

Bebauungsplan Bahnhofstrasse

1:500



Abteilung Planung/Bau

Baar, 25.1.2017, 10.5.2017, 20. DEZ. 2017

Der Abteilungsleiter:

Urs Spillmann

Vom Gemeinderat verabschiedet am 25.1.2017

Der Gemeindepräsident:

Andreas Holz

Der Gemeindeschreiber:

Walter Lipp

Vorprüfung durch die Baudirektion

Zug, 28.3.2017

Der Baudirektor:

Urs Hürimann

1. Öffentliche Auflage im Erdgeschoss Rathausstr. 6 vom 19.5. bis 19.6.2017

Publiziert im Amtsblatt

Bescheinigt von der Abteilung Planung / Bau

Urs Spillmann

An der Gemeindeversammlung beschlossen am 13.12.2017

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

2. Öffentliche Auflage im Erdgeschoss Rathausstr. 6 vom 15. JAN. 2019 bis 25. JAN. 2019

Publiziert im Amtsblatt

Bescheinigt von der Abteilung Planung / Bau

Urs Spillmann

Von der Baudirektion genehmigt am: 13. FEB. 2019

Der Baudirektor:

Verbindlicher Inhalt Bebauungsplan

Perimeter

Geltungsbereich

Baubereiche

Baubereich A

Baubereich B

Baubereich C

Baubereich D

Baubereich E

Baubereich F

Baubereich G

Baubereich H

Baubereich I

Baubereich J

Baubereich K

Baubereich L

Baubereich M

Baubereich N

Baubereich O

Baubereich P

Baubereich Q

Baubereich R

Baubereich S

Baubereich T

Baubereich U

Baubereich V

Baubereich W

Baubereich X

Baubereich Y

Baubereich Z

Baubereich AA

Baubereich AB

Baubereich AC

Baubereich AD

Baubereich AE

Baubereich AF

Baubereich AG

Baubereich AH

Baubereich AI

Baubereich AJ

Baubereich AK

Baubereich AL

Baubereich AM

Baubereich AN

Baubereich AO

Baubereich AP

Baubereich AQ

Baubereich AR

Baubereich AS

Baubereich AT

Baubereich AU

Baubereich AV

Baubereich AW

Baubereich AX

Baubereich AY

Baubereich AZ

Baubereich BA

Baubereich BB

Baubereich BC

Baubereich BD

Baubereich BE

Baubereich BF

Baubereich BG

Baubereich BH

Baubereich BI

Baubereich BJ

Baubereich BK

Baubereich BL

Baubereich BM

Informativer Inhalt Bebauungsplan

Bestehende Gebäude

Abzubrechende Gebäude

Strassenraum

Genehmigte Strassenlinie

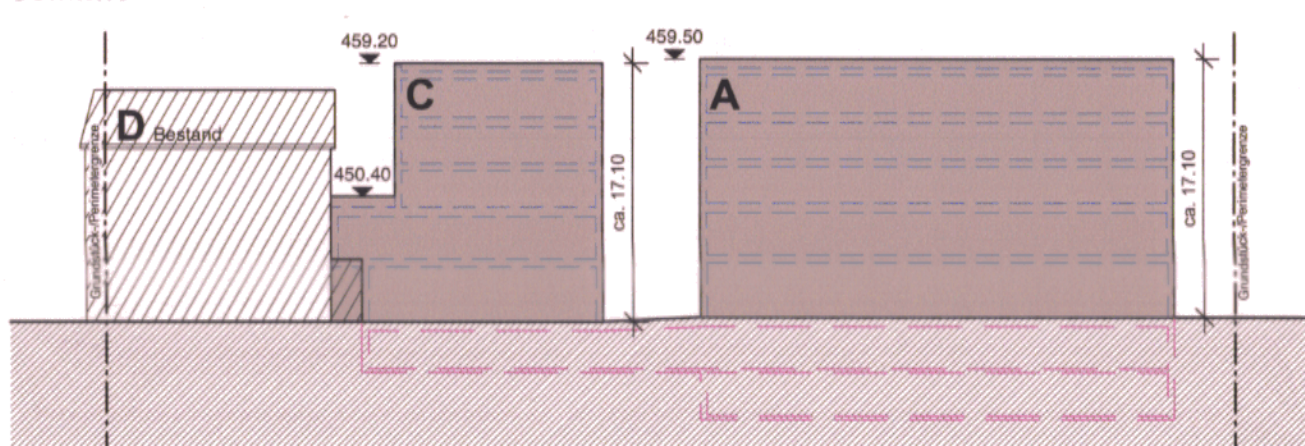
Abmessung Richtprojekt - Hochbauten

Abmessung Richtprojekt - Tiefgarage

Öffentliche Fusswege ausserhalb Geltungsbereich

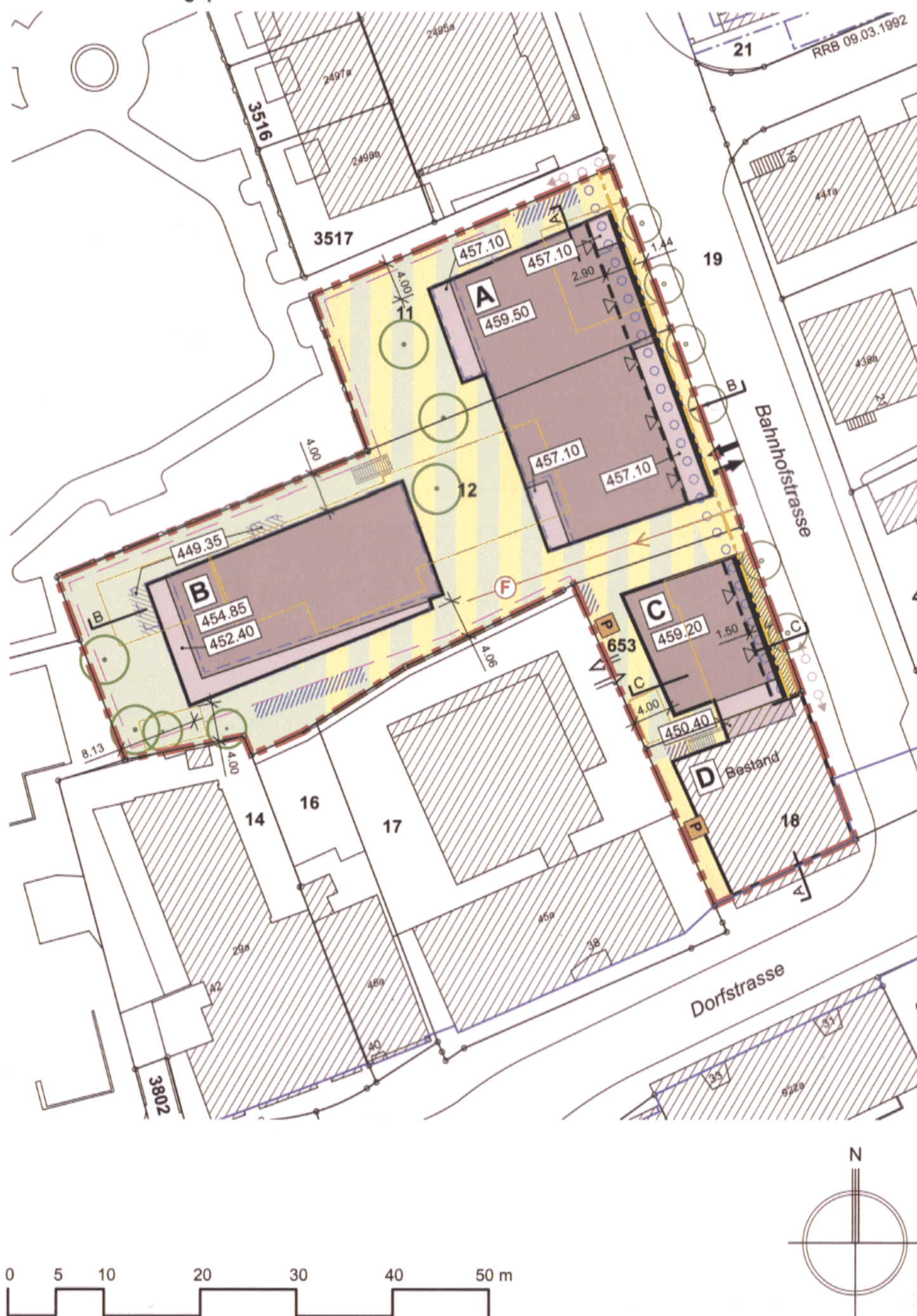
Aussentreppe

Schnitte



Schnitt A-A

Situation Bebauungsplan



Definition der Baubereiche / Situation Baulinienplan

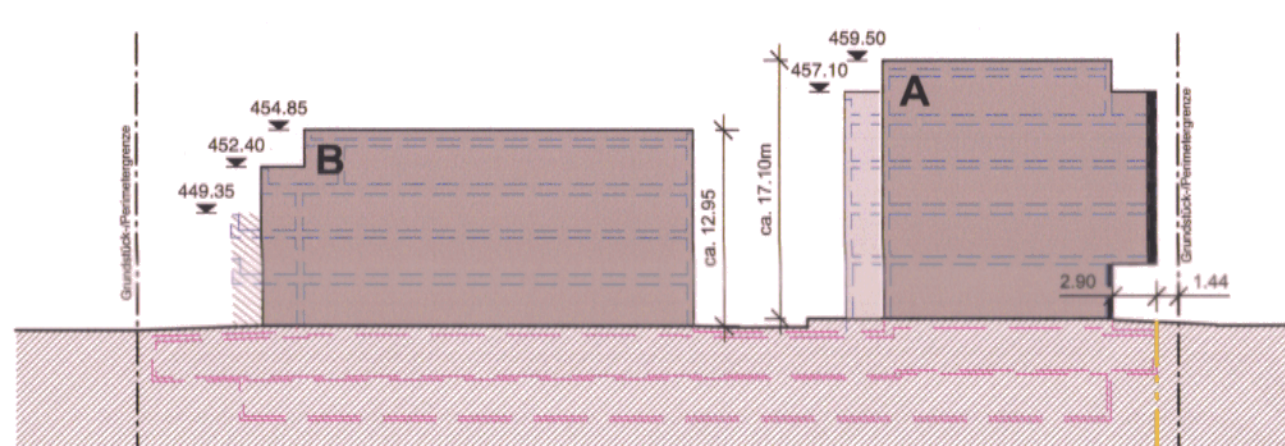


Definition der Baubereiche (Koordinatenpunkte)

Pkt.	x - Koordinate	y - Koordinate	Pkt.	x - Koordinate	y - Koordinate	Pkt.	x - Koordinate	y - Koordinate
1	1227603.308	2682180.905	14	1227582.393	2682191.214	27	1227573.471	2682153.820
2	1227604.292	2682183.207	15	1227594.120	2682186.926	28	1227577.078	2682162.722
3	1227610.429	2682197.573	16	1227593.262	2682184.578	29	1227578.496	2682162.203
4	1227611.570	2682200.244	17	1227593.477	2682178.574	30	1227579.949	2682165.888
5	1227607.287	2682198.722	18	1227571.435	2682182.977	31	1227578.555	2682166.398
6	1227608.282	2682201.446	19	1227570.947	2682181.558	32	1227575.822	2682213.315
7	1227596.956	2682202.499	20	1227570.021	2682181.896	33	1227563.022	2682217.995
8	1227597.952	2682205.223	21	1227562.750	2682157.739	34	1227559.025	2682219.457
9	1227590.915	2682208.365	22	1227559.715	2682156.400	35	1227556.426	2682212.330
10	1227581.899	2682211.108	23	1227567.847	2682153.427	36	1227560.345	2682210.889
11	1227576.651	2682195.975	24	1227567.160	2682151.549	37	1227558.813	2682206.824
12	1227575.837	2682193.611	25	1227571.874	2682149.825	38	1227571.632	2682201.140
13	1227583.252	2682193.562	26	1227572.608	2682151.686			

Hinweis:

Die auf dem Plan aufgeführten Koordinaten der Baubereichseckpunkte beziehen sich auf den Datensatz der amtlichen Vermessung vom 22.1.2016. Bei einer allfälligen Neuvermessung des Gemeindegebiets sind die Koordinaten entsprechend zu transformieren.



Schnitt B-B

Bestimmungen

Zweck

- Der Bebauungsplan Bahnhofstrasse bezweckt im Sinne von § 32 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Zug und von § 6 der Bauordnung (BO):
 - die Erfüllung der Bebauungspflicht gemäss § 32 der Bauordnung;
 - die Realisierung einer Zentrumsüberbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität.

Bestandteile

- Der Bebauungsplan setzt sich aus dem Situationsplan im Massstab 1:500 und den nachstehenden Bestimmungen zusammen.
- Das Richtprojekt Bebauung und Erschliessung vom 12.7.2017 (inklusive Erläuterungsbericht des Architekten vom 21.4.2017) sowie das Richtprojekt Umgebungsgestaltung vom 21.4.2017 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 umfasst die Grundstücke GS Nrn. 11, 12, 18 und 653 und ist im Situationsplan 1:500 festgehalten.

Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Gebäude

- Oberirdische Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der durch Mantellinien begrenzten Baubereiche A, B und C erstellt werden. Die Gebäudelängen sind innerhalb der Baubereiche nicht beschränkt. Die Mantellinien gehen den Abstandsvorschriften gemäss BO und PBG vor. Oberirdisch auskragende Bauteile wie Erker u. dgl. dürfen die Mantellinien nicht überragen. Davon ausgenommen sind Vordächer und freitragende Balkone, welche in die speziell bezeichneten Bereiche ragen dürfen.
- 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. Diese sind zusammenzufassen und zentral anzuordnen.
- Unterniveaubauten sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Im Hofbereich dürfen ausser gedeckter Veloabstellplätze, Containerunterstände sowie Pergolas keine Kleinbauten realisiert werden. Innerhalb der bezeichneten Freifläche können einzelne Kleinbauten erstellt werden.
- Die maximal zulässigen anrechenbaren Geschossflächen (aGf) werden wie folgt auf die einzelnen Baubereiche aufgeteilt:

Baubereich A	2'320 m ²
Baubereich B	1'250 m ²
Baubereich C	740 m ²
Total	4'310 m ²
- Wo Pflichtbaulinien bestehen, müssen die Fassaden des 1., 2. und 3. Obergeschosses auf diese gestellt werden. Davon ausgenommen sind Fassadenrücksprünge für Logien.
- Die maximale Ausdehnung der Erdgeschosse ergibt sich aufgrund der im Situationsplan gestrichelt dargestellten Abgrenzungslinien. Erdgeschosse entlang der Bahnhofstrasse haben eine Geschosshöhe von mindestens 4.10 m aufzuweisen.

Nutzweise

- Die zulässige Nutzweise ergibt sich aufgrund der entsprechenden Bestimmungen in der Bauordnung für die Bauzone Kernzone A (KA). Zwischen den Baubereichen A und B dürfen die Gewerbeanteile transferiert werden, sofern zusammen der minimal geforderte Gewerbeanteil gemäss Bauordnung eingehalten wird.
- Der minimale Gewerbeanteil darf auf max. 30 % reduziert werden, wenn die Reduktion als preisgünstige Wohnungen im Sinne des kantonalen Wohnraumförderungsgesetzes erstellt wird und die Wohnungen zu diesem Zweck erhalten werden.
- In den Erdgeschossen der Baubereiche A, C und D sind publikumsorientierte Nutzungen anzuordnen. Im Erdgeschoss des Baubereichs B sind in Richtung Westen auf einer Fläche 145 m² Wohnnutzungen zulässig.

Gestaltung

- Gebäude in den Baubereichen A, B und C sind bezüglich architektonischem Ausdruck, Materialisierung, Farbgebung, usw. differenziert zu gestalten.
- 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.
- In den Baubereichen A, B und C sind nur Flachdächer zulässig. Die Flachdächer 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.
- An schematisch bezeichneter Lage sind Bäume zu pflanzen. Bei der Umgebungsgestaltung der Freiräume sind standortgerechte und einheimische Arten zu verwenden.

Erschliessung

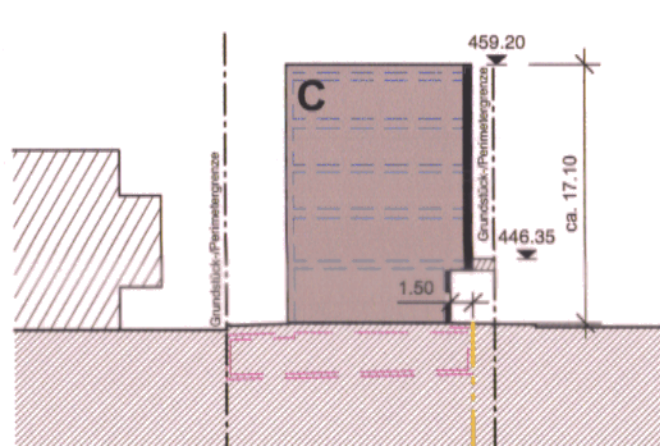
- Die Zu- und Wegfahrten der gemeinsamen Tiefgarage der Baubereiche A und B hat ab der Bahnhofstrasse an der im Bebauungsplan bezeichneten Stellen zu erfolgen. Die Zu- und Wegfahrt muss ins Gebäude integriert werden. Die Tiefgarage des Baubereichs C ist durch eine unterirdische Verbindung zur Tiefgarage auf dem Grundstück GS Nr. 17 zu erschliessen. Die Parkplätze des Baubereichs D sind in der gemeinsamen Tiefgarage der Baubereiche A und B anzuordnen sowie im Baubewilligungsverfahren für die Tiefgarage auszuweisen.
- In unterirdischen Einstellhallen sind maximal 44 Parkplätze für Bewohner, Besucher und Angestellte zulässig. In den im Situationsplan schematisch bezeichneten Standorten dürfen insgesamt 4 oberirdische Parkplätze angeordnet werden, wovon ein Parkplatz als Behindertenparkplatz zu reservieren ist.
- Es sind mindestens 113 Veloabstellplätze zu erstellen. Davon ist mindestens 1/3 gedeckt im Bereich der Hauszugänge anzuordnen.
- Von der nördlichen Grenze des Grundstücks Nr. 11 bis zur südlichen Grenze des Grundstücks Nr. 653 muss zulasten der Grundeigentümer ein Fussweg für die Öffentlichkeit erstellt werden. Der Fussweg hat die gesamte Fläche zwischen den Erdgeschoss-Fassaden und den Grundstücksgrenzen entlang der Bahnhofstrasse zu umfassen. Das unentgeltliche Fusswegrecht ist zulasten der Grundeigentümer im Grundbuch einzutragen.

Umwelt

- Das Gebiet ist unter Beachtung der erforderlichen Retentionsmassnahmen im Trennsystem zu entwässern. In den im Situationsplan bezeichneten Bereichen sind Massnahmen zur Retention und Ableitung von Oberflächenwasser umzusetzen. Die Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

Schlussbestimmungen

- Die Überbauung kann in Etappen realisiert werden. Baugesuche haben jedoch mindestens einen gesamten Baubereich zu umfassen.
- Bei Neubaubabsichten und somit Abbruch des bestehenden Gebäudes Assek.-Nr. 48a im Baubereich D muss der Bebauungsplan Bahnhofstrasse angepasst werden. Dazu ist an diesem städtebaulich wichtigen Ort ein architektonisch überzeugendes Richtprojekt zu erarbeiten. Dabei sind auch Ausdehnung des Erdgeschosses sowie die Fortsetzung der Arkade entlang der Bahnhofstrasse zu klären.
- 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 Bebauungsplanes 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 Bahnhofstrasse tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.



Schnitt C-C