

Bebauungsplan Marktgasse / Falkenweg

1:500

Abteilung Planung/Bau Baar, 11. März / 10. Juni 2010	Der Abteilungsleiter: Urs Spillmann
Vom Gemeinderat genehmigt am 10. März 2010 Der Gemeindepräsident:	Der Gemeindeschreiber: Walter Lipp
Vorprüfung durch die kantonale Baudirektion Zug, 26. Mai 2010	Der Baudirektor: Heinz Tanner
Publiziert im Amtsblatt Nr. bescheinigt von der Abteilung Planung / Bau	Öffentliche Auflage im Erdgeschoss Rathausstr. 6 vom 18. Juni 2010 bis 19. Juli 2010
Vom der Einwohnergemeindeversammlung genehmigt am 13. Dezember 2010 Der Gemeindepräsident:	Der Gemeindeschreiber:
Publiziert im Amtsblatt Nr. 1 und 2 bescheinigt von der Abteilung Planung / Bau	Öffentliche Auflage im Erdgeschoss Rathausstr. 6 vom 7. Januar 2011 bis 26. Januar 2011
Von der Baudirektion genehmigt am: Zug, 7. APR. 2011	Der Baudirektor:

Verbindlicher Inhalt Bebauungsplan

	Geltungsbereich
	Bezeichnung der Baubereiche / Definition mit Koordinaten gemäss Darstellung im Baulinienplan
	Baubereiche mit max. Höhen (m ü. M.) und Geschoszahl
	Pflichtbaulinie EG / OG
	Begrenzungslinie DG
	Zwingende Höhenlage der ausragenden Fassaden gemäss Ziffer 9
	Fusswegnetz Öffentlich / privat
	Zu- / Wegfahrt Einstellhalle (Lage schematisch)
	Standplätze Anlieferung
	Oberirdische Parkplätze Öffentlich / privat
	Veloabstellplätze (Lage schematisch)
	Wendeplatz
	Gestaltete Fussgängerbereiche
	Mischverkehrsfläche
	Begrünter Hofbereich
	Hochstammbäume / Klein- bis mittelkronige Bäume (Lage und Anzahl schematisch)

Informativer Inhalt Bebauungsplan

	Bestehende Gebäude
	Höhenkoten bei Höhenpunkten (m ü. M.)
	Zum Abbruch vorgesehene Bauten
	Fahrregime Gegenverkehr / Einbahn
	Geplante Verschiebung Sperre für Motorfahrzeuge
	Geplante Bushaltestelle

Informativer Inhalt Baulinienplan

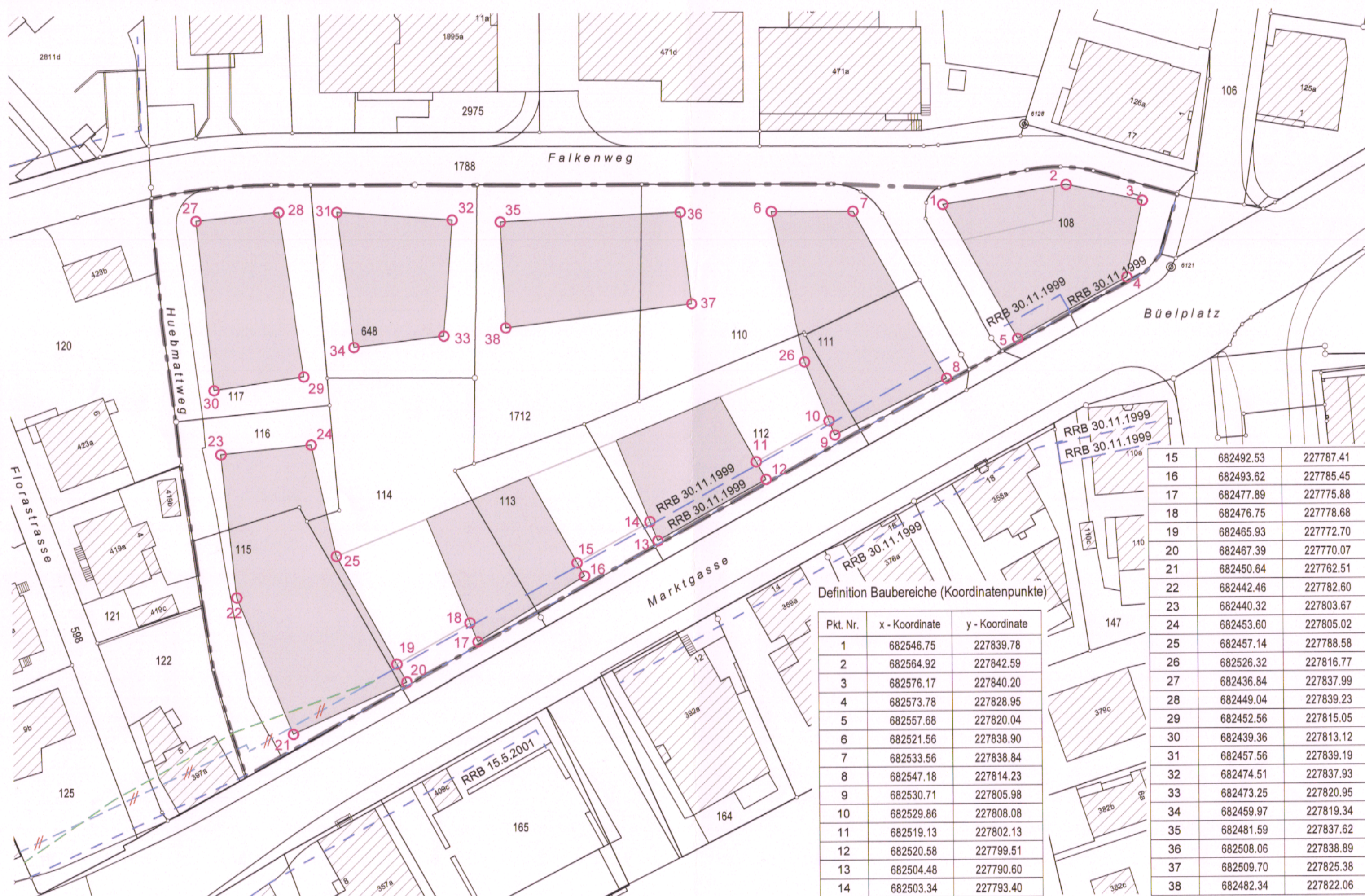
	Genehmigte Zwangsbaulinien
	Genehmigte Arkadenbaulinien
	Aufzuhebende Arkadenbaulinien zu genehmigen (separate Vorlage)
	Neue Arkadenbaulinien zu genehmigen (separate Vorlage)

0 5 10 20 30 m

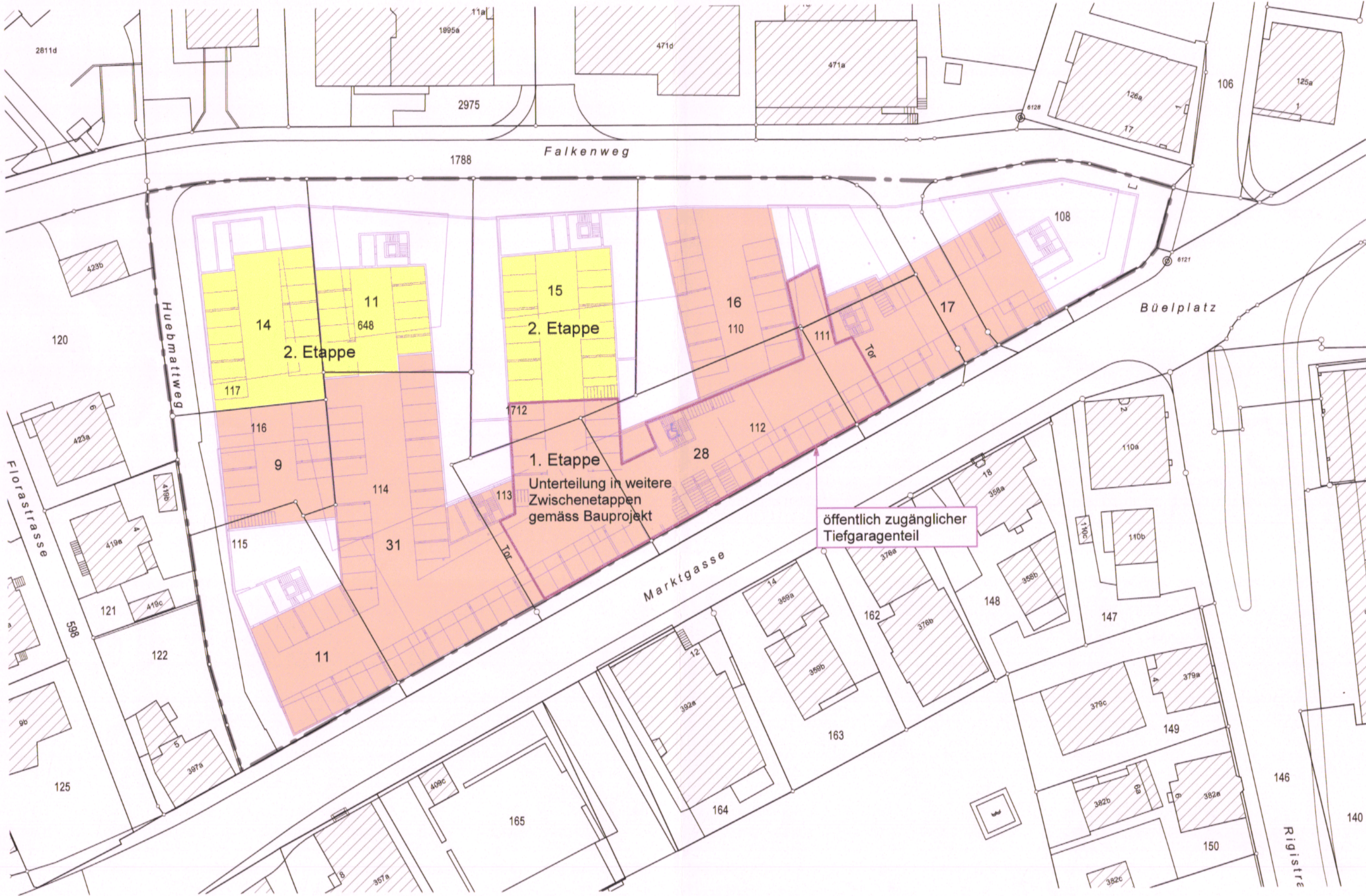
Situation Bebauungsplan



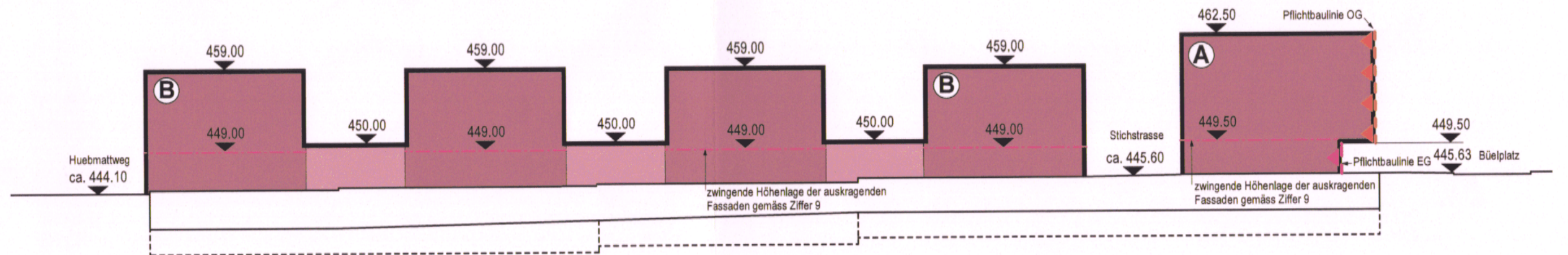
Situation Baulinienplan / Definition Baubereiche



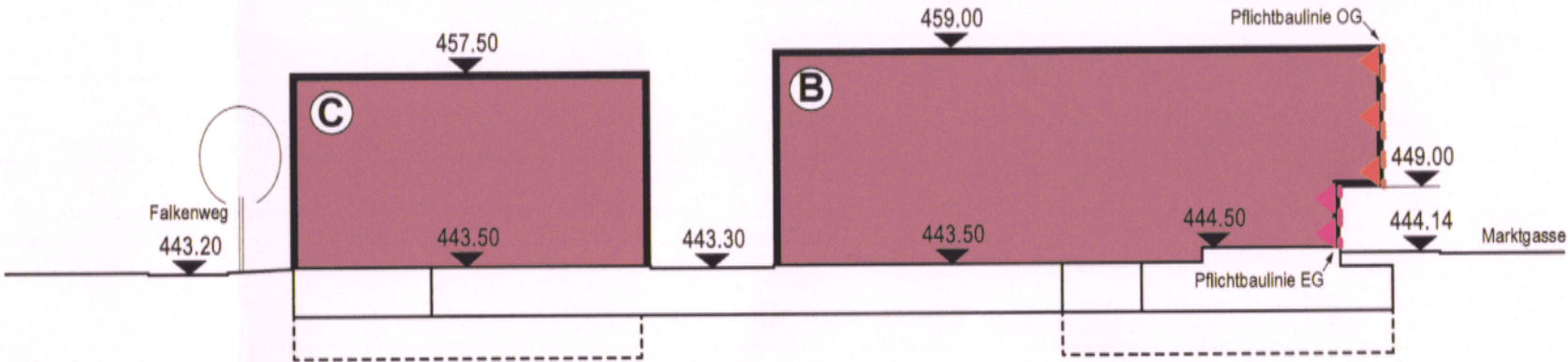
Tiefgarage-Richtplan (Informativer Inhalt)



Schnitt A - A



Schnitt B - B



- Zweck**
- den Bebauungsplan Marktgasse/Falkenweg bezweckt
 - den Zentrumsbereich von Baar mit attraktiven Nutzungen zu ergänzen
 - eine Zentrumsüberbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität realisieren zu können
 - eine einheitlich gestaltete Häuserzeile längs der Marktgasse sicher zu stellen, welche in der kubischen Gliederung der Bauvolumen einen Bezug zu den kleinskaligsten bestehenden Bauten herstellt
 - einen grosszügigen verkehrsarmen Hofbereich zu sichern, der ansprechend gestaltet ist und die Bewohner und Beschäftigten zum Verweilen einlädt
 - eine Etaplierung zu gewährleisten, die auf die bestehenden Eigentumsverhältnisse Rücksicht nimmt
- Verhältnis zur Baordnung**
- Wo der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, sind die Vorschriften der jeweils gültigen Baordnung der Gemeinde Baar massgebend.
- Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Gebäude**
- Die Lage und äusseren Abmessungen von Hauptgebäuden ergeben sich aus den im Plan festgelegten Baubereichen A bis E. Ausragende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Vordächer, Balkone usw. dürfen nicht über die Mantellinien der Baubereiche hinausragen. Beim Baubereich A dürfen Dachvorsprünge die Dachgeschossbegrenzungslinie bis zur Mantellinie überragen.
 - Mit Ausnahme von technisch notwendigen Aufbauten darf kein Bauteil die im Situationsplan und den Schnitten festgelegten Höhenkoten überschreiten.
 - Die zulässigen anrechenbaren Geschossflächen werden wie folgt auf die einzelnen Baubereiche aufgeteilt: (einschliesslich Dachgeschosse, aber ohne Ausserwandquerschnitte):

Baubereich A	1'600 m ²
Baubereich B	5'920 m ²
Baubereich C	1'130 m ²
Baubereich D	950 m ²
Baubereich E	1'280 m ²
Total	10'880 m ²
 - Für die Ermittlung der Geschosshöhe ist die Geschosshöhe des Erdgeschosses gemäss § 44 Ziffer 5) der Baordnung unerheblich.
 - Geschossflächenverlängerungen zwischen einzelnen Baubereichen sind zulässig. Dabei darf die Abweichung von den festgelegten Geschossflächen pro Baubereich höchstens 5% betragen und die gesamthaft zulässige anrechenbare Geschossfläche von 10'880 m² nicht überschritten werden.
 - Das Erdgeschoss im Baubereich B ist in geschlossener Bauweise zu erstellen.
 - In Abweichung zu den Festlegungen des Baulinienplans Neugasse-Marktgasse vom 3. November 1999 müssen die jeweiligen Fassaden der Erd- und Obergeschosse auf die im Situationsplan bezeichneten Pflichtbaulinien gestellt werden. Dabei sind die ausragenden Fassaden der Obergeschosse im Baubereich A zwingend auf einer Höhe von 449.50 m ü. M. und im Baubereich B zwingend auf einer Höhe von 449.00 m ü. M. anzusetzen. Die ausragenden Bauteile dürfen nicht abgestützt werden.
 - Die beiden Fussgängerdurchgänge beim Baubereich B haben eine Breite von min. 4.00 m und eine lichte Höhe von min. 3.00 m aufzuweisen.
- Nutzweise**
- Im Erdgeschoss sind überwiegend publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen. Es sind keine Wohnungen zulässig.
 - In Abweichung zu § 44 Baordnung beträgt der minimale Gewerbestandteil im Baubereich A mindestens 55% und in den Baubereichen B bis E mindestens 25%. Im Baubereich A gilt kein minimaler Wohnanteil gemäss § 44.
- Gestaltung**
- Bauten, Anlagen und Umschung sind sowohl für sich als auch im Gesamtzusammenhang besonders gut zu gestalten. Die in der Baordnung umschriebenen Anforderungen an Arealabebauungen sind sinngemäss zu erfüllen. Diese Anforderungen werden namentlich vom Projekt Wiederkehr Kruppenacher Architekten AG vom 5.3.2010 sowie vom Umgebungs-konzept der Fontana Landschaftsarchitekten AG vom 5.3.2010 sowie vom Umgebungs-konzept der Fontana Landschaftsarchitekten AG vom 5.3.2010 erfüllt. Diese Gestaltungs-qualität ist für die Beurteilung von Bauvorhaben weglegend.
 - Die Erdgeschossfassaden längs der Marktgasse sind zu einem überwiegenden Teil mit einer raumhohen Glaskonstruktion zu versehen.
 - Unterhalb der in den Schnitten bezeichneten zwingenden Höhenkoten dürfen keine Reklamen an den ausragenden Bauteilen angebracht werden.
 - Der begrünte Hofbereich ist als Aufenthaltsfreundlicher und nutzungsneutraler Freiraum auszubilden und mit Bäumen aufzuwerten. Es sind mindestens 2 Hochstammbäume zu setzen. Diese sind ausserhalb der Untermiessbauten anzuordnen. Bei den übrigen klein- bis mittelkronigen Bäumen auf der Tiefgarage ist ein durchwurzelbarer Bodenaufbau von mindestens 50cm zu gewährleisten.
 - Entlang dem Falkenweg sind Hochstammbäume zu pflanzen.
 - Mit der Neubebauung des Areals ist eine hohe Aufenthaltsqualität für die Fussgänger zu erreichen. Die bezeichneten Mischverkehrsflächen sind verkehrsbenutzt zu gestalten.
 - Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht für den Bau von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie beansprucht werden. Anderweitige Nutzungen und Anlagen sind nicht zulässig.
 - Die Massnahmen gemäss Ziffer 16 bis 19 sind durch eine ausgewiesene Fachperson zu planen und zu begleiten.
- Erschliessung**
- Das Areal ist über den westlichen Abschnitt des Falkenweges zu erschliessen.
 - Im Endausbau dürfen auf dem Areal für Bewohner, Beschäftigte, Besucher und Kunden maximal 174 Parkplätze erstellt werden, welche im Verhältnis der Nutzflächen den einzelnen Baubereichen zuzuordnen sind. An den speziell bezeichneten Stellen sind maximal 6 private und 4 öffentliche oberirdische Parkplätze zulässig. Die übrigen Parkplätze sind in einer Tiefgarage zweckmässig zusammenzufassen. Die Tiefgaragerampe ist in das Gebäude im Baubereich B zu integrieren.
 - Für Besucher und Kunden sind im Endausbau gesamthaft mindestens 35 Parkfelder zu reservieren. Diese Besucher- und Kundenparkplätze sind zu bewirtschaften.
 - Es sind gesamthaft mindestens 250 Veloabstellplätze zu erstellen. Davon sind mindestens 40 Veloabstellplätze oberirdisch und witterungsgeschützt bei den Hauszugängen und weitere 40 Veloabstellplätze an den im Situationsplan bezeichneten Stellen anzuordnen.
 - Die bezeichneten Fusswege auf dem Areal haben eine Breite von mindestens 3m aufzuweisen.
 - Die Anlieferung hat an den bezeichneten Stellen zu erfolgen.
 - An der bezeichneten Stelle ist ein gestalteter Wendeplatz vorzusehen, der auf die Geometrie eines Lieferwagens ausgelegt ist.
 - Bei der Dimensionierung der Tiefgarage ist die rückwärtige Zufahrt für Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr über den Hofbereich zu berücksichtigen.
- Umwelt**
- Im Rahmen des Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, wie für lärmempfindliche Räume der Gebäude in den Baubereichen A und B die Immissionsgrenzwerte der ES III eingehalten werden können.
 - Im Baubewilligungsverfahren ist eine rationelle Energienutzung mindestens nach dem Minergie-Standard nachzuweisen.
- Etaplierung**
- Gleichzeitig mit einem Bauvorhaben im Baubereich B ist das Umgebungskonzept auf den Grundstücken GS Nrn. 110 bis 114 umzusetzen.
 - Für die Etaplierung der Tiefgarage ist der Tiefgaragenrichtplan weglegend.
- Schlussbestimmungen**
- 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 Zonenplanes und/oder der Baordnung ist der Bebauungsplan zu überprüfen.
 - Der Bebauungsplan Marktgasse/Falkenweg tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.