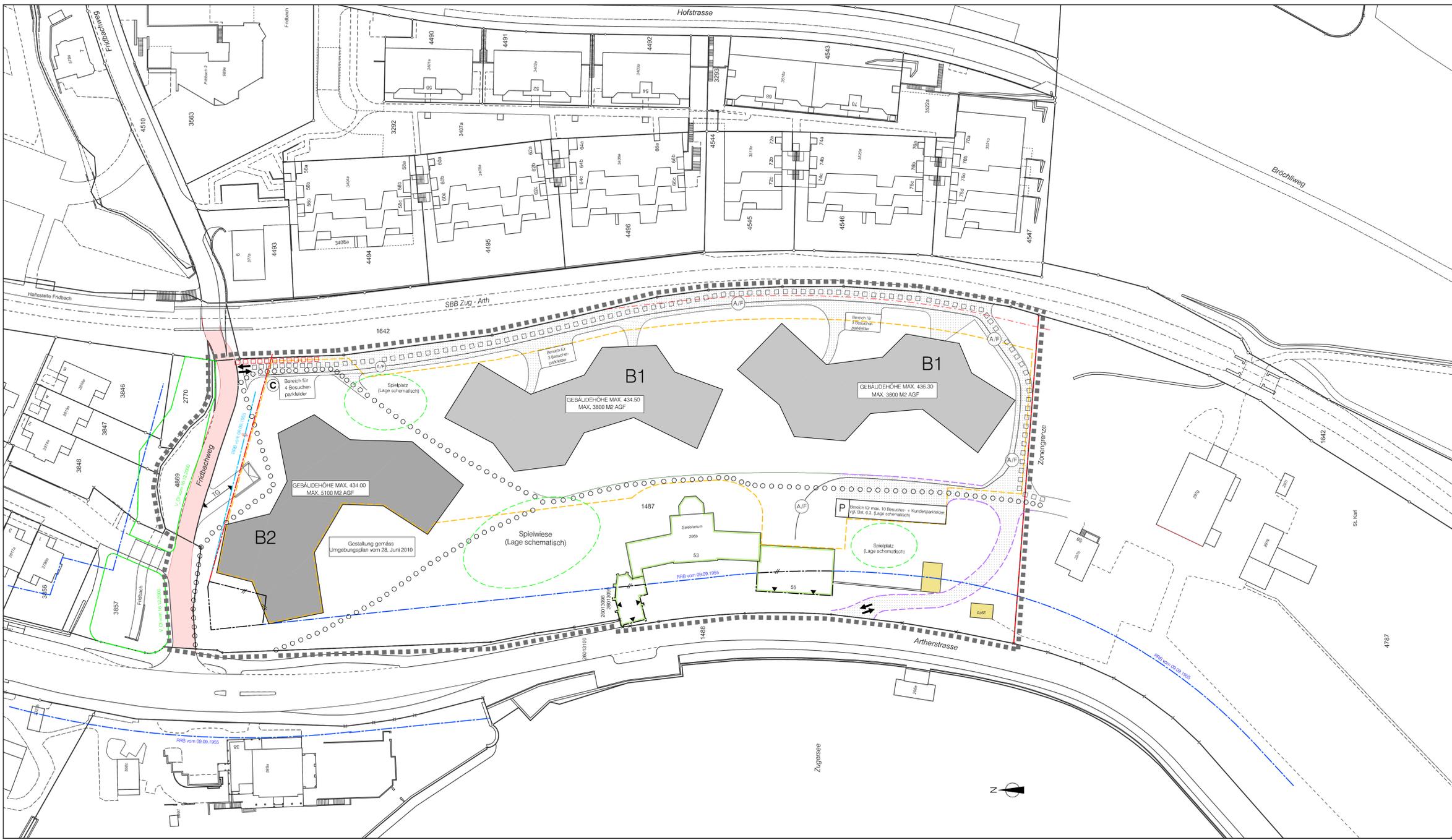


BAUDEPARTEMENT <b>ZUG Stadt</b>	
<b>BEBAUUNGSPLAN SALESIANUM</b>	
1 : 500	
PLAN NR.: 7079 DATUM : 29. MAI 2009 / 24. JULI 2010	ERSETZT PLAN NR.:
VOM STADTRAT ZUR VORPRÜFUNG EINGEREICHT AM: 9. JUNI 2009	
VON DER KANTONALEN BAUDIREKTION VORGEPRÜFT AM: 23. NOVEMBER 2009	
GGR - VORLAGE NR.: 2111 VOM: 6. JULI 2010	VOM STADTRAT VERABSCHIEDET AM: 6. JULI 2010
1. PUBLIKATION IM AMTSBLATT NR: 44 UND 45 VOM: 05. UND 12. NOVEMBER 2010 ZIFFER: 6074, 6225	1. ÖFFENTLICHE AUFLAGE AUF DEM BAUDEPARTEMENT VOM: 05. NOVEMBER 2010 BIS: 06. DEZEMBER 2010
VOM GROSSEN GEMEINDERAT BESCHLOSSEN AM: 22. MÄRZ 2011 DER PRÄSIDENT: JÜRGS MESSMER VON DEN STIMMBERECHTIGTEN ANGENOMMEN AM: 27. NOVEMBER 2011	DER STADTSCHREIBER: ARTHUR CANTIENI
2. PUBLIKATION IM AMTSBLATT NR: 48 UND 49 VOM: 2. UND 9. DEZEMBER 2011 ZIFFER:	2. ÖFFENTLICHE AUFLAGE AUF DEM BAUDEPARTEMENT VOM: 2. DEZEMBER 2011 BIS: 21. DEZEMBER 2011
GENEHMIGT VON DER BAUDIREKTION DES KANTONS ZUG AM:	

**LEGENDE**

**GENEHMIGUNGSGEHALT**

- ■ ■ ■ ■ Bebauungsplanperimeter
- — — — — Neue Baulinie zu genehmigen
- — — — — Aufzuhebende Baulinie zu genehmigen
- B1** Baubereich B1  
Max. 3 Vollgeschosse (Attikageschoss nicht zulässig)
- B2** Baubereich B2  
Max. 4 Vollgeschosse (Attikageschoss nicht zulässig)
- ← TG → Ein- und Ausfahrt Tiefgarage, Lage schematisch
- ↔ Einfahrt/Ausfahrt Besucher- und Kundenparkfelder
- — — — — Bereich für Tiefgarage/Untergeschoss
- — — — — Salesianum: Ein- und Ausfahrt PW, Ausfahrt LKW Richtung Zug
- ■ ■ ■ ■ unentgeltliches öffentliches Fahrwegrecht
- □ □ □ □ unentgeltliches öffentliches Fahrwegrecht für Fahrräder, Lage schematisch
- □ □ □ □ unentgeltliches beschränktes öffentliches Fahrwegrecht für Unterhaltsfahrzeuge etc.
- ○ ○ ○ ○ unentgeltliches öffentliches Fusswegrecht, Lage schematisch
- ⊖ Feuerwehr- und allg. Notzufahrt, Lage schematisch
- ⊙ Zufahrt Anlieferung, Lage schematisch
- ⊙ Containerstellplätze, Lage schematisch
- ⊙ Zugang zur Tiefgarage, Lage schematisch
- ■ ■ ■ ■ Geschützte Bauten Salesianum  
Das Ausnützungsmass wird durch das Volumen bestimmt.  
Wohnanteilspflicht 0%



**INFORMATIONSGEHALT**

- — — — — Genehmigte Baulinie
- — — — — Genehmigte Waldbaulinie
- — — — — Neue Baulinie zu genehmigen gemäss separatem kantonalen Verfahren
- — — — — Aufzuhebende Baulinie zu genehmigen gemäss separatem kantonalen Verfahren
- ▲ ▲ ▲ ▲ ▲ Baufluchten (auf bestehender Fassade)
- — — — — Projektierter Strassenausbau Erschliessungstrasse Fridbachweg
- ■ ■ ■ ■ Bestehendes Bauvolumen
- — — — — Mögliche Erweiterung der Geleise (Doppelspurausbau)



**BESTIMMUNGEN**

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes
  - das geschützte Salesianum mit seiner Umgebung in seinem Charakter und Erscheinungsbild zu erhalten und eine weitere Entwicklung zu ermöglichen
  - die Rahmenbedingungen für eine qualitätsvolle Wohnüberbauung zu schaffen
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 Baubereichen erstellt werden. Vorspringende und auskragende Bauteile wie Balkone und Erker dürfen nicht über die Baubereiche hinausragen.
  - 2.3 Unter Einhaltung der maximalen Gebäudehöhe sind die Geschosshöhen frei einstellbar.
  - 2.4 Bauvorhaben haben mindestens den MInergie-Standard einzuhalten.
  - 2.5 Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren für den Ausbau des Fridbachwegs und den Bau im Baufeld B2 sind die Lärmmissionen zu prüfen und bei Bedarf allfällige Massnahmen zum Lärmschutz vorzusehen.
3. Nutzung
  - 3.1 In den Baubereichen B1 + B2 sind Wohnnutzungen und nicht störende Betriebe zulässig. Der minimale Wohnanteil der Baubereiche B1 + B2 liegt bei 90%. Die Angaben der max. zulässigen anzurechnenden Geschossfläche der Baubereiche B1 beziehen sich auf das Bauvolumen ab dem 1. Untergeschoss, für den Baubereich B2 ab dem Erdgeschoss. Die anzurechnenden Geschossflächen im 2. Untergeschoss (Baubereich B1) respektive im 1. Untergeschoss (Baubereich B2) und in der Tiefgarage werden durch das Volumen bestimmt.
  - 3.2 Beim Salesianum sind bei den bestehenden Bauten und Anlagen Erneuerungen und Änderungen im Rahmen dermalpfliegerischer Vorgaben gestattet.
4. Aussenraum
  - 4.1 Die geschützten Bauten Salesianum mit ihrer Umgebung sollen aufgewertet und instand gestellt werden.
  - 4.2 Der Umgebungsplan vom 28. Juni 2010 ist für die weitere Bearbeitung als Konzept verbindlich und stellt einen Bestandteil dieses Bebauungsplanes dar.
  - 4.3 Mit jedem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan basierend auf dem Umgebungsplan vom 28. Juni 2010 einzureichen. Die Umgebung ist naturnah zu gestalten. Es sind vornehmlich einheimische Pflanzen zu verwenden. Rasen- und Wiesenflächen sind als artenreiche Vegetationsflächen zu erstellen und zu unterhalten.
  - 4.4 Die Umgebungsgestaltung ist mit der jeweiligen Baustappe zu realisieren. Im Bereich der geschützten Bauten Salesianum ist die Umgebungsgestaltung gemäss den Vorgaben des Umgebungsplanes und in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege zu gestalten.
  - 4.5 Die gute Einsehbarkeit und Grösse verlangen einen besonders sorgfältigen Umgang mit den Dachflächen. Die Dachaufsichten sind in die architektonische Gesamtgestaltung der Gebäude einzubeziehen. Sie sind zu begrünen, sofern diese nicht als Außenhöfläachen genutzt werden.
  - 4.6 Das auf Dach- und Bolzflächen anfallende Motorwasser ist innerhalb des Perimeters zu versickern.
5. Erschliessung
  - 5.1 Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr für die Baubereiche B1, B2 und die geschützten Bauten Salesianum ist ab dem Fridbachweg zulässig.
  - 5.2 Die Erschliessung der Besucher- und Kundenparkfelder des Salesianums ist ab der Artherstrasse für Personenkraftwagen zulässig. Die Zufahrt direkt ab der Artherstrasse ist für LKW nicht zulässig. Die Zufahrt ist gemäss den Vorgaben des Umgebungsplanes und in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege zu gestalten, die Mauern sind entsprechend anzupassen. Die Anlieferung mit LKW erfolgt ab dem Fridbachweg über die rückwärtige Zufahrtstrasse zum Salesianum.
  - 5.3 Soweit technisch möglich ist die Mauer entlang der Zufahrtstrasse möglichst niedrig zu halten und kinderfreundlich zu bauen (insb. für Reptilien mit Trockenmauern, Drahtschotterkörben oder dergleichen).
  - 5.4 Die öffentlichen Fusswege sind gemäss den Vorgaben des Umgebungsplanes und in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege zu gestalten.
  - 5.5 Der Fridbachweg ist gemäss separatem Projekt auszubauen. Er dient zukünftig als öffentliche Erschliessungstrasse für die Quartiere Untere Roostmat, Salesianum, Roost und Fridbach (Hofstrasse südlich der Einmündung Fridbachweg).
6. Parkierung
  - 6.1 Die maximal zulässige Anzahl Parkfelder für die Baubereiche B1 + B2 für Bewohner und Beschäftigte beträgt 118 Parkfelder. Für das Salesianum sind 20 Parkfelder für Bewohner und Beschäftigte zulässig.
  - 6.2 Sämtliche Parkfelder für Bewohner und Beschäftigte müssen unterirdisch in Tiefgaragen angeordnet werden.
  - 6.3 Für die Baubereiche B1 + B2 sind oberirdisch max. 10 Besucher- und Kundenparkfelder an den bezeichneten Standorten zulässig. Im Bereich des Salesianums sind oberirdisch bei öffentlich zugänglichen Nutzungen max. 10 und bei Wohnnutzungen max. 2 Besucher- und Kundenparkfelder am bezeichneten Standort zulässig. Bei ausgewiesenen Bedarf sind bei öffentlich zugänglichen Nutzungen für das Salesianum weitere Besucher- und Kundenparkfelder in der Tiefgarage zulässig.
  - 6.4 Für die minimale Anzahl zu erstellender Parkfelder für Bewohner, Beschäftigte, Besucher und Kunden gilt das Parkplatzreglement.
  - 6.5 Es sind mindestens 250 Fahrradabstellplätze zu erstellen. Mindestens 50% der minimal zu erstellenden Fahrradabstellplätze sind an gut zugänglichen Lagen, in der Nähe der Hauszugänge vorzusehen.
7. Allgemeine Bestimmungen
 

Solfern der Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften der jeweiligen Bauordnung und des Zonenplanes. Der Stadtrat kann, im Baubewilligungsverfahren kleine Abweichungen bewilligen. Eintragungen ausserhalb des Bebauungsplanperimeters sind rechtlich nicht verbindlich.