

Ordentlicher Bebauungsplan Öffentliche Auflage

Nr. 26 - Hammer, 1:500

Vom Gemeinderat verabschiedet am: 14. Januar 2025

Kantonale Vorprüfung am: 10. April 2025

1. Öffentliche Auflage vom... bis... Publiziert im Amtsblatt Nr. ... Bescheinigt von der Abteilung Planung und Hochbau

Vom Gemeinderat beschlossen am: ... Der Gemeindepräsident: ... Der Gemeindevorstand: ...

2. Öffentliche Auflage vom... bis... Publiziert im Amtsblatt Nr. ... Bescheinigt von der Abteilung Planung und Hochbau

Genehmigt am: ...

Beschlussinhalt

Perimeter Geltungsbereich

- Baubereiche: B1 (Baufeld B1, Hammergut), B2 (Baufeld B2, Hammer), B3-F (Baubereiche für Hauptgebäude A bis F), Dachform, Zwangsbaulinie Hofensembles, maximale Gebäudegrösse, U1/U2 (Unterniveaubauten)

Erschliessung

- Verkehrsbereich V1 (Haupterschliessung), V2 (Notzufahrt/Anlieferung), temporäre Parkierung, öffentliche Fuss- und Fahrweg, öffentliche Fussweg, Veloabstellplätze, Feuerwehrtzufahrt, Zugang zu Fussgehende in Tiefgarage, Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage, Notzufahrt, Arealzufahrt

Grün- und Freiflächen

- G1 (Grünbereich G1, Höfe Hammergut), G2 (Grünbereich G2, Gartenanlage Hammergut), G3 (Grünbereich G3, Gartenanlage Villa Hammer), Grünbereich B, Grünbereich C (Wiesland), Hochstammabäume

Ver- und Entsorgung

- E (Entsorgungsstelle), Retention

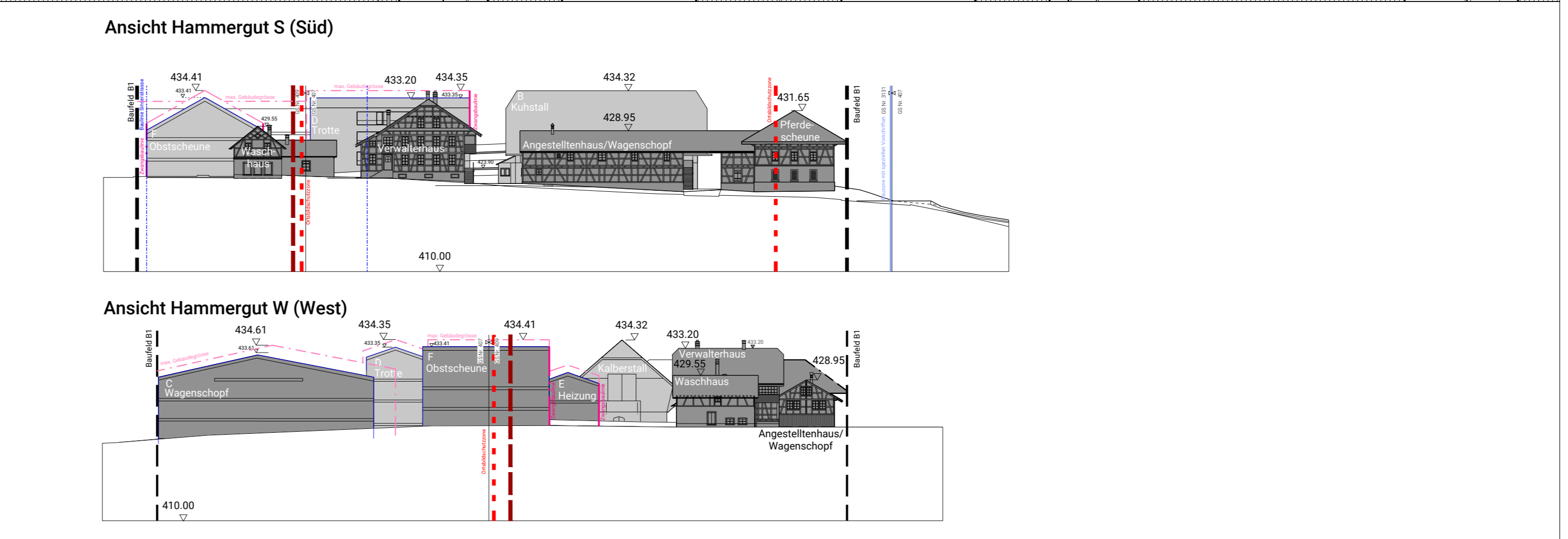
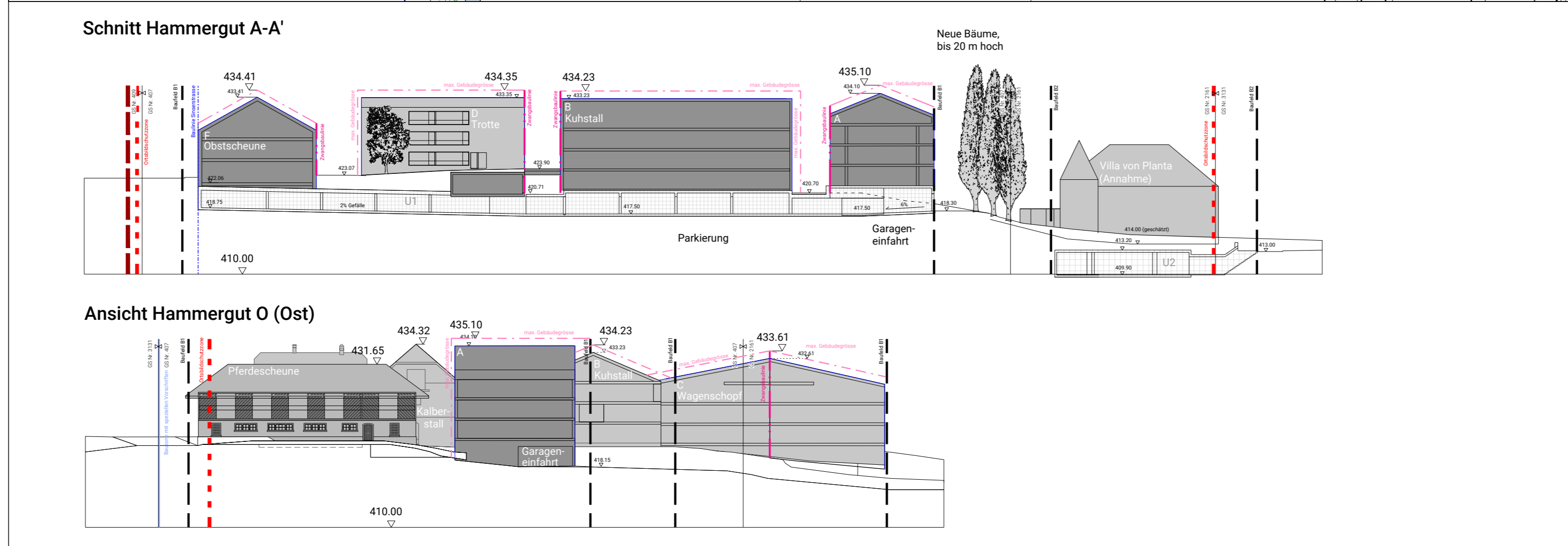
Informationsinhalt

- Bestehende Bauten, Bestehende Bauten innerhalb des Geltungsbereichs, Bestehende Untergeschosse, Gewässer, Wald, Ortsbildschutzzone Hammergut, Bauzone mit speziellen Vorschriften, Baulinien (rechtskräftig), Baulinien Nationalstrassen, Schnittlage

Planinformationen: Datum: 27. Mai 2025, Auftrag: 315/02.26, Kontrolliert: LS, Gezeichnet: LB/AG, Grösse: 75/126

Plangrundlage: Digitale Vermessungsdaten, Anre für Grundbuch und Geoinformation Zug, 14.02.2024

Plansteller: R+K Raumplanung AG, Poststrasse 4, 8808 Pfäfers SZ, Im Aue 3, 7304 Mosenfeld GR, Oberaltstrasse 81, 6450 Andermat UR



Bestimmungen

A Einleitende Bestimmungen

Art. 1 Zweck: Der Bebauungsplan Hammer legt die wesentlichen Rahmenbedingungen für den Erhalt und die bauliche Weiterentwicklung des historisch wertvollen Gebäudeensembles des Gutsbetriebs «Hammergut» und der Villa «Hammer» in der Bauzone mit speziellen Vorschriften Hammergut (BvV) fest.

B Baubereiche, Grundmasse und Gestaltung

Art. 2 Bestandteile: Der Bebauungsplan Hammer besteht aus dem Situationsplan, dem Schnitt A-A', den Ansichten Ost, Süd und West sowie den Bestimmungen. Der Erläuterungsbericht ist orientierender Bestandteil des Bebauungsplans. Art. 3 Geltungsbereich: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Hammer ist im Situationsplan festgehalten. Art. 4 Hochbauten: Hochbauten sind ausschliesslich in den Baufeldern B1 und B2, unter Erhalt der geschützten Gartenanlagen, zulässig. Art. 5 Baufelder B1 und U1: B1, Baufeld Hammergut (Gutsbetrieb, Hofensembles); Zulässige Nutzungen: Wohnen, Dienstleistung, stilles Gewerbe, öffentliche Nutzungen. Art. 6 Baufelder B2 und U2: B2, Baufeld Hammer (Villa von Planta); Zulässige Nutzungen: Wohnen, Dienstleistung, stilles Gewerbe, öffentliche Nutzungen. Art. 7 Baubereiche: Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der Baubereiche für Hauptgebäude erstellt werden. Art. 8 Grundmasse: Für die Baubereiche A bis F sind folgende anzurechnende Geschossflächen, maximalen Vollgeschosse, maximalen Höhenkoten (m ü. M.) für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion im Sinne von § 31 der Verordnung des Planungs- und Baugesetzes (V PBG) einzuhalten.

Table with 4 columns: Baubereich, maximale anzurechnende Geschossfläche, maximale Anzahl Vollgeschosse, and two columns for maximale Höhenkoten (First and Traufe).

Art. 9 Zwangsbaulinie Hofensembles: Werden auf dem Lötchert der Zwangsbaulinie Hofensembles Bauten und Anlagen erstellt, müssen sie mit der Fassade an die Baulinie gestuft werden. Art. 10 maximale Gebäudegrösse: Die maximale Gebäudegrösse begrenzt die maximale Ausdehnung des Gebäudes. Art. 11 Gestaltung: Alle Bauten, Anlagen und Freiflächen sind sowohl für sich als auch im städtebaulichen Gesamtzusammenhang besonders gut zu gestalten. Art. 12 Arealzufahrt und Erschliessung: Die Arealzufahrt durch den motorisierten Individualverkehr darf nur an der bezeichneten Stelle erfolgen. Art. 13 Verkehrsbereich V1: Der Verkehrsbereich V1 dient der Zufahrt und Anlieferung zum Hammergut und zur Villa Hammer. Art. 14 Verkehrsbereich V2: Der Verkehrsbereich V2 dient der Notzufahrt und Anlieferung zum Hammergut. Art. 15 Parkierung: Die Zu- und Wegfahrten zu den Tiefgaragen haben an den bezeichneten Lagen zu erfolgen. Art. 16 Veloabstellplätze: An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind insgesamt mindestens 17 Veloabstellplätze zu erstellen. Art. 17 Fusswege: Die im Situationsplan bezeichneten öffentlichen Fuss- und Fahrwege sowie deren Anschlusspunkte an das übergeordnete Netz sind sicherzustellen.

D Grün- und Freiflächen

Art. 18 Allgemeine Bestimmungen: Die Grünbereiche sind generell von Bebauung freizuhalten. Art. 19 Umlegung: Für die Bepflanzung sind standortgerechte und einheimische Arten zu verwenden. Art. 20 Grünbereich G1: Der Grünbereich G1 umfasst die Hofräume des Hammerguts (Wirtschaftshöfe). Art. 21 Grünbereiche G2 und G3: Die Grünbereiche G2 und G3 mit den darin legenden Naturobjekten sind erhaltend zu pflegen. Art. 22 Grünbereich B: Der Grünbereich B umfasst landwirtschaftlich genutztes Wiesland und Baumbestand entlang der Lorze.

E Ver- und Entsorgung

Art. 23 Umgebungsplan: Der zusammen mit dem Bebauungsplan eingereichte Umgebungsplan von Schweingruber Zulauf, Landschaftsarchitekten aus Zürich, definiert die Leitlinien der Umgebungsplanung, die terrestrische Vernetzung, die Planungen sowie die Pflege und Bewirtschaftung. Art. 24 Entsorgungsstelle: An der im Situationsplan bezeichneten Stelle sind Entsorgungsstellen einzurichten. Art. 25 Retention: An der im Situationsplan bezeichneten Stelle ist ein Retentionsbecken zu erstellen und erhalten.

F Schlussbestimmungen

Sofern dieser Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften der kommunalen Nutzungsplanung und der übergeordneten Gesetzgebung. Der Gemeinderat kann im Sinne von § 57 V PBG Ausnahmen gestatten.