Kanton Zug — Gemeinde Baar

Bebauungsplan Bahnhofstrasse

1:500

Abteilung Planung/Bau
Baar, 25.1.2017, 10.5.2017, 20. DEZ. 2017

Der Abteilungsleiter:
Urs Spillmann

Vom Gemeinderat verabschiedet am 25.1.2017
Der Gemeindepräsident:
Andreas Hotz

Der Gemeindeschreiber:
Walter Lipp

Vorprüfung durch die Baudirektion
Zug, 28.3.2017

Der Baudirektor:
Urs Hürlimann

1. Öffentliche Auflage im Erdgeschoss Rathausstr. 6 vom 19.5. bis 19.6.2017

Publiziert im Amtsblatt

Bescheinigt von der Abteilung Planung / Bau
Urs Spillmann

An der Gemeindeversammlung beschlossen am 13.12.2017
Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

2. Öffentliche Auflage im Erdgeschoss Rathausstr. 6 vom - 5. JAN. 2019 — 25. JAN. 2019

Publiziert im Amtsblatt

Bescheinigt von der Abteilung Planung / Bau

Von der Baudirektion genehmigt am:
Zug, 13. FEB. 2019

Der Baudirektor:

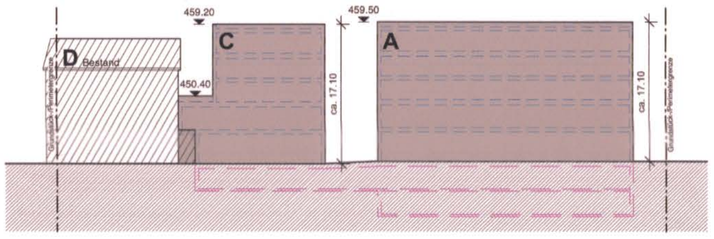
Verbindlicher Inhalt Bebauungsplan

		Art.
Perimeter		
	Geltungsbereich	4
Baubereiche		
A	Baubereiche für Hauptgebäude mit Mantellinien und Bezeichnung	5
	Bereiche für Balkone	5
	Bereich für Vordach	5
459.80	Maximale Gesamthöhen (in m ü.M.)	6
	Pflichtbaulinien für Hauptgebäude	9
	Maximale Ausdehnung der Erdgeschosse	10
	Neue Unterniveaubaulinie zu genehmigen	
11	Koordinatenpunkte	
Grün- und Freiräume		
	Freiflächen	15
	Hofbereich	15
	Bäume (Lage und Anzahl der Bäume schematisch)	17
Erschliessung		
	Erschliessungsflächen befestigt	
	Zu- und Wegfahrt zur gemeinsamen Tiefgarage (Lage schematisch)	18
	Unterirdischer Anschluss Tiefgarage zwischen den Grundstücken GS Nr. 653 und GS Nr. 17 (Lage schematisch)	18
P	Oberirdische Parkplätze (Lage schematisch)	19
	Öffentliche Fusswege (Lage schematisch)	21
F	Aufstellfläche für Feuerwehrfahrzeuge	
Umwelt		
	Retentionsmassnahmen (Lage schematisch)	22

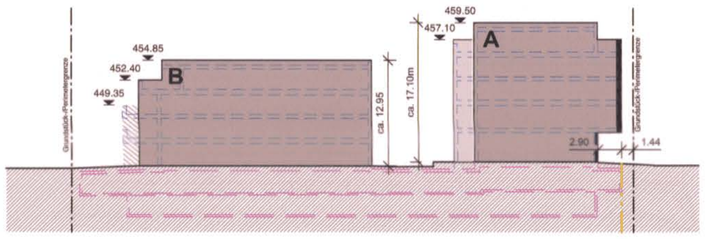
Informativer Inhalt Bebauungsplan

- Bestehende Gebäude
- Abzubrechende Gebäude
- Strassenraum
- Genehmigte Strassenlinie
- Abmessung Richtprojekt - Hochbauten
- Abmessung Richtprojekt - Tiefgarage
- Öffentliche Fusswege ausserhalb Geltungsbereich
- Aussentreppe

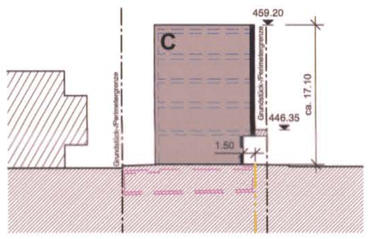
Schnitte



Schnitt A-A

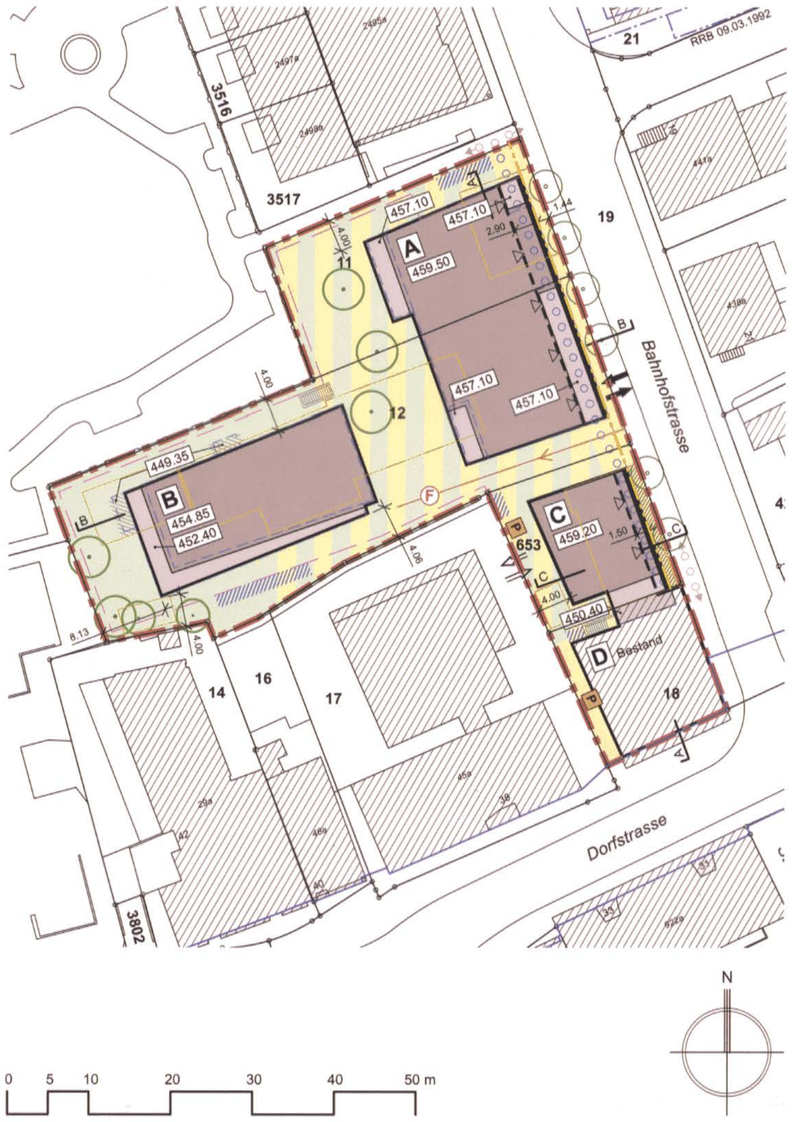


Schnitt B-B

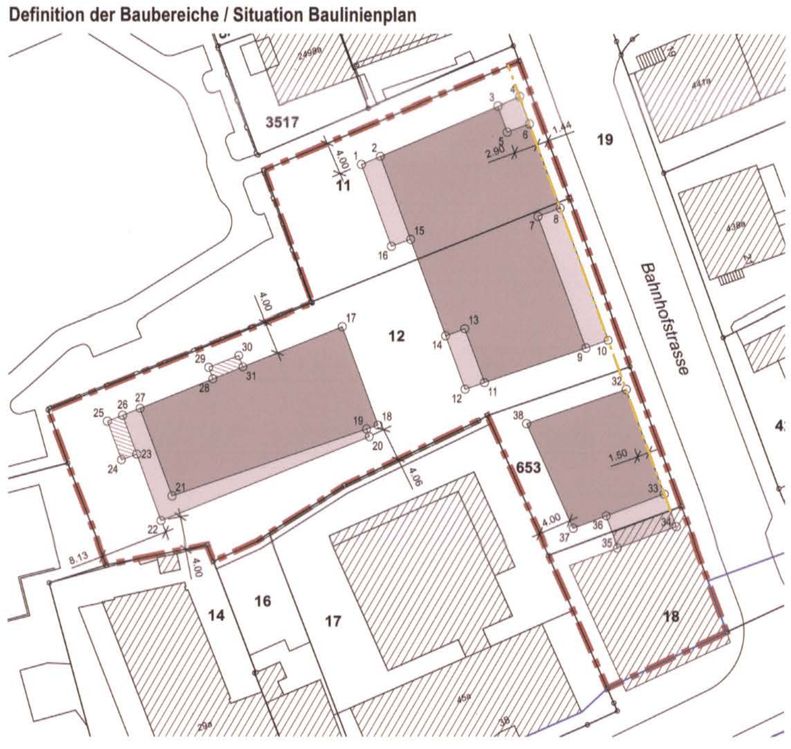


Schnitt C-C

Situation Bebauungsplan



Definition der Baubereiche / Situation Baulinienplan



Definition der Baubereiche (Koordinatenpunkte)

Pkt.	x - Koordinate	y - Koordinate
1	1227603.308	2682180.905
2	1227604.292	2682183.207
3	1227610.429	2682197.573
4	1227611.570	2682200.244
5	1227607.287	2682198.722
6	1227608.282	2682201.446
7	1227596.956	2682202.499
8	1227597.952	2682205.223
9	1227580.915	2682208.365
10	1227581.859	2682211.108
11	1227576.651	2682195.975
12	1227575.837	2682193.611
13	1227583.252	2682193.562

Pkt.	x - Koordinate	y - Koordinate
14	1227582.393	2682191.214
15	1227594.120	2682186.926
16	1227593.262	2682184.578
17	1227583.477	2682178.574
18	1227571.435	2682182.977
19	1227570.947	2682181.558
20	1227570.021	2682181.896
21	1227562.750	2682157.739
22	1227559.715	2682156.400
23	1227567.847	2682153.427
24	1227567.160	2682151.549
25	1227571.874	2682149.825
26	1227572.608	2682151.686

Pkt.	x - Koordinate	y - Koordinate
27	1227573.471	2682153.820
28	1227577.078	2682162.722
29	1227578.496	2682162.203
30	1227579.949	2682165.888
31	1227578.555	2682166.398
32	1227575.822	2682213.315
33	1227563.022	2682217.995
34	1227559.025	2682219.457
35	1227556.426	2682212.330
36	1227560.345	2682210.889
37	1227558.813	2682206.824
38	1227571.632	2682201.140

Hinweis:
Die auf dem Plan aufgeführten Koorinaten der Baubereichseckpunkte beziehen sich auf den Datensatz der amtlichen Vermessung vom 22.1.2016. Bei einer allfälligen Neuvermessung des Gemeindegebiets sind die Koordinaten entsprechend zu transformieren.

Bestimmungen

Zweck

1. Der Bebauungsplan Bahnhofstrasse bezweckt im Sinne von § 32 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Zug und von § 6 der Bauordnung (BO):
   - die Erfüllung der Bebauungsplanpflicht gemäss § 32 der Bauordnung;
   - die Realisierung einer Zentrumsüberbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität.

Bestandteile

2. Der Bebauungsplan setzt sich aus dem Situationsplan im Massstab 1:500 und den nachstehenden Bestimmungen zusammen.
3. Das Richtprojekt Bebauung und Erschliessung vom 12.7.2017 (inklusive Erläuterungsbericht des Architekten vom 21.4.2017) sowie das Richtprojekt Umgebungsgestaltung vom 21.4.2017 sind für die Beurteilung der kubischen Gliederung und der gestalterischen Qualität der Bauten, Anlagen sowie der Umgebung im Bewilligungsverfahren wegleitend. Vom Richtprojekt darf vorbehältlich der Bestimmungen des Bebauungsplans sowie des übergeordneten Rechts aus wichtigen Gründen abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt wiederum eine zumindest gleichwertige und überzeugende Lösung erzielt wird.

Geltungsbereich

4. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke GS Nrn. 11, 12, 18 und 653 und ist im Situationsplan 1:500 festgehalten.

Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Gebäude

5. Oberirdische Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der durch Mantellinien begrenzten Baubereiche A, B und C erstellt werden. Die Gebäudelängen sind innerhalb der Baubereiche nicht beschränkt. Die Mantellinien gehen den Abstandsvorschriften gemäss BO und PBG vor. Oberirdisch auskragende Bauteile wie Erker u. dgl. dürfen die Mantellinien nicht überragen. Davon ausgenommen sind Vordächer und freitragende Balkone, welche in die speziell bezeichneten Bereiche ragen dürfen.
6. Die maximal zulässigen Gesamthöhen ergeben sich aus den im Situationsplan und den Schnitten festgelegten Höhenkoten. Kein Bauteil darf diese Höhenkoten überschreiten. Davon ausgenommen sind einzelne technisch bedingte Aufbauten wie Kamine und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie u. dgl. Diese sind zusammenzufassen und zentral anzuordnen.
7. Unterniveaubauten sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Im Hofbereich dürfen ausser gedeckter Veloabstellplätze, Containerunterstände sowie Pergolas keine Kleinbauten realisiert werden. Innerhalb der bezeichneten Freifläche können einzelne Kleinbauten erstellt werden.
8. Die maximal zulässigen anrechenbaren Geschossflächen (aGf) werden wie folgt auf die einzelnen Baubereiche aufgeteilt:

Baubereich A	2'320 m²
Baubereich B	1'250 m²
Baubereich C	740 m²
Total	4'310 m²

9. Wo Pflichtbaulinien bestehen, müssen die Fassaden des 1., 2. und 3. Obergeschosses auf diese gestellt werden. Davon ausgenommen sind Fassadenrücksprünge für Logien.
10. Die maximale Ausdehnung der Erdgeschosse ergibt sich aufgrund der im Situationsplan gestrichelt dargestellten Abgrenzungslinien. Erdgeschosse entlang der Bahnhofstrasse haben eine Geschosshöhe von mindestens 4.10 m aufzuweisen.

Nutzweise

11. Die zulässige Nutzweise ergibt sich aufgrund der entsprechenden Bestimmungen in der Bauordnung für die Bauzone Kernzone A (KA). Zwischen den Baubereichen A und B dürfen die Gewerbeanteile transferiert werden, sofern zusammen der minimal geforderte Gewerbeanteil gemäss Bauordnung eingehalten wird.
12. Der minimale Gewerbeanteil darf auf max. 30 % reduziert werden, wenn die Reduktion als preisgünstige Wohnungen im Sinne des kantonalen Wohnraumförderungsgesetzes erstellt wird und die Wohnungen zu diesem Zweck erhalten werden.
13. In den Erdgeschossen der Baubereiche A, C und D sind publikumsorientierte Nutzungen anzuordnen. Im Erdgeschoss des Baubereichs B sind in Richtung Westen auf einer Fläche 145 m² Wohnnutzungen zulässig.

Gestaltung

14. Gebäude in den Baubereichen A, B und C sind bezüglich architektonischem Ausdruck, Materialisierung, Farbgebung, usw. differenziert zu gestalten.
15. Bauten, Anlagen und Freiflächen sind sowohl für sich als auch in Bezug zu ihrer baulichen und landschaftlichen Umgebung im Sinne der qualitativen Anforderungen von § 17 BO besonders gut zu gestalten; dies gilt auch für Materialien und Farben.
16. In den Baubereichen A, B und C sind nur Flachdächer zulässig. Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen und dürfen nicht als Terrassen genutzt werden. Auf die Dachbegrünung kann im Bereich von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie verzichtet werden.
17. An schematisch bezeichneter Lage sind Bäume zu pflanzen. Bei der Umgebungsgestaltung der Freiräume sind standortgerechte und einheimische Arten zu verwenden.

Erschliessung

18. Die Zu- und Wegfahrten der gemeinsamen Tiefgarage der Baubereiche A und B hat ab der Bahnhofstrasse an der im Bebauungsplan bezeichneten Stellen zu erfolgen. Die Zu- und Wegfahrt muss ins Gebäude integriert werden. Die Tiefgararge des Baubereichs C ist durch eine unterirdische Verbindung zur Tiefgarage auf dem Grundstück GS Nr. 17 zu erschliessen. Die Parkplätze des Baubereichs D sind in der gemeinsamen Tiefgarage der Baubereiche A und B anzuordnen sowie im Baubewilligungsverfahren für die Tiefgarage auszuweisen.
19. In unterirdischen Einstellhallen sind maximal 44 Parkplätze für Bewohner, Besucher und Angestellte zulässig. In den im Situationsplan schematisch bezeichneten Standorten dürfen insgesamt 4 oberirdische Parkplätze angeordnet werden, wovon ein Parkplatz als Behindertenparkplatz zu reservieren ist.
20. Es sind *mindestens 113 Veloabstellplätze zu erstellen. Davon ist mindestens 1/3 gedeckt im* Bereich der Hauszugänge anzuordnen.
21. Von der nördlichen Grenze des Grundstücks Nr. 11 bis zur südlichen Grenze des Grundstücks Nr. 653 muss zulasten der Grundeigentümer ein Fussweg für die Öffentlichkeit erstellt werden. Der Fussweg hat die gesamte Fläche zwischen den Erdgeschoss-Fassaden und den Grundstücksgrenzen entlang der Bahnhofstrasse zu umfassen. Das unentgeltliche Fusswegrecht ist zulasten der Grundeigentümer im Grundbuch einzutragen.

Umwelt

22. Das Gebiet ist unter Beachtung der erforderlichen Retentionsmassnahmen im Trennsystem zu entwässern. In den im Situationsplan bezeichneten Bereichen sind Massnahmen zur Retention und Ableitung von Oberflächenwasser umzusetzen. Die Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

Schlussbestimmungen

23. Die Überbauung kann in Etappen realisiert werden. Baugesuche haben jedoch mindestens einen gesamten Baubereich zu umfassen.
24. Bei Neubauabsichten und somit Abbruch des bestehenden Gebäudes Assek.- Nr. 48a im Baubereich D muss der Bebauungsplan Bahnhofstrasse angepasst werden. Dazu ist an diesem städtebaulich wichtigen Ort ein architektonisch überzeugendes Richtprojekt zu erarbeiten. Dabei sind auch Ausdehnung des Erdgeschosses sowie die Fortsetzung der Arkade entlang der Bahnhofstrasse zu klären.
25. Wo der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, sind die Vorschriften der jeweils gültigen Bauordnung und des Zonenplans der Gemeinde Baar massgebend.
26. Der Gemeinderat kann kleine Änderungen des Bebauungsplanes im Sinne von § 40 Abs. 1 Bst. a PBG beschliessen (einfaches Verfahren). Bei Änderungen des Zonenplanes und/oder der Bauordnung ist der Bebauungsplan zu überprüfen.
27. Der Bebauungsplan Bahnhofstrasse tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.