Kanton Zug — Gemeinde Baar

Bebauungsplan

Früeberg

1:500

Abteilung Planung / Bau Baar, 10.Juli 2008 / 22. Januar 2009	Der Abteilungsleiter: i.V. [signature]
Vom Gemeinderat beschlossen am: 09. Juli 2008 Der Gemeindepräsident: Andreas Hotz	Der Gemeindeschreiber: Walter Lipp
Vorgeprüft durch das Amt für Raumplanung: Zug, 12. November 2008	Der Kantonsplaner: René Hutter
Öffentliche Auflage im Erdgeschoss Rathaus-strasse 6, Baar und publiziert im Amtsblatt vom: 12. Dezember 2008 bis: 12. Januar 2009	Bescheinigt von der Abteilung Planung / Bau:
Vom Gemeinderat im einfachen Verfahren erlassen am: 21. Januar 2009 Der Vize Gemeindepräsident: [signature]	Der Gemeindeschreiber: [signature]
Öffentliche Auflage im Erdgeschoss Rathaus-strasse 6, Baar und publiziert im Amtsblatt vom: 30. Januar 2009 bis: 18. Februar 2009	Bescheinigt von der Abteilung Planung / Bau:
Von der Baudirektion genehmigt am: Zug, – 1. Mai 2009	Der Baudirektor: [signature]

Legende

Inhalt des Beschlusses

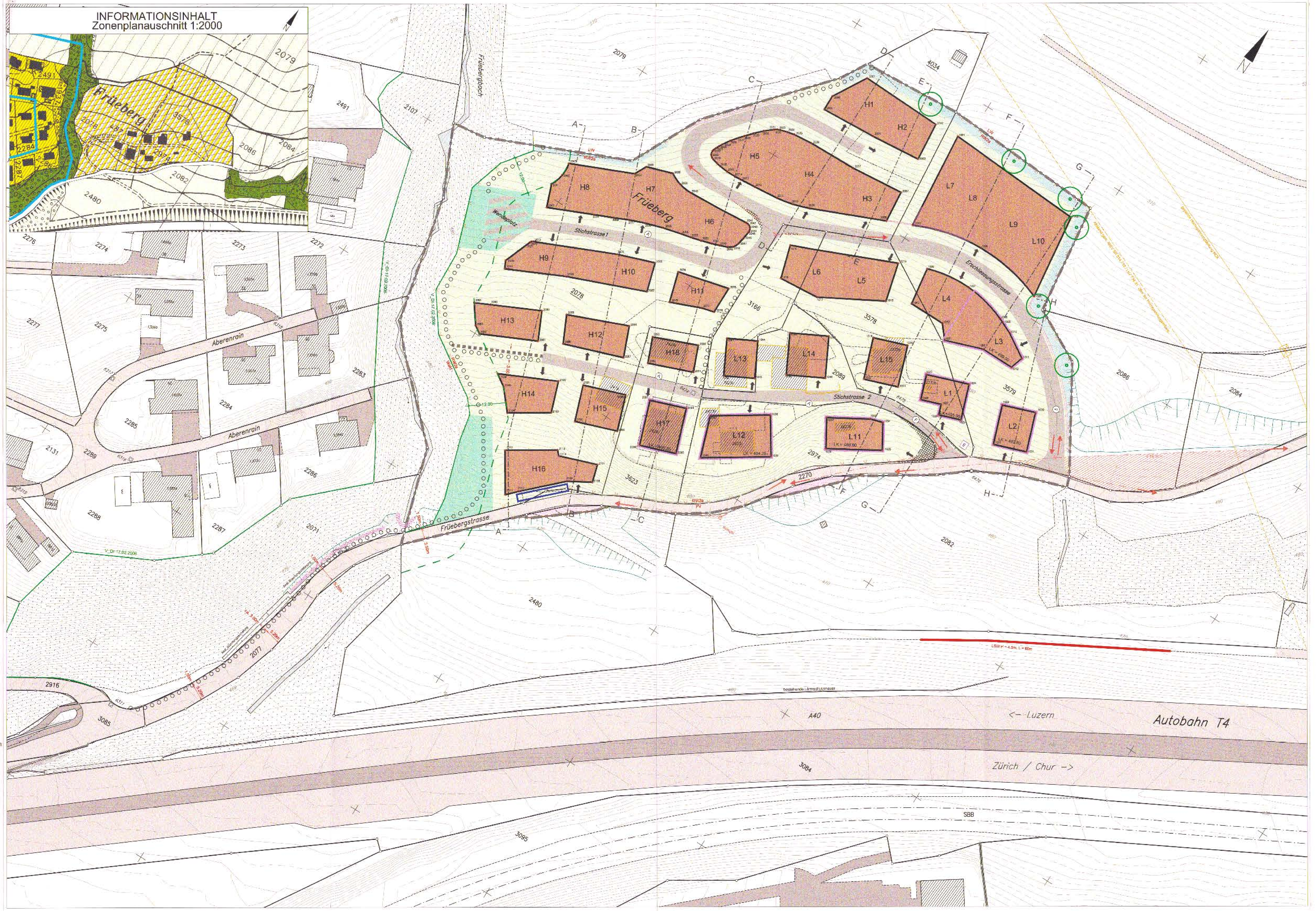
- Perimeter
- Baubereiche 2 Vollgeschosse
- Abzubrechende Gebäude
- Öffentliche Quartierfreiflächen
- private Freiräume, Gärten und Hauszufahrten
- Erschliessungsflächen
- Ausweichstellen entlang Früebergstrasse
- Ausweichstellen auf privaten Vorplätzen (schematisch)
- Sichtfelder
- befahrbare Flächen
- Hauptzu- und -wegfahrten
- private Zu- und Wegfahrten (schematisch)
- Quartierfusswege
- Forstzufahrt
- Feuerwehr- und allgemeine Notzufahrt
- Entsorgungsstellen
- Retentionsanlage
- gestalteter Siedlungsrand
- grosskroniger Baum (Lage schematisch)
- bauliche Lärmschutzmassnahme
- LK = 483.80 Lärmkote in Fenstermitte

Informationsinhalt

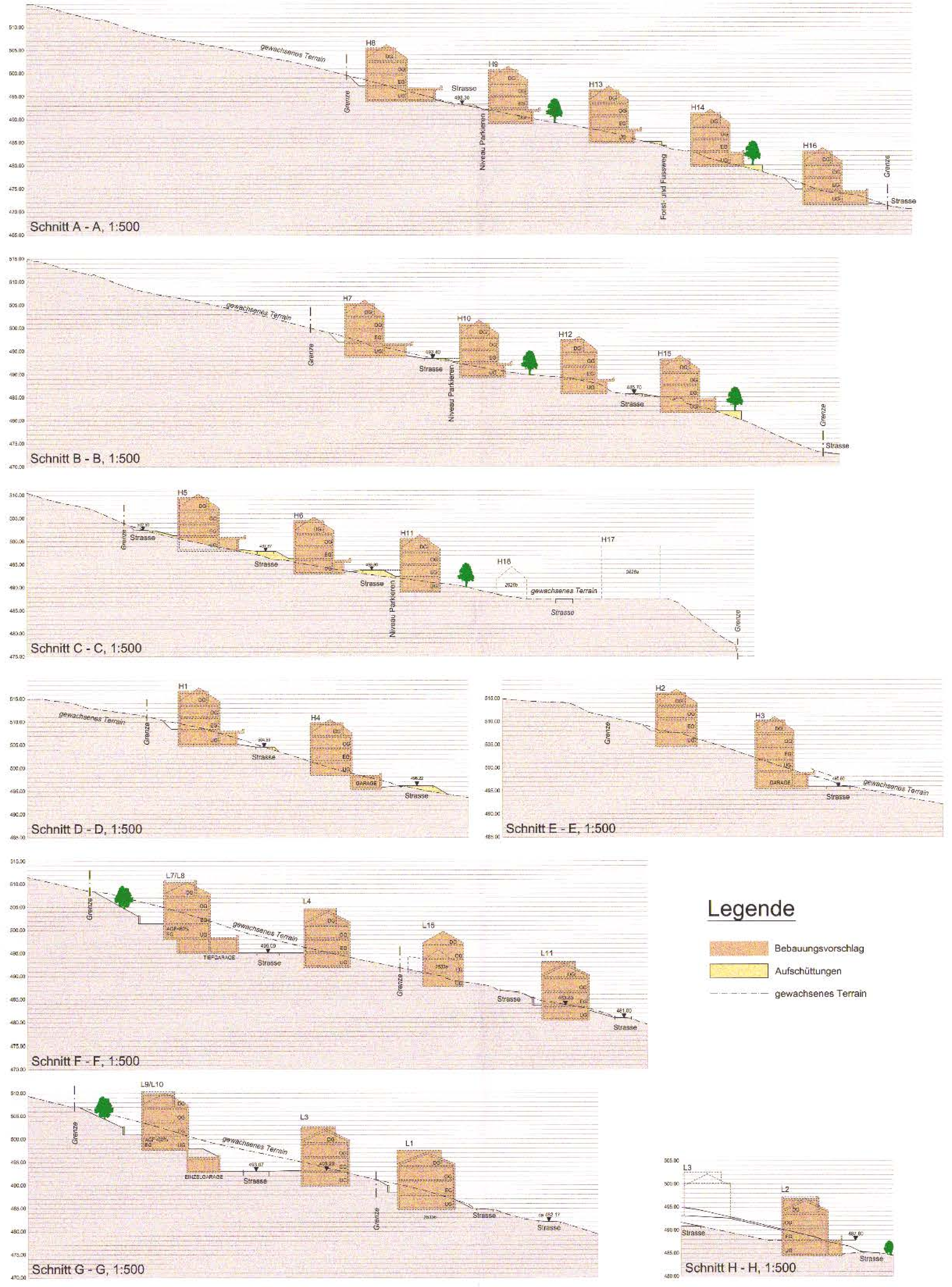
- bestehende Gebäude
- Wald
- öffentlich rechtliche Waldgrenze
- Waldabstand
- fliessendes Gewässer
- L16 Gebäude Langenegger
- H16 Gebäude Hotz
- Schnittlinien
- Stützkonstruktionen
- geplante Lärmschutzwand (sep. Proj.)
- Geländeanpassungen
- geplante Hochspannungsleitung

Zonenplan

- RW2a Reservebauzone W2a
- bp Bebauungsplanpflichtig
- Einhaltung Planungswert nachzuweisen (vgl. § 15 Abs. 3 und 4 Bauordnung)
- W2a Wohnzone W2a
- L Landwirtschaftszone
- Wald
- VF Verkehrsfläche
- GS 1-3 Grundwasserschutzzone
- LSG Landschaftsschutzzone



INFORMATIONSINHALT
Richtprojekt



Legende

- Bebauungsvorschlag
- Aufschüttungen
- gewachsenes Terrain

Koordinatenliste Baufelder

Baufelder Hotz

H1/H2
2001: 682412.137/229137.012
2002: 682438.777/229136.274
2003: 682439.980/229123.776
2004: 682423.644/229122.204
2005: 682405.948/229121.102
2006: 682405.850/229126.078

H3/H4/H5
2007: 682441.129/229111.832
2008: 682442.119/229101.552
2009: 682419.060/229091.708
2010: 682413.884/229089.972
2011: 682408.533/229088.887
2012: 682400.548/229088.074
2013: 682395.349/229087.643
2014: 682393.315/229087.497
2015: 682390.409/229087.462
2016: 682387.693/229087.715
2017: 682386.094/229088.003
2018: 682384.516/229088.391
2019: 682383.926/229088.634
2020: 682383.149/229089.396
2021: 682382.894/229090.454
2022: 682382.979/229090.996
2023: 682383.348/229091.905
2024: 682383.854/229092.969
2025: 682384.406/229094.010
2026: 682385.898/229096.387
2027: 682387.628/229098.596
2028: 682388.909/229100.067
2029: 682390.914/229102.368
2030: 682393.267/229104.811
2031: 682395.850/229107.008
2032: 682396.683/229107.542
2033: 682397.592/229107.931
2034: 682399.867/229108.600
2035: 682402.184/229109.108
2036: 682408.116/229109.717
2037: 682423.939/229110.177

H6/H7/H8
2038: 682376.062/229077.617
2039: 682379.923/229076.931
2040: 682384.108/229075.447
2041: 682404.367/229076.875
2042: 682404.946/229076.880
2043: 682406.143/229076.298
2044: 682406.705/229075.092
2045: 682408.700/229074.592
2046: 682406.413/229072.226
2047: 682405.966/229069.686
2048: 682405.116/229068.184
2049: 682403.575/229067.069
2050: 682401.166/229066.135
2051: 682398.728/229065.276
2052: 682395.348/229064.231
2053: 682391.925/229063.332
2054: 682388.851/229062.668
2055: 682382.832/229061.133
2056: 682376.916/229059.242
2057: 682372.249/229057.406
2058: 682367.677/229055.346
2059: 682361.714/229052.744
2060: 682347.711/229046.553
2061: 682344.951/229053.794
2062: 682346.318/229057.973
2063: 682346.104/229062.365
2064: 682365.692/229070.875
2065: 682367.621/229074.794

H9/H10
2066: 682386.641/229050.218
2067: 682389.382/229041.006
2068: 682364.942/229031.189
2069: 682346.916/229022.633
2070: 682345.739/229025.114
2071: 682349.126/229034.110
2072: 682349.445/229034.818
2073: 682349.934/229034.963
2074: 682374.863/229045.985

H11
2075: 682411.061/229056.027
2076: 682411.153/229047.084
2077: 682407.197/229046.080
2078: 682397.406/229042.089
2079: 682394.509/229051.827

H13
2080: 682364.295/229017.698
2081: 682366.512/229008.794
2082: 682351.320/229000.634
2083: 682348.803/229002.271
2084: 682344.512/229008.178
2085: 682349.269/229010.467

H12
2086: 682390.555/229028.632
2087: 682394.477/229019.020
2088: 682375.727/229012.359
2089: 682371.631/229020.901

H18
2090: 682412.696/229035.362
2091: 682416.040/229027.186
2092: 682402.013/229021.726
2093: 682398.766/229029.685

H17
2094: 682420.327/229016.147
2095: 682425.348/229002.064
2096: 682413.982/228998.009
2097: 682408.999/229012.027

H15
2098: 682401.476/229009.305
2099: 682405.496/228997.998
2100: 682392.300/228993.307
2101: 682388.280/229004.614

H14
2102: 682380.930/229001.406
2103: 682384.415/228991.603
2104: 682372.552/228983.975
2105: 682366.970/228990.458
2106: 682363.128/228992.956

H16
2107: 682405.922/228985.414
2108: 682407.614/228979.726
2109: 682400.553/228975.637
2110: 682389.161/228964.477
2111: 682386.156/228961.310
2112: 682378.357/228973.442
2113: 682392.567/228982.578
2114: 682393.897/228981.140

Baufelder Langenegger

L7/L8/L9/L10
1001: 682446.805/229136.841
1002: 682491.650/229134.412
1003: 682449.881/229104.882
1004: 682472.372/229110.475
1005: 682495.220/229106.587

L3/L4
1006:682461.396/229095.595
1007:682475.767/229097.689
1008:682490.003/229094.829
1009:682491.178/229094.134
1010:682494.961/229092.419
1011:682502.717/229087.631
1012:682501.363/229083.392
1050:682474.959/229083.392
1051:682478.554/229079.129
1052:682490.520/229083.392
1013:682463.229/229083.392

L5/L6
1014: 682420.242/229078.419
1015: 682452.643/229092.127
1016: 682455.817/229079.705
1017: 682436.458/229068.899
1018: 682423.461/229067.767

L15
1019: 682458.739/229067.593
1020: 682469.382/229071.392
1021: 682473.980/229058.487
1022: 682463.345/229054.690

L1
1023: 682479.532/229066.736
1024: 682492.720/229071.437
1025: 682496.680/229060.321
1026: 682489.804/229057.871
1027: 682488.629/229061.168
1028: 682482.318/229058.920

L2
1029: 682505.406/229071.587
1030: 682515.709/229075.256
1031: 682520.057/229063.004
1032: 682509.769/229059.341

L11
1033: 682472.042/229044.995
1034: 682475.981/229046.214
1035: 682480.620/229038.502
1036: 682465.110/229029.289
1037: 682459.955/229037.859

L12
1038: 682444.244/229026.855
1039: 682451.670/229017.581
1040: 682432.740/229005.114
1041: 682428.089/229018.216

L13
1042: 682424.815/229031.453
1043: 682419.209/229042.175
1044: 682428.070/229046.809
1045: 682433.677/229036.086

L14
1046: 682435.322/229054.522
1047: 682446.457/229060.344
1048: 682452.741/229048.327
1049: 682441.606/229042.505

Bestimmungen im Bebauungsplan

A Zweck / Ziel

1 Der Bebauungsplan „Früeberg" bezweckt:
- die Sicherstellung der Erschliessung samt Fusswegen
- die Definition der erforderlichen Lärmschutzmassnahmen
- die Definition der Bebauungs- und Freiraumstruktur
- die Sicherung des „öffentlichen Freiraumes"

B Bebauung

2 Innerhalb der Baubereiche gelten die Vorschriften der Bauordnung und der übergeordneten Gesetzgebung. Es können EFH oder maximal Doppeleinfamilienhäuser (DEFH) erstellt werden.

3 Jedem Baubereich werden gemäss untenstehender Tabelle Einfamilienhäuser (EFH) zugewiesen. Anstelle von 2 EFH kann ein DEFH erstellt werden. Die anrechenbare Geschossfläche (aGF) des gesamten Planungsgebietes wird gemäss untenstehender Tabelle auf die EFH aufgeteilt.

Baubereich	EFH	max. zul. EFH	aGF max.	aGF bestehend	
H1H2	H1	2	213.5 m2	0 m2	
	H2		213.5 m2	0 m2	
H3H4H5	H3	3	213.5 m2	0 m2	
	H4		213.5 m2	0 m2	
	H5		213.5 m2	0 m2	
H6H7H8	H6	3	213.5 m2	0 m2	
	H7		213.5 m2	0 m2	
	H8		213.5 m2	0 m2	
H9H10	H9	2	213.5 m2	0 m2	
	H10		213.5 m2	0 m2	
H11	H11	1	213.5 m2	0 m2	
H12	H12	1	213.5 m2	0 m2	
H13	H13	1	213.5 m2	0 m2	
H14	H14	1	213.5 m2	0 m2	
H15	H15	1	213.5 m2	0 m2	
H16	H16	1	213.5 m2	0 m2	
H17	H17	1	240.0 m2	370 m2	
H18	H18	1	137.5 m2	0 m2	H18 kann erst gebaut werden, wenn H17 auf max. 240m2 reduziert worden ist.
Total H1-H18		**18**	**3793.5 m2**	**370 m2**	
L1	L1	1	162.0 m2	0 m2	
L2	L2	1	191.8 m2	0 m2	
L3L4	L3	2	191.8 m2	0 m2	
	L4		191.8 m2	0 m2	
L5L6	L5	2	191.8 m2	0 m2	
	L6		191.8 m2	0 m2	
L7L8L9L10	L7	4	191.8 m2	0 m2	
	L8		191.8 m2	0 m2	
	L9		191.8 m2	0 m2	
	L10		191.8 m2	0 m2	
L11	L11	1	191.8 m2	0 m2	
L12	L12	1	233.4 m2	207.0 m2	
L13	L13	1	258.7 m2	138.4 m2	
L14	L14	1	248.0 m2	0 m2	
L15	L15	1	162.3 m2	73.1 m2	
Total L1-L15		**15**	**2962.4 m2**	**418.5 m2**	

4 Übertragungen der aGF sind im Umfang von maximal 10% möglich, sofern durch die Übertragungen eine maximale aGF von 235 m2 nicht überschritten wird.

5 Unterniveau- und Kleinbauten sind im Planungsgebiet mit Ausnahme der öffentlichen Freiflächen und im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

6 Für die Gebäude L7, L8, L9, L10 sowie H3 dürfen in der Südfassade nicht mehr als drei Geschosse auf einer Fassadenflucht in Erscheinung treten. Weitere Geschosse sind horizontal um mindestens 3 Meter von der Fassadenflucht aus zu versetzen. Geschosse in diesem Sinne sind neben Vollgeschossen auch Dach- und Untergeschosse.

7 Die Bauten sind mit Ausnahme der Dachaufbauten mit einem Flachdach oder Satteldach abzuschliessen.

C Öffentliche Freifläche

8 Die öffentlichen Freiräume sind durch einen ausgewiesenen Landschaftsarchitekten auf der Grundlage des Planes „Umgebung öffentlicher Freiraum" vom 30.11.2007 (vgl. Erläuterungsbericht) zu gestalten und zu planen. Die öffentlichen Freiflächen haben eine hohe Aufenthaltsqualität aufzuweisen und sind von Bauten frei zu halten. Der obere Freiraum dient in Mischnutzung auch als Wendeplatz. Die Quartierfreiräume sind zusammen mit den Strassen zu planen und zu erstellen. Der Gemeinde ist mit dem Bauprojekt der Nachweis zu erbringen, dass der Unterhalt durch die Privaten sichergestellt ist.

D Erschliessung

9 Die quartierinternen Strassen sollen nach verkehrsberuhigten Grundsätzen geplant und erstellt werden. Die exakte Lage wird im Strassenprojekt bestimmt. Es besteht ein Anordnungsspielraum von +/- 0.3 m.

10 Die im Plan bezeichneten Ausweichstellen auf privaten Vorplätzen müssen das Kreuzen von Fahrzeugen ermöglichen und sind frei zu halten.

11 Die Erschliessungsflächen sowie die befahrbaren Flächen, der Wendeplatz, die Ausweichstellen und die Sichtfreihaltefläche sind immer frei zu halten.

12 Die Fusswege sind mindestens 1.50m breit auszubilden.

13 Zusammen mit den Strassen sind auch die Fusswege zu planen und zu erstellen. Der Gemeinde ist mit dem Bauprojekt der Nachweis zu erbringen, dass der Unterhalt durch die Privaten sichergestellt ist.

E Entsorgung / Entwässerung

14 Es ist eine zentrale Entsorgungsstelle für die Gebäude entlang der Stichstrasse 2 gemäss den Festlegungen im Plan zu erstellen.

15 Das Meteorwasser ist möglichst zu retendieren. Im bezeichneten Bereich ist eine Retentionsanlage vorzusehen.
Die Entsorgungsstellen und die Entwässerungsanlagen (inkl. Retention) sind zusammen mit den Strassen zu planen und zu erstellen. Der Gemeinde ist mit dem Bauprojekt der Nachweis zu erbringen, dass der Unterhalt durch die Privaten sichergestellt ist.

F Siedlungsökologie, Umgebungsgestaltung und Bepflanzung

16 Flachdächer sind wo sie nicht als Terrassen oder Zugänge zu technischen Einrichtungen genutzt werden zu begrünen.

17 Bepflanzungen haben zu mindestens 60% aus einheimischen Arten zu bestehen.

18 Der zu gestaltende Siedlungsrand ist im Hinblick auf einen fliessenden Übergang von der Landschaft zum Siedlungsraum auszubilden. Es sind nebst offenen Flächen und lockerer Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen auch grosskronige Bäume anzuordnen.

19 Terrainveränderungen und Geländestufen sind möglichst klein zu halten. Wo Stützmauern und grössere Böschungen unumgänglich sind, ist auf eine optisch zurückhaltende und naturnahe Gestaltung zu achten.

G Waldbewirtschaftung

20 Der Zugang zur Waldbewirtschaftung ist wie im Bebauungsplan eingezeichnet vom Wendeplatz aus und von der Stichstrasse 2 aus zu gewährleisten. Die Forstzufahrt ist als befestigte Fläche von mindestens 3.00 m Breite auszugestalten. Der Wendeplatz kann bis maximal 5m an den öffentlich rechtlichen Waldrand gebaut werden.

H Lärmschutz

21 In den Baubereichen L1, L2, L3 und L11 dürfen auf der Südseite Fenster zur Belüftung lärmempfindlicher Räume die im Plan eingetragenen maximalen Höhenkoten in Fenstermitte nicht überschreiten.

22 Für L12 und H17 gelten die unter Punkt 21 definierten Bestimmungen sinngemäss bei Neubauten oder neubauähnlichen Umgestaltungen.

I Allgemeine Bestimmung

23 Vor Realisierung der ersten Bauten sind folgende Elemente zu erstellen:
- Lärmschutzwand gemäss separatem Projekt
- Strassen inkl. Früebergstrasse mit Fusswegen, Entwässerung und Entsorgungsstelle.
- Öffentliche Freiräume

24 Sofern dieser Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gilt die jeweilige Bauordnung. Der Gemeinderat kann im Sinne von § 31 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) Ausnahmen gestatten.

Gähl Vescoli AG
Ingenieur- und Vermessungsbüro
6340 Baar
22. 01. 2009 · sise