



# Bebauungsplan 2010 Geschäftsdorf Kern Rotkreuz Süd

1:500

Plan Nr.: 1022.1  
 Ersetzt: Bauabwägungsplan mit den Plänen „Baubereiche und Geschosse“, sowie „Nutzung Erdgeschoss und Untergeschoss, Erschliessung und Parkierung“, beschlossen im Gemeindeparlament am 1. Juli 1993 (Genehmigung durch den Regierungsrat am 23. Oktober 1993).  
 Sonderbauvorschriften (SBV), beschlossen im Gemeindeparlament am 1. Juli 1993 (Genehmigung durch den Regierungsrat am 23. April 1993) mit den Änderungen vom 13. Juni 1993 (Genehmigung durch den Regierungsrat am 12. Dezember 1993).  
 Datum: 31.7.2009, rev. 30.11.2009, 11.1.2010, 14.9.2010

Vom Gemeinderat beschlossen am: Der Gemeindevorstand:  
 Der Gemeindevorstand: Der Gemeindevorstand:

Von der Baudirektion / Amt für Raumplanung vorgeprüft am: Der Baudirektor / Der Kantonsplaner:

1. Publikation im Amtsblatt: 1. Öffentliche Auflage auf der Bauabteilung

Nr.: 49/2026 Vom: 10. Dez. 2010  
 Vom: 10. Dez. 2010 Bis: 10. Okt. 2011

Vom Gemeinderat beschlossen am: 25. JAN. 2011  
 Der Gemeindevorstand: Der Gemeindevorstand:

2. Publikation im Amtsblatt: 2. Öffentliche Auflage auf der Bauabteilung

Nr.: Vom:  
 Vom: Bis:

Vom Regierungsrat / Von der Baudirektion des Kantons Zug genehmigt am:

2 & MP2, 2011

## Legende

### Inhalt des Beschlusses

	Perimeter		Fussweg
	Baubereich mit 5 Geschossen		Fussweg und Erschliessung
	Baubereich mit 4 Geschossen		Oberirdische Parkplätze
	Baubereich mit 3 Geschossen		Arkadenbaulinie
	Baubereich mit 2 Geschossen		Zus.hängende Parkierung im UG
	Baubereich mit 1 Geschoss		Zu-/Wegfahrten
	Erschliessungsfäche		Hochstammblume
	Vordach		

### Information

	Gebäude realisiert gem. BBP		best. Gebäude ausserhalb Perimeter
	best. Gebäude innerhalb Perimeter		Bushaltestelle

Die kantonalen Baulinien innerhalb des Bebauungsplan-Perimeters sind im separaten Baulinienplan „Baulinienplan-Änderung Geschäftsdorf Kern Rotkreuz Süd, Kantonsstrasse B“ des Tiefbauamtes ersichtlich.

## Sonderbauvorschriften

- Ziel, Zweck**
- Der Bebauungsplan „Geschäftsdorf Kern Rotkreuz Süd“ bezweckt die bauliche Erneuerung des alten Dorfkerns von Rotkreuz nach einheitlichen Plänen und die Schaffung eines attraktiven Dorfkerns nach den Bedürfnissen der Gemeinde. Angestrebt wird ein vielfältiges Angebot verschiedener Nutzungen mit Wohnungen, Arbeitsplätzen, Dienstleistungsbetrieben und nichtstörenden Gewerbebetrieben sowie die Gestaltung attraktiver Plätze und Freiräume.
- Übergordnetes Recht**
- Soweit besondere Bestimmungen in den Sonderbauvorschriften fehlen, gelten die gemeindliche Bauordnung und die anderen einschlägigen baurechtlichen Erlasse zur Anwendung.
- Baubereiche, Bauvolumen, Baufüllen**
- Das zulässige Bauvolumen ergibt sich aus der Begrenzung der Baubereiche und der zulässigen Zahl der Geschosse oder der Begrenzung der Gebäudehöhe.
  - Die Gebäude können bis an die Begrenzung der Baubereiche gestellt werden. Wo eine Pflichtbaulinie festgelegt ist, sind die Gebäude mit ihrer strassenseitigen Fassade auf diese zu stellen.
- Grenzbau**
- Innerhalb eines Baubereiches besteht Grenzbauflicht vorbehaltlich der „Wegleitung der Feuerpolizei“.
  - Vorhalten bleiben Ausnahmen, wenn zwei benachbarte Grundstücke nicht gleichzeitig überbaut werden.
  - Gegenüber Grundstücken ausserhalb des Planungsbereiches gelten die üblichen nachbarschaftlichen Vorschriften (z.B. Nahrungsbereiche mit Zustimmung der Nachbarn).
- Ausnahmen für die Baubereiche**
- Der Gemeinderat kann im Rahmen der Bauprojektgenehmigung leichte Baubereichsüberschreitungen bewilligen, wenn:
    - dadurch keine Mehrnutzung erreicht wird
    - Abstände zu Nachbargrundstücken nicht verringert werden, es sei denn, die Zustimmung der Nachbarn liegt vor
    - sich gesamtstraf eine dem Bebauungsplan entsprechende architektonisch gute Lösung ergibt.
  - Ausserhalb der Baubereiche sind Einfamilienbauten und Anlagen für Paragestaltungen gestattet.
- Volgeschosse, Geschosshöhen, Dachgeschosse**
- Die im Plan festgesetzten Vollgeschosse und Gebäudehöhen sind einzuhalten. Sie gelten als Maximalmass. Im Baubereich des Bahnhofs sind im südlichen Teil gemäss der im Plan bezeichneten Baubereichfläche 2 bis 4 Vollgeschosse zulässig.
  - Die zulässige Gebäudehöhe ergibt sich aus der Zahl der Vollgeschosse, gemessen ab Strassenniveau, Kantonsstrasse (Trottoir) +/- 20 cm.
    - a) im Erdgeschoss ist eine Mindestgeschosshöhe von 4 m und eine max. Geschosshöhe von 4,5 m OK-OK einzuhalten.
    - b) Ausnahme: Auf den GS Nr. 62 und 774 ist die maximale Geschosshöhe im EG auf 4,0 m OK-OK begrenzt.
    - c) Der Dachrand darf das oberste Vollgeschoss um 0,5 m überragen. Technische Aufbauten (Lift, Sollektroden, etc.) dürfen den Dachrand nicht mehr als 0,5 m überragen.
    - d) Geneigte Dächer dürfen am höchsten Punkt die oberste Decke um max. 1,0 m überragen.
- Bestehende Gebäude gemäss Plan**
- Für die im Plan bezeichneten „bestehenden Gebäude“ ist das bestehende Volumen gewährleistet. Bauliche Veränderungen an den bestehenden Gebäuden sind gestattet für gestalterische Verbesserungen an Fassade und Dach.
- Übrige bestehende Bauten**
- Bei den bestehenden Gebäuden innerhalb der Baubereiche, die den Sonderbauvorschriften widersprechen, ist der Unterhalt sowie Umbau gewährleistet. Auf- und Anbauten sind nur unter Berücksichtigung der zulässigen Geschosshöhe und in geringfügigem Ausmass möglich, wenn sie nicht mehr als 10% der bestehenden Bruttogeschosshöhe bzw. des bestehenden Volumens betragen. Ersatzbauten sind nicht gestattet.
- Arkadenbereich**
- Innerhalb der Arkadenbereiche gemäss Plan sind im EG Arkaden von mind. 2,50 m Breite freizuhalten und als öffentliche Fussgängerverbindungen zu gestalten, die nicht als Verkehrsfläche verwendet werden dürfen.
  - Wird der Arkadenbereich auf Kosten des Baubereiches vergrössert, bleibt dieser Bereich privat nutzbar.
- EG-Niveau**
- Das EG-Niveau richtet sich nach dem Niveau der Kantonsstrasse (Trottoirhöhe), +/- 20 cm.
  - Der Gemeinderat kann ausnahmsweise geringe Abweichungen im Rahmen der Bauabwägungen gestatten. Die Fussgängerbereiche Arkaden, Trottoir, Fussgängerverbindungen, Zugänge zu den Läden müssen aber durchgehend stufenlos und rollstuhlgängig benutzbar sein.
- Vordächer**
- Die im Plan festgelegten Vordächer sind mind. 1,50 m breit zu erstellen.
- Umgebungsgestaltung**
- Für Plätze, Wege und Durchgänge, die der Öffentlichkeit zugänglich sind, und soweit es sich nicht um Kantonsstrassenanteile handelt, legt der Gemeinderat Baueigent, Bepflanzung und Ausstattung im Rahmen der Bauprojektgenehmigung nach einheitlichen Kriterien fest.

- Obergeschoss-Nutzungen**
- Ca. 1/3 der Geschossfäche eines Gebäudes sind zu Wohnzwecken zu nutzen, soweit dies aus wohngyrischen Gesichtspunkten und aufgrund der Lärmchutzanforderungen möglich ist.
- Erdegeschoss-Nutzungen**
- Im Erdgeschoss der Baubereiche sind nicht oder nur mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Ladenbetriebe, öffentliche und kulturelle Nutzungen gestattet.
  - Ausser an den im Plan bezeichneten Stellen sind entlang öffentlicher Strassen und Fussgängerbereiche von den zulässigen Nutzungen ausgenommen:
    - Lagerflächen
    - Parkplätze
    - Wohnungen
    - Fensterlose oder sonst wie abweisend gestaltete Fassaden oder Wände.
- Gebäudegestaltung**
- Materialien und Formen der Bauten entlang der Kantonsstrasse und am Kreuzplatz sind so aufeinander abzustimmen, dass ein einheitliches Gesamtbild entsteht. Die Detailgestaltung, insbesondere die Fassadengestaltung, ist individuell zu variieren. Der Gemeinderat koordiniert die Gestaltung der Bauten.
- Einheitliche Gestaltung im Kreuzplatz**
- Für die einheitliche Gestaltung des Kreuzplatzes soll in Absprache mit Gemeinde / Kanton ein hochwertiges Gesamtkonzept erarbeitet werden.
  - Das Gesamtkonzept der Gestaltung des Kreuzplatzes soll auch die Gestaltung der Freiräume im Kontext zur Bebauung aufgreifen.
  - Die Bauten am Kreuzplatz sind in verschiedenen, aufeinander abgestimmten Rottönen zu halten.
- Kulturobjekt „Rotes Kreuz“**
- Die Verschiebung und Neuplatzierung des Kulturobjektes „Rotes Kreuz“ ist in Absprache mit der Kant. Denkmalpflege zu planen und zu gestalten.
- Straßenverkehrsplanung**
- Die Strassenverkehrsplanung dient als durchgehende Zufahrtsstrasse mit einer Ein- und Ausfahrt vom Kreuzplatz in die Kantonsstrasse.
  - Sie ist bei Neubauten in den betreffenden Abschnitten mit 5 m Breite zu erstellen. Die betroffenen Strassenansätze innerhalb des Perimeters halten die entsprechende Strassenfläche zur Verfügung zu stellen.
- Parkplätze**
- Für die Berechnung und Realisierung der erforderlichen Parkplätze sind die Bestimmungen der kommunalen Bauordnung massgebend.
    - Auf GS Nr. 62 sind minimal 18 Parkplätze zu erstellen
    - Auf GS Nr. 774 sind minimal 12 Parkplätze zu erstellen
    - Auf den GS Nr. 64, 742 und 666 sind zusammen minimal 10 Parkplätze zu erstellen
  - Ergeben sich bei einem Bauprojekt bei der gemäss Bauordnung mindestens zu realisierenden Parkplatzzahl Mehrflächen gegenüber der im UG dargestellten Parkplatzzahl, so kann der Gemeinderat eine Abgeltung bewilligen, wenn auch auf benachbarten Grundstücken keine Realisierung gemäss Plan möglich ist.
  - Die Parkplätze sind wie folgt zu realisieren:
    - a) offene Kurzparkzonen gemäss Plan
    - b) geringe erforderliche Parkplätze im Untergeschoss gemäss Plan
    - c) anfallige weitere nach Bauordnung erforderliche Parkplätze sind abzugelten.
  - Weitlich des Untergeschosses und südlich der Kantonsstrasse sind die im UG zu realisierenden Parkplätze bezüglich Lage und Anordnung frei bestimmbar (keine Darstellung im Bebauungsplan).
  - Die Kurzparkzonen sind als solche zu bezeichnen und zu bewirtschaften. Die oberirdischen Parkplätze sind gestalterisch in die Umgebung einzugliedern.
  - Entlang der Kantonsstrasse und in weiteren geeigneten Orten (insb. am Bahnhofplatz) sind Rad-Standplätze zu markieren.
- Realisierung des Parkierungsgeschosses im UG**
- Die im Plan festgelegten gemeinsamen Ein-/Ausfahrten ab Kantonsstrasse sind verbindlich. Der Gemeinderat kann Provisionen bewilligen, wenn dies bei der stufenweisen Realisierung nötig ist. Die im Plan festgelegten Ein-/Ausfahrten können auf derselben Parzelle im Rahmen des Bauprojektes leicht verändert werden, wenn dies zu einer besseren Lösung führt.
  - Bei der stufenweisen Realisierung des UG ist zu gewährleisten, dass das Geschoss auf die Nachbarparzelle gemäss Parkkonzept weitergeführt werden kann (Grenzbau).
  - Eine Bauabwägung wird erst erstellt, wenn die Rechte und Lasten für ein durchgehendes, zusammenhängendes Parkierungsgeschoss mit den dazugehörigen Durchfahrtsmöglichkeiten im UG auf dem Grundstück des Geschosstellers grundbuchlich gesichert sind.
  - GS Nr. 774 kann auch eigenständig oberirdisch erschlossen werden.

- Öffentliche Fussgängerverbindungen**
- Die Fussgängerverbindungen gemäss Plan sind öffentlich. Genaue Lage und Begrenzung der öffentlichen Fusswegverbindungen sowie ihre grundbuchliche Sicherstellung, sind im Rahmen des Bauabwägungsverfahrens festzulegen.
  - Finanzierung und Realisierung des Kreuzplatzes ist Sache der Gemeinde. Auf Antrag der Grundeigentümer übernimmt die Gemeinde den Unterhalt dieser Wege.
- Baurechte auf Grundstücken der Gemeinde**
- Wo für die Verwirklichung von Gebäuden und Anlagen Grundstücke der Gemeinde tangiert werden, ist der Gemeinderat berechtigt, Baurechte zu erteilen. Land abzutauschen oder zu verkaufen (davon ausgenommen ist GS Nr. 66).
- Energie**
- Die Neubauten im Bebauungsplanperimeter sind im Minergie-Standard nach SIA 380/1 zu erstellen.
- Inkrafttreten**
- Der Bebauungsplan „Geschäftsdorf Kern Rotkreuz Süd“ misst den Sonderbauvorschriften tritt nach der Beschlussfassung in der Gemeindeversammlung mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft.
  - Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes leisten die betroffenen Grundeigentümer Kostenbeiträge. Diese werden gleichzeitig mit der Festsatzung des Bebauungsplanes in einem separaten Antrag durch die Gemeindeversammlung beschlossen. Vorgehalten ist ein Kostenbetrag von CHF 4.- pro m<sup>2</sup> (inkl. d. d. zugehörigen Grundstücksfläche, fällig im Zeitpunkt einer Bauabwägung).



# Änderung Bebauungsplan 2010 Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd 1:500 vom 28. März 2011

Stand: 02. Juni 2014

Plan Nr.:  
Ersetzt Plan Nr.:  
Datum:

Vom Gemeinderat beschlossen am: ..03. SEP. 2013

Der Gemeindepräsident:

*R. K. J. J. J.*



Der Gemeindeschreiber: *RW*

*[Signature]*

Von der Baudirektion vorgeprüft am: ..13. NOV. 2013  
Der Baudirektor:

1. Publikation im Amtsblatt

Nr. *49/50*

Vom: ..06. DEZ. 2013 / 13. DEZ. 2013

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am: ..02. JUNI 2014

Der Gemeindepräsident:

*R. K. J. J. J.*

1. öffentliche Auflage auf der Bauabteilung

Vom: ..06. DEZ. 2013

Bis: ..06. JAN. 2014

Der Gemeindeschreiber: *RW*

*[Signature]*

2. Publikation im Amtsblatt

Nr. *23/24*

Vom: ..06. JUNI 2014 / 13. JUNI 2014

2. öffentliche Auflage auf der Bauabteilung

Vom: ..06. JUNI 2014

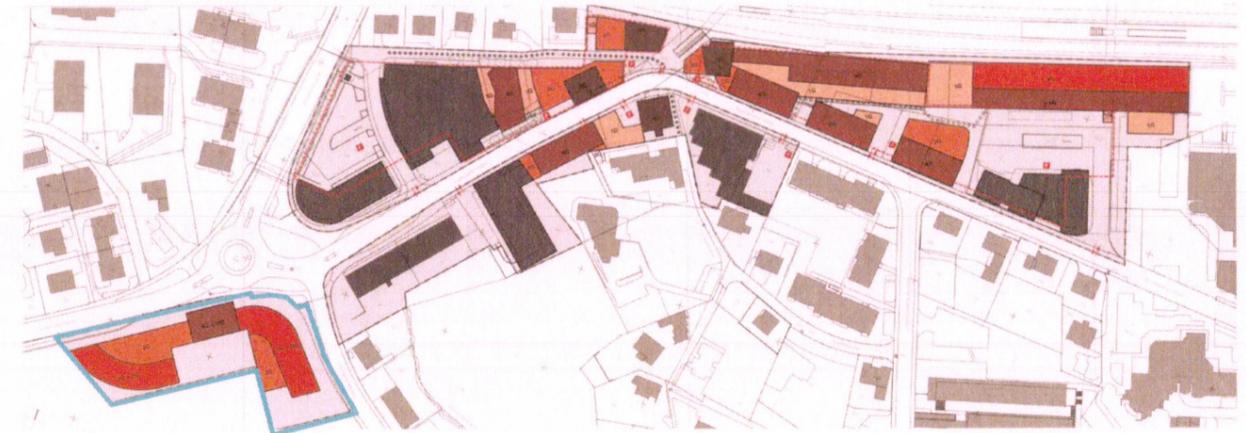
Bis: ..25. JUNI 2014

Von der Baudirektion genehmigt am: Zug, 30. OKT. 2014

Der Baudirektor:

*[Signature]*

## Anpassung Situationsplan Bebauungsplan 2010 Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd 1:500



Entlassung aus dem Perimeter Bebauungsplan 2010 Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd

### Anpassung der Bestimmungen

Folgender Absatz aus den Bestimmungen vom 28. März 2011 wird aufgehoben, da er nur den im Plan aufzuhebenden Perimeter betrifft:

34. Westlich des Lindenplatzes und südlich der Kantonsstrasse sind die im UG zu realisierenden Parkplätze bezüglich Lage und Anordnung frei bestimmbar (keine Darstellung im Bebauungsplan).

# Änderung Bebauungsplan 2010 Geschäftsdorf Kern Rotkreuz Süd

1:2500

26. Februar 2021

Vom Gemeinderat beschlossen am:  
Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindevorsteher:

Von der Baudirektion vorgeprüft am:  
Der Baudirektor:

1. Publikation im Amtsblatt

Nr.: .....

Vom: 07. SEP. 2023

1. öffentliche Auflage auf der Bauabteilung

Vom: 07. SEP. 2023

Bis: 06. OKT. 2023

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am:  
Der Gemeindepräsident:

23. OKT. 2023

Der Gemeindevorsteher:

2. Publikation im Amtsblatt

Nr.: .....

Vom: 02. NOV. 2023

2. öffentliche Auflage auf der Bauabteilung

Vom: 02. NOV. 2023

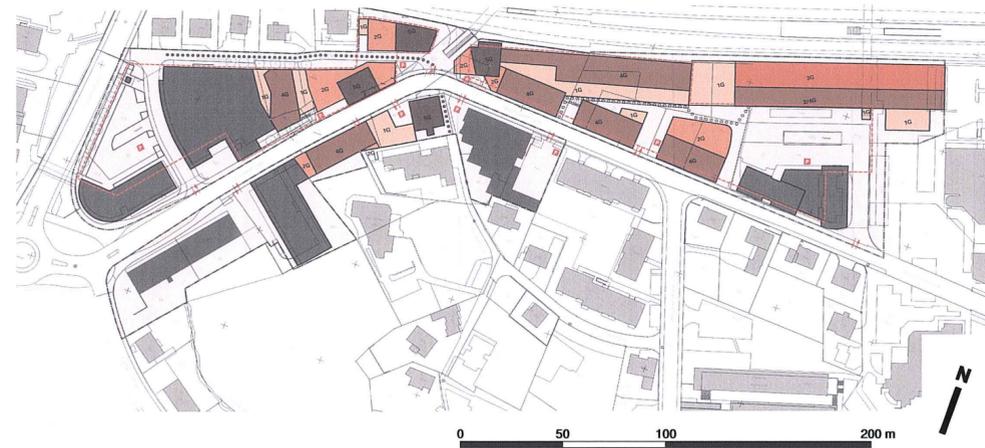
Bis: 21. NOV. 2023

Von der Baudirektion genehmigt:

Zug, 23. APR. 2024

Der Baudirektor:

## Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan (nicht Gegenstand des Verfahrens)



### Orientierender Planinhalt

Bebauungsplaninhalt

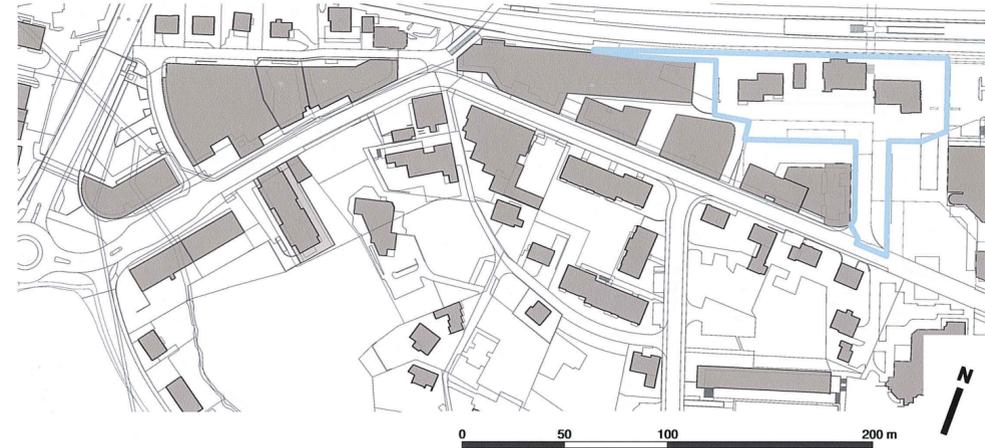
	Perimeter		Fussweg
	Baubereich mit 5 Geschossen		Fussweg mit Erschliessung
	Baubereich mit 4 Geschossen		Oberirdische Parkplätze
	Baubereich mit 3 Geschossen		Arkadenbaulinie
	Baubereich mit 2 Geschossen		Zus.hängende Parkierung im UG
	Baubereich mit 1 Geschossen		Zu- / Wegfahrten
	Erschliessungsfläche		Hochstambäume
	Vordach		

### Information

	Gebäude realisiert gem. BBP		Zu- / Wegfahrten
	best. Gebäude innerhalb Perimeter		Bushaltestelle

Die kantonalen Baulinien innerhalb des Bebauungsplan-Perimeters sind im separaten Baulinienplan "Baulinienplan-Änderung Geschäftsdorf Kern Rotkreuz Süd, Kantonsstrasse B" des Tiefbauamtes ersichtlich.

## Ausschnitt mit Änderungen (Gegenstand des Verfahrens)



### Genehmigungsinhalt

Nicht-Bauzonen / überlagernde Nutzung

	Entlassung aus dem Perimeter Bebauungsplan 2010 Geschäftsdorf Kern Rotkreuz Süd
--	---

## Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan mit Änderungen (Zustand nach Genehmigung)



### Orientierender Planinhalt

Bebauungsplaninhalt

	Perimeter		Fussweg
	Baubereich mit 5 Geschossen		Fussweg mit Erschliessung
	Baubereich mit 4 Geschossen		Oberirdische Parkplätze
	Baubereich mit 3 Geschossen		Arkadenbaulinie
	Baubereich mit 2 Geschossen		Zus.hängende Parkierung im UG
	Baubereich mit 1 Geschossen		Zu- / Wegfahrten
	Erschliessungsfläche		Hochstambäume
	Vordach		

### Information

	Gebäude realisiert gem. BBP		Zu- / Wegfahrten
	best. Gebäude innerhalb Perimeter		Bushaltestelle

Die kantonalen Baulinien innerhalb des Bebauungsplan-Perimeters sind im separaten Baulinienplan "Baulinienplan-Änderung Geschäftsdorf Kern Rotkreuz Süd, Kantonsstrasse B" des Tiefbauamtes ersichtlich.