Kanton Zug | Gemeinde Baar

Ordentlicher Bebauungsplan
MARKTGASSE – RIGISTRASSE

M 1:500

Abteilung Planung / Bau
Baar, 18. Dezember 2023

Der Abteilungsleiter:
René Strebler

Vom Gemeinderat verabschiedet am 28. Februar 2023

Der Gemeindepräsident: Walter Lipp
Die Gemeindeschreiberin: Andrea Bertolosi

Vorprüfung durch die kantonale Baudirektion
Zug, 8. August 2023

Der Baudirektor:
Florian Weber

1. öffentliche Auflage im Erdgeschoss Rathausstrasse 6 vom 18. JAN. 2024 – 19. FEB. 2024

Publiziert im Amtsblatt 18. JAN. 2024

Bescheinigt von der Abteilung Planung / Bau

An der Urnenabstimmung beschlossen am 22. SEP. 2024

Der Gemeindepräsident | Die Gemeindeschreiberin

2. öffentliche Auflage im Erdgeschoss Rathausstrasse 6 vom 10. OKT. 2024 – 11. NOV. 2024

Publiziert im Amtsblatt 10. OKT. 2024

Bescheinigt von der Abteilung Planung / Bau

Von der Baudirektion des Kantons Zug genehmigt am: 27. FEB. 2025

KEEAS AG
Sihlstrasse 59, 8001 Zürich
044 252 85 45

www.keeas.ch

Verbindlicher Inhalt

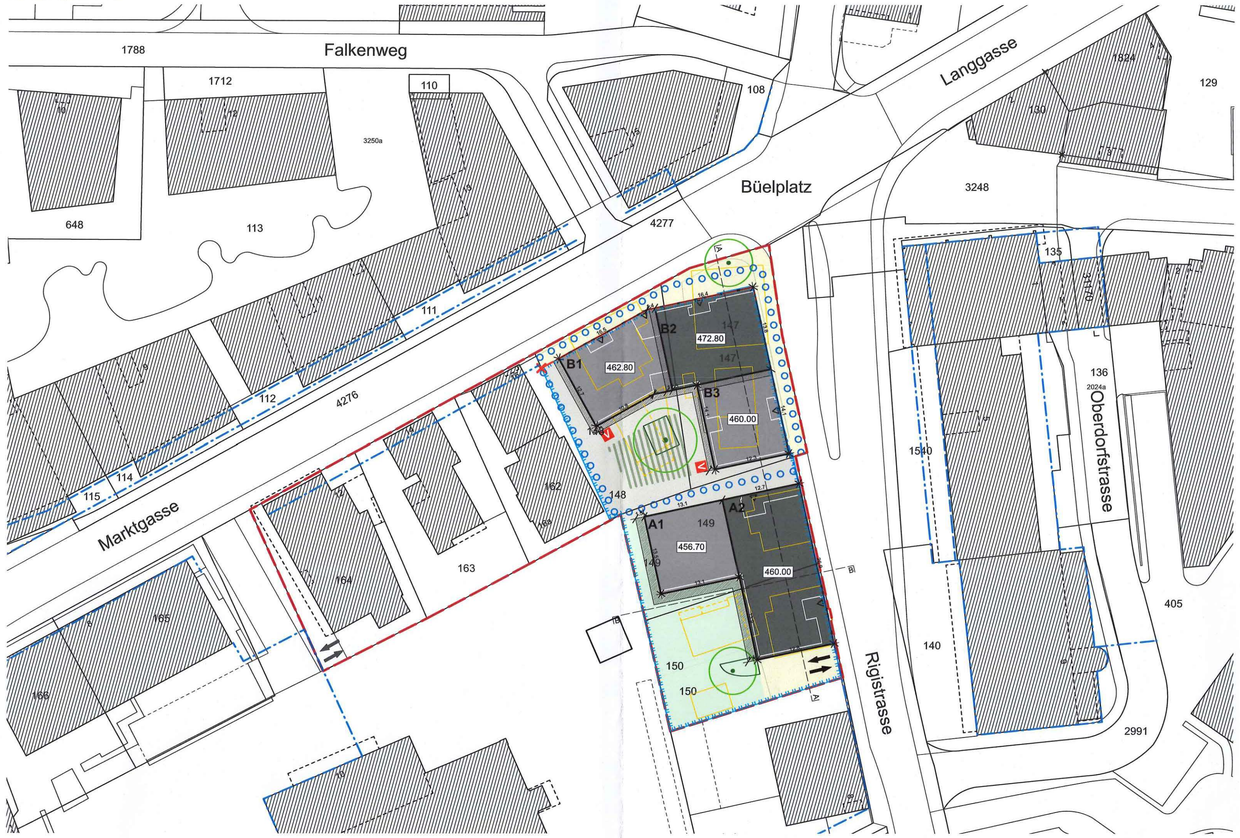
- Geltungsbereich
- A1 Baubereiche für Hauptgebäude mit Bezeichnung
- 462.80 maximale Höhenkote in m ü. M.
- Vorspringende Gebäudeteile
- Eingänge Hauptgebäude (Lage schematisch)
- Zu- und Wegfahrt Tiefgarage Baubereiche A und B (temporär)
- Unterirdische Zu- und Wegfahrt (ungefähre Lage) Tiefgarage Baubereich B (langfristig) und Grundstücke Nrn. 162, 163 und164
- Öffentlicher Fuss- und Veloweg / Wegrecht (Lage schematisch)
- Grüner Wohnhofbereich
- Urbaner Hofbereich
- Begrünte Kiesfläche (Lage schematisch)
- Erschliessungsfläche
- Bäume (Lage schematisch)
- V Veloparkierung oberirdisch (Lage schematisch)
- Verhinderung Durchfahrt für Motorfahrzeige (Lage schematisch)
- Baubereich Untergeschoss
- Baumgrube (Lage schematisch)

Informativer Inhalt

- Bestehende Gebäude und Gebäudeteile
- Übrige befestigte Flächen
- 148 Grundstücke
- Abzubrechende Gebäude und Gebäudeteile
- Genehmigte Baulinie
- Genehmigte Arkadenbaulinie
- Zu genehmigende Kantonale Spezialbaulinie (separates Verfahren)
- Zu genehmigende Kommunale Baulinie (separates Verfahren)
- Gebäude Richtprojekt

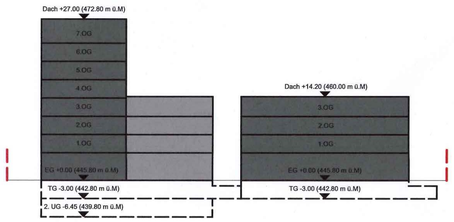
0 5 25

Situationsplan 1:500

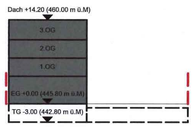


Schemaschnitte 1:500 (informativer Inhalt)

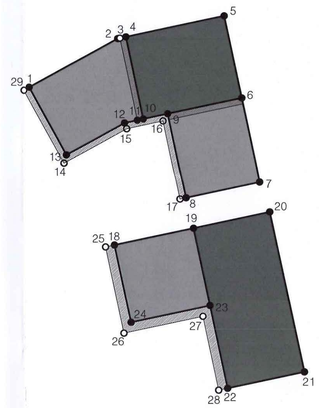
Schnitt A-A



Schnitt B-B



Koordinaten



1	2682547.0421	1227795.1038
2	2682561.4942	1227803.1012
3	2682561.8497	1227803.1779
4	2682562.8272	1227803.3886
5	2682578.8883	1227806.8507
6	2682581.7925	1227793.3771
7	2682584.7636	1227779.5937
8	2682572.7396	1227777.002
9	2682569.7686	1227790.7854
10	2682565.7314	1227789.9152
11	2682564.7538	1227789.7045
12	2682562.6465	1227789.2502
13	2682553.1809	1227784.0171
14	2682552.7932	1227782.6526
15	2682563.0016	1227788.3038
16	2682569.0018	1227789.5971
17	2682571.7621	1227776.7912
18	2682561.1362	1227769.2326
19	2682573.9616	1227771.9971
20	2682586.4090	1227774.6842
21	2682592.1467	1227748.4502
22	2682579.6191	1227745.7499
23	2682576.6924	1227759.328
24	2682563.8669	1227756.5636
25	2682559.6697	1227768.917
26	2682562.7167	1227754.7812
27	2682575.5421	1227757.5457
28	2682578.1528	1227745.4338
29	2682546.1456	1227794.6062

Bestimmungen

Zweck

Art. 1. Der ordentliche Bebauungsplan Marktgasse-Rigistrasse bezweckt im Sinne von §32 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zug (PBG, gültige Fassung ab 1. Juli 2019) insbesondere:
- eine Innenverdichtung mit besonders guter städtebaulicher Einordnung in das Orts- und Quartierbild;
- eine besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie eine sehr hohe Qualität der privaten, halb-privaten und öffentlichen Aussenräume;
- Eine attraktive Einbindung in das gemeindliche Fusswegnetz mittels öffentlicher Wegverbindungen und eine Erschliessung mit zusammengefasster Tiefgarage im Zwischen- und Endzustand sowie Unterbindung oberirdisch angeordneter Parkplätze.

Bestandteile und Geltungsbereich

Art. 2. Der ordentliche Bebauungsplan setzt sich aus dem Situationsplan im Massstab 1:500 und den vorliegenden Bestimmungen zusammen.

Art. 3. Das Richtprojekt Städtebau und Architektur sowie der Freiraumplan vom 18.05.2022 sind für die Beurteilung der kubischen Gliederung und der gestalterischen Qualität der Bauten, Anlagen sowie der Umgebung im Bewilligungsverfahren wegleitend. Vom Richtprojekt darf vorbehältlich der Bestimmungen des Bebauungsplanes sowie des übergeordneten Rechts aus wichtigen Gründen abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt wiederum eine zumindest gleichwertige und überzeugende Lösung erzielt wird.

Art. 4. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke GS Nrn. 147, 148, 149, 150, 162, 163 und 164 und ist im Situationsplan festgehalten.

Bebauung (GS Nrn. 147, 148, 149, 150)

Art. 5. Lage und äussere maximale Abmessungen der oberirdischen Hauptgebäude ergeben sich aus den im Situationsplan festgelegten Baubereichen A und B.

Art. 6. Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sowie einzelne gut gestaltete Kleinbauten und Anbauten, namentlich für Gartenpavillon, Tiefgaragenzufahrten, Tiefgaragenzugänge u. dgl. sind hinsichtlich Anzahl und Ausdehnung gemäss Richtprojekt innerhalb des Baubereich Untergeschoss zulässig. Die im Bebauungsplan festgesetzten Baumgruben müssen das gesamte Untergeschoss umfassen und dürfen nicht unterbaut werden.

Art. 7. Vorspringende Gebäudeteile wie Balkone, Erker oder Vordächer sind in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen zulässig. Balkone müssen klar als solche erkennbar sein und sind nicht auf der gesamten Fassadenlänge zulässig. Fassadenelemente wie Friesen dürfen über die gesamte Breite des Fassadenabschnitts erfolgen.

Art und Mass der Nutzung (GS Nrn. 147, 148, 149, 150)

Art. 8. Die zulässige Nutzweise ergibt sich aufgrund der entsprechenden Bestimmungen in der Bauordnung für die Kernzone KA bzw. die Wohnzone W3, wobei Abweichungen gemäss Art. 9 dieser Bestimmungen zulässig sind.

Art. 9. Für den Baubereich B gilt: Der zonenkonforme Gewerbeanteil kann auf 20% reduziert werden, sofern die Reduktion durch preisgünstigen Wohnungsbau kompensiert wird. Preisgünstiger Wohnungsbau ist gemäss dem «Kantonalen Gesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz, WFG)» zu erstellen und bewirtschaften. Preisgünstige Wohnungen sind dauerhaft als solche zu erhalten.

Art. 10. Die im Situationsplan bezeichneten Höhenkoten definieren die maximal zulässigen Fassadenhöhen und Gesamthöhen der Gebäude. Die Anzahl Vollgeschosse ist in allen Baubereichen innerhalb der maximal zulässigen Gesamthöhe frei.

Art. 11. Im Baubereich A gilt eine maximal zu realisierende aGF von 1'350 m², im Baubereich B eine maximal zu realisierende aGF von 2'550 m².

Gestaltung der Bauten und Freiräume

Art. 12. Bauten, Anlagen sowie Grün- und Freiräume sind sowohl für sich als auch im Gesamtzusammenhang besonders gut zu gestalten.

Art. 13. Für den Baubereich B gilt: Unter Berücksichtigung der Ecksituation am Büelplatz ist bei Neubauten auf eine raumbildende Stellung und Merkpunktwirkung zu achten. Sie sind – im Sinne des Richtprojektes – volumetrisch und architektonisch besonders sorgfältig zu gestalten.

Art. 14. Für die einzelnen Bauvorhaben ist mit dem Baugesuch ein detailliertes Material- und Farbkonzept einzureichen.

Art. 15. Alle Dächer sind als Flachdächer zu gestalten. Attikageschosse sind nicht erlaubt. Die Flachdächer sind mit variablen Substrattypen und Aufbauhöhen ökologisch wertvoll extensiv zu begrünen.

(1) Einzelne technisch bedingte Aufbauten wie Zu- und Abluftkamine, Oblichter, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie u. dgl. sind zulässig. Technisch bedingte Aufbauten und Anlagen sind zusammenzufassen und mind. um das Mass ihrer Höhe von der Fassade zurückzuversetzen und dezent zu gestalten.

(2) Dachflächen dürfen nicht als Terrasse genutzt werden. Davon ausgenommen sind die Baubereiche A1, B1 und B3. Die Terrassennutzungen haben eine maximale Tiefe von 4.0 m ab der Fassade einzuhalten. Terrassennutzungen sind um mindestens 2.0 m von der Dachflächenkante zurückzuversetzen.

Art. 16. Die Umgebung ist auf Basis des Freiraumplans vom 18.05.2022 zu gestalten. Im Baubewilligungsverfahren ist die Bepflanzung und Materialisierung im Detail festzulegen.

Art. 17. Die Freiraumelemente haben eine hohe Aufenthaltsqualität mit folgenden Charakteren aufzuweisen:

(1) Der urbane Hofbereich dient als öffentlich zugänglicher Begegnungsraum und als öffentliche Wegerschliessung für Zufussgehende. Er ist für Aufenthalt und Spiel zweckmässig zu möblieren. Er ist – soweit möglich – mit sickerfähigem, hellem Hartbelag sowie mit einer gemäss Situationsplan situierten begrünten Kiesfläche mit Bepflanzungen wie Stauden, Gräsern und Kleinsträucher zu versehen.

(2) Der begrünte Wohnhofbereich dient als naturnaher Begegnungsraum für die Bewohnerinnen und Bewohner des Wohngebäudes. Er ist für Aufenthalt und Spiel zweckmässig zu möblieren. Er ist soweit möglich mit naturnahen, strukturreichen und standortorientierten Bepflanzungen zu versehen. Hartflächen sind auf ein Minimum zu reduzieren.

(3) Die Spielflächen sind sowohl im urbanen Hofbereich als auch im begrünten Wohnhofbereich zu realisieren und Spielgeräte haben sich optisch gut in die Gesamtsituation einzugliedern.

(4) An den im Situationsplan schematisch bezeichneten Lagen sind standortgerechte, alterungsfähige Bäume vorzusehen. Der Baum am «Büelplatz» ist temporär festgesetzt.

(5) Für die Pflanzung der im Situationsplan bezeichneten Hochstammbäume in den Hofbereichen sind Baumgruben zu erstellen.

Erschliessung, Parkierung und Entsorgung

Art. 18. An den schematisch bezeichneten Lagen sind öffentliche Fusswege mit einer Mindestbreite von 2 m zu realisieren und mit Dienstbarkeiten zu sichern. Sie sind situationsgerecht auszugestalten. Die Durchfahrt westlich des Baubereichs B1 ist für den motorisierten Verkehr durch einen Poller o.ä. zu versperren.

Art. 19. Die bezeichneten Erschliessungsflächen dienen der Arealerschliessung durch den Fuss- und Veloverkehr sowie der Erschliessung der Tiefgarage für den motorisierten Individualverkehr.

Art. 20. Für Wohnnutzungen ist pro Zimmer min. 1 Abstellplatz für Velos zu schaffen, 1/3 davon ist als Kurzzeitabstellplätze oberirdisch und situativ vor Witterungseinflüssen geschützt zu erstellen und mit Vorrichtungen für den Diebstahlschutz zu versehen. Im Aussenraum sind Abstellplätze nur an den im Situationsplan bezeichneten Lagen erlaubt. Insgesamt sind mindestens 96 Veloabstellplätze zu erstellen.

Art. 21. Für die Baubereiche A und B dürfen insgesamt max. 31 Abstellplätze (14 Plätze für Baubereich A, 17 Plätze für Baubereich B) für den motorisierten Individualverkehr erstellt werden. Diese sind ausschliesslich in der Tiefgarage anzuordnen.

Art. 22. Für den Baubereich B gilt: Die Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage erfolgt längerfristig über die Marktgasse und die Grundstücke GS Nrn. 162, 163 und 164, sobald hier Neubauten erstellt werden. Bis dahin erfolgt die Zu- und Wegfahrt über das Grundstück GS Nr. 150. Ab diesem Zeitpunkt ist die Zu- und Wegfahrt zum Baubereich B über das Grundstück GS Nr. 150 nicht mehr gestattet.

Art. 23. Die Abstellplätze für den motorisierten Individualverkehr für die Grundstücke GS Nrn. 162, 163 und 164 sind bei einer allfälligen baulichen Entwicklung der Grundstücke an die bestehende Tiefgarage Rathausstrasse, über das Grundstück GS Nr. 165, anzuschliessen.

Umwelt

Art. 24. Das Gebiet ist unter Beachtung der Retentionsmassnahmen im Trennsystem zu entwässern und das Meteorwasser ist innerhalb des Geltungsbereichs zu versickern. Die erforderlichen Retentions- beziehungsweise Versickerungsanlagen sind pro Etappe nachzuweisen.

Art. 25. Sämtliche Neubauten haben mindestens den Minergie-Standard oder einen gleichwertigen Standard zu erfüllen.

Art. 26. Im Rahmen der Baufreigabe ist ein detailliertes Energiekonzept auszuarbeiten. Die Wärme-/Kälteversorgung ist über erneuerbare Energiequellen sicherzustellen. Die Stromversorgung ist eine möglichst hohe Eigenstromproduktion zu gewährleisten.

Art. 27. Lichtemissionen sind auf das erforderliche Minimum zu beschränken.

Schlussbestimmungen

Art. 28. Die Überbauung darf in Etappen realisiert werden. Jede Etappe hat zumindest einen Baubereich (A/B) und die daran angrenzende Umgebung zu beinhalten.

Art. 29. Wo der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, sind die Vorschriften der jeweils gültigen Bauordnung und des Zonenplans der Gemeinde Baar massgebend.

Art. 30. Der Bebauungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.