

Bebauungsplan Leihgasse/Chriesimatt

1 : 500

Abteilung Planung / Bau Baar, 17. November 2004 / 3. März 2005

Vom Gemeinderat genehmigt am 2. März 2005 Der Gemeindepräsident

Vorprüfung durch die kantonale Baudirektion Zug, 18. Januar 2005

Publiziert im Amtsblatt Nr. 10 & 11

beschlingt von der Abteilung Planung / Bau

Von Gemeindeversammlung beschlossen am 14. Juni 2005 Der Gemeindepräsident

Publiziert im Amtsblatt Nr. 27 & 28

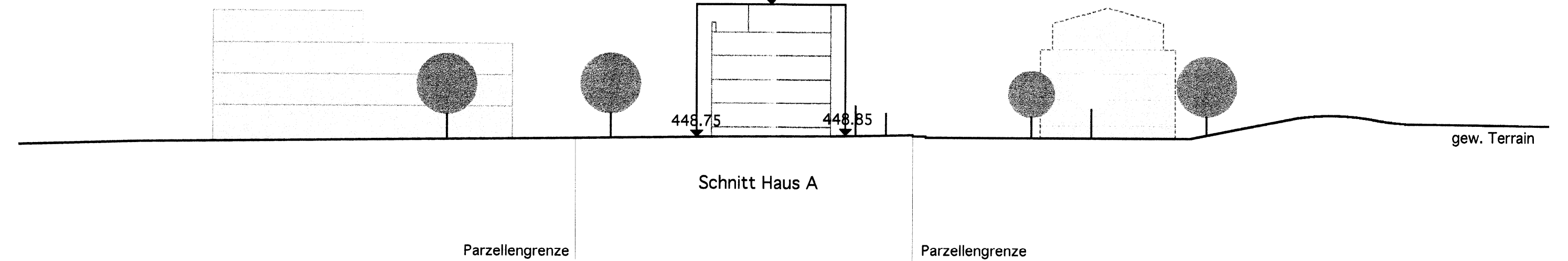
beschlingt von der Abteilung Planung / Bau

Von der Baudirektion des Kantons Zug genehmigt am: 17. Aug. 2005

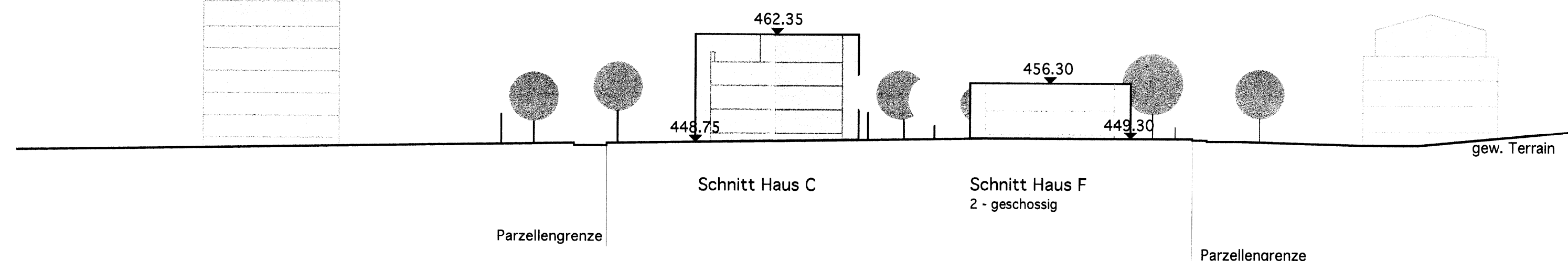
Objekt:

Datum: 14.06.2005

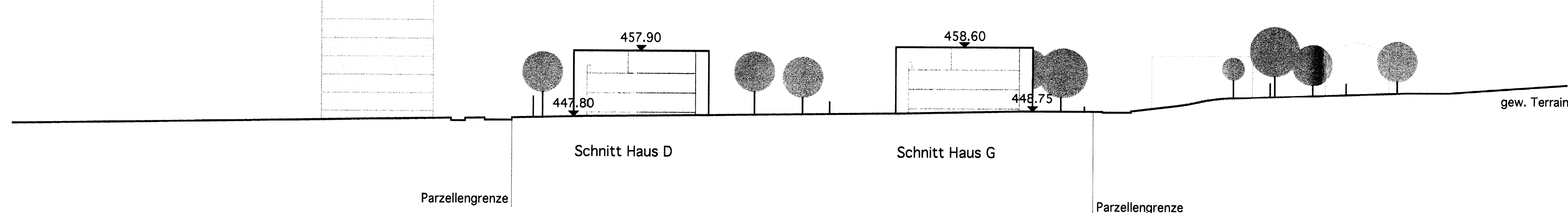
Schemaschnitt A-A 1:500



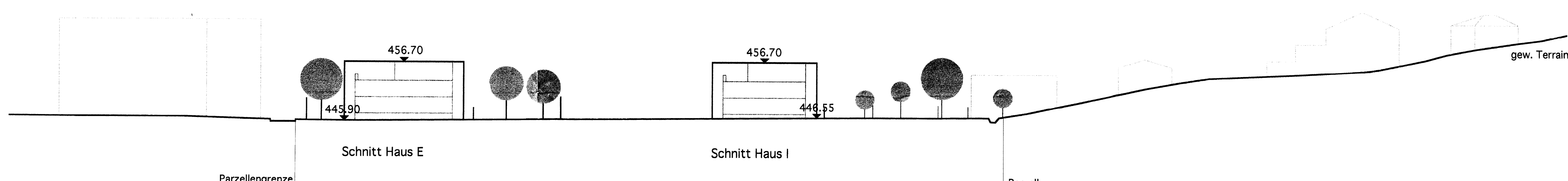
Schemaschnitt B-B 1:500



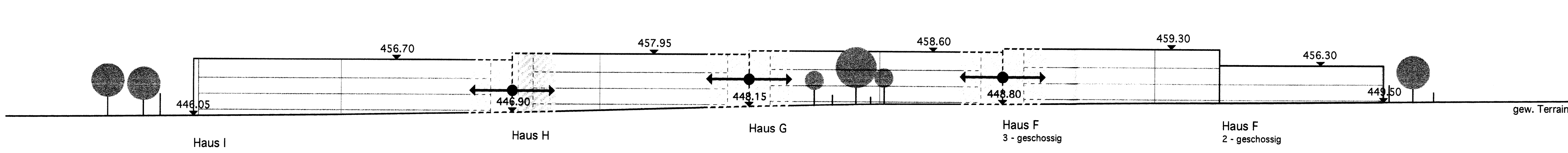
Schemaschnitt C-C 1:500



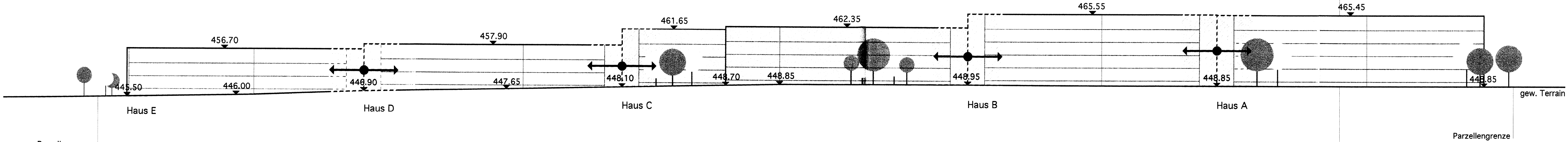
Schemaschnitt D-D 1:500



Schemaschnitt E-E 1:500



Schemaschnitt F-F 1:500



Legende :

Inhalt des Beschlusses

- Perimeter Bebauungsplan
- Baubereich 5 Vollgeschosse oberes Vollgeschoss max. 50% Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses
- Baubereich 4 Vollgeschosse oberes Vollgeschoss max. 50% Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses
- Baubereich 3 Vollgeschosse oberes Vollgeschoss max. 50% Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses
- Baubereich 2 Vollgeschosse oberes Vollgeschoss 100% Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses
- Lage Gebäudelagerungsraum mind. 6.00 m, max. 8.00 m breit
- Ein- und Ausfahrt PW Einstehtalle
- Oberirdische Parkierung (maximal 35 PP)
- unentgeltliches öffentliches Radwegerecht
- unentgeltliches öffentliches Fusswegerecht
- interne private Fusswegverbindungen
- Feuerwehr und allgemeine Notzufahrt
- Bäume (vorwiegend einheimische Bäume)
- Quartierplatz (Lage schematisch)
- Wendepplatz (als Aussenraum gestaltet und in die Umgebung integriert)
- Oberflächenentwässerung mit ökologischer Gestaltung (gem. separaten Projekt)

Informationsinhalt

- Auszubereitende Gebäude
- Richtprojekt
- Tiefgarage Richtprojekt
- Begruener Aussenraum
- Wege innerhalb der Siedlung (Lage schematisch)
- Bereiche für private Aussenräume (Lage schematisch)
- benutzte erstellte Besucherparkplätze ausserhalb des Bebauungsplanperimeters
- gewachsene Tensinkote in Meter über Meer
- Anbindung ans öffentliche Rad- und Fusswegnetz
- Grundstücknummer

Bestimmungen

1. Ziel / Zweck

- Die planerische Absicht des Bebauungsplanes Leihgasse / Chriesimatt besteht darin, Voraussetzungen für einen in städtebaulicher, architektonischer und funktionaler Hinsicht qualitativ hochstehenden Wohnungsbau zu schaffen.

2. Bauung / Masse

- Für die einzelnen Baubereiche gelten folgende Grundmass:

Baubereich	Anzahl Vollgeschosse	anrechenbare Geschossfläche aGF	Kote m. ü. M.
A	5	3'750 m ²	465.45
B	5	3'150 m ²	465.55
Ca/Cb	4	3'600 m ²	462.35/461.65
D	3	2'200 m ²	467.90
E	3	2'350 m ²	466.70
F2 / F3	2 / 3	2'150 m ²	466.30/459.30
G	3	1'650 m ²	468.60
H	3	1'650 m ²	467.95
I	3	2'950 m ²	466.70
A - I		max. 22'550 m ²	

- Das oberste Vollgeschoss darf nicht mehr als 65% der anrechenbaren Geschossfläche des darunter liegenden Vollgeschosses aufweisen. Einzige Ausnahme bildet der Bereich F2, deren oberstes Vollgeschoss maximal 100% der anrechenbaren Geschossfläche des darunter liegenden Vollgeschosses aufweisen darf. Eine freie, zusätzliche Dachflächenbenutzung gemäss § 16 Abs. 2c V-PBG ist ausgeschlossen.

- Ein Transfer von anrechenbarer Geschossfläche unter benachbarten Baubereichen ist im Umfang von maximal 15 % zulässig.

- Vorbauten für Hauszugänge sind im Bereich ab OK Terrain bis und mit Erdgeschoss bis maximal 3 Meter ab Fassade flucht zulässig und können die Baubereiche überschreiten. Bei den Bauten A, B, C, F, G, H, I haben die Zugänge auf der Ostseite zu liegen, bei den Bauten D und E auf der Westseite der Häuser.

- Pro Zimmer sind mindestens 0,5 Veloparkplätze zu erstellen. Davon müssen 50% oberirdisch platziert werden. Oberirdische, gedeckte Veloparkplätze sind im Bereich der Hauszugänge anzuordnen.

3. Gestaltung der Bauten, Anlagen und Umgebung

- Es gelten folgende erhöhten Anforderungen:
 - besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume
 - besonders gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild
 - besonders gut gestaltete Grundrisse bezüglich Wohnkomfort und Wohnhygiene bzw. Arbeitsplatzqualität
 - besonders gute Spiel-, Freizeit-, Erholungs-, Garten- und Gemeinschaftsanlagen
 - zweckmässige, ästhetische Fussgängerverbindungen und Anschlüsse an das gemeindliche Fuss- und Radwegnetz
 - genügend zweckmässig angeordnete Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen
 - umweltfreundliche Energie- und Wassernutzung
 - hindernisfreies Bauen

- Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einer ersten Etappe ist ein Umgebungsplan über das gesamte Areal vorzulegen. Im Umgebungsplan sind die im Bebauungsplan getroffenen Festlegungen bezüglich Fuss- und Radwege, Notzufahrt, Bepflanzung, Quartierplatz, Wendepplatz, Oberflächenentwässerung mit ökologischer Gestaltung, begrünte Aussenräume sowie die Bereiche für die privaten Aussenräume zu konkretisieren. Sämtliche Dachflächen sind zu begrünen.
- Die als Quartierplätze bezeichneten Flächen sind attraktiv zu gestalten und sollen auch als Spielplätze genutzt werden können. Sie sind als zusätzliches Angebot zu den gemäss Bauordnung der Gemeinde Baar erforderlichen Spielflächen zu erstellen. Die Ausgestaltung und Lage richtet sich nach der definitiven Wegführung, welche im Umgebungsplan des Bauprojektes zu konkretisieren ist.

- Es sind vorwiegend einheimische, standortgerechte Bäume zu pflanzen. Die Lage der Tiefgarage, respektive deren Niveau unter Terrain muss so gewählt werden, dass eine Bepflanzung mit Bäumen, wie sie auf dem Bebauungsplan beschriftet ist, realisiert werden kann.

4. Etappierung

- Die Realisierung in Etappen ist möglich. Bauten, Anlagen und Umgebung haben auch bei etappierter Realisierung hinsichtlich Massstäblichkeit, Gliederung, architektonischem Ausdruck, Materialisierung, Farbgebung und Bepflanzung eine vorzügliche Gesamtwirkung zu erzielen, so dass die Anforderungen gemäss Ziffer 3.1 erfüllt sind.

5. Erschliessung

- Die unterirdische Parkierung der Gebäude D, E, F, G, H, I wird über die neue Erschliessungsstrasse an die Rigistrasse angeschlossen. Die übrigen unterirdischen Parkplätze werden an die Chriesimattstrasse angeschlossen. Es können innerhalb des Bebauungsplanperimeters maximal 35 oberirdische und 230 unterirdische Parkplätze erstellt werden.

- Eine Baubewilligung kann erst erteilt werden, wenn das Konzept über die Lage der Bushaltestellen EV Baar und Sonnenweg und deren Fusswegerschliessung vorliegt.

6. Bauordnung

- Soweit der Bebauungsplan keine anderslautenden Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften der Bauordnung. Der Gemeinderat kann im Rahmen des Ausnahmeparagraphen der Bauordnung kleinere Abweichungen gestatten. Bei Änderungen des Zonenplanes oder der Bauordnung ist der Bebauungsplan zu überprüfen.
- Der Bebauungsplan Leihgasse / Chriesimatt muss nicht an die laufende Ortsplanungsrevision der Gemeinde Baar angepasst werden.

