

BAUDEPARTEMENT

ZUG

Siedlung

BEBAUUNGSPLAN

SPIELHOF

OBERWIL

1 : 500

PLAN NR. 7077

ERSETZT PLAN NR.

DATE: 12. AUGUST 2009

VOM STADT RAT ZUR VORBEREITUNG ERGÄNZT AM: 18. AUGUST 2009

VON DER KANTONALEN BAUDIREKTION VORGESCHRIEBEN AM: 10. NOVEMBER 2009

1. PUBLIKATION IM AMTSBLATT

1. ÖFFENTLICHE AUFLAGE AUF DEM BAUDEPARTEMENT

NR. 5 UND 6

VOM: 5. FEBRUAR 2010

NR. 8, MÄRZ 2010

2. PUBLIKATION IM AMTSBLATT

2. ÖFFENTLICHE AUFLAGE AUF DEM BAUDEPARTEMENT

NR.

VOM: 1885

GGP: VORLAGE NR. VOM: VOM STADT RAT VERABSCHEDET AM:

DE PRÄSIDENTIN: DER STADTSCHREIBER:

ISABELLE REINART

ARTHUR CANTENH

LEGENDE

GENEHIGUNGSAHALT

■ ■ ■ ■ ■ Bebauungsdichte prozent

AZ In den bezeichneten Baubereichen sind total 16 750 m² zöG zulässig

M Baubereich 3 Geschosse + Altkriegserschloss (Ziff. 3)

1200 M² Bezeichnung Baubereich (Ziff. 3)

anrechenbare Geschossfläche pro Baubereich +/- 10% (Ziff. 3)

Baubereiche A, B, G, H, I, EG max. 3,50 m

Begrünter Freiraum, inkl. Zugänge (Ziff. 10)

Zu-/Wegfahrt (Ziff. 12)

Ein-/Ausfahrt Einzelstraße, Lage schematisch

Entschliessungsfläche, Freie und Begrünungsfläche

Zufahrtsstrasse (max. 5,00 m) mit unentgeltlichem öffentlichem Fahrwegrecht für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste und Zufahrt zu GS 1616 und 3197 mit gegenseitigem Fahrwegrecht mit Unterhaltsabgabe und Kostenverteilung (Ziff. 5)

Bereich Tiefgarage (Ziff. 13)

wichtige öffentliche Fusswegverbindung mit unentgeltlichem öffentlichem Fusswegrecht, Lage schematisch (Ziff. 6)

Bäume, Lage + Anzahl schematisch

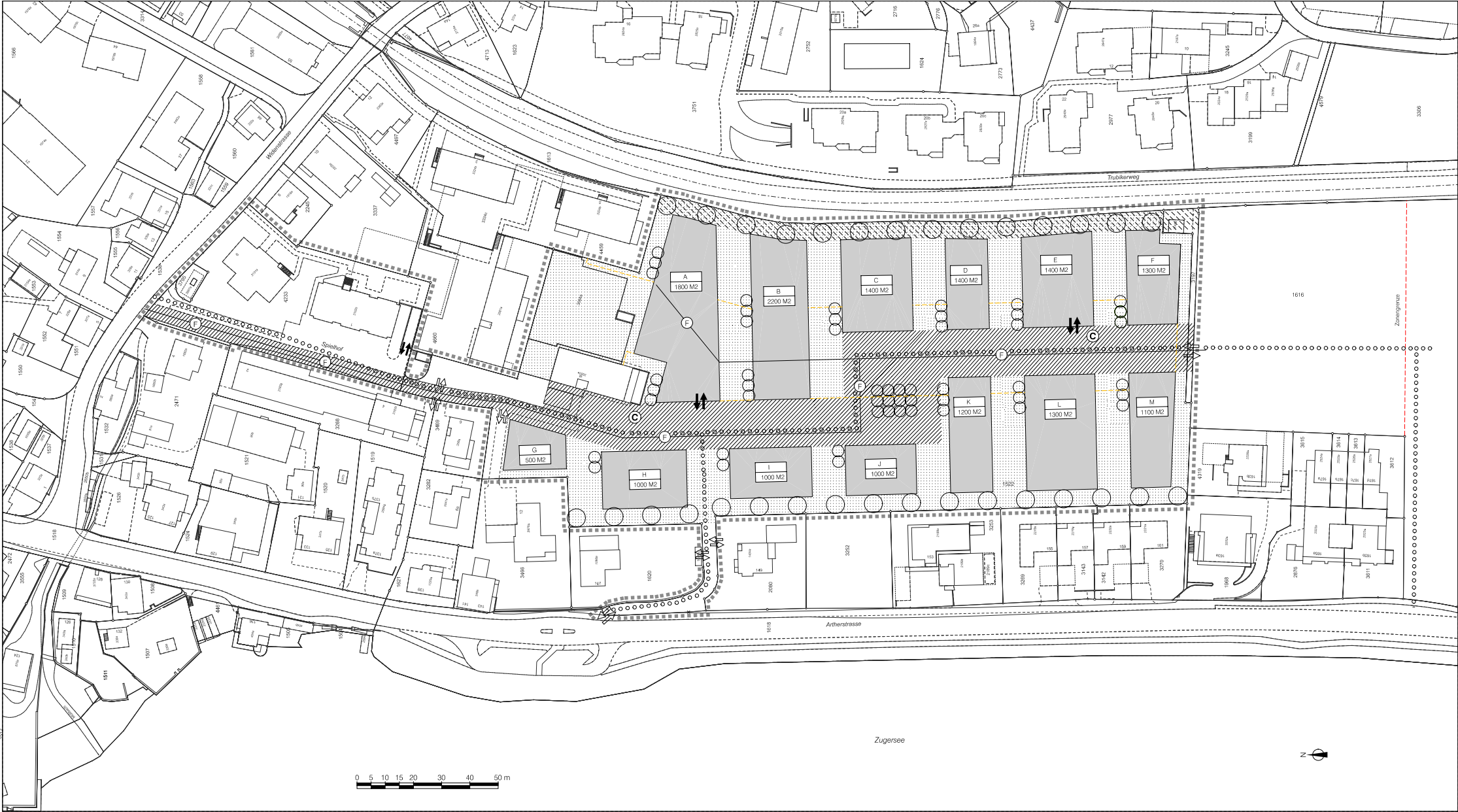
Vernetzungskorridor (Ziff. 11)

Feuerwehr und allgemeine Notzufahrt, Lage schematisch (Ziff. 3 und 18)

Entsorgungsstelle, Lage schematisch (Ziff. 17)

Informationsinhalt

Bestehende Gebäude



- BEStIMMUNGEN

G2116 Beilage 4
- Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

1. Der Bebauungsplan soll die:
 - die rechtliche Sicherung eines Überbauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzeptes
 - die Schaffung von zweckmässigen und sachgerechten Rahmenbedingungen für eine qualitative Wohnentwicklung
 - die Erhaltung der Bebauungsstruktur
 - die Erhaltung von Bebauungsstrukturen, welche ebenfalls Misse Strukturen vorgeben und andernfalls den notwendigen Projektierungsspielraum für die Weiterentwicklung in Etappen offen lassen.
- Bebauung

2. Bauen, Anlegen und Freilegen sind so zu konkretisieren und zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gestaltung, Materialwahl, Farbgebung und Gestaltung eine ganzheitliche Gestaltung entsteht, die den Zielen für eine städtische Entwicklung entspricht.

3. Hauptzufahrtsstrassen dürfen nur innerhalb der im Plan festgelegten Baubereiche A bis M errichtet werden, vorbehaltlich der Grenzabstände gemäss Bauordnung sowie der öffentlichen Verkehrswege. Zur Sicherstellung der Nutzbarkeit haben Bauteile innerhalb der Baubereiche A und B einen Abstand von mindestens 3,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Die Geschossflächen pro Baubereich kann zu Gunsten der Geschossflächen von anderen Baubereichen um maximal 10% erhöht bzw. reduziert werden. In den bezeichneten Baubereichen sind total 16 750 m² zöG zulässig (16 750 m² zu Gunsten GS 1522 und 150 m² zu Gunsten GS 3197). Die Baubereiche F und G bis M können um die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche des GS 3197 erhöht werden, vorbehaltlich der Zustimmung der jeweiligen Grundbesitzer.
- Nutzung

4. Es sind Wohnnutzungen und nicht störende Gewerbenutzungen zulässig. Die Wohnnutzung pro Baubereich beträgt mindestens 80%.
- Erschliessung

5. Die verbindliche Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr ist nur über die bestehende Zufahrtsstrasse Spielhof auf GS 4233 zulässig. Innerhalb der als Erschliessungsfläche bezeichneten Bereiche ist eine max. 5,00 m breite Zufahrtsstrasse zu errichten. Diese dient der Erschliessung der anrechenbaren Geschossflächen sowie des GS 3197 und des öffentlichen Verkehrs des GS 1616. Auf der gesamten Länge ist ein unentgeltliches öffentliches Fahrwegrecht für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste einzuräumen. Am Ende der Strasse ist eine Verkehrsfläche für einen Ein-/Ausfahrt zu errichten. Der Strassenraum ist als Verkehrsfläche auszugestalten. Die Kosten für Strassenbau, Planung, Bau, Betrieb und Unterhalt sind anteilmässig unter Berücksichtigung der bereits getätigten Investitionen aufgrund der anrechenbaren Geschossfläche zwischen den Beteiligten aufzuteilen. Die Strassenbreite ist mit max. 24% des Landes mit dem Aufwand der Verkehrsplanung zu errichten.

6. Die bebaubaren Flächen sind möglichst gering zu halten. Nicht für die Erschliessung erforderliche Flächen sind mit Ausnahme von Sport- und Sportanlagen Flächen unversiegelt auszustatten.

7. Die im Plan bezeichneten Fusswege müssen eine Breite von min. 2,00 m aufweisen. Auf der Zufahrtsstrasse und deren Verlängerung über die GS 1616 und 3197 sowie zur Arthustrasse ist ein öffentliches Fussweg vorzusehen.
- Freiraum

8. Das Bebauungs- und Freiraumkonzept vom 26. Juni 2009 (Rev. 30. Juli 2009) ist für die weitere Projektierung und entsprechende Umsetzung verbindlich.

9. Die Freizeitanlagen sind attraktiv, zusammenhängende Ausstattungen zu konkretisieren. Zusätzlich zu den Spiel- und Freizeitanlagen gemäss Ziff. 9 sind entlang der Zufahrtsstrasse attraktiv gestaltete, zusammenhängende Freizeitanlagen und Begrünungsflächen von mindestens 10% der anrechenbaren Geschossfläche gemäss Bebauungs- und Baugesetz (BAG) für die Anwohner anzulegen und auf die Strasse hin zu orientieren.

10. Spiel- und Freizeitanlagen haben min. 10% der zöG für Wohnen zu orientieren.

11. Die begrünter Freiraum ist naturnah zu gestalten. Es sind vornehmlich einheimische Pflanzen zu verwenden. Rasen- und Kleinfeldflächen sind als extensive Vegetationsflächen zu errichten und zu unterhalten.

12. Höhenlinien sind in Form von Terrassenbänken mittels Böschungen anstelle von Stützmauern zu überwinden.
- Parkierung

13. Die Zu- und Wegfahrt darf nur an den bezeichneten Stellen erfolgen.

14. Auf GS 1522 sind für die zusätzlichen Nutzungen der Baubereiche A bis M maximal 180 Parkplätze für Bewohner und mindestens 100 öffentliche Parkplätze zu errichten. Die Parkplätze sind im Verhältnis der Geschossflächen der jeweiligen Baubereiche zuzuteilen. Entlang der Zufahrtsstrasse dürfen oberhalb auf GS 1522 maximal 25 Parkplätze für Besucher und Kunden errichtet werden.

15. Für Parkfelder und Motorfahrfelder ist pro 40 m² zöG mindestens 1 Abstellplatz zu errichten. Die Abstellplätze sind so zu gestalten, dass sie auf gutem und sicherem Weg erreicht werden können. Mindestens 70% der Abstellplätze sind zu überdachen.
- Umwelt

16. Das Energiekonzept der Gebäude hat mindestens den Minergie-Standard 2009 zu entsprechen.
- Ver- und Entsorgung

17. Die Entwässerung ist soweit möglich im Regenwasserkanal zu lassen. Kläranlagen sind naturnah gestaltet. Versickerungsanlagen und Regenwasserkanäle vorzusehen.

18. Mindestens ein Bereich der bezeichneten Baubereiche sind gemäss Entwässerungskonzept auszustatten. Davor genau Lage und Ausgestaltung ist im Rahmen eines Baugesetzes zu definieren.

19. Die Notzufahrt innerhalb der Baubereiche A und B hat eine Mindestbreite von 3,00 m aufzuweisen und ist im Absehbereich mit der Feuerwehr im Rahmen eines Baugesetzes zu definieren.
- Allgemeine Bestimmungen

20. Sofern der Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften der jeweiligen Bauordnung und des Zonenplanes. Die Bauordnung im Sinne von § 31 der Verordnung zum Baugesetz (BAG) vom 18. November 1989, Ausnahmen gestattet. Bei der Änderung des Zonenplanes und/oder der Bauordnung ist der Bebauungsplan zu überprüfen. Ergänzungen ausserhalb des Bebauungsplanbereiches sind weiterhin verbindlich.