



# Bebauungsplan "Helgenhüsi"

1 : 500

Plan Nr.: 001  
 Ersetzt Plan Nr.:  
 Datum: 16. März 2016 / 12. Juli 2017 / 12. September 2018 / 31. Dezember 2020 (Änd. gem. RRB vom 07.07.20)

Vom Gemeinderat beschlossen am: 16. März 2016  
 Der Gemeindevorstand: Der Gemeindevorstand

Von der Baudirektion / Vom Amt für Raumplanung vorgeprüft am: 24 Juni 2016  
 Der Baudirektor / Der Kantonsplaner:

1. Publikation im Amtsblatt  
 Vom: 18. August 2017 / 25. August 2017

Nr.: 33 / 34  
 Ziffer.: 3880 / 4006

An der Urnenabstimmung beschlossen am: 25. November 2018  
 Der Gemeindevorstand: Der Gemeindevorstand

2. Publikation im Amtsblatt  
 Vom: 18. Januar 2019 / 25. Januar 2019

Nr.: 3 / 4  
 Ziffer.: 303 / 434

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

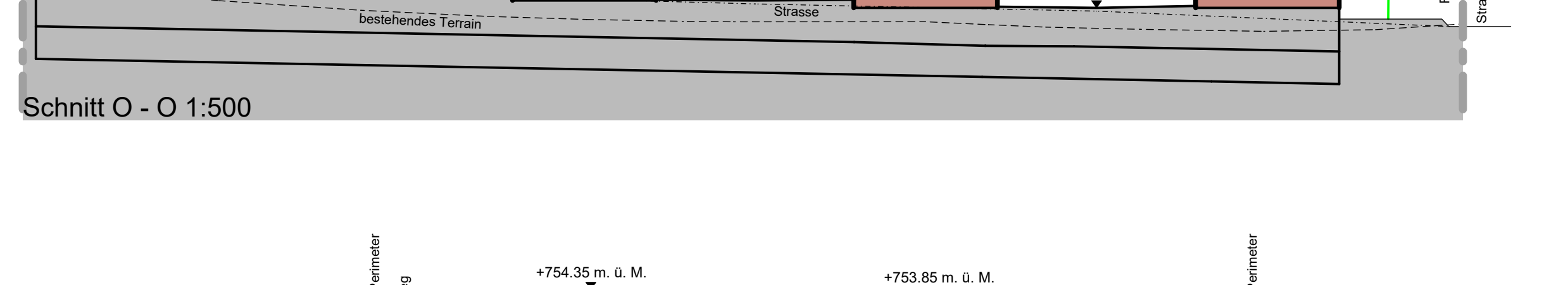
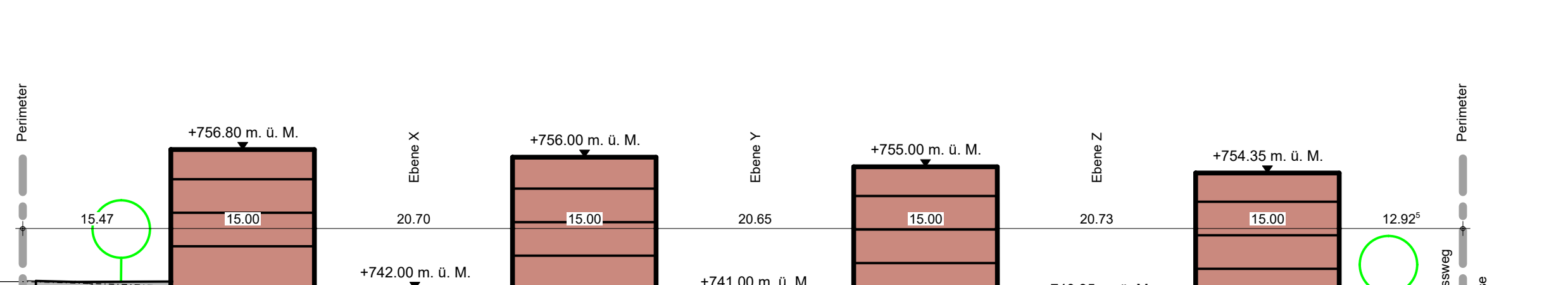
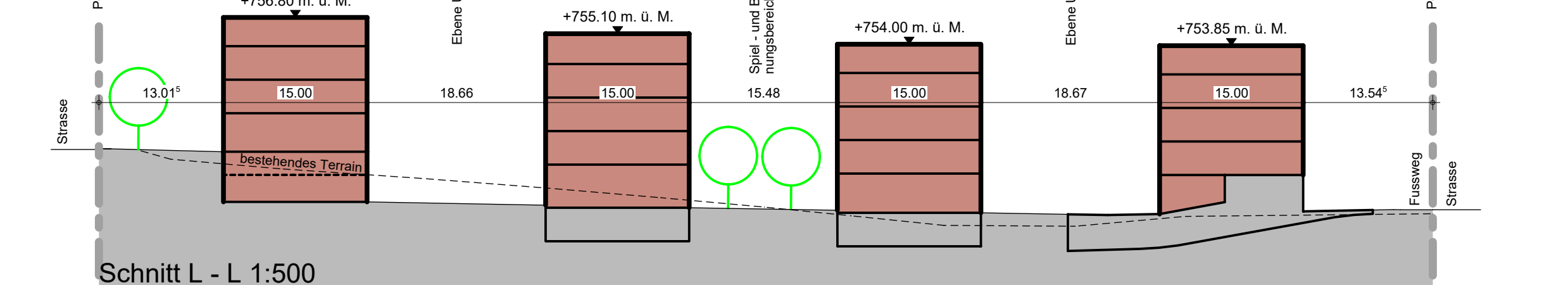
## Legende

### Inhalt des Beschlusses

- Perimeter
- Baubereiche
- max. Höhe m.ü.M.
- Zu- / Wegfahrten
- Tiefgarage
- multifunktionale Fläche mit zulässiger Parkierung (Hartbelag, Untere Ebene) U
- Retentionsfläche (schematisch)

### Informationsinhalt

- Sichtfelder
- Best. Gebäude
- Fusswege
- Sitzbank
- Bebauungsplan Zimmel
- unentgeltliches öffentliches Fusswegrecht
- private Durchwegung
- begrünter Freiraum (inkl. Zugänge)
- Spiel- und Begegnungsbereich
- Bäume
- multifunktionale Fläche mit zulässiger Parkierung (Hartbelag, Obere Ebene) W,X,Y,Z
- Baulinie (siehe separaten Baulinienplan)
- aufzuhebende Strassenlinie (siehe separaten Baulinienplan)
- Bäume
- Gewässer (Flussrichtung)



## Bestimmungen Bebauungsplan „Helgenhüsi“

### Zweck

1. Der Bebauungsplan "Helgenhüsi" bezweckt:

- die Schaffung eines Zentrums für Arbeiten, Gewerbe und Wohnen mit gemeinsamer Infrastruktur zur häuslicheren Nutzung des Bodens,
- die Sicherstellung der Vereinbarkeit von Wohnen und Arbeiten (für nicht oder mässig störende Betriebe) innerhalb der Überbauung, bzw. innerhalb der gleichen Gebäude,
- die Erhaltung der Nutzungs-Flexibilität im Hinblick auf die sich verändernden Bedürfnisse der Nutzer in der Planungs- und Nutzungsphase,
- sowie eine einwandfreie ortsbauliche Einordnung der Neubauten.

### Bebauung

2. Bauten, Anlagen und Freiraum sind sowohl für sich, als auch im Gesamtzusammenhang gut zu gestalten.
3. In allen Baubereichen sind nur Flachdächer mit allfälligen Attika-Aufbauten zulässig.
4. Gebäude dürfen nur zusammenhängend und innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche erstellt werden. Betriebsnotwendige technische Einrichtungen, sowie Einrichtungen zur Energiegewinnung etc. dürfen den Baubereich geringfügig überragen.
5. Die in den Baubereichen A bis H festgelegten Höhenkoten dürfen nur durch technische Aufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen, Liftüberfahrten usw. und Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie überschritten werden.
6. Die Geschosse und Nutzflächen dürfen im Rahmen der vorhandenen Ausnutzung innerhalb der Baufelder bis zur jeweils festgelegten Höhenkote frei angeordnet werden.
7. Die in den Baubereichen festgelegten EG Koten dürfen um max. 0.20 m überschritten werden.
8. Die Hofbereiche X, Y und Z können 2-geschossig für Parkierung und Gewerbe unterbaut werden und können ab der Rainstrasse unterschiedlich gross ausgebildet werden. Die Höhenlagen des Bodens im Hofbereich X, Y und Z sind an das jeweilige Niveau der angrenzenden Rainstrasse anzupassen.
9. Die äussere Gestaltung der Bauten hat einheitlich im Rahmen eines Material- und Farbkonzeptes zu erfolgen.
10. Fassadenöffnungen für Fenster, Tore etc. sind im Rahmen eines Fassadenkonzeptes zu erfolgen.
11. Beschriftungen und Reklamen der Gewerbe haben im Rahmen eines einheitlichen Beschriftungs- und Reklamekonzeptes zu erfolgen. Die übergeordnete Erscheinung der Gesamtüberbauung ist dabei höher zu bewerten, als die farbliche Erscheinung der individuellen Original-Logos und -Schriftzüge der Gewerbe.
12. Das Material- und Farbkonzept, das Fassadenkonzept, sowie das Beschriftungs- und Reklamekonzept sind zusammen mit der ersten Bauangeabe im Planungsgebiet einzureichen.

### Nutzung

13. Wohnnutzungen dürfen nur im jeweils obersten Vollgeschoss und im darüber liegenden Dachgeschoss (Attikageschoss) angeordnet werden. Über das Gesamtgebiet sind max. 1/3 Wohnnutzungen zulässig, wobei das Attikageschoss angerechnet wird.

### Erschliessung

14. Die Zu- und Wegfahrten dürfen nur an den bezeichneten Stellen erfolgen.
15. Es dürfen maximal 254 Parkplätze erstellt werden.
16. gestrichen

17. Unterirdische Abstellplätze dürfen bei Nichtgebrauch zu Lagerzwecken genutzt werden, sofern die feuerpolizeilichen Vorschriften eingehalten werden und diese Flächen bei Bedarf wieder als Auto-Abstellplätze genutzt werden können.
18. Es sind mindestens gleich viele Velobstellplätze wie Parkplätze zu erstellen.
19. Die multifunktionalen Flächen dienen der Erschliessung der einzelnen Einheiten und dürfen für Güterumschlag, Parkierung, sowie für weitere Bedürfnisse der Gewerbe und der Bewohner genutzt werden (z.B. Unterstände für Velos, Pflanzen- und Baumtröge etc.). Die Zugänglichkeit zu den einzelnen Einheiten ist jederzeit zu gewährleisten. Die feuerpolizeilichen Vorschriften sind einzuhalten.
20. Die im Plan bezeichneten Fusswege müssen eine Breite von mindestens 2.0 m aufweisen. Ausstiegsstufen müssen mindestens 1.2 m breit sein.

### Freiraum

21. Der Plan „Situation Umgebung Gestaltungsplan“, Mst. 1:500 vom 12. Juli 2017 ist Bestandteil dieses Bebauungsplans und für dessen Umsetzung weglegend. Die Bepflanzung der Hofbereiche darf zurückhaltend und auf die jeweilige Nutzung ausgerichtet gestaltet werden. In den umlaufenden Grünbereichen entlang den Strassen sind mit der Bepflanzung geeignete Massnahmen zu treffen, um eine natürliche Abgrenzung zu den umliegenden Gebieten zu erreichen.
22. Längs des Bachlaufes, sowie im Spiel- und Begegnungsbereich sind einheimische, standortgerechte Büsche und Bäume zu pflanzen. Diese sind bei Abgang zu ersetzen.
23. Der im Plan bezeichnete Spiel- und Begegnungsbereich ist aufenthaltsfreundlich und flexibel nutzbar auszugestalten.
24. Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen oder als Zugänge zu technischen Einrichtungen oder für Anlagen der Energiegewinnung genutzt werden.

### Umwelt

25. Für alle Baubereiche gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III. An den Südfassaden der Baufelder E, F, G und H dürfen keine ungeschützten Fenster zu lärmempfindlichen Räumen von Wohnungen angeordnet werden. Für die Belichtung von lärmempfindlichen Räumen sind transparente Fassadenbauteile zulässig.
26. Im Bebauungsplan sind höchstens mässig störende Gewerbebetriebe zulässig. Dabei sind die folgenden betrieblichen und baulichen Anforderungen kumulativ zu erfüllen:
  - Regelmässige lärmige Arbeiten sind im Gebäudeinneren, bei geschlossenen Fenstern und Türen auszuführen.
  - Regelmässige lärmige Arbeiten sind nur tagsüber an Werktagen (07:00 h bis 19:00 h) zulässig.
  - Lärmquellen im Gebäudeinneren dürfen Emissionen von maximal 90 dB (A) aufweisen (Mittelungspegel Leq in 1 m).
  - Die Gebäudehülle der Betriebsräume muss ein gewichtes Schalldämmmass von mindestens Rw = 32 dB aufweisen. Für allfällige Tore in den Ost- und Westfassaden ist ein Schalldämmmass von mindestens Rw = 22 dB erforderlich.
- Abweichungen von diesen Anforderungen sind möglich, wenn im Baubewilligungsverfahren mit einem Lärmgutachten nachgewiesen wird, dass die Planungswerte bei allen baurechtlich möglichen Empfangspunkten im Bebauungsplan und in der Umgebung eingehalten sind.

### Ver- und Entsorgung

27. Das Meteorwasser von extensiv begrünten Dachflächen ist in den Bach abzuleiten. Dasjenige von ungedeckten Terrassen ist nach Möglichkeit über humusreiche Flächen in den Bach zu führen. An den im Plan bezeichneten Stellen sind, wo möglich, naturnah gestaltete Retentionsflächen vorzusehen.
28. An geeigneten Orten sind gemeinsame Entsorgungsstellen einzurichten.

### Schlussbestimmungen

29. Sofern dieser Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gilt die jeweilige Bauordnung. Der Gemeinderat kann im Sinne von § 31 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) Ausnahmen gestatten.