Kanton Zug Gemeinde Baar

Quartiergestaltungsplan Vogelwinkel, Baar

Situation 1:1'000

Abteilung Planung/Bau, den	3. Oktober 2012
Der Abteilungsleiter:	Urs Spillmann
Vom Gemeinderat beschlossen am	3. Oktober 2012
Der Gemeindepräsident:	i.V. Hans Steinmann
Der Gemeindeschreiber:	Walter Lipp
öffentliche Auflage	12. Oktober bis 12. November 2012
Visum Planung/Bau:	Angela Inderbitzin
Vom Gemeinderat festgesetzt am	13. MRZ. 2013
Der Gemeindepräsident:	
Der Gemeindeschreiber:	

Suter • von Känel • Wild • AG
Orts- und Regionalplaner FSU sia
Förrlibuckstr. 30 8005 Zürich Telefon 044 315 13 90 Fax 044 315 13 99 info@skw.ch

Burgmatt

Schnueperenboden

Vogelwinkel

Aussichtspunkt "Wegkreuz"
683 620 / 227 387 (Lage Aussichtspunkt)
502.75 m ü.M. (Beobachterhorizont = Gew. Terrain + 1.50 m)

2.50%

2.50%

ab Aussichtspunkt 499.25 m ü.M.

ab Aussichtspunkt 499.40 m ü.M.

ab Aussichtspunkt 499.40 m ü.M.

ab Aussichtspunkt 499.50 m ü.M.

Knoten Anlage

Himmelrichstrasse

Himmelrichstrasse

Burgmatt

Erschliessungsstrasse:

Ausbaugeschwindigkeit:
rund 30 km/h

Strassenbreite:
min. 5.00 m

Begegnungsfall:
PW-LW

Trottoir:
ein seitliches Trottoir von Aegeri-strasse bis erste Verzweigung Himmelrichstrasse,
min. 2.00 m breit

Eckhöhe best. Gebäude 500.40 m ü.M.

1234 1027 3185 1235 1236 1125 1240 1239 1238 1237 3675 768 1175 1160 2696 769 767 1060 764 1135 1091 1223 2664 2663 2662 2640 2641 2653 2642 3453 2140a 2140 1143

Festlegungen

- Quartiergestaltungsplanperimeter
- Haupterschliessungsstrasse (Lage verbindlich)
- Zufahrt Tiefgarage (Lage schematisch)
- Standort für Besucherparkplätze (Lage schematisch)
- Begrünte Zwischenräume (Lage schematisch)
- Bereich für Quartierfreiraum und Spielfächen
- Bebaubarer Bereich
- Freizuhaltende Visierlinie, Winkelangabe in %
- Entwässerung im Trennsystem: Schmutzwasser / Meteorwasser
- Standort für Heizzentrale (Lage schematisch)
- Standort Entsorgung mit Unterflurcontainer (Lage schematisch)
- Aussichtsplattform

Information

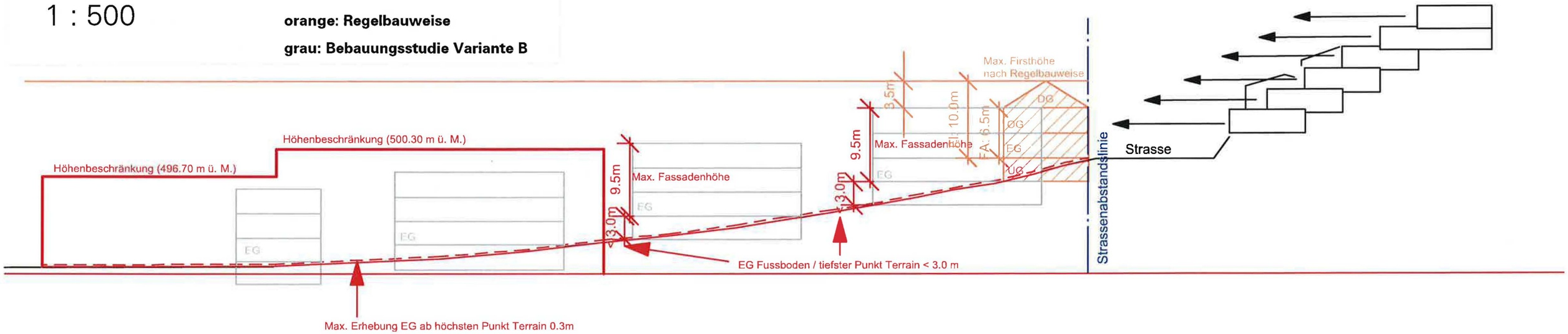
- Unbefestigte Flächen
- Wald
- Bestehende Strassen
- Bestehende Fusswege und Gehbereiche
- Bestehende Gebäude
- Öffentlicher Fussweg
- Waldabstandslinie
- Höhenlinie
- Maximale Höhe aufgrund der Visierlinie

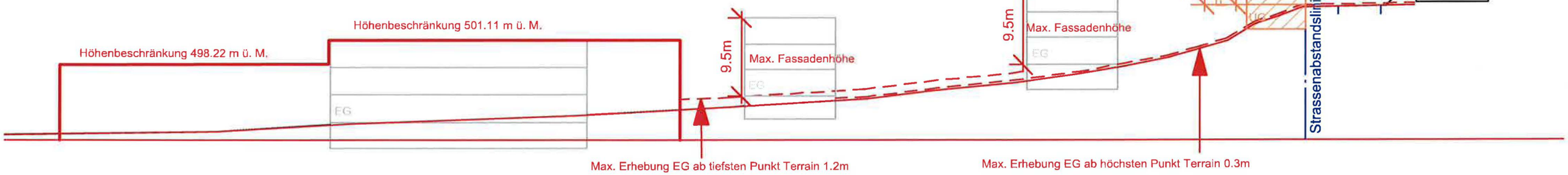
N

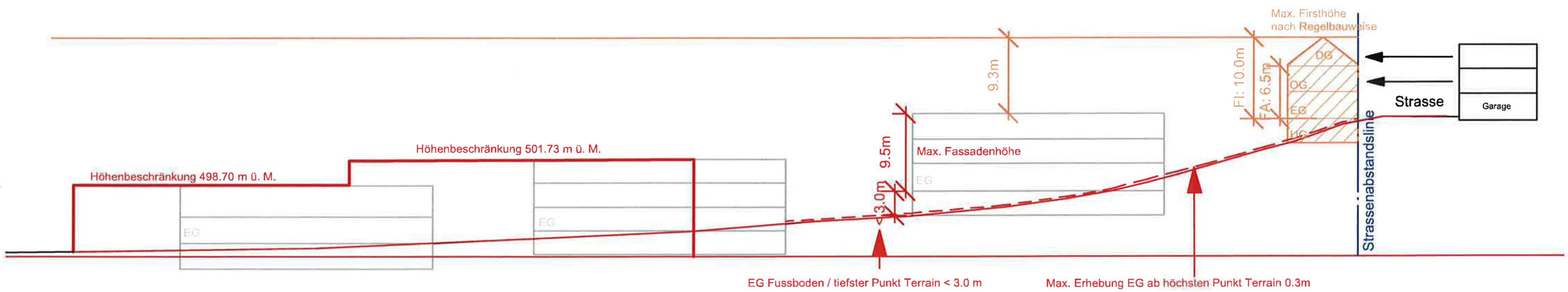
1 : 500

orange: Regelbauweise

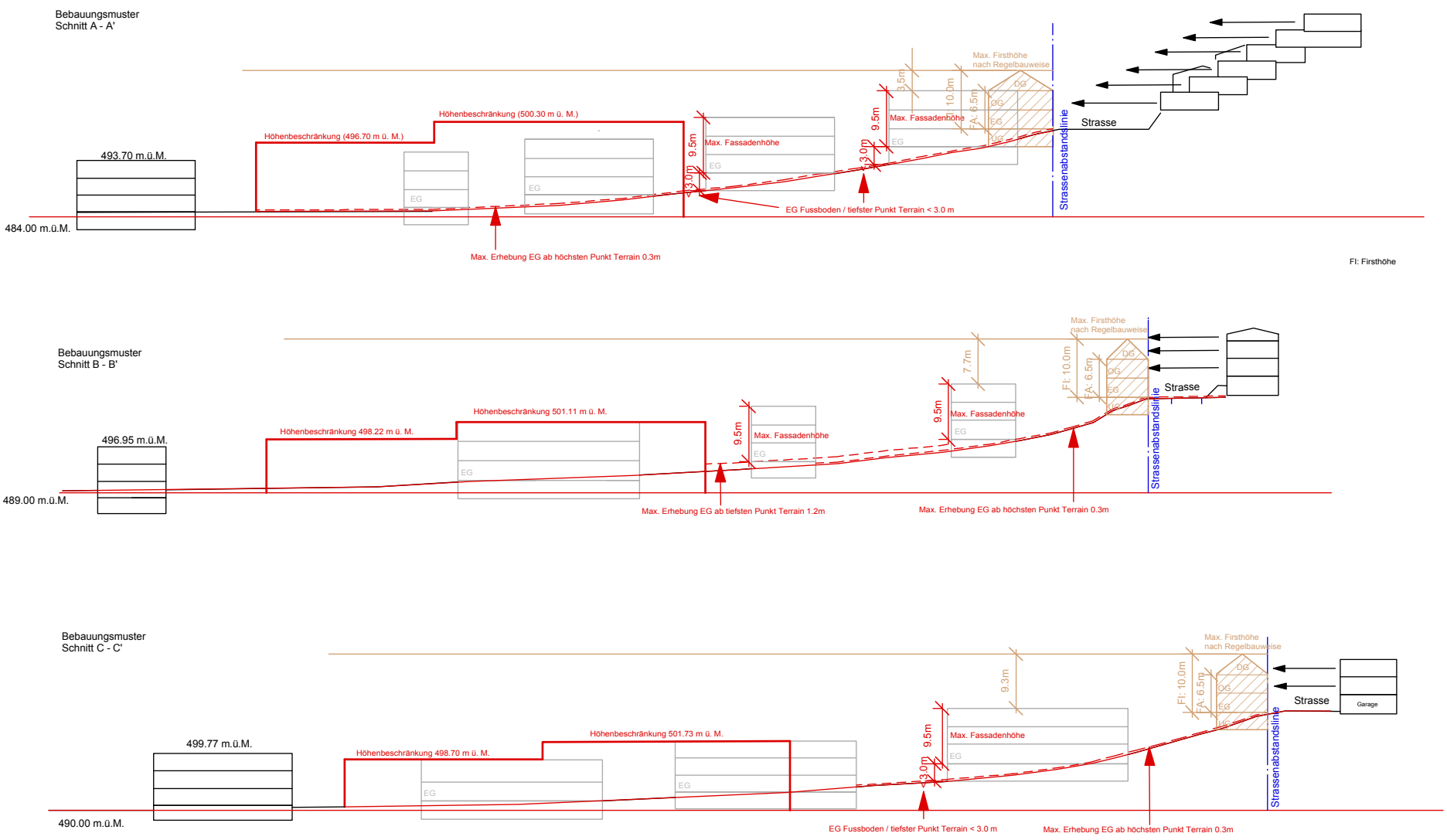
grau: Bebauungsstudie Variante B







Schnitte Bebauungsstudie Variante B
1:1'000





BAAR

Quartiergestaltungsplan Vogelwinkel, Baar

Handlungsanweisungen

Abteilung Planung/Bau, den	3. Oktober 2012
Der Abteilungsleiter:	Urs Spillmann
Vom Gemeinderat beschlossen am	3. Oktober 2012
Der Gemeindepräsident:	i.V. Hans Steinmann
Der Gemeindeschreiber:	Walter Lipp
Öffentliche Auflage	12. Oktober bis 12. November 2012
Visum Planung/Bau	Angela Inderbitzin
Vom Gemeinderat festgesetzt am	13. MRZ. 2013
Der Gemeindepräsident:	
Der Gemeindeschreiber:	

Suter • von Känel • Wild • AG
Orts- und Regionalplaner FSU sia
Förrlibuckstr. 30 8005 Zürich
Telefon 044 315 13 90 Fax 044 315 13 99 info@skw.ch

Zweck

Koordination der öffentlichen Anliegen

Der Quartiergestaltungsplan Vogelwinkel hat zum Ziel gute Rahmenbedingungen für ein ortsbaulich überzeugendes und nachhaltiges neues Wohnquartier zu schaffen.

Verbindlichkeit

Anordnungsspielraum

Die Planfestlegungen sind schematisch und besitzen einen Anordnungsspielraum.

Vertiefung

Im Rahmen der weiteren Planung sind die Lage und Gestaltung des Quartierfreiraums zu vertiefen und gemäss § 11 Bauordnung rechtlich zu sichern.

Bebauung

Gestaltung der Bauten und Anlagen

Die Anforderungen an Arealbebauungen gemäss § 17 BO sind zu erfüllen und die dazugehörigen Richtlinien der Gemeinde Baar zu beachten. Die Inhalte des Quartiergestaltungsplans sollen in einem Studienverfahren konkretisiert werden. Aufgrund der Hang- und Aussichtslage soll das Siegerprojekt in einem Bebauungsplan umgesetzt werden.

Höhenbegrenzung

Der in den Plänen durch Höhenkoten, Sektoren und Neigungswinkel umschriebene Ausblick „Wegkreuz" darf weder durch Bauten, Anlagen und Bäume beeinträchtigt werden. Bei der Sitzbank am Waldrand ist mit dem ersten Baugesuch ein Gesuch zur Erstellung einer Aussichtsplattform einzureichen. Die Plattform ist spätestens mit der Realisierung der ersten Bauetappe zu erstellen. Der Bestand und der Unterhalt sind durch die Korporation Baar-Dorf gegenüber der Einwohnergemeinde Baar im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vertraglich zu sichern.

Nutzung

Wohnungsgrundrisse

Mindestens 50% der Wohnungen müssen auch für Behinderte zugänglich und an deren Bedürfnisse anpassbar sein.

Anrechenbare Geschossfläche

Im Rahmen eines Bebauungsplans darf bei Verzicht auf Attikageschosse die nicht anrechenbare Geschossfläche der Dachgeschosse in die Vollgeschosse integriert werden.

Kleinwohnungsanteil

Es wird ein Kleinwohnungsanteil bis $3^1/_2$ Zimmer von 10% - 20% angestrebt.

Freiräume

Quartierfreiraum

Mindestens 530 m^2 der anrechenbaren Landfläche ist als öffentlicher Quartierfreiraum an bezeichneter Lage auszuscheiden.

Der Quartierfreiraum ist von oberirdischen Bauten frei zu halten und attraktiv zu gestalten.

Wegleitend zur Ausgestaltung des Quartierfreiraumes ist das Merkblatt Quartierfreiraum der Gemeinde Baar.

Spielflächen

Die Spielflächen gemäss Bauordnung sollen zusammen mit dem Quartierfreiraum an bezeichneter Lage zusammengefasst werden, so dass eine grosszügige gut besonnte und attraktiv gestaltete Anlage für die Quartierbewohner entsteht.

Siedlungsrand

Die Bauten am Siedlungsrand sind so anzuordnen, dass drei, ca. 10 m breite, Zwischenräume offen bleiben. Die Zwischenräume sind naturnah zu gestalten.

Erschliessung

Haupterschliessung

Das Gebiet Vogelwinkel ist über die bestehende Quartierstrasse im Nordwesten des Grundstückes zu erschliessen.

Anforderungen

Die im Plan bezeichneten Ausbaugrössen sind wegleitend. Längs der Quartierstrasse im Abschnitt Aegeristrasse bis zur ersten Verzweigung der Himmelrichstrasse ist aufgrund des zusätzlichen Verkehrsaufkommens ein Trottoir zu erstellen. Soweit notwendig unterstützt die Gemeinde die Korporation beim Landerwerb im Sinne des kommunalen Strassenreglements.

Der Wendebereich ist platzartig zu gestalten.

Parkplatzangebot

Das erforderliche Parkplatzangebot ist gemäss VSS-Norm 640 281 zu bestimmen.

Anordnung der Parkierungsanlagen

Die Parkplätze für Bewohner sind zweckmässig in einer Tiefgarage zusammenzufassen. Die Zu- und Wegfahrt hat an der im Situationsplan schematisch bezeichneter Stelle zu erfolgen. Die Tiefgaragenrampen sind zu minimieren und gut in die Überbauung und Umgebung zu integrieren.

Es sind möglichst viele Besucherparkplätze in die Tiefgarage zu integrieren. Die übrigen Besucherparkplätze dürfen oberirdisch angeordnet werden. Diese sind gut in den Aussenraum zu integrieren.

Veloabstellplätze

Der Grundeigentümer hat auf dem Grundstück an geeigneter Lage ein attraktives Angebot an Veloabstellplätzen zu schaffen.

Entwässerung

Das Gebiet ist im Trennsystem zu entwässern.

Das anfallende und unverschmutzte Meteorwasser ist auf dem Grundstück einer Retentionsanlage zuzuführen.

Umwelt

Grundwasserschutz

Es sind die Schutzbestimmungen des Gewässerschutzbereichs Au zu beachten.

Lärm

Aufgrund der Lärmberechnung sind keine speziellen Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung zu ergreifen.

Energie

Es ist eine rationelle Energienutzung anzustreben. Für die Wärmeerzeugung dürfen keine fossilen Energien eingesetzt werden.

Entsorgung

Für die Abfallentsorgung ist im Bereich der Wendeanlage eine Sammelstelle vorzusehen. Anzustreben sind Unterflurcontainer.