



Einfacher Bebauungsplan Schneitstrasse - 17/19 -

1:500

Plan Nr.: 0328-1.EBP

Datum : 06.08.2020

Grundeigentümer GS Nm. 62, 65, 69 :

Baar, 06.08.2020

1. Öffentliche Auflage im Rathaus Oberägeri

vom 14.08.2020 bis 14.09.2020

Publiziert im Amtsblatt Nr.: 33 + 34

Bescheinigt von der Abteilung Bau und Sicherheit :

Vom Gemeinderat beschlossen am: 16.10.2020

Der Gemeindepräsident :

Der Gemeindevizepräsident :

2. Öffentliche Auflage im Rathaus Oberägeri

vom 27.11.2020 bis

Publiziert im Amtsblatt Nr.: 48

Bescheinigt von der Abteilung Bau und Sicherheit :



Bestimmungen

- Zweck**
- Der Einfache Bebauungsplan Schneitstrasse 17/19 bezweckt :
 - die Sicherung einer ortsplanerisch hochwertigen Siedlungs-Struktureingliederung.
 - die Erschliessung an den öffentlichen Fuss- und Fahrverkehr.
 - eine hohe Qualität der Frei- und Aufenthaltsräume sowie die Gewährleistung der Zusammenführung von Umgebungsflächen zu zusammenhängenden Aussenräumen.
 - privatrechtliche Vereinbarungen mit öffentlichem Recht (Einfacher Bebauungsplan) zu ersetzen oder zu ergänzen.
- Bestandteile**
- Der Einfache Bebauungsplan setzt sich aus dem Situationsplan im Masstab 1:500 und den nachfolgenden Bestimmungen zusammen.
- Geltungsbereich**
- Der Bebauungsperimeter umfasst die Grundstücke GS Nm. 62 und 65 unter Zuführung der Ausnützung von Grundstück GS Nr. 69.
- Bebauung**
- Die Ausnützung bei **W2b / 0.4** plus 20% Bonus gem. § 32 PBG wird auf **AZ = 0.48** festgelegt. Für die in Punkt 3 aufgeführte übertragene Ausnützung zu Lasten Grundstück GS Nr. 69 wird kein Anspruch auf einen Ausnützungsbonus geltend gemacht.
 - Hochbauten dürfen nur in dem dafür bezeichneten Baubereich erstellt werden. Ausnahme bilden Untergeschosse und Sammelgaragen, bergseitig gelegene Keller und Korridore, Infrastrukturelemente sowie Unterniveau- und Kleinbauten wie Velo-, Abstell- und Aufenthaltsräume. Es sind nur Flachdächer zulässig.
 - Das Richtprojekt vom 06.08.2020 ist für die Beurteilung der kubischen Gliederung und der gestalterischen Qualität der Bauten und Anlagen sowie der Umgebung begleitend. Vom Richtprojekt darf vorbehaltlich der Bestimmungen des Einfachen Bebauungsplans sowie des übergeordneten Rechts abgewichen werden, sofern zumindest eine gleichwertige Lösung erzielt wird.
 - Für die Baubereiche gelten die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung sowie der übergeordneten Gesetzgebung, wo dieser Sondernutzungsplan keine abweichende Festlegungen und Weisungen festhält.
 - Abweichende Bestimmungen werden im Rahmen der Sondernutzungsplanung wie folgt geltend gemacht :

Baubereich	Vollgeschoss	Zulässigkeit Attika	Ausnützungsziffer (exkl. GS Nr. 69)
A	2	JA	0.48
 - Abstände dürfen unter Vorbehalt feuerpolizeilicher Vorschriften bebauungsintern reduziert werden
- Nutzung**
- Es sind Wohnräume und gem. § 27 BO nicht störende Gewerbe und Dienstleistungen zulässig.
- Erschliessung**
- Die Grundstückzufahrt erfolgt ab Schneitstrasse am östlichen Parzellenende. Am Einmündungspunkt ist bei einspuriger Ausbildung der Zufahrtsrampe in die Tiefgarage eine Spurverbreiterung als Stellbereich für wartende Fahrzeuge vorzusehen.
 - Das Parkierungsangebot für Anwohner ist in einer gemeinsamen unterirdischen Sammelgarage vorzusehen. Oberirdisch sind nur Besucherparkplätze zulässig. Diese sind in die Umgebungsgestaltung einzubinden.
 - Die Not- und Servicezufahrt wird durch die Schneitstrasse gesichert. Sie ist den Richtlinien für Feuerwehrezufahrten entsprechend zu gewährleisten.
- Umgebung**
- Der Freiraumbereich zwischen Baufeld und Zufahrtsweg Tiefgarage ist als allgemeiner Aussenraum mit Spiel- und Aktivflächen auszubilden und zu gestalten.
 - Begrünte Flächen sind naturnah zu gestalten, insofern sie nicht als Spielflächen dienen. Es sind nach Möglichkeit standortgerechte, einheimische Pflanzen zu verwenden.
- Entsorgung**
- Die Entwässerung ist im Trennsystem zu fassen und auf Höhe Berghaldenweg den entsprechenden Sammelleitungen zuzuführen. Meteorwasser ist über angemessene Retentionsmassnahmen zu führen.
 - Abfall- und Grüncontainer sind an bezeichneter Stelle vorzusehen.
- Energie und Umwelt**
- Auf dem Flachdach über dem Attikageschoss ist eine Photovoltaikanlage vorzusehen. Darüber hinaus sind nur technisch bedingte Aufbauten zulässig. Wo immer möglich ist das Flachdach zu begrünen.
- Schlussbestimmungen**
- Dieser Sondernutzungsplan ist auf allfällige Änderungen in der Bauordnung und übergeordneten Gesetzgebung anzupassen.



Legende

- Verbindlicher Inhalt**
- Perimeter
- Geltungsbereich
- Baubereiche**
- A** Baubereich für Hauptgebäude und Bezeichnung
- Grün- und Freiräume**
- Begrünter Freiraum
- Möblierte Aufenthalts- und Spielflächen / Spielplatz
Lage Schematisch
- Bäume / Sträucher
Lage und Anzahl Schematisch
- Erschliessung**
- Erschliessungsfläche, Hartbelag
- Zu- und Wegfahrt Einstellhalle
Lage Schematisch
- Besucher- und Kundenparkplätze, Unversiegelt
Lage Schematisch
- Fusswege Quartierintern
Lage Schematisch
- Feuerwehr Stellbereich
Lage Schematisch
- Abfall- und Grünabfallentsorgungsstellen
Lage Schematisch
- Informativer Inhalt**
- Assek.Nr. Bestehende Gebäude
- Baulinie
- Untergeschoss und Sammelgarage
Lage Schematisch
- Fusswege Öffentlich (ausserhalb Geltungsbereich)
Lage Schematisch
- Ausnützungsübertragung