

Teilrevision Bebauungs- und Baulinienplan Neumühle / Bahnhofstrasse

1:500

Abteilung Planung / Bau
Baar, 28.10.2011 / 20.01.2012

Der Abteilungsleiter: Urs Spillmann

Vom Gemeinderat verabschiedet am 26.10.2011
Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindevizepräsident:

Andreas Hotz

Walter Lipp

Vorprüfung durch die kantonale Baudirektion
Zug, 28.12.2011

Der Kantonsplaner: René Hutter

1. Öffentliche Auflage im Erdgeschoss Rathausstr. 6 vom 27.1.2012 bis 27.2.2012

Publiziert im Amtsblatt

Bescheinigt von der Abteilung Planung / Bau

Vom Gemeinderat im einfachen Verfahren beschlossen am 07. MRZ. 2012
Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindevizepräsident:

2. Öffentliche Auflage im Erdgeschoss Rathausstr. 6 vom 16. MRZ. 2012 bis 04. APR. 2012

Publiziert im Amtsblatt

Bescheinigt von der Abteilung Planung / Bau

Von der Baudirektion des Kantons Zug genehmigt am

25. APR. 2012

1 Aufhebung / neue Bestimmung

Änderung der Bestimmungen

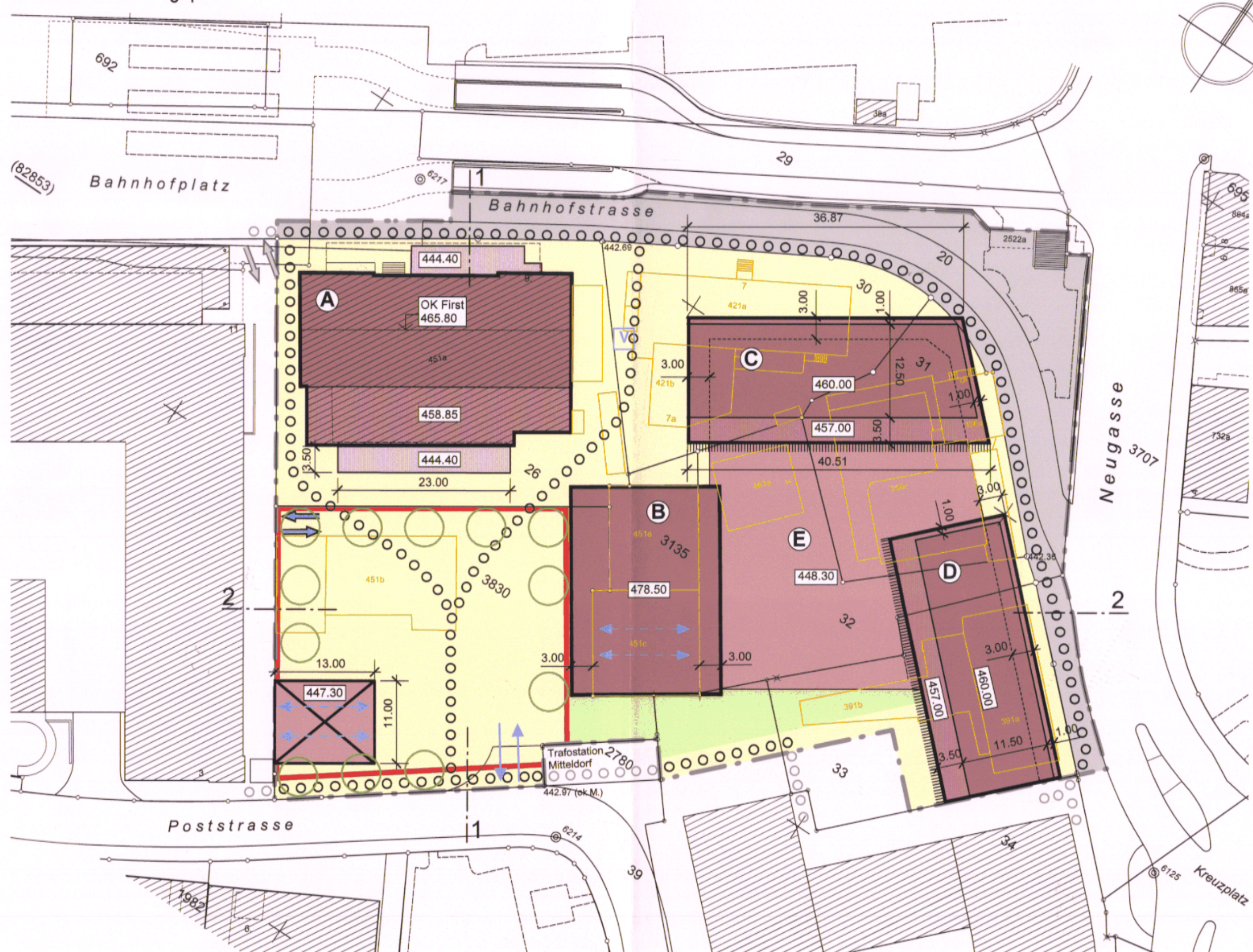
Verbindlicher Inhalt Bebauungsplan

- Geltungsbereich
- (A)** Bezeichnung der Baubereiche
- 485.50 Baubereiche mit max. Höhen (m ü. M.)
- Auskragungsbereiche
- Arkaden im EG
- Bereich für abgestützte Terrassen
- Ummantelungsbereich Anlieferung
- Öffentliches Fusswegnetz
- Unterirdische Zu- / Wegfahrt Einstellhalle (Lage schematisch)
- Zu- / Wegfahrt Anlieferung für alle Baubereiche
- Standplätze Anlieferung
- Gedeckter Velounterstand (min. 60 Plätze, Lage schematisch)
- Hofbereich
- Gestaltete Fussgängerbereiche
- Grünbereiche
- Gestaltete Fussgänger- und Fahrbereiche

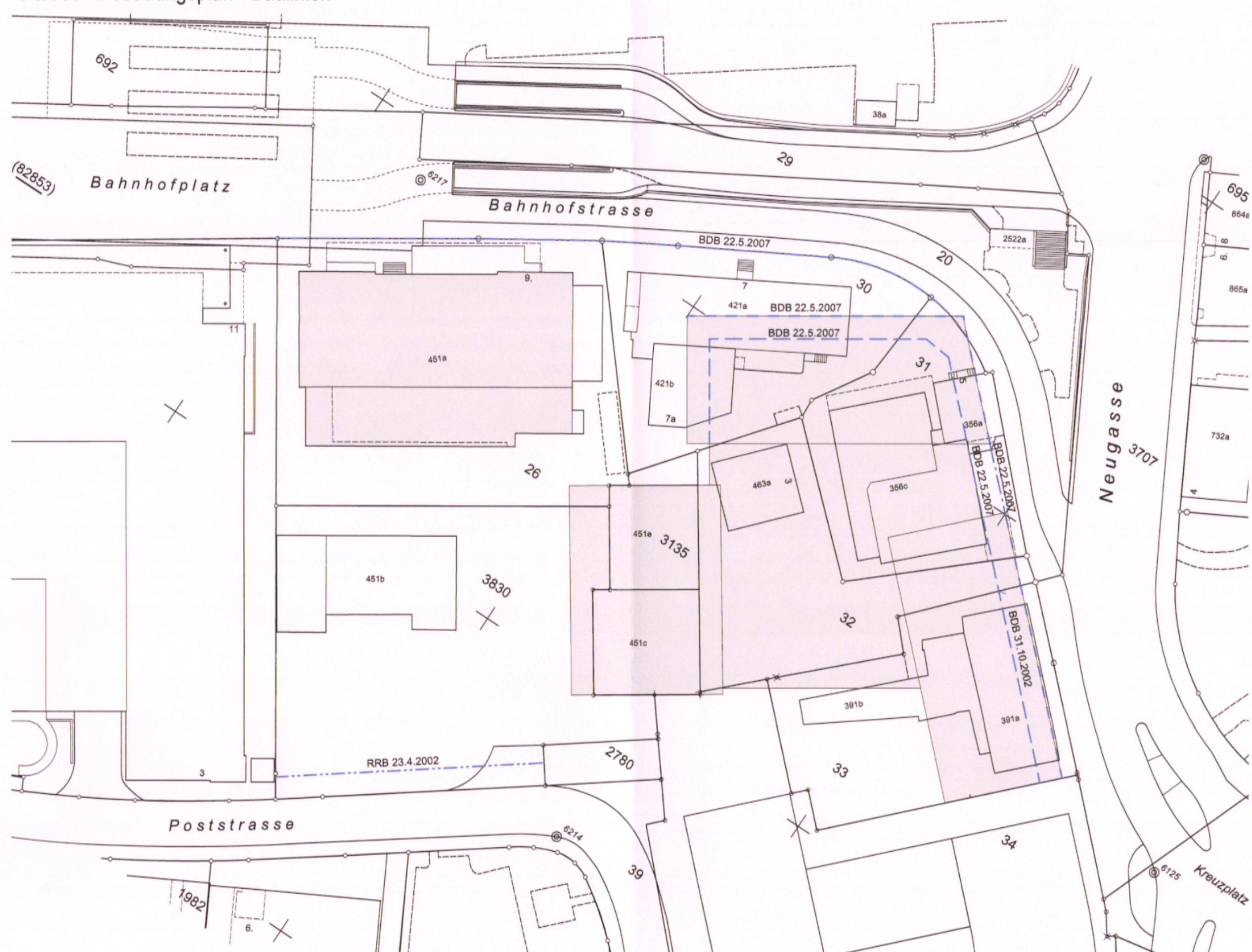
Informativer Inhalt Bebauungsplan

- Bestehende Gebäude
- Bäume (Lage und Anzahl schematisch)
- Höhenknoten bei Höhenpunkten (m ü. M.)
- Zum Abbruch vorgesehene Bauten
- Fusswege und unterirdische Zu- / Wegfahrt ausserhalb Geltungsbereich

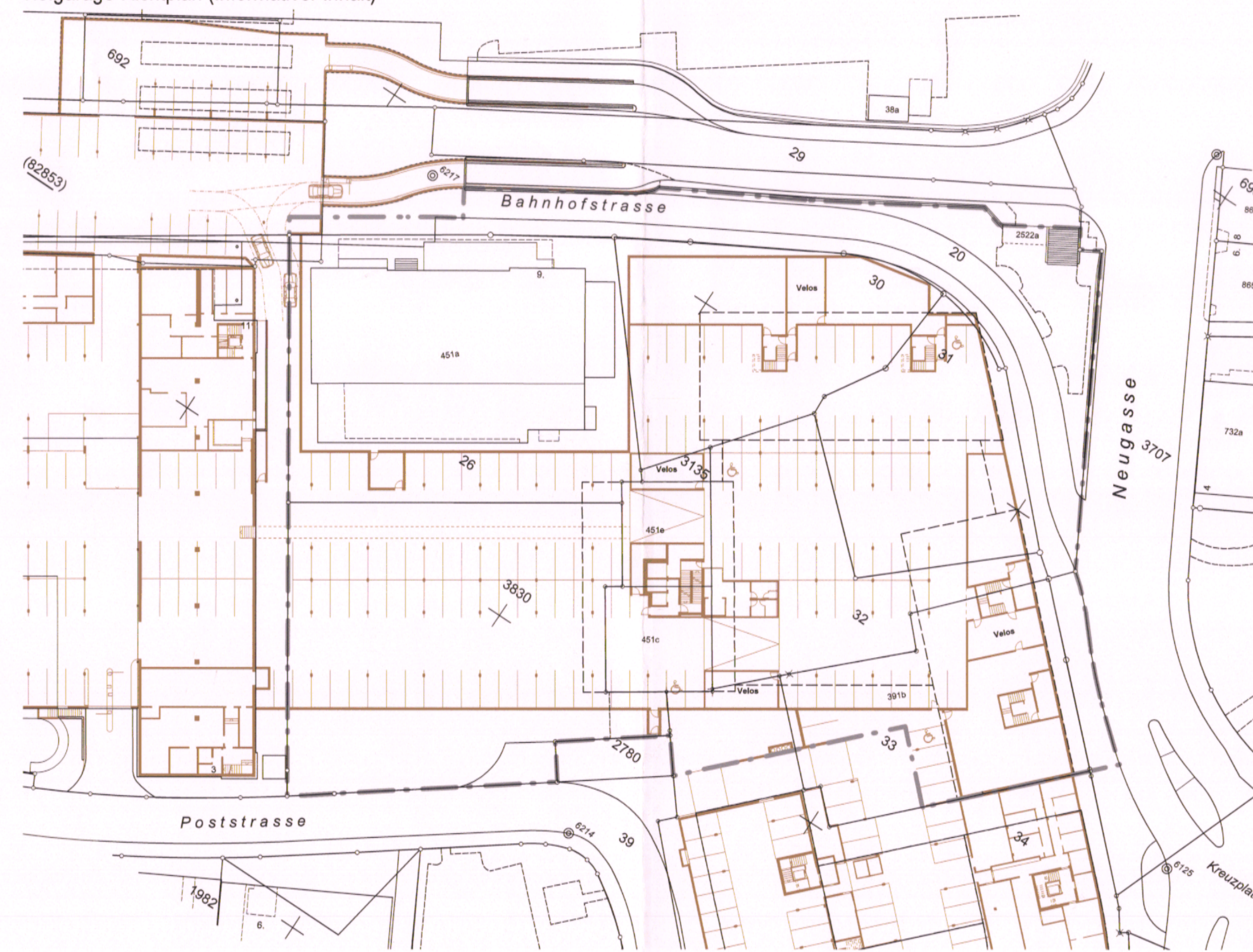
Situation Bebauungsplan



Situation Bebauungsplan - Baulinien



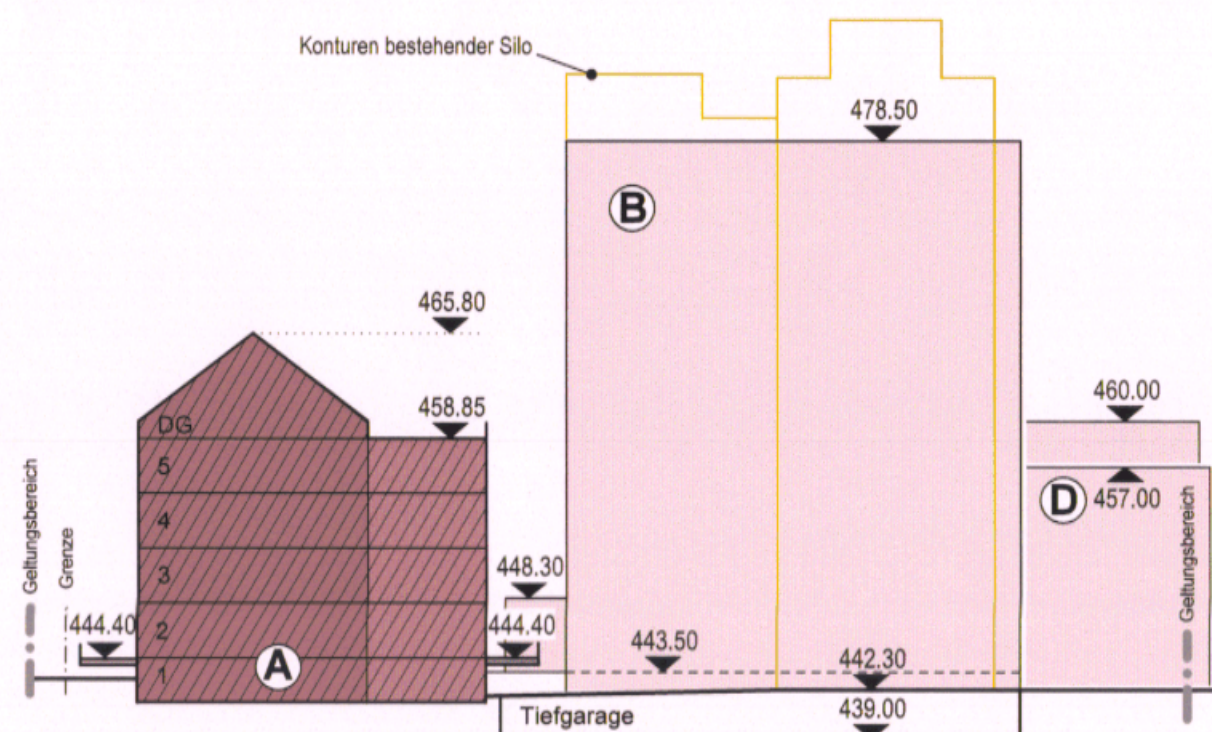
Tiefgarage-Richtplan (Informativer Inhalt)



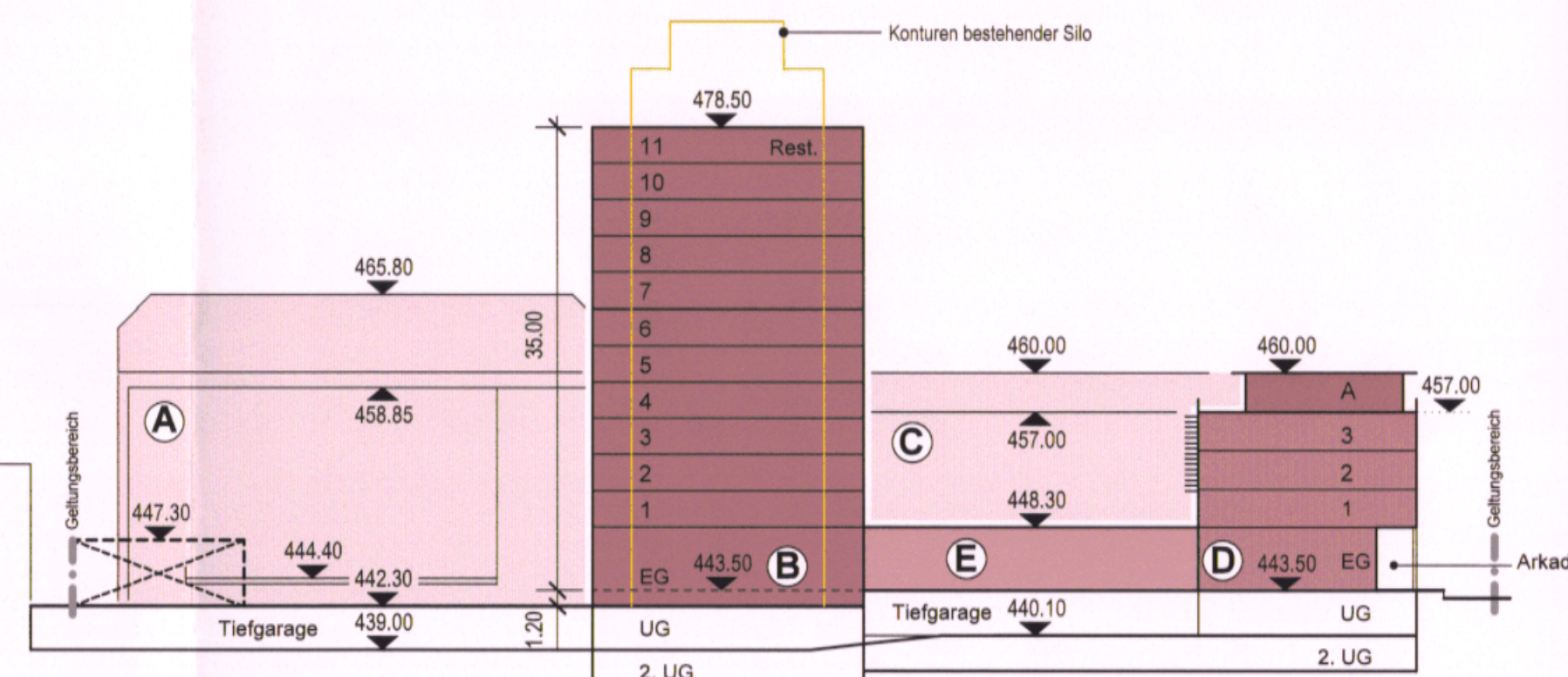
Informativer Inhalt Bebauungsplan - Baulinien

- Genehmigte Baulinien
- Genehmigte Unterveaubaulinien
- Genehmigte Arkadenbaulinien
- Genehmigte Zwangsbaulinien
- Baubereichsflächen (gemäss Bebauungsplan)

Schnitt 1 - 1



Schnitt 2 - 2



Bestimmungen

Zweck

- Mit dem Bebauungsplan Neumühle/Bahnhofstrasse werden folgende Hauptziele angestrebt:
 - Bauliche Erneuerung auf der Basis eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes
 - Beibehalten der Merkzeichenfunktion durch ein neues Hochhaus anstelle der Silos
 - Stärkung der Zentrumsfunktion mit Wohn-, Verkaufs- und Gastronomienutzungen
 - Gewährleistung eines grosszügigen verkehrsmässigen Hofbereiches
 - Sicherung einer hohen ortsbaulichen und gestalterischen Qualität

Bebauung

- Gebäude dürfen nur in den Baubereichen erstellt werden, welche in der Situation und den Schemaschnitten definiert sind.
- Die Grundfläche des bestehenden Gebäudes im Baubereich A darf im Rahmen von Fassadensanierungen allseitig um max. 0.20 m erweitert werden.
- Die in den Baubereichen vermerkten Höhenknoten beziehen sich auf die fertigen Geschosshöhen und Dachflächen. Sie dürfen nur durch untergeordnete technische Aufbauten überschritten werden. Beim Baubereich B ist zudem ein Aufbau zur Gewährleistung eines Notausganges für die Dachterrettung zulässig.
- Für die einzelnen Baubereiche gelten folgende maximal anrechenbaren Geschossflächen (einschliesslich Dachgeschosse, aber ohne Aussenwandquerschnitte):

	oberirdisch	unterirdisch
Baubereich A	4'300 m ²	---
Baubereich B	4'480 m ²	4'430 m ²
Baubereich C	2'650 m ²	75 m ²
Baubereich D	2'300 m ²	115 m ²
Baubereich E	870 m ²	60 m ²
Total	14'600 m ²	14'560 m ²
- Geschossflächenverlagerungen zwischen einzelnen Baubereichen sind zulässig. Dabei darf die Abweichung von den festgelegten Geschossflächen pro Baubereich höchstens 5% betragen und die anrechenbare Geschossfläche von 14'560 m² gemäss Ziffer 5 nicht überschritten werden.
- In den Erdgeschossen sind überwiegend publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen.
- Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist für Wohnnutzungen die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte hinsichtlich Bahn- und Strassenlärm nachzuweisen.
- In den Auskragungsbereichen dürfen nicht abgestützte Balkone auf höchstens 1/3 der Fassadenlänge um max. 1.50 m und Sonnenschutzprofile um max. 0.70 m über den Baubereich hinausragen.
- Südlich und nördlich an den Baubereich A angrenzend sind abgestützte Terrassen vorrangig für Restaurants zulässig. Die Höhenlage und die maximal zulässigen Abmessungen ergeben sich aus den Festlegungen im Situationsplan und in den Schnitten.
- In den Baubereichen B, C und D sind die Flachdächer über dem obersten Geschoss extensiv zu begrünen. Auf dem Flachdach des Baubereiches E ist eine Spiel- und Aufenthaltsfläche mit hohem Grünanteil vorzusehen.
- Die Arkaden haben eine lichte Höhe von min. 3.50 m aufzuweisen; sie sind mit Einzelstützen transparent zu gestalten und frei durchgängig zu halten.
- Für den Baubereich B gelten zusätzlich folgende Festlegungen:
 - Die bestehenden Silos dürfen nicht umgenutzt werden.
 - Der Abbruch der Silos ist bewilligungspflichtig.
 - Obergeschosse dürfen max. 85% der Baubereichsfläche beanspruchen.
 - Im obersten Geschoss ist ein öffentlich zugänglicher Gastronomiebetrieb mit mindestens 60 Sitzplätzen und einer Aussichterrasse zu realisieren.
 - Ein Neubau ist vor dem Baubereich E oder gleichzeitig mit diesem zu erstellen.

Erschliessung

- Zusammen mit dem Neubau im Baubereich B ist die Coop-Anlieferung zur Lärmschirmung mit einer vollständigen Ummantelung zu versehen.
- Die Tiefgarage ist von der Neugasse her über die Tiefgarage unter dem Bahnhofplatz zu erschliessen. Die Tiefgarage ist mit einer Sprinkleranlage auszurüsten.
- Unterirdisch dürfen max. 150 Autoabstellplätze realisiert werden, welche im Verhältnis der Geschossflächen den einzelnen Baubereichen zuzuordnen sind. Zusätzlich sind oberirdisch je 2 Autoabstellplätze für Behinderte und für Carsharing zulässig.
- Die Besucher- und Kundenparkplätze sind ab erster Minute mit Gebühren zu bewirtschaften. Die Tarifgestaltung ist mit dem Bauprojekt nachzuweisen.
- Bei den Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage sind Fahrtenzählanlagen zu installieren. Die durchschnittlich registrierten Fahrten pro Tag sind der Gemeinde jährlich zu melden.
- Pro Autoabstellplatz sind zwei Veloabstellplätze zu erstellen. Mindestens ein Fünftel dieser Veloabstellplätze sind oberirdisch und witterungsgeschützt im Bereich der im Plan schematisch bezeichneten Stelle vorzusehen.
- Es sind mindestens 20 Motorradabstellplätze zu erstellen, wovon mindestens 5 oberirdisch und witterungsgeschützt anzulegen sind.
- Zwischen der Poststrasse und dem Bahnhofplatz ist für Velofahrer eine sichere Verbindung über den Hofbereich anzubieten.
- Die Zufahrt für die Anlieferung sowie für die oberirdischen Auto- und Motorradabstellplätze ist nur von der Poststrasse her zulässig. Die ebenerdige Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ab Poststrasse und Bahnhofstrasse ist bei der Dimensionierung der Tiefgarage zu berücksichtigen.

Gestaltung

- Bauten, Anlagen und Umschwung sind sowohl für sich als auch im Gesamtzusammenhang besonders gut zu gestalten. Die in der Bauordnung umschriebenen Anforderungen an Aussenabebauungen sind sinngemäss zu erfüllen.
- Zur Sicherstellung einer hochwertigen architektonischen Gestaltung des neuen Hochhauses im Baubereich B sowie der Umgebungsgestaltung ist in Absprache mit der Gemeinde ein Konkurrenzverfahren unter min. 3 qualifizierten Projektteams mit Fachleuten aus den Bereichen Architektur und Landschaftsarchitektur durchzuführen. Im Rahmen dieses Verfahrens sind für folgende Aspekte überdurchschnittlich gute Lösungen nachzuweisen:
 - Wahrnehmbarkeit und Merkzeichenwirkung im Ortsbild (Baubereich B)
 - Volumetrische Gliederung und Proportionen (Baubereich B)
 - Städtebauliche Verträglichkeit der maximalen anrechenbaren Geschossfläche gemäss Ziff. 7 (Baubereich B)
 - Fassadenstruktur mit Materialien, Oberflächen und Farben (Baubereiche B-E)
 - Gestaltung der Nebengebäude (Ummantelungsbereich Anlieferung und abgestützte Terrassen Baubereich A)
 - Umgebungsgestaltung für den gesamten Geltungsbereich, insbesondere Hofbereich und Zugangsbereich ab Bahnhofstrasse
- Der Hofbereich ist als Aufenthaltsfreundlicher und nutzungsneutraler Freiraum auszubilden und mit Bäumen aufzuwerten. Die detaillierte Gestaltung ist einschliesslich der gestalteten Fussgängerbereiche, des Spiel- und Aufenthaltsbereiches im Baubereich E, der begrünter Flachdächer sowie der erforderlichen Baumgruben für die Baumpflanzungen im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Die oberirdische Wendemöglichkeit für Lastwagen zur Anlieferung des Baubereiches A ist bei der Umgebungsgestaltung des Hofbereichs zu gewährleisten.
- Spätestens bei Fertigstellung des Neubaus im Baubereich B sind die östlich an das bestehende Gebäude Assek. Nr. 451a grenzenden Nebengebäude abzubauen.
- Der bezeichnete Fussgänger- und Fahrbereich an der Bahnhofstrasse ist in die Umgebungsgestaltung miteinzubeziehen, namentlich hinsichtlich Oberflächengestaltung und Niveauunterschieden. Die Detaillierung ist im Bauprojekt nachzuweisen.

Schlussbestimmungen

- Sofern dieser Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gilt die jeweilige Bauordnung. Der Gemeinderat kann im Sinne von § 31 der Verordnung zum Planungs- und Bauordnung (V PBG) Ausnahmen gestatten. Bei Änderungen des Zonenplanes und/oder der Bauordnung ist der Bebauungsplan zu überprüfen.
- Der am 10. Dezember 2001 festgesetzte und am 23. April 2002 genehmigte Bebauungsplan Neumühle/Bahnhofstrasse (1. Etappe) wird aufgehoben.
- Der Bebauungsplan Neumühle/Bahnhofstrasse tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat sofort in Kraft.