ARP

Kanton Zug — BAAR — Gemeinde Baar

Bebauungsplan
Möbel Gallati / Motel Sihlbrugg
Massstab 1:500

Abteilung Planung/Bau

Baar, 24.01.07 / 06.07.07 — Der Abteilungsleiter:

Vom Gemeinderat verabschiedet am 28.06.06 / 17.01.07

Der Gemeindepräsident: Andreas Hotz — Der Gemeindeschreiber: Walter Lipp

Vorprüfung durch die kantonale Baudirektion Zug, 26.10.06 — Der Baudirektor: Hans-Beat Uttinger

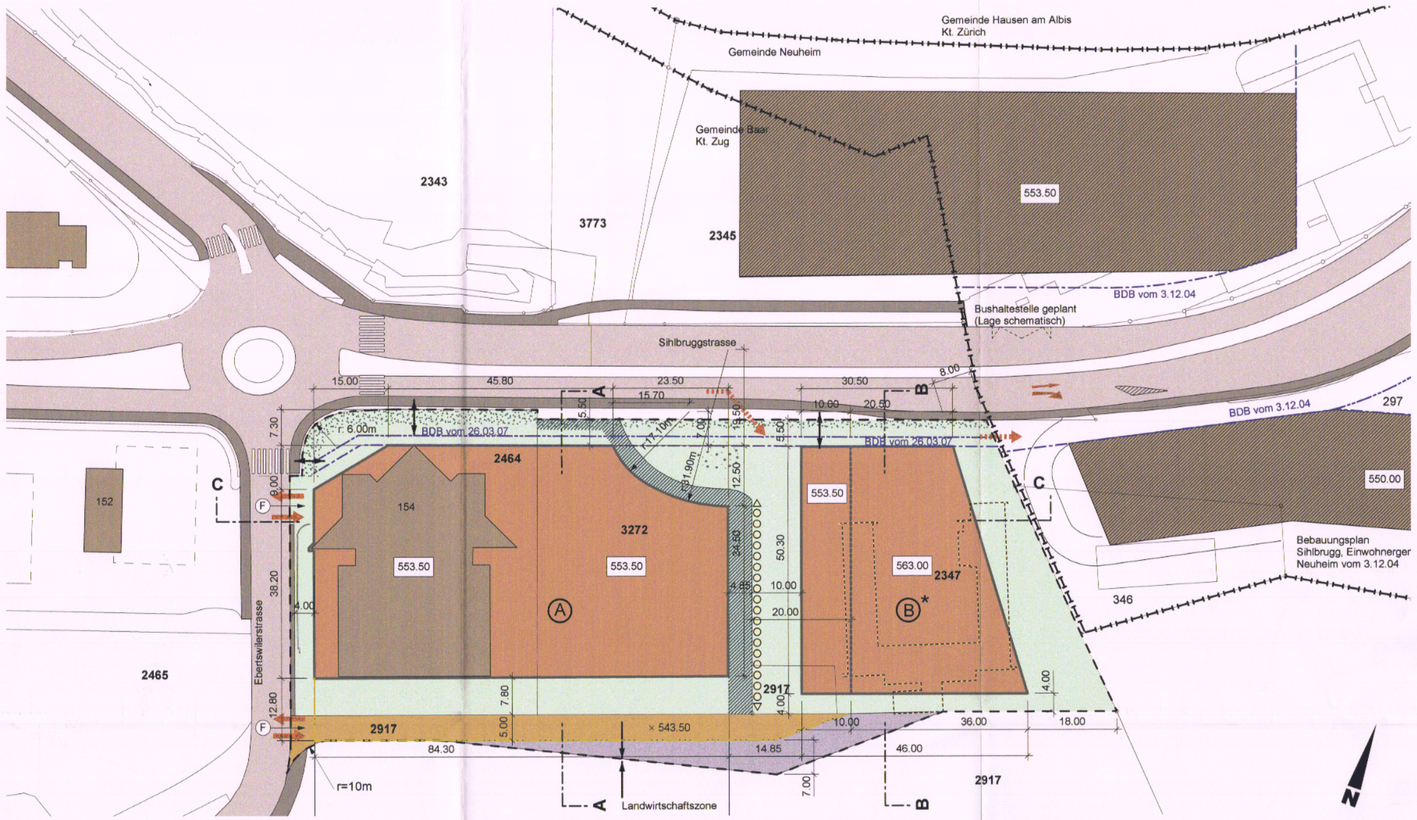
Publiziert im Amtsblatt Nr. 4 und 5
Bescheinigt von der Abteilung Planung / Bau
Öffentliche Auflage im Erdgeschoss Rathausstr. 6
Vom 26.01.07
Bis 26.02.07

Von der Einwohnergemeindeversammlung beschlossen am 19.06.07

Der Gemeindepräsident: — Der Gemeindeschreiber:

Publiziert im Amtsblatt Nr. 28 und 29
Bescheinigt von der Abteilung Planung / Bau
Öffentliche Auflage im Erdgeschoss Rathausstr. 6
Vom 13.07.07
Bis 02.08.07

Von der Baudirektion des Kantons Zug genehmigt am: 10. Okt. 2007



Situation

* vgl. Bestimmung 5.2

Legende

Festsetzungen

- Perimeter Bebauungsplan
- Baubereich A, B
- 556.50 max. OK Dach in m ü. M.
- rückwärtige Zufahrtstrasse für den Baubereich A und B
- neue Unterniveaubaulinie zu genehmigen
- Zu- und Wegfahrten
- Zufahrt / Wegfahrt nur für Hotel- und Motelnutzung
- (F) Feuerwehr und allgemeine Notzufahrt
- Bereich mit Kleinsäugerpassage
- Flächen für Hangsicherung, naturnah begrünt
- Bereich mit Strassen begleitenden Grünelementen, bzw. Retentionsanlagen
- Verdichtungsbereich mit raumgreifenden Grünelementen
- attraktiv gestaltete Umgebungsflächen
- Bereich mit Wildhecke

Informationen

- Gemeindegrenze
- rechtskräftige Baulinien
- rechtskräftige Unterniveaubaulinien
- gewachsenes Terrain
- Bestehende Gebäude
- zum Abbruch vorgesehene Gebäude
- Baufelder gemäss Bebauungsplan Sihlbrugg, Mito AG
- Zugang Fussgänger
- Bestehende Strassen
- Bestehende Trottoirs
- 530.40 Oberkante EG, UG

0 5 10 20 30m

Bestimmungen

1. Zweck / Ziel

Die planerische Absicht besteht darin, die Voraussetzungen für die Bebauung und Erschliessung der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke zu schaffen und insbesondere die Verkaufsflächen im Baubereich A zu erhöhen. Die Bebauung ist städtebaulich, landschaftlich und funktional in die umgebende Arbeitszone zu integrieren. Besonderer Wert wird auf die landschaftliche Einbettung gelegt.

2. Nutzung

Im Baubereich A sind verkehrs- und publikumsarme Verkaufsflächen im Non-Food-Bereich wie beispielsweise Möbelgeschäfte und sonstige Fachgeschäfte mit vergleichbarem Kunden- und Verkehrsaufkommen von zukünftig bis zu 12'000 m² sowie Dienstleistung, Gewerbe und Industrie zulässig. Im Baubereich B sind Motel-/Hotelnutzungen mit Restaurant, Dienstleistung, Gewerbe, Industrie sowie Verkaufsflächen im Non-Food-Bereich bis zu 1'000 m² zulässig.

3. Baumassenziffer

Als maximale Baumassenziffer gilt für beide Baubereiche 4.0.

4. Anrechenbare Landfläche

Die Flächen für die rückwärtige Erschliessung der Grundstücke und die Flächen für Sicherungsmassnahmen des Hanges von ca. 960 m² werden nicht zu der anrechenbaren Landfläche gerechnet.

5. Baubereiche

5.1 Oberirdische Gebäude und Gebäudeteile sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig. Auskragungen sind innerhalb der Baubereiche zu platzieren.

5.2 Im Baubereich A ist eine maximale Höhe von 553.5 m ü. M. zulässig.

Für den Baubereich B gilt eine Gebäudehöhe von max. 553.5 m ü. M. Es besteht die Möglichkeit bis max. 563.0 m ü. M. zu bauen. Bei Überschreitung der Gebäudehöhe von 553.5 m ü. M. ist der Baubereich im westlichen Teil auf der ganzen Länge um eine Breite von 10 m zu Gunsten einer attraktiv gestalteten Umgebung zu reduzieren. An die Gestaltung dieses städtebaulichen Akzents werden besondere städtebauliche und architektonische Anforderungen gestellt.

6. Parkierung

Die Anzahl der maximal zulässigen Parkplätze innerhalb des Bebauungsplanperimeters beträgt 113 für den Baubereich A sowie 182 für den Baubereich B. Insgesamt dürfen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans maximal 295 Parkplätze errichtet werden. Im Baubereich A ist ein Minimum von 80 Parkplätzen zu realisieren. Für die Verkaufsflächen im Baubereich A dürfen über die zulässigen 113 Parkplätze hinaus keine weiteren Parkplätze auf Nachbargrundstücken (beispielsweise durch Zumietung oder Erwerb) genutzt werden.

7. Umgebung / Freiraum

7.1 Bei der Detailplanung der Umgebung ist insbesondere den Aspekten attraktive Umgebung, Übergang zur offenen Landschaft und Aufenthaltsqualität Rechnung zu tragen. Dabei ist eine natürlich wirkende, standortgerechte Bepflanzung vorzusehen.

7.2 Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren ist einzelnen Bauprojekte sind detaillierte Umgebungsgestaltungspläne einzureichen, welche die Vorgaben des Bebauungsplans bezüglich gestalterischer und ökologischer Qualitäten konkretisieren. Diese sind durch einen Landschaftsarchitekten zu erarbeiten.

7.3 Ein Anteil von mindestens 5% der Grundstücksfläche ist für Freiflächen vorzusehen. Die Freiflächen sind gut zu gestalten und als aufenthaltsfreundliche Bereiche auszubilden. Im Baubereich A sind mindestens 200 m² der benötigten Freiflächen ausserhalb der Kleinsäugerpassage (vgl. Bestimmung Nr. 8) in der direkten Umgebung der Hochbauten oder auf Terrassen, nicht jedoch auf dem Dach anzuordnen. Im Baubereich B sind mindestens 200 m² der Freiflächen in direkter Umgebung der Hochbauten anzuordnen.

7.4 Die Umgebungsfläche zwischen den Bereichen A und B ist so zu gestalten, dass sie als Element der daneben liegenden freien Landschaft wahrgenommen wird. Dabei sind Überdeckungen von allfälligen Unterniveaubauten so auszubilden, dass darauf mittelgrosse Bäume bestehen können.

7.5 Die Gestaltung entlang der Sihlbruggstrasse mit Grünelementen hat das Konzept der Regionalplanung Sihlbrugg umzusetzen. Raum für entsprechende Baumpflanzungen ist frei zu halten. Es ist eine lockere Abfolge von Strassen begleitenden Baumclustern vorzusehen mit einem besonderen Akzent im Verdichtungsbereich. Im Verdichtungsbereich sind keine Unterniveaubauten zulässig.

7.6 Der Übergang von der rückwärtigen Zufahrtstrasse zum Hang ist mit einer naturnahen Böschungs-Stützkonstruktion zu überwinden. Der Bereich für Hangsicherung ist standortgerecht zu begrünen. Er darf nicht unterbaut werden. Als Leitbepflanzung gilt eine magere Naturwiese auf eher ebenen Bereichen, eine Wildhecke auf eher steileren Bereichen.

7.7 Flachdächer sind extensiv zu begrünen und als Retentionsanlagen zu gestalten.

7.8 Das Meteorwasser ist möglichst zu retenieren. Der Grünstreifen entlang der Kantonsstrasse ist unter Revers als Retentions- und Versickerungsmulde vorzusehen und im jeweiligen Bauprojekt zu konkretisieren.

8. Kleinsäugerpassage

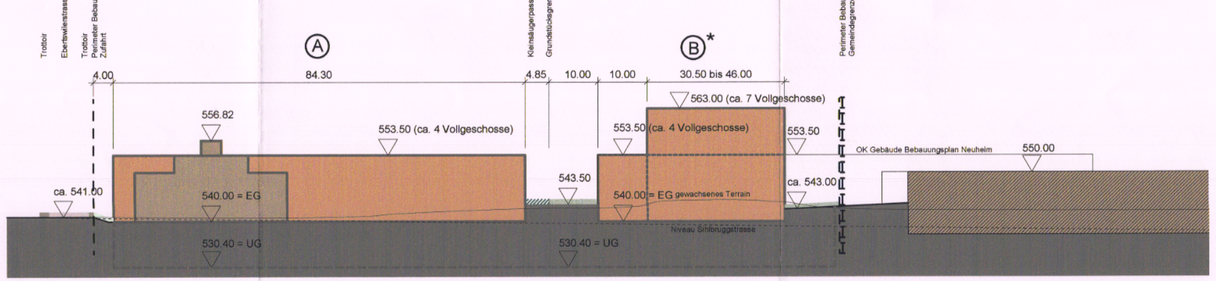
8.1 Für die Durchquerung des Grundstücks GS 3272 für Kleinsäuger (Grösse Dachs und kleiner) ist zwischen dem Austritt unter der Hauptstrasse und dem rückwärtigen Hang ein funktionsfähiger Korridor in Form eines geschützten Geländestreifens mit einer Leitbepflanzung (Wildstauden, Wildhecke, Sandstreifen) zu erstellen.

8.2 Hangbefestigungen müssen von den Kleinsäugern überwunden werden können. Kürzere Strecken auf befestigten Flächen (z.B. die Überquerung von Strassen und Wegen) sind zulässig.

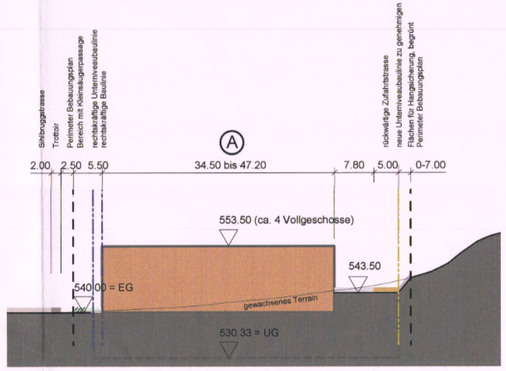
9. Allgemeine Bestimmungen

Sofern der Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften der jeweiligen Bauordnung und des Zonenplans. Der Gemeinderat kann im Sinne von § 31 VPBG kleine Abweichungen bewilligen. Bei Änderungen des Zonenplans und/oder der Bauordnung ist der Bebauungsplan zu überprüfen.

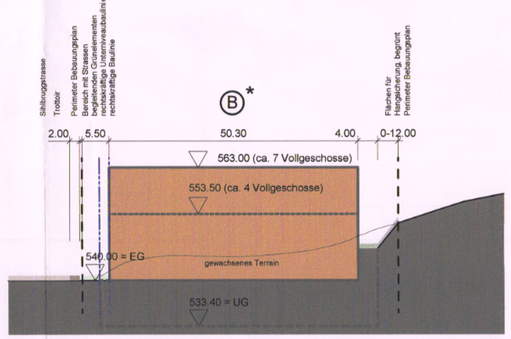
10. Der Bebauungsplan tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat sofort in Kraft.



Längsschnitt C - C



Querschnitt A-A



Querschnitt B-B