Kanton Zug | **Gemeinde Baar**

Bebauungsplan

Bannäbni Süd

1 : 500

Abteilung Planung / Bau
Baar, den 26. Juni 2009 / 07. Januar 2010 — Der Abteilungsleiter: Sig. Urs Spillmann

Vom Gemeinderat verabschiedet am: 24. Juni 2009
Der Gemeindepräsident: Andreas Hotz — Der Gemeindeschreiber: Sig. Walter Lipp

Vorprüfung durch das Amt für Raumplanung:
Zug, 02. November 2009 — Der Kantonsplaner: Sig. René Hutter

1. Öffentliche Auflage im Erdgeschoss Rathausstrasse 6 vom 22. Jan. 2010 bis: 22. Feb. 2010
und publiziert im Amtsblatt — bescheinigt von der Abteilung Planung / Bau Sig. Urs Spillmann

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am: 30. Juni 2010
Der Vizegemeindepräsident: Sig. Paul Langenegger — Der Gemeindeschreiber: Sig. i.V. Thomas Guntli

2. Öffentliche Auflage im Erdgeschoss Rathausstrasse 6 vom 9. Juli 2010 bis: 29. Juli 2010
und publiziert im Amtsblatt — bescheinigt von der Abteilung Planung / Bau Sig. Urs Spillmann

Vom Regierungsrat des Kantons Zug genehmigt am:

Regierungsrat
24. MAI 2011
des Kantons Zug

Legende

Festlegungen

- Perimeter Bebauungsplan
- Neue Spezialbaulinie für Anbauten zu genehmigen
- Neue Wald-Baulinie zu genehmigen
- Aufzuhebende Wald-Baulinie zu genehmigen
- Baubereiche (2 Vollgeschosse)
- Bereich mit bestehenden Bauten
- Abzubrechende Bauten
- Hauptzufahrt Mischverkehr (spätere Gemeindestrasse)
- Nebenzufahrts- und Aufenthaltsstrasse
- Begrünter Freiraum
- Zu- und Wegfahrten
- Quartierplatz
- Feuerwehr und allgemeine Notzufahrt
- Hochstammbäume (Lage schematisch)
- Quartierwegverbindung
- Mehrzweckstreifen versickerungsfähig
- Retentionsanlagen unterirdisch (Lage schematisch)
- Bereich mit Lärmschutzmassnahmen oberhalb Kote 475.50 m.ü.M. gem. Lärmgutachten
- Gestaltungsbereich schützenswertes Kulturobjekt (Assek. Nr. 180a)
- Gestaltete Kehrbereiche Fahrzeuge
- Wendeplatz für Dienst- und Notfallfahrzeuge
- Zentrale Containerstelle

Informationsinhalt

- Zonengrenzen
- 473.00 OK Strassenniveau in m. ü. M.
- Bestehende Gebäude (innerhalb des Perimeters)
- Genehmigte Wald-Baulinie
- Wald
- Sichtfelder

Bestimmungen zum Bebauungsplan Bannäbni Süd

Zweck

1. Der Bebauungsplan Bannäbni Baar bezweckt:
   - grundsätzlich die im Quartiergestaltungsplan Bannäbni vom 21. November 2007 beschriebenen Konzepte grundeigentümerverbindlich umzusetzen;
   - eine städtebaulich hohe Qualität der Siedlungsstruktur und eine gute Einbettung der einzelnen Bauten in das Terrain;
   - eine hohe Freiraum- und Aufenthaltsqualität;
   - die Gestaltung der Verkehrsflächen (Nebenzufahrten) als Aufenthaltsorte des Quartiers;
   - privatrechtliche Vertragsvereinbarungen mit öffentlichem Recht (Bebauungsplan) zu ersetzen oder zu ergänzen.

Bebauung

2. Gebäude dürfen nur innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche A1, A2, A3, A4, A5, A6, B1, B2, C und D erstellt werden. Richtprojekte zur Bebauung haben informativen Charakter.
3. Mit Ausnahme der Baubereiche B1, B2 und C müssen innerhalb des BP-Perimeters alle Parzellen mit einer Fläche von mindestens 500 m2 und höchstens 1'400 m2 ausgeschieden werden.
4. Für die Baubereiche gelten die Vorschriften der Bauordnung und der übergeordneten Gesetzgebung, wo dieser Bebauungsplan keine abweichenden Festlegungen enthält. Insbesondere sind, wo in diesen Bestimmungen nicht anders vermerkt, die gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände sowie die maximalen Gebäudelängen einzuhalten. Muss der grosse Grenzabstand in den Randbereichen des Bebauungsplanperimeters angewandt werden, so ist das Gebäude entsprechend zurückzusetzen. Für die Bereiche B1 und C gilt generell die Regelbauweise. Für den Bereich B2 gilt nur die Bestimmung 6 und ansonsten die Regelbauweise.
5. In den Baubereichen gelten die im Plan dargestellten maximalen anrechenbaren Geschossflächen aGF. Für die Baubereiche B1 und C gilt die Ausnützungsziffer gemäss Bauordnung.
6. Zwischen den Baubereichen A1, A2, A3, A4 und D können die im Plan definierten anrechenbaren Geschossflächen aGF im Rahmen von höchstens 10% übertragen bzw. im begünstigten Bereich um höchstens 10% erhöht werden. Zwischen den Baubereichen A5, A6 und B2 kann die aGF ebenfalls im Rahmen von höchstens 10% übertragen bzw. im begünstigten Bereich um höchstens 10% erhöht werden. Bei der Abparzellierung von Land ist die aGF zuzuweisen. Der Gemeinde sind mit jedem Baugesuch die zugeteilte und die realisierte aGF mitzuteilen, sowie eine Gesamtbilanz des betroffenen Teiles Südwest (A5, A6, B2) oder Nordost (A1, A2, A3, A4, D) mit den aGF-Übertragungen, den bezogenen und den verfügbaren aGF einzureichen.
7. Wenn auf das Attikageschoss verzichtet wird, dürfen 25% der realisierten aGF im 1. Untergeschoss als freie Nutzung konsumiert werden. Für die Definition des Untergeschosses zählt diese Fläche jedoch als aGF.
8. Die Ausrichtung der Hauptbaukörper richtet sich nach der im Plan definierten Feng-Shui-Achse; von dieser Achse kann für die Anordnung der Häuser um höchstens 10° abgewichen werden, die maximale Ausdrehung von 131° ab der Nordsüdachse ist hierbei einzuhalten. Hauptbaukörper können ausschliesslich um 90° zur festgelegten Ausrichtung gedreht werden.
9. Die eingeschossigen Anbauten für die Garagierung und die Hauserschliessung entlang der Nebenzufahrten/Aufenthaltsstrassen müssen auf die Spezialbaulinie für Anbauten gestellt werden. Auf einer Seite dürfen die Anbauten bis 2.50 m an die Grenze zur Nachbarsparzelle gestellt werden, sofern sie ausschliesslich der Garagierung und der direkten Hauserschliessung dienen. Der Gebäudeabstand zwischen einer Anbaute und einem benachbarten Hauptbau kann zudem zugunsten einer funktionalen Garagierungsanordnung auf 5.50 m reduziert werden.
10. Die Geschosshöhen dürfen 3.00 m überschreiten, sofern die maximale Fassadenhöhe gemäss Bauordnung gesamthaft eingehalten ist. Werden 3.00 m überschritten, wird die angerechnete Geschossfläche dieses Geschosses um den prozentualen Anteil der Mehrhöhe erhöht.
11. Es sind ausschliesslich Flachdächer erlaubt. Dächer sind retentionswirksam auszubilden.
12. Für die äussere Farbgebung sind naturnahe Farben zu bevorzugen, unbunte Fassaden (gebrochenes Weiss und Grauabstufungen) sind erlaubt. Grelle Farben mit hoher Sättigung sind nicht erlaubt. Dies gilt auch für die Gestaltung von Dachflächen und technischen Aufbauten. Im bezeichneten Gestaltungsbereich um das schützenswerte Kulturobjekt (Assek. Nr. 180a) sind für das Unter- und das Erdgeschoss Farbtöne zwischen einem gebrochenen Weiss bis Grauweiss und für die Obergeschosse ein naturnaher Erdfarbton zu verwenden.

Nutzung

13. Erlaubt sind Einfamilienhäuser mit einer Einliegerwohnung, sowie Doppeleinfamilienhäuser mit je einer Einliegerwohnung.

Erschliessung

14. Die Hauptzufahrt ist eine öffentliche Strasse. Sie misst im Normalprofil 5 m in der Breite und ist als Mischverkehrsfläche mit einem verkehrsberuhigten Temporegime auszubilden.
15. Entlang der Hauptzufahrt sind durch die Privaten hochstämmige, standortgerechte und schnittfähige Laubbäume gemäss Plan zu pflanzen, zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.
16. An der Hauptzufahrt ist im Bereich des Quartierplatzes die im Plan aufgeführte Wendemöglichkeit für Notfall- und Entsorgungsfahrzeuge zu realisieren. Die Nutzung als Wendeplatz entfällt mit der Fortsetzung der Hauptzufahrt und hat dann zumal wieder allein der Freiraum-Nutzung zu dienen.
17. Für die Gestaltung der Nebenzufahrt/Aufenthaltsstrassen gilt: a). Die Strasse darf in Längs- und in Querrichtung nur ein minimales Gefälle aufweisen; b). Im Einmündungsbereich in die Hauptzufahrt muss die Strasse für den Begegnungsfall PW/PW 5m breit (doppelspurig) sein; c). In der Mitte ist eine 3 m breite asphaltierte Fahrbahn zu realisieren; d). Pro Nebenzufahrtsstrang ist beidseitig je ein 2 m breiter, befestigter, mit Ausnahme von Garagenvorplätzen und Hauszugängen, versickerungsfähiger Mehrzweckstreifen ohne Hohenversatz und ohne Bebauung vorzusehen. Dieser dient wahlweise dem Kreuzen von Fahrzeugen, für Spielbereiche, oder vor den Garagen zu Abstellzwecken; e). Vor den Garagen sind mindestens zwei Abstellplätze mit einer Tiefe von 5.00 m zu realisieren. Die Vorplätze der einzelnen Baueinheiten dürfen nicht gegenüber liegen f). Pro Nebenzufahrtsstrang ist mindestens ein Spielbereich vorzusehen und von Autos freizuhalten; g). Ansonsten ist die Nebenzufahrt/Aufenthaltsstrasse bis zu den Fassaden als gut gestalteter, privat nutzbarer Vorplatzbereich zu realisieren, der als Teil des Strassenraums weder eingezäunt noch abgetrennt werden darf; h). Es sind Bäume zu pflanzen; deren Pflege, Unterhalt und Ersatz sind privatrechtlich zu regeln; i.) die Kehrbereiche für Personenwagen am Ende der Nebenzufahrt/ Aufenthaltsstrassen sind nach VSS-Norm zu realisieren und privatrechtlich zu sichern; j). Massgebend für die Umsetzung ist das Richtprojekt gemäss Quartiergestaltungsplan.

Freiraum und Umgebung

18. Der Quartierplatz muss mindestens 1'150 m2 gross sein, und ist zusammen mit der Hauptzufahrt gesamthaft zu erstellen. Er ist als Ort mit einer hohen Aufenthaltsqualität von Bauten freizuhalten, und mit Sitz- und Verweilgelegenheiten auszustatten und zu bepflanzen. Massgebend für die Gestaltung ist das Konzept gemäss Quartiergestaltungsplan und das Richtprojekt zum Bebauungsplan. Der Gemeinde ist mit dem Bauprojekt der Nachweis zu erbringen, dass der Unterhalt durch die Privaten sicher gestellt ist.
19. Die befestigten Quartierwegverbindungen müssen min. 1.20 m breit und sind zusammen mit den Nebenzufahrten/Aufenthaltsstrassen zu erstellen. Der Unterhalt der Quartierwegverbindungen obliegt der Miteigentümerschaft und ist privatrechtlich zu regeln.
20. Stützwerke zur Terraingestaltung dürfen auf die Grenze der bergseitigen Parzelle gestellt werden; diese dürfen in begründeten Fällen (steiles Terrain) bis 3.00 m hoch sein, und bei einer Höhe von über 1.20 m höchstens 20 m lang sein. Stützwerke sind generell einheitlich mit Metallkörben mit Bruchsteinen zu erstellen und partiell zu begrünen.
21. Der westliche Siedlungsrand ist zur Landschaft hin offen und im Sinne eines fliessenden Übergangs zu gestalten und örtlich zu bepflanzen. Massgebend ist das Richtprojekt zur Bebauung der Westparzellen.
22. Es sind standortgerechte und möglichst einheimische Pflanzen zu verwenden.

Umwelt und Energie

23. Im Bereich mit Lärmschutzmassnahmen muss zusammen mit dem Baugesuch der Nachweis erbracht werden, dass die Planungswerte eingehalten werden.
24. Sonnenkollektoren sind möglichst in die Fassaden- und Dachgestaltung zu integrieren.

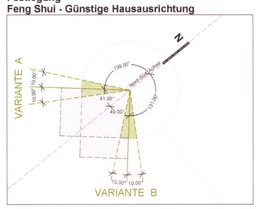
Versorgung und Entsorgung

25. Das Meteorwasser ist zu retendieren, wo es mit verhältnismässigem Aufwand möglich ist. An den im Plan bezeichneten Stellen sind Retentionsanlagen vorzusehen.
26. Im Plan sind die Standorte für die zentrale Abfallentsorgung und die Wendemöglichkeiten für Notfall- und Entsorgungfahrzeuge bezeichnet.

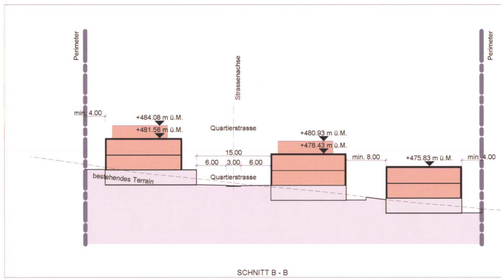
Schlussbestimmungen

27. Sofern dieser Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gilt die Bauordnung der Gemeinde Baar und weitere darin beschriebene Normenwerke. Der Gemeinderat kann im Sinne von §31 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) Ausnahmen gestatten.
28. Vor Erteilung der ersten Baubewilligung im Planungsgebiet müssen die folgenden Infrastrukturanlagen durch die Privaten funktionsfähig erstellt sein: a.) Hauptzufahrt mit Bäumen und Quartierplatz; b.) Hauptkanalisation und betroffene Retentionsanlagen; c.) betroffene Nebenzufahrt/ Aufenthaltsstrasse mit Fusswegverbindung; d.) betroffene Entsorgungsstelle.
29. Der Gemeinde ist mit den Bauprojekten der Nachweis zu erbringen, dass der Unterhalt und der Ersatz der unter Bestimmung 28 genannten Infrastrukturanlagen sichergestellt ist.

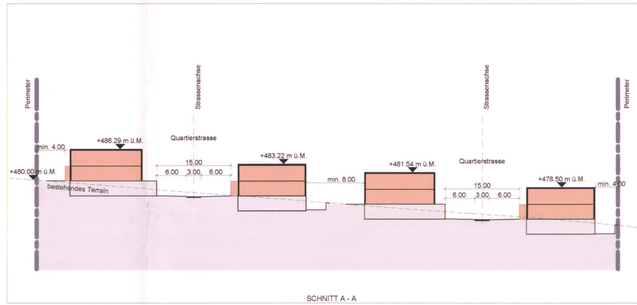
Festlegung
Feng Shui - Günstige Hausausrichtung



Information
Richtprojekt



SCHNITT B - B



SCHNITT A - A