Kanton Zug

Gemeinde Baar

Einfacher Bebauungsplan Aberenrain

1:500

Abteilung Planung / Bau, den 26. SEP. 2024

Der Abteilungsleiter:

Öffentliche Auflage im Erdgeschoss Rathausstrasse 6 vom 31. OKT. 2024 bis 02. DEZ. 2024

Bescheinigt Abteilung Planung / Bau:

Vom Gemeinderat beschlossen am: 21. JAN. 2025

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiberin:

Datum: 4. September 2024

Bestimmungen

Ziff. 1 Zweck
Der einfache Bebauungsplan Aberenrain bezweckt im Sinne von § 32 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zug insbesondere:
- die Realisierung von vier Wohnhäusern von besonders guter architektonischer Gestaltung;
- die Schaffung eines attraktiven Freiraums, welcher eine besonders gute Gestaltung aufweist;
- die besonders gute städtebauliche Einordnung ins Siedlungs- und Landschaftsbild.

Ziff. 2 Bestandteile
1. Der einfache Bebauungsplan besteht aus dem Situationsplan, den informativen Schnitten A-A' und B-B' und den Bestimmungen.
2. Das Richtprojekt vom 28.07.2023 ist für die Beurteilung der kubischen Gliederung und der gestalterischen Qualität der Bauten, Anlagen sowie der Umgebung im Bewilligungsverfahren wegleitend. Bauprojekte müssen mindestens die Qualität des Richtprojekts erreichen. 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.

Ziff. 3 Geltungsbereich
Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans umfasst den in der Bauzone liegenden Teilbereich des Grundstücks GS Nr. 2126 der Gemeinde Baar und ist im Situationsplan 1:500 festgehalten.

Ziff. 4 Bebauung
1. Oberirdische Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der Baubereiche für Hauptgebäude A, B, C und D erstellt werden. Lage, äussere maximale Abmessungen sowie Gebäudeabstände der oberirdischen Hauptgebäude ergeben sich aus den festgelegten Baubereichen. Balkone, Sitzplätze und Terrassen dürfen im Ausmass des Richtprojekts in den dafür vorgesehenen Baubereichen erstellt werden.
2. Für die Höhenlage der Erdgeschosse sind die im Situationsplan festgelegten Höhenkoten massgebend.
3. Für die Baubereiche für Hauptgebäude A, B, C und D sind die im Situationsplan festgelegten maximalen Höhenkoten (in m ü. M.) für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion im Sinne von § 31 der Verordnung des Planungs- und Baugesetzes einzuhalten. Kein Bauteil darf diese Höhenkoten überschreiten. Davon ausgenommen sind einzelne technisch bedingte Aufbauten wie Kamine und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie u. dgl. Die Dachaufbauten sind zusammenzufassen, zentral anzuordnen, dezent zu gestalten und mindestens um das Mass ihrer Höhe von der Fassade zurückzuversetzen. Das Erstellen von Anlagen zur Wärmerückgewinnung, Lüftungs- und Klimageräten sowie eingehausten Dachausstiegen auf den Dachflächen ist nicht zulässig.
4. Die Tiefgarage darf nur im Baubereich für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten erstellt werden.
5. Einzelne Kleinbauten sind ausserhalb der Baubereiche zulässig. Sie sind gut zu gestalten in die Umgebung einzupassen.

Ziff. 5 Gestaltung
Alle Bauten, Anlagen und begrünte Aussenräume sind sowohl für sich als auch in Bezug zu ihrer baulichen und landschaftlichen Umgebung besonders gut zu gestalten und einzuordnen. Für die Überbauung gilt:
- die Gebäude haben sich bezüglich Fassadengestaltung, Materialisierung und Farbgebung besonders gut in das bauliche Umfeld zu integrieren;
- es sind nur Flachdächer zulässig. Die Flachdächer sind ökologisch wertvoll und extensiv zu begrünen. Dies gilt auch im Bereich der zur energetischen Nutzung von Sonnenenergie verwendeten Dachflächen.

Ziff. 6 Nutzung
Das zonenkonforme Nutzungsmass darf gemäss § 32[bis] Abs. 3 PBG um maximal 20 % erhöht werden.

Ziff. 7 Freiraum
1. An schematisch bezeichneter Hecke ist ein Hochstammbaum sowie Gehölze zu pflanzen. Bei der Umgebungsgestaltung der Freiräume sind standortgerechte und grundsätzlich einheimische Arten zu verwenden.
2. An schematisch abgegrenzter Lage sind Hofbereiche zu erstellen. Die Hofbereiche bilden einen zum entsprechenden Hautgebäude gehörenden Freiraum.

Ziff. 8 Erschliessung
1. Die Arealzufahrt hat an bezeichneter Stelle ab der Strasse Aberenrain zu erfolgen.
2. Die Zu- und Wegfahrt der gemeinsamen unterirdischen Tiefgarage hat an schematisch bezeichneter Lage zu erfolgen. Die Tiefgaragenzufahrt ist zusammen mit einem platzartigen Umschlagplatz gut in die Umgebung zu integrieren.
3. Es sind maximal 12 unterirdische Parkfelder für Bewohnende und Besuchende zulässig. Aussenparkfelder sind nicht zulässig.
4. An den im Situationsplan bezeichnen Stellen sind für Bewohnende und Besuchende genügend abschliessbare und gedeckte Veloabstellplätze zu erstellen. Die Bedarfsermittlung richtet sich nach der Norm VSS 40 065.

Ziff. 9 Ver- und Entsorgung
1. Im Situationsplan bezeichneten Bereich für Retentionsmassnahmen sind Massnahmen zur Retention und Ableitung von Oberflächenwasser umzusetzen. Die Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.
2. An der im Situationsplan bezeichneten Stelle ist eine gemeinsame Entsorgungsstelle einzurichten.

Ziff. 10 Schlussbestimmungen
1. Wo der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, sind die Vorschriften der jeweils gültigen Bauordnung und des Zonenplans der Gemeinde Baar sowie des übergeordneten Rechts massgebend.
2. Der einfache Bebauungsplan Aberenrain wird mit der Rechtskraft des gemeinderätlichen Festsetzungsbeschlusses verbindlich.

Planinformationen
Auftrag: P2305-01 **Kontrollert:** LS **Gezeichnet:** Kö **Grösse:** 115/30
Plangrundlage: Digitale Vermessungsdaten, GIS Zug, 24.08.2023
Plotfile: P:\p_2305_Baar\01_Einfacher Bebauungsplan Aberenrain\Baar_bebauungsplan_aberenrain_plotfile.dwg

R+K Raumplanung AG
Poststrasse 4, 6828 Pfäffikon SZ, T 055 415 00 15
Im Aeuli 3, 7304 Maienfeld GR, T 081 302 75 80
Obenäpfelstrasse 81, 6490 Andermatt UR, T 041 887 00 27
info@rkplaner.ch, www.rkplaner.ch

Beschlussinhalt Bebauungsplan

Perimeter
- Geltungsbereich (Signatur ausserhalb)

Bebauung
- A1 / A2 — Baubereiche für Hauptgebäude mit Mantellinien und Bezeichnung
- 499.80 — Maximale Gesamthöhe (in m ü. M.) für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion
- 469.80 — EG-Kote (in m ü. M.)
- Baubereich für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten
- Bereiche für Balkone, Sitzplätze und Terrassen
- 11 — Koordinatenpunkte zur Definition der Baubereiche

Freiraum
- begrünter Aussenraum (Abgrenzung schematisch)
- Hofbereiche (Abgrenzung schematisch)
- Hochstammbaum / Gehölze (Lage schematisch)

Erschliessung
- Erschliessungsflächen
- Arealzufahrt (Lage schematisch)
- Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage (Lage schematisch)
- U — Umschlagplatz (Lage schematisch)
- V — Veloabstellplätze (Lage schematisch)

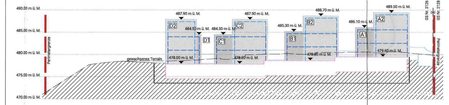
Ver- und Entsorgung
- Retentionsmassnahmen
- E — Entsorgungsstelle

Informativer Inhalt Bebauungsplan
- Bestehende Gebäude
- Abzubrechendes Gebäude
- Gewässer
- Gewässerraum gemäss Übergangsbestimmungen (GSchV)
- Wald
- Abmessung Hochbauten, Richtprojekt vom 28.07.2023
- Abmessung Tiefgarage / Untergeschosse, Richtprojekt vom 28.07.2023
- Statische Waldgrenze

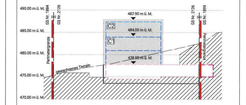
Situationsplan



Schnitt A-A' (informativer Inhalt)



Schnitt B-B' (informativer Inhalt)



Koordinatenpunkte

Nr.	X-Koordinaten	Y-Koordinaten
1	2682132.68	1228830.16
2	2682132.92	1228823.98
3	2682133.81	1228824.02
4	2682134.02	1228818.72
5	2682128.89	1228818.52
6	2682128.83	1228817.96
7	2682126.38	1228817.55
8	2682124.00	1228817.77
9	2682124.42	1228822.49
10	2682125.05	1228823.40
11	2682121.69	1228830.74
12	2682128.78	1228830.09
13	2682128.77	1228830.51
14	2682116.68	1228830.22
15	2682117.00	1228821.82
16	2682116.70	1228815.84
17	2682116.30	1228815.84
18	2682112.78	1228816.71
19	2682112.73	1228816.19
20	2682107.95	1228816.62
21	2682108.44	1228821.92
22	2682104.07	1228822.90
23	2682105.70	1228830.23
24	2682112.80	1228829.58
25	2682112.78	1228830.07
26	2682105.69	1228829.71
27	2682101.02	1228821.32
28	2682100.15	1228821.28
29	2682100.31	1228816.33
30	2682096.80	1228816.20
31	2682096.75	1228815.68
32	2682091.97	1228816.11
33	2682092.45	1228821.41
34	2682088.08	1228822.39
35	2682089.72	1228829.72
36	2682089.72	1228829.96
37	2682089.96	1228830.37
38	2682090.54	1228832.59
39	2682086.69	1228833.89
40	2682084.64	1228826.98
41	2682085.08	1228820.78
42	2682084.19	1228820.74
43	2682084.38	1228815.80
44	2682080.86	1228815.66
45	2682080.81	1228815.14
46	2682076.59	1228815.52
47	2682076.48	1228820.51
48	2682072.79	1228822.76
49	2682072.52	1228826.53
50	2682076.80	1228826.49
51	2682078.30	1228830.11
52	2682079.00	1228833.28
53	2682133.52	1228818.68
54	2682133.74	1228813.86
55	2682126.67	1228813.57
56	2682126.50	1228817.52
57	2682088.71	1228822.25
58	2682126.84	1228820.37
59	2682120.67	1228803.89
60	2682115.80	1228816.60
61	2682115.96	1228813.18
62	2682109.49	1228813.74
63	2682109.43	1228814.63
64	2682110.53	1228814.67
65	2682110.42	1228816.40
66	2682108.23	1228816.67
67	2682104.87	1228819.96
68	2682104.69	1228822.76
69	2682099.82	1228816.31
70	2682099.57	1228812.66
71	2682093.52	1228812.40
72	2682093.44	1228814.10
73	2682094.52	1228814.16
74	2682093.74	1228813.86
75	2682092.24	1228819.56
76	2682092.30	1228817.52
77	2682092.02	1228816.62
78	2682088.88	1228816.76
79	2682084.02	1228812.08
80	2682075.74	1228811.75
81	2682080.06	1228803.18
82	2682080.38	1228796.70
83	2682086.36	1228796.15
84	2682086.04	1228802.64
85	2682133.40	1228834.09
86	2682137.64	1228839.59
87	2682138.14	1228827.45
88	2682132.85	1228826.38
89	2682124.04	1228818.27
90	2682119.20	1228818.71
91	2682118.80	1228816.93
92	2682116.27	1228817.49
93	2682108.00	1228817.12
94	2682108.35	1228817.55
95	2682102.90	1228816.12
96	2682102.30	1228816.40
97	2682102.02	1228816.62
98	2682087.27	1228803.89
99	2682096.91	1228815.61
100	2682084.36	1228816.19
101	2682077.17	1228824.96
102	2682076.15	1228825.14
103	2682077.90	1228837.57
104	2682079.38	1228837.44
105	2682090.31	1228836.47
106	2682090.45	1228838.01
107	2682090.95	1228837.97
108	2682099.81	1228837.16