

ORDENTLICHER BEBAUUNGSPLAN

MÜLIREIN

M 1:500

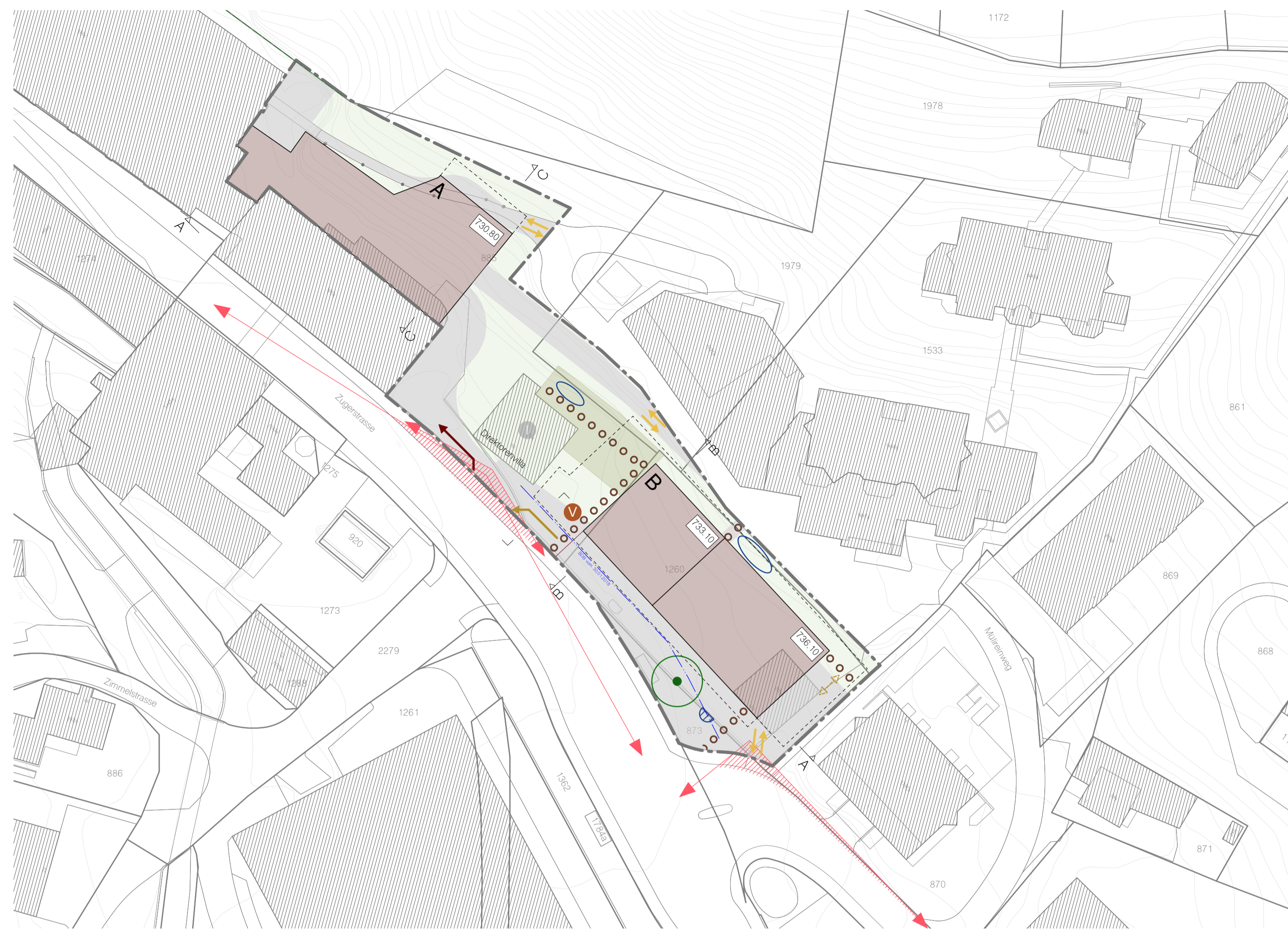


Stand öffentliche Auflage

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	und	Ziffer
Nr.			
Öffentliche Auflage auf der Einwohnergemeinde			
vom	25.08.2023	bis	25.09.2023
Vom Gemeinderat beschlossen am		Gemeindeschreiber	Peter Lüönd
Gemeindepräsident	Fridolin Bossard		
Publikation gemäss § 41 PBG am			
Vom Regierungsrat des Kantons Zug genehmigt am			
Publikation im Amtsblatt			
Nr.	vom		Ziffer



KEEAS AG
Sihlstrasse 59, 8001 Zürich
044 252 85 45
www.keemas.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**
- (1) 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.
- (2) Die in den Baubereichen festgelegten Höhenkoten gelten als höchster Punkt der Dachkonstruktion und dürfen nur durch technische Dachaufbauten überschritten werden.
- (3) Im Baubereich B ist ein Attikageschoss vorzusehen. Dieses ist an der Ost-, Süd und Westfassade fassadenbündig anzuordnen.
- (4) Es sind keine vorspringenden Terrassen oder Balkone über die Baubereiche hinaus zulässig.
- Art. 5. Gestaltungsgrundsätze**
- (1) Bauten, Anlagen und Freiraum sind sowohl als Einzelteile als auch im Gesamtzusammenhang besonders gut zu gestalten.
- (2) Im Baubereich B sind nur Flachdächer erlaubt.
- (3) 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**
- (1) 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.
- (2) Im Erdgeschoss des Baubereichs B sind ausschliesslich Arbeitsnutzungen zulässig.
- Art. 7. Erschliessung**
- (1) Die Zu- und Wegfahrten dürfen nur an den im Situationsplan bezeichneten Stellen erfolgen.
- (2) Zufahrten müssen in den Geländeverlauf harmonisch eingefügt werden.
- Art. 8. Parkierung**
- (1) 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.
- (2) Für Baubereich A können mindestens 13 und maximal 29 Abstellplätze erstellt werden.
- (3) Es sind Veloabstellplätze an gut zugänglicher Lage innerhalb des Gebäudes oder in Eingangsnahe vorzusehen.
- Art. 9. Freiraum**
- (1) Die Gestaltung des Freiraums erfolgt gestützt auf den Umgebungsplan vom 29. April 2015.
- (2) An der Ecke Zugerstrasse / Alte Landstrasse ist ein öffentlicher Platz mit einem grosskronigen Laubbaum und dem bestehenden historischen Brunnen zu gestalten.
- (3) Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan mit Pflanzplan und Materialkonzept basierend auf dem Umgebungsplan vom 8. Juli 2015 einzureichen.
- (4) Der im Situationsplan definierte Spiel- und Begegnungsbereich ist mit der kantonalen Denkmalpflege abzusprechen.
- (5) Die Dachflächen sind zu begrünen, sofern diese nicht als Aufenthaltsflächen, Parkplätze oder für technische Dachaufbauten und deren Erschliessung genutzt werden.
- (6) Im rückwärtigen Bereich der Direktorenvilla sind Stützmauern und Hangsicherungen zu begrünen.
- Art. 10. Entwässerung**
- (1) Das Meteorwasser ist zu Versickern oder mittels Retention zeitversetzt in das Leitungssystem abzugeben.
- Art. 11. Ver- und Entsorgung**
- (1) Für die Abfallentsorgung steht die Unterfluranlage auf GS Nr. 1261 zur Verfügung.
- Art. 12. Schlussbestimmungen**
- (1) Wo der ordentliche Bebauungsplan keine Festlegungen trifft, gilt die jeweils gültige Bauordnung der Gemeinde Unterägeri.
- (2) Das übergeordnete eidgenössische und das kantonale Recht bleiben vorbehalten.

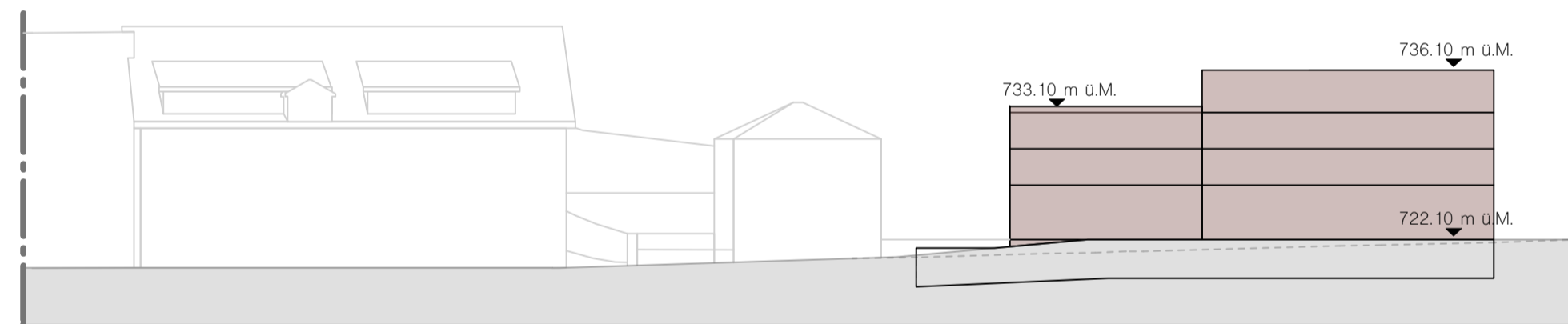
Beschlussinhalt

- 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

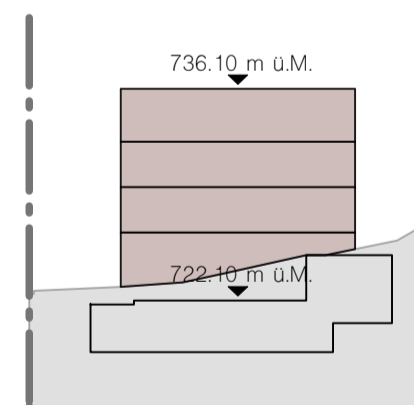
Orientierungsinhalt

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

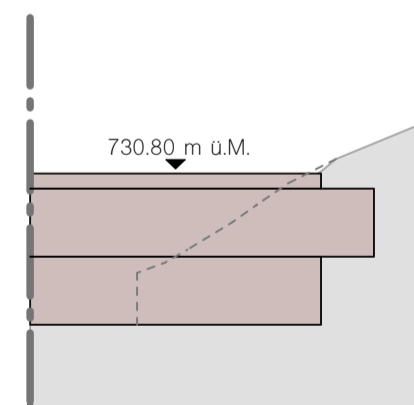
Schnitt A-A 1:500



Schnitt B-B 1:500



Schnitt C-C 1:500



Koordinaten Baubereiche

