

# Einfacher Bebauungsplan Aberenrain

1:500

Abteilung Planung / Bau, den 26. SEP. 2024

Der Abteilungsleiter:

Öffentliche Auflage im Erdgeschoss Rathausstrasse 6 vom 3.1.2024 bis 31.12.2024

Bescheinigt Abteilung Planung / Bau:

Vom Gemeinderat beschlossen am: 21. JAN. 2025

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiberin:

Datum: 4. September 2024

## Bestimmungen

- Ziff. 1 Zweck**  
Der einfache Bebauungsplan Aberenrain bezweckt im Sinne von § 32 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zug insbesondere:
- die Realisierung von vier Wohnhäusern von besonders guter architektonischer Gestaltung;
  - die Schaffung eines attraktiven Freiraums, welcher eine besonders gute Gestaltung aufweist;
  - die besonders gute städtebauliche Einordnung ins Siedlungs- und Landschaftsbild.
- Ziff. 2 Bestandteile**  
1. Der einfache Bebauungsplan besteht aus dem Situationsplan, den informativen Schnitten A-A' und B-B' und den Bestimmungen.  
2. Das Richtprojekt vom 28.07.2023 ist für die Beurteilung der kubischen Gliederung und der gestalterischen Qualität der Bauten, Anlagen sowie der Bewilligungsverfahren begleitend. Bauprojekte müssen mindestens die Qualität des Richtprojekts erreichen. 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.
- Ziff. 3 Geltungsbereich**  
Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans umfasst den in der Bauzone liegenden Teilbereich des Grundstücks GS Nr. 2126 der Gemeinde Baar und ist im Situationsplan 1:500 festgehalten.
- Ziff. 4 Bebauung**  
1. Oberirdische Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der Baubereiche für Hauptgebäude A, B, C und D erstellt werden. Lage, äussere maximale Abmessungen sowie Gebäudeabstände der oberirdischen Hauptgebäude ergeben sich aus den festgelegten Baubereichen. Balkone, Sitzplätze und Terrassen dürfen im Ausmass des Richtprojekts in den dafür vorgesehenen Baubereichen erstellt werden.  
2. Für die Höhenlage der Erdgeschosse sind die im Situationsplan festgelegten Höhenkoten massgebend.  
3. Für die Baubereiche für Hauptgebäude A, B, C und D sind die im Situationsplan festgelegten maximalen Höhenkoten (in m ü. M.) für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion im Sinne von § 31 der Verordnung des Planungs- und Baugesetzes einzuhalten. Kein Bauteil darf diese Höhenkoten überschreiten. Davon ausgenommen sind einzelne technisch bedingte Aufbauten wie Kamine und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie u. dgl. Die Dachaufbauten sind zusammenzufassen, zentral anzuordnen, dezent zu gestalten und mindestens um das Mass ihrer Höhe von der Fassade zurückzusetzen. Das Erstellen von Anlagen zur Wärmerückgewinnung, Lüftungs- und Klimageräten sowie eingehausten Dachausstiegen auf den Dachflächen ist nicht zulässig.  
4. Die Tiefgarage darf nur im Baubereich für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten erstellt werden.  
5. Einzelne Kleinbauten sind ausserhalb der Baubereiche zulässig. Sie sind gut zu gestalten in die Umgebung einzupassen.
- Ziff. 5 Gestaltung**  
Alle Bauten, Anlagen und begrünte Aussenräume sind sowohl für sich als auch in Bezug zu ihrer baulichen und landschaftlichen Umgebung besonders gut zu gestalten und einzuordnen. Für die Überbauung gilt:
- die Gebäude haben sich bezüglich Fassadengestaltung, Materialisierung und Farbgebung besonders gut in das bauliche Umfeld zu integrieren;
  - es sind nur Flachdächer zulässig. Die Flachdächer sind ökologisch wertvoll und extensiv zu begrünen. Dies gilt auch im Bereich der zur energetischen Nutzung von Sonnenenergie verwendeten Dachflächen.

- Ziff. 6 Nutzung**  
Das zonenkonforme Nutzungsmass darf gemäss § 32<sup>bis</sup> Abs. 3 PBG um maximal 20 % erhöht werden.
- Ziff. 7 Freiraum**  
1. An schematisch bezeichneter Lage sind ein Hochstammbaum sowie Gehölze zu pflanzen. Bei der Umgebungsgestaltung der Freiräume sind standortgerechte und grundsätzlich einheimische Arten zu verwenden.  
2. An schematisch abgegrenzter Lage sind Hofbereiche zu erstellen. Die Hofbereiche bilden einen zum entsprechenden Hauptgebäude gehörenden Freiraum.

- Ziff. 8 Erschliessung**  
1. Die Arealzufahrt hat an bezeichneter Stelle ab der Strasse Aberenrain zu erfolgen.  
2. Die Zu- und Wegfahrt der gemeinsamen unterirdischen Tiefgarage hat an schematisch bezeichneter Lage zu erfolgen. Die Tiefgaragenzufahrt ist zusammen mit einem platzartigen Umschlagplatz gut in die Umgebung zu integrieren.  
3. Es sind maximal 12 unterirdische Parkfelder für Bewohnende und Besuchende zulässig. Aussenparkfelder sind nicht zulässig.  
4. An den im Situationsplan bezeichnen Stellen sind für Bewohnende und Besuchende genügend abschliessbare und gedeckte Veloabstellplätze zu erstellen. Die Bedarfsermittlung richtet sich nach der Norm VSS 40 065.
- Ziff. 9 Ver- und Entsorgung**  
1. Im Situationsplan bezeichneten Bereich für Retentionsmassnahmen sind Massnahmen zur Retention und Ableitung von Oberflächenwasser umzusetzen. Die Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.  
2. An der im Situationsplan bezeichneten Stelle ist eine gemeinsame Entsorgungsstelle einzurichten.
- Ziff. 10 Schlussbestimmungen**  
1. Wo der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, sind die Vorschriften der jeweils gültigen Bauordnung und des Zonenplans der Gemeinde Baar sowie des übergeordneten Rechts massgebend.  
2. Der einfache Bebauungsplan Aberenrain wird mit der Rechtskraft des gemeinderätlichen Festsetzungsbeschlusses verbindlich.

| Planinformationen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |          |                                                                                                 |    |             |    |         |        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-------------|----|---------|--------|
| Auftrag:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | P2305-01 | Kontrolliert:                                                                                   | LS | Gezeichnet: | Kö | Grösse: | 115/30 |
| Plangrundlage: Digitale Vermessungsdaten, GIS Zug, 24.08.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |          |                                                                                                 |    |             |    |         |        |
| Plotfile:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |          | P:\p_2305_Baar\01_Einfacher Bebauungsplan Aberenrain\baar_bebauungsplan_aberenrain_plotfile.dwg |    |             |    |         |        |
| <div><div><div>R+K</div><div>Die Raumplaner.</div></div><div><div>R+K</div><div>Raumplanung AG</div></div><div><div>Poststrasse 4</div><div>8808 Pfäffikon SZ</div><div>T 055 415 00 15</div></div><div><div>Im Aeuli 3</div><div>7304 Malenfeld GR</div><div>T 081 302 75 80</div></div><div><div>Oberalpstrasse 81</div><div>6490 Andermatt UR</div><div>T 041 887 00 27</div></div><div><div>info@rkplaner.ch</div><div>www.rkplaner.ch</div></div></div> |          |                                                                                                 |    |             |    |         |        |

## Beschlussinhalt Bebauungsplan

### Perimeter



Geltungsbereich (Signatur ausserhalb)

### Bebauung

