Kanton Zug — Gemeinde Baar

Änderung
Bebauungs- und Baulinienplan Obermühle
1 : 500

Abteilung Planung/Bau
Baar, 13. Mai 2009 / 21. September 2009 — Der Abteilungsleiter:

Vom Gemeinderat beschlossen am: 13. Mai 2009

Der Gemeindepräsident: Andreas Hotz — Der Gemeindeschreiber: Walter Lipp

Vorprüfung durch das Amt für Raumplanung
Zug, 20. Juli 2009 — Kantonsplaner Stv. : Martina Brennecke

Öffentliche Auflage im Erdgeschoss Rathausstrasse 6, Baar und publiziert im Amtsblatt:
vom 31. Juli 2009
bis 31. August 2009
Bescheinigt von der Abteilung Planung/Bau:

Vom Gemeinderat im einfachen Verfahren erlassen am : 16. September 2009

Der Gemeindepräsident: — Der Gemeindeschreiber:

Öffentliche Auflage im Erdgeschoss Rathausstrasse 6, Baar und publiziert im Amtsblatt:
vom 25. September 2009
bis 15. Oktober 2009
Bescheinigt von der Abteilung Planung/Bau:

Von der Baudirektion genehmigt am: 16. Nov. 2009
Zug,
Der Baudirektor:

Legende

- Geltungsbereich
- A — Bezeichnung der Baubereiche
- 20.0m — Max. Höhen der Baubereiche
- Abbruch bestehender Bauten
- Unterniveau-Baulinie
- Baulinie gemäss kant. Gesetz über die Gewässer
- Freifläche (Grünfläche)
- Öffentlicher Raum (Quartierplatz, Hartbelag)
- Zufahrtsstrasse
- Freihaltebereich
- Einzelbaum; zu erhalten
- Hochstämmige Bäume, Anordnung schematisch
- Baumgruppen
- Öffentliche Fusswege; neue Wege Breite min. 2.0 m
- Erschliessung Einstellhalle
- Erschliessung der unbebauten Flächen gem. Verkehrsrichtplan
- Bestehende Gebäude
- △ 449.95 — Höhenkoten m.ü.M.
- Zonengrenze WG1/WG2 (gemäss Zonenplan 1991)
- Geltungsbereich alter Bebauungsplan
- Baulinie genehmigt
- Gewässerabstandslinie (rechtskräftig)
- im Kantonalen Inventar schützenswerter Bauten
- 1 — bestehender Scheunenteil
- Fusswegverbindung (ausserhalb Bebauungsplan)

0 5 10 20 30 40 50

Rechtskräftiger Bebauungsplan 2008

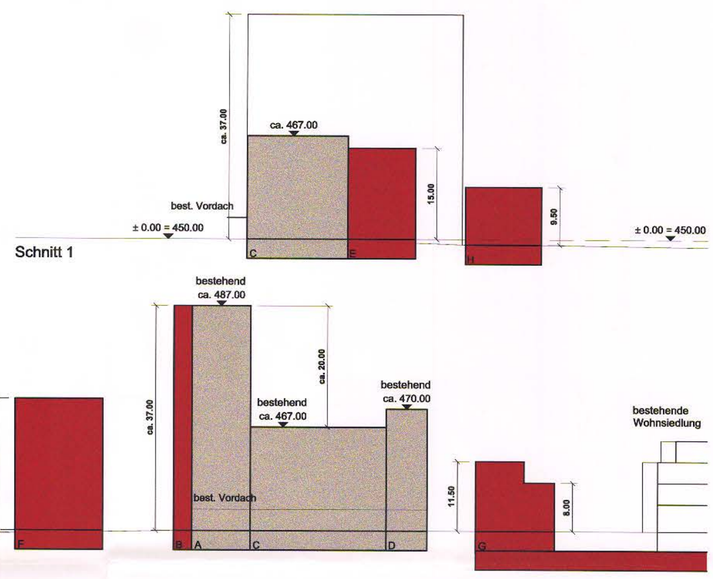


Bestimmungen

1. Das Gebiet soll städtebaulich aufgewertet werden, indem der Ort gleichzeitig als historischer Industriestandort und als neues Zentrum ausgezeichnet wird. Die gewachsenen Strukturen, das heisst die Unterscheidung von Alt und Neu soll architektonisch sichtbar sein.
2. Die Lage der Baubereiche ist in der Situation und den Schemaschnitten eingetragen.
3. Die Abmessungen der Baubereiche sind in der Situation sowie in den Schnitten vorgegeben. Die Fassadenkonstruktion inklusive Balkone hat innerhalb der Baubereiche zu liegen (exklusiv notwendiger technischer Aufbauten). Eine energetische Sanierung bestehender Bauten kann die Baubereiche im notwendigen Mass überschreiten.
4. Die zulässige Gebäudehöhe wird von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunterliegenden gewachsenen Boden gemessen. Für Baubereich K ist ein Satteldach möglich, wobei der First des Schrägdaches innerhalb von Ebenen liegen muss, die unter 45° an die Schnittlinie zwischen der Dachfläche und der zugehörigen Fassade angelegt werden.
5. Das Erschliessungsbauwerk in Baubereich N soll leicht ausgebildet werden.
6. Es gelten folgende anrechenbare Geschossflächen (einschliesslich Dachgeschosse, aber ohne Aussenwandquerschnitte):

Baubereiche		Geschossfläche Max. [m2]
A	Silo	3'400
B	Silo-Anbau	1'200
C	Mühle-Gebäude	1'800
D	Mühle-Gebäude	600
E	Mühle-Anbau	1'200
F		1'100
G		1'200
H		900
I	Turbinenhaus	50
K	Pächterhaus	600
L	Villa 1	500
M	Villa 2	250
N		0
Total		12'800

7. Die maximale Parkplatzzahl beträgt 170. 130 Parkplätze sind für den Bedarf des Bebauungsplangebietes, 40 für die westliche Überbauung Obermühle 7-15 vorgesehen. 80 der total 170 Parkplätze sind in der Tiefgarage der östlichen Überbauung Birststrasse bereits realisiert. Die restlichen 90 Parkplätze werden unterirdisch unter dem Baubereich G (und ev. Baubereich H) angeordnet. Die Zufahrt zum Untergeschoss erfolgt mittels Rampe im Erschliessungsbauwerk (Baubereich N). Oberirdisch können maximal 6 Parkplätze angelegt werden; die Anordnung ist mit dem jeweiligen Baugesuch zu prüfen.
8. Es sind mindestens 200 Abstellplätze für Velos und Motorfahrräder an geeigneter Lage bereitzustellen.
9. Es ist eine attraktive Nutzungsmischung anzustreben. Nebst mässig störenden Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben ist an geeigneter Stelle Wohnnutzung vorzusehen.
10. Der Wohnanteil beträgt über alle Baubereiche mindestens 40 %. Da auf den benachbarten Arealen Schutzengel und Hinterbühl mehr Wohnanteil realisiert wird als die Zonenvorschriften vorsehen, ist auf dem Areal des Bebauungsplans Obermühle ein entsprechender Gewerbeübertrag vorgesehen. Somit beträgt der minimale Gewerbeanteil 2'180 m2 (von den benachbarten Arealen) plus 20% der Geschossfläche des Bebauungsplan-Gebietes.
11. Im Erdgeschoss sind überwiegend öffentliche, das heisst publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen.
12. Bauten, Anlagen, bauliche Veränderungen und Umgebung müssen besonders gut gestaltet sein. Sie sind im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung und in ihren Einzelteilen so zu gestalten, dass eine besonders gute städtebauliche Gesamtwirkung erreicht wird. Die Bauherrschaft der jeweiligen Baubereiche sorgt für die Sicherung einer besonders guten städtebaulich-architektonischen Qualität. Die zweckmässige Methode zur Erlangung dieser Qualität ist zwischen der Gemeinde und der Bauherrschaft festzulegen.
    Die Obermühle gilt als schützenswertes Industrieensemble. Um- und Neubauten müssen sich darum auf die charakteristischen Qualitäten des historischen Ensembles beziehen. Das denkmalpflegerische Konzept sieht vor, dass Teile der Industriebauten nicht nur in ihrem Volumen, sondern auch in ihrer Substanz erhalten werden. Insbesondere betrifft dies die beiden Villen, das Turbinenhaus und teilweise das Müllereigebäude. Weitere Erhaltungs- und Sanierungsziele sind im Verlauf des Planungsprozesses zwischen Bauherr, Gemeinde und Denkmalpflege zu erarbeiten.
13. Die Gestaltung der Freiflächen ist mit den Bauprojekten festzulegen.
14. Der Freihaltebereich liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Er soll nicht überbaut werden.
15. Die Erschliessung des Obermühle-Areals sowie der angrenzenden Gebiete erfolgt über die Langgasse. Das detaillierte Erschliessungsprojekt wird mit den jeweiligen Bauprojekten ausgearbeitet. Die mögliche Erschliessung der Parzelle 3822 (Hinterbühl) ist im Plan bezeichnet; das konkrete Projekt wird mit der Planung der entsprechenden Überbauung ausgearbeitet.
16. Bei einem vom Kanton zu bestimmenden Verkehrsaufkommen muss für die Ein- und Ausfahrt zum Areal eine Lichtsignalanlage erstellt werden. Die entstehenden Kosten sind durch die Verursacher zu tragen.
17. Die Fischgängigkeit des Müllbachs ist zwischen den Punkten V und W gemäss Situationsplan zu gewährleisten. Hierzu notwendige Massnahmen können im heutigen Verlauf des Umlaufkanals getroffen werden. Diese Massnahmen sind mit dem ersten Bauvorhaben innerhalb des Bebauungsplanes zu realisieren.
18. Die bestehende Wasserkraftanlage soll nach Möglichkeit und im Rahmen der Verhältnismässigkeit erhalten werden. Das Turbinenhaus hat weiterhin der Stromproduktion zu dienen. Die bestehende Wasserkraftanlage ist darum dem Zweck entsprechend zu erhalten. Gleichzeitig ist den Sicherheitsbedürfnissen Rechnung zu tragen.
19. Die bauliche Realisierung kann in Etappen durchgeführt werden. Mit der Umnutzung des Silogebäudes oder der Realisierung des Neubaus im Baubereich F ist der Abbruch des Siloteils im Norden gemäss Situationsplan zu tätigen. Ebenso ist mit der Realisierung von Baubereich E das bestehende Gebäude abzubrechen.
20. Sofern der Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gilt die jeweilige Bauordnung. Der Gemeinderat kann kleine Abweichungen bewilligen.
21. Dieser Bebauungsplan soll bei einer allfälligen Änderung der Bauordnung und des Zonenplanes überprüft werden.



Inhalt des Beschlusses (Änderung)

1. bestehenden Scheunenteil belassen

Änderung Bebauungsplan 2009



