

Revision Bebauungsplan Rebmann Süd

1:500

Abteilung Planung / Bau
Baar, 12. März 2009

Der Abteilungsleiter:

Vom Gemeinderat verabschiedet am 11. März 2009
Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindevizepräsident:

Vorprüfung durch das kantonale Amt für Raumplanung
Zug, 29. Mai 2009

Der Kantonsplaner:

Öffentliche Auflage im Erdgeschoss Rathausstr. 6 vom 26. Juni 2009 bis 27. Juli 2009

Öffentliche Auflage im Erdgeschoss Rathausstr. 6 vom 28. Aug. 2009 bis 17. Sep. 2009

Publiziert im Amtsblatt Nr. 26

Bescheinigt von der Abteilung Planung / Bau

Vom Gemeinderat im vereinfachten Verfahren beschlossen am 18. Aug. 2009
Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindevizepräsident:

Öffentliche Auflage im Erdgeschoss Rathausstr. 6 vom 28. Aug. 2009 bis 17. Sep. 2009

Publiziert im Amtsblatt Nr. 35

Von der Baudirektion des Kantons Zug genehmigt am 29. Sep. 2009

Inhalt des Beschlusses (Änderung):

Änderung der Bestimmungen

Unveränderter Inhalt:

Geltungsbereich

Baubereiche

Zwingende Anbaulinien

Anbaubereiche für zusätzliche Lärmschirmung

EG 438.10

Höhenkoten Erdgeschossfussboden (Meereshöhe)

11.00

Maximale Fassadenhöhe

Grenzbaurechte

Vordachbereiche

Untermiveau-Baulinie

Grundstückerschliessungen

Zufahrtsverbot

Unterbruch Fahrverbindung

Oberirdische Parkierung

Radstrecke

Öffentliche Fusswege

Einheimische Bäume

Bestehende Gebäude / Bestehende Parzellierung

Baulinie Nationalstrasse

Aufzubauende Baulinie Nationalstrasse

Neue Baulinie Nationalstrasse

Rechtskräftige Waldabstandslinie

Strassen und Gehbereiche

Anzustrebende neue Parzellengrenzen

Planungswert ES II nachts eingehalten (5m über Terrain, Zustand 2020)

Ergänzende Bestimmungen

Zweck

1. Der Bebauungsplan Rebmann Süd bezweckt die Umsetzung der Vorgaben des Quartiergestaltungsplanes Rebmann, eine gute ortsbauliche Einordnung der Bauten und Freiräume, ein etappierbarer Gewerbezweig für verschiedene Nutzungsansprüche, die Gewährleistung eines wirksamen Lärmschutzes für das dahinterliegende Wohngebiet sowie verkehrstechnisch einwandfreie Strassen und Wege.

Bebauung

2. Es gelten folgende Grundmassnahmen:

		Vollgeschosse		Fassadenhöhe und Firsthöhe (§13 V PBG)		Bauvolumen Geschoßflächen ein- schliesslich Anbauten und Zwischenbauten (\$20 V PBG) max.
		max.	min.	max.	max.	
1	A	3	6.00 m	11.00 m		3'850 m ³ 750 m ²
	B1, B2	3	6.00 m	11.00 m		8'250 m ³ 1'950 m ²
	C1, C2, C3, C4	2	6.00 m	8.50 m		35'300 m ³ 7'100 m ²
	Zwischenbauten	2	6.00 m	8.00 m		

3. Die Geschoßflächen im Baubereich A kann zusätzlich der Baubereiche C1-C4 um max. 300 m² auf 4'150 m² erhöht werden. Insgesamt darf jedoch in diesen Baubereichen die gemäss Ziffer 1 zulässige Summe der Geschoßflächen von 7'850 m² nicht überschritten werden.
4. Alle oberirdischen Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der bezeichneten Baubereiche zu erstellen.
5. Wo zwingende Anbaulinien festgelegt sind, müssen die Hauptgebäude auf die entsprechende Flucht gestellt werden. In den Baubereichen A und B1 ist auf den Anbaulinien eine Fassadenhöhe von min. 6.00 m einzuhalten.
6. Die festgelegten Höhenlagen der Erdgeschosse (Meereshöhen) können im Sinne eines Projektierungsraumes um max. 0.50 m angehoben werden.
7. Der Gewerbezweig im Baubereich C ist mit Zwischenbauten in vier Hauptgebäude von je mindestens 35.00 m Länge zu gliedern und darf im Erdgeschoss nicht mit offenen, lärmdurchlässigen Bauteilen unterbrochen werden. Die Fassadenhöhen müssen pro Hauptgebäude durchgehend einheitlich sein. Die Lagen der im Plan dargestellten Zwischenbauten können einschliesslich der zwingenden Anbaulinien und der davor stehenden Baumpare entsprechend verschoben werden.
8. Die Zwischenbauten im Baubereich C sind gegenüber den angrenzenden Hauptgebäuden um min. 2.00 m von den tatsächlichen Fassadenhöhen zurückzusetzen. Sie müssen zudem die tatsächliche Fassadenhöhe der angrenzenden Hauptgebäude um min. 0.50 m unterschreiten.
9. In den mit Kreuzschraffur bezeichneten Anbaubereichen ist eine zusätzliche Lärmschirmung vorzusehen. Dies kann analog der Zwischenbauten erfolgen oder es sind Massnahmen ohne anrechenbare Geschoßflächen Bauvolumen denkbar (mindestens Flügelwände).
10. Vordächer sind bis zu einer Tiefe von 5.00 m ab tatsächlicher Fassadenhöhe der zugehörigen Hauptgebäude zulässig. Die lichte Höhe muss min. 4.20 m betragen.
11. An den bezeichneten Stellen sind Grenzbaurechte vertraglich festzulegen.

Nutzweise

12. In Abweichung zu den Bestimmungen der Bauordnung sind in den Obergeschossen des Baubereiches A neue Wohnnutzungen zulässig, wobei die Grenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III einzuhalten sind.
13. Das bestehende Wohnhaus auf GBP 1614 geniesst Bestandesgarantie. Bei einem Abruch ist ein Neubau nur innerhalb des Baubereiches B1 zulässig, wobei Wohnnutzungen ausgeschlossen sind.

Gestaltung

14. Alle Bauten sind mit Flachdächern zu versehen. Diese sind zu begrünen, soweit sie nicht von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie beansprucht werden.
15. Alle Bauten sind architektonisch gut zu gestalten; dies gilt auch für Materialien und Farben. Besondere Beachtung ist den Bauten an der Blicksdorferstrasse mit ihren strassenseitigen Vorbereichen zu schenken.
16. Für die bezeichneten Baumreihen und Baumpare sind einheimische Arten vorzusehen.

Erschliessung

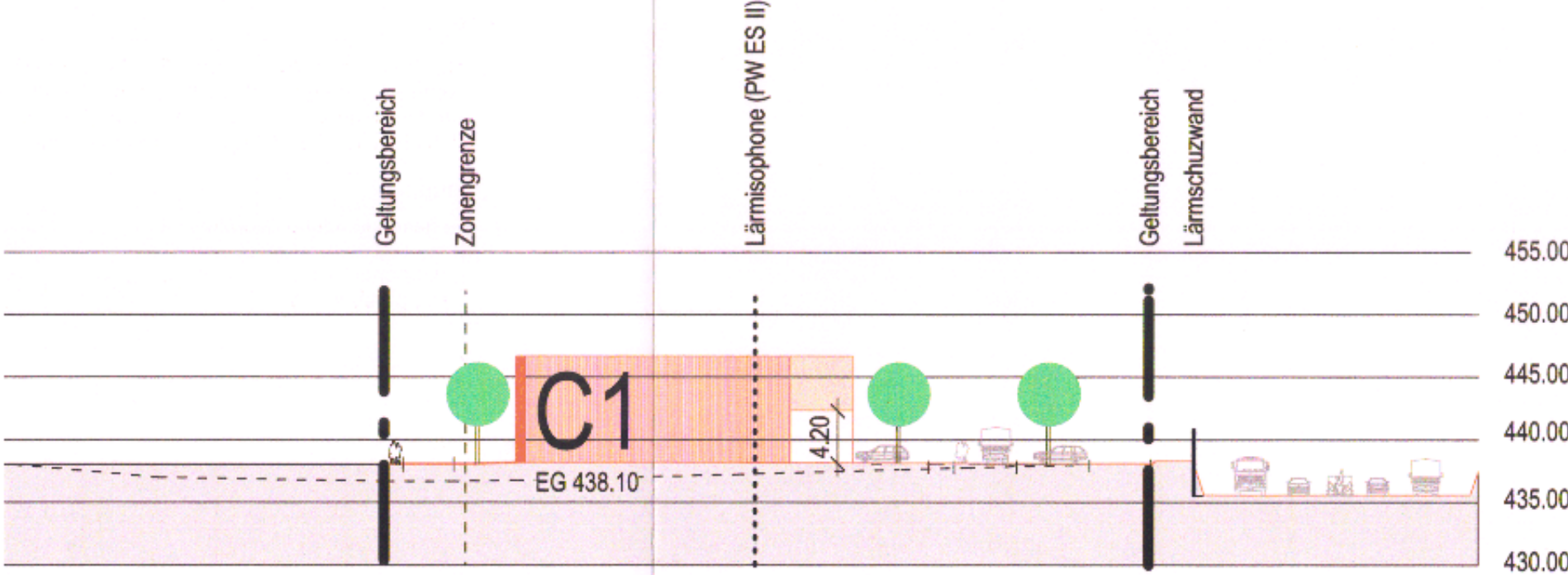
17. Die Fahrschliessung der Baubereiche A, B1, B2 sowie des Parkplatzes der Tennisplätze muss sowohl für die Zu- als auch für die Wegfahrt an den bezeichneten Stellen erfolgen.
18. Oberirdische Abstellplätze dürfen nur innerhalb der dafür vorgesehenen Bereiche erstellt werden. In den Parkierungsbereichen zwischen der Gewerbezufahrt und der Autobahn sowie auf dem Gemeindegrundstück GS Nr. 2944 sind Beläge aus sicherungsfähigem Material vorzusehen.
19. Die Anlieferung für die Tennisplätze und das Pladheim ist über die hinter dem Gewerbezweig verlaufende Wohnerschliessungstrasse sicherzustellen. Sobald die Wohnerschliessungstrasse samt Wendeplatz und weiterführendem Fuss- und Radweg gebaut ist, muss die Fahrverbindung zwischen dieser und dem Parkplatz für Motorfahrzeuge dauernd unterbrochen werden.
20. Gleichzeitig mit der Fertigstellung der neuen Strassenzufahrt zu den Baubereichen B1/B2 ist der Anschluss von der Blicksdorferstrasse über das Grundstück GS Nr. 3082 dauernd aufzuheben. Für Fussgänger kann der Zugang bestehen bleiben.
21. Die Wohnerschliessungstrasse ist verkehrsunfähig zu gestalten und mit einer Wendemöglichkeit für Kehrmaschinen auszustatten. Dabei ist die Sicherheit der Velofahrer zu gewährleisten (Radstrecke). Der Wendeplatz ist innerhalb des im Plan bezeichneten Bereiches vorzusehen.

Hochwasserschutz

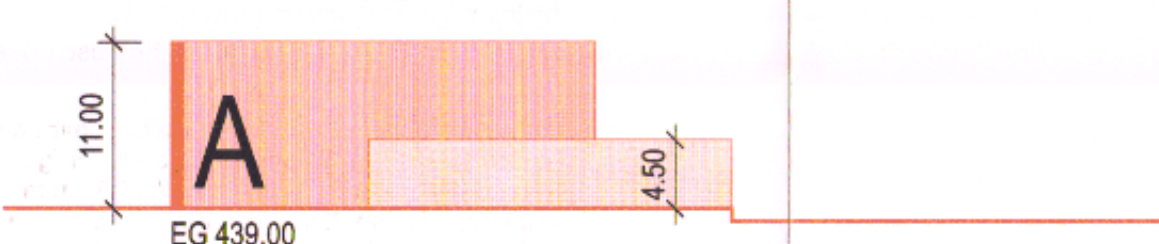
22. Gemäss der Gefahrenkarte Bachalenbach vom März 2003 (Richtplan L 9.1.2: L9.1-3) liegen die Baubereiche A und C1 des Bebauungsplans im blauen Bereich (mittlere Gefährdung). Sofern die Hochwasserschutzmassnahmen am Bachalenbach zum Zeitpunkt der Baueingaben noch nicht realisiert sind, ordnet die Baubewilligungsbehörde die geeigneten Massnahmen an den Gebäuden Liegendhalten an. Dabei stützt sie sich auf fachliche Vorschläge der Bauerschaft.

Bauordnung

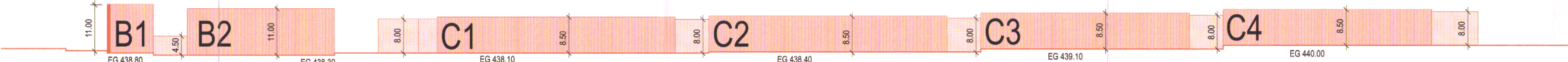
23. Soweit der Bebauungsplan keine anderslautenden Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften der jeweiligen Bauordnung. Der Gemeinderat kann im Sinne von § 31 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) Ausnahmen gestatten. Die Ausnahmen gestatten die Bauordnung kleinere Abweichungen gestatten. Bei Änderungen des Zonenplanes oder der Bauordnung ist der Bebauungsplan zu überprüfen.



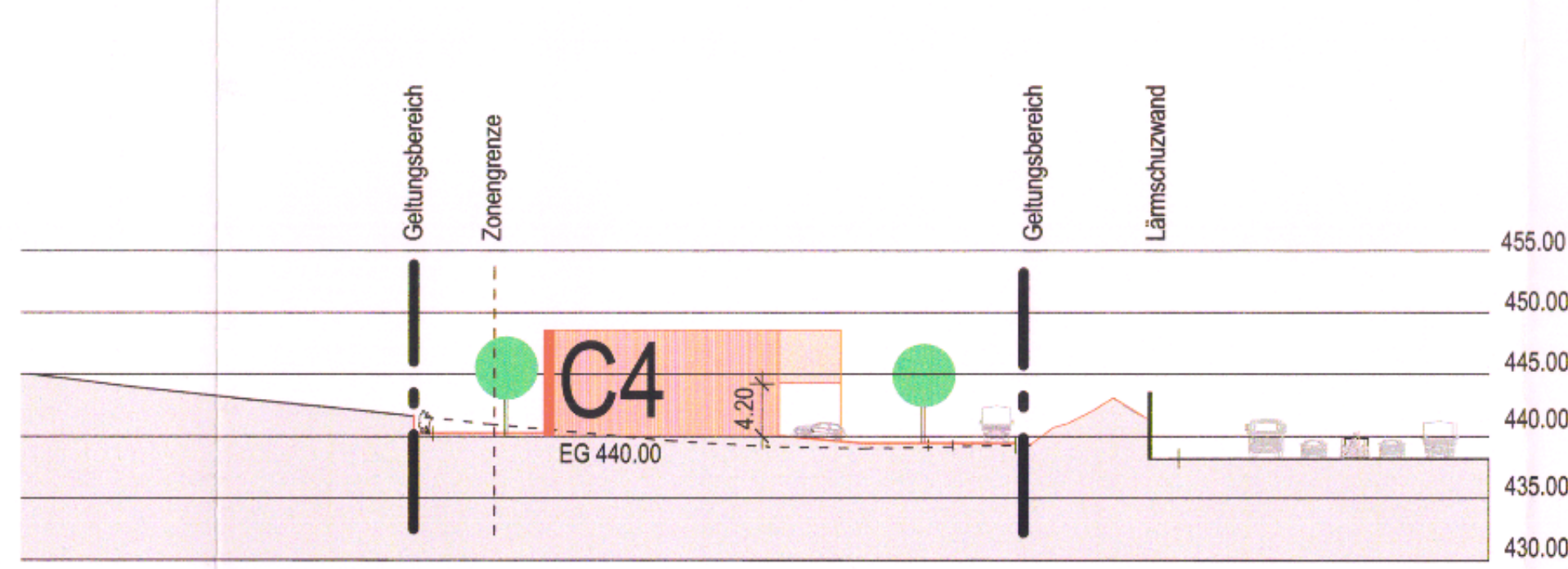
Querschnitt 1



Ansicht Baubereich A



Ansicht Baubereiche B1/B2 und C1 - C4



Querschnitt 2

