Kanton Zug — Gemeinde Baar

Bebauungsplan Rathausplatz
1:500

Abteilung Planung / Bau
Baar, 13. Dezember 2011

Der Abteilungsleiter
i. V. Erwin Grob

Vom Gemeinderat verabschiedet am 7. Dezember 2011
Der Gemeindepräsident: Andreas Hotz
Der Gemeindeschreiber: Walter Lipp

Vorprüfung durch das Amt für Raumplanung
Zug, 6. März 2012
Der Kantonsplaner: René Hutter

1. Öffentliche Auflage im Erdgeschoss Rathausstrasse 6 vom 5.4.2012 bis 7.5.2012
Publiziert im Amtsblatt
Bescheinigt von der Abteilung Planung / Bau
Urs Spillmann

An der Gemeindeversammlung beschlossen am 22.6.2017
Der Gemeindepräsident:
Der Gemeindeschreiber:

2. Öffentliche Auflage im Erdgeschoss Rathausstrasse 6 vom 7.7.2017 bis 27.7.2017
Publiziert im Amtsblatt
Bescheinigt von der Abteilung Planung / Bau

Vom Regierungsrat des Kantons Zug genehmigt am

Regierungsrat
05. SEP. 2017
des Kantons Zug

Objekt: 32233

Inhalt des Bebauungsplans

Verbindlicher Inhalt:

- Geltungsbereich
- Bezeichnung der Baubereiche (A)
- 458.00 — Baubereiche jeweils mit max. Gebäudehöhe
- Bereich für abgestütztes Vordach
- Oberirdische öffentliche Kurzzeitparkierung
- Rampe Tiefgarage mit Lärmschutzüberdachung (schematisch)
- Anschlusspunkt Erweiterung Tiefgarage im 1. UG (Lage schematisch)
- Notzufahrt / Anlieferungsbereich für Baubereich C
- Öffentliche Fusswege / Arkadenbereich mit öffentlichem Fussweg
- CS — Neuer Bereich für Car Sharing Parkplätze (Lage schematisch)
- C — Bereich für temporäre Containerplätze (schematisch)
- PL — Öffentlicher Platzbereich
- Rückwärtige Freiflächen
- Hochstämmige Bäume (Lage und Anzahl schematisch)

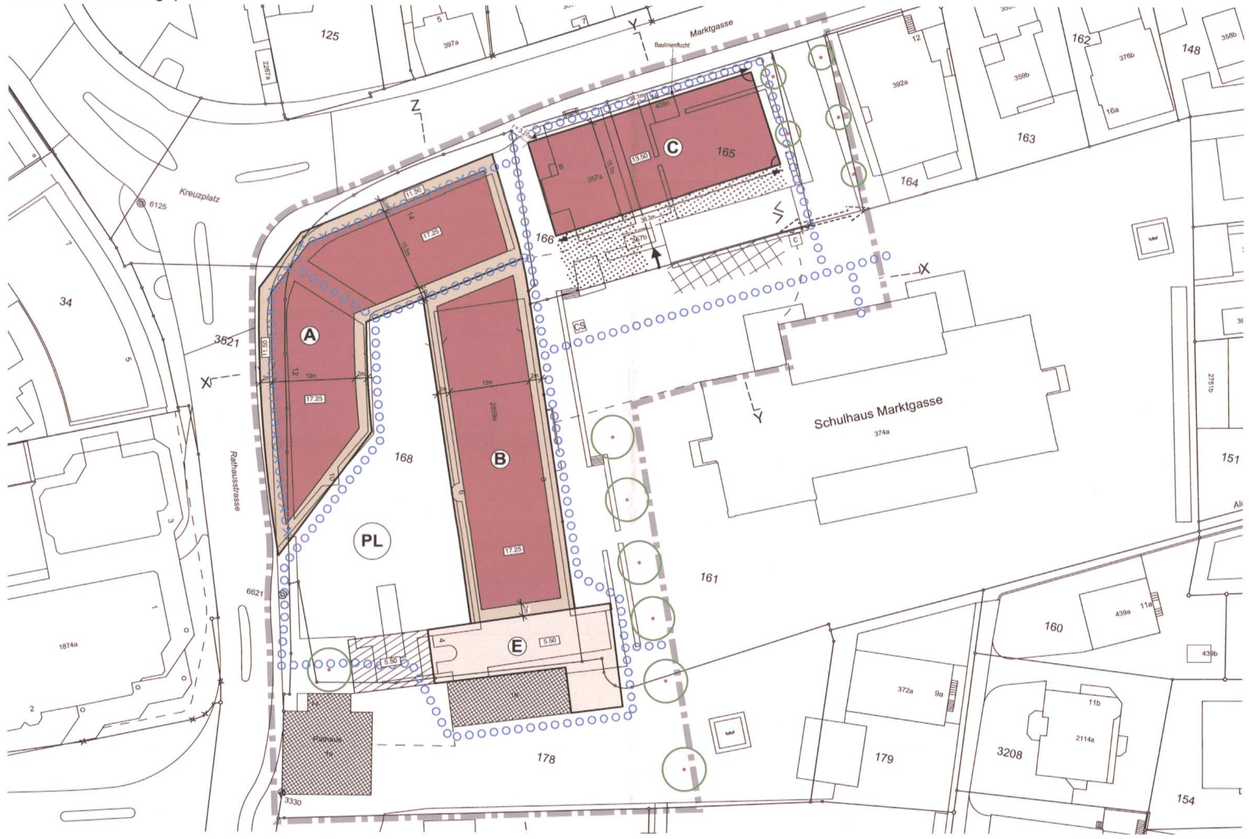
Informativer Inhalt:

- Schutzobjekt gemäss Ortsbildschutzzonenplan
- Bestehende Gebäude

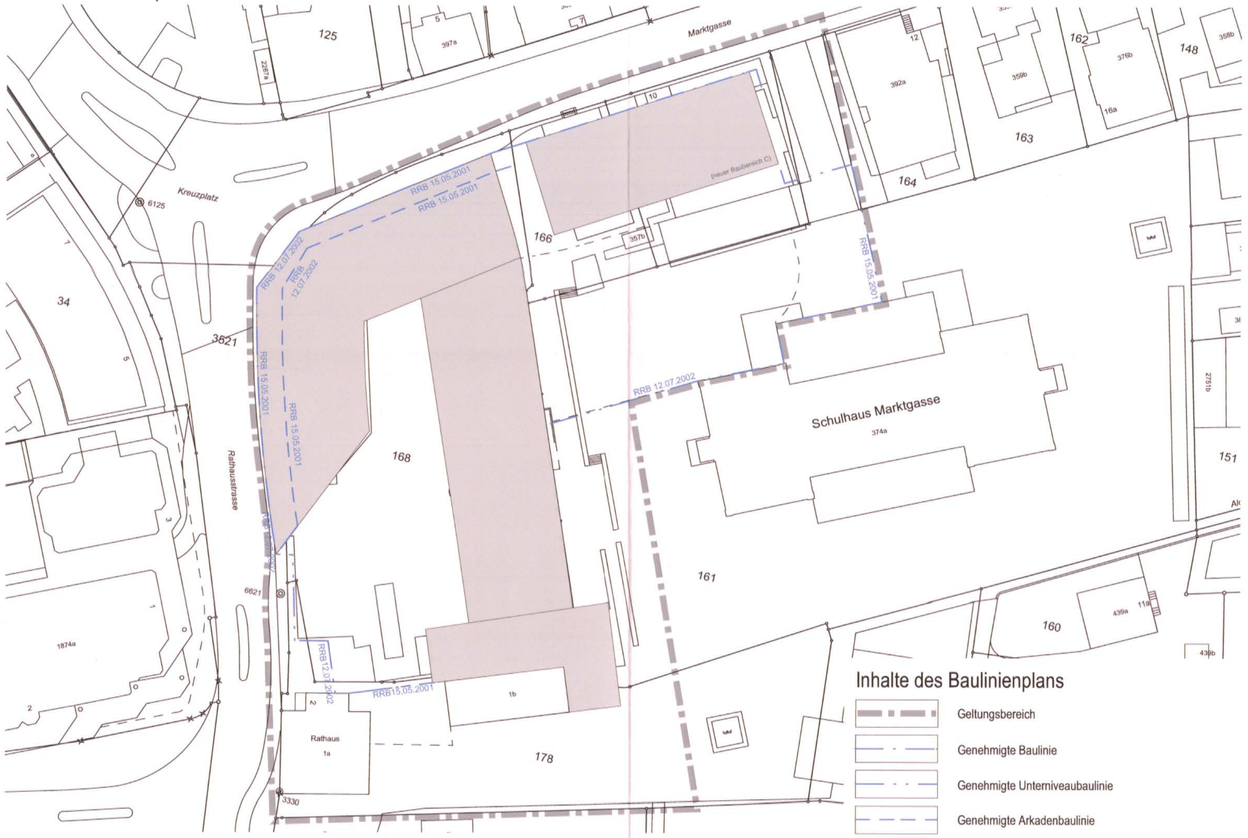
N

0 5 10 20 30 m

Situation Bebauungsplan



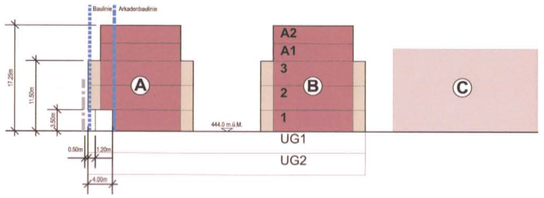
Situation Baulinienplan



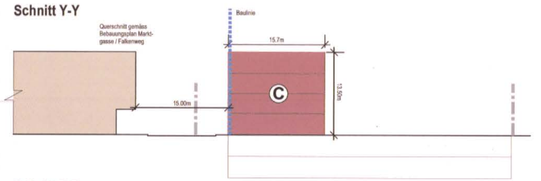
Inhalte des Baulinienplans

- Geltungsbereich
- Genehmigte Baulinie
- Genehmigte Unterniveaubaulinie
- Genehmigte Arkadenbaulinie

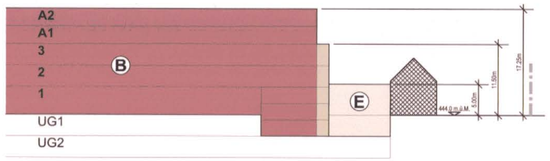
Schnitt X-X



Schnitt Y-Y



Schnitt Z-Z



Ergänzende Bestimmungen:

1. Die Lagen und Abmessungen der Baubereiche sind in der Situation und den Schemaschnitten eingetragen.
2. Als Gesamthöhe der Baubereiche A, B und E gilt der senkrechte Abstand zwischen der Höhenkote 444.00 m ü.M. und dem höchstgelegenen Punkt des Daches.
3. Als Gesamthöhe des Baubereichs C gilt der senkrechte Abstand zwischen der Strassenhöhe der Marktgasse und dem höchstgelegenen Punkt des Daches.
4. Die Attikageschosse in den Baubereichen A und B sind um min. 2.00 m von den effektiven Fassadenfluchten zurückzuversetzen.
5. Die Attikageschosse im Baubereich B dürfen für die Vertikalerschliessung schulhausseitig auf max. 25 % der Fassadenlänge bis auf die Flucht des Baubereiches ausgeweitet werden.
6. Im Baubereich C mit einer Gesamthöhe von max. 13.50 m sind vier Vollgeschosse ohne zusätzliches Dachgeschoss zulässig.
7. Im Baubereich A sind im bezeichneten Bereich öffentlich zugängliche Arkaden mit einer lichten Höhe von min. 3.50 m vorzusehen.
   Der öffentliche Durchgang durch den Baubereich A muss eine Breite von min. 2.50 m und eine lichte Höhe von min. 3.50 m aufweisen. Dabei ist dem Lärmschutz angemessen Rechnung zu tragen. Der öffentliche Durchgang durch den Baubereich B muss eine Breite von min. 4.00 m und eine lichte Höhe von min. 3.50 m aufweisen.
8. Die Baubereiche A und B dürfen durch transparent und feingliedrig gestaltete Fassadenelemente (z.B. Sonnenschutz, Lärmschutz, Wartungssteg) ab einer Höhe von min. 4.50 m über Terrain um max. 0.70 m überragt werden.
9. Es gelten folgende anrechenbare Geschossflächen (einschliesslich Dachgeschosse), Wohnanteile sowie unterirdische Auto- und oberirdische Veloabstellplätze für Bewohner und Besucher:

Baubereiche	Geschossfläche max.	Wohnanteil min.	Autoabstellplätze max.	Veloabstellplätze min.
A/B/E	8'400 m2	25%	90	120
C	2'000 m2	40%	21	42
Schulhausareal unterirdisch	--	--	25	--
Schulhausareal oberirdisch	--	--	5	50
Total	10'400 m2		141	212

   Bei Bedarf sind zwei Parkplätze für Car-Sharing an schematisch bezeichneter Lage im Plan vorzusehen.
   Die Bewilligung von lärmempfindlichen Räumen darf nur aufgrund von Lärmgutachten erteilt werden.
   Die Veloabstellplätze sind überdeckt in der Nähe der Hauseingänge vorzusehen.
10. Im Erdgeschoss sind überwiegend publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen. Es sind keine Wohnungen zulässig.
11. Die Längsfassade des Baubereichs C ist an die Baulinie entlang der Marktgasse zu stellen. Einzelne Rücksprünge sind zulässig.
12. Bauten, Anlagen und Freiflächen sind sowohl für sich als auch im Bezug zu ihrer baulichen und landschaftlichen Umgebung besonders gut zu gestalten; dies gilt auch für Materialien und Farben. Die Umgebung ist fussgängerfreundlich zu gestalten und kann als Anlieferungsbereich dienen. Die im Plan bezeichneten Freiflächen sind als attraktive Aussenräume zu gestalten, dies unter Berücksichtigung des bereits realisierten Gestaltungskonzeptes Schulhausareal Marktgasse. Bei Bedarf sind gedeckte Veloabstellplätze zulässig. Die Bauten im Baubereich E sowie im Vordachbereich sind sorgfältig auf die Schutzobjekte in der Ortsbildschutzzone abzustimmen.
13. Die Flachdächer sind zu begrünen oder so auszuführen, dass eine Regenrückhaltung ermöglicht wird. Die Retentionsmassnahme ist auch im Falle von Solaranlagen zu gewährleisten.
14. Containerplätze sind in den Untergeschossen der jeweiligen Baubereiche zu platzieren.
15. Oberirdische Parkplätze sind nur auf den dafür ausgeschiedenen Flächen zulässig. Die Anlieferung und Notzufahrt für den Baubereich C hat im speziell bezeichneten Bereich zu erfolgen.
16. Die östlich an den Bebauungsplanperimeter angrenzenden Grundstücke dürfen an die bestehende Tiefgaragenrampe angeschlossen werden. Im Baubereich C ist mit dem Bauprojekt zur Tiefgarage der bauliche Nachweis zu erbringen, dass die Grundstücke GS Nrn. 161, 162, 163, 164, 148 und 147 über die bezeichnete Tiefgaragenrampe erschlossen werden können.
17. Wo der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, sind die Vorschriften der jeweils gültigen Bauordnung der Gemeinde Baar massgebend. Der Gemeinderat kann im Sinne von § 31 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) Ausnahmen von den Festlegungen des Bebauungsplans gestatten. Bei Änderungen des Zonenplans und/oder der Bauordnung ist der Bebauungsplan zu überprüfen und gegebenenfalls zu revidieren. Der Bebauungsplan Rathausplatz tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.