KANTON ZUG

-GEMEINDE BAAR
-ERBENGEMEINSCHAFT
V.ANDERMATT-BINZEGGER

QUARTIERGESTALTUNGSPLAN UND ERSCHLIESSUNG EINGEZONTER TEIL GS 451, GRUND

SITUATION 1:500

GEMEINDLICHE ABTEILUNG PLANUNG / BAU — DER BAUVERWALTER:

VOM GEMEINDERAT FESTGESETZT AM: 15.12.1999

DER GEMEINDEPRÄSIDENT: — DER GEMEINDESCHREIBER:

FÜR DIE ERBENGEMEINSCHAFT:

KNECHT UND GÄTZI
Ingenieur- und Vermessungsbüro AG
Rigistrasse 37
6340 Baar
Telefon 041 760 33 34 Telefax 041 761 44 29

Zertifiziertes Management-System
ISO 9001
Register-Nr. 12960

Auftragsnummer:	1.11.023
Pl.nummer:	-01
Datum:	6. Nov. 1999/Rev. 17.1.2000
Grösse:	72x70
Erstellt:	Geprüft: Geprüft Bauherr:

LEGENDE:

- Perimeter Quartiergestaltungsplan
- Gebiet der 1. Bauetappe
- Gebiet der 2. Bauetappe
- restliches eingezontes Gebiet
- Kulturobjekte Nr. 116
- Verlegung Grundstrasse
- Trottoirergänzung
- geplante Trottoir- und Fusswegführung (siehe Erläuterungen)
- Baum vorhanden, erhaltenswert
- Baum vorhanden
- Baum neu
- Baumallee schematisch
- Bereich Zufahrt Tiefgarage
- Anpassung Rigistrasse mit Fussgängerübergang und Pfärtner (Projekt der Gemeinde)
- Lärmbelastung:
  Entlang der Rigistrasse ist eine lärmgerechte Überbauung zu planen. Die maximal zulässigen Lärmgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II sind überschritten und erfordern entsprechende Beachtung bei der Planung von Neubauten (Grundrissgestaltung, Anordnung von Nebenräumen u.ä.gl.).

Quartiergestaltungsplan eingezonter Teil von GS 451, Grund Erläuterungen

Erste Bauetappe (ca. Frühjahr 2000 – 2002)

- Die Bebauung erfolgt ein- bis zweigeschossig mit Landhäusern, Villen und Einfamilienhäusern gemäss Bauordnung (WZ).
- Die Parzellengrössen betragen ca. 1000 – 1500 m2.
- Die (gemeindliche) Grundstrasse wird zwischen GS 1604 und GS 1974 neu gebaut, zu Lasten der Erbengemeinschaft.
- Die verlegte Grundstrasse wird als verkehrsberuhigte Strasse geplant (Strassenbreiten minimiert, im ersten Abschnitt von der Rigistrasse bis jedoch nicht weniger als 5.50 m) dies im Einvernehmen mit dem Gemeinderat (GR).
- Das nicht mehr benötigte Teilstück der Grundstrasse ab Verlegung bei GS 1604 bis zur heutigen Einmündung in die Rigistrasse fällt in das Eigentum der Erbengemeinschaft zurück.
- Die heutige Einmündung der Grundstrasse in die Rigistrasse bei der Bauernhausgruppe wird sofort nach Verlegung der Grundstrasse geschlossen (Ishleisung schon im Verkehrsrichtplan 1972 und späteren vorgesehen).
- Auf dem im Privateigentum verbleibenden Teilstück der Grundstrasse und über die GS 1773 bis zum Sonnenweg (GS 1772) wird gemäss Plan ein öffentliches Fusswegrecht erteilt (Verbreiterung auf 3.50 m erst bei Bedarf).
- Gemäss Schreiben GR vom 6.3.96 ist zusammen mit der Verlegung der Grundstrasse auch die neue Insel in der Rigistrasse zu realisieren, um einen sicheren Zugang zum öffentlichen Kindergarten auf GS 1265 sicherzustellen. Die Insel ist Bestandteil der Gesamtkonzepte, Verkehrserhebung 1989 und wird zulasten der Gemeinde realisiert (genehmigter Investitionskredit). Seitens der Erbengemeinschaft wird dazu wohlwollend Hand geboten.
- Der Strassenplan für die Verlegung der Grundstrasse ist inlegrierender Bestandteil innerhalb des Perimeters dieses Quartiergestaltungsplanes.

Zweite Bauetappe (ca. 2002 – 2004)

- Renovation der Bauernhausgruppe (im Inventar der gemeindlichen Kulturobjekte enthalten: Nr. 116), unter Beizug Denkmalpfleger
- Abbruch der Scheune Ass. Nr. 107 b
- Überbauung im Rahmen einer Arealbebauung gemäss gemeindlicher BO
  - Vorgesehen sind MFH im SWE und Reihen-EFH
  - Geplant ist, entlang der Rigistrasse verdichtet und wenn möglich, dreigeschossig zu bauen.
  - (Die konkrete Planung wird gegen Ende der 1. Bauetappe in Angriff genommen werden.)
- Gemäss GR ist entlang der Westseite der Rigistrasse im Sinne des gemeindlichen Strassenreglementes ein durchgehendes Trottoir vorzusehen.
- Die Rigistrasse wird auf ca. 5.50 m durch die Gemeinde verschmälert (Realisierung durch und zulasten der Gemeinde ebenfalls schon im Zeitpunkt der ersten Bauetappe)
- Die vom Denkmalpfleger gewünschte Erhaltung / Verschiebung des Dürrahms (gemeindliches Kulturobjekt) erfolgt zulasten der Gemeinde, allenfalls provisorisch schon im Zeitpunkt der ersten Bauetappe.

3. Restliches eingezontes Gebiet

- Realisierung unter den Nachkommen
- Keine Bauabsichten in absehbarer Zeit
- Allfällige spätere Bebauung im Rahmen der Bauordnung (keine Ausnützungsübertragung aus früheren Bauetappen)
- Die geplante Fusswegverbindung vom Pfärtner via südlichen Teil der Grundstrasse zur Inwilerstrasse wird frühestens bei der Bebauung realisiert

Entwässerung des Gebietes

- Das ganze neue Baugebiet soll Richtung Süden im Mischsystem entwässert werden. Die Lage der Leitungsführung hängt von der Parzellierung der 1. Bauetappe ab und steht heute deshalb noch nicht fest. Der Sammelanschlusspunkt ist beim GS 1726 im Plan eingetragen.
- Die Projektierung kann erst erfolgen, wenn die Gemeinde die Höhenlage definitiv angeben