

TEILREVISION 2025

EINFACHER BEBAUUNGSPLAN

SUVA-AREAL BAARERMATT

1:500

Abteilung Planung/Bau Baar, 17.03.2025

Der Abteilungsleiter Planung / Bau:
Pascal Iten

Vom Gemeinderat verabschiedet am 19.03.2025

Der Gemeindepräsident:
Walter LippDie Gemeindegemeinschaft:
Andreas Bärtschi

Öffentliche Auflage im Erdgeschoss Rathausstrasse 6, Baar vom 27.03 bis 25.04.2025

Bescheinigt von der Abteilung Planung / Bau
Pascal Iten

Vom Gemeinderat beschlossen am 13. Mai 2025

Der Gemeindepräsident:
Walter LippDie Gemeindegemeinschaft:
Andreas Bärtschi

32832 - 12.2.2025

Inhalt des Beschlusses

- B** 1 Baubereich B mit Mantellinie und maximaler Höhenkote in m.ü.M.
- 2** Ökologisch gestaltete Aufenthaltsfläche
- 3** Anpassung Bestimmungen (Text in Rot)

Unveränderte verbindliche Inhalte

- 1** Geltungsbereich
- A** Baubereich A für Energiezentrale
- Bestehende Gebäude im Geltungsbereich
- Bestehende Freiflächen
- Bestehende Bäume (Lage schematisch)
- Bestehende Erschliessungsflächen
- Bestehende Zu- und Wegfahrten Tiefgaragen
- Bestehende oberirdische Parkplätze (Lage schematisch)

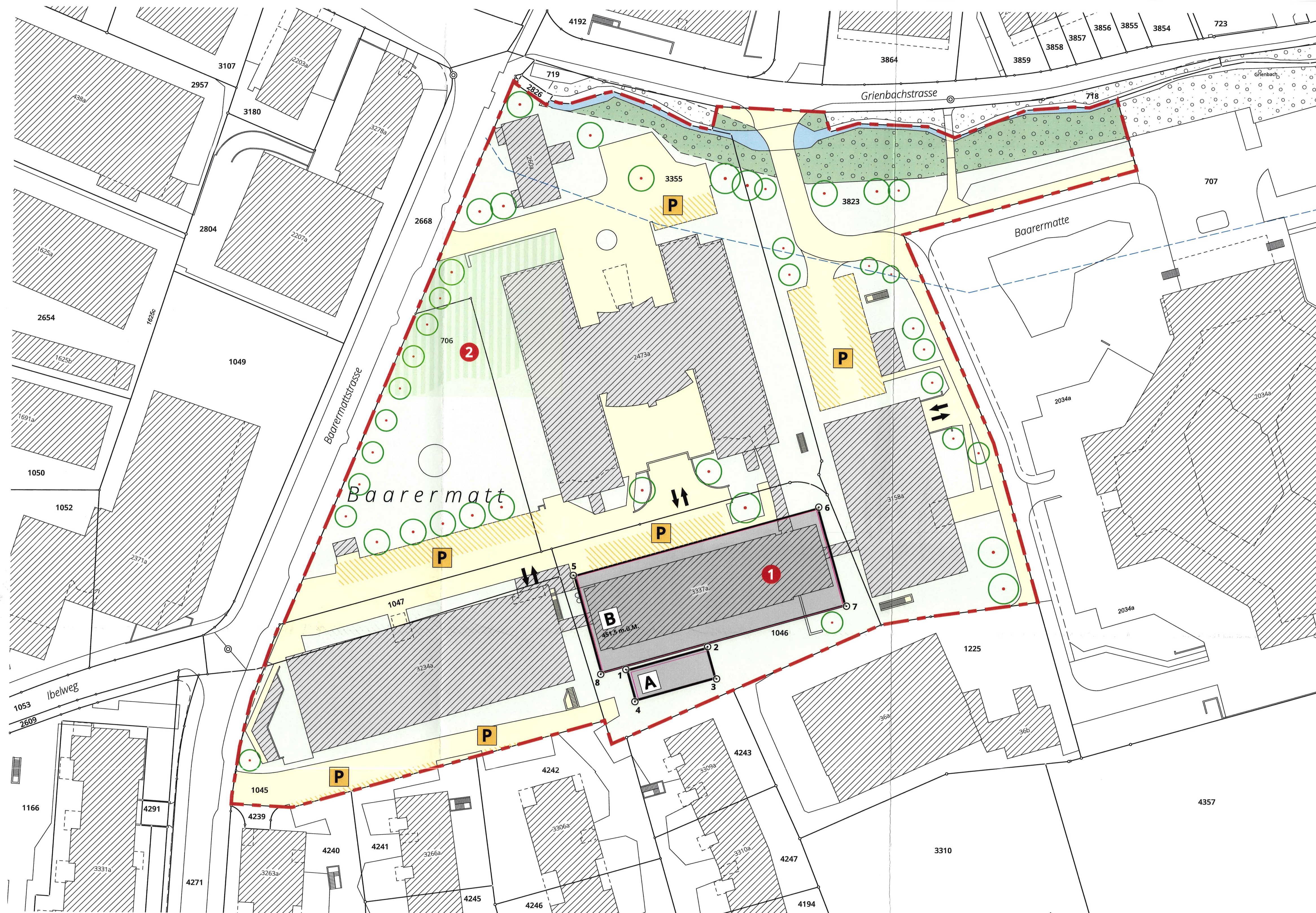
Informativer Inhalt

- Wald
- Gewässer
- Waldabstandslinie
- Abmessung Projekt Baubereich A
- Abmessung Projekt Baubereich B

Koordinatenliste

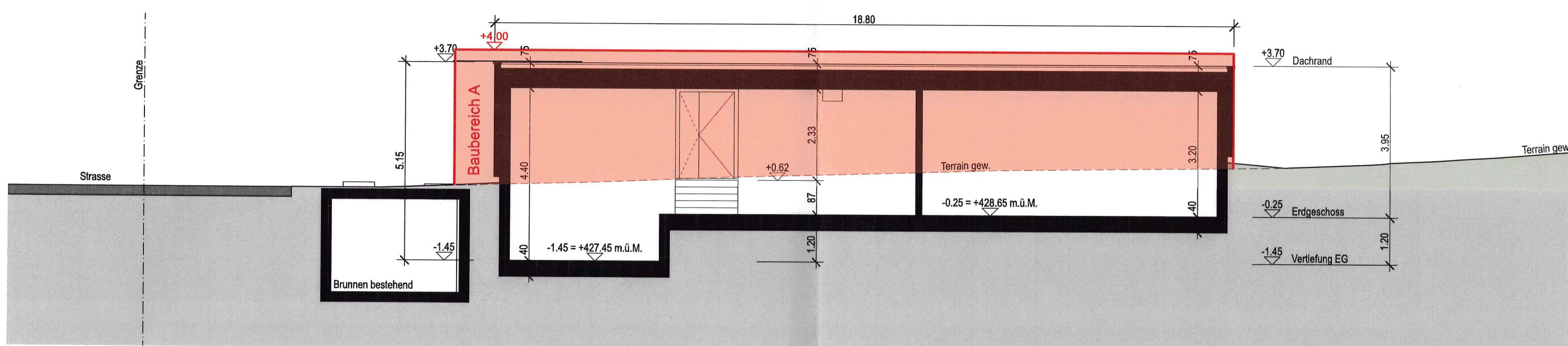
(informativer Inhalt)

Nr.	Ost	Nord	Nr.	Ost	Nord
1	2'682'512.110	1'226'100.831	5	2'682'499.724	1'226'122.785
2	2'682'531.152	1'226'106.257	6	2'682'556.963	1'226'139.031
3	2'682'533.290	1'226'098.755	7	2'682'563.516	1'226'115.943
4	2'682'514.248	1'226'093.330	8	2'682'506.277	1'226'099.697

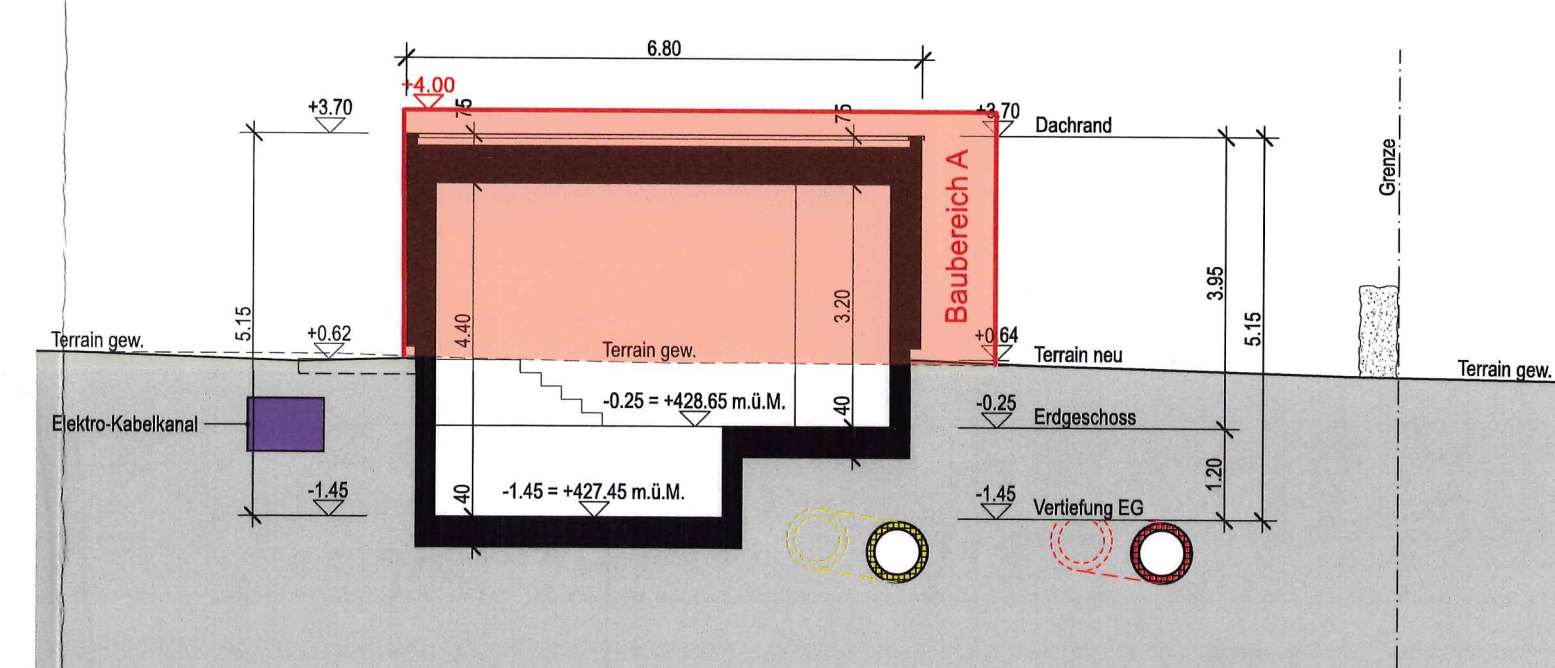


Situationsplan 1:500

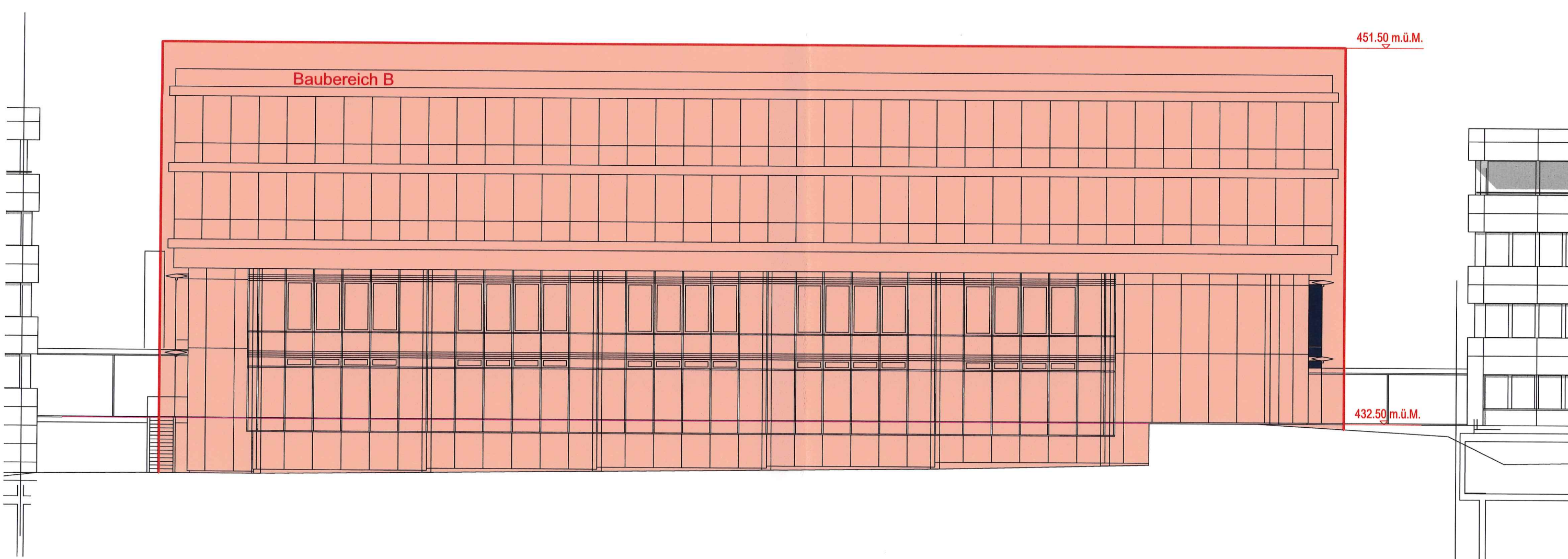
Schnitte / Ansichten (informativer Inhalt)



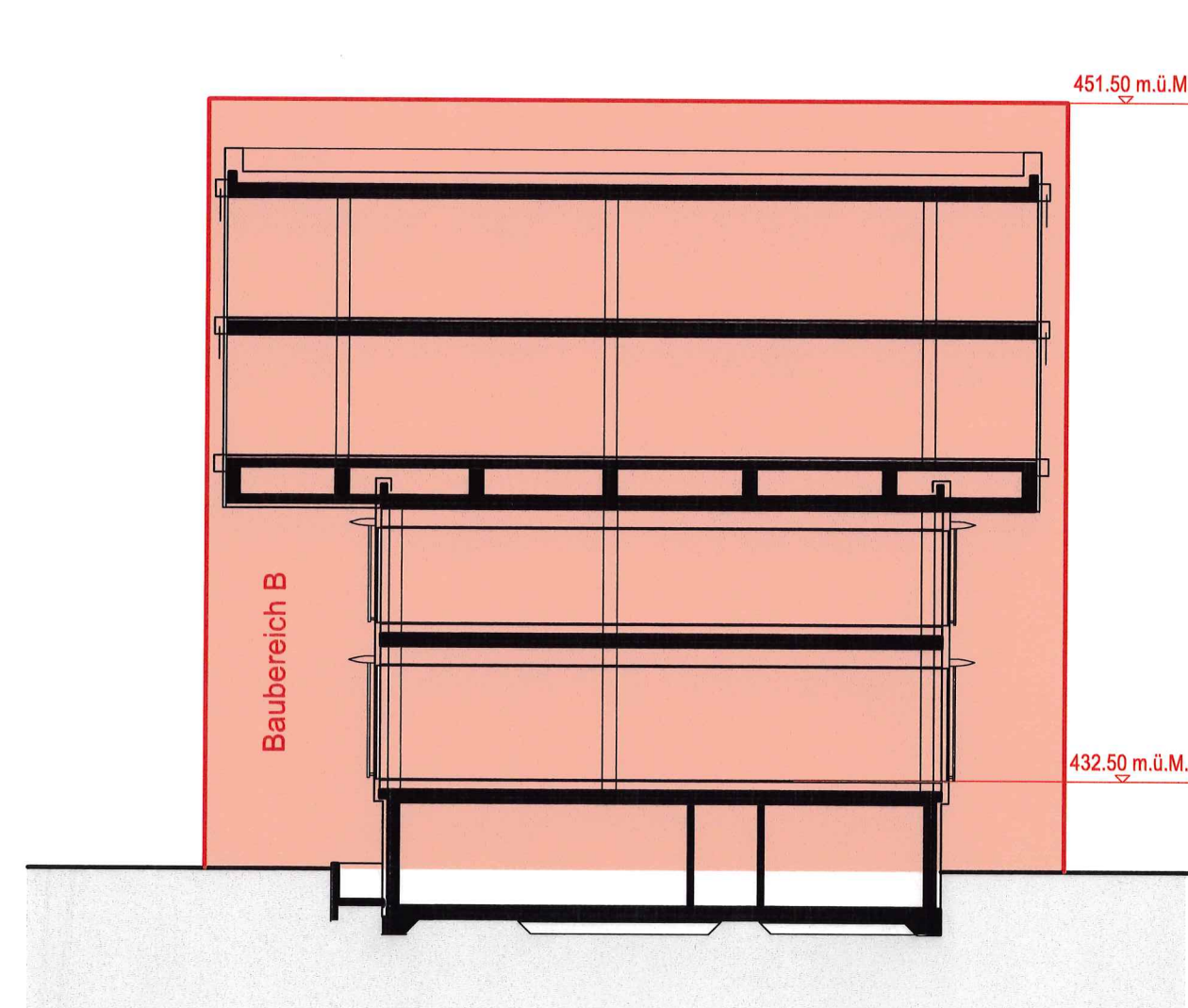
Längsschnitt Energiezentrale 1:100



Querschnitt Energiezentrale 1:100



Längsansicht Gebäude 2 1:200



Querschnitt Gebäude 2 1:200

Bestimmungen 3 Anpassungen Text in Rot

Zweck

- Der einfache Bebauungsplan SUVA-Areal Baarermatt bezweckt im Sinne von § 32 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) **gültige Fassung ab 1. Juli 2019** des Kantons Zug:
 - die bestehende Arealbebauung im Sinne der gesetzlichen Vorgaben in einen einfachen Bebauungsplan gemäss § 21b PBG zu überführen;
 - eine Energiezentrale zur Beheizung der Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs zu ermöglichen;
 - eine Aufstockung des Gebäudebestands im Baubereich 2 zu ermöglichen;
 - eine Aufwertung des Freiraums mit einer ökologisch wertvollen Aufenthaltsfläche sicherzustellen.

Bestandteile

- Der einfache Bebauungsplan besteht aus dem Situationsplan und den Bestimmungen.

Geltungsbereich

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aufgrund der Festlegung im Situationsplan.

Bebauung

- Die bestehenden Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs besitzen Bestandsgarantie. Wesentliche Änderungen am Gebäudebestand sind nur zulässig, wenn im Rahmen einer Bebauungsplanrevision die geforderten Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise nachgewiesen werden. Als nicht wesentliche Änderung gelten namentlich:
 - die Erneuerung (Sanierung, Renovation, Umbau) der Gebäude
 - untergeordnete Erweiterungen, namentlich der Neubau von Kleinbauten, Anbauten und Gebäudeausstattungen wie Solaranlagen etc.
 - Anpassungen an der Umgebung und den Erschliessungs- sowie oberirdischen ParkierungsanlagenSolche nicht wesentlichen Änderungen haben die Einheitlichkeit der rechtskräftig bewilligten Arealbebauung zu respektieren und sich besonders gut in die Gesamtüberbauung zu integrieren.
- Lage und äussere Abmessungen der oberirdischen Hauptgebäude in den Baubereichen A und B ergeben sich aus den im Situationsplan definierten Mantellinien. Die Baubereiche gehen den Abstandsvorschriften gemäss Bauordnung der Gemeinde Baar und PBG vor. Lediglich Vordächer dürfen über die Baubereiche hinausragen.
- Im bezeichneten Baubereich A ist der Bau einer Heizzentrale erlaubt. Die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 4 m.
- Im bezeichneten Baubereich B ist die Aufstockung des Gebäudebestands erlaubt. Die im Situationsplan bezeichnete Höhenkote definiert den höchsten Punkt des Dachrandabschlusses (Brüstung). Diese Kote darf durch technisch bedingte Aufbauten wie Zu- und Abfuhrkamine, Obliochter, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie u. dgl. um maximal 3.0 m überragt werden. Technisch bedingte Aufbauten sind mindestens um das Mass ihrer Höhe von der Fassade zurückversetzt, zusammengefasst und eingehaust zu erstellen.
- Bauten, Anlagen und Freiräume sind bezüglich ihrer architektonischen Gestaltung in die bauliche und freiräumliche Umgebung zu integrieren.
- Gegenüber der Einzelbauweise sind die Abweichungen gemäss § 32^{ter} Abs. 2 PBG zulässig.

Freiraum

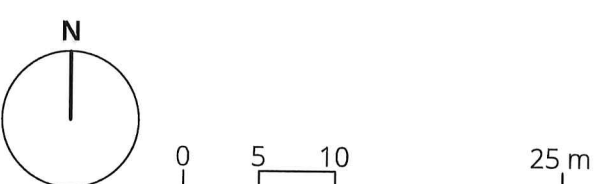
- Der Charakter der Umgebung ist zu erhalten. Dazu zählen insbesondere:
 - die Bestockung entlang des Grienbachs;
 - das grüne Erscheinungsbild entlang der Baarermattstrasse.Bei wesentlichen Änderungen der bestehenden Gebäude ist der Freiraum aufzuwerten.
- In dem im Situationsplan bezeichneten Bereich sind mindestens 700 m² als ökologisch wertvolle, aufenthaltsfreundliche Umgebungsfläche zu gestalten und zu unterhalten.
- Der Baumbestand ist nach Möglichkeit zu erhalten und zu ergänzen.

Erschliessung

- Die oberirdischen Parkplätze sowie die Tiefgaragenzufahrten gemäss Planeintrag besitzen Bestandesgarantie. Bei wesentlichen Änderungen der bestehenden Gebäude ist eine koordinierte Arealerschliessung sicherzustellen. Dabei ist der Anteil versiegelter Flächen zu minimieren.

Schlussbestimmungen

- 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 Baumasse gemäss § 37 V PBG für sämtliche Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs des einfachen Bebauungsplans nachzuweisen.
- Der einfache Bebauungsplan SUVA-Areal Baarermatt wird mit der Rechtskraft des gemeinderätlichen Festsetzungsbeschlusses verbindlich.

Bearbeitung: TD, AG
Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.Grundlagendaten
Amtliche Vermessung: Geoportal Kanton Zug vom 14. Januar 2020
Schnitte Neubau Energiezentrale Suva: axess Architekten AG vom 26. April 2019

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 einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.