

Einfacher Bebauungsplan Baarermatt - Zehnder

1:500

Abteilung Planung / Bau, den 30. NOV. 2023

Der Abteilungsleiter:

Vom Gemeinderat verabschiedet am 12. DEZ. 2023

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiberin:

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

Bescheinigt Abteilung Planung / Bau:

Vom Gemeinderat beschlossen am 20. AUG. 2024

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiberin:

Datum: 15.11.2023

KEEAS AG Raumkonzepte, Sihlstrasse 59, 8001 Zürich, www.keeas.ch

Ziff. 1 Zweck

- Der einfache Bebauungsplan Baarermatt-Zehnder bezweckt im Sinne von § 32 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; Stand 23. Oktober 2021) des Kantons Zug insbesondere:
 - für die neu geplante Überbauung des Areals eine gemischte Wohn- und Gewerbenutzung auf dem Kat. Nr. 1225 zu ermöglichen
 - eine besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild zu gewährleisten
 - eine besonders gute architektonische und freiräumliche Qualität sicherzustellen

Ziff. 2 Bestandteile

- Der einfache Bebauungsplan besteht aus dem Situationsplan im Massstab 1:500, den Bestimmungen und den informativen Schnitten A-A und B-B.
- Das Richtprojekt vom 26.04.2023 ist für die Gestaltung der Bauten (Stellung, kubische Gliederung, Geschossigkeit und architektonischer Ausdruck) und der Umgebung 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 ist im Situationsplan festgehalten.

Ziff. 4 Bebauung

- Lage, äussere maximale Abmessung, Strassengrenzen sowie Grenz- und Gebäudeabstände von neuen oberirdischen Hauptgebäuden ergeben sich aus den festgelegten Baubereichen A, B und C. Vorspringende Gebäudeteile wie Vordächer, Balkone und dergleichen dürfen den Baubereich nicht überragen.
- Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sowie einzelne gut gestaltete Kleinbauten, namentlich für Veloabstellplätze, Tiefgaragenzufahrten und Spielpavillon sind ausserhalb der Baubereiche an den im Situationsplan bezeichneten Stellen zulässig.
- Die Überdeckung der Tiefgarageneinfahrt und der Spielpavillon sind zurückhaltend zu gestalten und zu begrünen.
- In den Baubereichen A und B sind max. je 6 Vollgeschosse und ein Attikageschoss zulässig. Im Baubereich C sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.
- Das zonenkonforme Nutzungsmass darf gemäss § 32bis Abs. 3 PBG um maximal 20 % erhöht werden.
- Bauten, Anlagen sowie Grün- und Freiraume sind sowohl für sich als auch im Gesamtzusammenhang besonders gut zu gestalten.
- Es sind nur Flachdächer zulässig. Diese sind ökologisch wertvoll und extensiv zu begrünen.
- Von ausgenommen ist das Flachdach des Baubereichs C, welches als Aufenthaltsfreundliche, unterteilbare Dachterrassen auszugestalten und zu begrünen ist. Dabei sind pergolaartige Strukturen zulässig.

- 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.

Ziff. 5 Freiraum

- Die Umgebung ist auf der Basis des Richtprojekts vom 26.04.23 zu gestalten, wobei die nachfolgenden Bestimmungen einzuhalten sind.
- Der im Situationsplan bezeichnete begründete Aussenraum ist überwiegend begründet und aufenthaltsfreundlich zu gestalten. Bei der Umgebungsgestaltung der Freiräume sind standortgerechte, grundsätzlich einheimische Arten zu verwenden. Die bestehenden Bäume und Hecken sind wenn möglich zu erhalten und abgehende Bäume und Hecken sind zu ersetzen. Eine zweckmässige Ausstattung ist zulässig.
- Die im Situationsplan bezeichneten Flächen Ankunfts- und Durchwegung sowie der Aufenthaltsbereich Beschäftigte sind wo möglich sickerfähig (z.B. Kies) zu gestalten, teilweise sind sie auch als versiegelte Flächen möglich.
- An schematisch bezeichneter Lage ist eine Spielfläche zu realisieren und zweckmässig auszustatten. Befestigte Flächen sind mit sickerfähigen Belägen (z.B. Kies) auszugestatten.
- Für die Erschliessungsfläche ist ein Hartbelag vorzusehen. Davon ausgenommen ist der im Plan für die oberirdische Parkierung bezeichnete Bereich, der ausgenommen vom rollstuhlgerechten Parkplatz sickerfähig auszugestatten ist.
- Das Gebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Mit einem ersten Bauvorhaben sind die erforderlichen Retentions- beziehungsweise Versickerungsanlagen nachzuweisen. Allfällige Flächen und Mulden für die Versickerung sowie Retentionsbecken sind soweit technisch möglich naturnah auszugestalten.
- Lichtemissionen sind auf das erforderliche Minimum zu beschränken.

Ziff. 6 Erschliessung

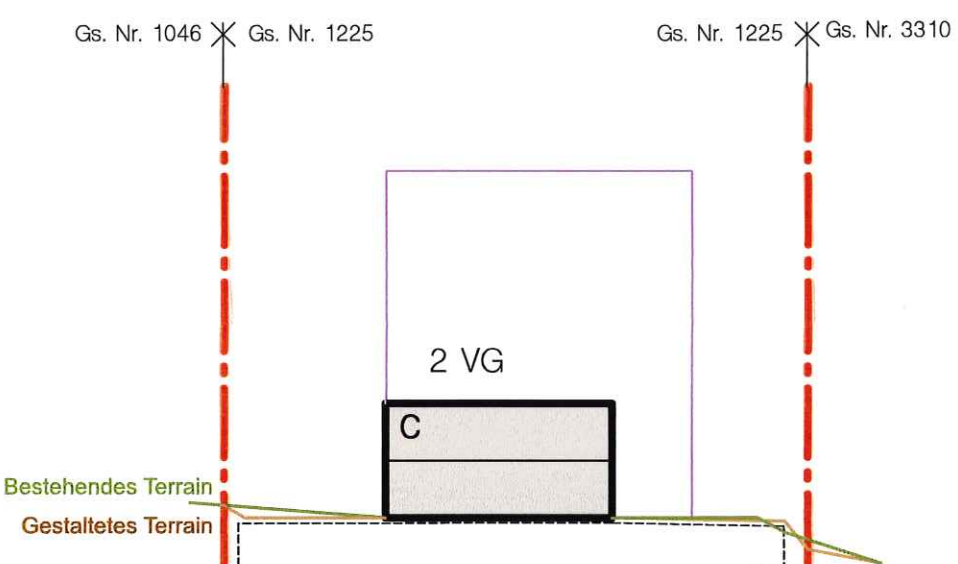
- Der im Situationsplan bezeichnete interne Fussweg ist sicherzustellen.
- Die Erschliessung erfolgt an bezeichneter Stelle ab der Strasse Baarermatte.
- Im Geltungsbereich ist eine Tiefgaragenzufahrt gemäss Eintrag im Situationsplan zulässig.
- Oberirdisch sind maximal 5 Parkplätze für Besuchende und Kunden sowie ein Parkplatz für Menschen mit Behinderungen zu realisieren. Die Parkplätze für Besuchende und Kunden sind sickerfähig auszugestalten. Unterirdisch sind maximal 40 Parkplätze zulässig. Bei Wohnnutzungen ist pro Zimmer ein gedeckter Veloabstellplatz zu realisieren. Bei Gewerbenutzungen richtet sich der Bedarf an Veloabstellplätzen gemäss VSS-Normen. 1/3 der gesamthalt erforderlichen Veloabstellplätze sind oberirdisch, witterungsgeschützt und in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen anzuordnen.
- An bezeichneter Lage ist eine Entsorgungsstelle mit Unterflurcontainer zu errichten.

Ziff. 7 Schlussbestimmungen

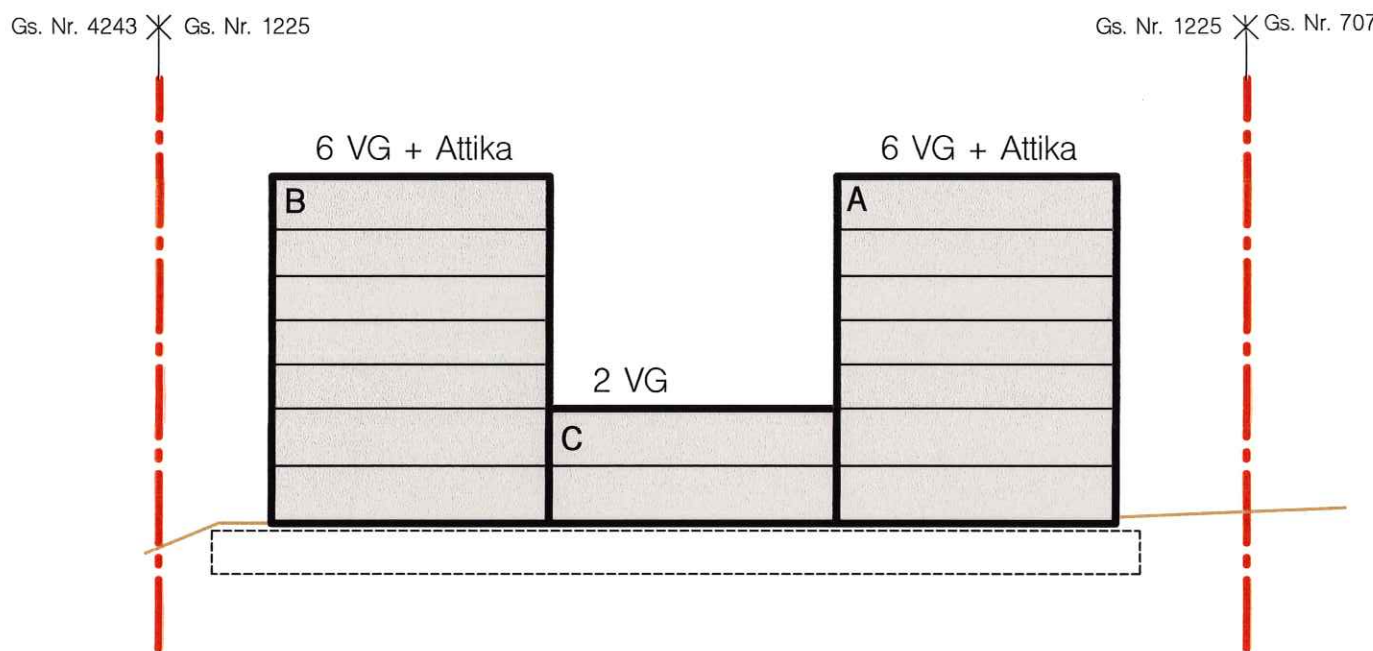
- Wo der einfache Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, sind die Vorschriften der jeweils gültigen Bauordnung und des Zonenplans der Gemeinde Baar sowie das übergeordnete Recht massgebend.
- Der einfache Bebauungsplan Baarermatt-Zehnder wird mit der Rechtskraft des gemeinderätlichen Festsetzungsbeschlusses verbindlich.

INFORMATIVER INHALT

Schnitt A - A, Baubereich C mit Richtprojekt 1:500



Schnitt B - B, Baubereiche B, C, A mit Richtprojekt 1:500



Beschlussinhalt

- Geltungsbereich
- Baubereich für Hauptgebäude mit Bezeichnung / Geschosszahl
- Spielpavillon (Lage schematisch)
- Überdachung Tiefgarageneinfahrt (Lage schematisch)
- Bereich für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten
- Arealzufahrt (Lage schematisch)
- Zu- und Wegfahrt Tiefgarage (Lage schematisch)
- Verbindung zu Spielplatzfläche GS Nr. 3310 (Lage schematisch)
- Oberirdische Parkplätze
- Gedekte Veloabstellplätze (Lage schematisch)
- Entsorgungsstelle (Lage schematisch)
- Bäume (Zahl und Lage schematisch)
- Sträucher und Stauden (Zahl und Lage schematisch)
- Interner Fussweg (Lage schematisch)
- Erschliessungsfläche (Abgrenzung schematisch)
- Ankunfts- und Durchwegung (Abgrenzung schematisch)
- Aufenthaltsbereich Beschäftigte (Abgrenzung schematisch)
- Begrünter Aussenraum (Abgrenzung schematisch)
- Spielflächen (Abgrenzung schematisch)
- Feuerwehr- und allgemeine Notzufahrt (Lage schematisch)

Informativer Inhalt Bebauungsplan

- Bestehende Gebäude
- Richtprojekt Hochbauten
- Richtprojekt Unterniveaubauten
- Abzubrechende Bauten und Anlagen
- Grundstücksgrenzen



DEFINITION DER BAUBEREICHE A BIS C

Nr.	E-Koordinaten	N-Koordinaten
1	2682548.32	1226096.458
2	2682553.806	1226077.163
3	2682571.312	1226082.14
4	2682570.887	1226083.635
5	2682589.081	1226088.823
6	2682590.511	1226083.794
7	2682608.21	1226088.826
8	2682602.708	1226108.178
9	2682585.009	1226103.146
10	2682566.81	1226097.972
11	2682565.826	1226101.435