche mit Attikageschoss um 25% (bei 2 Vollgeschossen), 16.66% (bei 3 Vollgeschossen) und 12.5% (bei 4 Vollgeschossen) erhöht. Diese ist pro Baute im Situationsplan definiert.



Änderungsplan ordentlicher Bebauungsplan Zimel (Quelle: KEEAS AG)

Im Bebauungsplan von 2017 wurde im südwestlichen Bereich der Perimeter durch einen Erweiterungsperimeter ergänzt. Mit dem neuen Bebauungsplan enthält der Geltungsbereich nun auch diesen Bereich. Die Aussagen darin wurden gemäss bisherigem Bebauungsplan übernommen. Die Bestandsbauten, die im Erweiterungsperimeter bisher als «Abbruch bei Erweiterung» bezeichnet wurden, werden neu als «Bauten bestehend» dargestellt. Die Vornahme von Um-, An- und Aufbauten bei diesen Bestandesbauten ist auch nach der Integration in den Bebauungsplanperimeter möglich (vorbehaltlich der Einhaltung der Grenzabstände, Einordnung, Ausnützungsziffer etc.). Es ist für diesen Fall zu beachten, dass die baurechtlichen Vorgaben gemäss Einzelbauweise gelten. Das heisst aber auch, dass die im Bebauungsplan vorgesehenen Baubereiche – welche sich über zwei Grundstücke ausdehnen – nur dann aktiviert werden können, wenn zusammen mit dem

Nachbargrundstück ein Neubauvorhaben umgesetzt wird. Bei der Umsetzung eines Um-, An- und Aufbauvorhabens bei einer der betreffenden Bestandesbauten ist die Inanspruchnahme des Baubereiches folglich auch für den Nachbarn nicht möglich bzw. blockiert.



Ausschnitt Bebauungsplan Zimel 2017 (links); Ausschnitt ordentlicher Bebauungsplan Zimel 2022 (rechts)

Im Bebauungsplan von 2017 gab es zum südöstlichen Bereich im Perimeter keine Aussage. Mit dem neuen Bebauungsplan ist dort ausserhalb von Fusswegen und Gewässer ein begrünter Vegetationsstreifen eingetragen.



Ausschnitt Bebauungsplan Zimel 2017 (links); Ausschnitt ordentlicher Bebauungsplan Zimel 2022 (rechts)

5.2 Änderungen der Bestimmungen des Bebauungsplanes Zimel

Einzelne Artikel wurden – im Sinne einer übersichtlicheren Struktur und weniger Themen pro Artikel – neu gegliedert.

Aufgrund der neuen Berechnungsvorgaben im revidierten PBG/V PBG und der neuen Dichtevorgaben in der revidierten kommunalen Bauordnung wurde die max. anrechenbare Geschossfläche leicht erhöht. Diese ist pro Baute im Situationsplan definiert. Zudem wurden die Bestimmungen mit den Baubereichen im Erweiterungsperimeter ergänzt. Folgende Artikel wurden hierzu inhaltlich angepasst:

Artikel bestehend	Artikel neu
<p>Bebauung</p> <p>Art. 8 Die Ausnützung über das Gesamtareal beträgt 0.8</p>	<p>Art. 6 Dichte</p> <p>(2) Die Ausnützung über das Gesamtareal beträgt 0.87.</p> <p>→ vgl. Anpassungen max. anrechenbare Geschossflächen im Situationsplan)</p>
<p>Artikel nicht vorhanden</p>	<p>Art. 6 Dichte</p> <p>(4) Nicht anzurechnen sind verglaste Veranden, Vorbauten und Balkone, sofern sie maximal 20% der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen des jeweiligen Baubereichs ausmachen.</p>
<p>Erschliessung</p> <p>Art. 21 Notzufahrten müssen von der Ahornstrasse und Zimelstrasse gewährleistet werden. Falls die Wege schmaler als 3.50 m sind, müssen diese um einen Streifen Schotterrasen ergänzt werden. Wege und Schotterrasen müssen einen entsprechenden Unterbau aufweisen.</p> <p>Ausgenommen sind die Baubereiche 15AB, 19, 23 und 27. Sie sind für Rettungsfahrzeuge über die die Weststrasse zu erschliessen.</p>	<p>Art. 10 Erschliessung motorisierter Verkehr</p> <p>(4) Notzufahrten zu den Baubereichen müssen über die im Situationsplan definierten Schleppkurven Rettungskorridore – von der Ahornstrasse und Zimmelstrasse – gewährleistet werden. Davon ausgenommen sind die Baubereiche 15AB, 19, 23, 27, 31 und 32: Hier sind Notzufahrten über die Weststrasse zu gewährleisten. Falls die Wege schmaler als 3.50 m sind, müssen diese um einen Streifen Schotterrasen ergänzt werden. Wege und Schotterrasen müssen einen entsprechenden Unterbau aufweisen.</p>
<p>Erschliessung</p> <p>Art. 23 Die Baubereiche 15AB, 19, 23 und 27 können oberirdisch über die Weststrasse erschlossen werden.</p>	<p>Art. 10 Erschliessung motorisierter Verkehr</p> <p>(2) Die Baubereiche 15AB, 19, 23, 27, 31 und 32 können oberirdisch über die Weststrasse erschlossen werden.</p>

Folgende Artikel in den Bestimmungen wurden zur Vervollständigung ergänzt oder angepasst, ohne dabei den Inhalt des Bebauungsplanes zu verändern:

Artikel bestehend	Artikel neu
<p>Zweck</p> <p>Art. 1 Der Bebauungsplan hat folgende allgemeine Ziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eine gesamthaft konzipierte und gestaltete Bebauung zu erlangen, die sich ortsbaulich und architektonisch gut in die Landschaft und das Ortsbild einfügt. - (...) 	<p>Art. 1 Zweck</p> <p>(1) Der ordentliche Bebauungsplan hat folgende allgemeine Ziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eine gesamthaft konzipierte und gestaltete Bebauung zu erlangen, die sich ortsbaulich und architektonisch gut in die Landschaft und das Ortsbild einfügt. - (...)
<p>Artikel nicht vorhanden (nur im Situationsplan definiert)</p>	<p>Art. 2 Geltungsbereich</p> <p>(1) Der Geltungsbereich des ordentlichen Bebauungsplanes ist im Situationsplan definiert.</p>
<p>Artikel nicht vorhanden</p>	<p>Art. 3 Bestandteile</p> <p>(1) Der ordentliche Bebauungsplan setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:</p> <p>Verbindliche Bestandteile</p> <ul style="list-style-type: none"> - Situationsplan Massstab 1:500 - Bestimmungen <p>Erläuternde Bestandteile</p> <ul style="list-style-type: none"> - Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV <p>Wegleitende Bestandteile</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plan Freiraumgestaltung Zimel Massstab 1:500 vom 15. April 2015
<p>Bebauung</p> <p>Art. 3 Gebäude dürfen nur innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche erstellt werden. Auskragende Gebäudeteile (inkl. Balkone, Ecker und Hauptdach) dürfen die Baubereiche nicht überragen.</p>	<p>Art. 4 Baubereiche</p> <p>(1) Gebäude dürfen nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche Hochbauten erstellt werden. Vorspringende Gebäudeteile (inkl. Balkone, Erker und Hauptdach) dürfen die Baubereiche nicht überragen.</p>
<p>Bebauung</p> <p>Art. 16 Untergeschosse dürfen nur innerhalb des im Plan eingezeichneten Baubereich für Einstellhallen erstellt werden.</p>	<p>Art. 4 Baubereiche</p> <p>(2) Untergeschosse dürfen nur innerhalb des im Situationsplan eingezeichneten Baubereich für Unterniveaubauten erstellt werden.</p>
<p>Bebauung</p> <p>Art.4 Die in den Baubereichen festgelegten Höhenkoten gelten als maximale Höhe für First und Dachkante und dürfen nur durch technische Aufbauten, Aufbauten im Zusammenhang mit einem Lift sowie Photovoltaik und Solaranlagen überschritten werden.</p>	<p>Art. 5 Höhe und Geschossigkeit</p> <p>(1) Die in den Baubereichen festgelegten Höhenkoten gelten als höchster Punkt der Dachkonstruktion und dürfen nur durch technische Aufbauten, Aufbauten im Zusammenhang mit einem Lift sowie Photovoltaik und Solaranlagen überschritten werden.</p>
<p>Bebauung</p> <p>Art. 6 Für die Baubereiche 15AB, 23 und 27 sind Geschosshöhen von 3.50 m erlaubt.</p>	<p>Art. 5 (Höhe und Geschossigkeit)</p> <p>(4) Für die Baubereiche 15AB, 23 und 27 sind für Vollgeschosse Geschosshöhen von 3.50 m erlaubt.</p>
<p>Bebauung</p> <p>Art.10 Das Attikageschoss zählt als Vollgeschoss, wenn die Fläche</p>	<p>Art. 6 Dichte</p> <p>(3) Das Attikageschoss wird als Vollgeschoss behandelt, wenn die</p>

seiner Räume mehr als 65% jener des obersten Vollgeschoss ausmachen.	Fläche seiner Räume mehr als 65% jener des obersten Vollgeschoss ausmachen.
Bebauung Art. 14 Das Farbkonzept und die Dachgestaltung sind verbindlich.	Art. 8 Gestaltungsgrundsätze (3) Das Farbkonzept und die Dachgestaltung (vgl. Planungsbericht Kapitel 4) sind verbindlich.
Nutzung Art. 18 Der Wohnanteil muss mindestens 80% betragen	Art. 9 Nutzung (1) Der Wohnanteil muss pro Baubewilligung mindestens 80% betragen
Nutzung Art. 18 Wohnzonen sind für das Wohnen und für nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.	Artikel gestrichen (im PBG definiert)
Erschliessung Art. 20 Die im Situationsplan eingezeichneten Gehwege / Hauszüge ...	Art. 11 Fuss- und Veloerschliessung (1) Die im Situationsplan eingezeichneten öffentlichen und privaten Fusswege ...
Erschliessung Art. 22 Es dürfen maximal 363 Parkplätze für Bewohner und Besucher erstellt werden, wovon mindestens 7 als Carsharing-Parkplätze zu reservieren sind. Im gesamten Planungssperimeter dürfen nur innerhalb der im Plan bezeichneten Bereiche oberirdische Besucherparkplätze erstellt werden.	Art. 12 Parkierung (1) Es dürfen maximal 363 Parkplätze für Bewohnende und Besuchende erstellt werden, wovon mindestens 7 als Carsharing-Parkplätze zu reservieren sind. Im gesamten Geltungsbereich dürfen nur innerhalb der im Situationsplan definierten Bereiche oberirdische Abstellplätze für MIV und Besuchende erstellt werden.
Freiraum Art. 31 Abgrenzungen sind nur innerhalb der begrünten wohnbezogenen Aussenbereiche erlaubt und als Heckenbepflanzungen auszubilden.	Art. 13 Freiraum (3) Einfriedungen sind nur innerhalb der begrünten wohnbezogenen Aussenbereiche erlaubt und als Heckenbepflanzungen auszubilden.
Freiraum Art. 33 An den im Plan bezeichneten Stellen sind Gehölze zu pflanzen und mit Strauchgruppen zu ergänzen. Für Gehölzpflanzungen im Baubereich von Einstellhallen ist genügend Wurzelraum zur Verfügung zu stellen.	Art. 13 Freiraum (5) An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind Gehölze zu pflanzen und mit Strauchgruppen zu ergänzen. Für Gehölzpflanzungen im Baubereich Unterniveaubauten ist genügend Wurzelraum zur Verfügung zu stellen.
Erschliessung Art. 20 Die Entwässerung ist seitlich über die Schulter in die dafür eingezeichneten Bereiche zu erstellen.	Art. 15 Ver- und Entsorgung (4) Die Entwässerung der Fuss- und Veloerschliessung ist seitlich über die Schulter in die dafür eingezeichneten Bereiche zu leiten.
Schlussbestimmungen Art. 40 Der Bebauungsplan tritt nach Genehmigung vom Regierungsrat und Baudirektion Kanton Zug in Kraft.	Art. 16 Schlussbestimmungen (3) Das übergeordnete eidgenössische und das kantonale Recht bleiben vorbehalten.

<p>Schlussbestimmungen</p> <p>Art. 41 Der Unterhalt von Wegen, Strassen und Freiräumen ist mit dem Baubewilligungsverfahren zu regeln.</p>	<p>Artikel gestrichen (zwingend, auch ohne Bebauungsplan)</p>
<p>Schlussbestimmungen</p> <p>Art. 42 Sofern dieser Bebauungsplan eine abweichende Bestimmung enthält, gilt die jeweilige Bauordnung. Der Gemeinderat kann im Sinne von Art. 31 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG), Ausnahmen gestattet.</p>	<p>Art. 16 Schlussbestimmungen</p> <p>(1) Wo der ordentliche Bebauungsplan keine Festlegungen trifft, gilt die jeweils gültige Bauordnung der Gemeinde Unterägeri.</p>

6 Mindestinhalte gemäss Art. 47 RPV

Mit der Überführung der Bebauungsplanes Zimel in einen ordentlichen Bebauungsplan werden die Mindestinhalte gemäss Art. 47 RPV wie folgt eingehalten:

Art. 1 und 3 RPG

Bedürfnisse der Bevölkerung: Mit dem Bebauungsplan entsteht ein differenziertes Wohnangebot mit vielfältigen Wohnformen innerhalb der Gemeinde (inkl. preisgünstigem Wohnraum).

Schutz natürlicher Lebensgrundlagen: Das Bebauungsplangebiet befindet sich in einer Wohnzone mit Bebauungsplanpflicht. Weder Wasser noch Wald sind von der Entwicklung betroffen. Durch eine verdichtete Bauweise wird ein Teil des Bodens freigehalten und damit die Landschaft geschont sowie Flora und Fauna gefördert. Damit werden die natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Luft, Wasser, Wald und Landschaft ausreichend geschützt.

Haushälterische Bodennutzung und Siedlungsentwicklung: Mit dem Bebauungsplan wird die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach innen gelenkt und eine für den Standort angemessene, kompakte Siedlung geschaffen. Mit der Erhöhung der baulichen Dichte mit gleichzeitiger Erhöhung der Nutzerdichte kann eine haushälterische Bodennutzung gewährleistet und damit Raum für neue Einwohnende geschaffen werden.

Schonung der Landschaft und Siedlungen mit Grünflächen und Bäume: Durch die Erhöhung der Dichte erhöht sich auch der Anspruch auf genügend nutzbare Freiräume.

Begrünte wohnbezogene Aussenbereiche, der erweiterte begrünte Vegetationsstreifen sowie gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche gehören zu den zentralen Räumen, die Qualitäten im Gebiet schaffen und die den

verdichteten Raum attraktiv bzw. Innenentwicklung für die Bevölkerung akzeptabel machen. Sie tragen zum Wohlbefinden der Nutzenden bei. Mit den im Bebauungsplan definierten Festlegungen sind die Freiräume auf dem Areal quantitativ und qualitativ gesichert.

Einordnung in die Landschaft: Siedlungen, Bauten und Anlagen müssen sich in die Landschaft einordnen. Weiter verlangt § 32 des kantonalen Baugesetzes (PBG) bei Bebauungsplänen eine besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild. Mit der Festlegung von Baubereichen und von verschiedenen Freiräumen wird die Einordnung der zukünftigen Bebauung im Quartier gesichert.

Art. 4 RPG

Es findet eine geeignete Mitwirkung statt: Der überführte ordentliche Bebauungsplan wird öffentlich aufgelegt.

Art. 8 und 13 RPG

Im Kantonalen Richtplan wird der Geltungsbereich des ordentlichen Bebauungsplanes einem Gebiet für Verdichtung I zugewiesen. In diesem ist eine hohe Dichte und eine Erhöhung des Wohnanteils anzustreben.

Der Geltungsbereich ist nicht von den Sachplänen und Konzepten des Bundes betroffen.

Art. 19 RPG

Das Bebauungsplangebiet wird für den motorisierten Individualverkehr über die Sprung-, Zimmel-, Ahorn und Weststrasse erschlossen. Die Parkierung erfolgt unterirdisch in Einstellhallen. Verschiedene Fusswegverbindungen ermöglichen eine hohe Durchlässigkeit des Areals und die Zugänglichkeit zu den verschiedenen Frei- und Aufenthaltsräumen.

Fazit

Unter Abwägung der getroffenen Festlegungen im ordentlichen Bebauungsplan Zimmel, welche die Interessen von Bevölkerung, Innenentwicklung, Freiraum und Verkehr weitgehend berücksichtigen, kann ein übergeordnetes Interesse ausgewiesen werden.

7 Wesentliche Vorzüge des Bebauungsplanes

Mit der Überführung der Bebauungsplanes Zimmel in einen ordentlichen Bebauungsplan werden die wesentlichen Vorzüge wie folgt eingehalten:

- Mit dem Bebauungsplan entsteht ein differenziertes Wohnangebot mit vielfältigen Wohnformen innerhalb der Gemeinde (inkl. preisgünstigem Wohnraum).

- Durch eine verdichtete Bauweise wird ein Teil des Bodens freigehalten und damit die Landschaft geschont sowie Flora und Fauna gefördert.
- Mit dem Bebauungsplan wird die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach innen gelenkt und eine für den Standort angemessene, kompakte Siedlung geschaffen.
- Mit der Erhöhung der baulichen Dichte mit gleichzeitiger Erhöhung der Nutzerdichte kann eine haushälterische Bodennutzung gewährleistet und damit Raum für neue Einwohnende geschaffen werden. Dies entspricht dem Auftrag aus dem Kantonalen Richtplan durch die Signatur «Gebiet für Verdichtung I», wonach eine hohe Dichte und eine Erhöhung des Wohnanteils anzustreben sind.
- Der Bebauungsplan sichert begrünte wohnbezogene Aussenbereiche, den erweiterten begrünten Vegetationsstreifen sowie gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche. Damit schafft er zentrale Qualitäten im Gebiet und macht den Raum attraktiv bzw. Innenentwicklung für die Bevölkerung akzeptabel.
- Die gesicherten Grünflächen tragen zum Wohlbefinden der Nutzenden bei. Mit den im Bebauungsplan definierten Festlegungen sind die Freiräume auf dem Areal quantitativ und qualitativ gesichert.
- Mit der Festlegung von Baubereichen und von verschiedenen Freiräumen wird die Einordnung der zukünftigen Bebauung im Quartier gesichert.
- Die Parkierung erfolgt unterirdisch in Einstellhallen.
- Verschiedene Fusswegverbindungen ermöglichen eine hohe Durchlässigkeit des Areals und die Zugänglichkeit zu den verschiedenen Frei- und Aufenthaltsräumen.

Die durch die Überführung vorgesehenen Änderungen (leichte Erhöhung der anrechenbaren Geschossfläche aufgrund der angepassten Berechnungsweise und Ergänzung des Geltungsbereichs mit dem Erweiterungssperimeter) tangieren die wesentlichen Vorzüge des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht. Das Projekt bleibt in den Grundzügen gewahrt.

8 Mitwirkungen

8.1 Ablauf

Die öffentliche Auflage findet vom bis zum statt. Während der 30-tägigen öffentlichen Auflage kann beim Gemeinderat Einsprache erhoben werden. Berechtig sind diejenigen, die von den Plänen berührt sind und ein schutzwürdiges Interesse an deren Unterlassung oder Änderung haben.

Zudem sind alle im Sinne von § 4 Abs. 2 RPG berechtigt, bei der Planung mitzuwirken, indem beim Gemeinderat während der Auflagefrist schriftlich Bemerkungen und Vorschläge eingereicht werden können.

8.2 Ergebnis Einspracheverfahren

Wird laufend ergänzt.

9 Planungsablauf

Kantonale Vorprüfung

Die eingereichten Unterlagen (Ordentlicher Bebauungsplan, Planungsbericht) werden durch den Kanton vorgeprüft (§ 39 PBG).

Öffentliche Auflage

Die Unterlagen werden 30 Tage öffentlich aufgelegt (§ 39a PBG und 47a PBG).

Bereinigung

Allenfalls Bereinigung / Überarbeitung der Unterlagen aufgrund der Vorprüfung und der öffentlichen Auflage.

Beschluss

Der ordentliche Bebauungsplan wird durch den Gemeinderat beschlossen.

Genehmigung

Der ordentliche Bebauungsplan wird durch die kantonale Baudirektion genehmigt.

Beschwerde

Gegen die Genehmigung der kantonalen Baudirektion kann während 20 Tagen Beschwerde erhoben werden (§ 41 PBG).