

Teilrevision Bebauungsplan Ebel, Inwil GS Nrn. 725 und 892 1:500

Abteilung Planung / Bau
Baar, 5. September 2012Der Abteilungsleiter:
i. V. Erwin GrobVom Gemeinderat zur Vorprüfung verabschiedet am 29. August 2012
Der Gemeindepräsident:

Andi Hotz

Walter Lipp

Von der Baudirektion vorgeprüft am 10. Dezember 2012

Der Regierungsrat:
Heinz Tännler

Öffentliche Auflage im Erdgeschoss Rathausstr. 6 vom 8. Februar 2013 bis 11. März 2013

Bescheinigt von der Abteilung Planung / Bau

Vom Gemeinderat im vereinfachten Verfahren beschlossen am 6. November 2013

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindevize: .

Öffentliche Auflage im Erdgeschoss Rathausstr. 6 vom 15. November 2013 bis 5. Dezember 2013

Bescheinigt von der Abteilung Planung / Bau

Von der Baudirektion genehmigt am: g genehmigt am:
Zug, 17. FEB. 2014

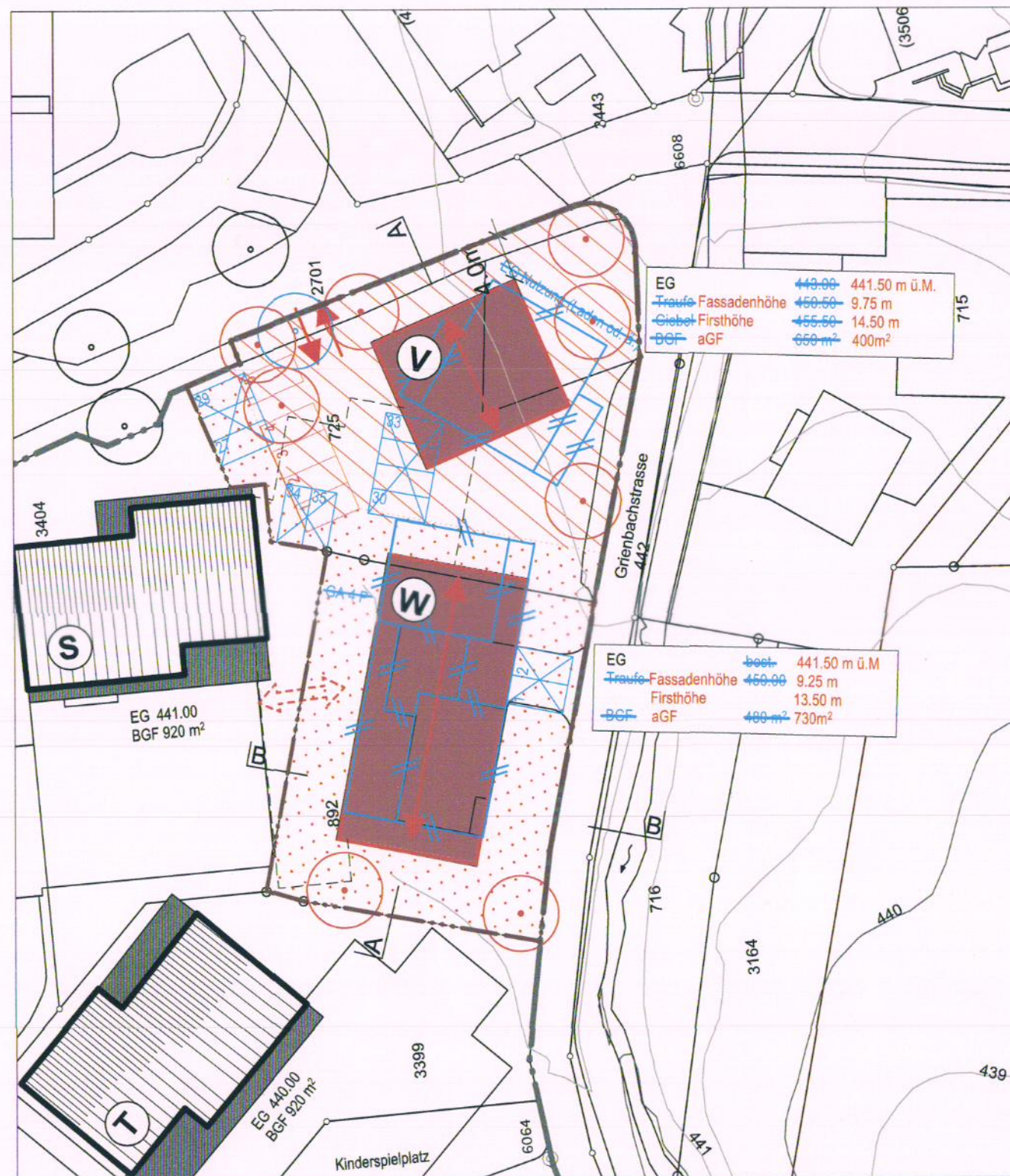
Der Baudirektor:

Situationsausschnitt Bebauungsplan rechtskräftig

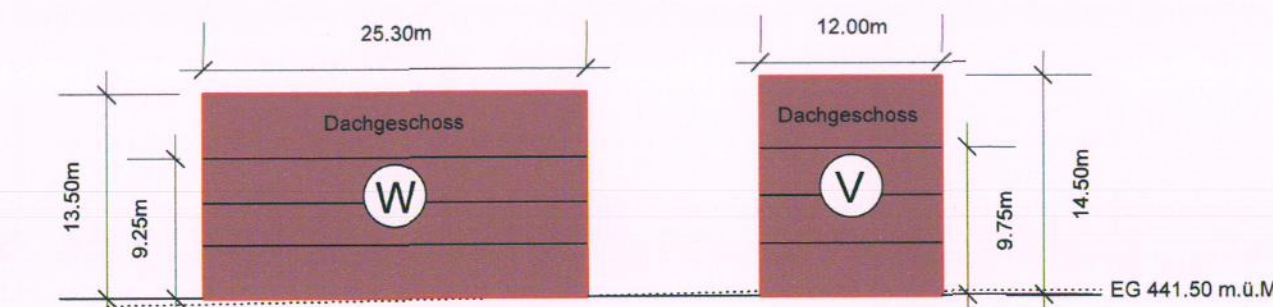
Hinweis: planungsrechtlich verbindlich ist der Originalplan



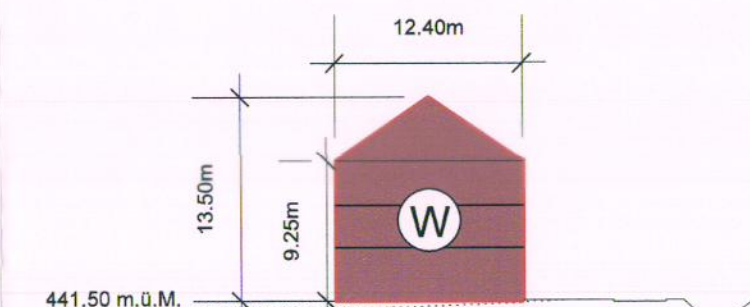
Bebauungsplanausschnitt Teilrevision mit Änderungen



Schnitt A-A



Schnitt B-B



Inhalte des Beschlusses

Neue Inhalte

neue Festlegungen

- Neue Festlegungen
- Bezeichnung neuer Baubereich
- Hauptfirstrichtung
- Neue Lage Aussenparkplätze (5 Stück)
- Zu- und Wegfahrt zu oberirdischen Parkplätzen
- Anschlusspunkt Erweiterung Tiefgarage im 1. UG (Lage schematisch)
- Neuer Platzbereich
- Neuer Grünbereich
- Neu zu pflanzende Hochstamm-bäume (Lage schematisch)

Aufzuhebende Inhalte

- Aufhebung
- Aufhebung der Festlegung
- Aufhebung zulässiger Veränderungs-bereich der Gebäudegrundfläche
- Aufhebung Parkplätze aussen
- Aufhebung Hochstamm-baum

Unveränderte Inhalte des Bebauungsplans

- Bebauungsplan Gebiet
- Zulässiger Veränderungsbereich der Gebäudegrundfläche
- Hochstammige Bäume (Lage schematisch)

Informative Inhalte des Bebauungsplans

- Perimeter Teilrevision Bebauungsplan
- Tiefgarage

Ergänzende Bestimmungen für die Parzellen GS Nm. 725 und 892

Bebauung

- Oberirdische Bauten dürfen nur innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche erstellt werden. Im Bereich der Hauszugänge sind Vordächer zulässig, welche die Baubereiche um max. 2.0 m überragen dürfen.
- Die im Situationsplan festgelegten Erdgeschosskoten besitzen einen Anordnungsspielraum von +/- 20 cm. Die im Situationsplan festgelegten Fassaden- und Firsthöhen dürfen nicht überschritten werden.
- Es sind keine Flachdächer zulässig. Die im Situationsplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich.
- Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche wird wie folgt auf die einzelnen Baubereiche aufgeteilt:

Baubereich	aGF
V	400 m²
W	730 m²
Total max.	1'130 m²
- Ausnützungsübertragungen zwischen den Baubereichen sind bis zu maximal 5% zulässig. Dabei darf die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche von 1'130 m² nicht überschritten werden.

Nutzung

- Im Baubereich V sind im Erdgeschoss keine Wohnungen zulässig. Es ist eine publikumsorientierte Nutzung vorzusehen.

Erschliessung

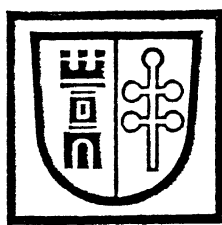
- Für die Baubereiche V und W dürfen maximal 17 Parkplätze erstellt werden. Für Besucher und Kunden sind maximal 5 oberirdische Parkplätze zulässig. Deren Zu- und Wegfahrt hat an der im Situationsplan schematisch bezeichneter Stelle zu erfolgen. Die übrigen Abstellplätze sind zweckmässig in einer Tiefgarage zusammenzufassen und über die bestehende Tiefgarage ab Baubereich S zu erschliessen.
- Die Neubauten sind gemäss Generellem Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Baar im Trennsystem zu entwässern. Das Meteorwasser ist nach Möglichkeit versickern zu lassen oder in 2. Priorität unter Rückhaltmassnahmen in den Grienbach zu leiten.

Gestaltung

- Bauten, Anlagen und Freiflächen sind sowohl für sich als auch im Bezug zu ihrer baulichen und landschaftlichen Umgebung besonders gut zu gestalten; dies gilt auch für Materialien und Farben.
- Wegleitend für die grundstücksübergreifende Umgebungsgestaltung ist die Studie Strassenraum- und Dorfplatzgestaltung von Benedikt Stähli Landschaftsarchitekt vom 11.5.2012. Es sind ortsbildgerechte Materialien und Bepflanzungen zu verwenden. Die speziell bezeichneten Umgebungsbereiche sind als öffentlicher Platzbereich zu gestalten bzw. zu begrünen. Fusswege sind zulässig.
- An den schematisch bezeichneten Lagen im Situationsplan sind Hochstamm-bäume zu pflanzen.

Schlussbestimmung

- Wo der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, sind die Vorschriften der jeweils gültigen Bauordnung der Gemeinde Baar massgebend. Der Gemeinderat kann im Sinne von § 31 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) Ausnahmen von den Festlegungen des Bebauungsplans gestatten.
- Bei Änderungen des Zonenplans und/oder der Bauordnung ist der Bebauungsplan zu überprüfen und gegebenenfalls zu revidieren.
- Der teilrevidierte Bebauungsplan Ebel Inwil tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.



BEBAUUNGSPLAN "EBEL"

GBP 725 AUGUST SCHWERZMANN'S ERBEN
GBP 1081 ERNST SCHWERZMANN'S ERBEN
GBP 892 ROSA SCHEIWILLER - SCHWERZMANN

PLANBEZEICHNUNG: NR DATUM: MASSSTAB:	VOM GEMEINDERAT GENEHMIGT AM: 8. Oktober 1986 DER GEMEINDEPRÄSIDENT: J. Ringger DER GEMEINDESCHEIBER: H. Hülsmann
VORPRÜFUNG DURCH DIE KANTONALE BAUDIREKTION ZUG, DEN 16. Januar 1987 DER BAUDIREKTOR: H. Hülsmann	
PUBLIZIERT IM AMTSBLATT NR 7/8 VOM: 13.10.2.87 ZIFFER: 490/579	ÖFFENTLICHE AUFLAGE AUF DEM BAUAMT BAAR VOM 16.2.87 BIS 17.3.87 BESCHENIGT, DER GEMEINDESCHEIBER: H. Hülsmann
VON DER EINWOHNERGEMEINDEVERSAMMLUNG GENEHMIGT AM: 2. Juni 1987 DER GEMEINDEPRÄSIDENT: J. Ringger	DER GEMEINDESCHEIBER: H. Hülsmann
VOM REGIERUNGSRAT DES KANTONS ZUG GENEHMIGT AM: 18. AUG. 1987 DES KANTONS ZUG	

- BEBAUUNGSPLAN GEBIET
- ZULASSIGER VERÄNDERUNGSBEREICH DER GEBÄUDEGRUNDFLÄCHE
- OFFENTLICHER FUSSWEG
- ▼ ▲ EIN-AUSFAHRT EINSTELLHALLEN
- PARKPLÄTZE AUSSEN

AUSNUTZUNGSBERECHNUNG	
PARZ. 1081	9893 m ²
	16 m ² LANDABTRETUNG GEM. GEMEINDERAT - BESCHLUSS V. 12.3.86
	9909 m ²
BGF A B G H	4 x 960 m ² = 3840 m ²
C D E F J	5 x 810 m ² = 4050 m ²
	7890 m ²
	9909 m ² = 0.796 = 0.8
PARZ. 725	13034 m ²
	216 m ² LANDABTRETUNG GEM. GEMEINDERAT - BESCHLUSS V. 12.3.86
	13250 m ²
BGF L M N P Q S T	7 x 920 m ² = 6440 m ²
K O R	3 x 800 m ² = 2400 m ²
U	1 x 1070 m ² = 1070 m ²
V	1 x 650 m ² = 650 m ²
	10560 m ²
	13250 m ² = 0.796 = 0.8

BERECHNUNG DER PARKPLÄTZE	
PARZ 1081	HAUSER A B G H 4 1/2 - 5 1/2 ZIWO JE 11 PP = 44 PP
	II C D E F J 3 1/2 - 4 1/2 II 7 PP = 35 PP
	TOTAL 79 PARKPLÄTZE
GEPLANT: IN EINSTELLHALLE	66 PP
AUSSEN	15 PP
TOTAL	81 PARKPLÄTZE
PARZ. 725	HAUSER L M N P Q S T 4 1/2 - 5 1/2 ZIWO JE 11 PP = 88 PP
	II K O R V 3 1/2 - 4 1/2 ZIWO JE 7 PP = 28 PP
	TOTAL 116 PARKPLÄTZE
GEPLANT: IN EINSTELLHALLE	88 PP
AUSSEN	35 PP
TOTAL	123 PARKPLÄTZE
PARZ. 892	HAUS W + BEST. II 6 II

