Kanton Zug | Gemeinde Baar

# Quartiergestaltungsplan Baarermatt Ost, Baar

Situation 1:500

Abteilung Planung/Bau, den 03. APR. 2013
Der Abteilungsleiter:

Vom Gemeinderat beschlossen am 03. APR. 2013
Der Gemeindepräsident: | Der Gemeindeschreiber:

öffentliche Auflage 12. APR. 2013 – 13. MAI 2013
Visum Planung/Bau:

Vom Gemeinderat festgesetzt am 18. JULI 2013
Der Gemeindepräsident: | Der Gemeindeschreiber:

## Festlegungen

- Quartiergestaltungsplanperimeter
- (IV) Planungs- und Erschliessungseinheiten
- Quartierstrasse (Lage verbindlich)
- Mischverkehrsfläche / Platzartige Wendeanlagen
- Arealzufahrten (Lage schematisch)
- Option Verlängerung Quartierstrasse
- A Bereich für Quartierfreiraum gemäss Art. 11 Bauordnung / Anordnungsspielraum (Abgrenzung schematisch)
- Bereich für projektbezogene platzartige Freiflächen (Lage schematisch)
- Vernetzungskorridor 1. Etappe / spätere Etappe
- Öffentliche Fusswege / Quartierinterner Fussweg (Lage schematisch)
- Fussgängerbrücke
- Anzustrebende neue Zonengrenze
- Gewässerabstandslinie gemäss Entwurf GewG
- Gewässerraum gemäss Entwurf GewG
- Gartenplatten für Sitzplätze, Spielgeräte udgl. im Gewässerraum zulässig

## Information

- Betrachtungsperimeter
- Zone RB W 3 / Zone RB W 2b – Zonengrenzen
- Baulinie
- Wald mit statischer Waldgrenze
- Waldabstandslinie
- Öffentliches Gewässer, oberirdisch
- Schutzobjekt innerhalb Perimeter
- Bestehende Gebäude
- Projektierte Gebäude / Baubereiche (Stand Juni 2012)
- Höhenlinien

N

Grienbachstrasse
Göbelibachkanal
Bahnweg
Arbachstrasse
RB KA
RB W 3
RB W 2b
(neu W 2b)
KB
Anordnungs-spielraum
A ca. 1'600 m2
B ca. 400 m2
WA 5
VIIa
VIIb
Festlegung Bachumlegung vom 29.03.2008
Inwil
Huebhof
arermatt

Quartiergestaltungsplan Baarermatt Ost, Baar

# Handlungsanweisungen

Abteilung Planung/Bau den,
Der Abteilungsleiter

Vom Gemeinderat beschlossen am

Der Gemeindepräsident Der Gemeindeschreiber

Öffentliche Auflage

Visum Planung/Bau

Vom Gemeinderat festgesetzt am

Der Gemeindepräsident Der Gemeindeschreiber

**Suter • von Känel • Wild • AG**
**Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt**
Förrlibuckstrasse 30 8005 Zürich skw.ch
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch

# Zweck

Koordination der öffentlichen Anliegen

Der Quartiergestaltungsplan Baarermatt Ost bezweckt:

- eine flächensparende, gut in das Gelände eingebettete Erschliessung sicherzustellen
- die Lage der Quartierfreiräume festzulegen
- die Rahmenbedingungen für die einzelnen Planungseinheiten zu definieren

# Verbindlichkeit

Anordnungsspielraum

Sämtliche Planfestlegungen sind schematisch und besitzen für die weitere Projektierung einen Anordnungsspielraum.

# Erschliessung

Quartierstrassen

Die Quartierstrassen sind siedlungsorientiert zu gestalten und mit verkehrsberuhigenden Elementen auf Tempo-30 auszurichten. Für das Siedlungserweiterungsgebiet ist dannzumal die Erschliessung gemäss Planeintrag zu prüfen und zu vertiefen.

Mischverkehrsflächen

Die bezeichneten Flächen sind als Mischverkehrsflächen zu gestalten. Am Ende der Stichstrassen sind Wendeanlagen vorzusehen, die in die Umgebungsgestaltung zu integrieren sind.

Arealzufahrten

Die Erschliessung der Planungseinheiten hat an den schematisch bezeichneten Lagen zu erfolgen.

Innerhalb der Planungseinheiten II und V sind oberirdische Fahrwege vorzusehen, mit welchen die Zufahrt der Notdienste (Feuerwehr, Sanität) gewährleistet werden kann.

Parkierung

Das zulässige Parkplatzangebot ist gemäss VSS-Norm 640 281 zu bestimmen. Gestützt auf das heutige ÖV-Angebot gilt der Standorttyp D/C.

Die Parkplätze für Bewohner und Beschäftige sind pro Planungseinheit zweckmässig in Tiefgaragen zusammenzufassen. Die Tiefgaragenrampen sind gut in die Überbauung und Umgebung zu integrieren.

Im Rahmen der nachfolgenden Planungsschritte (Studienverfahren / Bebauungsplan) ist das verträgliche Mass an oberirdischen Parkplätzen auf GS Nr. 715 zu bestimmen. In der Tiefgarage der Planungseinheit I sind diejenigen Pflichtparkplätze zu kompensieren, die im Interesse der Umgebungsqualität auf GS Nr. 715 aufgehoben werden.

### Öffentliche Fusswege

Die im Plan bezeichneten öffentlichen Fusswege sind möglichst freigeführt anzulegen. An den bezeichneten Stellen sind Brücken über den Grienbach zu erstellen.

Das öffentliche Fusswegnetz ist mit privaten, quartierinternen Fusswegen zu ergänzen.

## Vorgaben für die einzelnen Planungseinheiten

### Grundsätze

Am Hang ist eine niedrigere bauliche Dichte anzustreben, als in der Ebene. Dabei sind die Gebäude in der Ebene so zu konzipieren, dass auf die Bauten am Hang Rücksicht genommen wird. Anzustreben ist eine Anpassung der Zonengrenzen gemäss Planeintrag.

Pro Planungseinheit ist je ein homogenes Bebauungsprinzip zu wählen, mit welchem die Anforderungen an Arealbebauungen gemäss § 17 BO erfüllt werden. Zu beachten sind die dazugehörigen Richtlinien der Gemeinde Baar.

### Planungseinheit I

Für die Kernzone KA und KB gilt eine zwingende Bebauungsplanpflicht. Als Grundlage für den Bebauungsplan sind über das Gebiet der Planungseinheit „I“ Projektstudien zu erarbeiten. Der Quartierfreiraum A und der Gewässerraum sind in die Betrachtung einzubeziehen. Folgende Ziele sind zu erreichen:

- Besonders gute Ausgestaltung des Übergangs zu den Kernzonenbauten in der Kernzone KB (Massstäblichkeit, Stellung, Dichte, Umgang mit der Topografie)
- Hohe Aussenraumqualität (Lage, Grösse und Gestaltung der bezeichneten Platzbereiche sowie des Quartierfreiraums, Gestaltung des Gewässerraums)
- Gewährleistung einer ausgewogenen, auf die Bedürfnisse des Weilers Inwil abgestimmte Nutzungsdurchmischung. In den Erdgeschossen sind publikumsorientierte Nutzungen erwünscht.
- Zweckmässige Erschliessung (Parkierung, Fusswegverbindungen)

### Planungseinheit II

Anzustreben ist eine Verdichtung in der topografisch flachen Planungseinheit II. Im Rahmen eines Bebauungsplans können Nutzungsübertragungen aus der KA und vier bis fünf Vollgeschosse ermöglicht werden.

### Planungseinheiten III und IV

Die Überbauung soll sich gut in die Hanglage integrieren. Terrainveränderungen sind zulässig, sofern ein natürlich erscheinender Terrainverlauf gewährleistet bleibt. Stützmauern sind zu staffeln und zu begrünen.

Es sind keine Terrassenhäuser zulässig.

### Planungseinheiten V und VI

Der Übergang zu den bestehenden Gebäuden in der Wohnzone W2b ist in Anlehnung an das Kapitel 5.2 des erläuternden Berichts sorgfältig auszugestalten. In einer ersten Bautiefe zu den bestehenden Gebäuden will der Grundeigentümer im Rahmen von Arealbebauungen auf den Bau eines zusätzlichen Vollgeschosses verzichten.

### Planungseinheiten VIIa und VIIb

Im Rahmen von Nachfolgeplanungen ist eine ausgewogene Nutzungsdurchmischung sicherzustellen. Zu berücksichtigen sind die Anforderungen an das Wohnumfeld (Freiraumgestaltung, Spielflächen, Vermeidung von Betriebslärm). Im Rahmen der Arealplanung über die Planungseinheit VIIa sind die Planungseinheit VIIb und der Quartierfreiraum B in die Betrachtung einzubeziehen.

## Freiräume

### Quartierfreiraum

Mindestens 2’000 $m^2$ der anrechenbaren Landfläche sind als öffentliche Quartierfreiräume an bezeichneter Lage auszuscheiden. Der Quartierfreiraum A hat eine Fläche von rund 1’600 $m^2$, der Quartierfreiraum B eine Fläche von rund 400 $m^2$ aufzuweisen.

Die Quartierfreiräume sind von oberirdischen Bauten frei zu halten und attraktiv zu gestalten. Wegleitend ist das Merkblatt „Quartierfreiraum“ der Gemeinde Baar.

### Realisierung der Quartierfreiräume

Der Quartierfreiraum A ist spätestens mit der Überbauung der Planungseinheiten 1 und 2 und der Quartierfreiraum B spätestens mit der Überbauung der Planungseinheit VIIb zu realisieren.

### Spielflächen

Zusätzlich zu den Quartierfreiräumen sind an geeigneten Lagen Spielflächen im Umfang von mindestens 15% der dem Wohnen dienenden anrechenbaren Geschossflächen anzulegen.

### Projektbezogene platzartige Freiräume

Innerhalb der bezeichneten Bereiche sind projektbezogene platzartige Freiräume vorzusehen. Der platzartige Freiraum in der Kernzone KA soll als vielfältig nutzbarer Treffpunkt ausgebildet werden. Gewünscht sind Erdgeschossnutzungen, die auf diesen Freiraum ausgerichtet sind.

### Vernetzungskorridore

Der im Plan bezeichnete, mindestens 7 m breite, Vernetzungskorridor a ist von Bauten freizuhalten und als baumbegleiteter Erlebnisraum auszubilden. Innerhalb des Vernetzungskorridors ist ein mindestens 2 m breiter öffentlicher Fussweg anzulegen. Oberirdische Gebäude haben zum Vernetzungskorridor einen Abstand von mindestens 5 m einzuhalten.

Innerhalb des Vernetzungskorridors b sind Spielplätze udgl. zulässig.

## Umwelt

### Gewässerraum

Die bezeichneten Gewässerräume des Huebweid- und des Grienbachs sind naturnah zu gestalten und extensiv zu bewirtschaften.

Das Gebäude Assek.-Nr. 2033a darf abgebrochen und gemäss Festlegung im Ortsbildschutzzonenplan direkt am Grienbach wieder aufgebaut werden. Ansonsten gilt auf dem Grundstück GS. Nr. 715 ein Gewässerabstand von mindestens 6 m.

### Göblibachkanal

Oberirdische und unterirdische Bauten haben gegenüber dem Göblibachkanal einen Abstand von min. 6 m einzuhalten. In diesem Abstandsbereich dürfen Anlagen wie Parkplätze udgl. erstellt werden.

### Entwässerung

Das Gebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Das unverschmutzte Meteorwasser ist auf den Grundstücken so weit wie möglich versickern zu lassen oder einer Retentionsanlage zuzuführen. Im Rahmen der weiteren Planungsschritte sind pro Planungseinheit die erforderlichen Retentions- und Versickerungsanlagen auszuscheiden.

### Energie

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

### Entsorgung

Pro Planungseinheit ist ein Entsorgungskonzept auszuarbeiten. Vorzugsweise sind im Planungsgebiet Unterflurcontainer vorzusehen.

## Umsetzung

### Erschliessungsvertrag

Die Quartierstrassen, Mischverkehrsflächen, quartierinternen Fusswege, Quartierfreiräume und Werkleitungen für die Basiserschliessung sind durch die Grundeigentümer gemeinsam zu projektieren und zu realisieren.

Die Modalitäten über die Landabtretung, Finanzierung, den etappenweisen Bau und den Unterhalt der oben erwähnten Erschliessungsanlagen haben die Grundeigentümer in einem privaten Erschliessungsvertrag verbindlich zu regeln.