Gemeinde Baar

Quartiergestaltungsplan Poststrasse

Situation 1:500

Abteilung Planung/Bau: 17. August 2000

Der Bauverwalter:

Vom Gemeinderat festgesetzt am: 16. August 2000

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Suter • von Känel • AG
Orts- und Regionalplaner BSP SIA
Kleinstrasse 15 6008 Zürich
32243 - 14.7.2000
Telefon 01/252 74 80 Fax 01/252 05 46 e-mail svkplaner@swissonline.ch

Festlegungen zur Nutzung:

- Geltungsbereich
- Gebiets-Einheiten
- 3'780 max. Geschossfläche pro Gebiets-Einheit (m2 inkl. DG)

Festlegungen zur Bebauung:

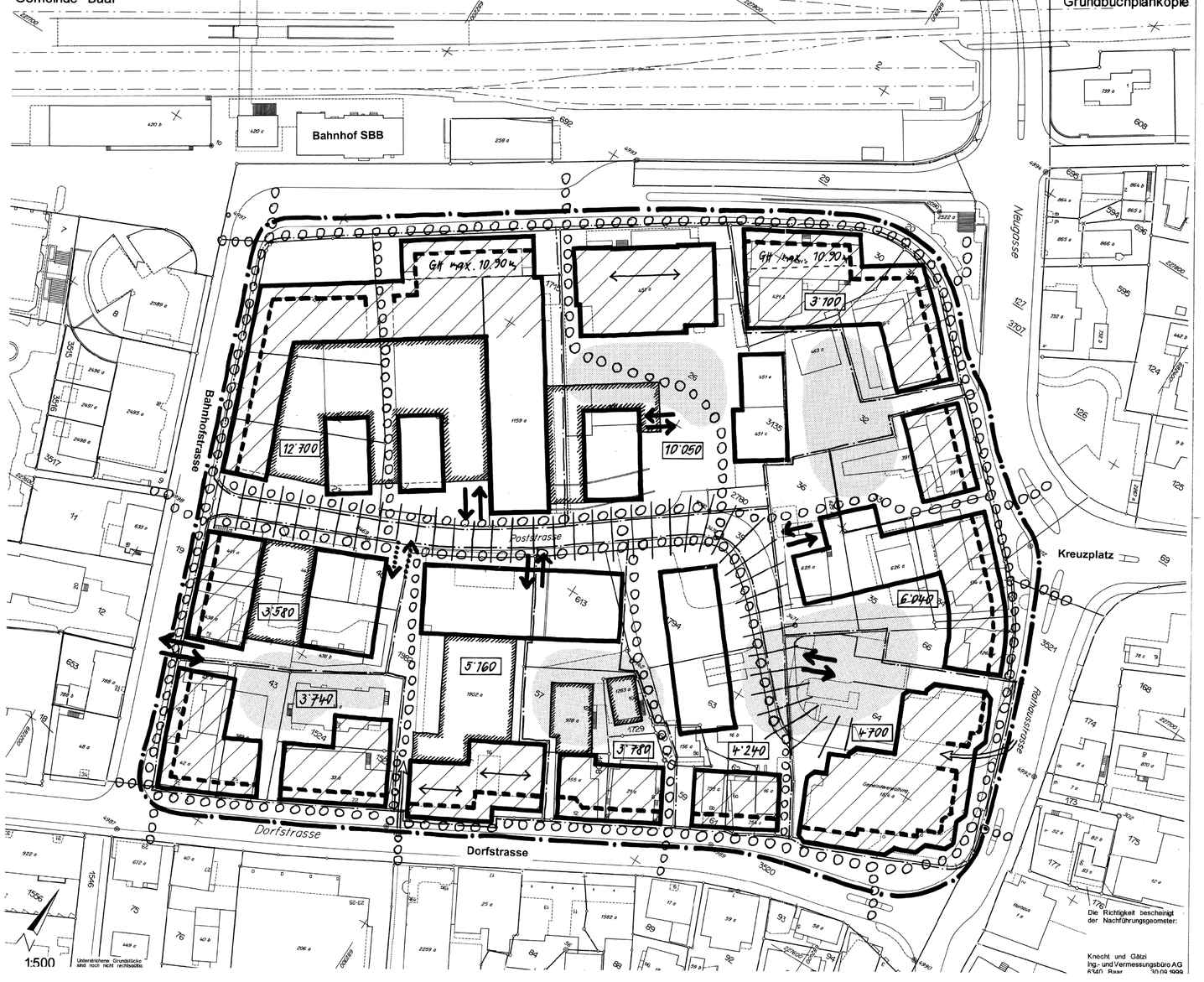
- Baubereiche Randbebauung bzw. Innenbebauung
- Arkaden
- Hofbauten
- Schrägdächer

Festlegungen zur Erschliessung:

- Ein- und Ausfahrten Tiefgaragen (punktiert: 2. Priorität)
- Direkteinfahrten
- Oeffentliches Fusswegnetz

Festlegungen zum Freiraum:

- Freiraumzellen
- Strassenraumgestaltung Poststrasse



Festlegungen zur Nutzung:

- **Gebiets-Einheit**
  Mit den Gebiets-Einheiten wird das Planungsgebiet in zweckmässig abgrenzbare Teilflächen gegliedert. Es ist anzustreben, die einzelnen Bebauungspläne auf diese Gebiets-Einheiten abzustimmen.
- **Maximale Geschossfläche pro Gebiets-Einheit**
  Die maximale Ausnützung pro Gebiets-Einheit wird mit der Geschossfläche ohne Aussenwandquerschnitte, jedoch in Abweichung von § 12 Abs. 2 V PBG unter Einschluss der Dachgeschosse ausgedrückt.
  Die Ausnützung der einzelnen Grundstücke kann aufgrund der Parzellierung und der angestrebten Bebauungsstruktur unterschiedlich sein. Allfällige Nutzungsausgleiche sind innerhalb derselben Erschliessungs- bzw. Bebauungsplan-Einheit vorzunehmen.
- **Wohnnutzungen (im Plan nicht dargestellt)**
  Eine Lockerung des in der Bauordnung für die Kernzone festgehaltenen Wohnverbotes im Erdgeschoss drängt sich nicht auf. Bei Bedarf kann dies fallweise im nachfolgenden Bebauungsplan festgelegt werden.
- **Lärm (im Plan nicht dargestellt)**
  Für Liegenschaften an der Dorfstrasse, der Rathausstrasse, der Neugasse sowie teilweise der Bahnhofstrasse (GS-Nrn. 30, 31) ist zusammen mit dem Bebauungsplan ein Lärmgutachten zu erstellen, welches nachweist, dass die massgebenden Belastungsgrenzwerte lärmempfindlicher Räume namentlich bei Wohnnutzungen eingehalten werden können.

Festlegungen zur Bebauung:

- **Baubereiche Randbebauung**
  Die Baubereiche für die Randbebauung basieren auf einer Tiefe von 15.00 m, die gemäss Angaben im Plan stellenweise vergrössert werden kann.
  Es sind vier Vollgeschosse und ein Dachgeschoss zulässig, wobei eine Gesamthöhe von 16.50 m einzuhalten ist. Davon ausgenommen sind die strassenseitigen Vorbauten in den Baubereichen beidseits der Neumühle, die nur drei Vollgeschosse mit einer Gesamthöhe von max. 10.90 m aufweisen dürfen (vgl. Projekt Gotthard).
  Die strassenseitigen Baubereichsgrenzen sind als Baulinien mit Anbaupflicht umzusetzen.
- **Baubereiche Innenbebauung**
  Die im Plan dargestellten Baubereiche für die Innenbebauung sind bezüglich ihrer Hauptausrichtung verbindlich. Sie können jedoch im Sinne eines Projektierungsspielraumes im Rahmen der Bauvorschriften um max. 10° abgedreht, in ihren Abmessungen geringfügig verändert und zur Sicherstellung der Vertikalerschliessung erweitert werden.
  In der Regel sind vier Vollgeschosse und ein Dachgeschoss zulässig, wobei eine Gesamthöhe von 16.50 m einzuhalten ist. Davon ausgenommen ist der bestehende Silo, der in den bestehenden Ausmassen umgebaut werden darf.
- **Arkaden**
  In den bezeichneten Bereichen entlang der Bahnhofstrasse, der Neugasse, der Rathausstrasse und der Dorfstrasse sind durchgehende, dauernd öffentlich zugängliche Arkaden vorzusehen. Im Interesse einer gewissen Grosszügigkeit soll für die lichte Höhe ein Mindestmass von rund 3.50 m vorgegeben werden. Das definitive Mass ist in den Bebauungsplänen verbindlich zu regeln.
- **Hofbauten**
  Diese Signatur bezeichnet vorhandene kleinere Gebäude, die sich innerhalb von Freiraumzellen befinden. Die Geschossflächen dieser Bauten können in den Ausnützungsnachweis miteinbezogen werden. Die Hofbauten sind auf einen längerfristigen Bestand ausgerichtet; sie dürfen nicht durch grössere Gebäude an derselben Lage ersetzt werden.
- **Schrägdächer**
  Im Interesse einer homogenen Dachlandschaft im erweiterten Bahnhofbereich sind Neubauten in der Regel mit Flachdächern auszubilden. Die Schrägdachform ist für die Neumühle vorgegeben, entlang der Dorfstrasse ist sie in ortsbaulich begründeten Fällen möglich.

Festlegungen zur Erschliessung:

- **Abstellplätze (im Plan nicht dargestellt)**
  Pro 100 m2 effektiver Geschossfläche ist höchstens ein Abstellplatz für Motorfahrzeuge zulässig. Pro Abstellplatz sind mindestens 2 Abstellgelegenheiten für Zweiräder vorzusehen.
  Möglichst viele Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind unterirdisch anzuordnen, oberirdisch sind nur wenige behindertengerechte Besucher- und Kundenparkplätze zulässig.
  Der Tiefgaragen-Richtplan ist für die Organisation der unterirdischen Parkierung wegleitend.
- **Ein- und Ausfahrten Tiefgaragen**
  Die Ein- und Ausfahrten der insgesamt sechs Tiefgaragen sind im näheren Bereich der festgelegten Standorte vorzusehen (ca. ±5 m). Die Rampen sind zu überdachen, damit die Auswirkungen der Immissionen möglichst begrenzt bleiben.
  Unterirdische Verknüpfungen einzelner Tiefgaragen sind zu vermeiden. Falls solche Verknüpfungen trotzdem vorgesehen werden sollen, sind sie in den betreffenden Baubewilligungsplänen verbindlich zu regeln.
- **Direkteinfahrten**
  Von der Rathausstrasse (Durchfahrt bei Rest. Krone) und der Dorfstrasse her (Post) ist je eine untergeordnete Direkteinfahrt in das Quartiergestaltungsplangebiet zulässig.
- **Oeffentliches Fusswegnetz**
  Das öffentliche Fusswegnetz umfasst Arbeits-, Einkaufs-, Schul- und Wanderwege. Unter dem Blickwinkel der Sicherheit besonders zu beachten sind die Querungen der Poststrasse im Bereich der zahlreichen Ein- und Ausfahrten.

Festlegungen zum Freiraum:

- **Freiraumzellen**
  Die Freiraumzellen sind Aussenräume, die in erster Linie durch die umgebende Rand- und Innenbebauung gefasst werden. Hofbauten sind Teil dieser Freiraumzellen, die nicht identisch sind mit Grünflächen.
  Spiel- und Aufenthaltsbereiche sollen möglichst in diesen Freiraumzellen angeordnet werden. Bestehende Abstellplätze in den Freiraumzellen sind bei baulichen Veränderungen zu entfernen oder unterirdisch zu kompensieren.
- **Strassenraumgestaltung Poststrasse**
  Entlang der Poststrasse ist die Strassenraumgestaltung zu verbessern. Dabei sind namentlich die Fusswegquerungen und die Ein- und Ausfahrtsbereiche der Tiefgaragen gestalterisch einzubinden und die Vorbereiche zwischen den Fassaden und der Fahrbahn aufeinander abzustimmen.

Hinweis:

Der Bericht zum Quartiergestaltungsplan ist als integrierender Bestandteil des Planwerkes zu beachten. Er enthält Grundgedanken, Begründungen und Erläuterungen zu inhaltlichen Fragen. Auch die Rechtswirkung des Quartiergestaltungsplanes ist darin festgehalten.

Gemeinde Baar

Quartiergestaltungsplan Poststrasse

Tiefgarage-Richtplan 1:500

Abteilung Planung/Bau: 17. August 2000

Der Bauverwalter:

Vom Gemeinderat festgesetzt am: 16. August 2000

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Suter • von Känel • AG
Orts- und Regionalplaner BSP SIA
Kleinstrasse 15 8008 Zürich
Telefon 01/252 74 80 Fax 01/252 05 46 e-mail svkplaner@swissonline.ch

32243 - 14.7.2000

Information:

- Geltungsbereich Quartiergestaltungsplan
- Mögliche Anordnung Tiefgaragen
- Ein- und Ausfahrt Rampe
- Fahrtrichtungen
- Mögliche Verknüpfungen je nach Etappierung
- Baubereiche Quartiergestaltungsplan

