Kanton Zug

Einwohnergemeinde Baar

EINFACHER BEBAUUNGSPLAN
Inwilerstrasse

1:500

Abteilung Planung / Bau, den 14. MRZ. 2025

Der Abteilungsleiter:

Pascal Ilten

Vom Gemeinderat verabschiedet am 12. NOV. 2024

Der Gemeindepräsident: Walter Lipp

Die Gemeindeschreiberin: Andrea Bertolosi

Öffentliche Auflage im Erdgeschoss Rathausstrasse 6 vom 13. FEB. 2025 bis 14. MRZ. 2025

Bescheinigt Abteilung Planung / Bau:

Vom Gemeinderat beschlossen am: 08. APR. 2025

Der Gemeindepräsident: Walter Lipp

Die Gemeindeschreiberin: Andrea Bertolosi

18.10.2024

BESTIMMUNGEN

Ziff. 1 ZIEL / ZWECK

[1] Der einfache Bebauungsplan Inwilerstrasse bezweckt im Sinne von § 32bis des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zug (PBG) insbesondere:
- die bestehende Arealbebauung im Sinne der gesetzlichen Vorgaben in einen einfachen Bebauungsplan gemäss § 71b PBG zu überführen;
- die qualitätsvolle Sanierung sowie Klein-, An- und Aufbauten der Überbauung innerhalb des Geltungsbereichs zu ermöglichen.

Ziff. 2 BESTANDTEIL

[1] Der Bebauungsplan besteht aus dem Situationsplan und den Bestimmungen.
[2] Das Richtprojekt vom 21.03.2024 ist für die Beurteilung der Gliederung und der gestalterischen Qualität der Kleinbauten, An- und Aufbauten sowie der Umgebung im Bewilligungsverfahren wegleitend. Vom Richtprojekt darf, vorbehaltlich der Bestimmungen des Bebauungsplans sowie des übergeordneten Rechts, abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt wiederum eine zumindest gleichwertige und überzeugende Lösung erzielt wird. Die Gemeinde kann für die Beurteilung der Qualität ein unabhängiges Fachgutachten einholen.

Ziff. 3 GELTUNGSBEREICH

[1] Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Situationsplan festgehalten.

Ziff. 4 BEBAUUNG

[1] Die bestehenden Gebäude, unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten innerhalb des Geltungsbereichs besitzen Bestandesgarantie. Wesentliche Änderungen am Gebäudebestand sind nur zulässig, wenn im Rahmen einer Bebauungsplanrevision die geforderten wesentlichen Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise nachgewiesen werden. Nicht wesentliche Änderungen haben die Einheitlichkeit der rechtskräftig bewilligten Arealbebauung zu respektieren und sich besonders gut in die Gesamtüberbauung zu integrieren.
[2] In den bezeichneten Baubereichen für Klein-, An- und Aufbauten sind Erweiterungen im Sinne des Richtprojekts vom 21.3.2024 erlaubt. Es ist eine hochwertige Materialisierung, sorgfältige Detaillierung und insgesamt eine einheitliche Gestaltung sicherzustellen. Mit dem Baugesuch ist ein Farb- und Materialkonzept einzureichen, welches insbesondere auch die Materialisierung der Balkongeländer und Markisen thematisiert. Lage und äussere Abmessung der Klein-, An- und Aufbauten ergeben sich aus den festgelegten Baubereichen. Die Baubereiche gehen den Abstandsvorschriften gemäss BO der Gemeinde Baar und PBG vor.

Ziff. 5 FREIRAUM

[1] Der Charakter der bestehenden Freiflächen, des Quartierplatzes, des Spielplatzes und der Spielwiese ist zu erhalten. Bei wesentlichen Änderungen der bestehenden Gebäude oder deren Umgebung ist der Freiraum im Sinne der Gesamtkonzeptionierung mit hoher Aufenthaltsqualität und zusätzlichen ökologisch wertvollen und standortgerechten Bäumen aufzuwerten. Dies ist mittels Umgebungsplan aufzuzeigen.
[2] Die bezeichneten Bestandsbäume und Feldhecken sind zu erhalten. Bei Abgängen sind sie durch mindestens gleichwertige, standortgerechte Ersatzpflanzungen zu ersetzen.

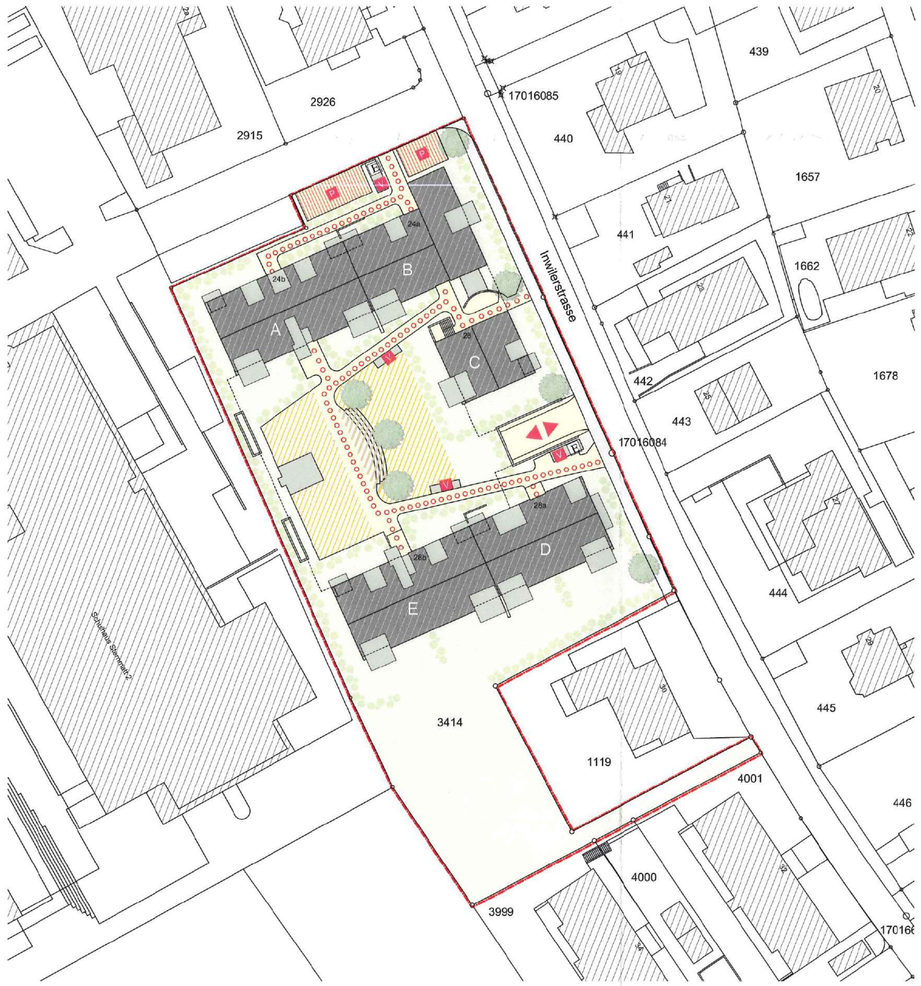
Ziff. 6 ERSCHLIESSUNG

[1] Die bezeichneten bestehenden Erschliessungsflächen, Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage, arealinternen Fusswege, oberirdische Parkierung, oberirdischen Veloabstellplätze und Entsorgungsstelle besitzen Bestandesgarantie. Bei wesentlichen Änderungen der bestehenden Gebäude ist eine koordinierte Arealerschliessung sicherzustellen. Dabei ist der Anteil versiegelter Flächen auf ein erforderliches Minimum zu beschränken. Für die unterirdischen Einstellhallen ist eine ausreichende Erdüberdeckung für die darüberliegende Bepflanzung vorzusehen.

Ziff. 7 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

[1] Wo der einfache Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, sind die Vorschriften - unter Berücksichtigung von höherrangigem Recht - der jeweils gültigen Bauordnung und des Zonenplans der Gemeinde Baar massgebend.
[2] Der einfache Bebauungsplan Inwilerstrasse wird mit der Rechtskraft des gemeinderätlichen Festsetzungsbeschlusses verbindlich.

SITUATIONSPLAN 1:500



VERBINDLICHER INHALT

PERIMETER

	Geltungsbereich	Ziff. 3

BAUBEREICHE

X	Bestehende Bauten im Geltungsbereich Baubereich für Klein-, An- und Aufbauten, hellgrau	Ziff. 4 / Abs. 1,2
	Baubereich für bestehende unterirdische Bauten und Unterniveaubauten	Ziff. 4 / Abs. 1
	Bestehende Zu- und Wegfahrt Tiefgarage	Ziff. 6 / Abs. 1

GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

	Bestehende Freiflächen (Abgrenzung schematisch)	Ziff. 5 / Abs. 1
	Bestehender Quartierplatz (Abgrenzung schematisch)	Ziff. 5 / Abs. 1
	Bestehender Spielplatz und Spielwiese (Abgrenzung schematisch)	Ziff. 5 / Abs. 1
	Bestehende Feldhecke (Lage schematisch)	Ziff. 5 / Abs. 2
	Bestandsbäume (Lage schematisch)	Ziff. 5 / Abs. 2

ERSCHLIESSUNG

	Bestehende Erschliessungsfläche (Lage schematisch)	Ziff. 6 / Abs. 1
	Bestehende Siedlungsinterne Fusswege (Lage schematisch)	Ziff. 6 / Abs. 1
P	Bestehende Oberirdische Parkierung	Ziff. 6 / Abs. 1
V	Bestehende Oberirdische Veloabstellplätze (Lage schematisch)	Ziff. 6 / Abs. 1
E	Bestehende Entsorgungsstelle	Ziff. 6 / Abs. 1

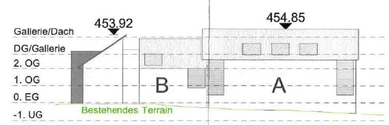
INFORMATIVER INHALT

	Bestehende Bauten ausserhalb Perimeter

INFORMATIVER INHALT

ANSICHTEN RICHTPROJEKT 1:500

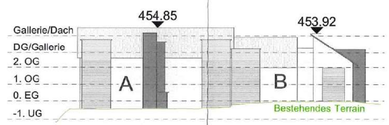
Liftturm / Gebäudevorsprung; Balkonturm / Balkon; Lukarne; Unterstand / Erschliessung; Gebäudehülle; Satteldach; Erker



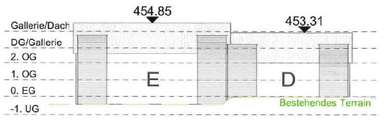
Nordfassade Haus B/A



Nordfassade Haus D/E



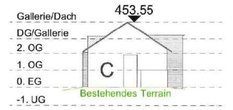
Südfassade Haus A/B



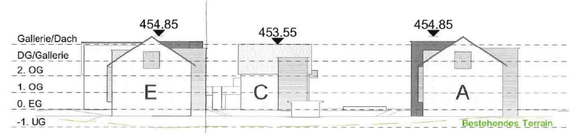
Südfassade Haus E/D



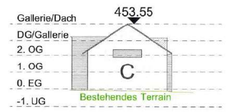
Ostfassade Haus D/C/B



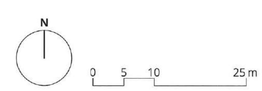
Nordfassade Haus C



Westfassade Haus E/C/A



Südfassade Haus C



Bearbeitung: Projektleitung Michael Hofstetter
Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.

Grundlagedaten
Amtliche Vermessung: Geozug Ingenieure vom 12. Oktober 2018
Richtprojekt "Matthof 1, 2.0": Michael Hofstetter MH Hochbauateliér GmbH 06.07.2024

Die Daten der Fixpunkte , Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt . Die Bodenbedeckung , Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung. Ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle , weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.