

EINFACHER BEBAUUNGSPLAN
Baarermatt-Allreal

Situationsplan 1:500

Abteilung Planung / Bau, den 26. OKT. 2023

Der Abteilungsleiter:

Vom Gemeinderat verabschiedet am 17. DEZ. 2023

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindegemeinschaft:

Öffentliche Auflage im Erdgeschoss Rathausstrasse 6 vom 04. JAN. 2024 – 02. FEB. 2024

Bescheinigt Abteilung Planung / Bau:

Vom Gemeinderat beschlossen am 20. AUG. 2024

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindegemeinschaft:

BESCHLUSSINHALT BEBAUUNGSPLAN

PERIMETER		
--- --	Geltungsbereich (Signatur ausserhalb)	Ziff. 3
BEBAUUNG		
A	Baubereiche für Hauptgebäude mit Mantellinie, Bezeichnung und Geschosszahl	Ziff. 4.1
E	Baubereich für feuerpolizeiliche Einrichtungen u.dgl.	Ziff. 4.2
1	Koordinaten zur Definition der Baubereiche	
	Bereich für unterirdische Bauten und Unterebenebauten ausserhalb der Baubereiche	Ziff. 4.4
FREIRAUM UND UMWELT		
	Chaussierte Umgebungsflächen (Abgrenzung schematisch)	Ziff. 5.4
	Freiflächen (Abgrenzung schematisch)	Ziff. 5.4
	Naturnahe Umgebungsflächen (Abgrenzung schematisch)	Ziff. 5.5
	Baum neu (Lage und Anzahl schematisch)	Ziff. 5.3
	Feuchtbiotop (Lage schematisch)	Ziff. 5.5
ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG		
	Arealzu- und wegfahrt (Lage schematisch)	Ziff. 6.1
	Erschliessungsfläche (Abgrenzung schematisch)	Ziff. 6.2
	Arealinterne Wohnasse (Abgrenzung schematisch)	Ziff. 6.3
	Arealinterner Fussweg (Lage schematisch)	Ziff. 6.7
	Ein- und Ausfahrt Parkhaus (Lage schematisch)	Ziff. 6.6
	Oberirdische Parkierung (Abgrenzung schematisch)	Ziff. 6.6
	Veloabstellplätze (Kurzzeitabstellplätze, Lage schematisch)	Ziff. 6.8
	Entsorgung (Unterflurcontainer)	Ziff. 6.9

INFORMATIVER INHALT BEBAUUNGSPLAN

	Richtprojekt Bebauung
	Bestehende Bauten
	Abbruch
	Wald
	Baum bestehend
	Grienbach offen
	Öffentlicher Fussweg ausserhalb des Perimeters
	Kommunale Waldabstandslinie
	Spezialbaulinie Gewässer (in separatem Verfahren zu beschliessen)
	Hochwasserentlastungskanal



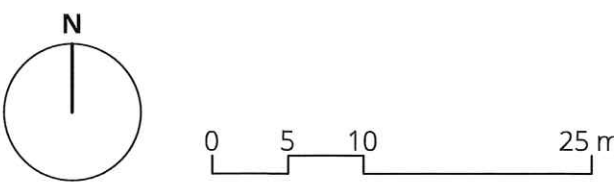
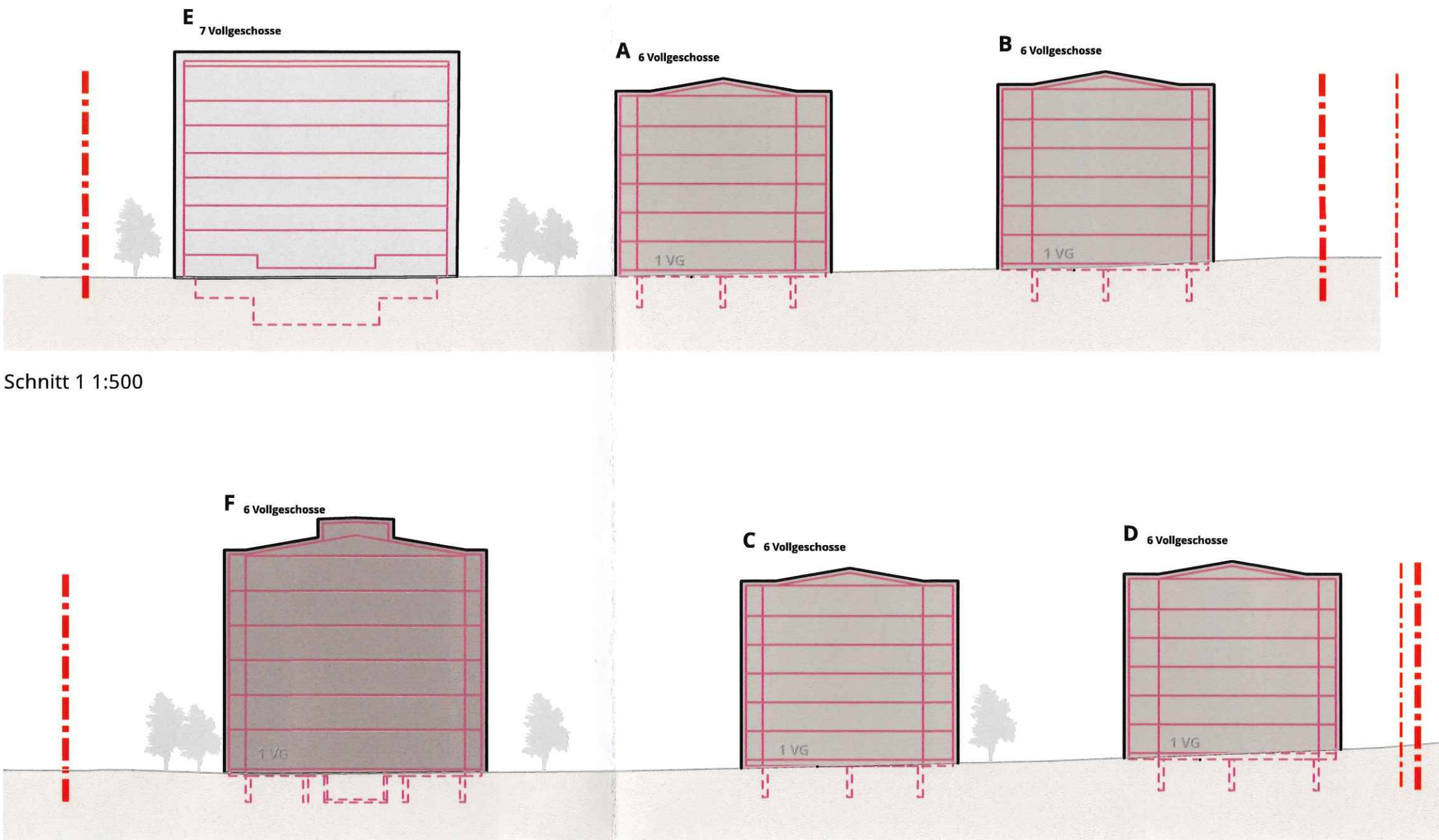
KOORDINATENLISTE

Nr.	Ost	Nord
1	2682644.270	1226200.361
2	2682654.669	1226206.135
3	2682680.350	1226150.815
4	2682659.952	1226145.041
5	2682681.305	1226210.332
6	2682701.220	1226215.977
7	2682711.788	1226178.696
8	2682691.873	1226173.050
9	2682666.262	1226141.845
10	2682686.659	1226147.627
11	2682697.226	1226110.346
12	2682676.830	1226104.564
13	2682698.047	1226170.336
14	2682718.444	1226176.118
15	2682734.125	1226120.797
16	2682713.729	1226115.016

Nr.	Ost	Nord
17	2682603.359	1226184.860
18	2682630.160	1226192.434
19	2682636.142	1226171.263
20	2682609.342	1226163.689
21	2682632.701	1226192.634
22	2682638.412	1226172.426

Nr.	Ost	Nord
23	2682610.166	1226148.728
24	2682635.180	1226155.819
25	2682651.707	1226097.516
26	2682626.693	1226090.425

SNITTTE
(INFORMATIVER INHALT)



Bearbeitung: Megan Egger
Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.

Grundlagedaten
Ämtliche Vermessung: Zug Map vom 29. Januar 2023

Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der ämtlichen Vermessung bestimmt. Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung. Ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.

BESTIMMUNGEN

- Ziffer 1 Zweck**
Der einfache Bebauungsplan Baarermatt-Allreal bezweckt im Sinne von § 32 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zug (PBG) insbesondere:
- die Realisierung einer besonders gut gestalteten Überbauung mit vier Wohnhäusern, einem Geschäftshaus und einem Parkhaus (Mobilitätsturm), die nach den Grundsätzen der nachhaltigen Bauweise mit möglichst geringem CO₂-Einsatz konzipiert ist;
 - die Schaffung von besonders gut gestalteten Freiräumen, die sich in Nutzung und Gestaltung unterscheiden sowie ökologische Ausgleichsflächen und Vielfalt bieten;
 - die Ermöglichung einer nachhaltigen und verkehrsmässigen Arealnutzung mit reduziertem Parkplatzangebot, das grossmehrfach in einem flächeneffizienten Parkhaus (Mobilitätsturm) zusammengefasst wird, womit die Unterbauung der Freiräume auf dem Areal minimiert wird.
- Ziffer 2 Bestandteile**
1. Der einfache Bebauungsplan besteht aus dem Situationsplan, den Bestimmungen und den informativen Schnitten 1 und 2.
2. Das Richtprojekt Bebauungsplan Baarermatte vom 27.3.2023 ist für die Gestaltung der Bauten (Stellung, kubische Gliederung, Geschossigkeit und architektonischer Ausdruck, usw.) und der Umgebung wegleitend. Bauprojekte müssen mindestens die Qualität des Richtprojekts erreichen. Wesentliche Abweichungen sind zulässig, wenn zumindest eine gleichwertige Gesamtqualität erreicht wird.
- Ziffer 3 Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich ist im Situationsplan festgehalten.
- Ziffer 4 Bebauung und Nutzung**
1. Lage und äussere Abmessungen der oberirdischen Hauptgebäude ergeben sich aus den festgelegten Baubereichen A, B, C, D, E und F. Arealintern gehen die Mantellinien den Abstandsvorschriften gemäss BO und V PBG vor.
2. Im Baubereich e sind feuerpolizeiliche Einrichtungen (z.B. Fluchttreppen) erlaubt.
3. Die zonenkonforme Grundnutzung darf um 20 % erhöht werden. Die pro Baubereich maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse ist im Situationsplan festgelegt. Die Dachgestaltung hat gemäss Richtprojekt zu erfolgen.
4. Ausserhalb der Baubereiche sind unterirdische Bauten und Unterebenebauten nur im bezeichneten Bereich erlaubt. Einzelne besonders gut gestaltete Kleinbauten und Anbauten, namentlich für Veloabstellplätze u. dgl., sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.
5. Auf mindestens 50 % der Dachflächen sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie vorzusehen. Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Vordächer und Dachflächen witterungsgeschützter Veloabstellplätze.
6. Bauten, Anlagen sowie Grün- und Freiräume sind sowohl für sich als auch im Gesamtzusammenhang gemäss § 32^{ter} Abs. 2 PBG besonders gut zu gestalten.
7. Der zonenkonforme Gewerbeanteil darf im Baubereich F zusammengefasst werden. Im Baubereich E ist ein Parkhaus (Mobilitätsturm) erlaubt, wobei dessen Baunasse bei der Bestimmung des zonenkonformen Wohn- und Gewerbeanteils nicht zu beachten ist. Bei einer etappierten Bauweise ist der Gewerbeanteil spätestens mit der letzten Etappe zu realisieren.
- Ziffer 5 Freiraum und Umwelt**
1. Die Umgebung ist auf der Basis des Richtprojekts zu gestalten, wobei die nachfolgenden Elemente gemäss Abs. 2 bis 5 zu berücksichtigen sind.
2. Im Baubewilligungsverfahren sind die Bepflanzung, Materialisierung und Ausstattung der Freiräume im Detail nachzuweisen. Es sind standortgerechte und grundsätzlich einheimische Pflanzen zu verwenden.
3. An den schematisch bezeichneten Lagen sind Bäume zu pflanzen. Im Bereich von grosskronigen Bäumen sind keine Untergeschosse erlaubt.
4. Die bezeichneten Freiflächen sind als parkartig bepflanzte Aufenthalts- und Begegnungsräume herzurichten und zweckmässig auszustatten. Die als chaussierte Umgebungsflächen bezeichneten Bereiche sind entsprechend sicherfähig auszugestalten.
5. Für die im Situationsplan bezeichneten naturnahen Umgebungsflächen gilt:
a) die Flächen zwischen den Baubereichen A, B, C und D sind als Naturgärten oder naturnahe Umgebungsflächen auszugestalten;
b) die Fläche zur Bestockung entlang des Grienbachs ist als zusammenhängender, naturnaher Vernetzungsraum auszugestalten. Es ist ein Feuchtbiotop anzulegen.
- Ziffer 6 Erschliessung**
1. Das Areal ist an bezeichneter Stelle als Baarermatte zu erschliessen.
2. Die bezeichnete Zufahrtsstrasse dient der Zufahrt zu den Parkplätzen, der Anlieferung, der Entsorgung sowie der Notzufahrt der Baubereiche E und F.
3. Die bezeichnete arealinterne Wohnasse ist als Begegnungszone auszugestalten und darf nur zur Anlieferung und als Notzufahrt zu den Baubereichen A, B, C und D befahren werden. Die Zufahrt ist mit geeigneten Massnahmen zu beschränken.
4. Das maximal zulässige Parkplatzangebot für Autos ist gemäss der VSS-Norm zu bestimmen. Die Parkplatz-Richtwerte der VSS-Norm sind mindestens mit dem Faktor 0.75 abzumindern. Dies gilt auch für Wohnnutzungen.
5. Pro Autoabstellplatz ist mindestens 0.1 Motorradabstellplatz zu schaffen.
6. An den schematisch bezeichneten Standorten dürfen maximal 21 oberirdische Parkfelder für Besucher, Kunden oder die Anlieferung erstellt werden. Sie sind mit einem sicherfähigen Belag auszustatten. Das übrige Parkplatzangebot ist im Baubereich E in einem Parkhaus zusammenzufassen. Die Zu- und Wegfahrt zum Parkhaus hat an der schematisch bezeichneten Lage zu erfolgen.
7. Die schematisch bezeichneten arealinternen Fusswege sind für Besucher, Beschäftigte und Bewohnerschaft des Bebauungsplanperimeters bestimmt.
8. Gestützt auf die Nutzungen gemäss Richtprojekt sind als Richtgrösse mindestens 440 Veloabstellplätze zu erstellen. Diese Richtgrösse ist gestützt auf die im Baubewilligungsverfahren ausgewiesenen Nutzflächen anzupassen. Für die Abstellplätze gilt:
a) Min. 220 Langzeitabstellplätze sind im Baubereich E zu realisieren.
b) An bezeichneter Lage sind Kurzzeitabstellplätze zu erstellen. Die Abstellplätze zwischen den Baubereichen A, B, C und D sind mit einem Witterungsschutz zu versehen. Die übrigen Veloabstellplätze dürfen ohne Witterungsschutz realisiert werden.
9. An bezeichneter Lage ist eine Entsorgungsstelle mit Unterflurcontainern zu errichten.
- Ziffer 7 Schlussbestimmungen**
1. Die Überbauung kann in Etappen realisiert werden, sofern die Erschliessung und Parkierung bei jeder Etappe gewährleistet sind. Jede Etappe hat mindestens einen Baubereich samt der daran angrenzenden Umgebungsflächen zu umfassen.
2. Wo der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, sind die Vorschriften der jeweils gültigen Bauordnung und des Zonenplans der Gemeinde Baar massgebend.
3. Der einfache Bebauungsplan Baarermatt-Allreal wird mit der Rechtskraft des gemeinderätlichen Festsetzungsbeschlusses verbindlich.