Kanton Zug | Gemeinde Baar

Bebauungsplan Leihgasse/Chriesimatt

1 : 500

Abteilung Planung / Bau
Baar, 17. November 2004 / 3. März 2005

Der Abteilungsleiter :

Vom Gemeinderat genehmigt am 2. März 2005
Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber :

Vorprüfung durch die kantonale Baudirektion
Zug, 18. Januar 2005

Der Baudirektor : Hans-Beat Uttinger

Publiziert im Amtsblatt Nr. 10 & 11

Öffentliche Auflage auf der Gemeindeverwaltung

bescheinigt von der Abteilung Planung / Bau :

vom : 11. März 2005

bis : 11. April 2005

Von Gemeindeversammlung beschlossen am 14. Juni 2005
Der Gemeindepräsident :

Der Gemeindeschreiber :

Publiziert im Amtsblatt Nr. 27 & 28

Öffentliche Auflage auf der Gemeindeverwaltung

bescheinigt von der Abteilung Planung / Bau :

vom : 8. Juli 2005

bis : 27. Juli 2005

Von der Baudirektion des Kantons Zug genehmigt am: 17. Aug. 2005

Objekt: _____

Datum: 14.06.2005

Legende :

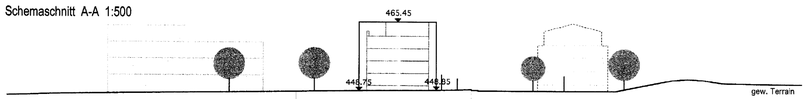
Inhalt des Beschlusses

- Perimeter Bebauungsplan
- Baubereich 5 Vollgeschosse, oberstes Vollgeschoss max. 85% Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses
- Baubereich 4 Vollgeschosse, oberstes Vollgeschoss max. 85% Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses
- Baubereich 3 Vollgeschosse, oberstes Vollgeschoss max. 85% Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses
- Baubereich 2 Vollgeschosse, oberes Vollgeschoss 100% Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses
- Lage Gebäudezwischenraum mind. 6.00 m, max. 8.00 m breit
- Ein- und Ausfahrt PW Einstellhalle
- Oberirdische Parkierung (maximal 35 PP)
- unentgeltliches öffentliches Radwegrecht
- unentgeltliches öffentliches Fusswegrecht
- Interne private Fusswegverbindungen
- Feuerwehr und allgemeine Notzufahrt
- Bäume (vorwiegend einheimische Bäume)
- Quartierplatz (Lage schematisch)
- Wendeplatz (als Aussenraum gestaltet und in die Umgebung integriert)
- Oberflächenentwässerung mit ökologischer Gestaltung (gem. separatem Projekt)

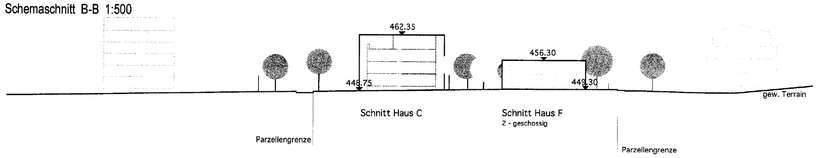
Informationsinhalt

- Abzubrechende Gebäude
- Richtprojekt
- Tiefgarage Richtprojekt
- Begrünter Aussenraum
- Wege innerhalb der Siedlung (Lage schematisch)
- Bereiche für private Aussenräume (Lage schematisch)
- bereits erstellte Besucherparkplätze ausserhalb des Bebauungsplanperimeter
- 448.85 gewichtsene Terrainkote in Meter über Meer
- Anbindung ans öffentliche Rad- und Fusswegnetz
- 2632 Grundstücksnummer

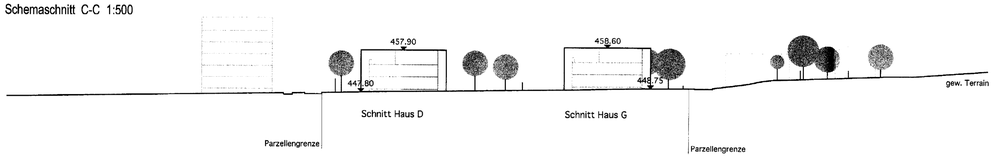
Schemaschnitt A-A 1:500



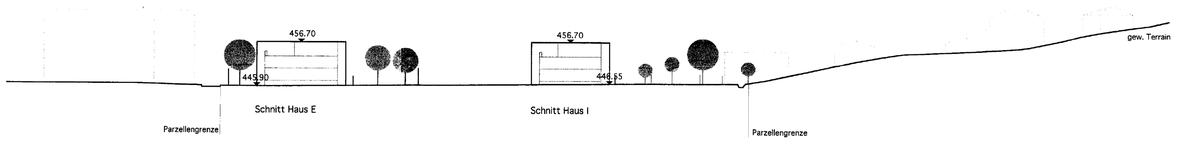
Schemaschnitt B-B 1:500



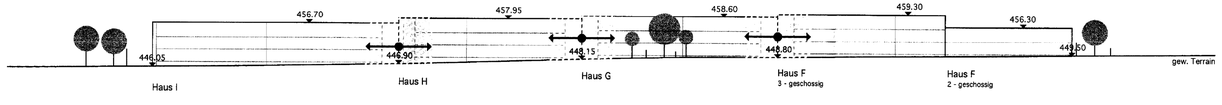
Schemaschnitt C-C 1:500



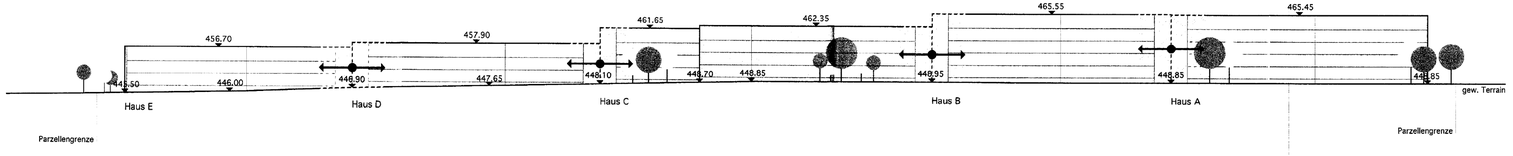
Schemaschnitt D-D 1:500

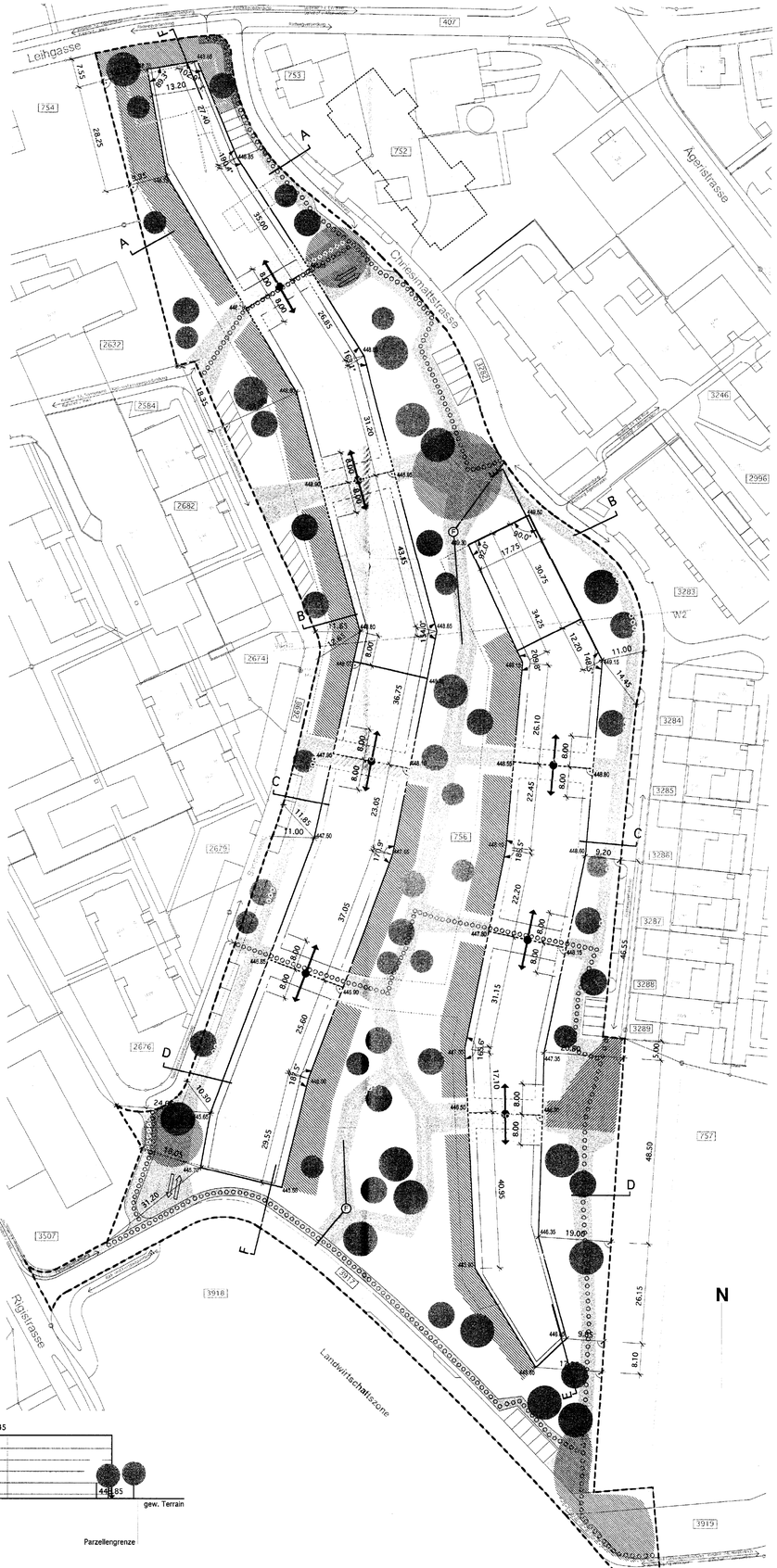


Schemaschnitt E-E 1:500



Schemaschnitt F-F 1:500





Bestimmungen

1. Ziel / Zweck

1.1 Die planerische Absicht des Bebauungsplanes Leihgasse / Chriesimatt besteht darin, Voraussetzungen für einen in städtebaulicher, architektonischer und funktioneller Hinsicht qualitativ hochstehenden Wohnungsbau zu schaffen.

2. Bebauung / Masse

2.1 Für die einzelnen Baubereiche gelten folgende Grundmasse:

Baubereich	Anzahl Vollgeschosse	anrechenbare Geschossfläche aGF	Kote m.ü.M. OK Gebäude
A	5	3'750 m2	465.45
B	5	3'150 m2	465.55
C+D	4	3'600 m2	462.35/461.65
D	3	2'300 m2	457.90
E	3	2'350 m2	456.70
F2 / F3	2 / 3	2'150 m2	456.30/459.30
G	3	1'850 m2	458.60
H	3	1'850 m2	457.95
I	3	2'050 m2	456.70
A - I		max. 22'550 m2	

2.2 Das oberste Vollgeschoss darf nicht mehr als 65% der anrechenbaren Geschossfläche des darunter liegenden Vollgeschosses aufweisen. Einzige Ausnahme bildet der Bereich F2, deren oberstes Vollgeschoss maximal 100% der anrechenbaren Geschossfläche des darunter liegenden Vollgeschosses aufweisen darf. Eine freie, zusätzliche Dachflächennutzung gemäss § 16 Abs. 2c V PBG ist ausgeschlossen.

2.3 Ein Transfer von anrechenbarer Geschossfläche unter benachbarten Baubereichen ist im Umfang von maximal 15 % zulässig.

2.4 Vorbauten für Hauszugänge sind im Bereich ab OK Terrain bis und mit Erdgeschoss bis maximal 3 Meter ab Fassadenflucht zulässig und können die Baubereiche überschreiten. Bei den Bauten A, B, C, F, G, H, I haben die Zugänge auf der Ostseite zu liegen, bei den Bauten D und E auf der Westseite der Häuser.

2.5 Pro Zimmer sind mindestens 0,5 Veloparkplätze zu erstellen. Davon müssen 50% oberirdisch platziert werden. Oberirdische, gedeckte Veloabstellplätze sind im Bereich der Hauszugänge anzuordnen.

3. Gestaltung der Bauten, Anlagen und Umgebung

3.1 Es gelten folgende erhöhten Anforderungen:
a) besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume
b) besonders gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild
c) besonders gut gestaltete Grundrisse bezüglich Wohnkomfort und Wohnhygiene bzw. Arbeitsplatzqualität
d) besonders gute Spiel-, Freizeit-, Erholungs-, Garten- und Gemeinschaftsanlagen
e) zweckmässige arealinterne Fussgängerverbindungen und Anschluss an das gemeindliche Fuss- und Radwegnetz
f) genügend zweckmässig angeordnete Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen
g) umweltfreundliche Energie- und Wassernutzung
h) hindernisfreies Bauen

3.2 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einer ersten Etappe ist ein Umgebungsplan über das gesamte Areal vorzulegen. Im Umgebungsplan sind die im Bebauungsplan getroffenen Festlegungen bezüglich Fuss- und Radwege, Notzufahrt, Bepflanzung, Quartierplatz, Wendeplatz, Oberflächenentwässerung mit ökologischer Gestaltung, begrünte Aussenräume sowie die Bereiche für die privaten Aussenräume zu konkretisieren. Sämtliche Dachflächen sind zu begrünen.

3.3 Die als Quartierplätze bezeichneten Flächen sind attraktiv zu gestalten und sollen auch als Spielplätze genutzt werden können. Sie sind als zusätzliches Angebot zu den gemäss Bauordnung der Gemeinde Baar erforderlichen Spielflächen zu erstellen. Die Ausgestaltung und Lage richtet sich nach der definitiven Wegführung, welche im Umgebungsplan des Bauprojektes zu konkretisieren ist.

3.4 Es sind vorwiegend einheimische, standortgerechte Bäume zu pflanzen. Die Lage der Tiefgarage, respektive deren Niveau unter Terrain muss so gewählt werden, dass eine Bepflanzung mit Bäumen, wie sie auf dem Bebauungsplan bezeichnet ist, realisiert werden kann.

4. Etappierung

4.1 Die Realisierung in Etappen ist möglich. Bauten, Anlagen und Umgebung haben auch bei etappierter Realisierung hinsichtlich Massstäblichkeit, Gliederung, architektonischem Ausdruck, Materialisierung, Farbgebung und Bepflanzung eine vorzügliche Gesamtwirkung zu erzielen, so dass die Anforderungen gemäss Ziffer 3.1 erfüllt sind.

5. Erschliessung

5.1 Die unterirdische Parkierung der Gebäude D, E, F, G, H, I wird über die neue Erschliessungsstrasse an die Rigistrasse angeschlossen. Die übrigen unterirdischen Parkplätze werden an die Chriesimattstrasse angeschlossen. Es können innerhalb des Bebauungsplanperimeters maximal 35 oberirdische und 230 unterirdische Parkplätze erstellt werden.

5.2 Eine Baubewilligung kann erst erteilt werden, wenn das Konzept über die Lage der Bushaltestellen EW Baar und Sonnenweg und deren Fusswegerschliessung vorliegt.

6. Bauordnung

6.1 Soweit der Bebauungsplan keine anderslautenden Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften der Bauordnung. Der Gemeinderat kann im Rahmen des Ausnahmeparagraphen der Bauordnung kleinere Abweichungen gestatten. Bei Änderungen des Zonenplanes oder der Bauordnung ist der Bebauungsplan zu überprüfen.

6.2 Der Bebauungsplan Leihgasse / Chriesimatt muss nicht an die laufende Ortsplanungsrevision der Gemeinde Baar angepasst werden.