Kanton Zug

Gemeinde Baar

# Teilrevision Bebauungs- und Baulinienplan Neumühle / Bahnhofstrasse

1:500

Abteilung Planung / Bau
Baar, 28.10.2011 / 20.01.2012

Der Abteilungsleiter: Urs Spillmann

Vom Gemeinderat verabschiedet am 26.10.2011
Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Andreas Hotz

Walter Lipp

Vorprüfung durch die kantonale Baudirektion
Zug, 28.12.2011

Der Kantonsplaner: René Hutter

1. Öffentliche Auflage im Erdgeschoss Rathausstr. 6 vom 27.1.2012 bis 27.2.2012

Publiziert im Amtsblatt

Bescheinigt von der Abteilung Planung / Bau

Vom Gemeinderat im einfachen Verfahren beschlossen am 07. MAI. 2012
Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

2. Öffentliche Auflage im Erdgeschoss Rathausstr. 6 vom 16. MÄR. 2012 bis 04. APR. 2012

Publiziert im Amtsblatt

Bescheinigt von der Abteilung Planung / Bau

Von der Baudirektion des Kantons Zug genehmigt am
25. APR. 2012

1 Aufhebung / neue Bestimmung — Änderung der Bestimmungen

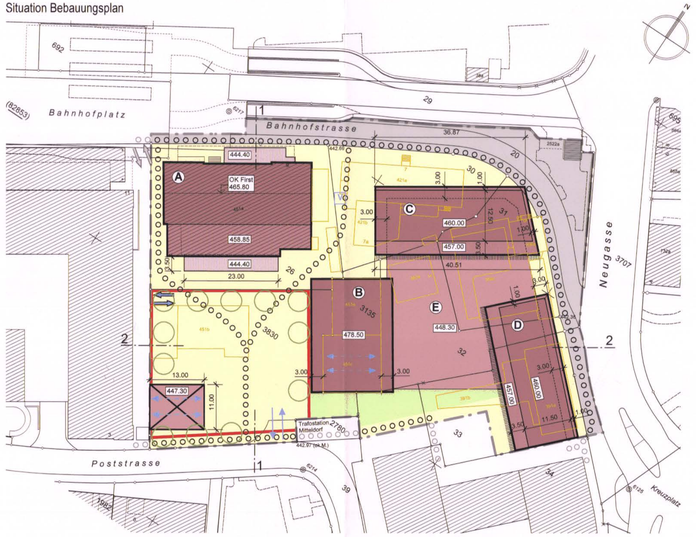
## Verbindlicher Inhalt Bebauungsplan

- Geltungsbereich
- A — Bezeichnung der Baubereiche
- 465.50 — Baubereiche mit max. Höhen (m ü. M.)
- Auskragungsbereiche
- Arkaden im EG
- Bereich für abgestützte Terrassen
- Ummantelungsbereich Anlieferung
- Öffentliches Fusswegnetz
- Unterirdische Zu- / Wegfahrt Einstellhalle (Lage schematisch)
- Zu- / Wegfahrt Anlieferung für alle Baubereiche
- Standplätze Anlieferung
- V — Gedeckter Velounterstand (min. 60 Plätze, Lage schematisch)
- Hofbereich
- Gestaltete Fussgängerbereiche
- Grünbereiche
- Gestaltete Fussgänger- und Fahrbereiche

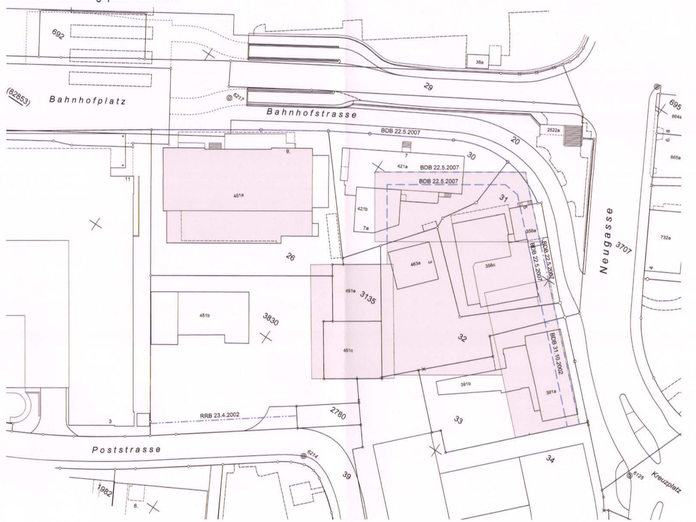
## Informativer Inhalt Bebauungsplan

- Bestehende Gebäude
- Bäume (Lage und Anzahl schematisch)
- 442.69 — Höhenkoten bei Höhenfixpunkten (m ü. M.)
- 100a — Zum Abbruch vorgesehene Bauten
- Fusswege und unterirdische Zu- / Wegfahrt ausserhalb Geltungsbereich

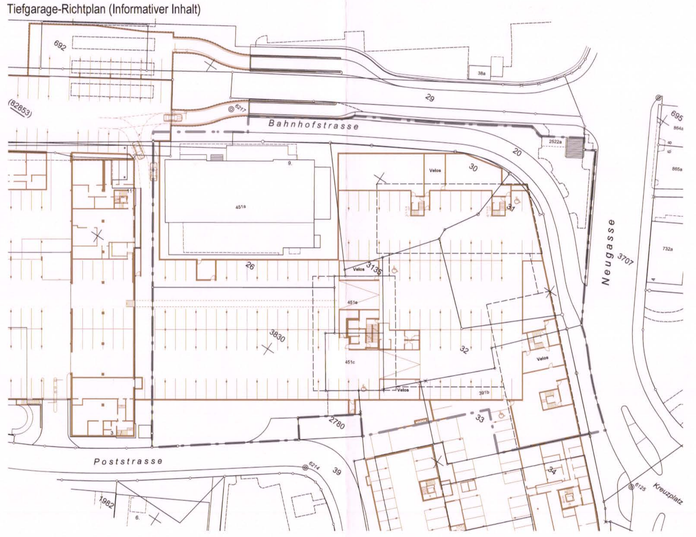
## Situation Bebauungsplan




## Situation Bebauungsplan - Baulinien

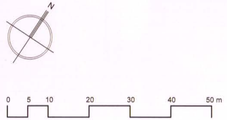


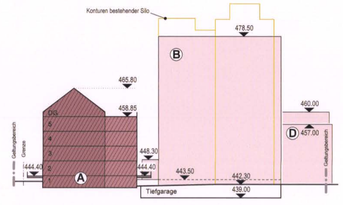

## Tiefgarage-Richtplan (Informativer Inhalt)



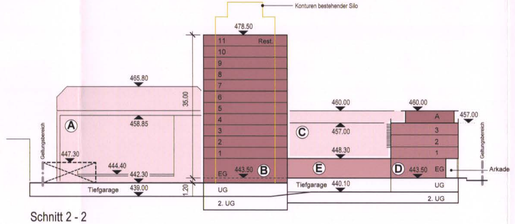

## Informativer Inhalt Bebauungsplan - Baulinien

- Genehmigte Baulinien
- Genehmigte Unterniveaubaulinien
- Genehmigte Arkadenbaulinien
- Genehmigte Zwangsbaulinien
- Baubereichsflächen (gemäss Bebauungsplan)




Schnitt 1 - 1




Schnitt 2 - 2

## Bestimmungen

### Zweck

1. Mit dem Bebauungsplan Neumühle/Bahnhofstrasse werden folgende Hauptziele angestrebt:
   - Bauliche Erneuerung auf der Basis eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes
   - Beibehalten der Merkzeichenfunktion durch ein neues Hochhaus anstelle der Silos
   - Stärkung der Zentrumsfunktion mit Wohn-, Verkaufs- und Gastronomienutzungen
   - Gewährleistung eines grosszügigen verkehrsarmen Hofbereiches
   - Sicherung einer hohen ortsbaulichen und gestalterischen Qualität

### Bebauung

2. Gebäude dürfen nur in den Baubereichen erstellt werden, welche in der Situation und den Schemaschnitten definiert sind.
3. Die Grundfläche des bestehenden Gebäudes im Baubereich A darf im Rahmen von Fassadensanierungen allseitig um max. 0.20 m erweitert werden.
4. Die in den Baubereichen vermerkten Höhenkoten beziehen sich auf die fertigen Geschossböden und Dachflächen. Sie dürfen nur durch untergeordnete technische Aufbauten überschritten werden. Beim Baubereich B ist zudem ein Aufbau zur Gewährleistung eines Notausganges für die Dachrettung zulässig.
5. Für die einzelnen Baubereiche gelten folgende maximalen anrechenbaren Geschossflächen (einschliesslich Dachgeschosse, aber ohne Aussenwandquerschnitte):

| | oberirdisch | | unterirdisch |
|---|---|---|---|
| Baubereich A | 4'300 m2 | | ----- |
| 1 Baubereich B | 4'480 m2 | 4'430 m2 | 75 m2 |
| Baubereich C | 2'650 m2 | | 115 m2 |
| Baubereich D | 2'300 m2 | | 60 m2 |
| Baubereich E | 870 m2 | | ----- |
| Total | 14'600 m2 | 14'550 m2 | 250 m2 |

2. 6. Geschossflächenverlagerungen zwischen einzelnen Baubereichen sind zulässig. Dabei darf die Abweichung von den festgelegten Geschossflächen pro Baubereich höchstens 5% betragen und die anrechenbare Geschossfläche von 14'550 m2 gemäss Ziffer 5 nicht überschritten werden.
7. In den Erdgeschossen sind überwiegend publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen.
8. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist für Wohnnutzungen die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte hinsichtlich Bahn- und Strassenlärm nachzuweisen.
9. In den Auskragungsbereichen dürfen nicht abgestützte Balkone auf höchstens 1/3 der Fassadenlänge um max. 1.50 m und Sonnenschutzelemente um max. 0.70 m über den Baubereich hinausragen.
10. Südlich und nördlich an den Baubereich A angrenzend sind abgestützte Terrassen vorrangig für Restaurants zulässig. Die Höhenlage und die maximal zulässigen Abmessungen ergeben sich aus den Festlegungen im Situationsplan und in den Schnitten.
11. In den Baubereichen B, C und D sind die Flachdächer über dem obersten Geschoss extensiv zu begrünen. Auf dem Flachdach des Baubereiches E ist eine Spiel- und Aufenthaltsfläche mit hohem Grünanteil vorzusehen.
12. Die Arkaden haben eine lichte Höhe von min. 3.50 m aufzuweisen; sie sind mit Einzelstützen transparent zu gestalten und frei durchgängig zu halten.
13. Für den Baubereich B gelten zusätzlich folgende Festlegungen:
    - Die bestehenden Silos dürfen nicht umgenutzt werden.
    - Der Abbruch der Silos ist bewilligungspflichtig.
    - Obergeschosse dürfen max. 85% der Baubereichsfläche beanspruchen.
3. - Im obersten Geschoss ist ein öffentlich zugänglicher Gastronomiebetrieb mit mindestens 60 Sitzplätzen und einer Aussensitzterrasse zu realisieren.
    - Ein Neubau ist vor dem Baubereich E oder gleichzeitig mit diesem zu erstellen.

### Erschliessung

14. Zusammen mit dem Neubau im Baubereich B ist die Coop-Anlieferung zur Lärmabschirmung mit einer vollständigen Ummantelung zu versehen.
15. Die Tiefgarage ist von der Neugasse her über die Tiefgarage unter dem Bahnhofplatz zu erschliessen. Die Tiefgarage ist mit einer Sprinkleranlage auszurüsten.
16. Unterirdisch dürfen max. 150 Autoabstellplätze realisiert werden, welche im Verhältnis der Geschossflächen den einzelnen Baubereichen zuzuordnen sind. Zusätzlich sind oberirdisch je 2 Autoabstellplätze für Behinderte und für Carsharing zulässig.
17. Die Besucher- und Kundenparkplätze sind ab erster Minute mit Gebühren zu bewirtschaften. Die Tarifgestaltung ist mit dem Bauprojekt nachzuweisen.
18. Bei den Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage sind Fahrtenzählanlagen zu installieren. Die durchschnittlich registrierten Fahrten pro Tag sind der Gemeinde jährlich zu melden.
19. Pro Autoabstellplatz sind zwei Veloabstellplätze zu erstellen. Mindestens ein Fünftel dieser Veloabstellplätze sind oberirdisch und witterungsgeschützt im Bereich der im Plan schematisch bezeichneten Stelle vorzusehen.
20. Es sind mindestens 20 Motorradabstellplätze zu erstellen, wovon mindestens 5 oberirdisch und witterungsgeschützt anzulegen sind.
21. Zwischen der Poststrasse und dem Bahnhofplatz ist für Velofahrer eine sichere Verbindung über den Hofbereich anzubieten.
22. Die Zufahrt für die Anlieferung sowie für die oberirdischen Auto- und Motorradabstellplätze ist nur von der Poststrasse her zulässig. Die ebenerdige Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ab Poststrasse und Bahnhofstrasse ist bei der Dimensionierung der Tiefgarage zu berücksichtigen.

### Gestaltung

23. Bauten, Anlagen und Umschwung sind sowohl für sich als auch im Gesamtzusammenhang besonders gut zu gestalten. Die in der Baurordnung umschriebenen Anforderungen an Arealbebauungen sind sinngemäss zu erfüllen.
24. Zur Sicherstellung einer hochwertigen architektonischen Gestaltung des neuen Hochhauses im Baubereich B sowie der Umgebungsgestaltung ist in Absprache mit der Gemeinde ein Konkurrenzverfahren unter min. 3 qualifizierten Projektteams mit Fachleuten aus den Bereichen Architektur und Landschaftsarchitektur durchzuführen. Im Rahmen dieses Verfahrens sind für folgende Aspekte überdurchschnittlich gute Lösungen nachzuweisen:
    - Wahrnehmbarkeit und Merkzeichenwirkung im Ortsbild (Baubereich B)
    - Volumetrische Gliederung und Proportionen (Baubereich B)
    - Städtebauliche Verträglichkeit der maximalen anrechenbaren Geschossfläche gemäss Ziff. 7 (Baubereich B)
    - Fassadenstruktur mit Materialien, Oberflächen und Farben (Baubereiche B-E)
    - Gestaltung der Nebenbauten (Ummantelungsbereich Anlieferung und abgestützte Terrassen Baubereich A)
    - Umgebungsgestaltung für den gesamten Geltungsbereich, insbesondere Hofbereich und Zugangsbereich ab Bahnhofstrasse
25. Der Hofbereich ist als aufenthaltsfreundlicher und nutzungsneutraler Freiraum auszubilden und mit Bäumen aufzuwerten. Die detaillierte Gestaltung ist einschliesslich der gestalteten Fussgängerbereiche, des Spiel- und Aufenthaltsbereiches im Baubereich E, der begrünten Flächdächer sowie der erforderlichen Baumgruben für die Baumpflanzungen im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Die oberirdische Wendemöglichkeit für Lastwagen zur Anlieferung des Baubereichs A ist bei der Umgebungsgestaltung des Hofbereichs zu gewährleisten.
26. Spätestens bei Fertigstellung des Neubaus im Baubereich B sind die östlich an das bestehende Gebäude Assek. Nr. 451a grenzenden Nebenbauten abzubrechen.
27. Der bezeichnete Fussgänger- und Fahrbereich an der Bahnhofstrasse ist in die Umgebungsgestaltung miteinzubeziehen, namentlich hinsichtlich Oberflächengestaltung und Niveauunterschieden. Die Detailausbildung ist im Bauprojekt nachzuweisen.

### Schlussbestimmungen

28. 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. Bei Änderungen des Zonenplanes und/oder der Bauordnung ist der Bebauungsplan zu überprüfen.
29. Der am 10. Dezember 2001 festgesetzte und am 23. April 2002 genehmigte Bebauungsplan Neumühle/Bahnhofstrasse (1. Etappe) wird aufgehoben.
30. Der Bebauungsplan Neumühle/Bahnhofstrasse tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat sofort in Kraft.