Kanton Zug Gemeinde Baar

Einfacher Bebauungsplan
Obermühle Süd

1:500

Abteilung Planung / Bau, den 21. September 2020

Der Abteilungsleiter:

René Strehler

Vom Gemeinderat verabschiedet am 22. September 2020

Der Gemeindepräsident: Walter Lipp

Die Gemeindeschreiberin: Andrea Bertolosi

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

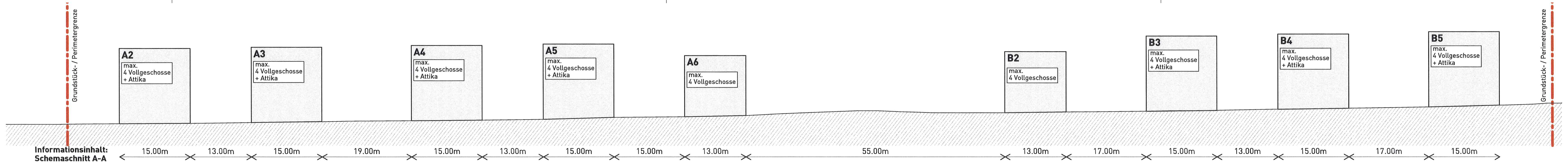
Bescheinigt Abteilung Planung / Bau:

Vom Gemeinderat beschlossen am 15. Juni 2021

Der Gemeindepräsident: W. Lipp

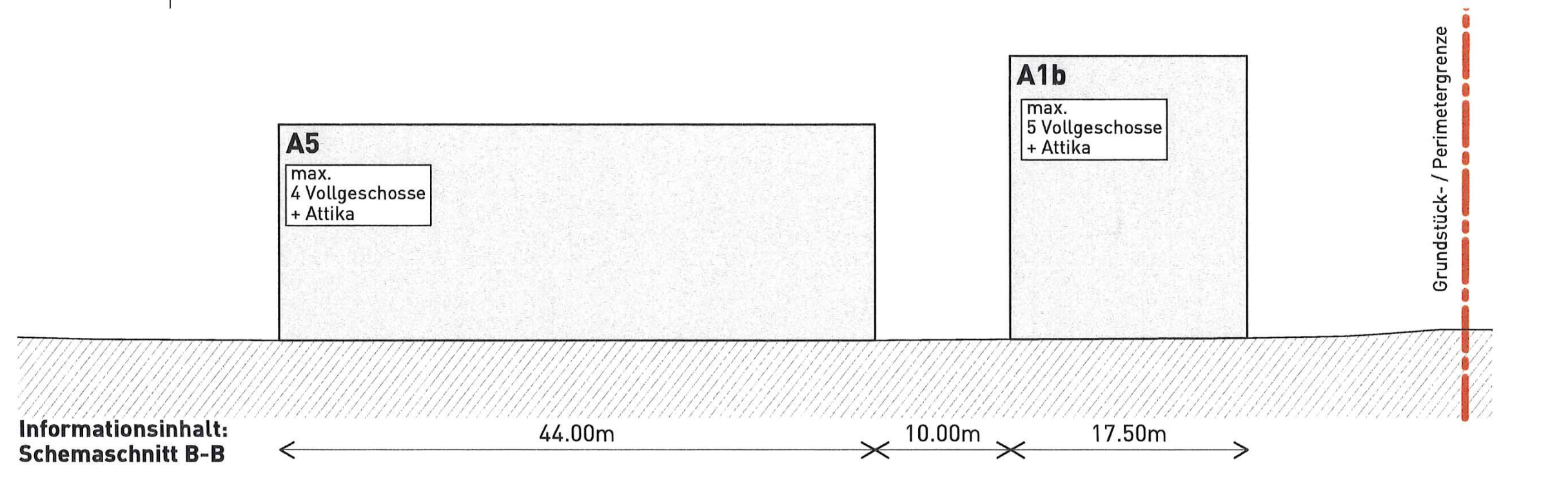
Die Gemeindeschreiberin:

Datum: 04.06.2021



Grundstück- / Perimetergrenze
A2
max. 4 Vollgeschosse + Attika
A3
max. 4 Vollgeschosse + Attika
A4
max. 4 Vollgeschosse + Attika
A5
max. 4 Vollgeschosse + Attika
A6
max. 4 Vollgeschosse
B2
max. 4 Vollgeschosse
B3
max. 4 Vollgeschosse + Attika
B4
max. 4 Vollgeschosse + Attika
B5
max. 4 Vollgeschosse + Attika
Grundstück- / Perimetergrenze
15.00m
13.00m
15.00m
19.00m
15.00m
13.00m
15.00m
15.00m
13.00m
55.00m
13.00m
17.00m
15.00m
13.00m
15.00m
17.00m
15.00m

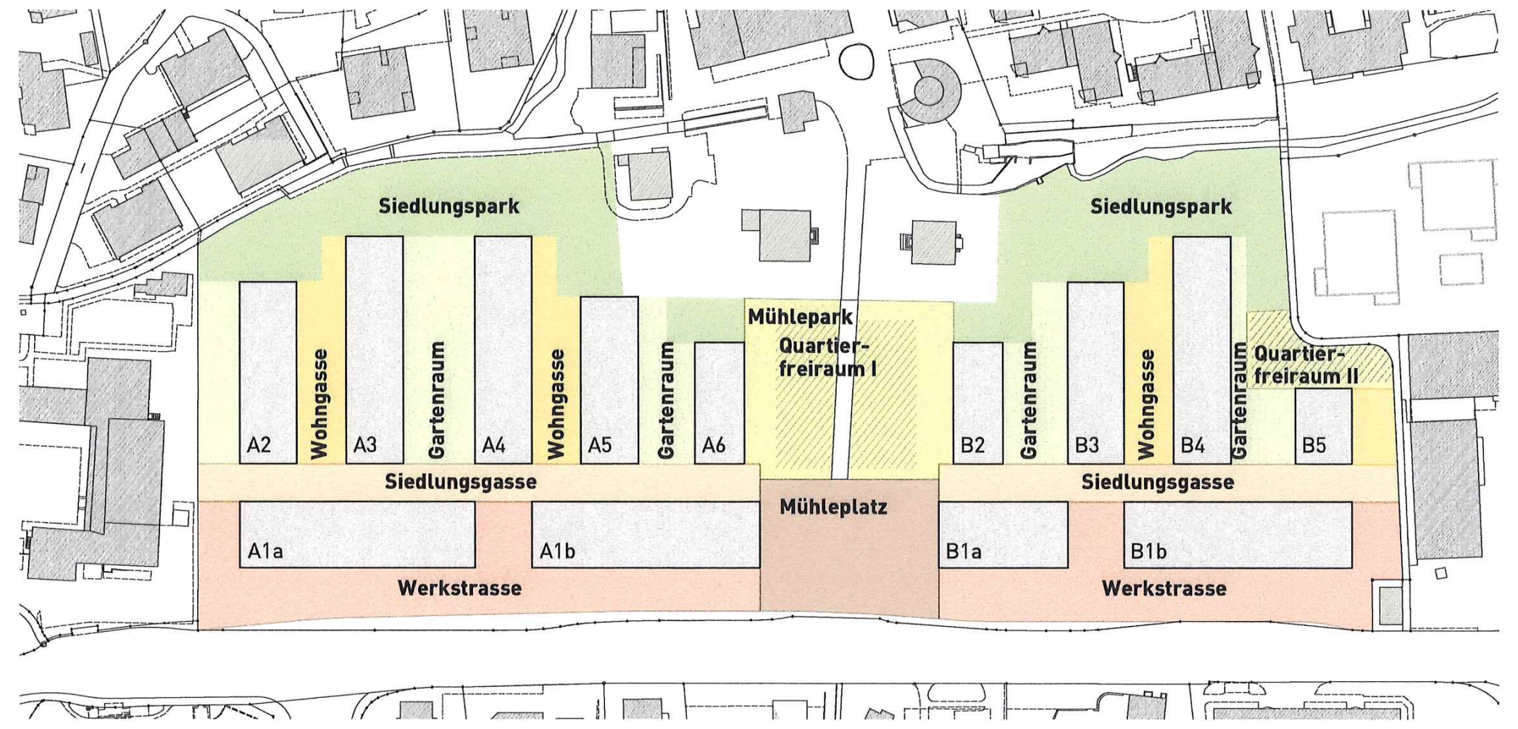
Informationsinhalt:
Schemaschnitt A-A



A5
max. 4 Vollgeschosse + Attika
A1b
max. 5 Vollgeschosse + Attika
Grundstück- / Perimetergrenze
44.00m
10.00m
17.50m

Informationsinhalt:
Schemaschnitt B-B

Situationsplan



Übersicht Freiraumzonen 1:2'000

Legende

Verbindlicher Inhalt

Perimeter

— · —	Geltungsbereich
A	Teilbereich

Baubereiche

A	Baubereiche für Hauptgebäude mit Bezeichnung

Grün- und Freiräume

☐	Freiflächen (Lage schematisch)
▨	Private und gemeinschaftliche Grünflächen für Anwohnende (Lage schematisch)
🟩	Öffentliche Quartierfreiräume (Lage schematisch)
○	Bäume (Lage, Grösse und Anzahl der Bäume schematisch)
▨	Uferstreifen

Erschliessung

🟨	Erschliessungsflächen (Lage schematisch)
⇄	Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage (Lage schematisch)
▶ / ▷	Gebäudezugangsseiten Wohnen / Gewerbe (Lage schematisch)
↻	Wendeplatz (Lage schematisch)
P	Oberirdische Parkplätze (Lage schematisch)
○ ○ ○ ○	Öffentliche Fusswege
○ ○ ○ ○	Interne Fusswege (Lage schematisch)
F	Feuerwehr- und allgemeine Notzufahrten (Lage schematisch)
× × × ×	Verhinderung Durchfahrt motorisierter Individualverkehr (Lage schematisch)

Umwelt

▒	Retentionsmassnahmen (Lage schematisch)

Informativer Inhalt

☐	Gewässer
▨	Bestehende Gebäude
⇄	Arealzufahrt ausserhalb Geltungsbereich
◁—○ ◇ ○	Öffentliche Fuss- und Radweg ausserhalb Geltungsbereich
○ ○ ○ ○	Interne Fusswege ausserhalb Geltungsbereich (Lage schematisch)
× × × ×	Verhinderung Durchfahrt motorisierter Individualverkehr ausserhalb Geltungsbereich (Lage schematisch)
/ / / /	Öffentlicher Quartierfreiraum (ausserhalb Geltungsbereich auf GS Nr. 419 / 378)
— · —	Baulinie rechtskräftig
— · —	Gewässerbaulinie rechtskräftig
— —	Zonengrenze WA4 / W3
—	Baubereiche einfacher Bebauungsplan Bachmatt (GS Nr. 419)
—	Projektierter Strassenausbau
—	geplante Umgebungsgestaltung ausserhalb Geltungsbereich
B	Bushaltestelle (Lage schematisch)
E	Entsorgungsstellen (Lage schematisch)

Bestimmungen

Zweck

1. Der einfache Bebauungsplan Obermühle Süd bezweckt im Sinne von § 32 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zug (PBG, gültige Fassung ab 1. Juli 2019) und von § 6 der Bauordnung Baar vom 05. Juni 2005 (BO) insbesondere:

   - die grundeigentümerverbindliche Umsetzung der Inhalte des Quartiergestaltungsplans inklusive Festsetzung des öffentlichen Quartierfreiraumes;
   - die Schaffung einer ortsbezogenen städtebaulich hochwertigen Siedlungsstruktur und Überbauung;
   - die langfristige Sicherung der Sichtbezüge von der Langgasse zur historischen Obermühle (gemäss ISOS);
   - die Ausscheidung von vielfältig nutzbaren Freiräumen sowie die Sicherung einer abgestimmten Gestaltung der Aussenräume über den gesamten Geltungsbereich;
   - die Erstellung eines engmaschigen Fusswegnetzes sowie einer zusammenhängenden unterirdischen Parkierungsanlage.

Bestandteile

2. Der einfache Bebauungsplan setzt sich aus dem Situationsplan im Massstab 1:500 und den nachstehenden Bestimmungen zusammen.

3. Das Gesamtkonzept Freiraum vom 04.08.2020 ist wegleitend bezüglich der gestalterischen Qualität der Umgebung. Vom Gesamtkonzept Freiraum kann, vorbehältlich der Bestimmungen des einfachen Bebauungsplans, im Rahmen der Detailplanung abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt wiederum eine zumindest gleichwertige und überzeugende Lösung erzielt wird.

Geltungsbereich

4. Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans umfasst Teile des Grundstücks GS Nr. 378 und ist im Situationsplan festgehalten. Er setzt sich aus zwei aufeinander abgestimmte Teilbereiche (A und B) zusammen, die eine funktionale Einheit bilden.

Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Gebäude

5. Oberirdische Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der Baubereiche A1-A6 und B1-B5 erstellt werden. Die Baubereiche gehen den Abstandsvorschriften gemäss BO und PBG vor. Die Gebäudelänge darf max. 60m betragen. In begründeten Fällen dürfen vorspringende Gebäudeteile wie Erker, Balkone, Vordächer und dergleichen die Baubereiche im gesetzlich zulässigem Masse überragen. Differenz-Treppen / -Rampen, die der Erschliessung von Zugängen im Erdgeschoss dienen, sowie in den Baubereichen A2 bis A6 und B2 bis B5 Aussentreppen, welche die Vollgeschosse mit den privaten und gemeinschaftlichen Grünflächen verbinden, sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

6. Die pro Baubereich maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse sowie die Zulässigkeit von Attikageschossen sind im Situationsplan festgelegt. In den Baubereichen A2-A5 und B3-B4 dürfen die Bauten nordseitig nur mit 4 Vollgeschossen in Erscheinung treten: Das Attika muss nordseitig min. 4.00m zurückversetzt liegen. In den Baubereichen A6 und B2 dürfen die Gebäude maximal vier Vollgeschosse aufweisen. Das 4. Vollgeschoss ist in den Baubereichen A6 und B2 zu Gunsten der Einpassung in den historischen Kontext nicht voll auszunützen.
   Die Höhe von nicht gewerblich genutzten Vollgeschossen darf im Durchschnitt höchstens 3.20 m und von Attikageschossen höchstens 3.70 m betragen.
   Die Höhe von gewerblich genutzten Erdgeschossen darf höchstens 4.50 m, von Vollgeschossen im Durchschnitt höchstens 3.50 m und von Attikageschossen höchstens 3.70 m betragen.
   Diese Festlegungen gehen den in der Bauordnung definierten Höhen vor.

7. Ausserhalb der Baubereiche sind unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sowie einzelne gestalterisch gut integrierte Kleinbauten und Tiefgaragenzugänge gestattet. Diese haben die gesetzlich zulässigen Masse und Abstände einzuhalten.

8. Die Gebäudezugänge sind an den im Situationsplan festgelegten Seiten der Baubereiche anzuordnen. Die Zugänge zu den Gewerbenutzungen der Baubereiche A1a/b und B1a/b sind in der Regel in Richtung Langgasse anzuordnen.

9. Sofern wesentliche Vorzüge gemäss § 32 Abs. 2 erbracht werden, darf das zonenkonforme Nutzungsmass gemäss § 32 bis Abs. 3 PBG um maximal 20% erhöht werden. Die Ausnützung ist angemessen auf die unterschiedlich grossen Baubereiche zu verteilen. Die anrechenbare Landfläche des Freihaltebereichs (BP Obermühle) darf im Sinne von § 40 V PBG vom 20. November 2018 innerhalb des Geltungsbereiches des einfachen Bebauungsplans Obermühle Süd baurechtlich ausgenutzt werden.

Nutzweise

10. Die zulässige Nutzweise ergibt sich aufgrund der Bauordnung und des Zonenplans. Zwischen den Baubereichen A1a/b und B1a/b dürfen die Gewerbeanteile transferiert werden, sofern zusammen der minimal geforderte Gewerbeanteil gemäss Bauordnung eingehalten wird. Die Gewerbe- und Wohnanteile sowie die Restflächen sind bei jedem Baugesuch auszuweisen. In den Erdgeschossen der Baubereiche A1a, A1b, B1a und B1b sind mehrheitlich Gewerbenutzungen anzuordnen.

Gestaltung

11. Bauten, Anlagen sowie Grün- und Freiräume sind sowohl für sich als auch im Gesamtzusammenhang besonders gut und differenziert zu gestalten. Sämtliche Bauten haben betreffend Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Material- und Farbwahl für sich und in ihrem städtebaulichen Zusammenhang eine besonders gute Gesamtwirkung zu erreichen. Des Weiteren haben die Freiräume betreffend Bezug zur Baustruktur, Vernetzung und Charakter für sich sowie über den gesamten Geltungsbereich eine besonders gute Gesamtwirkung zu erzielen.

    Folgende übergeordnete Prinzipien werden daraus abgeleitet:

    - Bei den Fassaden zur Langgasse ist von durchgängigen Fassadenlinien abzusehen, um einer Riegelwirkung entgegenzuwirken und eine optimale Belichtung und Belüftung zu gewährleisten.
    - Die Fassaden zur Langgasse müssen dem neuen Quartier ein identitätsstiftendes Gesicht geben.
    - Die Baufelder A1a, A1b und B1b sollen im Erdgeschoss eine angemessene Durchlässigkeit zwischen der Siedlungsgasse und der Werkstrasse aufweisen.
    - Die Gebäude haben zu den Wohngassen und zum Mühlepark klare Fluchten aufzuweisen und begrenzen die Freiräume eindeutig.
    - Dem Mühleplatz und Mühlepark zugewandte Fassaden haben einen repräsentativen Charakter auszustrahlen.
    - Bei den Fassaden zu den Gartenräumen und zum Park ist von durchgängigen Fassadenlinien abzusehen. In der W3-Zone soll der Gartenraum von möglichst vielen angrenzenden Wohnungen genutzt werden können.
    - Die Fassadengestaltung darf sich pro Baubereich unterscheiden. Die Fassaden haben jedoch über alle Baubereiche betrachtet ein stimmiges Gesamtbild aufzuweisen.
    - Die Einpassung in den historischen Kontext und das Gewährleisten der repräsentativen Wirkung der beiden angrenzenden historischen Villen ist angemessen zu berücksichtigen.

12. Es sind nur Flachdächer zulässig. Diese sind wo immer möglich zu begrünen und dürfen nicht als Terrassen genutzt werden. Auf den Dächern dürfen nur Solaranlagen und technisch bedingte Aufbauten sowie Anlagen erstellt werden. Letztere sind auf ein Minimum zu begrenzen, zusammenzufassen, zentral anzuordnen und dezent zu gestalten.

13. Die Umgebung ist gemäss Situationsplan und dem Gesamtkonzept Freiraum differenziert zu gestalten und in die unterschiedlich nutzbaren Zonen Quartierfreiraum, Werkstrassen, Siedlungsgassen, Wohngassen, Gartenräume und Siedlungspark zu gliedern.

14. Der öffentliche Quartierfreiraum im Teilbereich B hat eine Fläche von mindestens 463 m² zu umfassen. Der Quartierfreiraum ist besonders gut zu gestalten und attraktiv auszustatten und ist mit dem Quartierfreiraum auf dem Grundstück GS Nr. 419 gestalterisch abzustimmen. Die Erstellung des Quartierfreiraums hat spätestens mit einem Bauprojekt im Baubereich B4 oder B5 zu erfolgen.

Erschliessung

15. Die Zufahrt zu den beiden Teilbereichen A und B hat vom Mühleplatz aus zu erfolgen und ist so zu planen, dass die Erschliessung des nördlichen Teils des Grundstücks GS Nr. 378 weiterhin sichergestellt ist. Das gesamte Areal ist als Begegnungszone zu signalisieren und die Verkehrsflächen entsprechend siedlungsorientiert zu gestalten.

16. Die Zu- und Wegfahrt der gemeinsamen Tiefgarage hat an bezeichneter Lage zu erfolgen und ist in ein Gebäude zu integrieren.

17. An den schematisch bezeichneten Stellen ist mit geeigneten Massnahmen die Durchfahrt für den motorisierten Individualverkehr zu verhindern.

18. Der Gemeinderat kann im Rahmen eines Gesamtkonzepts Abweichungen zu den Parkierungsvorschriften der Bauordnung gewähren. Oberirdisch sind in den dafür vorgesehenen Lagen nur Besucher- und Kundenparkplätze zulässig.

19. Bei Wohnungen ist pro Zimmer ein Veloabstellplatz zu erstellen. Für Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen richtet sich die zu erstellende Anzahl Veloabstellplätze nach der Bauordnung. Sämtliche Veloabstellplätze müssen gedeckt sein sowie mindestens 1/4 ist oberirdisch im Bereich der Hauszugänge anzuordnen.

20. Die bezeichneten Fusswege zugunsten der Öffentlichkeit sind zu Lasten der Grundeigentümerin im Grundbuch einzutragen.

Umwelt

21. Das Gebiet ist im Trennsystem zu entwässern und das Meteorwasser ist innerhalb des Geltungsbereichs zu versickern. Die Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

22. Die im Situationsplan bezeichneten Bereiche für Uferstreifen sind naturnah zu gestalten und extensiv zu bewirtschaften. Die denkmalpflegerischen Aspekte (Industriekanal) und der historische Kontext sind dabei zu berücksichtigen. Mit Ausnahme der bezeichneten öffentlichen Fusswege dürfen keine Bauten und Anlagen innerhalb der Uferstreifen erstellt werden.

23. An schematisch bezeichneter Lage sind Bäume zu pflanzen. Im Bereich von Tiefgaragen sind für Bäume Baumgruben zu erstellen oder genügend grosse Wurzelräume zu gewährleisten. Bei der Gestaltung der Freiräume sind standortgerechte und einheimische Arten sowie grosskronige Arten oder Hochstammbäume zu verwenden.

Schlussbestimmungen

24. Die Überbauung kann in Etappen realisiert werden, wobei angrenzende Baubereiche mit- oder nacheinander zu bebauen sind. Erste Baugesuche für Hauptgebäude haben jedoch mindestens einen gesamten Baubereich zu umfassen. Mit einem ersten Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan über den gesamten Geltungsbereich zur Bewilligung einzureichen. Jede Bauetappe ist für sich sowie im Gesamtzusammenhang besonders gut zu gestalten. Die Freiräume haben in jeder Etappe hohe Qualitäten aufzuweisen und sind untereinander und mit dem Wegnetz zu verbinden. Mit einem ersten Baugesuch für Bauten in den Baubereichen A1a und A1b sowie B1a und B1b ist ein Reklamekonzept einzureichen.

25. Zur Sicherung der städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Qualitäten der Bauten, Anlagen und Aussenräume ist ein Gremium zu schaffen, welches die Planung der gesamten Überbauung begleitet. Die Gemeinde Baar und das kantonale Amt für Denkmalpflege und Archäologie ist im Gremium sowie in den Planungsprozessen aktiv einzubeziehen. Die Schaffung des Gremiums, der Einbezug der Gemeinde Baar und des kantonalen Amtes für Denkmalpflege und Archäologie, die Gestaltung des Planungsprozesses, usw. sind in einem Vertrag zwischen der Grundeigentümerin und der Gemeinde Baar zu sichern.

26. Bei Neubauabsichten beim bestehenden Gebäude Assek. Nr. 2191a muss der einfache Bebauungsplan revidiert werden. Davon ausgenommen sind Renovationen sowie untergeordnete Gebäudeanpassungen am bestehenden Gebäude und kleine Veränderungen in der Umgebung.

27. 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.

28. Der einfache Bebauungsplan Obermühle Süd wird mit der Rechtskraft des gemeinderätlichen Festsetzungsbeschlusses verbindlich.