Quartiergestaltungsplan Inwil Ost, Baar

Situation 1:1000

Abteilung Planung/Bau, den 12. Februar 2014

Der Abteilungsleiter
Urs Spillmann

i.V.

Vom Gemeinderat beschlossen am 12. Februar 2014

Der Gemeindepräsident
Andreas Hotz

Der Gemeindeschreiber
Walter Lipp

i.V.

Öffentliche Auflage vom 21. Februar bis 24. März 2014

Visum Planung/Bau
Urs Spillmann

i.V.

Vom Gemeinderat festgesetzt am 16. April 2014

Der Gemeindepräsident
Andreas Hotz

Der Gemeindeschreiber
Walter Lipp

i.V.

Kanton Zug

Gemeinde Baar

Quartiergestaltungsplan Inwil Ost, Baar

Situation 1:1000

Abteilung Planung/Bau, den 12. Februar 2014

Der Abteilungsleiter
Urs Spillmann

Vom Gemeinderat beschlossen am 12. Februar 2014

Der Gemeindepräsident
Andreas Hotz

Der Gemeindeschreiber
Walter Lipp

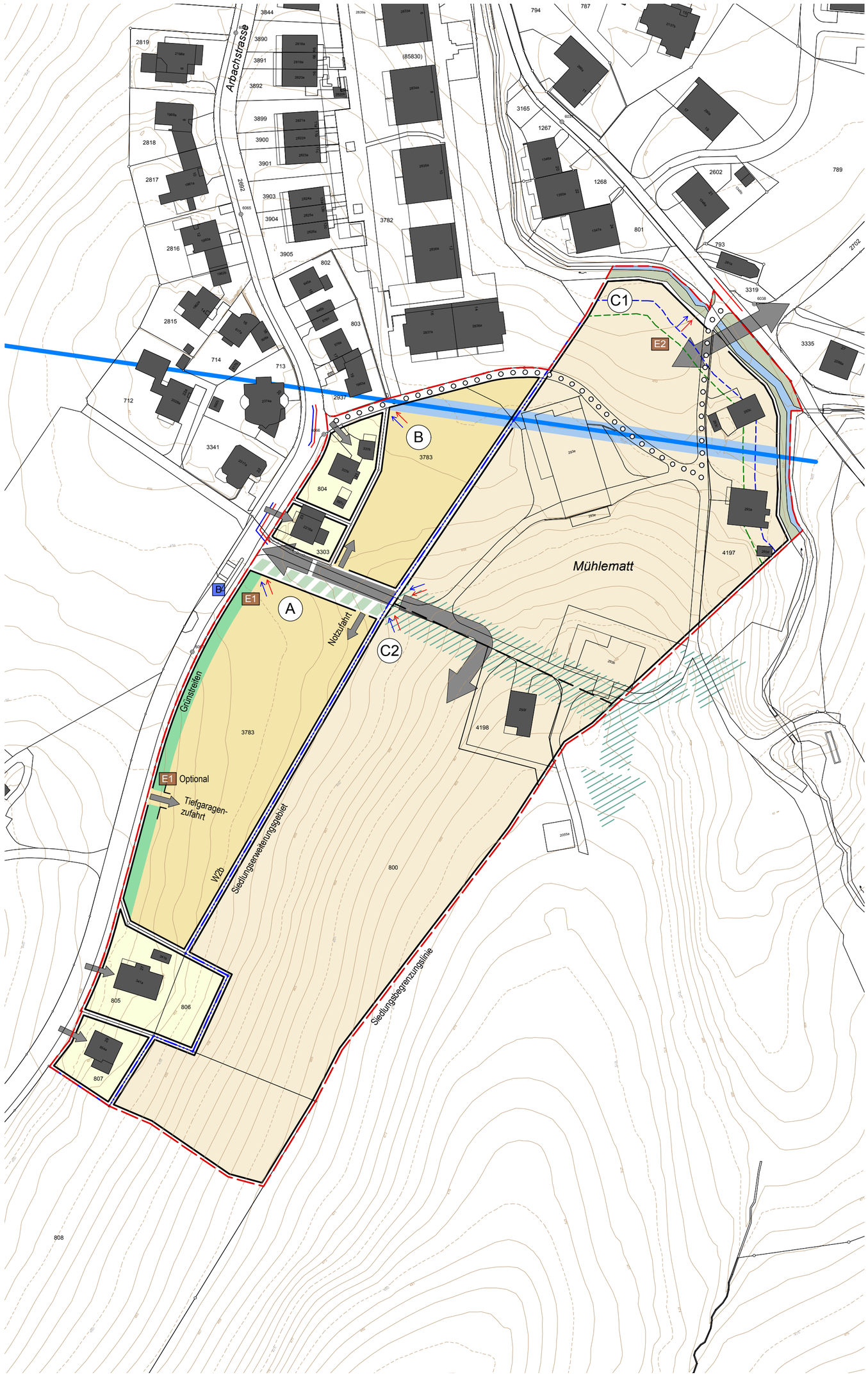
Öffentliche Auflage vom 21. Februar bis 24. März 2014

Visum Planung/Bau
Urs Spillmann

Vom Gemeinderat festgesetzt am 16. April 2014

Der Gemeindepräsident
Andreas Hotz

Der Gemeindeschreiber
Walter Lipp



Legende

- Perimeter Quartiergestaltungsplan
- Bereits erschlossene Grundstücke mit Grundstückzufahrt
- Planungseinheit A/B
- Siedlungserweiterungsgebiet C1/C2
- Ausbau Zufahrtstrasse
- Vernetzungskorridor 1. Etappe / Ergänzung im Siedlungserweiterungsgebiet
- Arealerschliessung
- Grünstreifen
- Erschliessung Siedlungserweiterungsgebiet (Lage schematisch)
- Hochwasserentlastungskanal
- Anschlüsse Trennsystem (Lage schematisch)
- Bestehende Schmutz- und Meteorwasserleitungen
- E1 E2 Entsorgungsstelle (Lage schematisch)
- B Bushaltestelle (Lage schematisch)
- öffentlicher Fussweg (Lage schematisch)
- Gewässerabstand (provisorisch)
- Waldabstand (provisorisch)
- Zonengrenze
- Gewässer
- Wald

0 10 20 50 m

N

BAAR

Quartiergestaltungsplan Inwil Ost, Baar

Handlungsanweisungen

Abteilung Planung/Bau den, 12. Februar 2014

Der Abteilungsleiter
Urs Spillmann

i.V.

Vom Gemeinderat beschlossen am 12. Februar 2014

Der Gemeindepräsident	Der Gemeindeschreiber
Andreas Hotz	Walter Lipp

Öffentliche Auflage vom 21. Februar bis 24. März 2014

Visum Planung/Bau
Urs Spillmann

i.V.

Vom Gemeinderat festgesetzt am 16. April 2014

Der Gemeindepräsident	Der Gemeindeschreiber
Andreas Hotz	Walter Lipp

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 Inwil Ost bezweckt:

- die Erschliessung zwischen den Grundstücken an der Arbachstrasse und den Grundstücken im Siedlungserweiterungsgebiet zu koordinieren
- die Fläche für einen Verbindungskorridor zu sichern

Verbindlichkeit

Anordnungsspielraum

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

Allgemeine Erschliessungsanforderungen

Grundanforderungen

Die Zufahrtsstrassen und Notzufahrten sind gut in die Hanglage zu integrieren, so dass nur geringe Terrainveränderungen nötig sind.

Das erforderliche Parkplatzangebot ist gemäss VSS Norm zu bestimmen. Die Parkplätze sind im Grundsatz in Tiefgaragen anzuordnen. Besucherparkplätze können oberirdische angeordnet werden, wenn sie gut in den Aussenraum integriert werden. Tiefgaragenzufahrten sind vorzugsweise in Gebäuden zu integrieren oder haben sich besonders gut in die Umgebung einzufügen.

An gut zugänglichen Lagen sind witterungsgeschützte Veloabstellplätze anzuordnen.

Vorgaben für die einzelnen Planungseinheiten

Bereits erschlossene Grundstücke

Die Grundstücke GS. Nr. 804, 805, 806, 807 und 3303 sind bereits erschlossen. Die bestehenden Zufahrten auf die Arbachstrasse besitzen Bestandesgarantie.

Auch bei den beiden Grundstücken GS Nr. 4198 und 4197, die in der Landwirtschaftszone liegen, besteht zum heutigen Zeitpunkt kein Handlungsbedarf zur Anpassung der Erschliessung.

Gemeinsame Vorgaben für die Planungseinheiten A und B

Bauten in den Planungseinheiten A und B haben die Anforderungen an Arealbebauungen gemäss § 17 Bauordnung zu erfüllen. Zu beachten sind die dazugehörigen Richtlinien der Gemeinde Baar.

Zusammen mit der Überbauung des Grundstücks 3783 ist die bestehende Zufahrtsstrasse zum Grundstück GS Nr. 4198 bis zur Zonengrenze auszubauen. Der Anschluss an die Arbachstrasse ist als Trottoirüberfahrt auszubilden. Die Zufahrtsstrasse hat eine Fahrbahnbreite von mindestens 4.50 m aufzuweisen und ist für den Begegnungsfall PW/LKW auszubilden. Seitlich der Fahrbahn sind befahrbare Bankette vorzusehen. In Richtung Grundstück 3303 soll das Bankett eine Breite von mindestens 0.3 m und in Richtung des Vernetzungskorridors eine Breite von mindestens 0.6 m aufweisen, wovon max. 0.3 m innerhalb des Vernetzungskorridors angeordnet werden dürfen.

Der Ausbau der Zufahrtsstrasse ist in einem Bauprojekt aufzuzeigen. Der Ausbau erfolgt zu Lasten der Grundeigentümer.

Planungseinheit A

An schematisch bezeichneter Lage ist ein mindestens 5 m breiter Vernetzungskorridor im Baubewilligungsverfahren rechtlich zu sichern. Der Vernetzungskorridor ist mit standortgerechten Bäumen zu bepflanzen und von Bauten sowie Anlagen freizuhalten. Oberirdische Gebäude haben zum Vernetzungskorridor einen Abstand von mindestens 1 m einzuhalten und dürfen keine Ausgänge in dessen Richtung aufweisen. Die detaillierte Gestaltung ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen. Die Erstellung und der Unterhalt erfolgt zu Lasten der Grundeigentümer. Vor Erteilung der Baubewilligung ist eine unentgeltliche Nutzungsbeschränkung als ökologischer Vernetzungskorridor zu Gunsten der Gemeinde zu sichern.

Die Tiefgarage für die Planungseinheit A ist an schematisch bezeichneter Lage an die Arbachstrasse anzuschliessen.

Längs der Arbachstrasse ist ein mindestens 4 m breiter, mit einheimischen Gehölzen, naturnah und durchlässig gestalteter Grünstreifen anzulegen. Innerhalb des Grünstreifens sind mit Ausnahme von Sammelstellen keine Anlagen zulässig.

Längs der Zonengrenze ist der Bau einer Notzufahrt erlaubt.

Planungseinheit B

Die Planungseinheit B ist an schematisch bezeichneter Lage ab der auszubauenden Zufahrtsstrasse zu erschliessen.

Die Tiefgarage der Planungseinheit A darf bis zur Planungseinheit B verlängert werden. Es ist zu prüfen, ob aus rechtlicher Sicht eine Unterniveaubaulinie nötig ist. Im Bereich des Verbindungskorridors ist ein durchwurzelbarer Bodenaufbau von mindestens 1 m zu gewährleisten.

Siedlungserweiterungsgebiet C

Die Eignung des Siedlungserweiterungsgebietes C als Bauzone ist durch die Gemeinde im Rahmen einer Gesamtschau aller möglichen Erweiterungsgebiete zu beurteilen. Eine Einzonung bleibt vorbehalten.

Bei einer allfälligen Einzonung des Siedlungserweiterungsgebiets C oder Teilen davon ist die landschaftsverträgliche Erschliessung und Bebauung der exponierten Hanglage planungsrechtlich zu sichern.

Zudem ist für die Uferbestockung des Grienbachs ein Waldfeststellungsverfahren durchzuführen und der Gewässerraum respektive der Waldabstand mit Baulinien zu sichern. Weiter ist die Wasserversorgung in einem Konzessionsvertrag zu regeln.

Unter Voraussetzung einer Einzonung ist in Folgeplanungen die Erschliessung, Bebauung und Freiraumstruktur auf Basis des vorliegenden Quartiergestaltungsplans und den entsprechenden Aussagen im Planungsbericht zu vertiefen.

Die Teilgebiete C1 und C2 können im Sinne des gemeindlichen Richtsplans über die Talacherstrasse erschlossen werden. Dabei darf keine Fahrverbindung zur Arbachstrasse erstellt werden.

Alternativ darf das Teilgebiet C2 über die Zufahrtsstrasse ab der Arbachstrasse erschlossen werden. Dabei darf keine Fahrverbindung zur Talacherstrasse erstellt werden.

Weitere Vorgaben

Hochwasserentlastungskanal

Die Funktionstüchtigkeit des Hochwasserentlastungskanals darf weder durch oberirdische noch unterirdische Bauten gefährdet werden. Bei einem Bauvorhaben im Bereich des Kanals ist durch die Bauherrschaft und zu deren Lasten unter Beizug eines qualifizierten Geologen / Ingenieurs nachzuweisen, dass durch das Bauvorhaben die Statik und die Erneuerung des Kanals nicht beeinträchtigt werden.

Entwässerung

Die Gebiete sind im Trennsystem zu entwässern und an den schematisch bezeichneten Stellen an das übergeordnete Leitungsnetz anzuschliessen.

Das unverschmutzte Meteorwasser ist auf den Grundstücken soweit wie möglich versickern zu lassen oder einer Retentionsanlage zuzuführen. Im Rahmen der weiteren Planungsschritte sind pro Planungseinheit die erforderlichen Retentions- und Versickerungsanlagen auszuscheiden. Die zulässige Abflussmenge wird im Baubewilligungsverfahren bestimmt.

Grundwasser

Es sind die Schutzbestimmungen des Gewässerschutzbereichs Au zu beachten.

Umgebungsgestaltung

Die Umgebung ist so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht wird. Bei begrünten Flächen ist auf eine naturnahe Gestaltung zu achten. Es sind möglichst einheimische Gehölze zu verwenden.

Entsorgung

An den schematisch bezeichneten Lagen sind Entsorgungsstellen zu realisieren.

Die Entsorgungsstelle E1 dient den Planungseinheiten A, B und C2. Sie ist ausserhalb des Vernetzungskorridors und in Abstimmung auf die Bushaltestelle anzuordnen. Die Entsorgungsstelle E1 darf optional im Bereich der Tiefgaragenzufahrt für die Planungseinheit A angeordnet werden, wenn die Entsorgung der Planungseinheiten B und C2 eigenständig und zweckmässig gelöst werden kann. Wird von dieser Option gebrauch gemacht, ist ein zweckmässiger Standort für die Planungseinheit C2 rechtlich zu sichern.

Die Entsorgungsstelle E2 dient den Planungseinheiten C1 + C2, sofern das Teilgebiet C2 via Talacherstrasse erschlossen wird.

Bushaltestelle

Im Zusammenhang mit der Überbauung der Teilgebiete A und B ist eine Verlegung der Bushaltestelle Huobhof an die im Plan bezeichnete Lage zu prüfen.

Öffentliche Fusswege

Für den im Plan schematisch bezeichneten Fussweg ist ein öffentliches Fusswegrecht zu sichern.

Die Wegführung im Gebiet C1 ist bei einer allfälligen Überbauung des Areals den neuen Gegebenheiten anzupassen.

Energie

Es ist eine umweltfreundliche und effiziente Energienutzung sicherzustellen.

Erschliessungsvertrag

Die Zufahrtsstrassen, Fusswege, Werkleitungen, Sammelstellen und der Verbindungskorridor sind durch die Grundeigentümer gemeinsam zu projektieren und zu realisieren.

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