



Stand öffentliche Auflage

Planbezeichnung 2020-12 BEP Nr. 7
Vom Gemeinderat beschlossen am 22.02.2023
Gemeindepräsident Fridolin Bossard

Datum 16.08.2023
Gemeindeschreiber Peter Lüchdi

Vorprüfung durch die Baudirektion
Zug, den 07.06.2023

Kantonsplaner René Hüter

Öffentliche Auflage
Publikation im Amtsblatt vom
Nr. Ziffer

Vom Gemeinderat beschlossen am
Gemeindepräsident Fridolin Bossard

Gemeindeschreiber Peter Lüchdi

Publikation gemäss § 41 PBG am

Vom Regierungsrat des Kantons Zug genehmigt am

Publikation im Amtsblatt
Nr. vom Ziffer

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

Beschlussinhalt

- Getulungsbereich
Baureich Hochbauten
Höchster Punkt der Dachkonstruktion in m ü.M.
Baureich Unterverbauten
Zu- und Wegfahrt MV
Oberdecks Abstellplätze MV
Oberdecks Erschliessung mit Carports
Optionale oberdecks Erschliessung
Entsorgungsstelle
Gebäude
Öffentlicher Fussweg
Private Vorzone
Begrünte wohnbezogener Aussenbereich
Begrünte Vegetationsstreifen
gemeinschaftlicher Spiel- und Aufenthaltsbereich
Erweiterungsstreifen Rettungskorridor
Versickerungs- und Retentionsbereich
Bespelbarer Versickerungs- und Retentionsbereich

Orientierungsinhalt

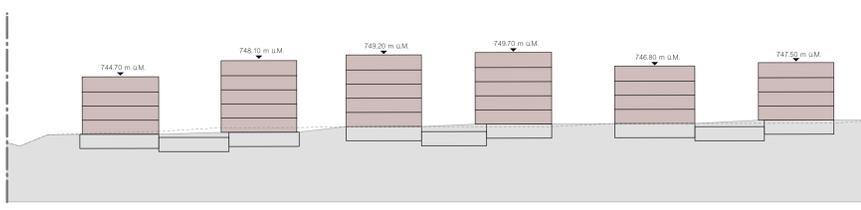
- Bauten bestehend
Grundstücksgrenzen
Höhenkurven
Fussweg bestehend
Bach bestehend
Hochstammäume bestehend
Sichtfeld
Schleppkurve Rettungskorridor
Genehmigte Spezialbauten
Terrain bestehend
Schriftlinien

Bestimmungen

- Art. 1. Zweck
(1) Der ordentliche Bebauungsplan hat folgende allgemeine Ziele:
- Eine gesamtheit konzipierte und gestaltete Bebauung zu erlangen, die sich ortsbaulich und architektonisch gut in die Landschaft und das Ortsbild einfügt.
- Eine qualitative Verstärkung des Quartiers mit hoher Wohnqualität und differenziertem Wohnangebot.
- Optimaler Verzahnung von neuen und bestehenden Erschliessungsstrukturen in einer möglichst beherrschbaren und ausdauernden Umgebung.
- Die Sicherstellung eines qualitativ hochwertigen Ausserbereichs bezüglich Gestaltung, Erschliessung, Differenzierung von Aufenthaltsräumen und nachhaltiger Begrünung.
Art. 2. Geltungsbereich
(1) Der Geltungsbereich des ordentlichen Bebauungsplans ist im Situationsplan definiert.
Art. 3. Bestandteile
(1) Der ordentliche Bebauungsplan setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:
- Verbundene Bestandteile
- Situationsplan Massstab 1:500
- Bestimmungen
- Erläuternde Bestandteile
- Planungsbericht gemäss Art. 47 FPV
- Wegleitende Bestandteile
- Plan-Freiarbeitung Zimel Massstab 1:500 vom 15. April 2015
Art. 4. Baureich
(1) Gebäude dürfen nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baureiche Hochbauten erstellt werden. Vorgängige Gebäude (inkl. Balkone, Erker und Hauptbauten) dürfen die Baureiche nicht überragen.
(2) Untergeschosse dürfen nur innerhalb des im Situationsplan eingezeichneten Baureichs für Unterverbauten erstellt werden. Ausserhalb der Baureiche für Hochbauten dürfen sie nicht sichtbar sein.
(3) Auszüge (Fluchtportale) und technische Einrichtungen (Erfüllung) im Bezug auf Treppengängen dürfen nur innerhalb des im Situationsplan eingezeichneten Baureichs für Unterverbauten erstellt werden. Sie dürfen nicht als Hochbauten in Erscheinung treten und sind gut in die Umgebung zu integrieren.
Art. 5. Höhe und Geschosshöhe
(1) Die in den Baureichen festgelegten Höhenkurven gelten als höchster Punkt der Dachkonstruktion und dürfen nur durch technische Aufbauten, Aufbauten im Zusammenhang mit einem Lift sowie Photovoltaik und Solaranlagen überschritten werden.
(2) Die in den Baureichen festgelegten EG-Koten dürfen um +/- 0.50m abweichen.
(3) Die in den Baureichen festgelegten Anzahl Vollgeschosse darf max. um 1 Geschoss reduziert werden.
(4) Die maximale Geschosshöhe ist für Vollgeschosse 3.00m und für Attika- und Dachgeschosse 3.02m. Für die Baureiche 15A/B, 23 und 27 sind für Vollgeschosse Geschosshöhen von 3.50m erlaubt.
Art. 6. Dache
(1) Die Ausnutzung der jeweiligen Bauweise ist durch eine maximal anrechenbare Geschosshöhe im Situationsplan festgelegt und darf nicht überschritten werden.
(2) Die Ausnutzung über das Gesamtniveau 0.87. Zwischen den einzelnen Dächern und zwischen den Grundrücken sind Überträge von mehr als 25% zulässig.



Schnitt 1:500



Koordinaten Baureiche

Table with columns for Baureich (e.g., Baureich 1, Baureich 4, Baureich 7, Baureich 12, Baureich 15 A und 15B, Baureich 18, Baureich 21, Baureich 24, Baureich 27, Baureich 30, Baureich 8, Baureich 11A und 11B, Baureich 14 und 15B, Baureich 16, Baureich 19, Baureich 22, Baureich 25, Baureich 28, Baureich 31) and their corresponding coordinates.

- (3) Das Altgeschoss wird als Vollgeschoss behandelt, wenn die Fläche seiner Räume mehr als 65% jener des obersten Vollgeschosses ausmachen.
(4) Nicht anrechenbar sind verglaste Veranden und Balkone, sofern sie maximal 20% der Summe aller anrechenbaren Geschosshöhen des jeweiligen Baureiches ausmachen.
Art. 7. Fassade
(1) Ein über dem obersten zulässigen Vollgeschoss liegendes Altgeschoss darf auf allen Gebäudeseiten auf die Fassadenseite erstellt werden.
(2) Bei Gebäuden mit einer Fassadentiefe von über 20m muss der Baukörper entlang der Längsachse einen Versatz von mindestens 1.25m vorweisen.
Art. 8. Gestaltungsrunde
(1) Bauten, Anlagen und Freiraum sind sowohl für sich als auch im Gesamtzusammenhang besonders gut zu gestalten.
(2) Es sind im Erdgeschossbereich, sowie auf Balkonen und Dachterrassen keine stützenden Einrichtungen wie Gärten, Bänke, Gewächshäuser und Parabolantennen o.ä. erlaubt. Klettergerüste sind erlaubt, sofern sie vollnehmlich im Baukörper eingetragenen sind.
(3) Das Farkotkreuz und die Dachgestaltung (vgl. Planungsbericht Kapitel 4) sind verbindlich.
(4) Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen oder Zugänge zu technischen Einrichtungen genutzt werden, extensiv zu begrünen.
Art. 9. Nutzung
Der Wohnanteil muss pro Baubewilligung mindestens 80% betragen.
Art. 10. Erschliessung motorisierter Individualverkehr
(1) Die Zu- und Wegfahrten dürfen nur an den bezeichneten Stellen erfolgen und sind mit einem Hartbelag auszubilden.
(2) Die Baureiche 15A/B, 19, 23, 27, 31 und 32. Hier sind Notabfahrten über die Weststrasse erschlossen werden. Innerhalb der Baureiche sind im Gebäude integrierte Garagen erlaubt.
(3) Baureich 1 kann optional oberirdisch über die Zimmstrasse erschlossen werden. Innerhalb des Baureichs für Hochbauten sind im Gebäude integrierte Garagen erlaubt.
(4) Notabfahrten zu den Baureichen müssen über die im Situationsplan definierten Schleppkurven Rettungskorridore - von der Ahornstrasse und Zimmstrasse - gewährleistet werden. Davon ausgenommen sind die Baureiche 15A/B, 19, 23, 27, 31 und 32. Hier sind Notabfahrten über die Weststrasse zu gewährleisten. Falls die Wege schmäler als 3.50m sind, müssen diese um einen Stellen Schotterstreifen ergänzt werden. Wege und Schotterstreifen sind einen entsprechenden Unterbau aufzuweisen.
Art. 11. Fuss- und Veloverschliessung
(1) Die im Situationsplan eingezeichneten öffentlichen und privaten Fusswege müssen eine Breite von mindestens 2m aufweisen. Jeder Gebäudezugang ist von einer Seite her behindertengerecht mit einem Gefälle von 6% zu erschliessen. Jedoch müssen nicht alle Wege durchgehend behindertengerecht gestaltet werden.
(2) Ausgenommen sind die Wege zur Quervernetzung in Nord-Süd-Richtung. Diese müssen nicht behindertengerecht ausgestaltet sein und können in ihrer Breite auf +/- 1.50m reduziert werden.
(3) Die im Situationsplan eingezeichneten privaten Fusswege sind von der Bauerschaft zu unterhalten.
(4) Die im Situationsplan eingezeichneten öffentlichen Fusswege sind von der Gemeinde zu unterhalten.
Art. 12. Parkierung
(1) Wo der ordentliche Bebauungsplan keine Festlegungen trifft, gilt die jeweils gültige Bauordnung der Gemeinde Untergenève.
(2) Das übergeordnete eidgenössische und das kantonale Recht bleiben vorbehalten.