G2100

BAUDEPARTEMENT ZUG Stadt

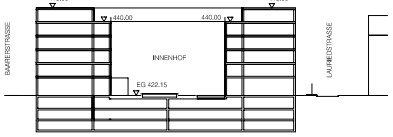
BEBAUUNGSPLAN LAURIED

ZWISCHEN GUBELSTRASSE - BAARERSTRASSE - GUTHIRTSTRASSE UND LAURIEDSTRASSE

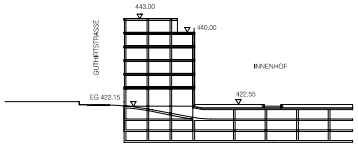
1:500

PLAN NR: 7083	DATUM : 09. SEPTEMBER 2009 / 27. MAI 2010
VOM STADTRAT ZUR VORPRÜFUNG EINGEREICHT AM: 15. SEPTEMBER 2009	
VON DER KANTONALEN BAUDIREKTION VORGEPRÜFT AM: 03. MÄRZ 2010	
GGR - VORLAGE NR: 2100 VOM: 1. JUNI 2010	VOM STADTRAT VERABSCHIEDET AM: 1. JUNI 2010
1. PUPLIKATION IM AMTSBLATT NR: VOM: ZIFFER:	1. ÖFFENTLICHE AUFLAGE AUF DEM BAUDEPARTEMENT VOM: BIS:
VOM GROSSEN GEMEINDERAT BESCHLOSSEN AM: DIE PRÄSIDENTIN: DER STADTSCHREIBER:	
2. PUPLIKATION IM AMTSBLATT NR: VOM: ZIFFER:	2. ÖFFENTLICHE AUFLAGE AUF DEM BAUDEPARTEMENT VOM: BIS:
VOM REGIERUNGSRAT GENEHMIGT AM:	

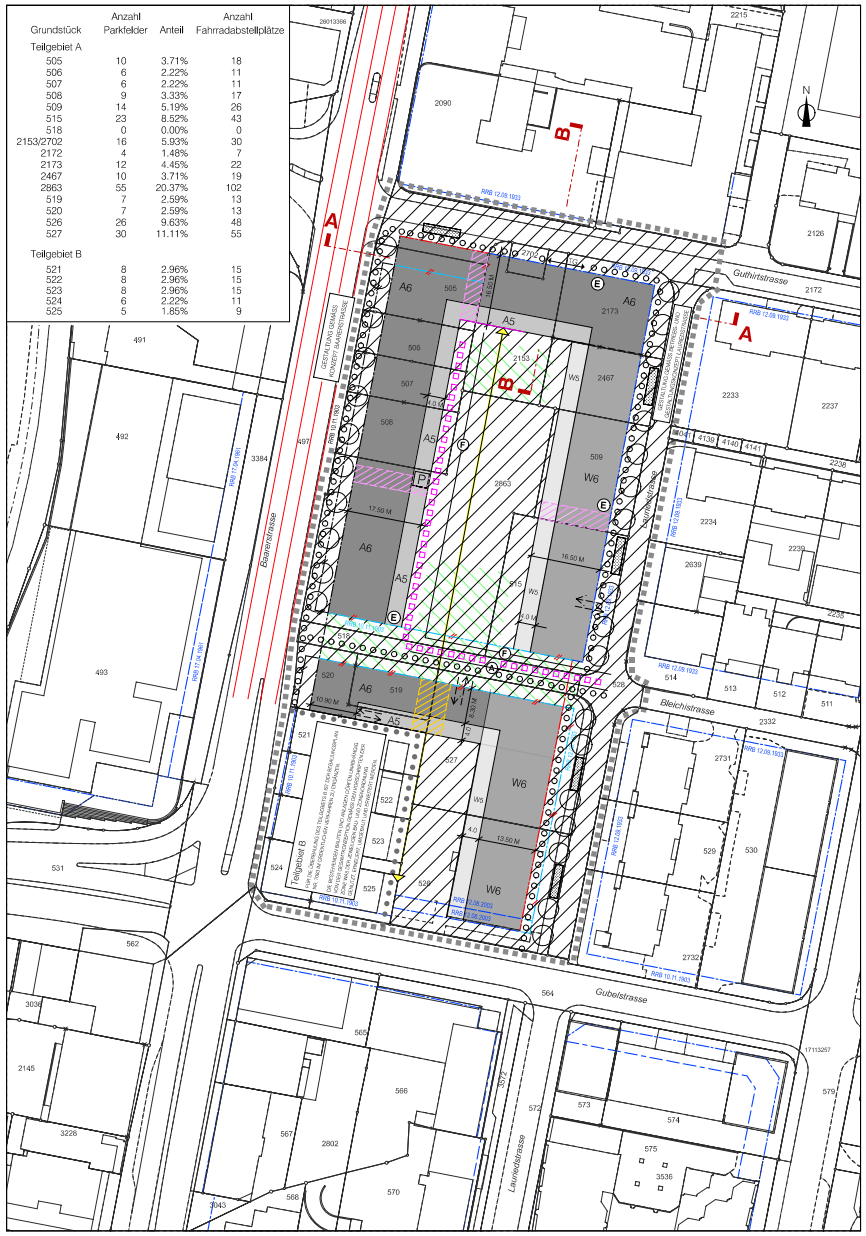
SCHEMASCHNITT / ANSICHT A-A



SCHEMASCHNITT / ANSICHT B-B



Grundstück	Anzahl Parkfelder	Anteil	Anzahl Fahrradabstellplätze
Teilgebiet A			
505	10	3.71%	18
506	6	2.22%	11
507	6	2.22%	11
508	9	3.33%	17
509	14	5.19%	26
515	23	8.52%	43
518	0	0.00%	0
2153/2702	16	5.93%	30
2172	4	1.48%	7
2173	12	4.45%	22
2467	10	3.71%	19
2863	55	20.37%	102
519	7	2.59%	13
520	7	2.59%	13
526	26	9.63%	48
527	30	11.11%	55
Teilgebiet B			
521	8	2.96%	15
522	8	2.96%	15
523	8	2.96%	15
524	6	2.22%	11
525	5	1.85%	9



LEGENDE

INHALT DES BESCHLUSSES

- BEBAUUNGSPLANPERIMETER
- ABGRENZUNG TEILGEBIET B
- NEUE BAULINIE ZU GENEHMIGEN
- AUFZUHEBENDE BAULINIE ZU GENEHMIGEN
- A6 — BAUBEREICH A6: MAX. 6 VOLLGESCHOSSE (ATTIKAGESCHOSS NICHT ZULÄSSIG) WOHNANTEIL MIN. 0%
- A5 — BAUBEREICH A5: MAX. 5 VOLLGESCHOSSE (ATTIKAGESCHOSS NICHT ZULÄSSIG) WOHNANTEIL MIN. 0%
- W6 — BAUBEREICH W6: MAX. 6 VOLLGESCHOSSE (ATTIKAGESCHOSS NICHT ZULÄSSIG) WOHNANTEIL MIN. 80%
- W5 — BAUBEREICH W5: MAX. 5 VOLLGESCHOSSE (ATTIKAGESCHOSS NICHT ZULÄSSIG) WOHNANTEIL MIN. 80%
- TEILGEBIET B — MAX. 6 VOLLGESCHOSSE (ATTIKAGESCHOSS NICHT ZULÄSSIG) OBERKANTE DACH MAX. 443.00 M.Ü.M.
- TG — BEREICH FÜR EIN- UND AUSFAHRT TIEFGARAGE
- PROVISORISCHE ODER BESTEHENDE EIN- UND AUSFAHRT TIEFGARAGE, LAGE SCHEMATISCH
- ANSCHLUSSACHSE TIEFGARAGE 1.UG - 3.UG
- P — ÖFFENTLICHER ZUGANG ZUR TIEFGARAGE, LAGE SCHEMATISCH
- BEREICH FÜR ANLIEFERUNG, LAGE SCHEMATISCH
- DURCHGANG, MITTIG GRENZE GS 519 UND 527 LICHTE HÖHE MIN. 4.00 M, BREITE MIN. 7.00 M
- DURCHGANG, LAGE SCHEMATISCH, LICHTE HÖHE MIN. 4.00 M, BREITE MIN. 4.00 M (GS 505: BREITE MIN. 3.60 M)
- UNENTGELTLICHES ÖFFENTLICHES FUSSWEGRECHT
- UNENTGELTLICHES BESCHRÄNKTES ÖFFENTLICHES FAHRWEGRECHT FÜR UNTERHALTS-FAHRZEUGE, NOTZUFAHRT ETC.
- EINHEITLICHE AUSSENRAUMGESTALTUNG GEMÄSS KONZEPT AUSSENRAUM SOWIE BETRIEBS- UND GESTALTUNGSKONZEPT LAURIEDSTRASSE VOM 26. MAI 2010
- SPIELPLATZ, SPIELFLÄCHE
- E — DEZENTRALE ENTSORGUNGSSTELLEN, LAGE SCHEMATISCH
- F — FEUERWEHRZUFAHRT
- A — ANLIEFERUNG
- HOCHSTAMMBÄUME, LAGE SCHEMATISCH

INFORMATIONSINHALT

- RRB 10.11.1993 — GENEHMIGTE BAULINIEN
- RRB 17.04.1961 — GENEHMIGTE ARKADENBAULINIE
- NEUE BAULINIE ZU GENEHMIGEN GEMÄSS SEPERATEM KANTONALEN VERFAHREN
- AUFZUHEBENDE BAULINIE ZU GENEHMIGEN GEMÄSS SEPERATEM KANTONALEN VERFAHREN
- STRASSENRÄNDER GEMÄSS GENERELLEN PROJEKTEN

0 5 10 15 20 30 40 50 m

BESTIMMUNGEN

G2100 Beilage 5

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

1.1 Der Bebauungsplan Lauried bezweckt:
- die Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Überbauung und für einen Übergang von der Mischnutzung an der Baarerstrasse zum Wohngebiet an der Lauriedstrasse zu schaffen
- die östlich des Bebauungsplangebietes gelegenen Wohngebäude vor Lärmimmissionen zu schützen
- das Überbauungs-, Erschliessungs- und Freiraumkonzept zu sichern.

1.2 Der Bebauungsplan ist in die Teilgebiete A und B gegliedert. Das Teilgebiet A enthält die entsprechende detaillierten Regelungen. Für das Teilgebiet B ist der Bebauungsplan Lauried, Plan Nr. 7083, im ordentlichen Verfahren zu ergänzen.

2. Bebauung

2.1 Bauten, Anlagen und Aussenräume sind so zu konzipieren und zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl, Farbgebung und Bepflanzung eine sehr gute Gesamtwirkung erzielt wird. Dies gilt auch für eine etappierte Realisierung.

2.2 Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der im Plan entsprechend festgelegten Baubereiche erstellt werden. Das Nutzungsmass wird durch das Volumen aus Baubereich und der maximalen Höhe Oberkante Dach bestimmt. Die Höhen Oberkante Dach sind wie folgt festgelegt:
- Für die Baubereiche A5 und W5: 440.00 M.Ü.M.
- Für die Baubereiche A6 und W6: 443.00 M.Ü.M.

2.3 In den Baubereichen A6 und W6 dürfen die festgelegte Höhe Oberkant Dach von keinem Gebäudeteil durchstossen werden. Davon ausgenommen sind Kamine, Sonnenkollektoren und kleinere Aufbauten deren Standort technisch bedingt ist. Dachausstiege sind auf das absolute Minimum zu beschränken und so anzuordnen, dass sie von unten her nicht einsehbar sind.

2.4 Unter Einhaltung der maximalen Höhen Oberkant Dach sind die Geschosshöhen frei einteilbar.

2.5 Jede Wohnung muss mindestens einen gedeckten Gartensitzplatz, Balkon oder Terrasse innerhalb der Baubereiche enthalten. Vorspringende und auskragende Bauteile wie Vortreppen, Balkone, Erker und Dachvorsprünge dürfen nicht über die Baubereiche hinausragen.
Bei den Grundstücken GS 519, 520 und 527 sind entlang der Nordfassade Erker und Balkone vom 1. bis 4. Obergeschoss zulässig. Diese dürfen auf maximal einem Drittel der Gebäudelänge maximal 1.5m über das Baufeld hinausragen.
Die Hauptfassade hat deutlich orientiert zu bleiben.

2.6 Kleinbauten sind im ganzen Bebauungsplangebiet nicht zulässig.

2.7 Bauvorhaben haben mindestens den MINERGIE®-Standard 2009 einzuhalten. Maximal 60% des zulässigen Wärmebedarfs dürfen mit nicht erneuerbarer Energie gedeckt werden. Sofern die örtlichen Verhältnisse dies verunmöglichen, kann der Stadtrat diesen Anteil erhöhen.

3. Nutzung

3.1 Die Nutzung wird durch das Volumen bestimmt. Es sind nicht und mässig störende gewerbliche Nutzungen, Dienstleistungen und Wohnen zulässig.

3.2 An der Baarerstrasse sind bei Neubauten die Erdgeschosse so auszugestalten, dass sie eine multifunktionale Nutzung zulassen.

4. Aussenraum

4.1 Das Konzept Aussenraum sowie das Betriebs- und Gestaltungskonzept Lauriedstrasse vom 26. Mai 2010 sind für die weitere Bearbeitung als Konzept verbindlich und stellen einen Bestandteil dieses Bebauungsplanes dar.

4.2 Mit dem Baugesuch des ersten Bauvorhabens ist ein detaillierter Umgebungsplan für das ganze Gebiet basierend auf dem Konzept Aussenraum und dem Betriebs- und Gestaltungskonzept Lauriedstrasse vom 26. Mai 2010 einzureichen. Dieser ist für alle weiteren Bauvorhaben verbindlich.

4.3 Der Bau und die Gestaltung gemäss Vorgaben von Punkt 4.1 der Strassen- und Freiräume innerhalb des Perimeters sind Aufgaben der privaten Grundeigentümer. Die Realisierung hat zusammen mit der jeweiligen Bauetappe der angrenzenden Hochbauten zu erfolgen.

4.4 Der Innenhof ist mit grossen Bäumen zu bepflanzen. Die dafür notwendige Überdeckung mit mindestens 1.20 m Pflanzsubstrat wird mit modelliertem Rasen erreicht.

4.5 Mindestens die Hälfte der Fläche des Innenhofes muss als Frei- oder Spielfläche ausgestaltet und für Bewohner und Beschäftigte frei zugänglich sein.

4.6 Dachneigungen sind in die architektonische Gesamtgestaltung der Gebäude einzubeziehen. Sie sind extensiv zu begrünen, sofern diese nicht als Aufenthaltsflächen genutzt werden.

4.7 Das auf Dach- und Belagsflächen anfallende Meteorwasser ist zu retenzieren.

4.8 Der Umgebungsplan ist bei der Entwicklung des Teilgebietes B entsprechend zu ergänzen.

5. Erschliessung

5.1 Die Erschliessung des Bebauungsplangebietes für den motorisierten Individualverkehr ist ab der Guthirtstrasse zulässig.

5.2 Die Einmündung der Bleichlistrasse in die Baarerstrasse ist spätestens mit der Fertigstellung der Gebäude im heutigen Knotenbereich Baarer-/Bleichlistrasse zu schliessen.

6. Parkierung

6.1 330 Parkplätze sind maximal zulässig. Für die minimale Anzahl zu erstellender Parkplätze gilt das Parkplatzreglement. Für Besucher und Beschäftigte sind 270 Parkplätze zulässig (235 im Teilgebiet A und 35 im Teilgebiet B). Die Aufteilung der Parkplätze auf die Grundstücke erfolgt gemäss Tabelle. Für Besucher und Kunden im Bebauungsplanperimeter sind 30 Parkplätze zulässig. Diese sind zwingend zu erstellen. Sie sind zusammenzufassen und in der Nähe der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage zu realisieren. Für die GS 2690 und 2215 (nördlich der Gubelstrasse) sind maximal 30 Parkplätze zulässig. Sie sind öffentlich zugänglich.

6.2 Sämtliche Parkplätze für Bewohner und Beschäftigte sowie Besucher und Kunden müssen unterirdisch in einer Tiefgarage angeordnet werden. Die Tiefgaragenein/ausfahrt ist auf GS 2153 und 2173. Im Gebäude anzuordnen. Die Tiefgarage muss auf allen Grundstücken durchgehend von Grundstücksgrenze zu Grundstücksgrenze gemäss Parkierungskonzept im Planungsbericht zum Bebauungsplan gebaut werden. Mit der Überbauung der Grundstücke 515, 519, 520, 527 und 2863 muss die Tiefgarage jeweils bis Mitte Strassengrundstück GS 518 gebaut werden. Abweichungen von der Anschlussachse in der Tiefgarage setzen die schriftlichen Zusammung der betroffenen Grundstücksbesitzer voraus.
Anschlusskote 1. UG ca. 416.80 M.Ü.M.
Anschlusskote 2. UG ca. 415.90 M.Ü.M.
Anschlusskote 3. UG ca. 413.10 M.Ü.M.

6.3 Mit der Inbetriebnahme der durchgehenden Tiefgarage sind bestehende Tiefgaraganeinfahrten und allfällige Provisorien aufzuheben und zurückzubauen. Bis zur Inbetriebnahme der durchgehenden Tiefgarage können die GS 519, 520 und 527 mit einer provisorischen Ein- und Ausfahrt oder einem Autolift zur Tiefgarage erschlossen werden.

6.4 Innerhalb der Tiefgarage bestehen unentgeltliche gegenseitige Fuss- und Fahrwegrechte zu Gunsten und zu Lasten aller Parzellen innerhalb des Perimeters (Ausnahme Strassenparzellen GS 526).

6.5 Die Erstellungskosten für die 30 Besucher- und Kundenparkplätze des Bebauungsplanperimeters werden im Verhältnis der zugelassenen Parkplätze für Bewohner und Beschäftigte aufgeteilt. Die Erstellungskosten für die Besucher- und Kundenparkplätze der GS 2690 und 2215 gehen zu Lasten der GS 2690 und 2215.

6.6 Die Erstellungskosten des Rampenbauwerks sowie die Unterhaltskosten der Tiefgarage werden anteilsmässig aufgrund der realisierten Parkplätze auf den Bebauungsplanperimeter sowie die GS 2690 und 2215 aufgeteilt.
Der Kostenanteil für den Bebauungsplanperimeter wird im Verhältnis der zugelassenen Parkplätze für Bewohner und Beschäftigte auf die Grundstücke aufgeteilt.

6.7 An der Guthirtstrasse ist 1 Bereich für die Anlieferung zulässig.
Entlang der Lauriedstrasse sind 4 Bereiche für die Anlieferung zulässig.

6.8 Es sind mindestens 500 Fahrradabstellplätze zu erstellen. Die Aufteilung der Fahrradabstellplätze auf die Grundstücke erfolgt gemäss Tabelle. Mindestens 50% der minimal zu erstellenden Anzahl Fahrradabstellplätze sind an gut zugänglichen Lagen, in der Nähe der Hauszugänge vorzusehen.

7. Lärmschutz

Im Planungsgebiet sind die Immissionsgrenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss der eidgenössischen Lärmschutzverordnung einzuhalten.

8. Allgemeine Bestimmungen

Sofern der Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften der jeweiligen Bauordnung und des Zonenplanes. Der Stadtrat kann im Sinne von § 31 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 16. November 1999 Ausnahmen gestatten. Einfriedungen ausserhalb des Bebauungsplanperimeters sind rechtlich nicht verbindlich.