Kanton Zug | BAAR | Gemeinde Baar

Änderung Bebauungsplan Neufeld
1:500

Abteilung Planung / Bau
Baar, 8. Sept. 2010 — Der Abteilungsleiter: [signature]

Vom Gemeinderat verabschiedet am 8. Sept. 2010
Der Gemeindepräsident: [signature] — Der Gemeindeschreiber: [signature]

Vorprüfung durch das kantonale Amt für Raumplanung
Zug, 22. Oktober 2010 — Der Kantonsplaner: René Hutter

Publiziert im Amtsblatt Nr. 48 + 49 — Öffentliche Auflage im Erdgeschoss Rathausstr. 6

bescheinigt von der Abteilung Planung / Bau [signature] — vom 03. DEZ. 2010 bis 03. JAN. 2011

Vom Gemeinderat im vereinfachten Verfahren genehmigt am 12. JAN. 2011
Der Gemeindepräsident: [signature] — Der Gemeindeschreiber: [signature]

Publiziert im Amtsblatt Nr. 3+4 — Öffentliche Auflage im Erdgeschoss Rathausstr. 6

bescheinigt von der Abteilung Planung / Bau — vom 21. JAN. 2011 bis 09. FEB. 2011

Von der Baudirektion des Kantons Zug genehmigt am
28. APR. 2011 [signature]

Verbindlicher Inhalt

Inhalt des Beschlusses

1. Erweiterung Baubereich C7
2. Umpositionierung oberirdische Parkplätze
3. Umpositionierung Feuerwehrzufahrt
4. Zusätzlicher Baum
5. (orange Textstellen) Änderung der Bestimmung

Unveränderte Bestimmungen

- Geltungsbereich
- Baubereich A max. 8 Vollgeschosse
- Baubereich B max. 5 Vollgeschosse
- Baubereich C max. 5 Vollgeschosse plus 1 Attikageschoss
- Baubereich C max. 1 Vollgeschoss
- Möglichkeit für ober- und unterirdischen Zusammenbau
- OK 448.00 — max. Kote OK First
- neue Arkadenbaulinien zu genehmigen
- oberirdische Parkierung
- interne Erschliessungsfläche
- Strassen/Trottoirs
- begrünter Aussenraum
- siedlungsinterne Plätze
- einheimische Bäume und Hecken (Lage schematisch)
- Revitalisierung und Verlegung Gewässer
- Fusswegverbindung mit befestigtem Belag
- Fussgängerbereich ohne Parkierungsmöglichkeiten
- Gewässerbereich
- neue Zufahrtsstrassen
- Ein- und Ausfahrt PW Einstellhalle
- öffentliches Radwegrecht
- öffentliches Fahrwegrecht
- öffentliches Fusswegrecht
- siedlungsinterne Fusswegverbindung
- (F) Feuerwehr und allgemeine Notzufahrt

Informationsinhalt

- Richtprojekt
- Tiefgarage Richtprojekt
- Parzellengrenzen
- Zonengrenze WA4 / WA5 (Zonenplan 2005)
- kantonale Radstrecke
- EG 428.90 — Höhenkote EG (Meereshöhe)
- Fusswegverbindung zu Bushaltestelle
- Hilfslinie Vermassung

Bestimmungen

Zweck

1. Der Bebauungsplan Neufeld bezweckt:
   - den Bau einer gut gestalteten und verdichteten Wohnüberbauung
   - eine besonders gute Gestaltung eines 8-geschossigen Hochhauses
   - die Konzentration eines reduzierten Gewerbeanteils auf zwei Einzelbauten sowie das Erdgeschoss der Wohnüberbauung
   - die Schaffung von Quartierplätzen
   - sowie eine rationelle Erschliessung unter Berücksichtigung der rückwärtigen Erschliessung der Bauten entlang der Zugerstrasse.

Bebauung / Nutzung

2. Es sind folgende maximale Grundmasse zulässig:

Baubereich	Vollgeschosse (§7 V PBG)	Attikageschosse (§8 V PBG)	Geschossflächen aGF (m2) (16 V PBG)	Nutzung
A	8	kein Attikageschoss erlaubt	4'740	Arbeiten
B	5	kein Attikageschoss erlaubt	4'000	Arbeiten
C	5	1	23'530 (davon min. 1'580 m2 Arbeitsnutzung)	Wohnen, EG Nutzung gem. Ziffer 4
Total			max. 32'270	min. 32 % Arbeitsnutzung

3. Im Baubereich A ist von der Bauherrschaft für die Projektierung eines Bauprojekts über 25 m in Zusammenarbeit mit der Gemeinde ein Konkurrenzverfahren unter verschiedenen qualifizierten Architekturbüros durchzuführen. Für ein Gebäude unter 25 m Höhe kann die Gemeinde ein Konkurrenzverfahren unter verschiedenen qualifizierten Architekturbüros verlangen.

4. (5) In den Erdgeschossen der Baubereiche C sind Arbeitsnutzungen, sowie ein dem Wohnen dienender Gemeinschaftsraum und Ausstattungen wie Veloabstellplätze, Kinderwagenabstellflächen, Technik-, Wasch- und Lagerräume etc. vorzusehen. Wohnnutzungen und nur individuell nutzbare Wohnnebenräume sind unzulässig. Im Erdgeschoss des Baubereichs C7/C7.1 ist zwingend eine Gastronomienutzung für die Öffentlichkeit vorzusehen. Für den Gastronomiebetrieb sind maximal 3 oberirdische Besucherparkplätze zulässig, dies nebst 2 allgemein nutzbaren Behindertenparkplätzen. Von den EG-Flächen (total ca. 3500 m2) dürfen max. 1'580 m2 für Arbeiten und Gastronomie genutzt werden. Es ist im Minimum ein Gemeinschaftsraum von mindestens 80 m2 Grundfläche zu erstellen.

5. Hauptgebäude und auskragende Gebäudeteile sind nur innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche zulässig. Mit Ausnahme von Grundstück 3921 sind zudem ausserhalb der Baubereiche keine Kleinbauten gestattet. Ausgenommen von dieser Regelung sind Entsorgungsanlagen.

6. Wo neue Arkadenbaulinien für das Erdgeschoss festgelegt sind, müssen die Erdgeschosse auf die entsprechende Flucht gestellt werden. Damit ein gedeckter Eingangsbereich entsteht, haben die Stirnfassaden der Obergeschosse min. 2 m auszukragen. Die lichte Höhe zu den siedlungsinternen Fussgängerverbindungen hat mindestens 2.4 m zu betragen. Für die Realisierung der Bauten gilt im Erdgeschoss gegenüber der Baulinie ein Projektierungsspielraum von 0.5 m.

7. In Abweichung zur Bauordnung ist im Bebauungsplangebiet gesamthaft ein minimaler Gewerbeanteil von 32% einzuhalten. Die Nutzungsanteile für Wohnen und Arbeiten können in Etappen realisiert werden.

8. Beim Baubereich B ist mit dem Einverständnis des Eigentümers GS 2597 ein Zusammenbau möglich.

Gestaltung

9. Alle Bauten, Anlagen und Freiräume sind architektonisch gut zu gestalten. Besonders hohe Anforderungen gelten für den Baubereich A. Für die Gestaltung der Bauten und der Freiflächen ist das Projekt der Leutwyler Partner Architekten bzw. Appert & Zwahlen Landschaftsarchitekten vom 20.09.2005 wegleitend.

10. Die Erdgeschossfassaden der Baubereiche C sollen vorwiegend verglast sein. Dem Kollidieren von Vögeln mit den grossen Glasfronten ist mit geeigneten Mitteln entgegen zu wirken.

11. Im Baubereich C werden die Stirnflächen der Gebäude gemäss dem im Bericht beschriebenen Konzept mit kräftigen Farben betont. Die Farben sollen der Auffindbarkeit der Eingänge sowie der Identifikation der ganzen Siedlung dienen. Für die Bestimmung der Farben ist eine anerkannte Fachperson beizuziehen.

12. In den Baubereichen C10, C11 und C12 ist das Attikageschoss um 1.50 m von der östlichen Längsfassade zurückzunehmen. Ausnahmen sind Treppenhäuser und Lifte. Die Attikas sind an den Schmalseiten der Gebäude jeweils bis an die Fassade zu führen. Ausgenommen sind die Baubereiche C1, C4 und C7 zur Grabenstrasse Mitte hin.

13. Die im Plan bezeichneten siedlungsinternen Plätze haben eine hohe Aufenthaltsqualität aufzuweisen und sind flexibel nutzbar zu gestalten.

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

15. Für die bezeichneten Bäume und Hecken sind vorwiegend einheimische Arten zu verwenden.

16. Die Quellbäche Ost und West sind im Bereich des Bebauungsplanperimeters in Nord-Südrichtung zu verlegen. An Stelle der ursprünglichen Quellbäche O und W ist durch Verlegung ein neuer Quellbach gem. Anhang UVB zu schaffen. Im „Gewässerbereich" haben die ökologischen Funktionsbeziehungen des Gewässers und die Entwicklungsmöglichkeiten der Flora und Fauna Vorrang. Grundsätzlich ist nur eine extensive, räumlich zu begrenzende Erholungsnutzung erlaubt. Im „Gewässerbereich" sind keine bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen erlaubt. Befestigte Wege sind nicht zugelassen. Die ökologischen Qualitäten sind durch fachgerechte Pflege, Betreuung und Unterhalt nachhaltig zu sichern. Im Falle einer Etappierung des Baubereiches C ist bereits mit der ersten Etappe eine angemessene Übergangslösung einer Bachgestaltung zu erstellen.
    Für die Projektierung des Gewässers sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:
    - Anbindung des Gewässers an das Grundwasser
    - Meteorwasser gelangt mögl. retendiert ins Gewässer
    - geschwungene Linienführung des Gewässers
    - ausgeprägte Breiten- und Tiefenvariabilität
    - vielfältiges Angebot an Kleinstrukturen
    - Ausbildung unterschiedlicher Böschungsneigungen
    - strukturierte Sohlenausbildung
    - standortgerechte Bepflanzung
    - Wechsel zwischen beschatteten/besonnten Abschnitten
    - Lenkung der Erholungsnutzung

17. Der Gehbereich südlich der Grabenstrasse Mitte ist fussgängerfreundlich zu gestalten. In diesem Bereich darf keine Parkierung vorgesehen werden; der Bereich ist baulich entsprechend zu gestalten.

Erschliessung

18. (5) Insgesamt sind max. ~~439~~ 460 Parkplätze, davon max. 68 oberirdisch und ~~371~~ 392 in Tiefgaragen zu erstellen. Oberirdische Abstellplätze sind mit einem sickerfähigen Belag zu versehen und dürfen nur in den dafür vorgesehenen Bereichen erstellt werden. Von den max. ~~439~~ 460 zu erstellenden PP gehören ~~279~~ 314 zum Baubereich C. Die ~~160~~ 146 übrigen Parkplätze sind nutzungsabhängig auf die Baubereiche A und B verteilbar, wobei dem Baubereich B maximal ~~85~~ 71 Parkplätze zugeteilt werden dürfen. Die 174 Parkplätze im Bereich Verkauf, Dienstleistung und Gewerbe, sind monetär und lenkungswirksam ab der ersten Stunde zu bewirtschaften.

19. Im Baubereich C werden mindestens 370 Veloabstellplätze angeboten. Von den 370 Abstellplätzen sind min. 270 in Veloräumen in den Erdgeschossen der Gebäude anzuordnen. Die Veloräume müssen in Eingangsnähe liegen.

20. Die Grabenstrasse West ist mit einer Wendemöglichkeit für Kehrrichtwagen auszugestalten. An der „rückwärtigen Erschliessung" ist ein Wendeplatz für 6 m Lieferwagen vorzusehen. Die Wendeplätze sind innerhalb der im Plan bezeichneten Bereiche zu erstellen und in die Umgebungsgestaltung zu integrieren.

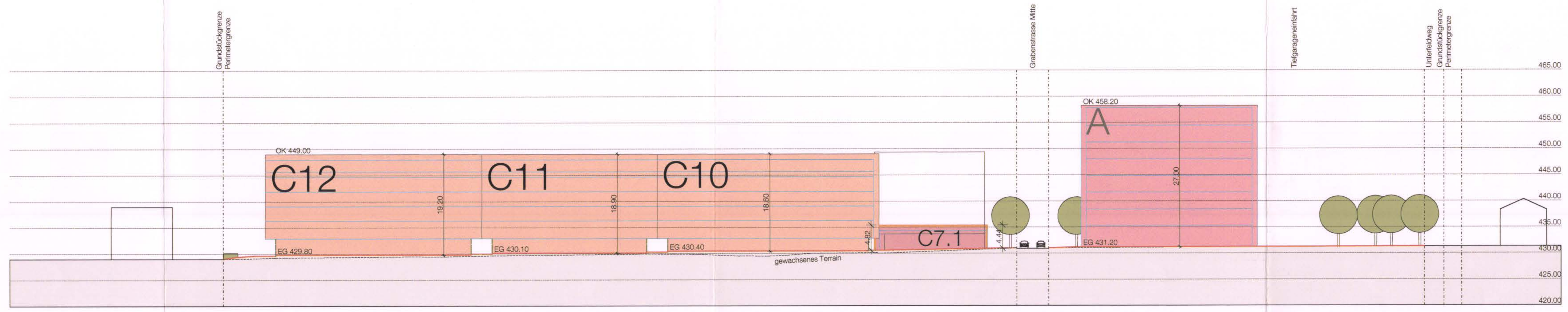
21. Die Umorientierung der Erschliessung des GS Nr. 1612 hat mit dem Bau des Zufahrtsweges zu den Baubereichen C10 und C11 zu erfolgen.

22. Die im Plan bezeichneten, in Nord-Südrichtung verlaufenden Fusswege sind mindestens 2.0 m breit auszuführen. Die in Ost-Westrichtung verlaufenden Fusswege sind mindestens 3.0 m breit auszuführen.

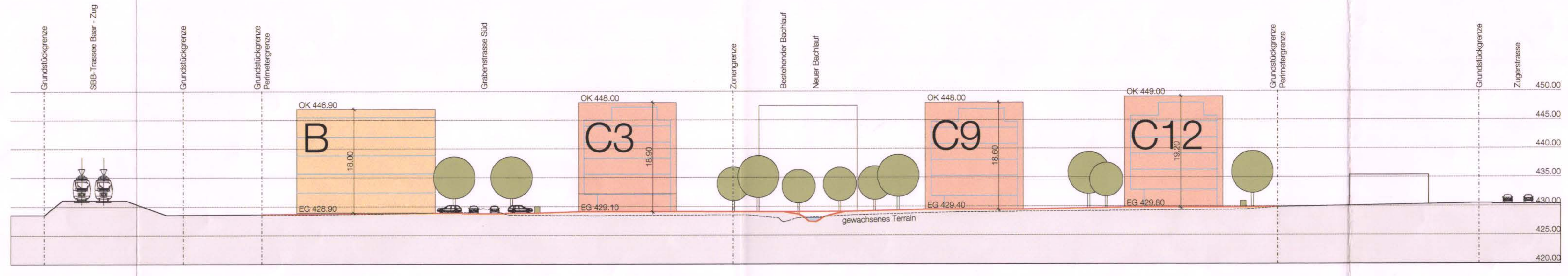
23. Ausser den in Ziffer 22 beschriebenen Wegen dürfen keine weiteren befestigten Wege ausgeführt werden, damit möglichst grosse, zusammenhängende Freiflächen geschaffen werden.

Bauordnung

24. Soweit der Bebauungsplan keine anders lautenden Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften der jeweiligen Bauordnung. Der Gemeinderat kann im Sinne von § 31 V PBG kleinere Abweichungen vom Bebauungsplan gestatten. Bei Änderungen des Zonenplans oder der Bauordnung ist der Bebauungsplan zu überprüfen.



Schnitt A-A



Schnitt B-B



0 5 10 20 30 40 50 m