

Einfacher Bebauungsplan Areal Langgasse

1:500

Abteilung Planung / Bau, den 22. September 2020

Der Abteilungsleiter:

René Strehler

Vom Gemeinderat verabschiedet am 22. September 2020

Der Gemeindepräsident:

Walter Lipp

Die Gemeindeschreiberin:

Andrea Bertolosi

Öffentliche Auflage im Erdgeschoss Rathausstrasse 6 vom 25. Sept. bis 26. Okt. 2020

Bescheinigt Abteilung Planung / Bau

Vom Gemeinderat beschlossen am 10.11.2020

Der Gemeindepräsident:

W. Lipp

Die Gemeindeschreiberin:

A. Bertolosi

Datum: 29. Oktober 2020

Verbindlicher Inhalt

- Geltungsbereich
- Baubereich für Hauptgebäude mit Bezeichnung
- Baubereich für Kleinbaute (Abgrenzung schematisch)
- Baubereich für Balkone
- Erschliessungsflächen (Abgrenzung schematisch)
- Begrünte Freiflächen (Abgrenzung schematisch)
- Bäume, Sträucher/Stauden (Lage und Anzahl schematisch)
- Interne Fusswege
- Feuerwehr- und allgemeine Notzufahrt
- Retentionsmassnahmen (Abgrenzung schematisch)
- Spielflächen (Abgrenzung schematisch)
- Oberirdische Veloabstellplätze (Abgrenzung schematisch)
- Oberirdische Besucher-/Kundenparkplätze für den Geltungsbereich (Abgrenzung schematisch)
- Oberirdische Besucherparkplätze für Nachbarsgrundstück GS Nr. 419 (Abgrenzung schematisch)
- Entsorgungsstelle (Lage schematisch)
- Arealzufahrt
- Zu- und Wegfahrt Tiefgarage

Informativer Inhalt

- Bestehende Gebäude
- Geplante Gebäude
- Grundstücksgrenzen
- Abmessungen Richtprojekt Hochbau
- Abmessungen Richtprojekt Tiefgarage / Untergeschosse
- Genehmigte Baulinie

Situationsplan



Bestimmungen

- ### Zweck
- Der einfache Bebauungsplan Areal Langgasse bezweckt im Sinne von § 32 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, gültige Fassung ab 1. Juli 2019) des Kantons Zug und von § 6 der Bauordnung Baar vom 5. Juni 2005 (BO) insbesondere:
 - die bestehende Arealbebauung gemäss der gesetzlichen Vorgaben (§ 71 PBG) in einen einfachen Bebauungsplan gemäss § 32^{Bis} PBG zu überführen;
 - eine gute bauliche und freiräumliche Entwicklung auf dem zentralgelegenen Areal zu ermöglichen;
 - die Erstellung einer gemeinschaftlichen Tiefgarage mit Anschlussmöglichkeiten für das benachbarte Grundstück GS Nr. 419 zu sichern
- ### Bestandteile
- Der einfache Bebauungsplan besteht aus dem Situationsplan im Massstab 1:500 und den Bestimmungen.
 - Das Richtprojekt vom 14. April 2020 ist für die Beurteilung der kubischen Gliederung und 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 eine mindestens gleichwertige und überzeugende Lösung erzielt wird.
- ### Geltungsbereich
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Situationsplan festgehalten.
- ### Bebauung
- Lage sowie Grenz- und Gebäudeabstände von neuen oberirdischen Hauptgebäuden ergeben sich aus den festgelegten Baubereichen. Vorspringende Gebäudeteile wie Vordächer, Erker und dergleichen dürfen den Baubereich nicht überragen. Davon ausgenommen sind Balkone, welche in den Baubereichen für Balkone über den Baubereich für Hauptgebäude hinausragen dürfen.
 - Unterirdische Bauten sowie Unterniveaubauten sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.
 - Kleinbauten dürfen nur im vorgesehenen Bereich erstellt werden. Davon ausgenommen sind gestalterisch gut integrierte, gedeckte Veloabstellplätze sowie Zugänge zur Tiefgarage.
 - In den Baubereichen für Hauptgebäude sind max. 4 Vollgeschosse und ein Attikageschoss zulässig.
 - Im Baubereich B gilt eine maximale Gebäudelänge von 60 m.
 - Das zonenkonforme Nutzungsmass darf gemäss § 32 Abs. 3 PBG um maximal 20 % erhöht werden.
 - Bauten, Anlagen sowie Grün- und Freiräume sind sowohl für sich als auch im Gesamtzusammenhang besonders gut zu gestalten.
 - Es sind nur Flachdächer zulässig. Abgesehen von den Bereichen mit Solaranlagen sind sie extensiv zu begrünen. Dachaufbauten sind auf ein Minimum zu begrenzen, zentral anzuordnen und gegenüber der Fassade um mindestens ihre Eigenhöhe zurück zu rücken. Neben technisch bedingten Aufbauten und Anlagen sind auf den Dächern lediglich Solaranlagen zulässig.
- ### Freiraum
- Entlang der Langgasse ist eine Baumreihe zu erstellen.
 - Sämtliche Flächen des Freiraums, die nicht der Erschliessung dienen, sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. 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.
 - Meteorwasser ist innerhalb des Geltungsbereichs zu versickern. Es gilt das Trennsystem.
 - Die Spielflächen haben mind. 15 % der für das Wohnen anzurechnenden Geschossfläche zu betragen und sind kindgerecht zu gestalten und auszustatten.
- ### Erschliessung
- Die Erschliessung erfolgt an bezeichneter Stelle ab der Schutzelgrasse.
 - Der Zugang zum Nachbarsgrundstück GS Nr. 419 ist als Notzufahrt sowie für Fussgänger und Velofahrer im Grundbuch zu sichern.
 - Im Geltungsbereich ist eine Tiefgaragenzufahrt gemäss Eintrag im Situationsplan zulässig, die über den Geltungsbereich hinaus auch der Erschliessung der Nachbarsgrundstücke GS Nr. 419 sowie GS Nrn. 420 und 421 (max. 6 Parkplätze) dient.
 - Oberirdisch sind maximal 25 Besucher- und Kundenparkplätze für den Geltungsbereich und 5 Besucherparkplätze für das Nachbarsgrundstück GS Nr. 419 in den hierfür im Plan vorgesehenen Bereichen zulässig. Es ist ein sickerfähiger Belag zu verwenden.
 - Bei Wohnnutzungen ist ein Veloabstellplatz pro Zimmer zu realisieren. Bei Gewerbenutzungen richtet sich der Bedarf an Veloabstellplätzen gemäss VSS-Normen.1/3 der gesamthalt erforderlichen Veloabstellplätze sind oberirdisch, witterungsgeschützt und in der Nähe der Hauszugänge anzuordnen. Im Aussenraum sind Veloabstellplätze nur an den schematisch bezeichneten Lagen erlaubt.
 - An den bezeichneten Stellen sind Fusswege zu errichten.
 - An bezeichneter Stelle ist eine Entsorgungsstelle mit Unterflurcontainer zu errichten.
- ### Schlussbestimmungen
- Die Bestandsbauten Assek.-Nr. 3338a und 3340a können angemessen erweitert, umgebaut und in ihrem Zweck teilweise geändert werden, sofern dadurch nicht weiter vom geltenden Recht abgewichen wird. Bei Anpassungen, welche das in § 72 PBG zulässige Mass übersteigen, muss der Bebauungsplan revidiert werden.
 - Erste Baugesuche für Hauptgebäude haben mindestens einen gesamten Baubereich zu umfassen.
 - Wo der einfache Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, sind die Vorschriften – unter Berücksichtigung von höherrangigem Recht – der jeweils gültigen Bauordnung und des Zonenplans der Gemeinde Baar massgebend.
 - Bei Baugesuchen ist jeweils die Berechnung der anrechenbaren Geschossfläche sowie der Parkplätze für sämtliche Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs des einfachen Bebauungsplans nachzuweisen.
 - Der einfache Bebauungsplan Areal Langgasse wird mit der Rechtskraft des gemeinderätlichen Festsetzungsbeschlusses verbindlich.