

Änderung Bebauungs- und Baulinienplan Poststrasse / Kreuzplatz

1:500

Abteilung Planung/Bau Baar, 26.10.2006 / 29.3.2007	Der Abteilungsleiter:
Vom Gemeinderat verabschiedet am 12.7.2006 / 25.10.2006 / 24.1.2007 Der Gemeindepräsident: 	Der Gemeindevizepräsident:
Vorprüfung durch die kantonale Baudirektion Zug, 4.10.2006	Der Baudirektor: Hans-Beat Uttinger
Publiziert im Amtsblatt Nr. 45 und 46 bescheinigt von der Abteilung Planung / Bau 	Öffentliche Auflage im Erdgeschoss Rathausstr. 6 vom 10.11.2006 bis 11.12.2006
Vom Gemeinderat im vereinfachten Verfahren genehmigt am 28.3.2007 Der Gemeindepräsident: 	Der Gemeindevizepräsident:
Publiziert im Amtsblatt Nr. 14 und 15 bescheinigt von der Abteilung Planung / Bau 	Öffentliche Auflage im Erdgeschoss Rathausstr. 6 vom 5.4.2007 bis 4.5.2007
Von der Baudirektion des Kantons Zug genehmigt am: 22. Mai 2007 	

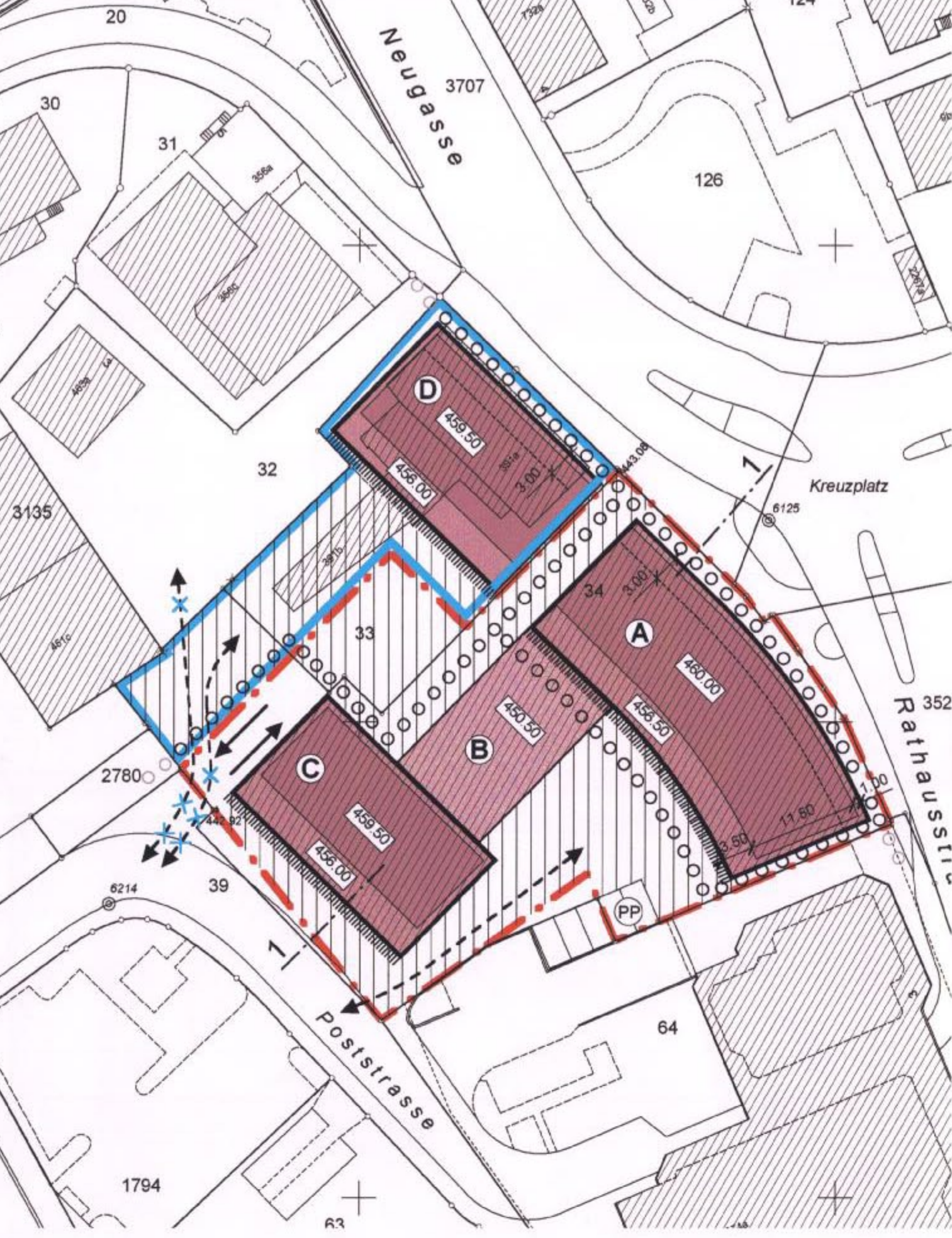
Verbindliche Inhalte Bebauungsplan

- Inhalt der Änderung**
- Neufestlegung Geltungsbereich
 - Aufhebung Geltungsbereich und Inhalte
- Unveränderte Inhalte**
- Bezeichnung der Baubereiche
 - Baubereiche mit max. Höhenangabe (m ü. M.)
 - Fassadengestaltung / Balkonbereich
 - Öffentliches Fusswegnetz
 - Gestaltung Freiraum (frei zugängliche Flächen)
 - Parkierung oberirdisch (Besucher- und Kundenparkplätze)
 - Ein- und Ausfahrt Einstellhalle
 - Anlieferung
 - Arkaden im EG

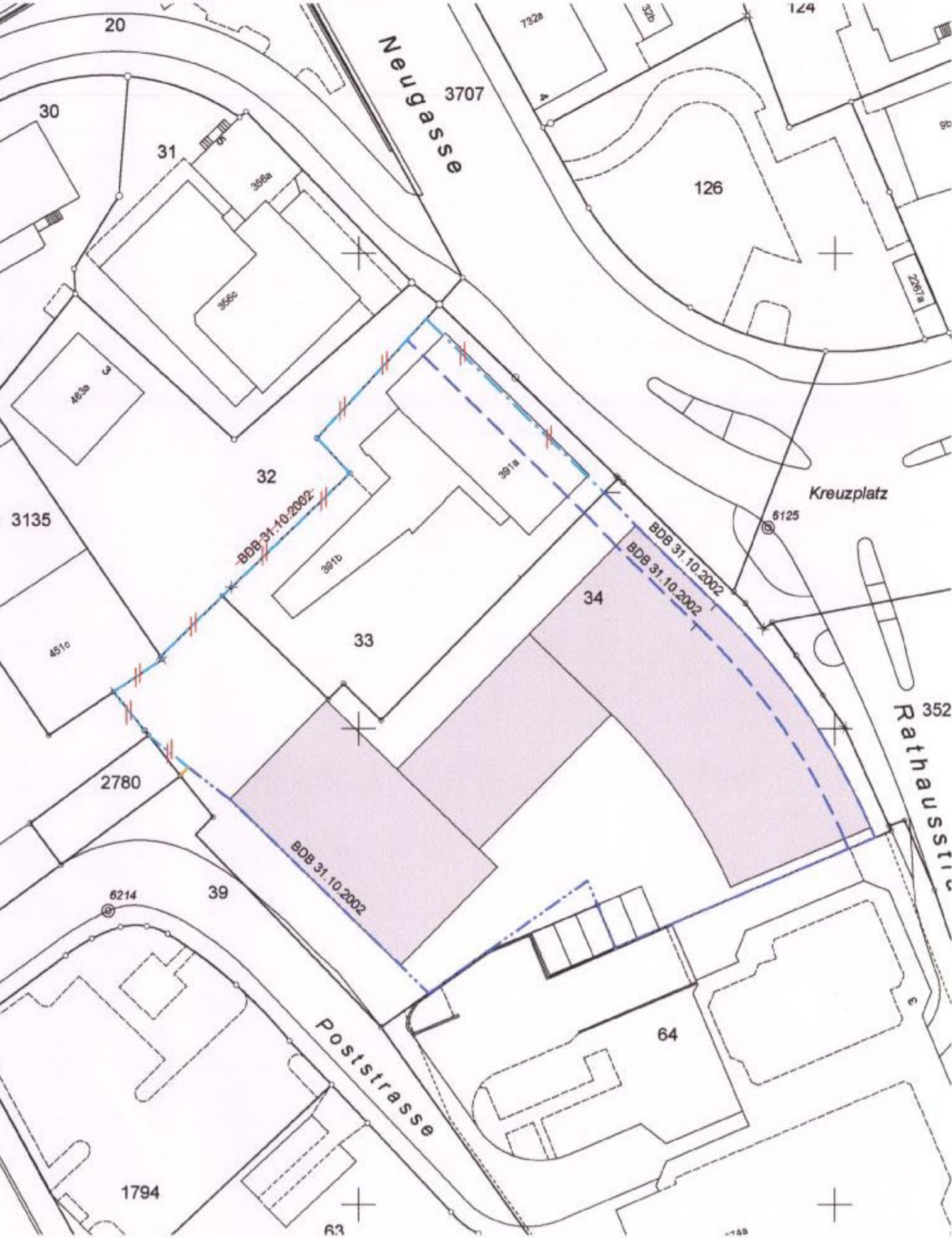
Informative Inhalte Bebauungsplan

- Bestehende Gebäude
- Höhenkoten bei Höhenfixpunkten (m ü. M.)
- Fusswege ausserhalb Geltungsbereich

Situation - Bebauungsplan



Situation Bebauungsplan - Baulinien



Tiefgarage-Richtplan (Informativer Inhalt)



Verbindliche Inhalte Baulinienplan

- Aufhebung Baulinien zu genehmigen
- Aufhebung Unterniveaubaulinien zu genehmigen
- Neue Unterniveaubaulinien zu genehmigen

Informative Inhalte Baulinienplan

- Genehmigte Baulinien
- Genehmigte Unterniveaubaulinien
- Genehmigte Arkadenbaulinien
- Baubereichsflächen (gemäss Bebauungsplan)

Die Baulinie und die Arkadenbaulinie innerhalb des aufzuhebenden Geltungsbereichs werden in den neu festzusetzenden Bebauungsplan Neumühle / Bahnhofstrasse übernommen.

(BDB = Baudirektions-Beschluss)

Bestimmungen

- Es gelten folgende anrechenbaren Geschossflächen (einschliesslich Dachgeschosse, aber ohne Aussenwandquerschnitte) sowie unter- und oberirdische Autoabstellplätze und oberirdische Velo- und Motoabstellplätze für Besucher:

Baubereich	GS-Nr.	Geschossfläche (max.)	Autoabstellplätze (max.)	Motorradabstellplätze (min.)	Veloabstellplätze (min.)
A/B	34, 35, 36	2'840 m ²	28	7	56
C	36	1'540 m ²	15	4	30
D	33	1'660 m ²	18	4	34
Total		6'040 m ² 4'380 m ²	61 43	15 11	120 86
- Die Veloabstellplätze sind überdeckt in der Nähe der Hauseingänge vorzusehen.
- Oberirdische Parkplätze sind nur auf den dafür ausgeschiedenen Plätzen zulässig.
- Die Zufahrt zur Einstellgarage erfolgt über eine Einfahrtsrampe ab Poststrasse.
- Für die Höhenlage der Baubereiche gelten folgende Erdgeschoss-Koten:
Baubereich A: 443.50 m ü. M.
Baubereich B: 443.50 m ü. M.
Baubereich C: 443.00 m ü. M.
Baubereich D: 443.00 m ü. M.
- Die Gestaltung und definitive Lage der Grünflächen, Spielplätze und dergleichen sind im Bauprojekt zu fixieren. Die Gestaltung des Bereiches zwischen der Poststrasse und dem Baubereich C hat fussgängerfreundlich und im Rahmen eines Gestaltungskonzeptes unter Einbezug der Poststrasse zu erfolgen.
- Im Erdgeschoss sind überwiegend publikumsorientierte Nutzungen und Gewerbebetriebe vorzusehen. Wohnungen sind nicht zulässig.
- Im Baubereich A und D darf für Wohnungen eine Baubewilligung nur aufgrund eines Lärmgutachtens erteilt werden.
- Die Zufahrt/Erschliessung inkl. Feuerwehrzufahrt hat über die Poststrasse zu erfolgen. Bei der definitiven Gestaltung des Freiraumes ist darauf zu achten, dass die Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge gewährleistet ist.
- Die Tiefgarage ist mit einer Sprinkleranlage zu versehen.
- Alle Bauten sind architektonisch gut zu gestalten; dies gilt auch für Materialien und Farben.
- Fassadengestaltung/Balkonbereich: Balkone dürfen bis zu 1/3 der Fassadenlänge 1.50 m, Sonnenschutzelemente 0.70 m über den Baubereich hinausragen. Dies gilt für die im Bebauungsplan festgelegten Bereiche.
- Die Fussgängerpassage im Erdgeschoss (Baubereich A/B) ist min. 3.00 m breit. Die genaue Lage wird im Baubewilligungsverfahren definiert. Die Arkade bei den Baubereichen A und D hat eine lichte Höhe von min. 3.50 m aufzuweisen und ist transparent mit Einzelstützen zu gestalten.
- Das Flachdach im Baubereich B (450.50 m ü. M.) ist, soweit es nicht als privater Sitzplatz genutzt wird, zu begrünen.
- Soweit der Bebauungs- und Baulinienplan keine anderslautenden Bestimmungen enthalten, gelten die Vorschriften der jeweiligen Bauordnung. Der Gemeinderat kann im Rahmen des Ausnahmeverfahrens kleinere Abweichungen gestatten. Im Sinne von § 31 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) Ausnahmen gestatten. Bei Änderungen des Zonenplanes oder der Bauordnung ist der Bebauungs- und Baulinienplan zu überprüfen.
- Die Änderung des Bebauungsplanes Poststrasse/Kreuzplatz tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat sofort in Kraft.

- Blau Aufzuhebende Inhalte
- Rot Neue Inhalte
- Schwarz Unveränderte Inhalte

Schnitt 1 - 1

