Gemeinde Baar

Quartiergestaltungsplan Sihlbrugg

1:500

Abteilung Planung / Bau:

Der Abteilungsleiter:

Vom Gemeinderat festgesetzt am: 18. August 2005

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Plan Nr.: 0303 002
Ersetzt Plan Nr.:
Datum: 12.03.2004 Rev: 11.08.2004; 14.07.2005

Soweit die untenstehenden Vorschriften Baar betreffen, sollen sie sinngemäss angewandt werden, ansonsten gilt die Bauordnung der Gemeinde Baar.

Sonderbauvorschriften:

Bebauungsplan Gemeinde Neuheim

Art. 1 Bestandteil / Verbindlichkeit

1. Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke Nr. 289, 296, 297, 345 und 823 sowie Teilflächen der Parzellen Nr. 246 und Nr. 371 und Randbereiche der Kantonsstrassenparzelle 248.

Hinweis: Für das Grundstück Nr. 2345 gelten die Bestimmungen der Bauordnung Baar.

Der Bebauungsplan enthält folgende Unterlagen:
Bebauungsplan Sihlbrugg Mst. 1:500 vom 10.03.2004 rev. 28.06.2004
Sonderbauvorschriften (SBV) Bebauungsplan Sihlbrugg vom 10.03.2004 rev.28.06.2004
Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan Sihlbrugg mit Projektstudien (Baukörper/Verkehr/Umgebung) vom 10.03.2004 rev. 28.06.2004
Situation mit Höhenkurven Mst. 1:500 (Plan Nr. 1148/8) vom 08.03.1996
Modell Mst. 1:500 vom 10.03.2004

2. Der Bebauungsplan und die dazugehörigen Sonderbauvorschriften sind verbindlich. Die übrigen Unterlagen gelten als wegleitend.
3. Wo dies im Bebauungsplan und Sonderbauvorschriften nicht abweichend geregelt ist, gilt die Bauordnung der Einwohnergemeinde Neuheim sowie die übergeordnete kantonale Gesetzgebung mit ihren Verordnungen.

Art. 2 Geltungsbereich

1. Die Sonderbauvorschriften (SBV) gelten für das im Bebauungsplan Sihlbrugg bezeichnete Gebiet.
2. Bei Bauten die auf der gemeinsamen Gemeindegrenze von Neuheim und Baar stehen, ist eine Baubewilligung beider Gemeinden erforderlich. Die Federführung obliegt der Gemeinde mit dem grösseren im Verfahren erfassten Gebäudegrundflächenanteil.

Art. 3 Zweck

Mit dem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen geschaffen werden für:
eine geordnete Nutzungszuweisung;
eine zweckmässige Erschliessung;
städtebaulich und architektonisch gut gestaltete Bauten und Anlagen;
eine gute Eingliederung der Bauten und Anlagen in das Siedlungs- und Landschaftsbild;
die gesamthafte und etappenweise Realisierung der Bauten und Anlagen.

Art. 4 Bebauungsvorschriften

1. Das Bebauungsplangebiet ist in die Teilgebiete Neuheim Süd und Neuheim Nord und diese wiederum in die Baubereiche A, B und C1 gegliedert.
2. Es gelten folgende Bestimmungen:

Baubereich	zulässige Nutzung	max. zulässige Baumasse	max. zulässige Gebäudehöhe
A	G+H+W*)	14'450 m³	556.50 m ü. M.
B	G+T	34'000 m³ *)	550.00 m ü. M.
C	G+T	38'000 m³ *)	553.50 m ü. M.
D	G+W	Bestand	Bestand

*) Die Wohnnutzung im Bereich A ist begrenzt auf maximal 350 m² Wohnanteil.
*) Durch einen Baumassentransfer zu Gunsten von C1 und zu Lasten von B entsteht eine nicht proportionale Baumassenverteilung welche eine optimale Reaktion auf die topographisch unterschiedlichen Baubereiche ermöglicht.

Legende:
G: Gewerbe, Dienstleistungen, Restauration
H: Hotel T: Tankstelle W: Wohnen

3. Die maximal zulässige Baumasse gibt das maximal mögliche, tatsächliche Gebäudevolumen über dem bestehenden Terrain (Situation mit Höhenkurven Plan Nr. 1148/8) an. Innerhalb der zulässigen Baumasse ist die horizontale Gliederung in eine beliebige Anzahl Geschosse möglich.
4. Unterirdische Bauten sind in den im Baulinienplan definierten Bereichen zulässig.
5. Eine standortgerechte Wohnung in den Baubereichen B und C1 ist zulässig.
6. Technisch notwendige Dachaufbauten sind in allen Baubereichen zulässig, sofern sie die max. Gebäudehöhe um nicht mehr als 2.50 m überragen und um die Mehrhöhe von der Fassade zurückversetzt werden. Beim Baubereich B ist das Zurücksetzen nur von der, der Zugerstrasse zugewandten Fassade nötig.

Art. 5 Gestaltung der Bauten

1. Alle Bauten haben erhöhten architektonischen Anforderungen zu genügen.
2. Die Bauten und Anlagen haben sich gut in das bestehende Siedlungs- und Landschaftsbild einzufügen, insbesondere auch bezüglich Materialisierung und Farbgestaltung.
3. Freiflächen die weder dem Verkehr noch als Ausstellungsfläche dienen sind zu begrünen.

Art. 6 Erschliessung

Die Verkehrserschliessung des Bebauungsplangebietes hat über die im Plan bzw. im künftigen Verkehrs- und Strassenprojekt bezeichneten Stellen zu erfolgen. Bis zur Realisierung erfolgt die Erschliessung über die heutigen Ein- und Ausfahrten.

Art. 7 Parkierung

1. Für die Berechnung der erforderlichen Parkplätze gelten nachfolgende Grundlagen:

Lager und Ausstellung	1PP/300 m² anrechenbare Geschossfläche
Gewerbe / Handel	1PP/100 m² anrechenbare Geschossfläche
Dienstleistung (Büro)	1PP/30 m² anrechenbare Geschossfläche
Restauration / Hotel	1PP/30 m² anrechenbare Geschossfläche

2. Die maximal 299 Parkplätze verteilen sich folgendermassen auf die verschiedenen Baubereiche:

Baubereich A	68PP
Baubereich B	70PP
Baubereich C	159PP
Bestehend D	2PP

3. Die Parkplätze für die Baubereiche Neuheim Nord und Gemeinde Baar sind gemeinsam auszuweisen.
4. Nicht als Parkplätze gelten Lager-, Verkaufs- und Ausstellungsflächen von Fahrzeugen.
5. Die Lager-, Verkaufs- und Ausstellungsflächen von Fahrzeugen dürfen zu keinem Zeitpunkt als zusätzliche Parkplätze verwendet werden.

Art. 8 Umgebungsgestaltung

1. Für die Umgebungsgestaltung ist im Baubewilligungsverfahren ein Umgebungsplan Mst. 1:200 einzureichen. Dieser muss Angaben zur Gestaltung der Fusswegverbindungen, der Parkierungs- und Zufahrtsflächen, der begrünten Aussenräume,der sickerfähigen Flächen sowie die Geländemodellierung, die Parkierung, die Entsorgungsplätze und die Bepflanzung enthalten.
2. Die vorgesehene Begrünung ist im Bebauungsplan durch Flächensignatur bzw. Einzelsymbole definiert. Für die Bepflanzung sind einheimische Baum- und Gehölzarten zu verwenden.
3. Die Gebäudedächer sind extensiv zu begrünen, respektive mit Schotterflächen abzudecken.

Art. 9 Etappierung

Eine Etappierung der Bauprojekte hat in sinnvoller Weise mit Rücksicht auf das zusätzliche Verkehrsaufkommen zu erfolgen.

Art. 10 Inkrafttretung

Der Bebauungsplan mit Sonderbauvorschriften tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons

Planung: Renzo Bader Architekten AG Baarerstrasse 75 6300 Zug Tel: 041 726 80 00 Fax: 041 726 80 01

Quartiergestaltungsplan Baar

Festlegungen

- Geltungsbereich Quartiergestaltungsplan Baar
- Bebaubare Fläche
- 553.50 Maximale Höhe OK Dach in m. ü. M.
- Oberirdische Parkierung
- Erschliessungsflächen
- Begrünter Aussenraum
- Grünrabatte
- Anschluss Erschliessung
- Neues unentgeltliches öffentliches Fusswegrecht (Wanderweg)
- Fussgängerbeziehungen
- Bäume (Lage schematisch)
- Bestockung "Forst" (Lage schematisch)

Information

- Gemeindegrenzen
- Parzellengrenzen
- Reserve Bauzone
- Bestockung "Forst" bestehend (Lage schematisch)
- Bestockung "Forst" ausserhalb Perimeter (Lage schematisch)
- Bestehende Strassen / Trottoirs und neue Ergänzungen
- Fussgängerstreifen

Bebauungsplan Neuheim

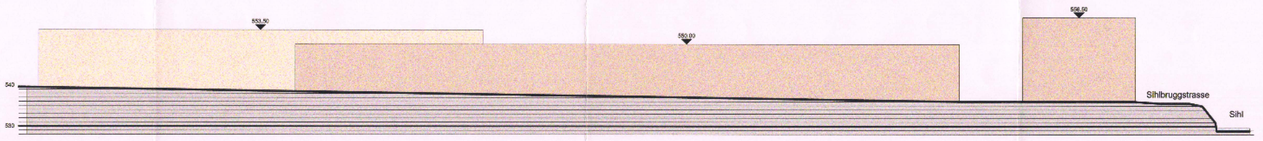
Inhalt des Beschlusses

- Bebauungsplanperimeter (Gde Neuheim)
- Bestehende Gebäude
- Bebaubare Fläche
- 553.50 OK Dach in m. ü. M.
- Oberirdische Parkierung
- Erschliessungsflächen
- Sicherfläche Bellge
- Begrünter Aussenraum
- Grünrabatte
- Zu- und Wegfahrten
- Ein- und Ausfahrt Parkgarage (Lage schematisch)
- Bestehende unentgeltliches öffentliches Fusswegrecht
- Neues unentgeltliches öffentliches Fusswegrecht (Wanderweg)
- Bäume (Lage schematisch)
- Bestockung "Forst" (Lage schematisch)

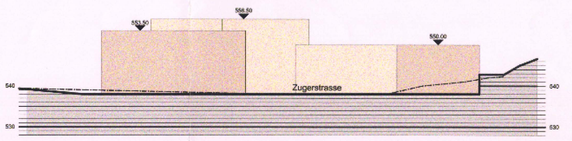
Informationsinhalt

- zu genehmigende Baulinien
- zu genehmigende Unterniveaubaulinien
- Gemeindegrenzen
- Parzellengrenzen
- Abzubrechende Gebäude
- Reserve Bauzone (Übe Baar)
- Sihl mit Fliessrichtung
- Wald
- Bäume bestehend (Lage schematisch)
- Bestockung "Forst" bestehend (Lage schematisch)
- Bestockung "Forst" ausserhalb Perimeter (Lage schematisch)
- Bestehende Strassen / Trottoirs und neue Ergänzungen
- Bushaltestelle bestehend
- Bushaltestelle geplant, Lage schematisch
- Fussgängerstreifen
- Fussgängerbeziehungen Fussgängerstreifen
- Rettungsweg

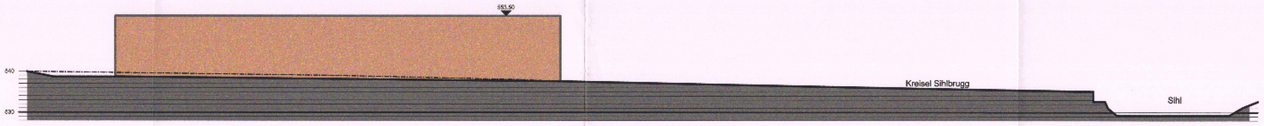




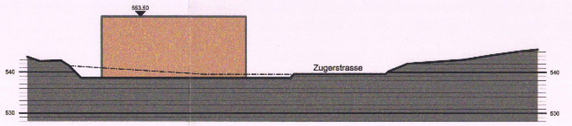
Längsschnitt 1



Querschnitt 2



Längsschnitt 2



Querschnitt 1

bestehendes Terrain
(Situation mit Höhenkurven Plan-Nr. 1148/8)

bestehendes Terrain
(Situation mit Höhenkurven Plan-Nr. 1148/8)