EINFACHER BEBAUUNGSPLAN

Mattweg

Situationsplan 1:500

Abteilung Planung / Bau, den 31. OKT. 2024

Der Abteilungsleiter:

Vom Gemeinderat verabschiedet am 12. NOV. 2024

Der Gemeindepräsident — Die Gemeindeschreiberin

Öffentliche Auflage im Erdgeschoss Rathausstrasse 6 vom 21. NOV. 2024 20. DEZ. 2024

Bescheinigt Abteilung Planung / Bau:

Vom Gemeinderat beschlossen am: 21. JAN. 2025

Der Gemeindepräsident — Die Gemeindeschreiberin

12. November 2024

BESCHLUSSINHALT BEBAUUNGSPLAN

	Geltungsbereich	Ziff. 3
X	Baubereiche Hauptbauten mit Geschosszahl	Ziff. 4 Abs. 1 und 2
	Baubereich für Balkone	Ziff. 4 Abs. 1
	Baubereich für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten	Ziff. 4 Abs. 3
1	Koordinaten	
	Begrünter Aussenraum (Abgrenzung schematisch)	Ziff. 5 Abs. 2
	Quartierplatz (Abgrenzung schematisch)	Ziff. 5 Abs. 3
	Spielplatz und Aufenthaltsbereich (Abgrenzung schematisch)	Ziff. 5 Abs. 4
	Bäume (Lage schematisch)	Ziff. 5 Abs. 5
	Erschliessungsfläche (Abgrenzung schematisch)	Ziff. 6 Abs. 1
	Arealinterne Fusswege (Lage schematisch)	Ziff. 6 Abs. 2
	Zu- und Wegfahrt Tiefgarage (Lage schematisch)	Ziff. 6 Abs. 3
	Tiefgaragenzugänge (Lage schematisch)	Ziff. 4 Abs. 3
	Unterirdischer Anschluss Tiefgarage (Lage schematisch)	Ziff. 6 Abs. 4
A	Abstellbereich Anlieferung (Lage schematisch)	Ziff. 6 Abs. 5
V	Oberirdische Veloabstellplätze (Lage schematisch)	Ziff. 6 Abs. 6
E	Entsorgungsstelle, UFC (Lage schematisch)	Ziff. 7 Abs. 1
	Retentionsmassnahmen (Abgrenzung schematisch)	Ziff. 7 Abs. 2

INFORMATIVER INHALT BEBAUUNGSPLAN

	Bestehende Gebäude ausserhalb des Geltungsbereichs
	Richtprojekt Hochbauten
	Richtprojekt Tiefgarage
	Abzubrechende Bauten und Anlagen

BESTIMMUNGEN

Ziff. 1. Zweck

Der einfache Bebauungsplan Mattweg bezweckt im Sinne von §32 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zug insbesondere:
- eine qualitätsvolle Überbauung der Grundstücke mit zwei Wohnhäusern zu ermöglichen
- eine besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungsbild zu gewährleisten
- eine besonders gute architektonische und freiräumliche Qualität sicherzustellen

Ziff. 2. Bestandteile

1. Der einfache Bebauungsplan besteht aus dem Situationsplan im Massstab 1:500, den Bestimmungen und dem informativen Schnitt A-A.
2. Das Richtprojekt vom 10. Juni 2024 ist für die Gestaltung der Bauten (Stellung, kubische Gliederung, Geschossigkeit und architektonischer Ausdruck) und der Umgebung 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 ist im Situationsplan festgehalten.

Ziff. 4. Bebauung und Nutzung

1. Lage und äussere maximale Abmessungen der oberirdischen Hauptgebäude ergeben sich aus den im Situationsplan festgelegten Baubereichen A und B. Lediglich Vordächer dürfen die Baubereiche im Ausmass des Richtprojekts überragen. Davon ausgenommen sind Balkone, welche im bezeichneten Bereich über die Baubereiche für Hauptbauten hinausragen dürfen.
2. Die pro Baubereich maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse sowie die Zulässigkeit von Attikageschossen sind im Situationsplan festgelegt.
3. Ausserhalb der Baubereiche sind unterirdische Bauten und Unterniveaubauten nur im bezeichneten Bereich erlaubt. Einzelne gut gestaltete Kleinbauten, namentlich für Veloabstellplätze, Tiefgaragenzufahrten, Tiefgaragenzugänge und dergleichen sind ausserhalb der Baubereiche an den im Situationsplan bezeichneten Stellen zulässig.
4. Das zonenkonforme Nutzungsmass darf gemäss § 32bis Abs. 3 PBG um maximal 20% erhöht werden.
5. Bauten und Anlagen sind sowohl für sich als auch im Gesamtzusammenhang besonders gut zu gestalten.
6. Es sind nur Flachdächer zulässig. Diese sind ökologisch wertvoll und extensiv zu begrünen, auch wenn die Flächen energetisch genutzt werden.
7. Einzelne technisch bedingte Aufbauten wie Zu- und Abluftkamine, Oblichter, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und dergleichen sind zulässig. Technisch bedingte Aufbauten und Anlagen sind zusammenzufassen und mindestens um das Mass ihrer Höhe von der Fassade zurückzuversetzen und dezent zu gestalten.

Ziff. 5. Freiraum

1. Die Grün- und Freiräume sind sowohl für sich als auch im Gesamtzusammenhang besonders gut zu gestalten.
2. Der im Situationsplan bezeichnete begrünte Aussenraum ist aufenthaltsfreundlich zu gestalten. Bei der Gestaltung der Freiräume sind standortgerechte und grundsätzlich einheimische Pflanzenarten mit einheimischen Ökotypen zu verwenden. Es ist dabei eine hohe Artenvielfalt anzustreben.
3. Der Quartierplatz dient als Begegnungsraum, welcher öffentlich zugänglich ist. Er ist mit hoher Aufenthaltsqualität auszugestalten und zweckmässig zu möblieren (z.B. eine angemessene Anzahl unterschiedlicher und geschützter Sitzgelegenheiten zum Verweilen, schattenspendende Bäume o.dgl.). Er st soweit möglich mit sickerfähigen Belägen zu versehen.
4. Der im Situationsplan bezeichnete Spielplatz und Aufenthaltsbereich ist mit sickerfähigen Belägen (z.B. Kies) auszugestalten und zweckmässig zu möblieren. Spielgeräte haben sich optisch gut in die Gesamtsituation einzugliedern.
5. An den schematisch bezeichneten Standorten sind standortgerechte und dem zukünftigen Klima angepasste, grundsätzlich einheimische Bäume zu pflanzen. Im Bereich von Unterniveaubauten ist ein genügend hoher Bodenaufbau für den Wurzelraum zu gewährleisten.

Ziff. 6. Erschliessung

1. Die Erschliessung hat gemäss den im Situationsplan bezeichneten Erschliessungsflächen zu erfolgen.
2. Die im Situationsplan bezeichneten arealinternen Fusswege sind sicherzustellen. Sie sind situationsgerecht mit Hartbelag oder unversiegelt auszugestalten.
3. Für die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs ist eine gemeinsame Tiefgarage zu erstellen. Die Zu- und Wegfahrten der Tiefgarage haben an den schematisch bezeichneten Lagen zu erfolgen und sind verkehrstechnisch gut zu gestalten sowie in die Umgebung zu integrieren. Unterirdisch sind innerhalb des Geltungsbereichs maximal 25 Parkplätze für Bewohnende und Besuchende zulässig.
4. An der im Situationsplan bezeichneten Stelle darf ein unterirdischer Anschluss an eine Tiefgarage ausserhalb des Geltungsbereichs erstellt werden.
5. An der im Situationsplan bezeichneten Stelle ist ein Abstellbereich für die Anlieferung zulässig. Weitere oberirdische Parkplätze sind nicht zulässig.
6. Für Wohnnutzungen ist pro Zimmer mind. 1 Veloabstellplatz zu erstellen. 1/3 der gesamthaft erforderlichen Veloabstellplätze sind oberirdisch an den im Situationsplan bezeichneten Lagen anzuordnen. Diese sind möglichst vor Witterungseinflüssen geschützt zu erstellen sowie mit Vorrichtungen für den Diebstahlschutz zu versehen.

Ziff. 7. Umwelt

1. An der im Situationsplan bezeichneten Lage ist eine gemeinsame Entsorgungsstelle mit Unterflurcontainer zu errichten.
2. In den im Situationsplan bezeichneten Bereichen für Retentionsmassnahmen sind Massnahmen zur Retention und Ableitung von Oberflächenwasser umzusetzen. Die Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.
3. Lichtemissionen sind auf das erforderliche Minimum zu beschränken.

Ziff. 8. Schlussbestimmungen

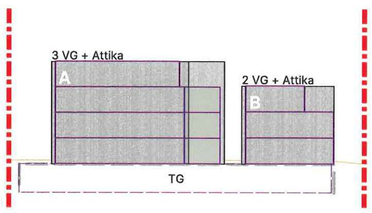
1. Wo der einfache Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, sind die Vorschriften der jeweils gültigen Bauordnung und des Zonenplans der Gemeinde Baar sowie das übergeordnete Recht massgebend.
2. Der einfache Bebauungsplan Mattweg wird mit der Rechtskraft des gemeinderätlichen Festsetzungsbeschlusses verbindlich.

SITUATIONSPLAN 1: 500



INFORMATIVER INHALT

Schemaschnitt A-A 1:500 (mit Richtprojekt)



KOORDINATENLISTE LV95 (CH 1903+)

Baubereiche für Hauptbauten

Nr.	E-Koordinate	N-Koordinate
1	2'682'419.683	1'227'404.013
2	2'682'444.973	1'227'412.125
3	2'682'446.222	1'227'408.231
4	2'682'452.336	1'227'410.192
5	2'682'457.174	1'227'393.807
6	2'682'444.907	1'227'389.872
7	2'682'443.563	1'227'394.061
8	2'682'434.993	1'227'391.312
9	2'682'434.062	1'227'394.217
10	2'682'423.873	1'227'390.948
11	2'682'414.905	1'227'376.662
12	2'682'442.102	1'227'386.786
13	2'682'446.034	1'227'376.224
14	2'682'418.753	1'227'366.068

Baubereich für Balkone

15	2'682'417.723	1'227'365.685
16	2'682'416.519	1'227'368.918
17	2'682'417.550	1'227'369.302

Baubereich für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

18	2'682'449.864	1'227'417.896
19	2'682'446.611	1'227'390.418
20	2'682'449.345	1'227'381.896
21	2'682'444.583	1'227'380.123
22	2'682'406.355	1'227'403.937