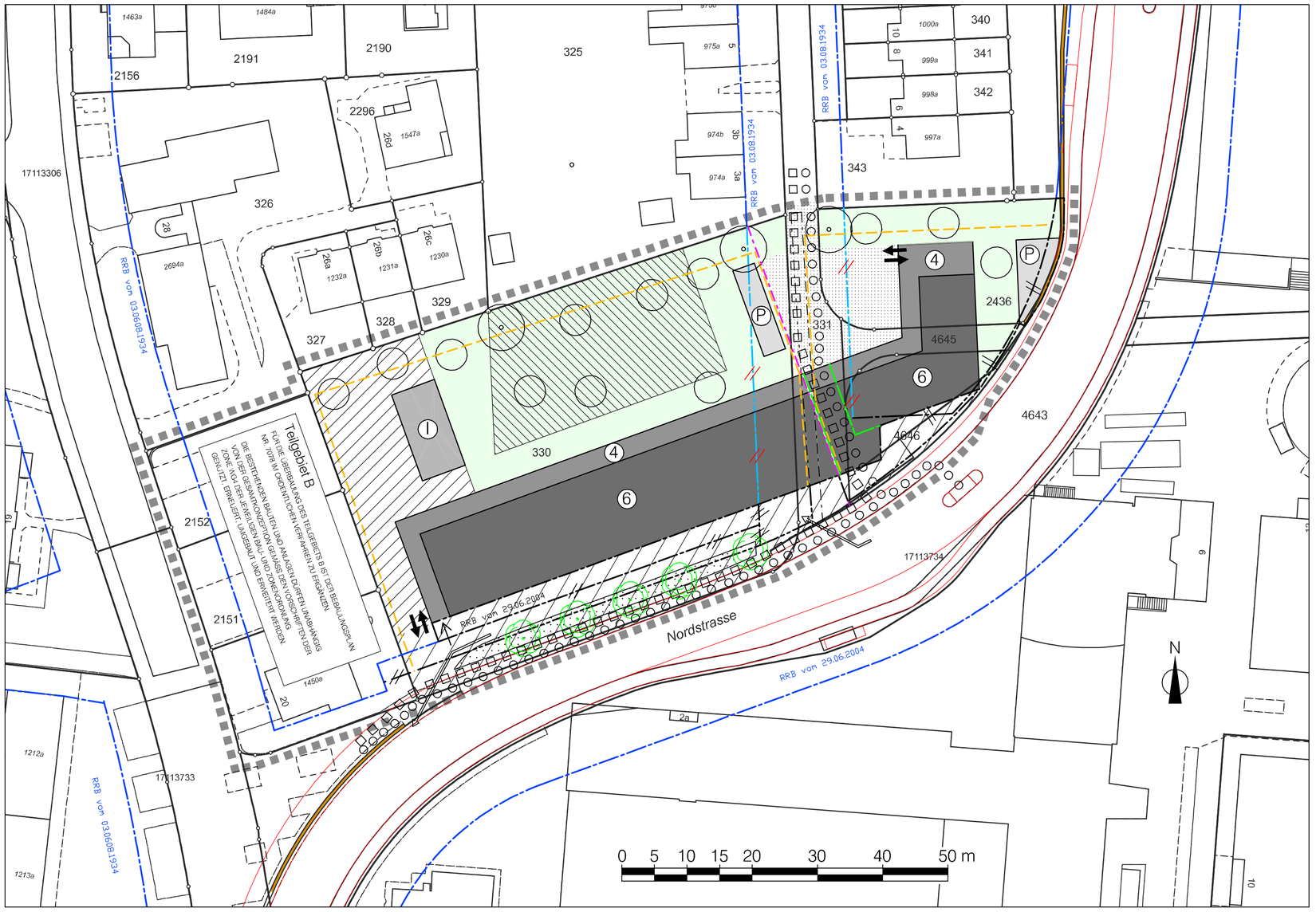
BAUDEPARTEMENT ZUG Stadt

BEBAUUNGSPLAN

GARTENSTADT SÜD

1:500

PLAN NR: 7078 ERGÄNZT TEILWEISE PLAN NR. 7072	DATUM : 24. JUNI 2009
VOM STADTRAT ZUR VORPRÜFUNG EINGEREICHT AM: 7. JULI 2009	
VON DER KANTONALEN BAUDIREKTION VORGEPRÜFT AM: 21. OKTOBER 2009	
GGR - VORLAGE NR: 2069	VOM STADTRAT VERABSCHIEDET AM: 1. DEZEMBER 2009
1. PUBLIKATION IM AMTSBLATT NR: VOM: ZIFFER:	1. ÖFFENTLICHE AUFLAGE AUF DEM BAUDEPARTEMENT VOM: BIS:
VOM GROSSEN GEMEINDERAT BESCHLOSSEN AM: DER PRÄSIDENT: DER STADTSCHREIBER:	
2. PUBLIKATION IM AMTSBLATT NR: VOM: ZIFFER:	2. ÖFFENTLICHE AUFLAGE AUF DEM BAUDEPARTEMENT VOM: BIS:
VOM REGIERUNGSRAT GENEHMIGT AM:	



Legende

Genehmigungsinhalt

- Bebauungsplanperimeter
- Aufzuhebende Baulinie zu genehmigen
- Öffentlicher Durchgang, Lage schematisch, Lichte Höhe mind. 3.50 m, Breite mind. 4.00 m
- (4) Baubereich: Max. 4 Geschosse (Attikageschoss nicht zulässig)
- (6) Baubereich: Max. 6 Geschosse (Attikageschoss nicht zulässig)
- (I) Baubereich: Max. 1 Geschoss à max. 4.50 m (Attikageschoss nicht zulässig)
- (P) Bereich für Pergola, gedeckten Gartensitzplatz, Gartengeräte, Fahrradabstellplätze
- Verkehrsfläche, Platzgestaltung, Wendemöglichkeit, Parkfelder unentgeltliches öffentliches Fahrwegrecht
- Bereich für Besucher- und Kundenparkfelder
- Ein-/Ausfahrt Tiefgarage
- Zufahrt Werkplatz, durch Baubereich/Gebäude, Lage schematisch
- Bereich Tiefgarage/Unterniveaubauten
- wichtige öffentliche Fusswegverbindung mit unentgeltlichem öffentlichem Fusswegrecht, Lage schematisch
- wichtige öffentliche Radwegverbindung mit unentgeltlichem öffentlichem Fahrwegrecht, Lage schematisch
- Bereich unterirdischer Medienkanal und Werkleitungen, Breite 1.60 m
- Gartenbereich
- Umgebungsbereich Vorgarten
- Werkplatz
- Städtischer Umgebungsbereich
- Ein- und Ausfahrt im Rechtsabbiegeverkehr, Lage schematisch
- Linden, gemäss Konzept Nordstrasse, Lage schematisch
- Halb- oder Niederstammbäume, Lage schematisch
- Mittel- oder grosskronige Bäume, Lage schematisch

Informationsinhalt

- RRB vom 29.06.2004 Genehmigte Baulinie
- Neue Baulinie zu genehmigen gemäss separatem kantonalem Verfahren
- Neue Unterniveaubaulinie zu genehmigen gemäss separatem kantonalem Verfahren
- Aufzuhebende Baulinie zu genehmigen gemäss separatem kantonalem Verfahren
- Aufzuhebende Spezialaulinie zu genehmigen gemäss separatem kantonalem Verfahren
- Geplante neue Grundstücksgrenze GS 330/331
- Lärmschutzwand definitiv
- Projekt Nordzufahrt

BESTIMMUNGEN

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

1.1 Der Bebauungsplan Gartenstadt Süd bezweckt
- die nördlich des Bebauungsplangebietes gelegenen Teile der Gartenstadt mit gestalterischen Massnahmen optimal vor Lärmimmissionen zu schützen
- die Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Überbauung als Abschluss der Gartenstadt und Übergang zum Arbeitsgebiet zu schaffen
- die Charakteristik des Freiraums der Gartenstadt weiterzuführen und im Süden abzuschliessen.

1.2 Der Bebauungsplan ist in die Teilgebiete A und B gegliedert. Das Teilgebiet A enthält die entsprechenden detaillierten Regelungen. Für das Teilgebiet B ist der Bebauungsplan Gartenstadt Süd, Plan Nr. 7078, 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 gute Gesamtwirkung erzielt wird. Dies gilt auch für eine etappierte Realisierung.

2.2 Bauten (inklusive Kleinbauten) dürfen nur innerhalb den im Plan entsprechend festgelegten Bereichen erstellt werden. Die maximal zulässige anzurechnende Geschossfläche beträgt:
- in den Baubereichen westlich der geplanten Grundstücksgrenze GS 330/331: 4850 m2 aGF
- in den Baubereichen östlich der geplanten Grundstücksgrenze GS 330/331: 1720 m2 aGF

In den Bereichen P sind keine anzurechnenden Geschossflächen zulässig.

2.3 Vorspringende und auskragende Bauteile wie Balkone und Erker dürfen nicht über die Baubereiche hinausragen. Im Erdgeschoss sind Vordächer über die Baubereiche hinaus zulässig.

2.4 Es muss eine 4-geschossige durchgehende Bauweise entlang der Nordstrasse erstellt werden. Es gilt die geschlossene Bauweise.

2.5 Die Höhen Oberkante Dach sind wie folgt festgelegt:
- Baubereiche max. 4 Geschosse: 435 M.ü.M.
- Baubereiche max. 6 Geschosse: 441 M.ü.M.

2.6 In den sechsgeschossigen Baubereichen darf die festgelegte Höhe Oberkante Dach von keinem Gebäudeteil durchstossen werden. Davon ausgenommen sind Kamine, Sonnenkollektoren und kleinere technisch bedingte Aufbauten. Dachausstiege sind auf das absolute Minimum zu beschränken und so anzuordnen, dass sie von unten her nicht einsehbar sind.

2.7 Unter Einhaltung der maximalen Höhen Oberkante Dach sind die Geschosshöhen frei einteilbar.

2.8 Bauvorhaben haben mindestens den Minergie®-Standard einzuhalten.

2.9 Es besteht ein gegenseitiges unentgeltliches Grenzbaurecht bei der geplanten neuen Grundstücksgrenze der GS 330/331 für unter- und oberirdische Bauvolumen.

3. Nutzung

3.1 Es sind mässig störende gewerbliche Nutzungen, Dienstleistungen und Wohnen zulässig.

3.2 Der Wohnanteil liegt bei minimal 40%.

3.3 Entsorgungsstellen müssen innerhalb der mehrgeschossigen Baubereiche festgelegt werden. Zusätzlich ist mit Ausnahme des Baubereichs P für den Gewerbebetrieb auf GS 330 innerhalb der Baubereiche eine Entsorgungsstelle zulässig.

4. Aussenraum

4.1 Die Art der Bepflanzung, die Materialisierung der Aussenfläche und die Massnahmen des ökologischen Ausgleichs sind im Zuge der Projektierung zu konkretisieren und fest zu legen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Umgebungsplan für jede Bauetappe vorzulegen. Die nicht überbauten Flächen nördlich der mehrgeschossigen Baubereiche haben in Anlehnung an die Gartenstadt einen besonders hohen Grünanteil auszuweisen.

4.2 Der Gartenbereich beinhaltet Rasen- oder Wiesenflächen, welche vorwiegend naturnah zu gestalten sind sowie Nutzgärten und Gehölze (Garten- oder Obstbäume, Halb- oder Niederstamm). Im Bereich der bezeichneten Standorte sind drei mittel- oder grosskronige Bäume vorzusehen. Es sind vornehmlich einheimische Pflanzen zu verwenden. Wege sind mit einem versickerungsfähigen, naturnahen Belag zu versehen.

4.3 Für den Umgebungsbereich Vorgarten gelten grundsätzlich die Bestimmungen von 4.2. Zusätzlich sind Flächen für den Aufenthalt (Spielflächen, Sitzgelegenheiten) zulässig, welche mit einem hohen Anteil naturnaher Grünflächen und Gehölzen zu gestalten sind. Befestigte Flächen sind mit einem versickerungsfähigen, naturnahen Belag zu versehen und sie sind inselartig anzuordnen.

4.4 Der Werkplatz ist für den Gewerbebetrieb bestimmt. Er ist mit einem versickerungsfähigen Belag zu versehen. Bauten im Zusammenhang mit dem Werkplatz sind nur im eingeschossigen Baubereich I zulässig. Sie sind auf das Minimum zu reduzieren. Parkfelder sind nur für den Güterumschlag und für maximal 3 betriebseigene Fahrzeuge des Gewerbebetriebs im Baubereich I zulässig. Weitergehende dauerhafte Parkierung ist nicht zulässig.

4.5 Der Wendebereich am Ende der Gartenstadt-Strasse ist als Quartierplatz auszugestalten.

4.6 Der städtische Umgebungsbereich definiert den strassenseitigen urbanen Raum und leitet zum Arbeitsgebiet hin. Die Gestaltung des städtischen Umgebungsbereichs orientiert sich am Gestaltungskonzept der Nordstrasse und an der vorgesehenen Nutzung (Aufenthaltsfläche, Zirkulationsfläche, Parkierungsfläche).

4.7 Dachflächen sind extensiv zu begrünen, sofern diese nicht als Aufenthaltsflächen genutzt werden. Das auf Dach- und Belagsflächen anfallende Meteorwasser ist zu retensieren oder zu versickern.

5. Erschliessung

5.1 Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr der Baubereiche westlich der geplanten neuen Grundstücksgrenze GS 330/331 ist ab der Nordstrasse nur im Rechtsabbiegeverkehr zulässig.

5.2 Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr der Baubereiche östlich der geplanten neuen Grundstücksgrenze GS 330/331 ist nur ab der Gartenstadt-Strasse zulässig.

5.3 Die Fuss- und Radwegverbindung von der Gartenstadt-Strasse zur Nordstrasse ist mit einer eingeschossigen Arkade sicher zu stellen. Mit gestalterischen Massnahmen ist der Lärmschutz sicher zu stellen.

5.4 Der Zugang zur Meteorleitung im nördlichen Bereich der Parzelle 330 muss für Kontrolle und Unterhalt gewährleistet sein.

5.5 Der Bereich für den unterirdischen Medienkanal und die Werkleitungen ist baulich von der Tiefgarage abzutrennen und muss eine Breite von min. 1.60 m aufweisen.

6. Parkierung

6.1 Die zulässige Anzahl Parkfelder ergibt sich gemäss Berechnungsweise des Sondernutzungsplanes Landis & Gyr SBB-West, Plan Nr. 7072. Dies bedeutet maximal für Beschäftigte und Bewohner:
- Baubereiche westlich der geplanten neuen Grundstücksgrenze GS 330/331: 49 Parkfelder + Baubereich I: 3 Parkfelder gemäss 4.4
- Baubereiche östlich der geplanten neuen Grundstücksgrenze GS 330/331: 17 Parkfelder

Für Besucher und Kunden muss folgende Anzahl Parkfelder erstellt werden:
- Baubereiche westlich der geplanten neuen Grundstücksgrenze GS 330/331: 5 Parkfelder
- Baubereiche östlich der geplanten neuen grundstücksgrenze GS 330/331: 2 Parkfelder

6.2 Sämtliche Parkfelder für Bewohner und Beschäftigte müssen unterirdisch in Tiefgaragen angeordnet werden.

6.3 Die Parkfelder für Besucher sind nur in den bezeichneten Gebieten zulässig. Sie sind mit einem versickerungsfähigen Belag (Schotter, Rasengittersteinen oder dergleichen) auszuführen.

6.4 Es ist mindestens die gleiche Anzahl Fahrradabstellplätze wie Parkfelder zu erstellen. Mindestens 50% der minimal zu erstellenden Anzahl Fahrradabstellplätze sind gedeckt an gut zugänglichen Lagen, in der Nähe der Hauseingänge vorzusehen.

7. Lärmschutz

7.1 Im Planungsgebiet sind die Immissionsgrenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss der eidgenössischen Lärmschutzverordnung einzuhalten. Mit der neuen Bebauung ist nachzuweisen, dass gegenüber der temporären Lärmschutzwand keine Zunahme der Lärmbelastung oder eine wahrnehmbare negative Veränderung der Lärmcharakteristik im Quartier Gartenstadt entsteht. Im Baugesuchverfahren ist der notwendige Lärmschutznachweis zu erbringen.

7.2 An der westlichen Grenze der Parzelle 330 muss die Einhaltung des Lärmschutzes gemäss 7.1 für das Quartier Gartenstadt im Rahmen der baulichen Ausgestaltung der Einfahrt der Tiefgarage sichergestellt werden. Auf der Parzelle 330 besteht ein Näherbaurecht zu den GS 2150 und 2151 von 1.00 m. Es ist im Abstand von 1.00 m zur westlichen Grenze der Parzelle 330 eine eingeschossige Überdeckung der Ein-/Ausfahrt zur Tiefgarage zu erstellen und bei Bedarf mit einer Lärmschutzwand (z.B. aus Glas) vertikal zu ergänzen. Kann der Lärmschutz gemäss 7.1 mit den Massnahmen auf der Parzelle 330 nicht sichergestellt werden, sind Massnahmen auf der Parzelle 2150 zu prüfen.

7.3 An der östlichen Grenze des Bebauungsplanperimeters ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen, wie der Lärmschutz gemäss 7.1 für das Quartier Gartenstadt und der Abschluss der Lärmschutzwand sichergestellt sind.

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 (V PBG) vom 16. November 1999, Ausnahmen gestattet. Bei der Änderung des Zonenplanes und/oder der Bauordnung ist der Bebauungsplan zu überprüfen. Eintragungen ausserhalb des Bebauungsplanperimeters sind rechtlich nicht verbindlich.