

## EINFACHER BEBAUUNGSPLAN Baarermatt-Allreal

Situationsplan 1:500

Abteilung Planung / Bau, den

Der Abteilungsleiter:

Vom Gemeinderat verabschiedet am

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindevizebin:

Öffentliche Auflage im Erdgeschoss Rathausstrasse 6 vom

Bescheinigt Abteilung Planung / Bau:

Vom Gemeinderat beschlossen am:

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindevizebin:

32785 - 10.10.2023

### BESCHLUSSINHALT BEBAUUNGSPLAN

#### PERIMETER

Geltungsbereich (Signatur ausserhalb)

Ziff. 3

#### BEBAUUNG

Baubereiche für Hauptgebäude mit Mantellinie, Bezeichnung und Geschosshöhe

Ziff. 4.1

Baubereich für feuerpolizeiliche Einrichtungen u.dgl.

Ziff. 4.2

Koordinaten zur Definition der Baubereiche

Bereich für unterirdische Bauten und Unterebenebauten ausserhalb der Baubereiche

Ziff. 4.4

#### FREIRAUM UND UMWELT

Chausseierte Umgebungsflächen (Abgrenzung schematisch)

Ziff. 5.4

Freiflächen (Abgrenzung schematisch)

Ziff. 5.4

Naturnahe Umgebungsflächen (Abgrenzung schematisch)

Ziff. 5.5

Baum neu (Lage und Anzahl schematisch)

Ziff. 5.3

Feuchtbiotop (Lage schematisch)

Ziff. 5.5

#### ERSCHLISSUNG UND PARKIERUNG

Arealzu- und wegfahrt (Lage schematisch)

Ziff. 6.1

Erschliessungsfläche (Abgrenzung schematisch)

Ziff. 6.2

Arealinterne Wohngasse (Abgrenzung schematisch)

Ziff. 6.3

Arealinterner Fussweg (Lage schematisch)

Ziff. 6.7

Ein- und Ausfahrt Parkhaus (Lage schematisch)

Ziff. 6.6

Oberirdische Parkierung (Abgrenzung schematisch)

Ziff. 6.6

Veloabstellplätze (Kurzzeitabstellplätze, Lage schematisch)

Ziff. 6.8

Entsorgung (Unterflurcontainer)

Ziff. 6.9

### INFORMATIVER INHALT BEBAUUNGSPLAN

Richtprojekt Bebauung

Bestehende Bauten

Abbruch

Wald

Baum bestehend

Grienbach offen

Öffentlicher Fussweg ausserhalb des Perimeters

Kommunale Waldabstandslinie

Spezialbaulinie Gewässer (in separatem Verfahren zu beschliessen)

Hochwasserentlastungskanal



### KOORDINATENLISTE

Baubereiche A, B, C und D

Nr.	Ost	Nord
1	2'682'644.270	1'226'290.361
2	2'682'664.669	1'226'206.135
3	2'682'680.350	1'226'150.815
4	2'682'659.952	1'226'145.041
5	2'682'681.305	1'226'210.332
6	2'682'701.220	1'226'215.977
7	2'682'711.788	1'226'178.696
8	2'682'691.873	1'226'173.050
9	2'682'666.262	1'226'141.845
10	2'682'686.659	1'226'147.627
11	2'682'697.226	1'226'110.346
12	2'682'676.830	1'226'104.564
13	2'682'698.047	1'226'170.336
14	2'682'718.444	1'226'176.118
15	2'682'734.125	1'226'120.797
16	2'682'713.729	1'226'115.016

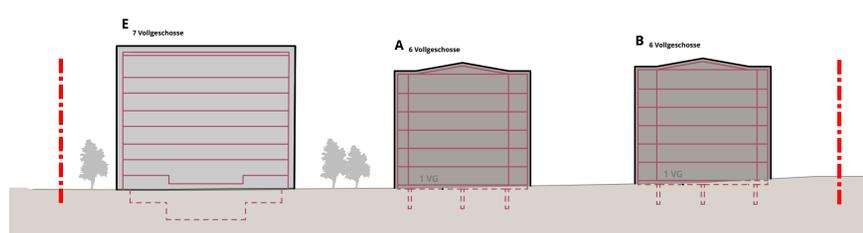
Baubereich E

Nr.	Ost	Nord
17	2'682'603.359	1'226'184.860
18	2'682'630.160	1'226'192.434
19	2'682'636.142	1'226'171.263
20	2'682'609.342	1'226'163.689
21	2'682'632.701	1'226'192.634
22	2'682'638.412	1'226'172.426

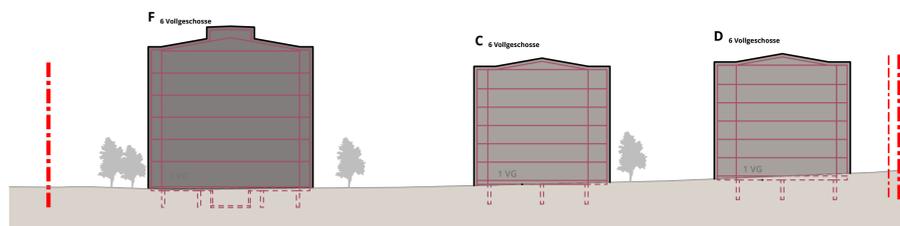
Baubereich F

Nr.	Ost	Nord
23	2'682'610.166	1'226'148.728
24	2'682'635.180	1'226'155.819
25	2'682'651.707	1'226'097.516
26	2'682'626.693	1'226'090.425

### SCHNITTE (INFORMATIVER INHALT)



Schnitt 1 1:500



Schnitt 2 1:500

### BESTIMMUNGEN

**Ziffer 1 Zweck**  
Der einfache Bebauungsplan Baarermatt-Allreal bezweckt im Sinne von § 32 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zug (PBG) insbesondere:

- die Realisierung einer besonders gut gestalteten Überbauung mit vier Wohnhäusern, einem Geschäftshaus und einem Parkhaus (Mobilitätsturm), die nach den Grundsätzen der nachhaltigen Bauweise mit möglichst geringem CO<sub>2</sub>-Einsatz konzipiert ist;
- die Schaffung von besonders gut gestalteten Freiräumen, die sich in Nutzung und Gestaltung unterscheiden sowie ökologische Ausgleichsflächen und Vielfalt bieten;
- die Ermöglichung einer nachhaltigen und verkehrsarmen Arealnutzung mit reduziertem Parkplatzangebot, das grossmehrheitlich in einem flächeneffizienten Parkhaus (Mobilitätsturm) zusammengefasst wird, womit die Unterbauung der Freiräume auf dem Areal minimiert wird.

**Ziffer 2 Bestandteile**

- Der einfache Bebauungsplan besteht aus dem Situationsplan, den Bestimmungen und den informativen Schnitten 1 und 2.
- Das Richtprojekt Bebauungsplan Baarermatt vom 27.3.2023 ist für die Gestaltung der Bauten (Stellung, kubische Gliederung, Geschossigkeit und architektonischer Ausdruck usw.) und der Umgebung weitgehend. Bauprojekte müssen mindestens die Qualität des Richtprojekts erreichen. Wesentliche Abweichungen sind zulässig, wenn zumindest eine gleichwertige Gesamtqualität erreicht wird.

**Ziffer 3 Geltungsbereich**  
Der Geltungsbereich ist im Situationsplan festgehalten.

**Ziffer 4 Bebauung und Nutzung**

- Lage und äussere Abmessungen der oberirdischen Hauptgebäude ergeben sich aus den festgelegten Baubereichen A, B, C, D, E und F. Arealintern gehen die Mantellinien den Abstandsvorschriften gemäss BO und V PBG vor.
- Im Baubereich e sind feuerpolizeiliche Einrichtungen (z.B. Fluchttreppen) erlaubt.
- Die zonenkonforme Grundnutzung darf um 20 % erhöht werden. Die pro Baubereich maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse ist im Situationsplan festgelegt. Die Dachgestaltung hat gemäss Richtprojekt zu erfolgen.
- Ausserhalb der Baubereiche sind unterirdische Bauten und Unterebenebauten nur im bezeichneten Bereich erlaubt. Einzelne besonders gut gestaltete Kleinbauten und Anbauten, namentlich für Veloabstellplätze u. dgl., sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.
- Auf mindestens 50 % der Dachflächen sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie vorzusehen. Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Vordächer und Dachflächen witterungsgeschützter Veloabstellplätze.
- Bauten, Anlagen sowie Grün- und Freiräume sind sowohl für sich als auch im Gesamtzusammenhang gemäss § 32<sup>ter</sup> Abs. 2 PBG besonders gut zu gestalten.
- Der zonenkonforme Gewerbeanteil darf im Baubereich F zusammengefasst werden. Im Baubereich E ist ein Parkhaus (Mobilitätsturm) erlaubt, wobei dessen Baumasse bei der Bestimmung des zonenkonformen Wohn- und Gewerbeanteils nicht zu beachten ist. Bei einer etappierten Bauweise ist der Gewerbeanteil spätestens mit der letzten Etappe zu realisieren.

**Ziffer 5 Freiraum und Umwelt**

- Die Umgebung ist auf der Basis des Richtprojekts zu gestalten, wobei die nachfolgenden Elemente gemäss Abs. 2 bis 5 zu berücksichtigen sind.
- Im Baubewilligungsverfahren sind die Bepflanzung, Materialisierung und Ausstattung der Freiräume im Detail nachzuweisen. Es sind standortgerechte und grundsätzlich einheimische Pflanzen zu verwenden.
- An den schematisch bezeichneten Lagen sind Bäume zu pflanzen. Im Bereich von grosskronigen Bäumen sind keine Untergeschosse erlaubt.
- Die bezeichneten Freiflächen sind als parkartig bepflanzte Aufenthalts- und Begegnungsflächen herzurichten und zweckmässig auszustatten. Die als chausseierte Umgebungsflächen bezeichneten Bereiche sind entsprechend sicherfähig auszugestalten.
- Für die im Situationsplan bezeichneten naturnahen Umgebungsflächen gilt:
  - die Flächen zwischen den Baubereichen A, B, C und D sind als Naturgärten oder naturnahe Umgebungsflächen auszugestalten;
  - die Fläche zur Bestockung entlang des Grienbachs ist als zusammenhängender, naturnaher Vernetzungsraum auszugestalten. Es ist ein Feuchtbiotop anzulegen.

**Ziffer 6 Erschliessung**

- Das Areal ist an bezeichneter Stelle ab Baarermatt zu erschliessen.
- Die bezeichnete Zufahrtsstrasse dient der Zufahrt zu den Parkplätzen, der Anlieferung, der Entsorgung sowie der Notzufahrt der Baubereiche E und F.
- Die bezeichnete arealinterne Wohngasse ist als Begegnungszone auszugestalten und darf nur zur Anlieferung und als Notzufahrt zu den Baubereichen A, B, C und D befahren werden. Die Zufahrt ist mit geeigneten Massnahmen zu beschränken.
- Das maximal zulässige Parkplatzangebot für Autos ist gemäss der VSS-Norm zu bestimmen. Die Parkplatz-Richtwerte der VSS-Norm sind mindestens mit dem Faktor 0.75 abzumindern. Dies gilt auch für Wohnnutzungen.
- Pro Autoabstellplatz ist mindestens 0.1 Motorradabstellplatz zu schaffen.
- An den schematisch bezeichneten Standorten dürfen maximal 21 oberirdische Parkfelder für Besucher, Kunden oder die Anlieferung erstellt werden. Sie sind mit einem sicherfähigen Belag auszustatten. Das übrige Parkplatzangebot ist im Baubereich E in einem Parkhaus zusammenzufassen. Die Zu- und Wegfahrt zum Parkhaus hat an der schematisch bezeichneten Lage zu erfolgen.
- Die schematisch bezeichneten arealinternen Fusswege sind für Besucher, Beschäftigte und Bewohnerschaft des Bebauungsplanperimeters bestimmt.
- Gestützt auf die Nutzungen gemäss Richtprojekt sind als Richtgrösse mindestens 440 Veloabstellplätze zu erstellen. Diese Richtgrösse ist gestützt auf die im Baubewilligungsverfahren ausgewiesenen Nutzflächen anzupassen. Für die Abstellplätze gilt:
  - Min. 220 Langzeitabstellplätze sind im Baubereich E zu realisieren.
  - An bezeichneter Lage sind Kurzzeitabstellplätze zu erstellen. Die Abstellplätze zwischen den Baubereichen A, B, C und D sind mit einem Witterungsschutz zu versehen. Die übrigen Veloabstellplätze dürfen ohne Witterungsschutz realisiert werden.
- An bezeichneter Lage ist eine Entsorgungsstelle mit Unterflurcontainern zu errichten.

**Ziffer 7 Schlussbestimmungen**

- Die Überbauung kann in Etappen realisiert werden, sofern die Erschliessung und Parkierung bei jeder Etappe gewährleistet sind. Jede Etappe hat mindestens einen Baubereich samt der daran angrenzenden Umgebungsflächen zu umfassen.
- Wo der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, sind die Vorschriften der jeweils gültigen Bauordnung und des Zonenplans der Gemeinde Baar massgebend.
- Der einfache Bebauungsplan Baarermatt-Allreal wird mit der Rechtskraft des gemeinderätlichen Festsetzungsbeschlusses verbindlich.



0 5 10 25 m

Bearbeitung: Megan Egger  
Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.

Grundlagendaten  
Amtliche Vermessung: Zug-Map vom 29. Januar 2023

Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung. Ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.