Kanton Zug — Einwohnergemeinde Baar

EINFACHER BEBAUUNGSPLAN PANORAMAWEG

1:500

Abteilung Planung / Bau, den 7. Juli 2020

Der Abteilungsleiter:

René Strehler

Vom Gemeinderat verabschiedet am 7. Juli 2020

Der Gemeindepräsident: Walter Lipp

Die Gemeindeschreiberin: Andrea Bertolosi

Öffentliche Auflage im Erdgeschoss Rathausstrasse 6 vom 10.07.2020 bis 10.08.2020

Bescheinigt Abteilung Planung / Bau:

Vom Gemeinderat beschlossen am: 26.01.2021

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiberin:

32725 - 8.1.2021

BESTIMMUNGEN

Ziff. 1 ZWECK

Der einfache Bebauungsplan Panoramaweg bezweckt im Sinne von § 32 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zug (PBG, gültige Fassung ab 1. Juli 2019) insbesondere:

- die qualitätsvolle Überbauung der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs zu ermöglichen;
- ein einheitliches Bebauungskonzept von hoher architektonischer und freiräumlicher Qualität sicherzustellen, das in Etappen umgesetzt werden kann;
- eine gemeinsame unterirdische Parkierung sicherzustellen.

Ziff. 2 BESTANDTEILE

1. Der Bebauungsplan besteht aus den Situationsplänen, den Bestimmungen und den informativen Ansichten.
2. Das Richtprojekt vom 06.05.2020 ist für die Gestaltung der Bauten (Stellung, kubische Gliederung, Geschossigkeit und architektonischer Ausdruck) und der Umgebung richtungsweisend. 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 in den beiden Situationsplänen festgehalten.

Ziff. 4 BEBAUUNG

1. Lage, äussere maximale Abmessungen, Strassengrenzen sowie Gebäudeabstände der oberirdischen Hauptgebäude ergeben sich aus den festgelegten Baubereichen A, B, C, D und E. Lediglich Vordächer dürfen die Baubereiche im Ausmass des Richtprojekts überragen.
2. Die pro Baubereich maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse sowie die Zulässigkeit von Attikageschossen sind in den Situationsplänen und in den informativen Ansichten festgelegt.
3. Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sowie einzelne gut gestaltete Kleinbauten und Anbauten, namentlich für Veloabstellplätze, Tiefgaragenzufahrten, Tiefgaragenzugänge u. dgl. sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.
4. Die zonenkonforme Grundnutzung darf um 20 % erhöht werden. Eine zusätzliche Erhöhung der Ausnützung durch Ausnützungsübertragungen gemäss den gesetzlichen Bestimmungen ist zulässig.
5. Bauten, Anlagen sowie Grün- und Freiräume sind sowohl für sich als auch im Gesamtzusammenhang besonders gut zu gestalten.
6. Die Dachflächen der obersten Vollgeschosse sind partiell zu begrünen. Die Attikadachflächen dürfen nicht als Terrassen genutzt werden und sind extensiv zu begrünen, auch wenn die Flächen energetisch genutzt werden. Auf den Dächern dürfen nur technisch bedingte Aufbauten und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie u. dgl. erstellt werden. Dachaufbauten sind zusammenzufassen, zentral anzuordnen und dezent zu gestalten.

Ziff. 5 FREIRAUM

1. Die Umgebung ist auf der Basis des Freiraumplans vom 06.05.2020 zu gestalten, wobei die nachfolgenden Elemente zu berücksichtigen sind. Im Baubewilligungsverfahren ist die Bepflanzung und Materialisierung im Detail festzulegen.
2. Der Quartierplatz dient als gemeinschaftlicher Begegnungsraum für die Bewohner und Besucher. Er ist mit hoher Aufenthaltsqualität auszugestalten sowie zweckmässig zu möblieren.
3. Der Spielplatz und die Spielwiese sind zu begrünen. Der Spielplatz ist zweckmässig zu möblieren.
4. Der Bereich für den Gewässerraum ist als zusammenhängender, naturnaher Vernetzungsraum auszugestalten. Innerhalb des Gewässerraums dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden.
5. Am schematisch bezeichneten Standort ist eine Feldhecke anzulegen.
6. Die bezeichnete Doppel-Linde ist zu erhalten. Bei Abgang der Linde ist an deren Stelle ein hochstämmiger Baum mit Kronenhöhe von mind. 10 m zu pflanzen. Weiter sind an den schematisch bezeichneten Standorten standortgerechte, in der Regel einheimische Bäume zu pflanzen. Im Bereich von Unterniveaubauten ist ein genügend hoher Bodenaufbau für den Wurzelraum zu gewährleisten.
7. Das Gebiet ist im Trennsystem zu entwässern und das Meteorwasser ist nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs zu versickern.

Ziff. 6 ERSCHLIESSUNG

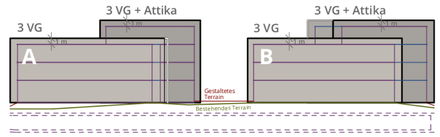
1. Die in den Situationsplänen bezeichneten siedlungsinternen Fusswege sowie deren Anschlusspunkte an das übergeordnete Netz sind sicherzustellen.
2. Für die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches ist eine gemeinsame Tiefgarage zu erstellen. Die Zu- und Wegfahrten der Tiefgarage und des Velokellers haben an den schematisch bezeichneten Lagen zu erfolgen und sind verkehrstechnisch gut zu gestalten sowie in die Umgebung zu integrieren. Die Tiefgarage darf punktuell in Erscheinung treten.
3. Am schematisch bezeichneten Standort dürfen sieben oberirdische Besucherparkplätze erstellt werden, wobei mindestens ein Parkplatz rollstuhlgerecht auszugestalten ist. Die Erschliessung erfolgt über die bezeichnete Zu- und Wegfahrt. Bei der Realisierung des Baubereichs E sind die oberirdischen Besucherparkplätze, bis auf den rollstuhlgerechten Parkplatz und einen weiteren Besucherparkplatz, aufzuheben. Die aufgehobenen fünf Besucherparkplätze sind dann unterirdisch anzuordnen.
4. Pro Zimmer ist ein gedeckter Veloabstellplatz zu erstellen. 1/4 der gesamthaft erforderlichen Veloabstellplätze sind oberirdisch und in der Nähe der Hauszugänge anzuordnen. Im Aussenraum sind Veloabstellplätze nur an den schematisch bezeichneten Lagen erlaubt.
5. An bezeichneter Lage ist eine Entsorgungsstelle mit Unterflurcontainer zu errichten.

Ziff. 7 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

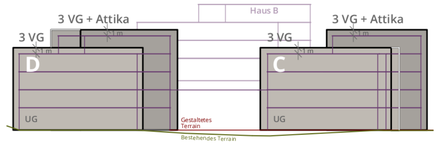
1. Die Überbauung kann in Etappen realisiert werden. Baugesuche haben jedoch mindestens einen gesamten Baubereich und die dazugehörige Umgebung zu umfassen. Jede Etappe hat für sich und in der Gesamtheit eine gute Gestaltung aufzuweisen.
2. Wo der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, sind die Vorschriften – unter Berücksichtigung von höherrangigem Recht – der jeweils gültigen Bauordnung und des Zonenplans der Gemeinde Baar massgebend.
3. Der einfache Bebauungsplan Panoramaweg wird mit der Rechtskraft des gemeinderätlichen Festsetzungsbeschlusses verbindlich.

INFORMATIVER INHALT

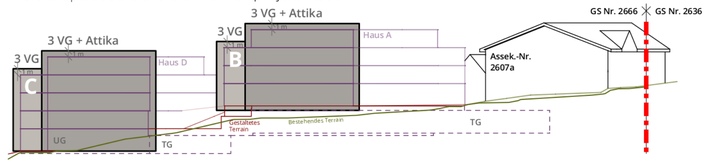
Ansicht A, Baubereiche A/B mit Richtprojekt 1:500



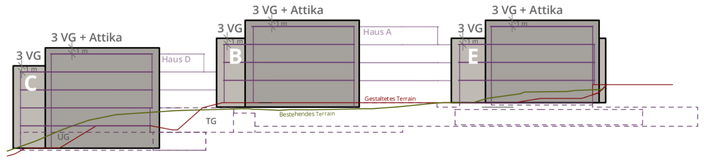
Ansicht B, Baubereiche D/C mit Richtprojekt 1:500



Ansicht C_1, Baubereiche C/B mit Richtprojekt 1:500



Ansicht C_2, Baubereiche C/B/E mit Richtprojekt 1:500



VERBINDLICHER INHALT BEBAUUNGSPLAN

PERIMETER

- Geltungsbereich — Ziff. 3

BAUBEREICHE

- X — Baubereich für Hauptgebäude mit Bezeichnung und Geschossanzahl — Ziff. 4 / Abs. 1
- 1 ⊙ — Koordinaten zur Definition der Baubereiche

GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

- Freiflächen (Lage schematisch) — Ziff. 5
- Quartierplatz (Lage schematisch) — Ziff. 5 / Abs. 2
- Spielplatz und Spielwiese (Lage schematisch) — Ziff. 5 / Abs. 3
- Bereich für Gewässerraum — Ziff. 5 / Abs. 4
- Feldhecke (Lage schematisch) — Ziff. 5 / Abs. 5
- Doppel-Linde — Ziff. 5 / Abs. 6
- Baum (Lage und Anzahl schematisch) — Ziff. 5 / Abs. 6

ERSCHLIESSUNG

- Erschliessungsfläche (Lage schematisch) — Ziff. 6
- Siedlungsinterne Fusswege (Lage schematisch) — Ziff. 6 / Abs. 1
- Zu- und Wegfahrt Tiefgarage — Ziff. 6 / Abs. 2
- Zu- und Wegfahrt Velokeller — Ziff. 6 / Abs. 2
- Zu- und Wegfahrt oberirdische Parkierung / Bestandesbau Assek-Nr. 2607a — Ziff. 6 / Abs. 3
- P — Oberirdische Parkierung — Ziff. 6 / Abs. 3
- V — Oberirdische Veloabstellplätze (Lage schematisch) — Ziff. 6 / Abs. 4
- E — Entsorgungsstelle (Unterflurcontainer) — Ziff. 6 / Abs. 5

INFORMATIVER INHALT BEBAUUNGSPLAN

- Abmessungen Richtprojekt Hochbauten
- Abmessungen Richtprojekt Tiefgarage
- Abzubrechende Bauten und Anlagen
- Bestehende Bauten ausserhalb Perimeter / im Perimeter
- Geplante Grenzbereinigung (GS Nrn. 2638, 2639)
- Gewässerbaulinie rechtskräftig (RRB vom 7.7.1992)
- Statische Waldgrenze rechtskräftig (V_DI vom 17.2.2006)
- Öffentliche Fuss- und Velowege (ausserhalb / im Perimeter)
- Geissbüelbach
- Wald

SITUATIONSPLAN Baubereich A bis D 1:500



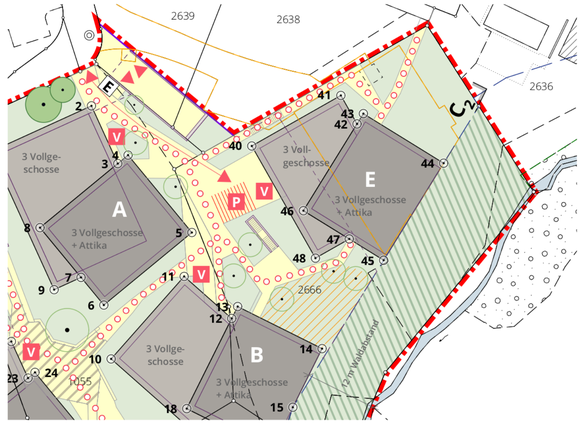
DEFINITION DER BAUBEREICHE A bis D

Nr	E-Koordinate	N-Koordinate
1	2'683'071.203	1'227'205.463
2	2'683'087.950	1'227'213.092
3	2'683'092.345	1'227'203.448
4	2'683'094.062	1'227'204.863
5	2'683'104.716	1'227'191.938
6	2'683'090.017	1'227'179.821
7	2'683'086.209	1'227'184.440
8	2'683'079.362	1'227'192.746
9	2'683'081.719	1'227'182.394
10	2'683'091.235	1'227'170.827
11	2'683'103.427	1'227'184.608
12	2'683'111.365	1'227'177.585
13	2'683'112.358	1'227'179.576
14	2'683'126.453	1'227'172.548
15	2'683'121.571	1'227'162.757
16	2'683'119.427	1'227'156.216
17	2'683'118.848	1'227'155.054
18	2'683'103.858	1'227'162.527
19	2'683'113.490	1'227'157.725
20	2'683'110.221	1'227'154.030
21	2'683'057.202	1'227'165.818
22	2'683'074.582	1'227'173.739
23	2'683'077.365	1'227'167.632
24	2'683'078.522	1'227'168.586
25	2'683'089.177	1'227'155.661
26	2'683'074.477	1'227'143.544
27	2'683'063.823	1'227'156.469
28	2'683'070.669	1'227'148.163
29	2'683'066.180	1'227'146.117
30	2'683'080.034	1'227'137.296
31	2'683'092.690	1'227'151.601
32	2'683'100.051	1'227'145.119
33	2'683'104.332	1'227'151.044
34	2'683'113.113	1'227'141.254
35	2'683'105.670	1'227'126.325
36	2'683'103.358	1'227'124.832
37	2'683'089.623	1'227'131.680
38	2'683'099.255	1'227'126.877
39	2'683'095.986	1'227'123.182

DEFINITION DES BAUBEREICHS E

Nr	E-Koordinate	N-Koordinate
40	2'683'114.712	1'227'206.387
41	2'683'129.585	1'227'214.827
42	2'683'132.285	1'227'210.070
43	2'683'133.347	1'227'211.790
44	2'683'146.747	1'227'203.513
45	2'683'136.735	1'227'187.306
46	2'683'123.336	1'227'195.583
47	2'683'130.987	1'227'190.856
48	2'683'125.343	1'227'187.654

SITUATIONSPLAN SPÄTERE REALISIERUNG, BAUBEREICH E 1:500



N

0 5 10 25 m

Bearbeitung: Projektleitung Gabriela Brack
Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.

Grundlagedaten
Amtliche Vermessung: Geozug Ingenieure vom 12. Oktober 2018
Richtprojekt "tanz am geissbüel": Wild Bär Heule Architekten AG, Zürich vom 6. Mai 2020

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.