Kanton Zug

Gemeinde Baar

Einfacher Bebauungsplan Zugermatt

1:500

Abteilung Planung / Bau, den 1. Mai 2019 / Rev. 8. Januar 2020

Der Abteilungsleiter:

Öffentliche Auflage im Erdgeschoss Rathausstrasse 6 vom 3. Mai bis 3. Juni 2019

Bescheinigt Abteilung Planung / Bau: Sandro Lang

Vom Gemeinderat beschlossen am: 18. Februar 2020

Die Vizegemeindepräsidentin:

Die Gemeindeschreiberin:

Verbindlicher Inhalt

Perimeter

- Geltungsbereich

Baubereiche

- A — Baubereich für Hauptgebäude und Bezeichnung
- Pflichtbaulinie für Hauptgebäude

Grün- und Freiräume

- Begrünter Freiraum
- Quartierfreiraum *Lage Schematisch*
- Bäume *Lage und Anzahl Schematisch*

Erschliessung

- Erschliessungsfläche, Hartbelag
- Arealzufahrt
- Zu- und Wegfahrt Einstellhalle *Lage Schematisch*
- P — Besucher- und Kundenparkplätze, Unversiegelt *Lage Schematisch*
- Fusswege Öffentlich *Lage Schematisch*
- Fusswege Quartierintern *Lage Schematisch*
- F — Feuerwehr Stellbereich *Lage Schematisch*
- E — Abfall- und Grünabfallentsorgungsstellen *Lage Schematisch*

Informativer Inhalt

- Assek.Nr. — Bestehende Gebäude
- Baulinie
- Interessenslinie SBB
- Untergeschoss und Sammelgarage *Lage Schematisch*
- Quartierfreiraum (ausserhalb Geltungsbereich) *Lage Schematisch*
- Fusswege Öffentlich (ausserhalb Geltungsbereich) *Lage Schematisch*
- Wendeplatz (ausserhalb Geltungsbereich) *Lage Schematisch*
- B — Bushaltestelle bestehend (ausserhalb Geltungsbereich)

Bestimmungen

Zweck

1. Der einfache Bebauungsplan Zugermatt bezweckt im Sinne von § 32 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zug (PBG, gültige Fassung ab 1. Juli 2019) und von § 6 der Bauordnung Baar (BO) insbesondere:

   - die grundeigentümerverbindliche Umsetzung der Inhalte des Quartiergestaltungsplans;
   - die Erstellung eines Quartierfreiraums;
   - die Sicherung von öffentlichen Fusswegen.

Bestandteile

2. Der Bebauungsplan setzt sich aus dem Situationsplan im Massstab 1:500 und den nachstehenden Bestimmungen zusammen.
3. Das Richtprojekt vom 25.04.2019 / Teilrevidiert 20.11.2019 ist für die Beurteilung der kubischen Gliederung und der gestalterischen Qualität der Bauten, Anlagen sowie der Umgebung im Bewilligungsverfahren wegleitend. Vom Richtprojekt darf vorbehältlich der Bestimmungen des Bebauungsplans sowie des übergeordneten Rechts aus wichtigen Gründen abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt wiederum eine zumindest gleichwertige und überzeugende Lösung erzielt wird.

Geltungsbereich

4. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aufgrund der Festlegung im Situationsplan.

Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Gebäude

5. Oberirdische Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der Baubereiche erstellt werden. Die Baubereiche gehen den Abstandsvorschriften gemäss BO und PBG vor. Vorspringende Gebäudeteile wie Balkone, Vordächer, Erker u. dgl. dürfen die Baubereiche nicht überragen. Wo Pflichtbaulinien bestehen, müssen die Fassaden der Vollgeschosse auf diese gestellt werden.
6. Unterirdische Bauten sowie Unterniveaubauten sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.
7. Ausser gestalterisch gut integrierte, gedeckte Veloabstellplätze, Tiefgaragenzufahrten sowie Tiefgaragenzugänge sind keine weiteren Kleinbauten und Anbauten ausserhalb der Baubereiche zulässig.
8. Das zonenkonforme Nutzungsmass darf gemäss § 32bis Abs. 3 PBG um maximal 20% erhöht werden.
9. Die pro Baubereich maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse sowie die Zulässigkeit von Attikageschossen sind im Situationsplan festgelegt.

Nutzweise

10. Die zulässige Nutzweise ergibt sich aufgrund der entsprechenden Bestimmungen in der Bauordnung für die Wohn- und Arbeitszone WA4. Zwischen den Baubereichen dürfen die Gewerbeanteile transferiert werden, sofern zusammen der minimal geforderte Gewerbeanteil gemäss Bauordnung eingehalten wird. In den Baubereichen A, C, E und H sind Gewerbe sowie Wohnnutzungen zulässig. In den Baubereichen B, D und F sind lediglich Wohnnutzungen und in den Baubereichen G1 und G2 nur Gewerbenutzungen erlaubt.

Gestaltung

11. Bauten, Anlagen sowie Grün- und Freiräume sind sowohl für sich als auch im Gesamtzusammenhang besonders gut zu gestalten.
12. Es sind nur Flachdächer zulässig. Diese sind wo immer möglich zu begrünen und dürfen nicht als Terrassen genutzt werden. Auf den Dächern dürfen nur technisch bedingte Aufbauten und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie u. dgl. erstellt werden. Technisch bedingte Aufbauten sind auf ein Minimum zu begrenzen, zusammenzufassen, zentral anzuordnen und dezent zu gestalten.
13. Für die Ausgestaltung der Umgebung ist das Richtprojekt wegleitend. An bezeichneter Lage ist ein Quartierfreiraum mit einer Fläche von mindestens 564 m2 zu erstellen. Der Quartierfreiraum über alle 3 Etappen beträgt total 1'594 m2 (gem. Dienstbarkeitsverträgen). Dieser ist attraktiv zu gestalten und mit dem öffentlichen Quartierfreiraum auf den Grundstücken GS Nrn. 4232 und 4236 abzustimmen.
14. An schematisch bezeichneter Lage sind Bäume zu pflanzen. Im Bereich der Tiefgarage ist für Bäume ein genügend grosser Wurzelraum zu gewährleisten. Bei der Umgebungsgestaltung der Freiräume sind standortgerechte und einheimische Arten zu verwenden.

Erschliessung

15. Die Arealzufahrt hat an bezeichneter Stelle ab der Altgasse zu erfolgen. Die Zufahrtsstrasse ist so zu planen und zu gestalten, dass tiefe Fahrgeschwindigkeiten sichergestellt werden.
16. Die Zu- und Wegfahrt zur gemeinsamen unterirdischen Einstellhalle hat an schematisch bezeichneter Lage zu erfolgen. Die Tiefgaragenzufahrt ist gut in die Umgebung zu integrieren.
17. Oberirdisch sind an den bezeichneten Lagen nur Besucher- und Kundenparkplätze zulässig.
18. Die eingetragenen öffentlichen Fusswege müssen mindestens eine Breite von 2 m aufweisen. Die unentgeltlichen öffentlichen Fusswegrechte sind zu Lasten der Grundeigentümer im Grundbuch einzutragen.
19. An bezeichneter Lage ist eine Entsorgungsstelle mit Unterflurcontainer zu errichten.
20. Pro Zimmer ist ein gedeckter Veloabstellplatz zu erstellen. 1/4 der Veloabstellplätze ist oberirdisch und in der Nähe der Hauszugänge anzuordnen.

Umwelt

21. Das Gebiet ist im Trennsystem zu entwässern und das Meteorwasser ist innerhalb des Geltungsbereichs zu versickern.

Schlussbestimmungen

22. Die Überbauung kann in Etappen realisiert werden. Baugesuche haben jedoch mindestens einen gesamten Baubereich zu umfassen.
23. Bei Neubauabsichten beim bestehenden Gebäude Assek. Nr. 3211a muss der Bebauungsplan revidiert werden. Davon ausgenommen sind Renovationen sowie untergeordnete Erweiterungen am bestehenden Gebäude und Veränderungen an der Umgebung.
24. Wo der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, sind die Vorschriften – unter Berücksichtigung von höherrangigem Recht – der jeweils gültigen Bauordnung und des Zonenplans der Gemeinde Baar massgebend.
25. Der Bebauungsplan Zugermatt tritt mit dem Beschluss des Gemeinderats in Kraft.

