

Ordentlicher Bebauungsplan
MARKTGASSE – RIGISTRASSE

M 1:500

Abteilung Planung / Bau
Baar, 18. Dezember 2023

Der Abteilungsleiter:
René Streblor

Vom Gemeinderat verabschiedet am 28. Februar 2023

Der Gemeindepräsident
Walter Lipp

Die Gemeindegeschreiberin
Andrea Bertolosi

Vorprüfung durch die kantonale Baudirektion
Zug, 8. August 2023

Der Baudirektor:
Florian Weber

1. öffentliche Auflage im Erdgeschoss Rathausstrasse 6 vom 18. JAN. 2024 – 19. FEB. 2024

Publiziert im Amtsblatt 18. JAN. 2024

Bescheinigt von der Abteilung Planung / Bau

An der Unernstimmung beschlossen am 22. SEP. 2024

Der Gemeindepräsident
W. Lipp

Die Gemeindegeschreiberin
A. Bertolosi

2. öffentliche Auflage im Erdgeschoss Rathausstrasse 6 vom 10. OKT. 2024 – 11. NOV. 2024

Publiziert im Amtsblatt 10. OKT. 2024

Bescheinigt von der Abteilung Planung / Bau

Von der Baudirektion des Kantons Zug genehmigt am: 27. FEB. 2025

KEEAS AG
Sihlstrasse 59, 8001 Zürich
044 252 85 45

www.keeas.ch

Verbindlicher Inhalt

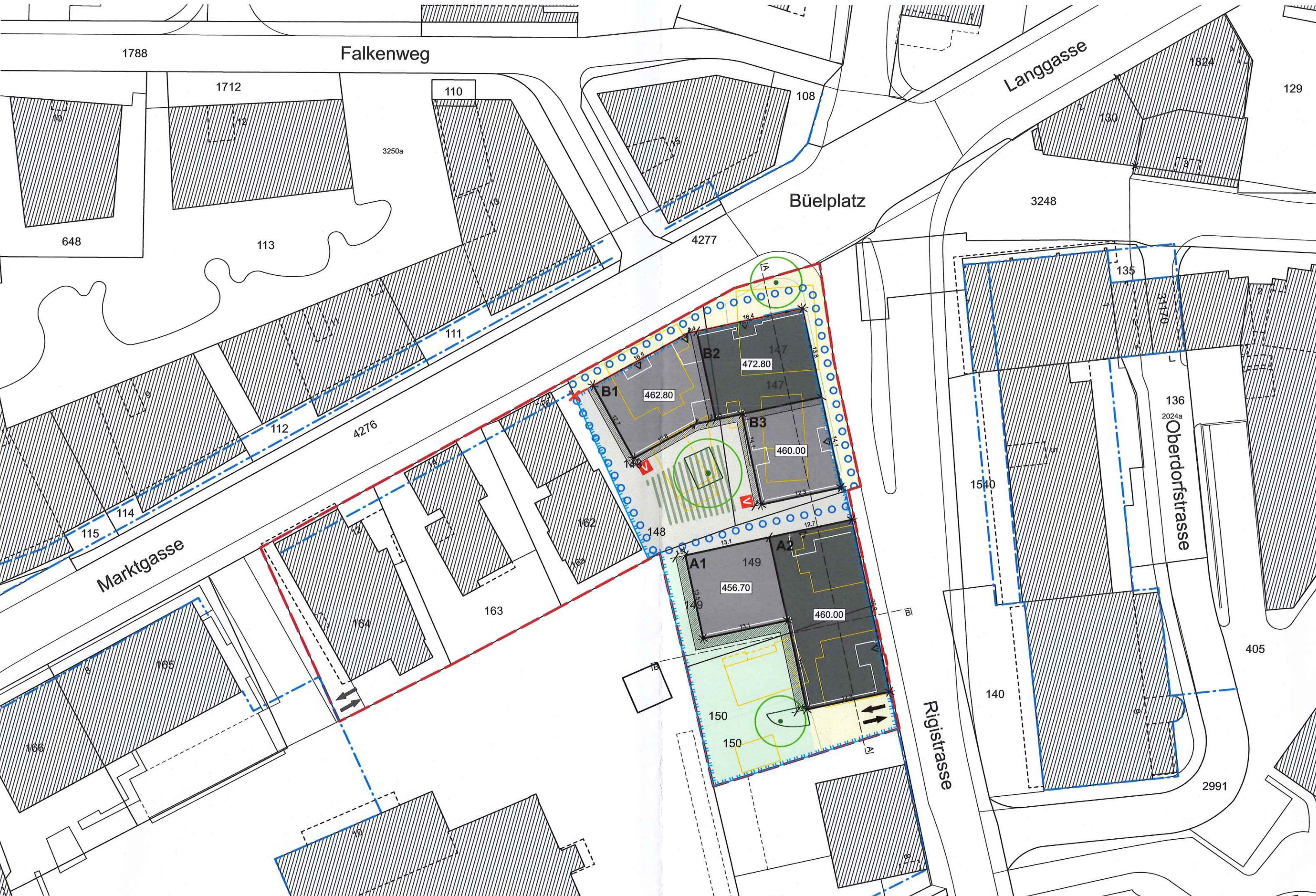
- Geltungsbereich
- Baubereiche für Hauptgebäude mit Bezeichnung
- maximale Höhenkote in m ü. M.
- Vorspringende Gebäudeteile
- Eingänge Hauptgebäude (Lage schematisch)
- Zu- und Wegfahrt Tiefgarage Baubereiche A und B (temporär)
- Unterirdische Zu- und Wegfahrt (ungefähre Lage) Tiefgarage Baubereich B (langfristig) und Grundstücke Nrn. 162, 163 und 164
- Öffentlicher Fuss- und Veloweg / Wegrecht (Lage schematisch)
- Grüner Wohnhofbereich
- Urbanner Hofbereich
- Begrünte Kiesfläche (Lage schematisch)
- Erschliessungsfläche
- Bäume (Lage schematisch)
- Veloparkierung oberirdisch (Lage schematisch)
- Verhinderung Durchfahrt für Motorfahrzeuge (Lage schematisch)
- Baubereich Untergeschoss
- Baumgrube (Lage schematisch)

Informativer Inhalt

- Bestehende Gebäude und Gebäudeteile
- Übrige befestigte Flächen
- Grundstücke
- Abzubrechende Gebäude und Gebäudeteile
- Genehmigte Baulinie
- Genehmigte Arkadenbaulinie
- Zu genehmigende Kantonale Spezialbaulinie (separates Verfahren)
- Zu genehmigende Kommunale Baulinie (separates Verfahren)
- Gebäude Richtprojekt

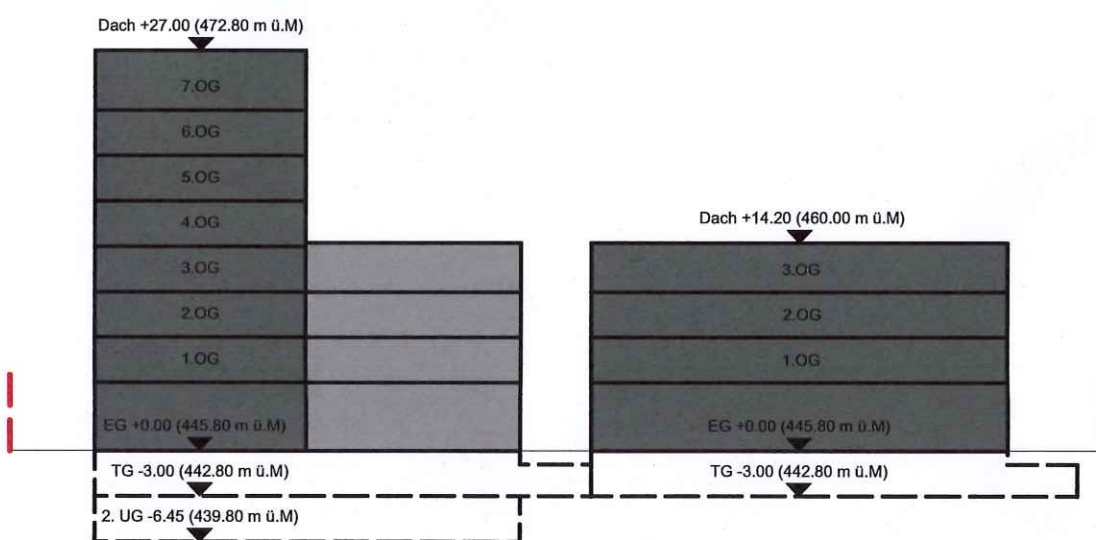
0 5 25

Situationsplan 1:500

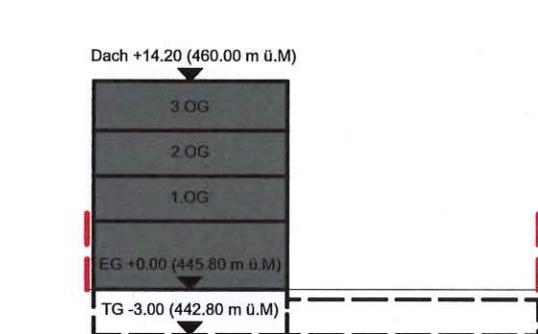


Schemaschnitte 1:500 (informativer Inhalt)

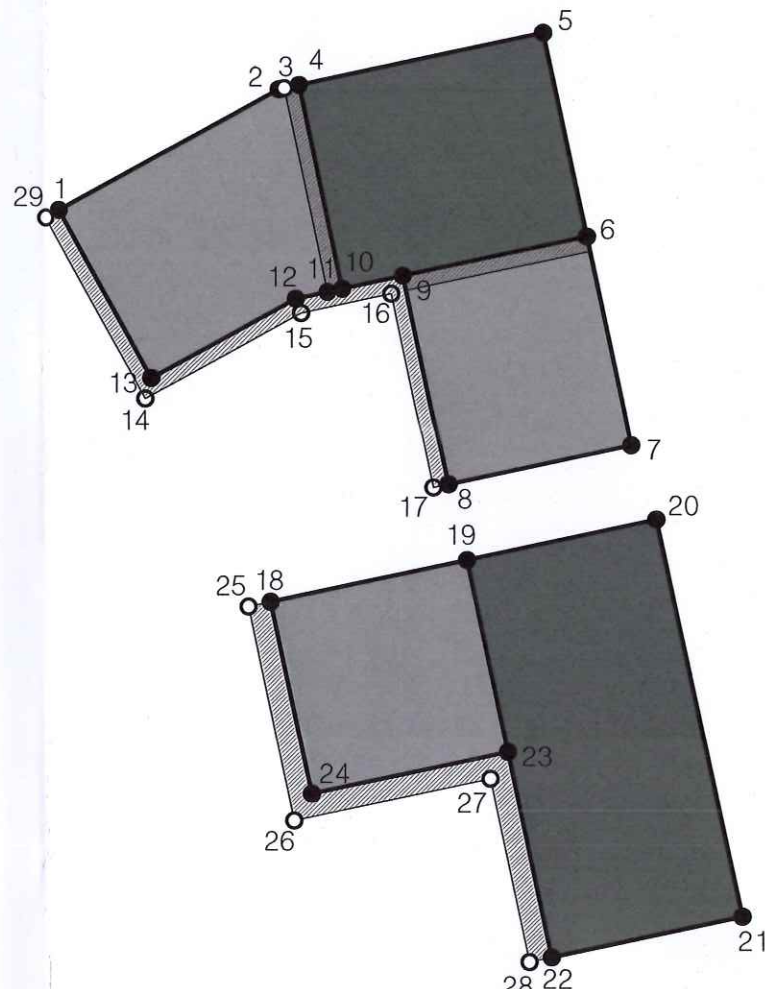
Schnitt A-A



Schnitt B-B



Koordinaten



- 2682547.0421 / 1227795.1038
- 2682561.4942 / 1227803.1012
- 2682561.8497 / 1227803.1779
- 2682562.8272 / 1227803.3886
- 2682578.8883 / 1227806.8507
- 2682581.7925 / 1227793.3771
- 2682584.7636 / 1227779.5937
- 2682572.7396 / 1227777.002
- 2682569.7686 / 1227790.7854
- 2682565.7314 / 1227789.9152
- 2682564.7538 / 1227789.7045
- 2682562.6465 / 1227789.2502
- 2682553.1809 / 1227784.0171
- 2682552.7932 / 1227782.6526
- 2682563.0016 / 1227788.3038
- 2682569.0018 / 1227789.5971
- 2682571.7621 / 1227776.7912
- 2682561.1362 / 1227769.2326
- 2682573.9616 / 1227771.9971
- 2682586.4090 / 1227774.6842
- 2682592.1467 / 1227748.4502
- 2682579.6191 / 1227745.7499
- 2682576.6924 / 1227759.328
- 2682563.8669 / 1227756.5636
- 2682559.6697 / 1227768.917
- 2682562.7167 / 1227754.7812
- 2682575.5421 / 1227757.5457
- 2682578.1528 / 1227745.4338
- 2682546.1456 / 1227794.6062

Bestimmungen

- Zweck**
 - Art. 1. Der ordentliche Bebauungsplan Marktgasse-Rigistrasse bezweckt im Sinne von §32 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zug (PBG, gültige Fassung ab 1. Juli 2019) insbesondere:
 - eine Innenverdichtung mit besonders guter städtebaulicher Einordnung in das Orts- und Quartierbild;
 - eine besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie eine sehr hohe Qualität der privaten, halb-privaten und öffentlichen Aussenräume;
 - Eine attraktive Einbindung in das gemeinsame Fusswegnetz mittels öffentlicher Wegverbindungen und eine Erschliessung mit zusammengefasster Tiefgarage im Zwischen- und Endzustand sowie Unterbindung oberirdisch angeordneter Park-plätze.
- Bestandteile und Geltungsbereich**
 - Art. 2. Der ordentliche Bebauungsplan setzt sich aus dem Situationsplan im Massstab 1:500 und den vorliegenden Bestimmungen zusammen.
 - Art. 3. Das Richtprojekt Städtebau und Architektur sowie der Freiraumplan vom 18.05.2022 sind für die Beurteilung der kubischen Gliederung und der gestalterischen Qualität der Bauten, Anlagen sowie der Umgebung im Bewilligungsverfahren begleitend. Vom Richtprojekt darf vorbehaltlich der Bestimmungen des Bebauungsplanes sowie des übergeordneten Rechts aus wichtigen Gründen abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt wiederum eine zumindest gleichwertige und überzeugende Lösung erzielt wird.
 - Art. 4. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke GS Nrn. 147, 148, 149, 150, 162, 163 und 164 und ist im Situationsplan festgehalten.
- Bebauung (GS Nrn. 147, 148, 149, 150)**
 - Art. 5. Lage und äussere maximale Abmessungen der oberirdischen Hauptgebäude ergeben sich aus den im Situationsplan festgelegten Baubereichen A und B.
 - Art. 6. Unterirdische Bauten und Unterriveaubauten sowie einzelne gut gestaltete Kleinbauten und Anbauten, namentlich für Gartenpavillon, Tiefgaragenzugänge u. dgl. sind hinsichtlich Anzahl und Ausdehnung gemäss Richtprojekt innerhalb des Baubereichs Untergeschoss zulässig. Die im Bebauungsplan festgesetzten Baumgruben müssen das gesamte Untergeschoss umfassen und dürfen nicht unterbart werden.
 - Art. 7. Vorspringende Gebäudeteile wie Balkone, Erker oder Vordächer sind in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen zulässig. Balkone müssen klar als solche erkennbar sein und sind nicht auf der gesamten Fassadenlänge zulässig. Fassadenelemente wie Friesen dürfen über die gesamte Breite des Fassadenabschnitts erfolgen.
- Art und Mass der Nutzung (GS Nrn. 147, 148, 149, 150)**
 - Art. 8. Die zulässige Nutzweise ergibt sich aufgrund der entsprechenden Bestimmungen in der Bauordnung für die Kernzone KA bzw. die Wohnzone W3, wobei Abweichungen gemäss Art. 9 dieser Bestimmungen zulässig sind.
 - Art. 9. Für den Baubereich B gilt: Der zonenkonforme Gewerbestandteil kann auf 20% reduziert werden, sofern die Reduktion durch preisgünstigen Wohnungsbau kompensiert wird. Preisgünstiger Wohnungsbau ist gemäss dem «Kantonales Gesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz, WFG)» zu erstellen und bewirtschaften. Preisgünstige Wohnungen sind dauerhaft als solche zu erhalten.
 - Art. 10. Die im Situationsplan bezeichneten Höhenkoten definieren die maximal zulässigen Fassadenhöhen und Gesamthöhen der Gebäude. Die Anzahl Vollgeschosse ist in allen Baubereichen innerhalb der maximal zulässigen Gesamthöhe frei.
 - Art. 11. Im Baubereich A gilt eine maximal zu realisierende aGF von 1'350 m², im Baubereich B eine maximal zu realisierende aGF von 2'550 m².
- Gestaltung der Bauten und Freiräume**
 - Art. 12. Bauten, Anlagen sowie Grün- und Freiräume sind sowohl für sich als auch im Gesamtzusammenhang besonders gut zu gestalten.
 - Art. 13. Für den Baubereich B gilt: Unter Berücksichtigung der Exkursion am Büelplatz ist bei Neubauten auf eine raumbildende Stellung und Merkpunktwirkung zu achten. Sie sind – im Sinne des Richtprojektes – volumetrisch und architektonisch besonders sorgfältig zu gestalten.
 - Art. 14. Für die einzelnen Bauvorhaben ist mit dem Bagesuch ein detailliertes Material- und Farbkonzept einzureichen.
 - Art. 15. Alle Dächer sind als Flachdächer zu gestalten. Attikageschosse sind nicht erlaubt. Die Flachdächer sind mit variablen Substrattypen und Aufbaumhöhen ökologisch wertvoll extensiv zu begrünen.
 - (1) Einzelne technisch bedingte Aufbauten wie Zu- und Abluftkamine, Oblichter, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie u. dgl. sind zulässig. Technisch bedingte Aufbauten und Anlagen sind zusammenzufassen und mind. um das Mass ihrer Höhe von der Fassade zurückzusetzen und dezent zu gestalten.
 - (2) Dachflächen dürfen nicht als Terrasse genutzt werden. Davon ausgenommen sind die Baubereiche A1, B1 und B3. Die Terrassenutzungen haben eine maximale Tiefe von 4.0 m ab der Fassade einzuhalten. Terrassenutzungen sind um mindestens 2.0 m von der Dachflächenkante zurückzusetzen.
 - Art. 16. Die Umgebung ist auf Basis des Freiraumplans vom 18.05.2022 zu gestalten. Im Baubewilligungsverfahren ist die Bepflanzung und Materialisierung im Detail festzulegen.
 - Art. 17. Die Freiraumelemente haben eine hohe Aufenthaltsqualität mit folgenden Charakteren aufzuweisen:
 - (1) Der urbane Hofbereich dient als öffentlich zugänglicher Begegnungsraum und als öffentliche Wegverbindung für Zufussgehende. Er ist für Aufenthalt und Spiel zweckmässig zu möblieren. Er ist – soweit möglich – mit sicherfähigem, hellem Hartbelag sowie mit einer gemäss Situationsplan situierten begrünter Kiesfläche mit Bepflanzungen wie Stauden, Gräsern und Kleinsträucher zu versehen.
 - (2) Der begrünte Wohnhofbereich dient als naturnaher Begegnungsraum für die Bewohnerinnen und Bewohner des Wohngebäudes. Er ist für Aufenthalt und Spiel zweckmässig zu möblieren. Er ist soweit möglich mit naturnahen, strukturreichen und standortorientierten Bepflanzungen zu versehen. Hartflächen sind auf ein Minimum zu reduzieren.
 - (3) Die Spielflächen sind sowohl im urbanen Hofbereich als auch im begrünter Wohnhofbereich zu realisieren und Spielgeräte haben sich optisch gut in die Gesamtsituation einzugliedern.
 - (4) An den im Situationsplan schematisch bezeichneten Lagen sind standortgerechte, alterungsfähige Bäume vorzusehen. Der Baum am «Büelplatz» ist temporär festgesetzt.
 - (5) Für die Pflanzung der im Situationsplan bezeichneten Hochstammabäume in den Hofbereichen sind Baumgruben zu erstellen.
- Erschliessung, Parkierung und Entsorgung**
 - Art. 18. An den schematisch bezeichneten Lagen sind öffentliche Fusswege mit einer Mindestbreite von 2 m zu realisieren und mit Dienstbarkelten zu sichern. Sie sind situationsgerecht auszugestalten. Die Durchfahrt westlich des Baubereichs B1 ist für den motorisierten Verkehr durch einen Poller o.ä. zu versperren.
 - Art. 19. Die bezeichneten Erschliessungsflächen dienen der Arealerschliessung durch den Fuss- und Veloverkehr sowie der Erschliessung der Tiefgarage für den motorisierten Individualverkehr.
 - Art. 20. Für Wohnnutzungen ist pro Zimmer min. 1 Abstellplatz für Velos zu schaffen, 1/3 davon ist als Kurzzeitabstellplätze oberirdisch und situativ vor Witterungseinflüssen geschützt zu erstellen und mit Vorrichtungen für den Diebstahlschutz zu versehen. Im Aussenraum sind Abstellplätze nur an den im Situationsplan bezeichneten Lagen erlaubt. Insgesamt sind mindestens 96 Velosabstellplätze zu erstellen.
 - Art. 21. Für die Baubereiche A und B dürfen insgesamt max. 31 Abstellplätze (14 Plätze für Baubereich A, 17 Plätze für Baubereich B) für den motorisierten Individualverkehr erstellt werden. Diese sind ausschliesslich in der Tiefgarage anzuordnen.
 - Art. 22. Für den Baubereich B gilt: Die Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage erfolgt längerfristig über die Marktgasse und die Grundstücke GS Nrn. 162, 163 und 164, sobald hier Neubauten erstellt werden. Bis dahin erfolgt die Zu- und Wegfahrt über das Grundstück GS Nr. 150. Ab diesem Zeitpunkt ist die Zu- und Wegfahrt zum Baubereich B über das Grundstück GS Nr. 150 nicht mehr gestattet.
 - Art. 23. Die Abstellplätze für den motorisierten Individualverkehr für die Grundstücke GS Nrn. 162, 163 und 164 sind bei einer allfälligen baulichen Entwicklung der Grundstücke an die bestehende Tiefgarage Rathausstrasse, über das Grundstück GS Nr. 165, anzuschliessen.
- Umwelt**
 - Art. 24. Das Gebiet ist unter Beachtung der Retentionsmassnahmen im Trennsystem zu entwässern und das Meteorwasser ist innerhalb des Geltungsbereichs zu versickern. Die erforderlichen Retentions- beziehungsweise Versickerungsanlagen sind pro Etappe nachzuweisen.
 - Art. 25. Sämtliche Neubauten haben mindestens den Minergie-Standard oder einen gleichwertigen Standard zu erfüllen.
 - Art. 26. Im Rahmen der Baufreigabe ist ein detailliertes Energiekonzept auszuarbeiten. Die Wärme-/Kälteversorgung ist über erneuerbare Energiequellen sicherzustellen. Die Stromversorgung ist eine möglichst hohe Eigenstromproduktion zu gewährleisten.
 - Art. 27. Lichtemissionen sind auf das erforderliche Minimum zu beschränken.
- Schlussbestimmungen**
 - Art. 28. Die Überbauung darf in Etappen realisiert werden. Jede Etappe hat zumindest einen Baubereich (A/B) und die daran angrenzende Umgebung zu beinhalten.
 - Art. 29. Wo der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, sind die Vorschriften der jeweils gültigen Bauordnung und des Zonenplans der Gemeinde Baar massgebend.
 - Art. 30. Der Bebauungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.