

Ordentlicher Bebauungsplan "Im Blatt"

1:500

Vom Gemeinderat verabschiedet am: 12. Dezember 2017
Der Gemeindepräsident:
Roger Bosshart

Die Gemeindegeschreiberin:
Melanie Imfeld

Von der Baudirektion vorgeprüft am: 4. April 2018
Der Baudirektor:
Urs Hürlimann

1. Öffentliche Auflage vom 9. November 2018 bis 10. Dezember 2018
Publiziert im Amtsblatt:
45/46 9.11.2018/16.11.2018
Beschneigt von der Abteilung Planung Bau

An der Urnenabstimmung beschlossen am: 27.9.2020
Der Gemeindepräsident:
[Signature]
2. Öffentliche Auflage vom 3.6. bis 22.6.22
Publiziert im Amtsblatt:
Beschneigt von der Abteilung Planung Bau
[Signature] [Signature]
Vom Regierungsrat des Kantons Zug genehmigt am: 27. JUNI 2023
Zug, 27. JUNI 2023
[Signature] [Signature]

Legende

Inhalt des Beschlusses

Perimeter

A

Baubereich Hauptbaute

Baubereich Nebenbaute

Baubereich Zivilschutzraum

←→

Zu- / Wegfahrt Areal / Notzufahrt

P

Oberirdische Parkplätze

P

Parkhaus

Erweiterung Parkhaus

V

Veloabstellplatz

Erschliessungsfläche

Erschliessungsweg

Hausdurchgang

Durchgangsöffnung

Gestalteter Freiraum

Private Gärten

Spiel- und Begegnungsbereich

E

Entsorgungsstelle

Informationsinhalt

Bestehende Gebäude

Genehmigte Baulinien

Sichtfelder

Erschliessungsfläche Schräglift

Ein- /Ausfahrt Parkhaus

Zivilschutzraum

Wildhecke



Bestimmungen

- Zweck

1. Der Bebauungsplan "Im Blatt" bezweckt:
 - den Erhalt der einheitlichen Siedlungstypologie mit Terrassenhäusern,
 - eine gute ortsbauliche Einordnung aller Bauten und
 - eine verbindliche und detaillierte Regelung der baulichen Anpassungen und Erweiterungen

Bebauung

2. Bauten, Anlagen und Freiräume sind sowohl für sich als auch im Gesamtzusammenhang besonders gut zu gestalten.

3. Hauptbauten dürfen nur innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche A-G und G+ erstellt werden. Die Geschosse müssen jeweils rückwärtig um 5.50 - 6.50 Meter zurückversetzt sein. Ausgenommen davon ist das Erdgeschoss sowie der Baubereich G+.

4. In den Baubereichen A-F gilt die im Bebauungsplan dargestellte Zahl der Geschosse respektive Stufen entsprechend der Parzellierung beim Erlass des Plans. Diese Geschosszahl ist bei Erneuerungen einzuhalten.

5. Es sind nur Flachdächer zulässig.

6. Zwei oder mehrstöckige Wohnungen sind zulässig.

7. Im Baubereich G und G+ ist eine Parkierungsanlage möglich. Die beim Erlass des Plans erstellte Anlage kann beibehalten oder wiederaufgebaut und im festgelegten Bereich G+ um ein Geschoss erweitert werden.

8. Die hellen Dachblenden der Terrassen sind als einheitliches Gestaltungselement, wo noch vorhanden, zu erhalten.

9. Auf den westlichen Terrassen der Wohnungen sind verglaste Nebenbauten, wie z.B. Wintergärten, im Ausmass von max. 24 m² Grundfläche pro Terrasse zulässig. Sie sind mit anthrazitfarbenem Metall zu konstruieren und haben sich gestalterisch gut in die Bebauung einzuordnen.

10. In den Baubereichen Nebenbauten sind Nebenbauten, wie z.B. Wintergärten, im Ausmass von max. 48 m² Grundfläche zulässig. Wohnnutzungen sind nicht zulässig. Die Nebenbauten sind mit anthrazitfarbenem Metall zu konstruieren und haben sich gestalterisch gut in die Bebauung einzuordnen. Nebenbauten haben einen Grenzabstand von 2.50 m einzuhalten. Er kann mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn verringert oder ganz aufgehoben werden. Gegenüber der im Bebauungsplan ausgeschiedenen Erschliessungsfläche Grundstück Nr. 585 ist kein Grenzabstand einzuhalten.

11. In den Baubereichen Nebenbauten gemäss Bebauungsplan sind nur Kleinbauten und Anbauten im Sinne der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz zulässig.

12. Bei Fassadensanierungen ist bezüglich Material- und Farbwohl auf das ursprüngliche Konzept des Architekten Fritz Stucky sowie auf die angrenzenden Bauten Rücksicht zu nehmen. Wesentliche Elemente sind die hellen geradlinigen Terrassenrinnen und die eher dunkel gehaltenen Fassaden.

Nutzungen

13. Die Baubereiche A-F sind für das Wohnen sowie für nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

14. Die Umnutzung von bestehenden Abstell- und Installationsräumen sowie Vorräumen (nicht öffentliche Hausdurchgänge) innerhalb der Baubereiche Hauptbauten für Zwecke gemäss Ziffer 1. hiervor ist soweit möglich, als die allgemeinen Anforderungen an die Wohnhygiene bzw. die allgemeinen Anforderungen an Arbeitsplätze es erlauben.

15. Im Gebäude des Baufelds G und G+ darf nur parkiert werden. Wohnnutzungen sind unzulässig.

Erschliessung

16. Die Zu- und Wegfahrt darf nur an der bezeichneten Stelle erfolgen.

17. Parkplätze dürfen nur an den im Plan bezeichneten Stellen realisiert werden. Es sind maximal 97 Parkplätze zulässig.

18. An den bezeichneten Stellen sind gut zugängliche Veloabstellanlagen vorhanden und dauernd diesem Zwecke zu erhalten.

19. Der Schräglift ist beizubehalten, dauernd zu erhalten und bei Bedarf im Rahmen privater Vereinbarungen der Berechtigten neu zu erstellen.

20. Die Durchgangsbreite, der im Plan bezeichneten Hausdurchgänge von minimal 1.20 m muss zu jeder Zeit freigehalten werden. Private Möblierungen sind zulässig, sofern sie die erforderliche Durchgangsbreite nicht beeinträchtigen.

21. Die Breite der Durchgangsöffnungen muss mindestens 1.20 m betragen. Diese sind grösstenteils transparent auszuführen.

22. Die im Plan bezeichneten Erschliessungswege ausserhalb der Baubereiche müssen eine Breite von mind. 1.80 m aufweisen. Bei Treppenanlagen gilt eine Mindestbreite von 1.20 m.

23. Erschliessungsflächen, Erschliessungswege, Hausdurchgänge und der Schräglift müssen allgemein zugänglich sein.

24. Vordächer oder ähnliche ausragende Bauteile über Durchgangsöffnungen und weiteren Hauseingängen auf den Nord- sowie Südfassaden der Baubereiche Hauptbaute sind nicht zulässig.

Freiraum

25. Die im Plan bezeichneten gestalteten Freiräume sind zu erhalten. Die Grünflächen sind mit standortgerechten, einheimischen Pflanzen zu versehen.

26. Der im Plan bezeichnete Spiel- und Begegnungsbereich ist mit kinderfreundlichen Spielgeräten und Sonnenschutz auszustatten, sowie außenhaltsfreundlich und flexibel nutzbar auszugestalten. Er ist mehrheitlich zu begrünen. Für die Begrünung sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Bei einer Erweiterung des Parkhauses ist der Spiel- und Begegnungsbereich im gleichen oder grösseren Ausmass wieder zu realisieren.

27. Die Flachdächer (inkl. Einstellhalle) können, soweit sie nicht als Terrasse oder als Zugänge zu technischen Einrichtungen genutzt werden, mit energietechnischen Anlagen belegt werden.

Ver- und Entsorgung

28. Im bezeichneten Bereich ist eine gemeinsame Entsorgungsstelle vorhanden und dauernd zu diesem Zwecke zu erhalten.

Schlussbestimmungen

29. Sofern dieser Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gilt die Bauordnung der Gemeinde Neuheim. Der Gemeinderat kann im Sinne von § 57 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 1. Januar 2019 (VPBG) Ausnahmen gestatten.

Grösse: 60/84
Plattfile: P:\422neuheim\08 Bebauungsplan Im Blatt\Neuheim_Bebauungsplan_Im Blatt_plattfile.dwg

Gez.: aw
Dat.: 11.09.2019, rev. 16.08.2023

Kontr.: JM

Remund + Kuster

Churerstrasse 47
Postfach 147
8808 Pfäfersen 52

Tel 055 415 00 15
info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch

Büro für Raumplanung AG