Kanton Zug — Gemeinde Baar

Revision Bebauungsplan Rebmatt Süd

1:500

Abteilung Planung / Bau
Baar, 12. März 2009 — Der Abteilungsleiter:

Vom Gemeinderat verabschiedet am 11. März 2009
Der Gemeindepräsident: — Der Gemeindeschreiber:

Vorprüfung durch das kantonale Amt für Raumplanung
Zug, 29. Mai 2009 — Der Kantonsplaner:

Öffentliche Auflage im Erdgeschoss Rathaustr. 6 vom 26. JUNI 2009 bis 27. JULI 2009

Publiziert im Amtsblatt Nr. 26 — Bescheinigt von der Abteilung Planung / Bau

Vom Gemeinderat im vereinfachten Verfahren beschlossen am 19. Aug. 2009
Der Gemeindepräsident: — Der Gemeindeschreiber:

Öffentliche Auflage im Erdgeschoss Rathaustr. 6 vom 28. Aug. 2009 bis 17. SEP. 2009

Publiziert im Amtsblatt Nr. 35 — Bescheinigt von der Abteilung Planung / Bau

Von der Baudirektion des Kantons Zug genehmigt am 29. Sep. 2009

Inhalt des Beschlusses (Änderung):

1 Änderung neue Bestimmung — Änderung der Bestimmungen

Unveränderter Inhalt:

- Geltungsbereich
- Baubereiche
- Zwingende Anbaulinien
- Anbaubereiche für zusätzliche Lärmabschirmung
- EG 438.10 — Höhenkoten Erdgeschossfussboden (Meereshöhe)
- 11.00 — Maximale Fassadenhöhe
- Grenzbaurechte
- Vordachbereiche
- Unterniveau-Baulinie
- Grundstückerschliessungen
- Zufahrtsverbot
- XXX — Unterbruch Fahrverbindung
- Oberirdische Parkierung
- Radstrecke
- Öffentliche Fusswege
- Einheimische Bäume

Informativer Inhalt:

- Bestehende Gebäude / Bestehende Parzellierung
- Baulinie Nationalstrasse
- Aufzuhebende Baulinie Nationalstrasse
- Neue Baulinie Nationalstrasse
- Rechtskräftige Waldabstandslinie
- Strassen und Gehbereiche
- Anzustrebende neue Parzellengrenzen
- Planungswert ES II nachts eingehalten (5m über Terrain, Zustand 2020)

Ergänzende Bestimmungen

Zweck

1. Der Bebauungsplan Rebmatt Süd bezweckt die Umsetzung der Vorgaben des Quartiergestaltungsplanes Rebmatt, eine gute ortsbauliche Einordnung der Bauten und Freiräume, ein etappierbarer Gewerberiegel für verschiedene Nutzungsansprüche, die Gewährleistung eines wirksamen Lärmschutzes für das dahinterliegende Wohngebiet sowie verkehrstechnisch einwandfreie Strassen und Wege.

Bebauung

2. Es gelten folgende Grundmasse:

	Baubereiche mit Hauptgebäuden	Vollgeschosse max.	Fassadenhöhe und Firsthöhe (§13 V PBG) min.	max	Baurichtmass (Geschossfläche) einschliesslich Anbauten und Zwischenbauten (§20 V PBG) max.
1	A	3	6.00 m	11.00 m	7'850 m3 7'50 m2
	B1, B2	3	6.00 m	11.00 m	9'250 m3 9'650 m2
	C1, C2, C3, C4	2	6.00 m	8.50 m	35'300 m3 7'100 m2
	Zwischenbauten	2	6.00 m	8.00 m	

3 ~~Die Geschossfläche im Baubereich A kann zugunsten der Baubereiche C1-C4 um max. 300 m2 auf ~~9'050 m2~~ erhöht werden. Dagegen darf jedoch in diesen Baubereichen die gemäss Ziffer 1 zulässige Geschoss-flächenziffer von 7'950 m2 nicht überschritten werden.~~

4. Alle oberirdischen Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der bezeichneten Baubereiche zu erstellen.

5. Wo zwingende Anbaulinien festgelegt sind, müssen die Hauptgebäude auf die entsprechende Flucht gestellt werden. In den Baubereichen A und B1 ist auf den Anbaulinien eine Fassadenhöhe von min. 6.00 m einzuhalten.

6. Die festgelegten Höhenlagen der Erdgeschosse (Meereshöhen) können im Sinne eines Projektierungsspielraumes um max. 0.50 m angehoben werden.

7. Der Gewerberiegel im Baubereich C ist mit Zwischenbauten in vier Hauptgebäude von je mindestens 35.00 m Länge zu gliedern und darf im Erdgeschoss nicht mit offenen, lärmdurchlässigen Bauteilen unterbrochen werden. Die Fassadenhöhen müssen pro Hauptgebäude durchgehend einheitlich sein. Die Lagen der im Plan dargestellten Zwischenbauten können einschliesslich der zwingenden Anbaulinien und der davor stehenden Baumpaare entsprechend verschoben werden.

8. Die Zwischenbauten im Baubereich C sind gegenüber den angrenzenden Hauptgebäuden um min. 2.00 m von den tatsächlichen Fassadenebenen zurückzuversetzen. Sie müssen zudem die tatsächliche Fassadenhöhe der angrenzenden Hauptgebäude um min. 0.50 m unterschreiten.

9. In den mit Kreuzschraffur bezeichneten Anbaubereichen ist eine zusätzliche Lärmabschirmung vorzusehen. Dies kann analog der Zwischenbauten erfolgen oder es sind Massnahmen ohne anrechenbare Geschossflächen (Bauvolumen) denkbar (mindestens Flügelwände).

10. Vordächer sind bis zu einer Tiefe von 5.00 m ab tatsächlicher Fassadenebene der zugehörigen Hauptgebäude zulässig. Die lichte Höhe muss min. 4.20 m betragen.

11. An den bezeichneten Stellen sind Grenzbaurechte vertraglich festzulegen.

Nutzweise

12. In Abweichung zu den Bestimmungen der Bauordnung sind in den Obergeschossen des Baubereiches A neue Wohnnutzungen zulässig, wobei die Grenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III einzuhalten sind.

13. Das bestehende Wohnhaus auf GBP 1614 geniesst Bestandesgarantie. Bei einem Abbruch ist ein Neubau nur innerhalb des Baubereiches B1 zulässig, wobei Wohnnutzungen ausgeschlossen sind.

Gestaltung

14. Alle Bauten sind mit Flachdächern zu versehen. Diese sind zu begrünen, soweit sie nicht von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie beansprucht werden.

15. Alle Bauten sind architektonisch gut zu gestalten; dies gilt auch für Materialien und Farben. Besondere Beachtung ist den Bauten an der Blickensdorferstrasse mit ihren strassenseitigen Vorbereichen zu schenken.

16. Für die bezeichneten Baumreihen und Baumpaare sind einheimische Arten vorzusehen.

Erschliessung

17. Die Fahrerschliessung der Baubereiche A, B1, B2 sowie des Parkplatzes der Tennisplätze muss sowohl für die Zu- als auch für die Wegfahrt an den bezeichneten Stellen erfolgen.

18. Oberirdische Abstellplätze dürfen nur innerhalb der dafür vorgesehenen Bereiche erstellt werden. In den Parkierungsbereichen zwischen der Gewerbezufahrt und der Autobahn sowie auf dem Gemeindegrundstück GS Nr. 2944 sind Beläge aus sickerungsfähigem Material vorzusehen.

19. Die Anlieferung für die Tennisplätze und das Pfadiheim ist über die hinter dem Gewerberiegel verlaufende Wohnerschliessungsstrasse sicherzustellen. Sobald die Wohnerschliessungsstrasse samt Wendeplatz und weiterführendem Fuss- und Radweg gebaut ist, muss die Fahrverbindung zwischen dieser und dem Parkplatz der Tennisplätze für Motorfahrzeuge dauernd unterbrochen werden.

20. Gleichzeitig mit der Fertigstellung der neuen Strassenzufahrt zu den Baubereichen B1/B2 ist der Anschluss von der Blickensdorferstrasse über das Grundstück GS Nr. 3082 dauernd aufzuheben. Für Fussgänger kann der Zugang bestehen bleiben.

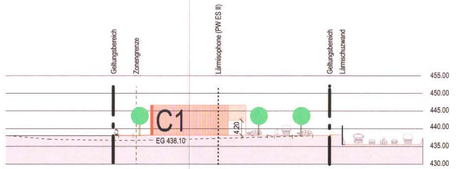
21. Die Wohnerschliessungsstrasse ist verkehrsberuhigt zu gestalten und mit einer Wendemöglichkeit für Kehrichtwagen auszustatten. Dabei ist die Sicherheit der Velofahrer zu gewährleisten (Radstrecke). Der Wendeplatz ist innerhalb des im Plan bezeichneten Bereiches vorzusehen.

4 Hochwasserschutz

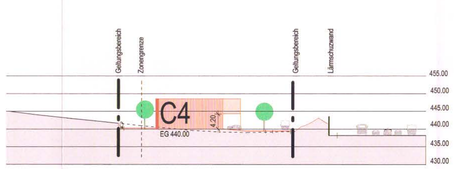
~~22. Gemäss der Gefahrenkarte Bachtalenbach vom März 2003 (Richtplan L 9.1.2, L9.1.3) liegen die Baubereiche A und C1 des Bebauungsplans im blauen Bereich (mittlere Gefährung). Sofern die Hochwasserschutzmassnahmen am Bachlenbach zum Zeitpunkt der Bauvorgaben noch nicht realisiert sind, ordnet die Baubewilligungsbehörde die geeigneten Massnahmen an den Gebäuden / Liegenschaften an. Dabei stützt sie sich auf technische Vorschläge der Bauherrschaft.~~

Bauordnung

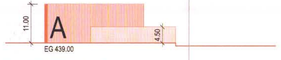
5 ~~23. Soweit der Bebauungsplan keine anderslautenden Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften der jeweiligen Bauordnung. Der Gemeinderat kann im Sinne von § 31 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) Ausnahmen gestatten. Hiervon dürfen Ausnahmebewilligungen der Baudirektion betreffs Grenzabstände gestattet~~. Bei Änderungen des Zonenplanes oder der Bauordnung ist der Bebauungsplan zu überprüfen.



Querschnitt 1



Querschnitt 2



Ansicht Baubereich A



Ansicht Baubereiche B1/B2 und C1 - C4

