

Bebauungsplan Inwil Dorf

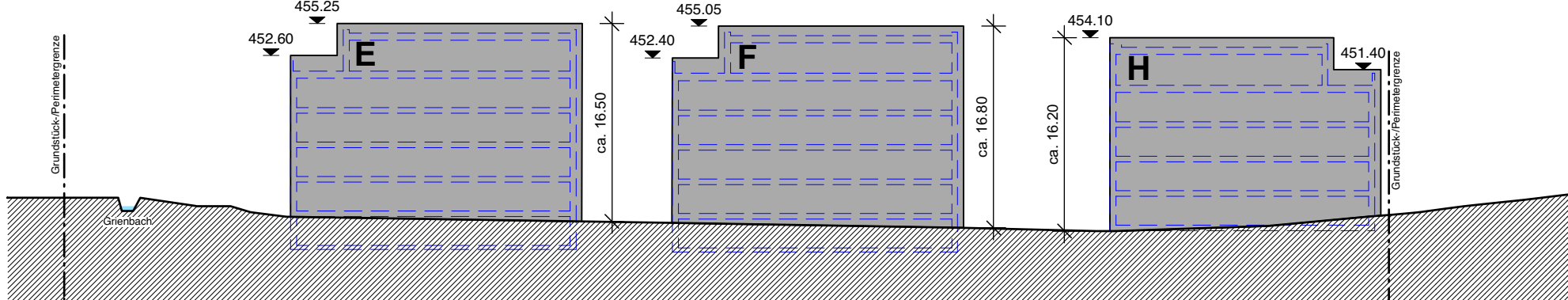
1:500

Abteilung Planung/Bau Baar, 18.10.2017	Der Abteilungsleiter: Urs Spillmann
Vom Gemeinderat verabschiedet am 18.10.2017 Der Gemeindepräsident: i.V. Hans Steinmann	Der Gemeindeschreiber: Walter Lipp
Vorprüfung durch die Baudirektion Zug, 4.12.2017	Der Baudirektor: Urs Hürlimann
1. Öffentliche Auflage im Erdgeschoss Rathausstr. 6 vom 5.1.2018 bis 5.2.2018	
Publiziert im Amtsblatt	Bescheinigt von der Abteilung Planung / Bau Urs Spillmann
An der Gemeindeversammlung beschlossen am 13.6.2018 Der Gemeindepräsident:	
Der Gemeindeschreiber:	
2. Öffentliche Auflage im Erdgeschoss Rathausstr. 6 vom 29.6.2018 bis 19.7.2018	
Publiziert im Amtsblatt	Bescheinigt von der Abteilung Planung / Bau
Von der Baudirektion genehmigt am: Zug, 31. JAN. 2019	
Der Baudirektor:	

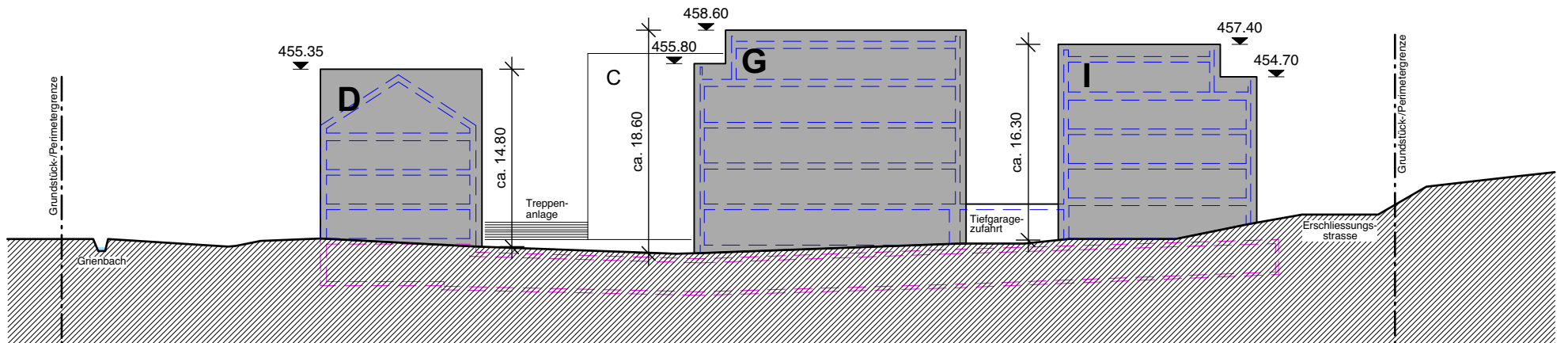
Situation Bebauungsplan



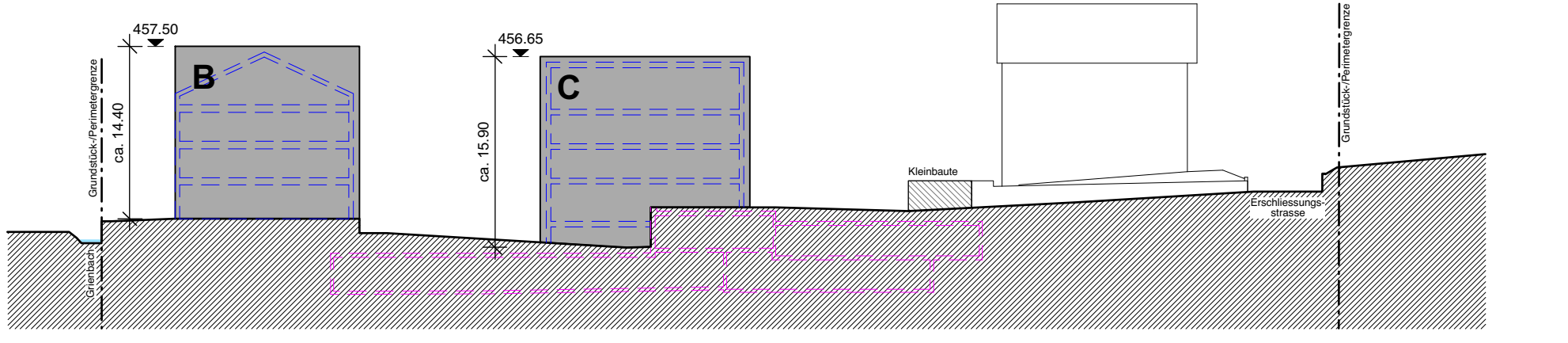
Schnitte



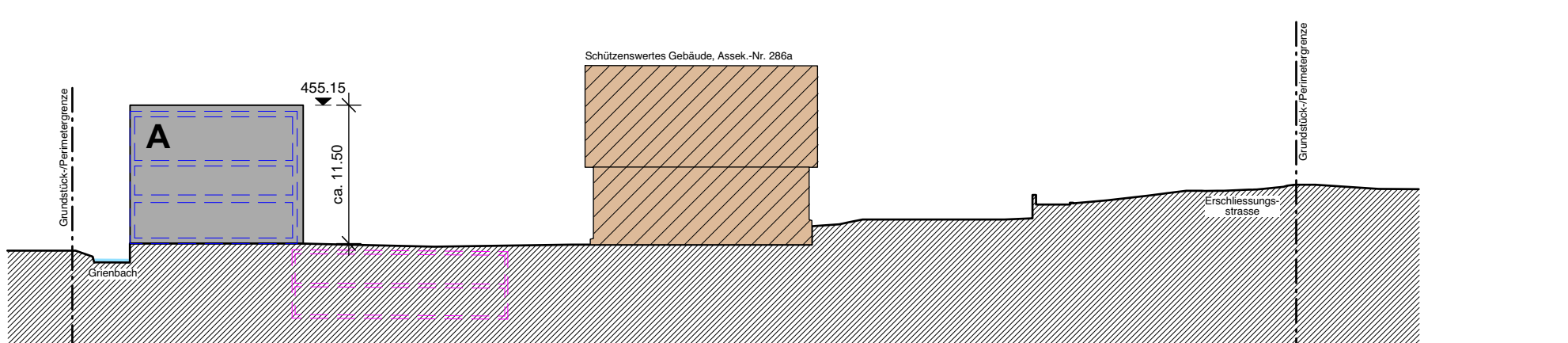
Schnitt A - A



Schnitt B - B



Schnitt C - C



Schnitt D - D

Koordinaten

Pkt.	x - Koordinate	y - Koordinate
1	1226303.202	2682920.997
2	1226302.141	2682929.904
3	1226287.743	2682928.190
4	1226288.804	2682919.283
5	1226304.104	2682900.044
6	1226299.263	2682914.346
7	1226284.674	2682909.414
8	1226288.974	2682896.695
9	1226295.847	2682897.252
10	1226274.525	2682892.623
11	1226273.569	2682905.087
12	1226256.120	2682903.748
13	1226257.077	2682891.284
14	1226299.326	2682871.589
15	1226295.129	2682887.029
16	1226282.101	2682883.488

Pkt.	x - Koordinate	y - Koordinate
17	1226286.299	2682868.048
18	1226302.028	2682841.440
19	1226303.536	2682856.063
20	1226299.439	2682853.864
21	1226288.998	2682857.562
22	1226279.464	2682858.545
23	1226278.317	2682847.426
24	1226277.955	2682843.923
25	1226287.898	2682842.897
26	1226298.198	2682841.835
27	1226270.123	2682841.083
28	1226271.631	2682855.706
29	1226267.534	2682853.507
30	1226257.093	2682857.205
31	1226247.559	2682858.188
32	1226246.412	2682847.068

Pkt.	x - Koordinate	y - Koordinate
33	1226246.051	2682843.566
34	1226255.993	2682842.541
35	1226266.293	2682841.478
36	1226267.367	2682869.838
37	1226266.143	2682885.792
38	1226263.500	2682885.589
39	1226249.097	2682884.488
40	1226249.240	2682882.624
41	1226243.463	2682884.058
42	1226243.606	2682882.193
43	1226244.428	2682871.437
44	1226244.683	2682868.105
45	1226250.066	2682871.869
46	1226250.321	2682868.536
47	1226264.720	2682869.636
48	1226233.538	2682840.679

Pkt.	x - Koordinate	y - Koordinate
49	1226234.720	2682852.141
50	1226235.026	2682855.102
51	1226225.452	2682856.089
52	1226216.524	2682857.011
53	1226213.142	2682857.359
54	1226215.521	2682847.287
55	1226211.654	2682842.936
56	1226220.905	2682841.982
57	1226236.960	2682868.977
58	1226238.479	2682883.709
59	1226238.632	2682885.191
60	1226225.001	2682885.099
61	1226222.120	2682886.894
62	1226220.447	2682870.680
63	1226223.481	2682870.367

Hinweis: Die auf dem Plan aufgeführten Koordinaten der Baubereichseckpunkte beziehen sich auf den Datensatz der amtlichen Vermessung vom 7.11.2016. Bei einer Neuvermessung des Gemeindegebiets sind die Koordinaten zu transformieren. Die innerhalb des Planungssperimeters dargestellten Grundstücksgrenzen beruhen auf der Mutation vom XXXXXXXX.

Bestimmungen

Zweck

- Der Bebauungsplan Inwil Dorf bezweckt im Sinne von § 32 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zug und von § 6 der Bauordnung:
 - die Erfüllung der Bebauungsplanpflicht gemäss § 32 der Bauordnung;
 - die Sicherstellung von besonders guten ortsbaulichen, architektonischen und aussenräumlichen Qualitäten und insbesondere die Integration von Neubauten in das bauliche Umfeld der Ortsbildschutzzone.

Bestandteile

- Der Bebauungsplan setzt sich aus dem Situationsplan im Massstab 1:500 und den nachstehenden Bestimmungen zusammen.
- Das Richtprojekt Bebauung und Erschliessung vom 21.9.2017 sowie das Richtprojekt Umgebungsgestaltung vom 21.9.2017 sind für die Beurteilung der kubischen Gliederung und der gestalterischen Qualität der Bauten, Anlagen sowie der Umgebung im Bewilligungsverfahren wegleitend. Vom Richtprojekt darf vorbehaltlich 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

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

Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Gebäude

- Oberirdische Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der durch Mantellinien begrenzten Baubereiche A bis I erstellt werden. Die Mantellinien gehen den Abstandsvorschriften gemäss BO und PBG vor. Oberirdisch auskragende Bauteile wie Erker u. dgl. dürfen die Mantellinien nicht überragen.
- Für die Höhenlage der Erdgeschosses ist das Richtprojekt Bebauung und Erschliessung wegleitend. § 14 V PBG kommt nicht zur Anwendung.
- Die maximal zulässigen Gesamthöhen ergeben sich aus den im Situationsplan und den Schnitten festgelegten Höhenkoten. Kein Bauteil darf diese Höhenkoten überschreiten. Davon ausgenommen sind einzelne technisch bedingte Aufbauten wie Kamine und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie u. dgl.
- Unterniveaubauten sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Sie dürfen ausserhalb der Baubereiche nur an den bezeichneten Lagen in Erscheinung treten. Zur Strassenlinie längs der Arbachstrasse ist ein Abstand von min. 2.5 m einzuhalten.
- Kleinbauten und Nebengebäude in der Grösse des Richtprojekts dürfen nur in den vorgesehenen Bereichen erstellt werden. Davon ausgenommen sind gestalterisch gut integrierte, gedeckte Veloabstellplätze.
- Die maximal zulässigen anrechenbaren Geschossflächen (aGf) werden wie folgt auf die einzelnen Baubereiche aufgeteilt:

Baubereich A	310 m ²	Baubereich F	1'305 m ²
Baubereich B	710 m ²	Baubereich G	1'350 m ²
Baubereich C	615 m ²	Baubereich H	1'075 m ²
Baubereich D	580 m ²	Baubereich I	885 m ²
Baubereich E	1'295 m ²	Total	8'125 m ²
- Unter Einhaltung der gesamthaft zulässigen anrechenbaren Geschossfläche sind innerhalb des Geltungsbereichs Flächenverlagerungen zwischen den Baubereichen um bis zu 5% zulässig.
- Im Baubereich A sind die Fassaden, in Abweichung zur Fassadenlinie gemäss Ortsbildschutzzonenplan Inwil, auf die Pflichtbaulinien zu stellen.

Nutzweise

- Die zulässige Nutzweise ergibt sich aufgrund der entsprechenden Bestimmungen in der Bauordnung für die Bauzone Kernzone A (KA) und Kernzone B (KB), wobei Abweichungen gemäss den nachfolgenden Ziffern 14 bis 16 zulässig sind.
- In den Baubereichen D bis I darf der minimale Gewerbeanteil von 40% um max. 20% reduziert werden, wenn im Ausmass der Reduktion preisgünstige Wohnungen im Sinne des kantonalen Wohnraumförderungsgesetzes realisiert und die Wohnungen zu diesem Zweck erhalten werden.
- In den Erdgeschossen der Baubereiche A und C sowie in den zum Hofbereich orientierten Räumen im Erdgeschoss des Baubereichs B sind publikumsorientierte Gewerbenutzungen anzuordnen.
- In den Erdgeschossen der Baubereiche D, E, F, H und I sowie in den vom Hofbereich abgewandten Räumen im Baubereich B sind Wohnnutzungen zulässig.

Gestaltung

- Bauten, Anlagen und Freiflächen sind sowohl für sich als auch in Bezug zu ihrer baulichen und landschaftlichen Umgebung im Sinne der qualitativen Anforderungen von § 17 BO besonders gut zu gestalten; dies gilt auch für Materialien und Farben.
- Gebäudegruppen sind bezüglich architektonischem Ausdruck, Materialisierung, Farbgebung, usw. differenziert zu gestalten. Folgende Baubereiche bilden jeweils eine Gebäudegruppe:
 - Gruppe 1: Baubereiche A, B, C, D und Schutzobjekt
 - Gruppe 2: Baubereiche G und I
 - Gruppe 3: Baubereiche E, F und H
- Für die Gebäudegruppe 1 gilt:
 - die Gebäude sind differenziert zu gestalten;
 - die Gebäude haben sich bezüglich Fassadengestaltung, Materialisierung und Farbgebung besonders gut in das bauliche Umfeld zu integrieren. Ein besonderes Augenmerk gilt der sorgfältigen Detaillausbildung der Dachränder und Fensteröffnungen, welche auf wenige Fenstertypen zu reduzieren sind. Die Sockelpartie des Gebäudes A ist so auszubilden, dass ein besonders guter Bezug zur Arbachstrasse und zum Platz erreicht wird;
 - es sind nur Schrägdächer zulässig;
 - im Erdgeschoss kann unter Voraussetzung einer besonders guten Fassadengestaltung von § 34 Abs. 5 lit e BO abgewichen werden. In den Obergeschossen sind die Fenster so auszubilden, dass sie als stehende Rechtecke ausgebildet sind;
- Die besonders gute Gestaltung dieser Gebäudegruppe ist im Sinne von § 34 BO und den vorstehenden Ergänzungen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sicherzustellen.
- Die Gebäude der Gruppen 2 und 3 sind mit Flachdächern zu versehen. Diese sind extensiv zu begrünen und dürfen nicht als Terrassen genutzt werden. Auf die Dachbegrünung kann im Bereich von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie verzichtet werden.
- Die Umgebung ist gemäss dem Richtprojekt Umgebung differenziert zu gestalten und in unterschiedlich nutzbare Zonen zu gliedern.
- 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

- Die Arealzufahrt hat ab der Arbachstrasse zu erfolgen. Die Strasse ist so zu planen, dass an bezeichneter Stelle die Erschliessung weiterer Grundstücke möglich ist. Die Erschliessungsflächen sind so zu gestalten, dass tiefe Fahrgeschwindigkeiten sichergestellt werden.
- Die Zu- und Wegfahrt zur gemeinsamen unterirdischen Einstellhalle hat an schematisch bezeichneter Lage zu erfolgen. Die Tiefgaragenzufahrt ist zusammen mit einem platzartigen Wendebereich gut in die Umgebung zu integrieren.
- Für die Baubereiche A bis I, das Schutzobjekt (Assek-Nr. 286a) sowie das Restaurant auf dem Grundstück GS Nr. 799 sind in der unterirdischen Einstellhalle maximal 130 Parkfelder für Bewohner, Angestellte und Besucher zulässig. An dem im Situationsplan bezeichneten Standort P1 dürfen maximal 10 oberirdische Parkfelder für Besucher des Restaurants (GS Nr. 799) erstellt werden. An den Standorten P2 und P3 dürfen jeweils 4 Parkfelder für Besucher realisiert werden. Die 6 Parkplätze des bestehenden Gebäudes auf dem Grundstück GS Nr. 1249 besitzen Bestandesgarantie. Bei baulichen Änderungen im Sinne von Ziffer 32 dieser Bestimmungen, ist das zulässige Parkplatzangebot gemäss VSS-Norm neu zu bestimmen.
- Es sind mindestens 178 Veloabstellplätze zu erstellen. Davon ist mindestens 1/3 gedeckt in der Nähe der Hauszugänge anzuordnen.
- Die im Bebauungsplan eingetragenen öffentlichen Fusswege müssen zu Lasten der Grundeigentümer erstellt und unterhalten werden. Die unentgeltlichen Fusswegrechte zugunsten der Öffentlichkeit sind zu Lasten der Grundeigentümer im Grundbuch einzutragen.

Umwelt

- Der im Situationsplan ausgeschiedene Gewässerraum des Grienbachs ist naturnah zu gestalten und extensiv zu bewirtschaften. Mit Ausnahme der bezeichneten Fusswegverbindung dürfen keine Anlagen innerhalb des Gewässerraums erstellt werden.
- Das Gebiet ist unter Beachtung der erforderlichen Retentionsmassnahmen im Trennsystem zu entwässern.

Schlussbestimmungen

- Mit einem ersten Baugesuch sind ein detaillierter Umgebungsplan sowie ein Konzept zur Retention über den gesamten Geltungsbereich zur Bewilligung einzubringen. Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere auch einen sorgfältig geplanten Platzbereich zwischen den Gebäuden A, B, C und Riegelhaus.
- Bei Bauabsichten auf dem Grundstück GS Nr. 1249 muss der Bebauungsplan Inwil Dorf revidiert werden. Davon ausgenommen sind Renovationen sowie untergeordnete Erweiterungen am bestehenden Gebäude und Veränderungen an der Umgebung, die den Zonenbestimmungen entsprechen.
- Wo der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, sind die Vorschriften der jeweils gültigen Bauordnung und des Zonenplans der Gemeinde Baar massgebend.
- Der Gemeinderat kann kleine Änderungen des Bebauungsplans im Sinne von § 40 Abs. 1 Bst. a PBG beschliessen (einfaches Verfahren). Bei Änderungen des Zonenplanes und/oder der Bauordnung ist der Bebauungsplan zu überprüfen.
- Der Bebauungsplan Inwil Dorf tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.