Kanton Zug | Gemeinde Baar

Einfacher Bebauungsplan Bachmatt

1:500

Abteilung Planung / Bau, den 18. Juni 2019 / Rev. 8. Januar 2020

Der Abteilungsleiter:

Öffentliche Auflage im Erdgeschoss Rathausstrasse 6 vom 21. Juni bis 22. Juli 2019.

Bescheinigt Abteilung Planung / Bau:

Vom Gemeinderat beschlossen am: 25. Februar 2020

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiberin:

Verbindlicher Inhalt Bebauungsplan

- Geltungsbereich
- A — Baubereich für Hauptgebäude mit Bezeichnung
- Baubereich für Kleinbauten und Anbauten (Abgrenzung schematisch)
- Baubereich für Balkone
- Freiflächen
- Hofbereich
- Öffentlicher Quartierfreiraum
- Bäume (Lage und Anzahl der Bäume schematisch)
- Erschliessungsflächen
- Interne Fusswege
- F — Feuerwehr- und allgemeine Notzufahrt
- Retentionsmassnahmen
- Bereich für Gewässerraum (gemäss Übergangsbestimmungen GSchV)

Informativer Inhalt Bebauungsplan

- E — Entsorgungsstelle (ausserhalb Geltungsbereich)
- Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage (ausserhalb Geltungsbereich)
- Bestehende Gebäude
- Geplantes Gebäude
- Öffentliche Fusswege (ausserhalb Geltungsbereich)
- Abmessungen Richtprojekt Hochbauten
- Abmessungen Richtprojekt Tiefgarage / Untergeschosse
- Genehmigte Baulinie
- Genehmigte Gewässerbaulinie
- Öffentlicher Quartierfreiraum (ausserhalb Geltungsbereich auf GS Nr. 378)

Bestimmungen

Zweck

1. Der einfache Bebauungsplan Bachmatt 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 Sicherung einer abgestimmten und qualitätsvollen Überbauung des Grundstücks;
   - die Erstellung eines Quartierfreiraums;
   - die Realisierung einer gemeinsamen unterirdischen Parkierung.

Bestandteile

2. Der Bebauungsplan besteht aus dem Situationsplan und den Bestimmungen.
3. Das Richtprojekt vom 28.10.2019 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 ist im Situationsplan festgehalten.

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 Vordächer, Erker u. dgl. dürfen die Baubereiche nicht überragen. Davon ausgenommen sind Balkone, welche in den bezeichneten Bereichen über die Baubereiche für Hauptgebäude hinausragen dürfen.
6. Unterirdische Bauten sowie Unterniveaubauten sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.
7. Kleinbauten und Anbauten dürfen nur im vorgesehenen Bereich erstellt werden. Davon ausgenommen sind gestalterisch gut integrierte, gedeckte Veloabstellplätze.
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.

Gestaltung

10. Bauten, Anlagen sowie Grün- und Freiräume sind sowohl für sich als auch im Gesamtzusammenhang besonders gut zu gestalten. Die Aussenräume sind differenziert zu gestalten (Freiflächen / Hofbereich / öffentlicher Quartierfreiraum).
11. Es sind nur Flachdächer zulässig. Diese sind extensiv zu begrünen und dürfen nicht als Terrassen genutzt werden. Auf den Dächern dürfen nur einzelne Dachaufbauten und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie u. dgl. erstellt werden. Dachaufbauten sind auf ein Minimum zu begrenzen, zusammenzufassen, zentral anzuordnen und dezent zu gestalten.
12. Der öffentliche Quartierfreiraum hat eine Fläche von mindestens 187 m^2 zu umfassen. Dieser ist attraktiv zu gestalten und mit dem öffentlichen Quartierfreiraum auf dem Grundstück GS Nr. 378 abzustimmen. Die Erstellung des Quartierfreiraums hat mit einem Bauprojekt im Baubereich A zu erfolgen.
13. 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

14. Die Tiefgarage ist mit der Tiefgarage auf den Grundstücken GS Nrn. 4329 und 4330 zu verbinden und über diese zu erschliessen.
15. Pro Zimmer ist ein Veloabstellplatz zu realisieren. 1/3 der Veloabstellplätze sind oberirdisch, gedeckt und in der Nähe der Hauszugänge anzuordnen.

Umwelt

16. Das Gebiet ist im Trennsystem zu entwässern und das Meteorwasser ist innerhalb des Geltungsbereichs zu versickern.
17. Der im Situationsplan bezeichnete Bereich für Gewässerraum ist naturnah zu gestalten und extensiv zu bewirtschaften. Innerhalb des Gewässerraums dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden.

Schlussbestimmungen

18. Die Überbauung kann in Etappen realisiert werden. Baugesuche haben jedoch mindestens einen gesamten Baubereich zu umfassen.
19. Mit einem ersten Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan über den gesamten Geltungsbereich zur Bewilligung einzureichen.
20. 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.
21. Der Bebauungsplan Bachmatt tritt mit dem Beschluss des Gemeinderats in Kraft.

Situationsplan

