

Teilrevision Bebauungs- und Baulinienplan Obermühle

1:500

Abteilung Planung/Bau Baar, 21. September 2020	Der Abteilungsleiter: René Strehler
Vom Gemeinderat verabschiedet am 22. September 2020 Der Gemeindepräsident: Walter Lipp	Die Gemeindegeschreiberin: Andrea Bertolosi
Vorprüfung durch die Baudirektion Zug, 2. November 2020	Der Kantonsplaner: René Hutter

1. öffentliche Auflage im Erdgeschoss Rathausstrasse 6 vom 20. November bis 21. Dezember 2020

Publiziert im Amtsblatt

Bescheinigt von der Abteilung Planung / Bau

Vom Gemeinderat im einfachen Verfahren beschlossen am

Der Gemeindepräsident:

2. öffentliche Auflage im Erdgeschoss Rathausstrasse 6 vom

Publiziert im Amtsblatt

Bescheinigt von der Abteilung Planung / Bau

Vom Regierungsrat des Kantons Zug genehmigt am 17. JAN. 2023

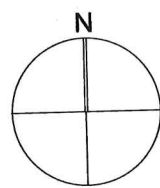
Frau Landammann:

32744 - 4.6.2021

Legende

	Geltungsbereich
	Bezeichnung der Baubereiche
	Max. Höhen der Baubereiche
	Abbruch bestehender Bauten
	Unterniveau-Baulinie
	Baulinie gemäss kant. Gesetz über die Gewässer
	Freifläche (Grünfläche), (Abgrenzung schematisch)
	Öffentliche Raum (Quartierplatz, Hartbelag), (Abgrenzung schematisch)
	Zufahrtsstrasse (Abgrenzung schematisch)
	Freihaltebereich (Abgrenzung schematisch)
	Einzelbaum; zu erhalten
	Hochstämmige Bäume, Anordnung schematisch
	Baumgruppen
	Öffentliche Fusswege; neue Wege Breite min. 2.0 m
	Erschliessung Einstellhalle
	Erschliessung der unbebauten Flächen gem. Verkehrsrichtplan (Lage schematisch)
	Bestehende Gebäude
	Höhenkoten m. ü. M.
	Zonengrenze WG1/WG2 (gemäss Zonenplan 1991)
	Geltungsbereich alter Bebauungsplan
	Baulinie genehmigt
	Gewässerabstandslinie (rechtskräftig)
	im Kantonalen Inventar schützenswerter Bauten
	bestehender Scheunenteil
	Fusswegverbindung (ausserhalb Bebauungsplan)

0 5 10 20 30 40 50



Rechtskräftiger Bebauungsplan 2009



Schnitt 1

Schnitt 2

Teilrevision Bestimmungen (Änderungen in rot)

- Das Gebiet soll städtebaulich aufgewertet werden, indem der Ort gleichzeitig als historischer Industriestandort und als neues Zentrum ausgezeichnet wird. Die gewachsenen Strukturen, das heisst die Unterscheidung von Alt und Neu soll architektonisch sichtbar sein.
- Die Lage der Baubereiche ist in der Situation und den Schemaschnitten eingetragen.
- Die Abmessungen der Baubereiche sind in der Situation sowie in den Schnitten vorgegeben. Die Fassadenkonstruktion inklusive Balkone hat innerhalb der Baubereiche zu liegen (exklusiv notwendiger technischer Aufbauten). Eine energetische Sanierung bestehender Bauten kann die Baubereiche im notwendigen Mass überschreiten.
- Die zulässige Gebäudehöhe wird von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunterliegenden gewachsenen Boden gemessen. Für Baubereich K ist ein Satteldach möglich, wobei der First des Schrägdaches innerhalb von Ebenen liegen muss, die unter 45° an die Schnittlinie zwischen der Dachfläche und der zugehörigen Fassade angelegt werden.
- Das Erschliessungsbauwerk in Baubereich N soll leicht ausgebildet werden.
- Es gelten folgende anrechenbare Geschossflächen (einschliesslich Dachgeschosse, aber ohne Aussenwandquerschnitte):

Baubereiche	Geschossfläche Max. [m2]
A Silo	2'400
B Silo-Anbau	1'200
C Mühle-Gebäude	1'800
D Mühle-Gebäude	600
E Mühle-Anbau	1'200
F	1'100
G	1'200
H	900
I Turbinenhaus	50
K Pächterhaus	600
L Villa 1	500
M Villa 2	250
N	0
Total	12'800

- Die maximale Parkplatzzahl beträgt 170. 130 Parkplätze sind für den Bedarf des Bebauungsplangebietes, 40 für die westliche Überbauung Obermühle 7-15 vorgesehen. 80 der total 170 Parkplätze sind in der Tiefgarage der östlichen Überbauung Birststrasse bereits realisiert. Die restlichen 90 Parkplätze werden unterirdisch unter dem Baubereich G (und ev. Baubereich H) angeordnet. Die Zufahrt zum Untergeschoss erfolgt mittels Rampe im Erschliessungsbauwerk (Baubereich N). Oberirdisch können maximal 6 Parkplätze angelegt werden; die Anordnung ist mit dem jeweiligen Baugesuch zu prüfen. Von diesen Bestimmungen ausgenommen sind die Parkplätze, die der Überbauung Obermühle Süd dienen und innerhalb des Freihaltebereichs angeordnet werden dürfen.
- Es sind mindestens 200 Abstellplätze für Velos und Motorfahräder an geeigneter Lage bereitzustellen.
- Es ist eine attraktive Nutzungsmischung anzustreben. Nebst mässig störenden Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben ist an geeigneter Stelle Wohnnutzung vorzusehen.
- Der Wohnanteil beträgt über alle Baubereiche mindestens 40 %. Da auf den benachbarten Arealen Schutzengel und Hinterbühl mehr Wohnanteil realisiert wird als die Zonenvorschriften vorsehen, ist auf dem Areal des Bebauungsplans Obermühle ein entsprechender Gewerbebeitrag vorgesehen. Somit beträgt der minimale Gewerbeanteil 2'180 m2 (von den benachbarten Arealen) plus 20% der Geschossfläche des Bebauungsplan-Gebietes.
- Im Erdgeschoss sind überwiegend öffentliche, das heisst publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen.
- Bauten, Anlagen, bauliche Veränderungen und Umgebung müssen besonders gut gestaltet sein. Sie sind im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung und in ihren Einzelteilen so zu gestalten, dass eine besonders gute städtebauliche Gesamtwirkung erreicht wird. Die Bauherrschaft der jeweiligen Baubereiche sorgt für die Sicherung einer besonders guten städtebaulich-architektonischen Qualität. Die zweckmässige Methode zur Erlangung dieser Qualität ist zwischen der Gemeinde und der Bauherrschaft festzulegen. Die Obermühle gilt als schützenswertes Industriensemble. Um- und Neubauten müssen sich darum auf die charakteristischen Qualitäten des historischen Ensembles beziehen. Das denkmalpflegerische Konzept sieht vor, dass Teile der Industriebauten nicht nur in ihrem Volumen, sondern auch in ihrer Substanz erhalten werden. Insbesondere betrifft dies die beiden Villen, das Turbinenhaus und teilweise das Müllereigebäude. Weitere Erhaltungs- und Sanierungsziele sind im Verlauf des Planungsprozesses zwischen Bauherr, Gemeinde und Denkmalpflege zu erarbeiten.
- Die Gestaltung der Freiflächen ist mit den Bauprojekten festzulegen.
- Der Freihaltebereich liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Er soll nicht überbaut werden. Innerhalb des Freihaltebereichs sind max. 3 Besucherparkplätze sowie Anlagen für die Quartierausstattung wie z.B. Quartierfreiräume, Spielplätze, Erschliessungsanlagen etc. sowie unterirdische Bauten und Unterniveaubauten zulässig. Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind so zu erstellen, dass eine Durchgrünung mit Bäumen gemäss dem Gesamtkonzept Freiraum umsetzbar ist. Innerhalb des Freihaltebereichs ist ein mindestens 1'150 m2 grosser, öffentlich zugänglicher Quartierfreiraum anzulegen. Die anrechenbare Landfläche des Freihaltebereichs darf im Sinne von § 40 VPBG vom 20. November 2018 innerhalb des Perimeters des einfachen Bebauungsplans Obermühle Süd baurechtlich ausgenutzt werden. Für die Gestaltung des Freihaltebereichs ist das Gesamtkonzept Freiraum vom 4. August 2020 wegleitend. Die im Situationsplan bezeichneten Baumreihen dürfen im Sinne des Gesamtkonzepts Freiraum ersetzt werden.
- Die Erschliessung des Obermühle-Areals sowie der angrenzenden Gebiete erfolgt über die Langgasse. Das detaillierte Erschliessungsprojekt wird mit den jeweiligen Bauprojekten ausgearbeitet. Die mögliche Erschliessung der Parzelle 3822 (Hinterbühl) ist im Plan bezeichnet; das konkrete Projekt wird mit der Planung der entsprechenden Überbauung ausgearbeitet.
- Bei einem vom Kanton zu bestimmenden Verkehrsaufkommen muss für die Ein- und Ausfahrt zum Areal eine Lichtsignalanlage erstellt werden. Die entstehenden Kosten sind durch die Verursacher zu tragen.
- Die Fischgängigkeit des Müllbachs ist zwischen den Punkten V und W gemäss Situationsplan zu gewährleisten. Hierzu notwendige Massnahmen können im heutigen Verlauf des Umlaufkanals getroffen werden. Diese Massnahmen sind mit dem ersten Bauvorhaben innerhalb des Bebauungsplans zu realisieren.
- Die bestehende Wasserkraftanlage soll nach Möglichkeit und im Rahmen der Verhältnismässigkeit erhalten werden. Das Turbinenhaus hat weiterhin der Stromproduktion zu dienen. Die bestehende Wasserkraftanlage ist darum dem Zweck entsprechend zu erhalten. Gleichzeitig ist den Sicherheitsbedürfnissen Rechnung zu tragen.
- Die bauliche Realisierung kann in Etappen durchgeführt werden. Mit der Umnutzung des Silogebäudes oder der Realisierung des Neubaus im Baubereich F ist der Abbruch des Siloteils im Norden gemäss Situationsplan zu tätigen. Ebenso ist mit der Realisierung von Baubereich E das bestehende Gebäude abzubauen.
- Sofern der Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gilt die jeweilige Bauordnung. Der Gemeinderat kann kleine Abweichungen bewilligen.
- Dieser Bebauungsplan soll bei einer allfälligen Änderung der Bauordnung und des Zonenplans überprüft werden.