

Einfacher Bebauungsplan Ammannsmatt 2

im einfachen Verfahren gemäss § 40 PBG

Bestimmungen

Plan Nr. 7704

Datum: 07.10.2022

Publikation im Amtsblatt:

Nr. 43 vom 28.10.2022 und Nr. 44 vom 04.11.2022

Öffentliche Auflage:

28.10.2022 - 28.11.2022

Beschluss Stadtrat:

Nr. _ vom __.__.____

Dr. Karl Kobelt
Stadtpräsident

Martin Würmli
Stadtschreiber

Inhaltsverzeichnis

Kapitel 1	Allgemeine Bestimmungen	4
Ziff. 1	Bestandteile	4
Ziff. 2	Geltungsbereich	4
Ziff. 3	Zweck	4
Kapitel 2	Grundmasse	5
Ziff. 4	Baubereiche	5
Ziff. 5	Ausnützung	5
Kapitel 3	Bebauung	5
Ziff. 6	Gestaltung	5
Ziff. 7	Anordnung der Bauten	5
Ziff. 8	Dachgestaltung	6
Kapitel 4	Erschliessung	6
Ziff. 9	Arealerschliessung	6
Ziff. 10	Parkierung	6
Ziff. 11	Veloabstellplätze	6
Kapitel 5	Freiraum	6
Ziff. 12	Gestaltungsgrundsätze	6
Ziff. 13	Spiel- und Freifläche	7
Kapitel 6	Ver- und Entsorgung	7
Ziff. 14	Entsorgung	7
Ziff. 15	Entwässerung	7
Kapitel 7	Schlussbestimmungen	7
Ziff. 16	Inkrafttreten	7

Der Stadtrat von Zug, in Vollziehung von § 7 Abs. 2 Bst. c des Planungs- und Baugesetzes PBG¹, beschliesst:

Kapitel 1 Allgemeine Bestimmungen

Ziff. 1 Bestandteile

- 1 Verbindliche Bestandteile des einfachen Bebauungsplans Ammannsmatt 2, Plan Nr. 7704 bilden die nachfolgenden Bestimmungen mit dem dazugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500.
- 2 Das Richtprojekt vom 30.09.2022 ist für die Beurteilung der kubischen Gliederung und der gestalterischen Qualität der Bauten, Anlagen sowie der Umgebung im Bewilligungsverfahren wegleitend. Vom Richtprojekt darf vorbehältlich der Bestimmungen des Bebauungsplans sowie des übergeordneten Rechts abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt wiederum eine zumindest gleichwertige und überzeugende Lösung erzielt wird. Abweichungen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu beurteilen.
- 3 Der Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung RPV² dient der Erläuterung und ist nicht verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans.
- 4 Sofern der Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften der jeweiligen Bauordnung und des Zonenplanes.

Ziff. 2 Geltungsreich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im zugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500 festgelegt und umfasst folgende Parzellen.

Parzellen Nr.	Parzellengrösse	davon im Perimeter
2335	1'128 m ²	1'128 m ²
3279	2'055 m ²	1'763 m ²
Total	3'183 m ²	2'891 m ²

Ziff. 3 Zweck

- 1 Der Bebauungsplan bezweckt die Sicherung einer abgestimmten und qualitätsvollen Wohnüberbauung und deren Freiräume sowie eine gemeinschaftliche Einstellhalle.

¹ BGS 721.11 vom 26. November 1998 (Stand 1. Juli 2019)

² SR 700.1

Kapitel 2 Grundmasse

Ziff. 4 Baubereiche

- 1 In den jeweiligen Baubereichen gelten folgende Grundmasse:

Baubereiche	Anzahl Vollgeschosse	max. AZ	max. aGF
A	3	0.48	846.24 m ²
B	3	0.48	541.44 m ²
A+B	3	0.48	1'387.68 m ²

Ziff. 5 Ausnützung

- 1 Die maximal anrechenbare Geschossfläche (aGF) gemäss Ziff. 4 ist in den jeweiligen Baubereichen zu verbauen. Eine Ausnützungsübertragung ist nicht zulässig.

Kapitel 3 Bebauung

Ziff. 6 Gestaltung

- 1 Bauten, Anlagen und Freiräume sind sowohl für sich als auch im Gesamtzusammenhang besonders gut zu gestalten und haben sich besonders gut in das Siedlungs- und Landschaftsbild einzuordnen. Dies gilt auch für die Zwischenzustände bei einer etappierten Realisierung.
- 2 Das Farb- und Materialkonzept ist mit den Baugesuchen einzureichen.
- 3 Die Beleuchtung des Aussenraumes ist auf das funktional Notwendige zu beschränken. Die Einzelheiten werden im Baubewilligungsverfahren geregelt.

Ziff. 7 Anordnung der Bauten

- 1 Lage und äussere Abmessungen der oberirdischen Bauten ergeben sich aus den im Situationsplan definierten Baubereichen A und B.
- 2 Ausserhalb der im Situationsplan eingetragenen Baubereiche A und B sind auf der Westseite Sitzplätze und Balkone sowie auf der Ostseite Vordächer bei den Haupteingängen zulässig.
- 3 Klein- und Anbauten, die nicht in direktem Bezug zur Aussenraumgestaltung stehen, sind ausserhalb der Baubereiche nicht zulässig.
- 4 Innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Bereichs Einstellhalle ist eine Einstellhalle zulässig.
- 5 Ausserhalb des im Situationsplan bezeichneten Baubereichs Einstellhalle sind Lichtschächte zur Entlüftung und Entrauchung zulässig.

Ziff. 8 Dachgestaltung

- 1 Die Dächer und oberen Abschlüsse der Baukörper sind besonders gut zu gestalten und als fünfte Fassade in der Fassadengestaltung einzu-beziehen.
- 2 Die Dächer und oberen Abschlüsse der Baukörper in den Bauberei-chen A und B sind als Flachdächer auszugestalten.
- 3 Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Wegleitend ist die SIA-Norm 312 zur Begrünung von Dächern¹.

Kapitel 4 Erschliessung

Ziff. 9 Arealerschlies-sung

- 1 Die Zu- und Wegfahrt der Einstellhalle hat über die im Situationsplan schematisch bezeichnete Stelle zu erfolgen.

Ziff. 10 Parkierung

- 1 Innerhalb des Baubereichs Einstellhalle sind maximal 21 Parkfelder zulässig.
- 2 Oberirdisch sind drei Besucherparkplätze an den im Situationsplan festgelegten Bereichen zulässig. Diese sind mit sickerfähigen Belägen auszugestalten.

Ziff. 11 Veloabstell-plätze

- 1 Die Bedarfsermittlung ist gemäss VSS-Norm² vorzunehmen.
- 2 An den im Situationsplan schematisch bezeichneten Lagen sind ge-deckte Veloabstellplätze zulässig.

Kapitel 5 Freiraum

Ziff. 12 Gestaltungs-grundsätze

- 1 Es ist eine über den gesamten Perimeter abgestimmte Aussenraum-gestaltung gemäss Richtprojekt vorzusehen. Es ist ein Aussenraum mit hoher Qualität bezüglich des Aufenthalts, Ökologie und Klimaver-träglichkeit zu schaffen.
- 2 Bei der Bepflanzung des Freiraums sind standortgerechte Pflanzenar-ten einzusetzen.
- 3 An der im Plan schematisch bezeichneten Lage sind Bäume zu pflan-zen.

¹ Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein, SIA 312 Begrünung von Dächern

² Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute, VSS-Norm 40 065 Parkieren; Bedarfs-ermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen

Ziff. 13 Spiel- und Freifläche

- 1 An der im Situationsplan bezeichneten Stelle sind Spiel- und Freiflächen im Ausmass von mindestens 435 m² (15 % der anzurechnenden Landfläche) mit Sitzgelegenheiten und einer Pergola zu erstellen. Mit dem Baugesuch ist ein Nachweis über den Umfang und die Gestaltung der Anlagen einzureichen. Die Anlagen sind auf die Bedürfnisse unterschiedlicher Alters- und Benutzergruppen (Kleinkinder, Schulkinder, Jugendliche usw.) abzustimmen.

Kapitel 6 Ver- und Entsorgung

Ziff. 14 Entsorgung

- 1 Die Entsorgung von Siedlungsabfällen hat an der im Situationsplan schematisch bezeichneten Lage mit einem Unterflurcontainer (UFC) zu erfolgen. Der UFC hat sich gut in die Umgebung einzuordnen.
- 2 Für die Projektierung der Entsorgungsstelle sind die entsprechenden Wegleitungen des Zweckverbandes der Zuger Einwohnergemeinden massgebend.

Ziff. 15 Entwässerung

- 1 Das Areal ist im Trennsystem zu entwässern. Das Meteorwasser ist so weit möglich im Planungsgebiet versickern zu lassen. Die entsprechenden Nachweise sind mit dem Baugesuch einzureichen.

Kapitel 7 Schlussbestimmungen

Ziff. 16 Inkrafttreten

- 1 Der Bebauungsplan tritt nach Beschlussfassung des Stadtrats von Zug in Kraft.