

Bebauungsplan Vogelwinkel

1:500

Abteilung Planung/Bau
Baar, 13.10.2014 / 1.4.2015

Der Abteilungsleiter
Urs Spillmann

Vom Gemeinderat verabschiedet am 8.10.2014 / 25.3.2015

Der Gemeinderat
Hans Steinmann

Der Gemeindeschreiber
Walter Lipp

Vorprüfung durch die kantonale Baudirektion
Zug, 30.1.2015

Der Baudirektor
Heinz Tännler

1. öffentliche Auflage im Erdgeschoss Rathausstr. 6 vom 2.4.2015 bis 4.5.2015

Der Gemeindepräsident
Andreas Hotz

Der Gemeindeschreiber
Walter Lipp

An der Gemeindeversammlung beschlossen am 10.12.2015

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

2. öffentliche Auflage im Erdgeschoss Rathausstr. 6 vom 8.1.2016 bis 28.1.2016

Publiziert im Amtsblatt

Bescheinigt von der Abteilung Planung / Bau

Vom Regierungsrat des Kantons Zug genehmigt am

Regierungsrat
06. DEZ. 2016
des Kantons Zug

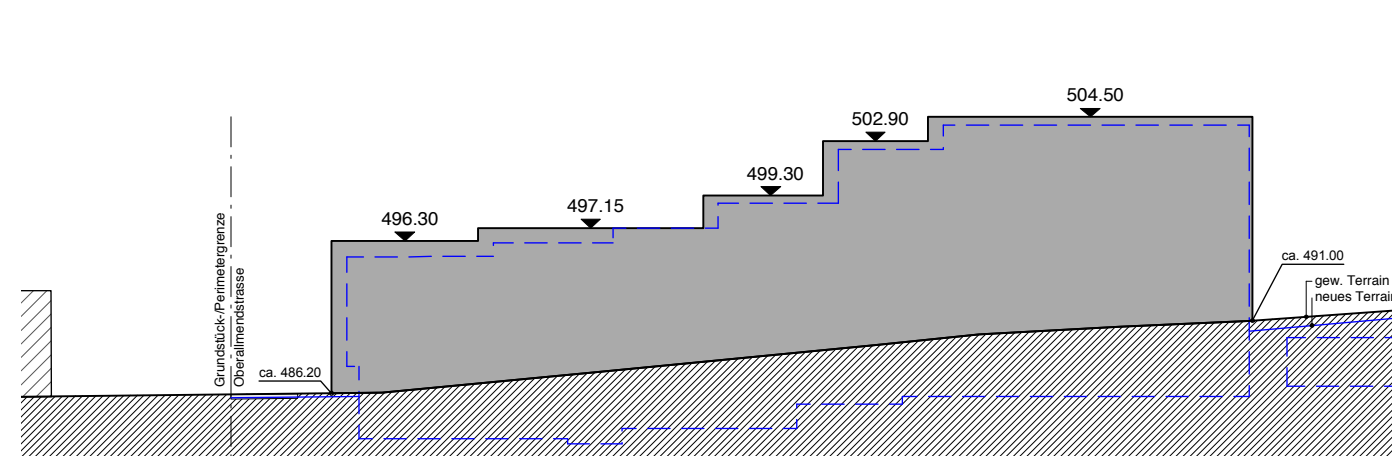
Verbindlicher Inhalt Definition Baubereiche / Situation Baulinienplan

Unterniveaubaulinie zu genehmigen
Koordinatenpunkt

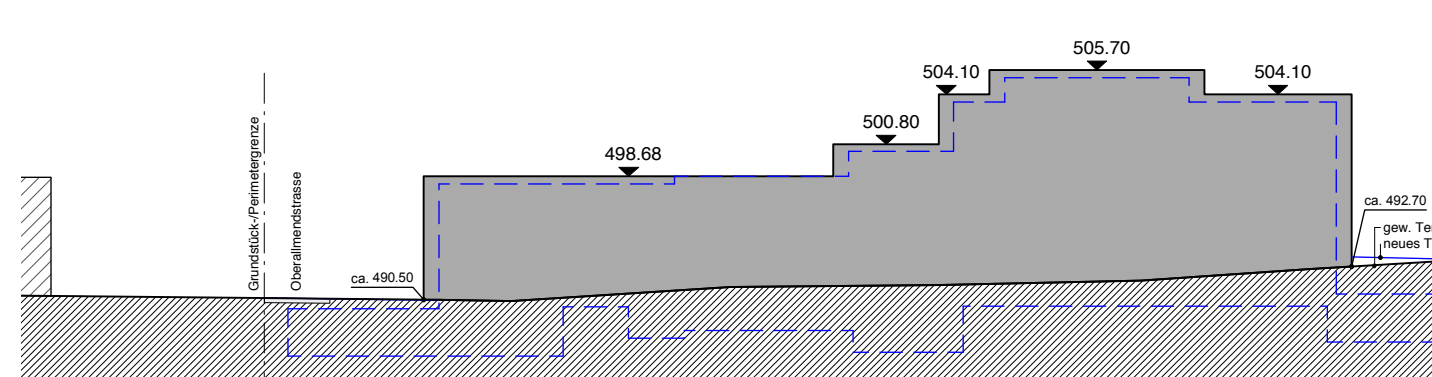
Informativer Inhalt Definition Baubereiche / Situation Baulinienplan

Baubereiche für Hauptgebäude mit Bezeichnung und Mantellinien
Bestehende Gebäude
Wald
Waldgrenze
Waldabstand 12 m
Abmessungen Richtprojekt (Untergeschoss)

Schnitte



Schnitt A-A



Schnitt B-B

Verbindlicher Inhalt Situation Bebauungsplan

Perimeter
Geltungsbereich
Baubereiche
Bereich für Balkone
Maximale Gebäudehöhe (in m ü. M.)
Grün- und Freiraum
Öffentlicher Quartierfreiraum (Abgrenzung schematisch)
Übergangsbereich Landwirtschaftszone
Allgemeine Freifläche / Spielfläche
Bäume (Lage und Anzahl schematisch)
Erschliessung
Zu- und Wegfahrt Einstellhalle (Lage schematisch)
Wendeplatz (Lage schematisch)
Standort Entsorgung mit Unterflurcontainer (Lage schematisch)
Notzufahrt (Lage schematisch)
Öffentlicher Fussweg / Interner Fussweg (Lage schematisch)
Umwelt
Retentionsmassnahmen

Informativer Inhalt Situationsplan

Bestehende Gebäude
Wald
Waldgrenze
Waldabstand 12 m
Abmessungen Richtprojekt (oberirdische Bauten)
Sichtlinie gemäss Quartiergestaltungsplan Vogelwinkel
Schnittpunkt mit Sichtlinie (in m ü. M.)
Abstände der Baubereiche
Öffentlicher Fussweg ausserhalb Geltungsbereich

Definition der Baubereiche

Pkt.	Nord	Ost	Pkt.	Nord	Ost	Pkt.	Nord	Ost
1	1227279.755	2683375.080	49	1227282.433	2683466.226	97	1227220.308	2683497.241
2	1227284.867	2683380.997	50	1227279.179	2683469.036	98	1227226.302	2683492.064
3	1227283.543	2683382.141	51	1227276.858	2683466.350	99	1227221.752	2683486.797
4	1227281.757	2683387.018	52	1227273.339	2683469.390	100	1227221.095	2683482.181
5	1227284.162	2683390.124	53	1227284.482	2683464.825	101	1227225.229	2683480.021
6	1227286.162	2683394.755	54	1227272.169	2683462.604	102	1227231.222	2683474.844
7	1227282.169	2683399.932	55	1227288.024	2683467.806	103	1227228.307	2683471.468
8	1227286.718	2683405.199	56	1227271.884	2683464.605	104	1227236.253	2683464.605
9	1227281.451	2683409.749	57	1227270.217	2683462.543	105	1227238.442	2683467.140
10	1227285.452	2683414.381	58	1227277.557	2683463.806	106	1227242.302	2683463.806
11	1227279.458	2683419.558	59	1227279.950	2683468.972	107	1227246.446	2683468.604
12	1227284.008	2683424.825	60	1227286.549	2683462.271	108	1227249.133	2683465.283
13	1227276.686	2683429.440	61	1227282.415	2683465.432	109	1227249.696	2683469.135
14	1227280.532	2683431.600	62	1227293.758	2683440.817	110	1227242.787	2683445.103
15	1227274.538	2683436.778	63	1227298.308	2683446.084	111	1227245.578	2683448.334
16	1227276.218	2683438.723	64	1227304.301	2683440.907	112	1227239.902	2683453.237
17	1227271.148	2683443.102	65	1227308.302	2683445.538	113	1227237.699	2683450.687
18	1227269.403	2683441.082	66	1227313.569	2683440.988	114	1227231.706	2683455.864
19	1227261.888	2683447.573	67	1227318.118	2683446.255	115	1227229.840	2683453.704
20	1227257.499	2683442.492	68	1227324.112	2683441.078	116	1227224.497	2683456.319
21	1227259.890	2683440.426	69	1227328.113	2683445.709	117	1227219.947	2683451.052
22	1227256.608	2683435.469	70	1227331.480	2683442.800	118	1227213.954	2683448.229
23	1227260.126	2683431.566	71	1227252.990	2683470.748	119	1227209.953	2683453.598
24	1227256.779	2683427.692	72	1227249.471	2683473.788	120	1227204.686	2683458.147
25	1227263.983	2683421.469	73	1227251.791	2683476.474	121	1227200.136	2683452.880
26	1227259.283	2683416.028	74	1227248.537	2683479.285	122	1227194.143	2683458.058
27	1227264.550	2683411.478	75	1227249.740	2683480.878	123	1227190.136	2683453.419
28	1227260.550	2683408.846	76	1227246.410	2683483.554	124	1227186.125	2683456.883
29	1227265.543	2683401.969	77	1227241.895	2683486.041	125	1227180.212	2683460.038
30	1227263.193	2683397.791	78	1227241.777	2683480.153	126	1227184.072	2683466.705
31	1227268.460	2683393.241	79	1227246.477	2683495.504	127	1227179.300	2683441.180
32	1227264.466	2683388.617	80	1227241.210	2683500.144	128	1227183.976	2683437.141
33	1227270.535	2683383.375	81	1227245.211	2683504.775	129	1227185.506	2683438.911
34	1227268.313	2683380.802	82	1227239.217	2683509.952	130	1227191.515	2683433.721
35	1227272.702	2683377.010	83	1227242.567	2683513.831	131	1227195.509	2683438.345
36	1227274.761	2683379.394	84	1227237.300	2683518.380	132	1227200.776	2683433.795
37	1227310.001	2683452.955	85	1227241.294	2683523.094	133	1227204.126	2683431.673
38	1227305.099	2683454.673	86	1227235.225	2683528.247	134	1227210.119	2683432.496
39	1227322.746	2683460.791	87	1227237.448	2683530.820	135	1227214.120	2683437.127
40	1227317.493	2683465.336	88	1227232.869	2683532.775	136	1227219.387	2683432.578
41	1227314.129	2683461.462	89	1227230.810	2683532.391	137	1227224.087	2683438.019
42	1227308.135	2683466.639	90	1227227.784	2683535.006	138	1227231.291	2683431.796
43	1227304.135	2683462.008	91	1227218.458	2683524.210	139	1227234.115	1227234.115
44	1227286.868	2683466.558	92	1227221.599	2683521.498	140	1227239.239	2683430.639
45	1227284.168	2683461.117	93	1227241.598	2683516.856	141	1227243.520	2683435.596
46	1227286.250	2683466.229	94	1227223.520	2683511.689	142	1227245.308	2683434.053
47	1227286.965	2683464.742	95	1227219.042	2683506.422			
48	1227283.635	2683467.618	96	1227224.309	2683501.872			

Hinweis:
Die auf dem Plan aufgeführten Koordinaten der Baubereichspunkte beziehen sich auf den Datensatz der amtlichen Vermessung (LV 95) vom 9.4.2014.

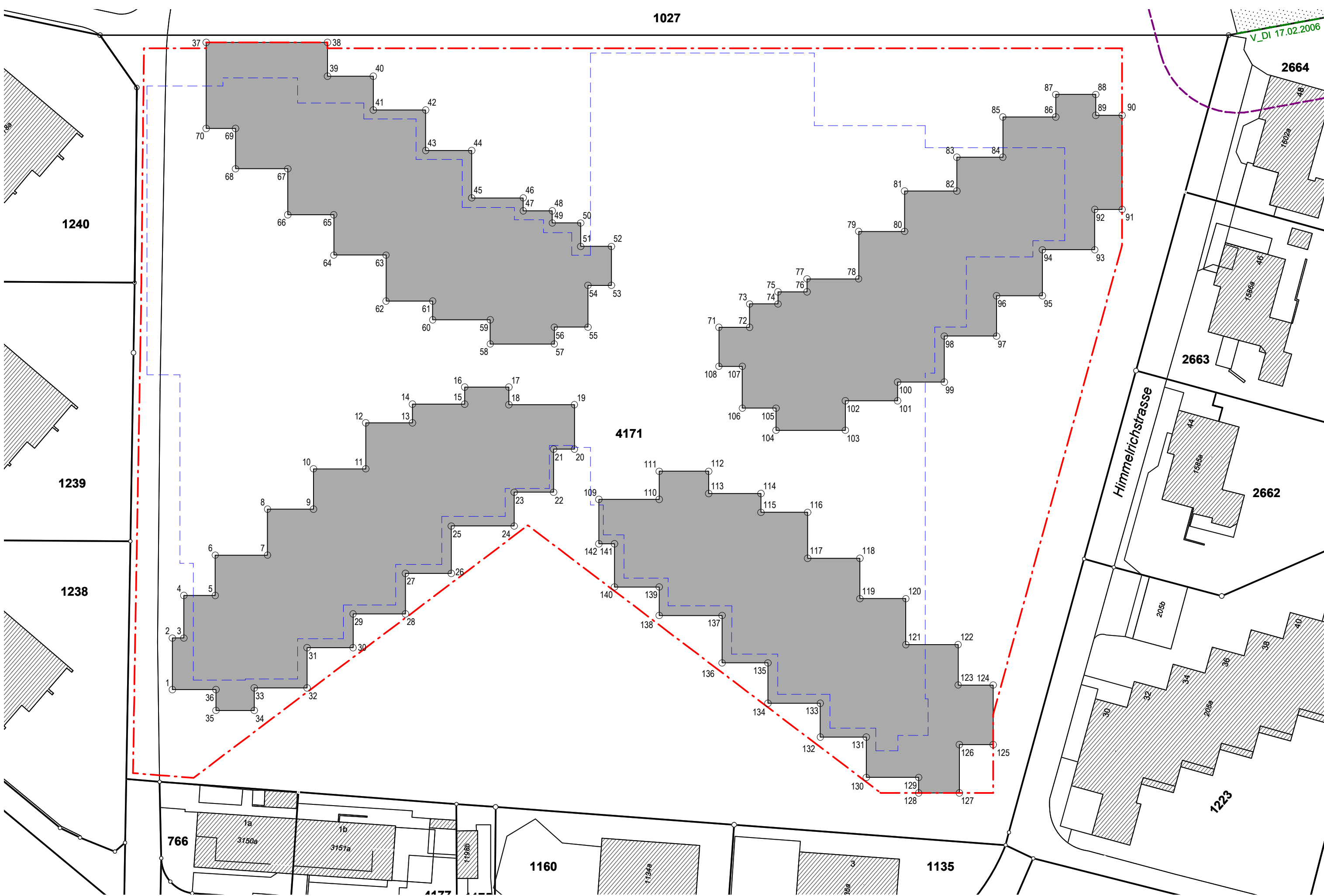
Schnitt C-C

Schnitt D-D

Situation Bebauungsplan



Definition der Baubereiche / Situation Baulinienplan



Bestimmungen Zweck

- Der Bebauungsplan Vogelwinkel schafft die planungsrechtliche Voraussetzung zur Realisierung eines im Wettbewerbsverfahren ermittelten Projekts. Insbesondere bezweckt der Bebauungsplan:
 - die besonders gute und flächensparende Integration einer neuen Wohnüberbauung in die bauliche und landschaftliche Umgebung;
 - eine sorgfältige Verzahnung von Siedlungskörper und Landschaft
 - die Gewährleistung sehr hoher ortsbaulicher, architektonischen und aussernäumlichen Qualitäten
 - die Erstellung eines attraktiven Quartierfreiraums;
 - die Sicherstellung einer flächensparenden Erschliessung;
 - die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum

Bestandteile

- Der Bebauungsplan setzt sich aus dem Situationsplan im Massstab 1:500 und den nachstehenden Bestimmungen zusammen.
- Das Richtprojekt Bebauung und Erschliessung vom 27.2.2015 sowie das Richtprojekt Umgebungsgestaltung vom 27.2.2015 ist für die Beurteilung der gestalterischen Qualität der Bauten, Anlagen und der Umgebung im Bewilligungsverfahren begleitend. 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 ist im Situationsplan 1:500 festgehalten.

Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Gebäude

- Oberirdische Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der durch Mantellinien begrenzten Baubereiche 1, 2, 3 und 4 erstellt werden. Die Gebäudelängen sind innerhalb der Baubereiche nicht beschränkt. Die Mantellinien gehen den Abstandsvorschriften gemäss BO und PBG vor. Oberirdisch auskragende Bauteile wie Vordächer, Erker u. dgl. dürfen die Mantellinien nicht überragen. Davon ausgenommen sind abgestützte oder 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, Liftaufbauten und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie u. dgl. Aufbauten, die innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Aussichtsschutzbereichs angeordnet sind, dürfen die festgelegten max. Höhenkoten nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind Kamine sowie Lüftungseinlassungen. Innerhalb der festgelegten Gesamthöhe ist die Geschosshöhe jeweils frei wählbar.
- Unterniveaubauten und einzelne allgemein zugängliche Kleinbauten sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Die maximale Ausdehnung der Unterniveaubauten ergibt sich aufgrund der Festlegungen im Baulinienplan.
- Die zulässigen anrechenbaren Geschossflächen (aGf) werden wie folgt auf die einzelnen Baubereiche aufgeteilt:

Baubereich 1	3'270 m ²
Baubereich 2	3'030 m ²
Baubereich 3	4'050 m ²
Baubereich 4	3'850 m ²
Total aGf	14'200 m ²
- Unter Einhaltung der gesamthaft zulässigen anrechenbaren Geschossfläche sind innerhalb des Geltungsbereichs Flächenverlagerungen zwischen den Baubereichen um bis zu 5% zulässig.

Nutzweise

- Die zulässige Nutzweise ergibt sich aufgrund von Art. 29 Abs. 1 der Bauordnung (BO).
- Es ist mindestens ein Kleinwohnungsanteil (bis und mit 3 ½ Zimmer) von 40 % zu realisieren.
- Sämtliche Wohnungen müssen für Behinderte zugänglich sein. Mindestens 75 % der Wohnungen müssen im Innern an die Bedürfnisse behinderter Personen anpassbar sein.
- Es sind auf mindestens 2'840 m² Geschossfläche preisgünstige Wohnungen zu realisieren und dauerhaft zu sichern. Davon sind mindestens die Hälfte (mindestens 1'420 m²) im Sinne des kantonalen Wohnraumförderungsgesetzes und der Rest nach dem Modell der Kostenmiete zu realisieren.

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.
- Das oberste Geschoss ist als Vollgeschoss auszubilden. Es sind nur Flachdächer zulässig. Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen und dürfen nicht als Terrassen genutzt werden.
- Die Umgebung ist gemäss Situationsplan in drei Bereiche zu gliedern, die folgende Anforderungen zu erfüllen haben:
 - Öffentlicher Quartierfreiraum: Der öffentliche Quartierfreiraum hat mindestens eine Fläche von 530 m² aufzuweisen. Das Baugebuch zum öffentlichen Quartierfreiraum ist zusammen mit einer Baueingabe für den Baubereich 1 einzureichen. Die Erstellung des öffentlichen Quartierfreiraums hat vor Bezug der letzten Bauteile zu erfolgen. Die Projektierung und Realisierung hat durch eine qualifizierte Fachperson zu erfolgen. Es sind attraktive Spielflächen sowie ein gedeckelter Unterstand zu erstellen. Der Gemeinde ist mit dem ersten Bauprojekt der Nachweis zu erbringen, dass der Unterhalt und die Finanzierung durch die Privaten sichergestellt sind.
 - Übergangsbereich Landwirtschaftszone: Die Bepflanzung und der Terrainverlauf sind so zu wählen, dass der Übergang zur Landwirtschaftszone möglichst natürlich in Erscheinung tritt. Für die Begrünung des Übergangsbereichs sind einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Hecken und Sichtschutzwände sind nicht zulässig.
 - Allgemeine Freifläche: Es ist ein zusammenhängender Freiraum sicherzustellen.
- Für die Ausgestaltung der Bereiche ist das Richtprojekt Umgebungsgestaltung vom 27.2.2015 begleitend. Sämtliche Umgebungsbereiche sind für die Bewohner allgemein zugänglich zu halten. Privat genutzte Aussenbereiche sind nicht zulässig.
- An schematisch bezeichneter Lage sind Bäume zu pflanzen. Für Bäume im Bereich von Unterniveaubauten ist ein genügend grosser Wurzelraum zu gewährleisten. Bei der Umgebungsgestaltung der Freiräume sind standortgerechte und einheimische Arten zu verwenden.

Erschliessung

- Es dürfen maximal 150 Parkplätze für Bewohner und Besucher erstellt werden. Sämtliche Parkplätze für Bewohner sowie ein Teil der Besucherparkplätze sind in einer unterirdischen Einstellhalle zweckmässig zusammenzufassen. Innerhalb der bezeichneten Erschliessungsfläche sind maximal 9 oberirdische Besucherparkplätze zulässig. Diese sind gut in den Aussenraum zu integrieren. Es sind insgesamt 20 Besucherparkplätze vorzusehen.
- Pro Zimmer ist mindestens ein Abstellplatz für Fahrräder (inkl. Mofas und Motorräder) zu erstellen. Mindestens 15 % der Abstellplätze sind witterungsgeschützt in der Nähe der Hausgänge anzuordnen. Die übrigen Abstellplätze sind witterungsgeschützt an gut zugänglichen Lagen oder in den Untergeschossen zu realisieren.
- Die Zu- und Wegfahrt zur unterirdischen Einstellhalle hat an schematisch bezeichneter Lage zu erfolgen. Die Tiefgaragenzufahrt ist zusammen mit einem platzartigen Wendebereich gut in die Umgebung zu integrieren. Der Wendeplatz ist so zu dimensionieren, dass dieser den Anforderungen von Kehrichtfahrzeugen genügt.
- An schematisch bezeichneter Lage ist eine Entsorgungsstelle mit Unterflurcontainern zu errichten.
- Im Bereich des Quartierfreiraums ist der Raum für eine Notzufahrt zu sichern. Die Notzufahrt ist so auszugestalten, dass diese den Anforderungen von Löschfahrzeugen genügt. Nach Möglichkeit ist die Zufahrt mit dem Fusswegnetz zu kombinieren.

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

- Wo der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, sind die Vorschriften der jeweils gültigen Bauordnung und des Zonenplans der Gemeinde Baar massgebend.
- Der Gemeinderat kann im Sinne von § 31 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (v PBG) Ausnahmen von den Festlegungen des Bebauungsplans gestatten. Bei Änderungen des Zonenplanes und/oder der Bauordnung ist der Bebauungsplan zu überprüfen.
- Der Bebauungsplan Vogelwinkel tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.