

Einfacher Bebauungsplan Ibelweg 20

im einfachen Verfahren gemäss § 40 PBG

Bestimmungen

Stand: öffentliche Auflage

Plan Nr. 7708

Datum: 27. Februar 2025

Publikation im Amtsblatt:
Öffentliche Auflage:

Nr. 2025/12 vom 20. März 2025
20. März – 22. April. 2025

Beschluss Stadtrat:

Nr. __ vom __.__.____

André Wicki
Stadtpräsident

Martin Würmli
Stadtschreiber

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Bestimmungen	3
Ziff. 1	Zweck	3
Ziff. 2	Geltungsbereich und Bestandteile	3
2.	Grundmasse und Nutzung	3
Ziff. 3	Nutzungsmass	3
Ziff. 4	Art der Nutzung	3
3.	Bebauung	4
Ziff. 5	Baubereiche	4
Ziff. 6	Fassaden	4
Ziff. 7	Dachgestaltung	4
Ziff. 8	Zugänge	4
4.	Erschliessung und Mobilität	4
Ziff. 9	Arealerschliessung	4
Ziff. 10	Autoarmes Wohnen und Arbeiten	4
Ziff. 11	Mobilitätskonzept	4
Ziff. 12	Parkierung	5
Ziff. 13	Veloabstellplätze	5
5.	Freiraum	5
Ziff. 14	Gestaltungsgrundsätze Freiraum	5
Ziff. 15	Freiraumtypologien	5
Ziff. 16	Spiel- und Freifläche	5
6.	Ver- und Entsorgung	6
Ziff. 17	Retention und Versickerung	6
Ziff. 18	Abfallwirtschaft	6
7.	Schlussbestimmungen	6
Ziff. 19	Inkrafttreten	6

1. Allgemeine Bestimmungen

Ziff. 1
Zweck

1. Der einfache Bebauungsplan «Ibelweg 20» sichert die städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Qualitäten aus dem Richtprojekt vom 17. September 2024 inkl. Anpassungen vom 21. Oktober 2024.

Ziff. 2
Geltungsbereich und Bestandteile

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (Bebauungsplanperimeter) ist im zugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500 festgelegt.
2. Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplans «Ibelweg 20», Plan Nr. 7708, bilden die nachfolgenden Bestimmungen mit dem dazugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500.
3. Das Richtprojekt vom 17. September 2024 inkl. Anpassungen vom 21. Oktober 2024 ist für die Beurteilung der gestalterischen Qualität der Bauten, Anlagen und Freiräume und deren Einpassung in die bauliche 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. Für die gestalterische Beurteilung wesentlicher Abweichungen ist die Stadtbildkommission beizuziehen.
4. Das Mobilitätskonzept vom 14. Januar 2025 ist bezüglich autoarmen Wohnens und Arbeitens wegleitend und dient zur Erläuterung der Planungsabsichten.
5. Soweit diese Vorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die jeweils gültigen Bau- und Zonenvorschriften der Stadt Zug und die jeweils gültigen Vorschriften des kantonalen Planungs- und Baurechts.

2. Grundmasse und Nutzung

Ziff. 3
Nutzungsmass

1. In den jeweiligen Baubereichen gelten folgende Grundmasse:

Baubereich	Anzahl Vollgeschosse	Attikageschoss	max. AZ	max. aGF
A	5	Ja		
B	2	Nein		
A+B			1.20	3'279.60 m²

Ziff. 4
Art der Nutzung

1. Die zulässige Nutzung der Baubereiche A und B richtet sich nach den jeweils gültigen Bau- und Zonenvorschriften der Stadt Zug.

3. Bebauung

Ziff. 5

Baubereiche

1. Oberirdische Bauten dürfen nur innerhalb der im Situationsplan festgelegten Baubereiche A und B erstellt werden.
2. Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten dürfen nur innerhalb der im Situationsplan festgelegten Baubereiche A und B erstellt werden. Unterirdische Bauten dürfen über dem gestalteten Terrain nicht in Erscheinung treten.
3. Klein- und Anbauten sowie Veloabstellplätze sind ausserhalb der Baubereiche zulässig. Sie sind auf ein Minimum zu beschränken und auf die Umgebungsgestaltung abzustimmen.

Ziff. 6

Fassaden

1. Die Fassaden sind fein gegliedert und strukturiert und weisen insgesamt eine besonders gute Gestaltung auf.
2. Innerhalb des Baubereichs A ist auf der Südseite eine durchgehende Balkonschicht ab dem 3. bis zum 5. Vollgeschoss zu realisieren.

Ziff. 7

Dachgestaltung

1. Die Hauptdächer in den Baubereichen A und B sind mit einem Flachdach auszugestalten.
2. Flachdächer sind in den nicht begehbaren Bereichen zu begrünen, auch wenn die Flächen energetisch genutzt werden. Wegleitend ist die SIA-Norm SN 564 312 Begrünung von Dächern.
3. Das Attikageschoss im Baubereich A muss optisch als auf dem Flachdach aufgesetztes, zusätzliches Geschoss wahrnehmbar sein.

Ziff. 8

Zugänge

1. Die Gebäudehauptzugänge der Baubereiche A und B sind, an den im Situationsplan schematisch bezeichneten Lagen, zu erstellen.

4. Erschliessung und Mobilität

Ziff. 9

Arealerschliessung

1. Die Erschliessung des Grundstücks erfolgt von Westen über den Ibelweg (Strassenparzelle Nr. 2655).

Ziff. 10

Autoarmes Wohnen
und Arbeiten

1. Innerhalb des Geltungsbereichs ist autoarmes Wohnen und Arbeiten zu realisieren.
2. Die dafür wegleitende Grundlage bildet das Mobilitätskonzept vom 14. Januar 2025.

Ziff. 11

Mobilitätskonzept

1. Das Mobilitätskonzept vom 14. Januar 2025 stellt in Bezug auf autoarmes Wohnen und Arbeiten eine wegleitende Grundlage für die Erteilung einer Baubewilligung dar.
2. Zur Kontrolle der Massnahmen führt die Grundeigentümerschaft ein Monitoring/Controlling innerhalb der ersten zwei Betriebsjahre durch.
3. Zeigt das Monitoring/Controlling auf, dass das anvisierte Ziel des autoarmen Wohnens und Arbeitens nicht erreicht wurde, sind in Abstimmung mit dem Baudepartement Anpassungen vorzunehmen.

Ziff. 12 Parkierung	1. Es sind 9 Parkplätze zu erstellen. 2. Von den zu erstellenden Parkplätzen kann ein Anteil ausserhalb des Geltungsbereichs angeordnet werden. Diese müssen auf einem nahliegenden und zu Fuss erreichbaren Grundstück bereitgestellt und rechtlich gesichert werden. 3. Die innerhalb des Geltungsbereichs angeordneten oberirdischen Parkplätze sind mit sickerfähigen Belägen auszugestalten.
Ziff. 13 Veloabstellplätze	1. Es sind insgesamt 133 Veloabstellplätze zu erstellen. Abweichungen sind gestützt auf die effektive Anzahl Zimmer gemäss Baueingabeprojekt im Baubewilligungsverfahren zulässig. 2. Langzeitabstellplätze für Bewohnende sind im Gebäude an gut zugänglicher Lage anzuordnen. 3. Kurzzeitabstellplätze für Besuchende sind, an den im Situationsplan schematisch bezeichneten Lagen nahe den Gebäudezugängen, anzuordnen und auf die Freiraumgestaltung abzustimmen. Sie sind mit Haltevorrichtungen auszurüsten.
Ziff. 14 Gestaltungsgrundsätze Freiraum	5. Freiraum 1. Es ist eine über den gesamten Geltungsbereich abgestimmte besonders gute Aussenraumgestaltung gemäss Richtprojekt vorzusehen, mit hoher Qualität bezüglich des Aufenthalts, Ökologie und Klimaverträglichkeit. 2. Für die Begrünung sind standortgerechte und vorzugsweise einheimische Pflanzen zu verwenden. 3. An den im Situationsplan schematisch bezeichneten Lagen sind mindestens 80 % der hochstämmigen Bäume zu pflanzen. 4. 5 hochstämmige Bäume am Ibelweg sind an den schematisch bezeichneten Lagen zu pflanzen.
Ziff. 15 Freiraumtypologien	1. Befestigte Flächen sind mit einem Hartbelag zu gestalten. 2. Chaussierte Flächen sind sickerungsfähig auszugestalten. Darin ist die Spiel- und Freifläche anzuordnen. 3. Begrünte Flächen sind gestützt auf das Richtprojekt zu bepflanzen.
Ziff. 16 Spiel- und Freifläche	1. An der im Situationsplan bezeichneten Stelle sind Spiel- und Freiflächen im Ausmass von mindestens 15 % der anzurechnenden Landfläche mit Sitzgelegenheiten und einer besonders guten Aufenthaltsqualität zu erstellen. Die Anlagen sind auf die Bedürfnisse unterschiedlicher Alters- und Benutzergruppen abzustimmen. Die Spiel- und Freiflächen sind in die gesamthafte Umgebungsgestaltung einzubinden.

6. Ver- und Entsorgung

Ziff. 17

Retention und
Versickerung

1. Das Areal ist im Trennsystem zu entwässern.
2. Das anfallende Regenwasser ist in erster Priorität im Planungsgebiet zu versickern. In zweiter Priorität ist das anfallende Regenwasser über Retentionsanlagen zurückzuhalten.
3. Bäume und begrünte Umgebungsflächen sind primär natürlich zu bewässern.

Ziff. 18

Abfallwirtschaft

1. Im Baubewilligungsverfahren sind die geeigneten Standorte für eine Entsorgungsstelle für Grünabfälle nachzuweisen.

7. Schlussbestimmungen

Ziff. 19

Inkrafttreten

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