



# Bebauungsplan Mültrein 1:500

Abteilung Plan/Bau

Der Abteilungsleiter:

Vom Gemeinderat beschlossen am: 03.07.2015

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindevorsitzende:

Vom Amt für Raumplanung / Von der der Baudirektion vorgeprüft am: 30.09.2015

Der Baudirektor / Der Kantonalplaner:

1. Publikation im Amtsblatt

Nr. 8 (Ziffer 972) / 9 (Ziffer 1094)

Vom: 26.02.2016 / 04.03.2016

An der Gemeindeversammlung beschlossen am:

Der Gemeindepräsident:

2. Publikation im Amtsblatt

Nr. 4 (Ziffer 445) / 5 (Ziffer 561)

Vom: 27.01.2017 / 03.02.2017

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

1. Öffentliche Auflage auf der Bauabteilung

Vom: 26.02.2016

Bis: 29.03.2016

20.06.2016

Der Gemeindevorsitzende:

2. Öffentliche Auflage auf der Bauabteilung

Vom: 27.01.2017

Bis: 15.02.2017

Regierungsrat

30. JAN. 2018

des Kantons Zug

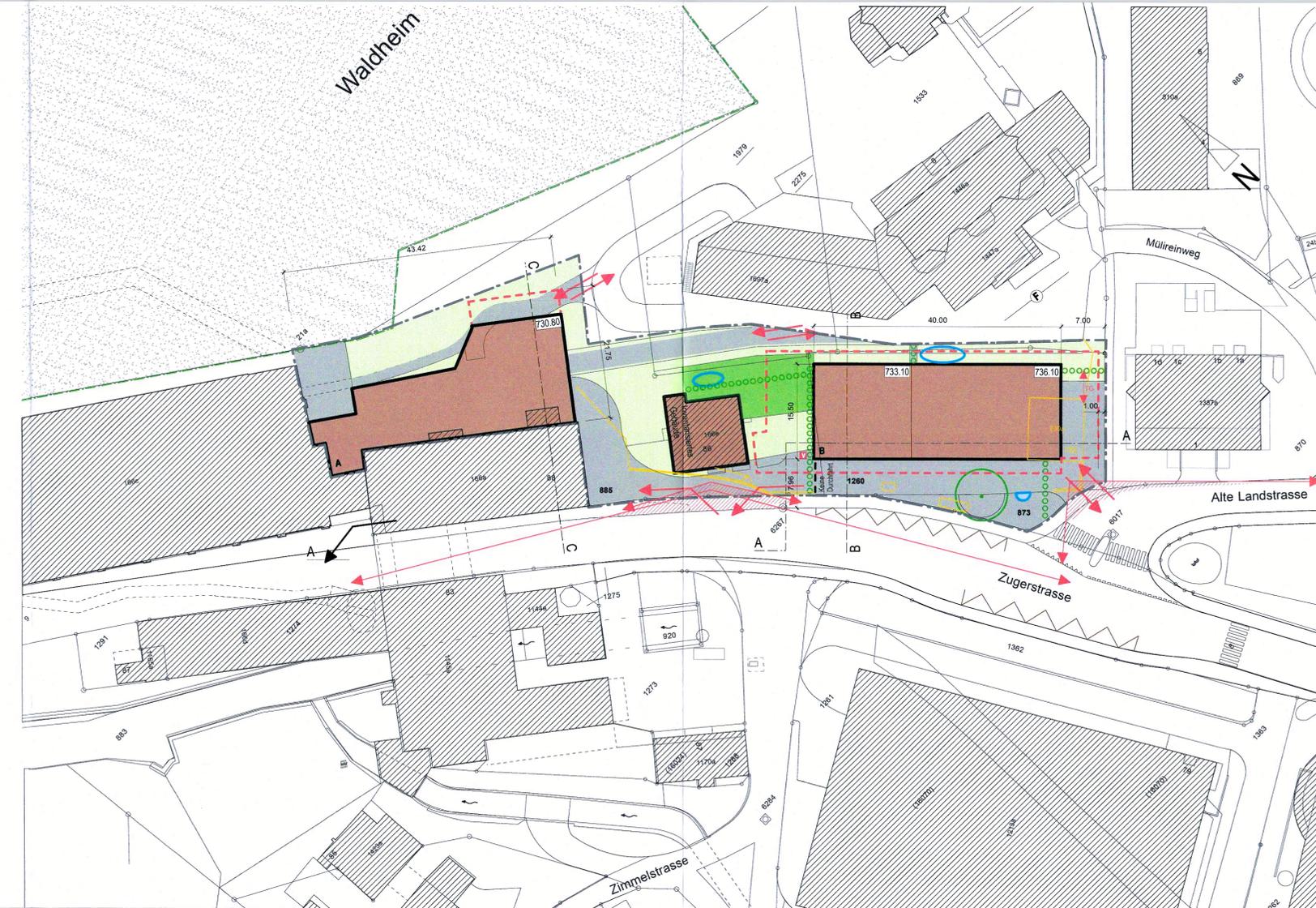
## Legende

### Inhalt des Beschlusses

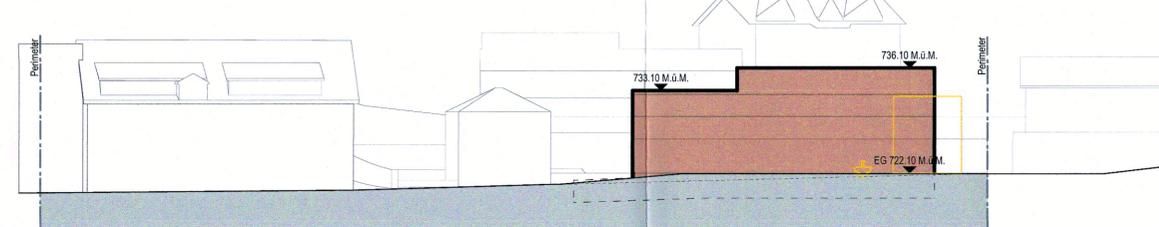
- Perimeter
- Baubereich
- Denkmalgeschütztes Gebäude im Perimeter
- 825.85 max. Höhe m. ü. M.
- Unterniveaubauten
- Zu-Wegfahrten
- Einfahrt nur aus Richtung Dorf Unterägeri gestattet
- Ausfahrt nur für Lastfahrzeuge in Richtung Zug
- Stützmauern
- Erschliessungsfläche
- Fusswege
- Begrünter Freiraum
- Spiel- und Begegnungsbereich
- Hochstamm-bäume
- Brunnen
- Versickerungs- und Retentionsraum
- Veloabstellplätze
- Physischer Abschluss

### Informationsinhalt

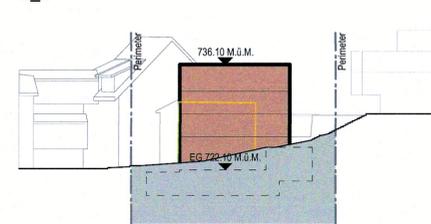
- Strassenprojekt
- Bushaltestelle
- Sichtfelder
- Abzubrechende Bauten
- Ausfahrt nur für Lastfahrzeuge
- Bestehende Gebäude Grundriss
- Bestehende Gebäude Schnitt
- Waldgrenze V\_DI 17.02.2006
- Bestehender Wald



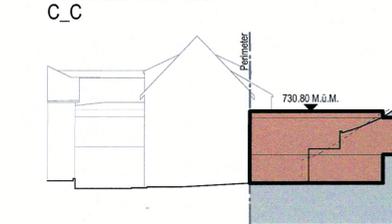
Schemaschnitt 1:500  
A\_A



Schemaschnitt 1:500  
B\_B



Schemaschnitt 1:500  
C\_C



## Bestimmungen:

- 1. Der Bebauungsplan Mültrein bezweckt:**
- Die Sicherung einer zeitgemässen und nachhaltigen Nutzung der historischen Gewerbeflächen der Inneren Spinnerei.
  - Den 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.

## Bebauung

2. Bauten, Anlagen und Freiraum sind sowohl als Einzelteile als auch im Gesamtzusammenhang besonders gut zu gestalten.
3. Gebäude sind nur innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche zulässig. Im Baubereich B muss auf Seite der Kantonsstrasse an die Baubereichsgrenze gebaut werden.
4. Die in den Baubereichen festgelegten Höhenkoten dürfen nur durch untergeordnete technische Aufbauten überschritten werden.
5. Im Baubereich B sind nur Flachdächer erlaubt.
6. Im Bereich des Baufelds B ist ein Attikageschoss vorzusehen. Dieses ist an der Ost-, Süd und Westfassade fassadenbündig anzuordnen.
7. Es sind keine über die Baubereiche auskragenden Terrassen oder Balkone zulässig.
8. Die Fassadengestaltung muss sich in der Gliederung und Materialisierung an den historischen Industriebauten orientieren. Die Farbgestaltung ist mit der kantonalen Denkmalpflege abzustimmen.

## Nutzung

9. Für Bauten im Baubereich B gilt eine maximal anzurechnende Geschossfläche von 1770 m<sup>2</sup> (aGF) Berechnung nach VPBG §16 Absatz 1 und 2). Das Nutzungsmass im Baubereich A wird durch die dargestellten Bauvolumen bestimmt.
10. Im Erdgeschoss des Baufelds B sind ausschliesslich gewerbliche Nutzungen zulässig.

## Erschliessung

11. Die Zu- und Wegfahrten dürfen nur an den im Bebauungsplan bezeichneten Stellen erfolgen.
12. Zufahrten müssen in den Geländeverlauf harmonisch eingefügt werden.
13. Die Autoabstellplätze sind auf dem Baufeld B weitestgehend unterirdisch und auf dem Baufeld A auf dem Dach anzuordnen. Die Abstellplätze für Kunden auf dem Baufeld B im Erdgeschoss sind dezentriert, mit einem Abstand zur Gebäudekante, in das Gebäude zu integrieren und dürfen einen Einschnitt ins Gebäude von max. 13 m Breite und max. 4.5 m Höhe nicht überschreiten.
14. Es sind Veloabstellplätze an gut zugänglicher Lage innerhalb des Gebäudes oder in Eingangsnähe vorzusehen.
15. Für Baubereich A können mindestens 13 und maximal 29 Parkplätze erstellt werden.

## Freiraum

16. Der Umgebungsplan vom 29.04.2015 ist für die weitere Bearbeitung als Konzept verbindlich und stellt einen Bestandteil des Bebauungsplans dar.
17. An der Ecke Zugerstrasse / Alte Landstrasse ist ein öffentlicher Platz mit einem grosskronigen Laubbaum und dem bestehenden historischen Brunnen zu gestalten.
18. Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan mit Pflanzplan und Materialkonzept basierend auf dem Umgebungsplan vom 31.03.2015 einzureichen.
19. Die Spiel- und Begegnungsfläche ist mit der kantonalen Denkmalpflege abzusprechen.
20. Die Dachflächen sind zu begrünen, sofern diese nicht als Aufenthaltsflächen, Parkplätze oder für technisch bedingte Dachaufbauten und deren Erschliessung genutzt werden.
21. Im rückwärtigen Bereich der Direktorenvilla sind Stützmauern und Hangsicherungen zu begrünen.

## Entwässerung

22. Das Meteorwasser ist zu Versickern oder mittels Retention zeitversetzt in das Leitungssystem abzugeben.

## Ver- und Entsorgung

23. Für die Abfallentsorgung steht die Unterfluranlage auf GS 1261 zur Verfügung.

## Schlussbestimmungen

24. Soweit der „Bebauungsplan Mültrein“ keine abweichenden Bestimmungen enthält, gilt die jeweilige Bauordnung. Der Gemeinderat kann im Baubewilligungsverfahren kleine Abweichungen bewilligen.