Kanton Zug — Einwohnergemeinde Baar

EINFACHER BEBAUUNGSPLAN
Baarermatt-Allreal

Situationsplan 1:500

Abteilung Planung / Bau, den 26. OKT. 2023

Der Abteilungsleiter:

Vom Gemeinderat verabschiedet am 12. DEZ. 2023

Der Gemeindepräsident: N. Lis

Die Gemeindeschreiberin: i.V. M. Rin

Öffentliche Auflage im Erdgeschoss Rathausstrasse 6 vom 04. JAN. 2024 – 02. FEB. 2024

Bescheinigt Abteilung Planung / Bau:

Vom Gemeinderat beschlossen am: 20. AUG. 2024

Der Gemeindepräsident: N. Lis

Die Gemeindeschreiberin:

32785 - 10.10.2023

BESCHLUSSINHALT BEBAUUNGSPLAN

PERIMETER

- Geltungsbereich (Signatur ausserhalb) — Ziff. 3

BEBAUUNG

- Baubereiche für Hauptgebäude mit Mantellinie, Bezeichnung und Geschosszahl — Ziff. 4.1
- Baubereich für feuerpolizeiliche Einrichtungen u.dgl. — Ziff. 4.2
- ⊙1 Koordinaten zur Definition der Baubereiche
- Bereich für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten ausserhalb der Baubereiche — Ziff. 4.4

FREIRAUM UND UMWELT

- Chaussierte Umgebungsflächen (Abgrenzung schematisch) — Ziff. 5.4
- Freiflächen (Abgrenzung schematisch) — Ziff. 5.4
- Naturnahe Umgebungsflächen (Abgrenzung schematisch) — Ziff. 5.5
- Baum neu (Lage und Anzahl schematisch) — Ziff. 5.3
- Feuchtbiotop (Lage schematisch) — Ziff. 5.5

ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

- Arealzu- und wegfahrt (Lage schematisch) — Ziff. 6.1
- Erschliessungsfläche (Abgrenzung schematisch) — Ziff. 6.2
- Arealinterne Wohngasse (Abgrenzung schematisch) — Ziff. 6.3
- Arealinterner Fussweg (Lage schematisch) — Ziff. 6.7
- Ein- und Ausfahrt Parkhaus (Lage schematisch) — Ziff. 6.6
- P Oberirdische Parkierung (Abgrenzung schematisch) — Ziff. 6.6
- V Veloabstellplätze (Kurzzeitabstellplätze, Lage schematisch) — Ziff. 6.8
- E Entsorgung (Unterflurcontainer) — Ziff. 6.9

INFORMATIVER INHALT BEBAUUNGSPLAN

- Richtprojekt Bebauung
- Bestehende Bauten
- 2034a Abbruch
- Wald
- Baum bestehend
- Grienbach offen
- Öffentlicher Fussweg ausserhalb des Perimeters
- Kommunale Waldabstandslinie
- Spezialbaulinie Gewässer (in separatem Verfahren zu beschliessen)
- Hochwasserentlastungskanal



KOORDINATENLISTE

Baubereiche A, B, C und D

Nr.	Ost	Nord
1	2'682'644.270	1'226'200.361
2	2'682'664.669	1'226'206.135
3	2'682'680.350	1'226'150.815
4	2'682'659.952	1'226'145.041
5	2'682'681.305	1'226'210.332
6	2'682'701.220	1'226'215.977
7	2'682'711.788	1'226'178.696
8	2'682'691.873	1'226'173.050
9	2'682'666.262	1'226'141.845
10	2'682'686.659	1'226'147.627
11	2'682'697.226	1'226'110.346
12	2'682'676.830	1'226'104.564
13	2'682'698.047	1'226'170.336
14	2'682'718.444	1'226'176.118
15	2'682'734.125	1'226'120.797
16	2'682'713.729	1'226'115.016

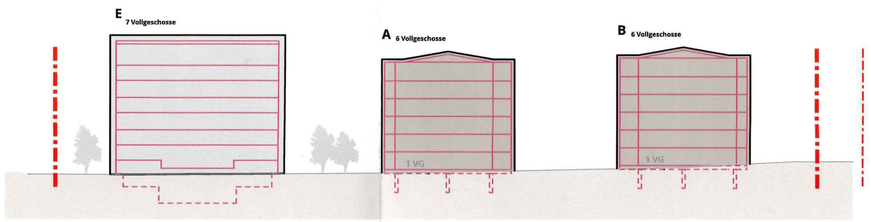
Baubereich E

Nr.	Ost	Nord
17	2682603.359	1226184.860
18	2682630.160	1226192.434
19	2682636.142	1226171.263
20	2682609.342	1226163.689
21	2682632.701	1226192.634
22	2682638.412	1226172.426

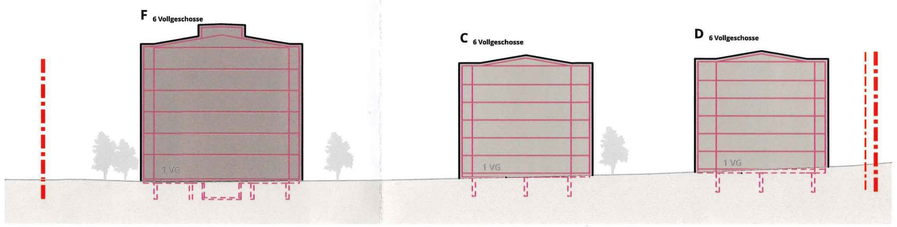
Baubereich F

Nr.	Ost	Nord
23	2682610.166	1226148.728
24	2682635.180	1226155.819
25	2682651.707	1226097.516
26	2682626.693	1226090.425

SCHNITTE (INFORMATIVER INHALT)



Schnitt 1 1:500



Schnitt 2 1:500

N

0 5 10 25 m

Bearbeitung: Megan Egger
Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.

Grundlagedaten
Amtliche Vermessung: Zug Map vom 29. Januar 2023

Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung. Ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.

BESTIMMUNGEN

Ziffer 1 Zweck

Der einfache Bebauungsplan Baarermatt-Allreal bezweckt im Sinne von § 32 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zug (PBG) insbesondere:

- die Realisierung einer besonders gut gestalteten Überbauung mit vier Wohnhäusern, einem Geschäftshaus und einem Parkhaus (Mobilitätsturm), die nach den Grundsätzen der nachhaltigen Bauweise mit möglichst geringem CO_2-Einsatz konzipiert ist;
- die Schaffung von besonders gut gestalteten Freiräumen, die sich in Nutzung und Gestaltung unterscheiden sowie ökologische Ausgleichsflächen und Vielfalt bieten;
- die Ermöglichung einer nachhaltigen und verkehrsarmen Arealnutzung mit reduziertem Parkplatzangebot, das grossmehrheitlich in einem flächeneffizienten Parkhaus (Mobilitätsturm) zusammengefasst wird, womit die Unterbauung der Freiräume auf dem Areal minimiert wird.

Ziffer 2 Bestandteile

1. Der einfache Bebauungsplan besteht aus dem Situationsplan, den Bestimmungen und den informativen Schnitten 1 und 2.
2. Das Richtprojekt Bebauungsplan Baarermatte vom 27.3.2023 ist für die Gestaltung der Bauten (Stellung, kubische Gliederung, Geschossigkeit und architektonischer Ausdruck, usw.) und der Umgebung wegleitend. Bauprojekte müssen mindestens die Qualität des Richtprojekts erreichen. Wesentliche Abweichungen sind zulässig, wenn zumindest eine gleichwertige Gesamtqualität erreicht wird.

Ziffer 3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist im Situationsplan festgehalten.

Ziffer 4 Bebauung und Nutzung

1. Lage und äussere Abmessungen der oberirdischen Hauptgebäude ergeben sich aus den festgelegten Baubereichen A, B, C, D, E und F. Arealintern gehen die Mantellinien den Abstandsvorschriften gemäss BO und V PBG vor.
2. Im Baubereich e sind feuerpolizeiliche Einrichtungen (z.B. Fluchttreppen) erlaubt.
3. Die zonenkonforme Grundnutzung darf um 20 % erhöht werden. Die pro Baubereich maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse ist im Situationsplan festgelegt. Die Dachgestaltung hat gemäss Richtprojekt zu erfolgen.
4. Ausserhalb der Baubereiche sind unterirdische Bauten und Unterniveaubauten nur im bezeichneten Bereich erlaubt. Einzelne besonders gut gestaltete Kleinbauten und Anbauten, namentlich für Veloabstellplätze u. dgl., sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.
5. Auf mindestens 50 % der Dachflächen sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie vorzusehen. Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Vordächer und Dachflächen witterungsgeschützter Veloabstellplätze.
6. Bauten, Anlagen sowie Grün- und Freiräume sind sowohl für sich als auch im Gesamtzusammenhang gemäss § 32bis Abs. 2 PBG besonders gut zu gestalten.
7. Der zonenkonforme Gewerbeanteil darf im Baubereich F zusammengefasst werden. Im Baubereich E ist ein Parkhaus (Mobilitätsturm) erlaubt, wobei dessen Baumasse bei der Bestimmung des zonenkonformen Wohn- und Gewerbeanteils nicht zu beachten ist. Bei einer etappierten Bauweise ist der Gewerbeanteil spätestens mit der letzten Etappe zu realisieren.

Ziffer 5 Freiraum und Umwelt

1. Die Umgebung ist auf der Basis des Richtprojekts zu gestalten, wobei die nachfolgenden Elemente gemäss Abs. 2 bis 5 zu berücksichtigen sind.
2. Im Baubewilligungsverfahren sind die Bepflanzung, Materialisierung und Ausstattung der Freiräume im Detail nachzuweisen. Es sind standortgerechte und grundsätzlich einheimische Pflanzen zu verwenden.
3. An den schematisch bezeichneten Lagen sind Bäume zu pflanzen. Im Bereich von grosskronigen Bäumen sind keine Untergeschosse erlaubt.
4. Die bezeichneten Freiflächen sind als parkartig bepflanzte Aufenthalts- und Begegnungsräume herzurichten und zweckmässig auszustatten. Die als chaussierte Umgebungsflächen bezeichneten Bereiche sind entsprechend sickerfähig auszugestalten.
5. Für die im Situationsplan bezeichneten naturnahen Umgebungsflächen gilt:
   a) die Flächen zwischen den Baubereichen A, B, C und D sind als Naturgärten oder naturnahe Umgebungsflächen auszugestalten;
   b) die Fläche zur Bestockung entlang des Grienbachs ist als zusammenhängender, naturnaher Vernetzungsraum auszugestalten. Es ist ein Feuchtbiotop anzulegen.

Ziffer 6 Erschliessung

1. Das Areal ist an bezeichneter Stelle ab Baarermatte zu erschliessen.
2. Die bezeichnete Zufahrtsstrasse dient der Zufahrt zu den Parkplätzen, der Anlieferung, der Entsorgung sowie der Notzufahrt der Baubereiche E und F.
3. Die bezeichnete arealinterne Wohngasse ist als Begegnungszone auszugestalten und darf nur zur Anlieferung und als Notzufahrt zu den Baubereichen A, B, C und D befahren werden. Die Zufahrt ist mit geeigneten Massnahmen zu beschränken.
4. Das maximal zulässige Parkplatzangebot für Autos ist gemäss der VSS-Norm zu bestimmen. Die Parkplatz-Richtwerte der VSS-Norm sind mindestens mit dem Faktor 0.75 abzumindern. Dies gilt auch für Wohnnutzungen.
5. Pro Autoabstellplatz ist mindestens 0.1 Motorradabstellplatz zu schaffen.
6. An den schematisch bezeichneten Standorten dürfen maximal 21 oberirdische Parkfelder für Besucher, Kunden oder die Anlieferung erstellt werden. Sie sind mit einem sickerfähigen Belag auszustatten. Das übrige Parkplatzangebot ist im Baubereich E in einem Parkhaus zusammenzufassen. Die Zu- und Wegfahrt zum Parkhaus hat an der schematisch bezeichneten Lage zu erfolgen.
7. Die schematisch bezeichneten arealinternen Fusswege sind für Besucher, Beschäftigte und Bewohnerschaft des Bebauungsplanperimeters bestimmt.
8. Gestützt auf die Nutzungen gemäss Richtprojekt sind als Richtgrösse mindestens 440 Veloabstellplätze zu erstellen. Diese Richtgrösse ist gestützt auf die im Baubewilligungsverfahren ausgewiesenen Nutzflächen anzupassen. Für die Abstellplätze gilt:
   a) Min. 220 Langzeitabstellplätze sind im Baubereich E zu realisieren.
   b) An bezeichneter Lange sind Kurzzeitabstellplätze zu erstellen. Die Abstellplätze zwischen den Baubereichen A, B, C und D sind mit einem Witterungsschutz zu versehen. Die übrigen Veloabstellplätze dürfen ohne Witterungsschutz realisiert werden.
9. An bezeichneter Lage ist eine Entsorgungsstelle mit Unterflurcontainern zu errichten.

Ziffer 7 Schlussbestimmungen

1. Die Überbauung kann in Etappen realisiert werden, sofern die Erschliessung und Parkierung bei jeder Etappe gewährleistet sind. Jede Etappe hat mindestens einen Baubereich samt der daran angrenzenden Umgebungsflächen zu umfassen.
2. Wo der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, sind die Vorschriften der jeweils gültigen Bauordnung und des Zonenplans der Gemeinde Baar massgebend.
3. Der einfache Bebauungsplan Baarermatt-Allreal wird mit der Rechtskraft des gemeinderätlichen Festsetzungsbeschlusses verbindlich.