

EINFACHER BEBAUUNGSPLAN
UNTERFELD NORD - PARTNERS GROUP

1:500

Abteilung Planung / Bau, den 12. Januar 2021

Der Abteilungsleiter:

René Strehler

Vom Gemeinderat verabschiedet am 12. Januar 2021

Der Gemeinderatspräsident:

Walter Lipp

Die Gemeinderatschreiberin:

Andrea Bertolosi

Öffentliche Auflage im Erdgeschoss Rathausstrasse 6 vom 22. Januar 2021 bis 22. Februar 2021

Beschreibt Abteilung Planung / Bau:

René Strehler

Vom Gemeinderat beschlossen am: 22. JUNI 2021

Der Gemeinderatspräsident:

N. Lipp

Die Gemeinderatschreiberin:

A. Bertolosi

32746 - 9.6.2021

VERBINDLICHER INHALT

PERIMETER		
	Geltungsbereich	Ziff. 3
BAUBEREICHE		
	Baubereich für Hauptgebäude mit Bezeichnung und max. Höhenkote	Ziff. 5.1
	Koordinaten zur Definition der Baubereiche	
	Baubereich für Passerelle mit Anordnungsspielraum und max. Höhenkote	Ziff. 5.2
	Koordinaten zur Definition der Baubereiche für Passerellen	
	Baubereich für Hochkamin mit Bezeichnung und max. Höhenkote	Ziff. 5.3
GRÜN- UND FREIFLÄCHEN		
	Freiflächen (Abgrenzung schematisch)	Ziff. 6.1
	Quartierfreiraum (Abgrenzung schematisch)	Ziff. 6.3
	Übergangsbereiche Nordstrasse/ kant. Rad- und Fussweg (Abgrenzung schematisch)	Ziff. 6.5
	Ökologisch wertvolle Fläche (Abgrenzung schematisch)	Ziff. 6.2
	Bäume geplant (Lage und Anzahl schematisch)	Ziff. 6.6
	Bestehendes Naturobjekt Nr. 117	Ziff. 6.3
ERSCHLISSUNG		
	Erschliessungsfläche (Lage schematisch)	Ziff. 7
	Vorplatz (Lage schematisch)	Ziff. 7.8
	Öffentliche Fuss- und Radwege, kantonal (Lage schematisch) innerhalb Perimeter	Ziff. 7.5
	Öffentliche Fuss- und Radwege, kommunal (Lage schematisch) innerhalb Perimeter	Ziff. 7.6
	Interne Fusswege (Lage schematisch) innerhalb Perimeter	Ziff. 7.7
	Zu- und Wegfahrt Tiefgarage	Ziff. 7.2
	Arealzu-/Wegfahrt	Ziff. 7.1
	Oberirdische Parkierung (Lage schematisch)	Ziff. 7.4
	Oberirdische Velostellplätze (Lage schematisch)	Ziff. 7.9
	Anlieferungsereich (Lage schematisch)	Ziff. 7.10
	Entsorgungsstelle (Unterflurcontainer)	Ziff. 7.11
	Sperrung MV (Lage schematisch)	Ziff. 7.3

INFORMATIONSEINHALTE

	Abmessungen Richtprojekt (oberirdisch / unterirdisch)	
	Abmessungen Richtprojekt Passerelle	
	Bestehende Bauten ausserhalb Perimeter	
	Rechtsgültige Gewässerbaulinie	
	Rechtsgültige Baulinie	
	Rechtsgültige Strassenlinie	
	Neue Spezialbaulinie (sep. Verfahren)	
	Neue Unterebaulinie (sep. Verfahren)	
	Aufzuhebende Gewässerbaulinie (sep. Verfahren)	
	Aufzuhebende Baulinie (sep. Verfahren)	
	Uferstreifen gemäss Übergangsbestimmung GSchV	
	Interessenslinie SBB	
	Öffentliche Fuss- und Radwege, kantonal (Lage schematisch) ausserhalb Perimeter	
	Öffentliche Fuss- und Radwege, kommunal (Lage schematisch) ausserhalb Perimeter	
	Interne Fusswege (Lage schematisch) innerhalb Perimeter	
	Bäume ausserhalb Perimeter	

SITUATIONSPLAN 1:500



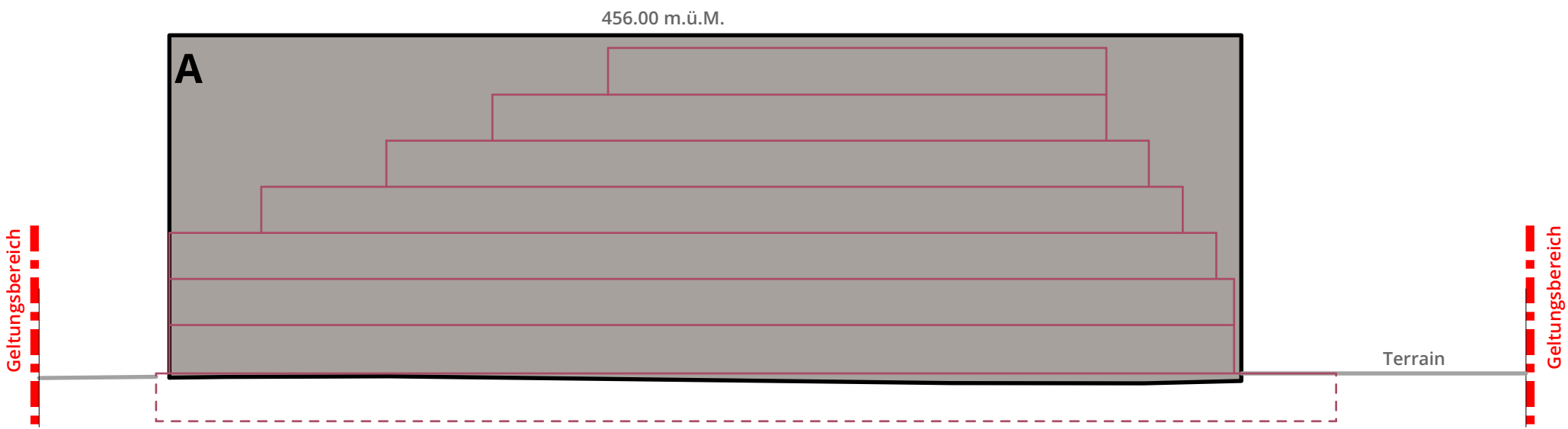
Bearbeitung: Adrian Grütter
Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.

Grundlagendaten:
Amtliche Vermessung: Geozug Ingenieure vom 26. August 2020
Richtprojekt: avess architekten AG

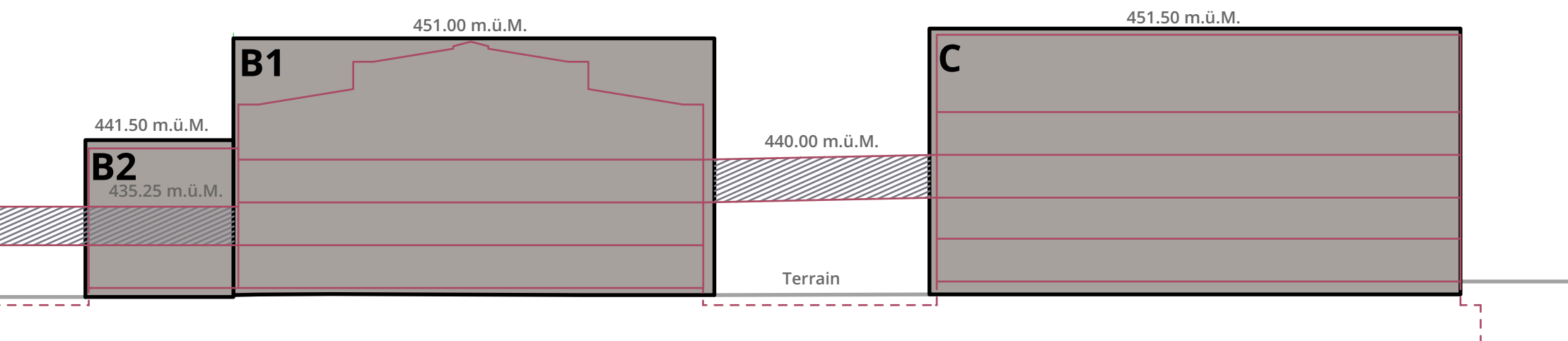
Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung. Ihre Lage beruht auf amtlichen Messungen ohne Kontrolle, weshalb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

INFORMATIVER INHALT

Schnitt A-A, 1:500 (mit Richtprojekt)



Schnitt B-B, 1:500 (mit Richtprojekt)



BESTIMMUNGEN

ZIFFER 1 ZWECK

Der einfache Bebauungsplan Unterfeld Nord – Partners Group bezweckt im Sinne von § 32 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zug (PBG) und von § 36b der Bauordnung der Gemeinde Baar (BO) die zulässige Bauweise auf den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs zu definieren und die qualitativen Anforderungen an die städtebauliche Einordnung und die architektonische Gestaltung der Bauten und Freiräume festzulegen.

ZIFFER 2 BESTANDTEILE

- Der Bebauungsplan besteht aus dem Situationsplan, den Schnitten und den Bestimmungen.
- Das Richtprojekt vom 23.6.2020 ist für die Gestaltung der Bauten (Stellung, kubische Gliederung, Geschossigkeit und architektonischer Ausdruck) und der Umgebung weglegend. Bauprojekte müssen mindestens die Qualität des Richtprojekts erreichen. Vom Richtprojekt darf vorübergehend die Bestimmungen des Bebauungsplans sowie des übergeordneten Rechts abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt wiederum eine zumindest gleichwertige und überzeugende Lösung erzielt wird.

ZIFFER 3 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich ist im Situationsplan festgehalten.

ZIFFER 4 GESTALTUNG

Bauten, Anlagen und Freiräume sind sowohl für sich als auch im Gesamtzusammenhang besonders gut zu gestalten. Sie haben die wesentlichen Vorzüge gemäss § 32 PBG zu erfüllen.

ZIFFER 5 BEBAUUNG

- Lage und äussere Abmessungen der oberirdischen Hauptgebäude (inklusive vorspringende Gebäudeteile) ergeben sich aus den im Situationsplan definierten Baubereichen A-D. Kein Gebäudeteil darf die im Situationsplan und den Schnitten festgelegten Höhenkoten überragen. Im Baubereich A sind die Geschosse des Gebäudes abzustufen. Die maximale Höhe von 29 m darf im Sinne des Richtprojekts nur punktuell ausgeschöpft werden.
- Die als Baubereiche für Passerellen bezeichneten Gebäudeteile sind als Passerellen auszugestalten. Die Passerellen dürfen maximal eingeschossig ausgebildet werden. Für die Passerelle zwischen den Baubereichen C und B ist eine minimale lichte Höhe von 4.5 m und für die Passerelle zwischen den Baubereichen B und A eine minimale lichte Höhe von 3.2 m einzuhalten.
- Im Baubereich D darf ein Hochkamin erstellt werden (maximale Abmessung gemäss Situationsplan).
- Unterirdische Bauten und Unterebaubauten, einzelne gut gestaltete Kleinbauten und Anbauten, namentlich für Velostellplätze, Tiefgaragenzufahrten, Tiefgaragenzugänge und dgl., sind unter Beachtung der durch Baulinien gesicherten Räume auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.
- Die zonenkonforme Ausnutzung darf gemäss § 32^{PA} PBG um max. 20 % erhöht werden.
- Die Terrassen des Gebäudes im Baubereich A sind partiell zu begrünen. Die Dachflächen im Baubereich A sind extensiv zu begrünen, auch wenn die Flächen energetisch genutzt werden. Neben technisch bedingten Aufbauten und Anlagen sind auf den Dächern lediglich Solaranlagen zulässig. Dachaufbauten sind zusammenzufassen, zentral anzuordnen und dezent zu gestalten.

ZIFFER 6 FREIRAUM

- Die Umgebung ist auf der Basis des Freiraumplans vom 4.9.2020 zu gestalten. Im Baubewilligungsverfahren sind die Bepflanzung, Materialisierung und Ausstattung im Detail festzulegen.
- Die als ökologisch wertvoll bezeichneten Flächen (min. 2.700 m²) sind naturnah auszugestalten. Im Baubewilligungsverfahren ist für diese Flächen ein Unterhaltskonzept sowie der Bodenaufbau nachzuweisen. Die bestehende Bestockung (Naturobjekt Nr. 117) entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist zu erhalten und mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern zu ergänzen und aufzuwerten.
- Der öffentlich zugängliche Quartierfreiraum hat eine Fläche von mindestens 1'350 m² zu umfassen. Er ist mit hoher Aufenthaltsqualität auszugestalten sowie zweckmässig zu mobilieren. Der entlang der nördlichen Grundstücksgrenze, im Quartierfreiraum liegenden Bestockung (Naturobjekt Nr. 117) ist ein genügend grosser Raum zu geben und insbesondere Richtung Bahndamm hin mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern zu ergänzen und aufzuwerten. Die Erstellung des Quartierfreiraums hat spätestens mit der Erstbebauung im Baubereich C zu erfolgen.
- Der Bereich entlang des Neuhofbachs bei der Nordstrasse ist zusammen mit dem Übergangsbereich als zusammenhängender, naturnaher Vernetzungsraum mit ökologisch wertvollen Flächen auszugestalten. Innerhalb des Gewässerraums gemäss GSchV dürfen mit Ausnahme einer Brücke an bodennaher Lage keine Bauten und Anlagen erstellt werden.
- Entlang der Nordstrasse und des zukünftigen kantonalen Fuss- und Radwegs bei der Bahnstrasse ist ein naturnah gestalteter Grünstreifen anzulegen (Übergangsbereiche siehe Situationsplan) und von Bauten und Anlagen freizuhalten. Bis zur Verlegung des kantonalen Fuss- und Radwegs ist der gesamte Bereich zwischen dem Baubereich C und dem bestehenden kantonalen Fuss- und Radweg naturnah auszugestalten.
- An den im Situationsplan schematisch bezeichneten Lagen sind standortgerechte, einheimische Bäume zu pflanzen. Im Bereich von Unterebaubauten ist ein genügend hoher Bodenaufbau für den Wurzelraum sicherzustellen.
- Das Gebiet ist im Trennsystem zu entwässern und das Meteorwasser nach Möglichkeit in den Graben (Neuhofbach) entlang der nördlichen Parzellengrenze einzulassen oder innerhalb des Geltungsbereichs zu versickern.

KOORDINATENVERZEICHNIS

Nr.	Ost	Nord
1	2'681'585.942	1'226'634.499
2	2'681'584.901	1'226'619.232
3	2'681'577.451	1'226'612.871
4	2'681'572.103	1'226'534.492
5	2'681'553.127	1'226'535.974
6	2'681'553.600	1'226'541.969
7	2'681'529.288	1'226'543.887
8	2'681'533.686	1'226'605.155
9	2'681'539.692	1'226'604.699
10	2'681'542.105	1'226'638.069
11	2'681'655.415	1'226'653.158
12	2'681'652.551	1'226'613.261
13	2'681'607.677	1'226'616.482
14	2'681'610.549	1'226'656.504
15	2'681'610.093	1'226'650.145
16	2'681'609.111	1'226'636.469
17	2'681'595.292	1'226'637.461
18	2'681'596.273	1'226'651.137
19	2'681'727.090	1'226'687.204
20	2'681'722.900	1'226'629.099
21	2'681'674.615	1'226'632.566
22	2'681'677.954	1'226'679.076
23	2'681'681.195	1'226'678.843
24	2'681'682.028	1'226'690.438
25	2'681'599.377	1'226'634.767
26	2'681'608.426	1'226'626.929
27	2'681'608.014	1'226'621.777
28	2'681'585.022	1'226'621.012
29	2'681'585.422	1'226'626.866
30	2'681'675.573	1'226'645.917
31	2'681'675.161	1'226'640.166
32	2'681'654.472	1'226'640.018
33	2'681'654.885	1'226'645.769
34	2'681'723.854	1'226'642.385
35	2'681'724.883	1'226'642.310
36	2'681'727.265	1'226'675.557
37	2'681'726.255	1'226'675.637

BL = Baulinien / SBL = Spezialbaulinien

K = Kreiszentrum / PA = Passerelle