Gemeinde Baar

Bebauungsplan "Bahnhof"
1 : 500

GBP 2/692 Schweizerische Bundesbahnen, Luzern
GBP 20/29 Einwohnergemeinde Baar

Gemeindliche Erläuterungsteilung
29.7.98/LIS
26.3.98 rev.

Vom Gemeinderat genehmigt am 29. Juli 1998
Der Gemeindepräsident:
Der Gemeindeschreiber:

Vorprüfung durch die kantonale Baudirektion
Zug, den 04-03-1999
Der Baudirektor

Publiziert im Amtsblatt
Nr. 35/36
vom 28.8.98 / 4.9.98
Ziffer: 4407 / 4546

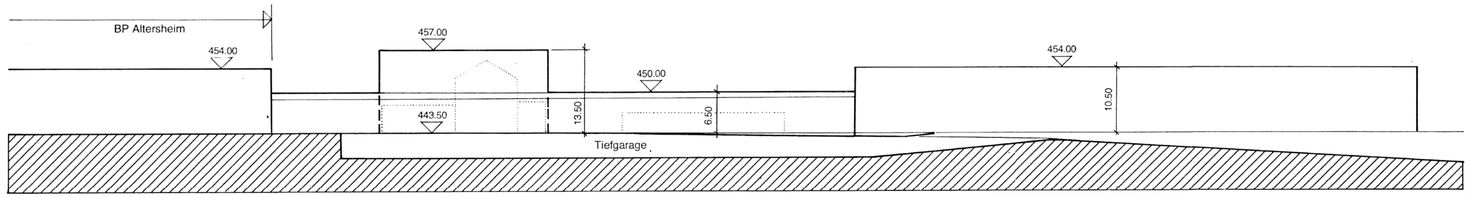
Öffentliche Auflage ~~auf dem Bauamt~~ im Rathaus Baar
vom: 31.8.1998 bis 29.9.1998 bescheinigt
Der Gemeindeschreiber:

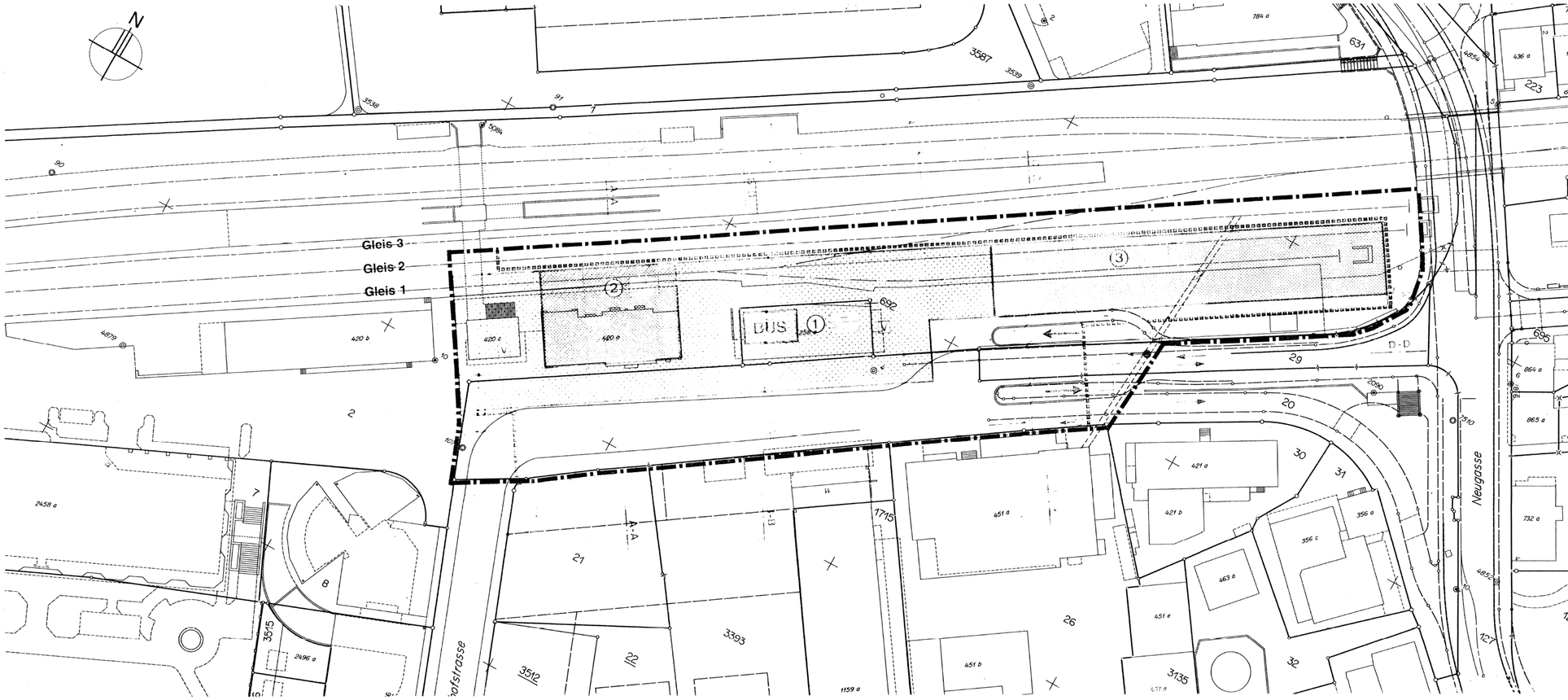
Von der Einwohnergemeindeversammlung genehmigt am 14. Dez. 1998
Der Gemeindepräsident:
Der Gemeindeschreiber:

Vom Regierungsrat des Kantons Zug genehmigt am 16. MRZ 1999

29. 7. 1998

Schema-Ansicht D-D von der Bahnhofstrasse





Verbindlicher Inhalt

- Geltungsbereich
- Baubereich Nr. 1
- Vordachbereich ohne Geschossflächen
- Baubereich Nr. 2
- Baubereich Nr. 3
- max. Geschosszahl / max. Gebäudehöhe (m ü.M.)
- Baubereich für Untergeschosse mit Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage
- Bereich für öffentliche Vertikalverbindung zwischen Tiefgarage und Erdgeschoss (Standorte schematisch)
- Ein-/Ausfahrt Tiefgarage
- Öffentliches Durchfahrtsrecht (Ebene Tiefgarage) gemäss separatem Dienstbarkeitsvertrag
- Richtungspfeil kantonaler Radweg
- Richtungspfeil öffentliche Fusswegverbindungen
- BUS Bereich für den Bushof
- Bereich Perronkante für die Stadtbahnhaltestelle

Informativer Inhalt

- Einbahnverkehr
- Gegenverkehr

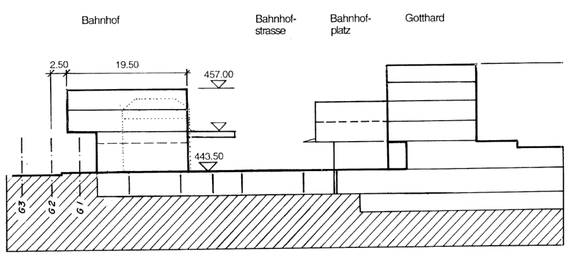
Ergänzende Bestimmungen

1. Der minimale Wohnanteil beträgt 10 % der maximalen Geschossfläche. Er kann im Rahmen der Nutzungstabelle frei den einzelnen Baubereichen zugeteilt werden.
2. Es sind keine Dachgeschosse mit nicht anrechenbaren Flächen (§14 Abs.3 Buchstabe b der kantonalen Vollziehungsverordnung zum Baugesetz) zulässig.
3. Die Anordnung von allfälligen Nutzflächen im Baubereich 1 muss auf einen optimalen Betrieb des Bushofes einschliesslich guter Fussgängerzugänge und Fussgänger verknüpfungen Bahn-Bus, Velo-Bus, Velo-Bahn abgestimmt werden.
4. Die definitive Grösse und Lage der Erdgeschoss-Nutzung von Baubereich 2 ist mit Rücksicht auf einen optimalen Bushof vor Erteilung einer Baubewilligung zu überprüfen.
5. Für die geplante Stadtbahn ist zu gewährleisten, dass das Gleis 1, das Gleis 2 oder das Mittelperron als Haltestelle dienen kann. Dabei ist eine mindestens 120 Meter lange Anlegekante, ein mindestens 3 Meter breiter Perron und ein möglichst direkter Zugang zum Bushof zur Verfügung zu stellen.
6. Alle Bauten sind architektonisch besonders gut zu gestalten. In den Baubereichen 2 und 3 sind nur Flachdächer zulässig.
7. Insgesamt dürfen höchstens 100 unterirdische Abstellplätze erstellt werden. Davon entfallen 50 Plätze für Bewohner, Besucher und Kunden auf die Baubereiche 2 und 3 und 50 Plätze auf die öffentliche Tiefgarage unter der Bahnhofstrasse. Zusätzlich können 6 öffentliche Kurzzeitparkplätze für den Verkehr mit der SBB erstellt werden, diese dürfen ober- oder unterirdisch angeordnet werden.
8. Die Zufahrt zur bestehenden Freiverladefläche (Baubereich 3) und zum Postverlad ist für die Dauer ihres bahnbetrieblich notwendigen Fortbestandes jederzeit sicherzustellen.
9. Die für den Betrieb des Bahnhofes, der Stadtbahnhaltestelle, des Bushofes und der öffentlich zugänglichen Tiefgarage erforderlichen ober- und unterirdischen Fuss- und Fahrwegrechte werden von den Grundeigentümern der beiden betroffenen Grundstücke GBP 692 (SBB) und GBP 20 (Gemeinde Baar) gegenseitig entschädigungslos gewährt.
10. Soweit dieser Bebauungsplan keine anderslautenden Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften der jeweiligen Bauordnung. Der Gemeinderat kann im Rahmen des Ausnahmeparagraphen der Bauordnung kleinere Abweichungen gestatten.

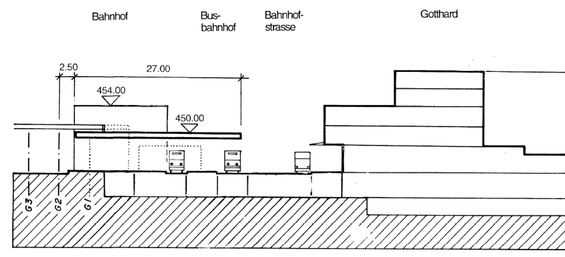
Nutzungstabelle

Nr.	Grundeigentümer	Nutzungsart	Geschossfläche (ohne Aussenwandquerschnitte)
1	SBB / Einwohner-Gemeinde Baar	Bushof, offene Halle, Warteräume, WC, Kleinläden, Imbissmöglichkeit, usw.	je nach Anordnung der Bushaltestellen und Fussgängerzugänge
2	SBB	Im Erdgeschoss SBB-Betriebsräume, Warteräume, WC, Kleinläden, Imbissmöglichkeit usw. In den Obergeschossen auch Büros, Praxen und Wohnungen	max. 1500 m2
3	SBB	SBB-Betriebsräume, Läden, Büros, Gewerbe und Wohnungen	max. 3000 m2

Schema-Schnitt A-A



Schema-Schnitt B-B



Schema-Schnitt C-C

