

Bebauungsplan Unterfeld Baar

Bestimmungen

Abteilung Planung/Bau
Baar, 1.4.2015

Der Abteilungsleiter:
Urs Spillmann

Vom Gemeinderat verabschiedet am 25.3.2015
Der Gemeindepräsident:
Andreas Hotz

Der Gemeindeschreiber:
Walter Lipp

Vorprüfung durch die kantonale Baudirektion
Zug, 20.7.2015

Der Baudirektor
Heinz Tännler

1. Öffentliche Auflage im Erdgeschoss Rathausstr. 6 vom 25.9.2015 bis 26.10.2015

Publiziert im Amtsblatt

Bescheinigt von der Abteilung Planung / Bau

An der Urnenabstimmung beschlossen am
Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

2. Öffentliche Auflage im Erdgeschoss Rathausstr. 6 vom bis

Publiziert im Amtsblatt

Bescheinigt von der Abteilung Planung / Bau

Vom Regierungsrat des Kantons Zug genehmigt am

Zweck

1. Der Bebauungsplan Unterfeld bezweckt:
 - ein städtebaulich und architektonisch überzeugendes, dichtes und nachhaltiges Quartier mit vielfältigen Nutzungen und mehreren Hochhäusern planungsrechtlich zu sichern, das zusammen mit dem angrenzenden Areal in Zug eine Einheit bildet und sich an den Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft orientiert
 - die Fläche für einen grosszügigen zentralen Park auszuscheiden
 - eine verkehrsberuhigte Erschliessung und die Durchlässigkeit für den Fuss- und Veloverkehr zu gewährleisten
 - einen Anteil an preisgünstigen Wohnungen zu realisieren

Bestandteile

2. Der Bebauungsplan setzt sich aus den vorliegenden Bestimmungen, dem Situationsplan im Massstab 1:500, den städtebaulichen Richtlinien vom 9.9.2015 und dem Richtprojekt Umgebungsgestaltung vom 9.9.2015 zusammen.

Bebauung

3. Die zulässige Zahl, Lage und äussere Abmessung der oberirdischen Gebäude ergibt sich allein aufgrund der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche B1 bis B6 und S.
4. Die minimal zu erstellende und maximal zulässige Gebäudehöhe ergibt sich aufgrund der Festlegungen im Situationsplan und in den Schnitten. Die Gebäudehöhe wird ab der Oberkante des parkseitigen Erdgeschossfussbodens gemessen. Wo eine minimale Gebäudehöhe festgelegt ist, darf diese Höhe nicht unterschritten werden. Das oberste Geschoss ist als Vollgeschoss auszubilden.
5. Lediglich Dachrandabschlüsse, einzelne technisch unumgänglichen Installationen wie Kamine u. dgl. sowie Liftüberfahrten und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie dürfen die Ebene der realisierten Dachhaut (OK fertige Flachdachkonstruktion) überragen. Mit Ausnahme der Dachrandabschlüsse sind diese Bauteile gegenüber der jeweiligen Aussenfassade zurückzusetzen. Alle übrigen technischen Installationen sind in die Voll- oder Untergeschosse zu integrieren. Liftüberfahrten dürfen die Ebene der Dachrandabschlüsse nicht überragen. Dachrandabschlüsse dürfen die Oberkante des fertigen Flachdachs um max. 1.20 m überragen.
6. Unter Einhaltung der minimalen und maximalen Gebäudehöhen ist die Geschoszahl frei wählbar.
7. Gemäss den Festlegungen im Situationsplan sind die jeweiligen Fassaden der Obergeschosse auf die speziell bezeichneten Zwangsbaufuchten zu stellen. Vorspringende und rückspringende Bauteile dürfen die Zwangsbaufuchten insgesamt auf max. einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge um max. 1 m überragen respektive unterschreiten. Die Bestimmungen 10 und 11 gehen dieser Bestimmung vor.
8. Vorspringende Bauteile wie Balkone, Erker u. dgl. dürfen die Mantellinien insgesamt auf max. einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge um max. 1 m überragen.
9. Die maximale Ausdehnung der Erdgeschosse/1. Obergeschosse ergibt sich aufgrund der im Situationsplan und in den Schnitten gestrichelt dargestellten Abgrenzungslinien. Die jeweiligen Fassaden der Erdgeschosse/1. Obergeschosse sind gegenüber der jeweiligen Fassadenflucht der darüberliegenden Geschosse um das in den Schnitten bezeichnete Mass zurückzusetzen. Zusätzlich sind die Grundsätze zur Ausbildung der Erdgeschosse in den städtebaulichen Richtlinien vom 9.9.2015 zu beachten.

10. Wo der Situationsplan zwingende Vordächer bezeichnet, sind freitragende Vordächer zu realisieren, welche die Fassadenflucht um das in den Schnitten bezeichnete minimale beziehungsweise maximale Mass überragen. Lokal dürfen bei Eingangsbereichen und Vorfahrten abgestützte Vordächer bis max. 6 m Tiefe erstellt werden.
11. In den speziell bezeichneten Bereichen für Auskragungen dürfen die Mantellinien der Baubereiche sowie die Zwangsbaufuchten ab dem 1. Obergeschoss durch ein- bis viergeschossige vorspringende Gebäudeteile gemäss den in den städtebaulichen Richtlinien festgelegten Grundsätzen überragt werden.
12. Die parkseitigen Erdgeschosse sind auf die Höhenlage des Parks auszurichten und so auszugestalten, dass deren Zugang ohne Stufen und Rampen erfolgen kann.
13. Die parkseitigen Erdgeschosse haben eine Geschosshöhe von min. 4.5 m aufzuweisen.
14. Unterirdische Bauten sowie Kleinbauten für Notausgänge, Velounterstände u. dgl. sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Unterirdische Bauten dürfen jedoch innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Ausschlussbereiche nicht erstellt werden. An bezeichneter Lage ist gleichzeitig mit der Realisierung des Parks ein allgemein zugänglicher Pavillon mit einer Grundfläche von mindestens 150 m² zu realisieren.
15. Es gelten folgende Grundmasse:

Baubereich	Max. Grundbaumasse Hauptgebäude innerhalb Baubereiche	Max. zulässige Baumasse für auskragende Bauteile (Bst. 11)	Max. zulässiger Bonus Grundbaumasse Hauptgebäude innerhalb Baubereiche (Bst. 16)	Min. Gebäudehöhe (Bst. 4)	Max. Gebäudehöhe (Bst. 4)
B1.1	11'550 m ³	450 m ³	500 m ³	24 m	25 m
B1.2	21'850 m ³	1'750 m ³	950 m ³	40 m	46 m
B2	9'750 m ³	300 m ³	450 m ³	24 m	25 m
B3.1	17'400 m ³	350 m ³	700 m ³	24 m	25 m
B3.2	23'950 m ³	1'150 m ³	1'050 m ³	32 m	34 m
B4	30'000 m ³	650 m ³	1'000 m ³	24 m	25 m
B5.1	33'000 m ³	1'400 m ³	1'450 m ³	44 m	50 m
B5.2	16'750 m ³	350 m ³	500 m ³	24 m	25 m
B6	46'200 m ³	4'750 m ³	2'050 m ³	54 m	60 m
S	750 m ³	-	-	6 m	9 m
Total	211'200 m ³	11'150 m ³	8'650 m ³	-	-

16. Als Anreiz zur Realisierung von auskragenden Bauteilen gemäss Bst. 11 darf die „max. Grundbaumasse für Hauptgebäude“ um die in Bst. 15 Spalte 4 definierten Werte erhöht werden. Dieser Nutzungsbonus kann im Verhältnis der „projektierten“ zur „max. zulässigen Baumasse für auskragende Bauteile“ beansprucht werden.
17. Die zulässige Baumasse für Kleinbauten wie Tiefgaragen- und Notausgänge beträgt insgesamt 100 m³. Das Bauvolumen für den allgemein zugänglichen Pavillon wird unabhängig der gewählten Ausgestaltung nicht der Baumasse angerechnet.

18. Die anrechenbare Landfläche, die von den nördlich an den Bebauungsplanperimeter angrenzenden Baugrundstücken der Arbeitsplatzzone AD an die Basiserschliessung abgetreten wird, gilt mit diesem Bebauungsplan nicht als baulich ausgenützt und darf transferiert werden.
19. Für Gebäude in den Baubereichen B 1.1 und B 1.2, B 3.1 und B 3.2, B 5.1 und B 5.2 gilt die Pflicht zur geschlossenen Bauweise.

Nutzweise

20. Die zulässige Nutzweise ergibt sich aufgrund von § 30 der Bauordnung (BO) Baar. Zulässig ist namentlich ein Kino mit maximal 5 Sälen und max. 1'000 Sitzplätzen mit einem regionalen Einzugsgebiet.
21. Im Baubereich B3.2 sind auf mindestens 6'000 m² Geschossfläche preisgünstige Wohnungen im Sinne des kantonalen Wohnraumförderungsgesetzes zu realisieren und dauerhaft zu erhalten. Eine Verlagerung auf maximal zwei andere Baubereiche ist zulässig, sofern die Geschossfläche für den preisgünstigen Wohnungsbau gesamthaft eingehalten wird.
22. Im Erdgeschoss der Baubereiche B5.2 und B6 sind zwingend attraktive Nutzungen mit Publikumsverkehr vorzusehen. In einem der beiden Erdgeschosse ist eine Restaurantnutzung mit einer Gasträumfläche von mind. 150 m² mit Bezug zum Stadtbahnhaltestellenplatz zu realisieren.
23. In den Erdgeschossen der übrigen Baubereiche sind überwiegend publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen. Es sind keine Wohnungen zulässig.
24. In den einzelnen Baubereichen sind mindestens folgende Gewerbeanteile der Grundbaumasse (exkl. Baumasse für auskragende Bauteile und Bonus Grundbaumasse) zu realisieren:

Baubereich	Gewerbeanteil Grundbaumasse
B1.1	18%
B1.2	8%
B2	100%
B3.1	100%
B3.2	10%
B4	50%
B5.1	50%
B5.2	100%
B6	73%
S	(Bst. 28)

25. Zwischen den Baubereichen B3.1, B3.2, B5.1, B5.2 und B6 sind Nutzungsverlagerungen zulässig, sofern der in Bst. 24 festgelegte Gewerbeanteil in diesen Baubereichen gesamthaft eingehalten wird. Im Rahmen der Nutzungsverlagerungen darf der Gewerbeanteil auf folgende Werte reduziert werden:
 - B3.1: Mindestgewerbeanteil 15%
 - B5.1: Mindestgewerbeanteil 30%
 - B5.2: Mindestgewerbeanteil 70%
 - B6: Mindestgewerbeanteil 40%.Solche Nutzungsverlagerungen sind vertraglich zu sichern und im Grundbuch anzumerken.
26. Bei etappenweiser Ausführung von Gebäuden in den Baubereichen ist der Gewerbeanteil bei jedem Zwischenstand einzuhalten.

27. Hotelzimmer zählen zur gewerblichen Nutzweise.
28. Im Baubereich S sind ausschliesslich quartierbezogene Spiel- und Sportanlagen zulässig. An bezeichneter Lage sind zudem andere Nutzungen zulässig, die mit den genannten Anlagen in Beziehung stehen (Rückbaupflicht siehe Bst. 36).

Gestaltung

29. Bauten, Anlagen und Freiflächen sind sowohl für sich als auch im Bezug zu ihrer baulichen und landschaftlichen Umgebung im Sinne der qualitativen Anforderungen von § 17 BO besonders gut zu gestalten; dies gilt auch für Materialien und Farben.
30. Für die Qualitätssicherung aller Bauten und Anlagen wird vom Gemeinderat Baar in Absprache mit dem Stadtrat Zug ein gemeindeübergreifendes Gremium eingesetzt, welches die Studienverfahren und die Bewilligungsverfahren innerhalb der Bebauungspläne Unterfeld Baar und Zug begleitet.
31. Zur Sicherstellung einer hochwertigen architektonischen Gestaltung, sind die Gebäude mit einer Gebäudehöhe von mehr als 25 m (B1.2, B3.2, B5.1) inkl. der mit diesen Bauten verbundenen maximal 25 m hohen Gebäude (B1.1, B3.1, B5.2) durch Teams zu projektieren, die sich über ein Konkurrenzverfahren zu den jeweiligen Baufeldern qualifizieren respektive im bereits durchgeführten städtebaulichen Konkurrenzverfahren qualifiziert haben. Diese Konkurrenzverfahren sind in Anlehnung an die anerkannten Regeln des SIA unter mindestens drei qualifizierten Teams durchzuführen. Für das Baufeld B6 ist zwingend ein Projektwettbewerb nach den anerkannten Regeln des SIA durchzuführen. Die Gemeinde ist in die jeweiligen Verfahren einzubeziehen. Im Baubewilligungsverfahren sind für sämtliche Gebäude ab 25 m Gebäudehöhe zu folgenden Aspekten überdurchschnittlich gute Lösungen nachzuweisen:
 - Volumetrische Gliederung und Proportionen
 - Architektonischer Ausdruck, Fassadenstruktur mit Materialien, Oberflächen und Farben
32. Die Erdgeschosse sind mehrheitlich mit transparenten Fassadenmaterialien auszugestalten. Die Hauptzugänge zu den Gebäuden sind parkseitig anzuordnen. Im Baubereich B2 sind überzeugende, davon abweichende Lösungen zulässig.
33. Der zentrale Park ist als aufenthaltsfreundlicher Freiraum auszugestalten und gemäss dem Richtprojekt Umgebungsgestaltung vom 9.9.2015 in verschiedene Bereiche mit Wasser-, Spiel- und Rasenflächen zu gliedern, mit Bäumen zu bepflanzen sowie dauerhaft öffentlich zugänglich zu halten. An bezeichneter Lage ist ein Pavillon zu erstellen (Bst. 14) sowie eine Wasserfläche anzulegen. Im Bebauungsplanperimeter sind mindestens 2'200 m² ökologisch ausgebildete Flächen anzulegen. Diese dürfen teilweise im Bebauungsplangebiet Unterfeld Schleife Zug realisiert werden.
34. An den im Situationsplan schematisch bezeichneten Lagen sind Hochstammbäume zu pflanzen. Im Bereich von Baumbepflanzungen sind in den Untergeschossen vertikal durchgehende Aussparungen für den Wurzelraum vorzusehen. Die bezeichneten Grünstreifen sind extensiv auszugestalten. Im Grünstreifen längs der Nordstrasse sind überdachte Veloabstellplätze zulässig.
35. Die Flachdächer sind zu begrünen sofern sie nicht als Terrassen genutzt oder von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie beansprucht werden. Die Nutzung als Terrasse bleibt gewerblichen Betrieben vorbehalten und ist nur auf den Baufeldern B1.1, B3.1 und B5.2 zulässig.

36. Der Vorplatz der Stadtbahnhaltestelle ist im Sinne einer Begegnungszone als aufenthaltsfreundlicher und nutzungsneutraler Raum auszubilden, welcher den Raumansprüchen aller Verkehrsteilnehmenden (Fussgänger, Velofahrer, ÖV-Nutzer) gerecht wird. Bezogen auf die heutige Zugangssituation zur Stadtbahnhaltestelle ist im Betriebs-, Gestaltungs- und Materialisierungskonzept der Umgebungsflächen (siehe Bst. 54) eine verkehrssichere Lösung aufzuzeigen, die spätestens zusammen mit einem ersten Bauvorhaben in den Baubereichen B5.2 oder B6 durch die Grundeigentümer umgesetzt wird. Mit dem Ausbau der Bahnlinie um ein 4. Gleis ist die Gestaltung der im Situationsplan bezeichneten Fläche in einem Konkurrenzverfahren zu bestimmen und durch die SBB (Bahnzugang, Unterführung) / Kanton (kantonaler Veloweg) und zu deren Lasten umzusetzen. Für die im Perimeter mit Konkurrenzverfahren speziell bezeichneten Bereiche des Baubereichs S besteht zu Lasten der Grundeigentümer eine Rückbaupflicht für Hochbauten und Anlagen. Gestützt auf das Ergebnis des Konkurrenzverfahrens kann der Kanton die unentgeltliche Beseitigung der Hochbauten und Anlagen verlangen. Der Rückbau und die Kostenübernahme durch die Grundeigentümer sowie die Überbindung auf Rechtsnachfolger sind vertraglich zu sichern. Die Rückbaupflicht ist spätestens im Baubewilligungsverfahren im Grundbuch anzumerken.
37. Es sind nur Eigenreklamen zulässig. Sie sind gemäss dem in den städtebaulichen Richtlinien verankerten Grundsätzen anzuordnen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist auf der Basis dieses Gesamtkonzepts pro Baubereich ein Reklamenplan zur Bewilligung einzureichen.

Erschliessung

38. Das Bebauungsplangebiet der Gemeinde Baar ist über die im Norden angrenzende Basiserschliessungsstrasse zu erschliessen. Der Gemeinderat kann die Sperrung der Ausfahrt beim Anschluss West anordnen, wenn die Baubereiche B1.1 bis B3.2 unterirdisch mit der Tiefgaragenausfahrt beim Baubereich S verbunden sind und/oder die Erschliessung des nördlich angrenzenden Arbeitsplatzgebietes dies erfordert.
39. In Abstimmung auf die Leistungsfähigkeit des übergeordneten Strassennetzes, ist das Parkplatzangebot für Bewohner, Beschäftigte sowie Besucher abzumindern, wobei keine Ersatzabgabe zu leisten ist. Für die Nutzungen in den Baubereichen B1 bis B6 dürfen insgesamt maximal 550 Tiefgaragenparkplätze erstellt werden, die den einzelnen Baubereichen gemäss Bst. 41 zuzuweisen sind. Davon sind 110 öffentliche Besucherparkplätze durch die Grundeigentümer zu erstellen. Diese sind entsprechend dem Baufortschritt in Etappen umzusetzen **und** zweckmässig zusammenzufassen. Im Endzustand sind die öffentlichen Besucherparkplätze auf maximal zwei Standorte zu verteilen, wobei mindestens 70 öffentliche Besucherparkplätze im Umfeld der Baubereiche B4 bis B6 anzuordnen sind. Sofern im Baubereich B5 gemäss Bst. 20 ein Kino realisiert wird, ist sicherzustellen, dass zusätzlich zu den 70 öffentlichen Besucherparkplätzen mindestens 20 weitere Parkplätze für die Besucher des Kinos zu den Hauptbetriebszeiten zur Verfügung stehen. Diese 20 zusätzlichen Parkplätze sind über die Doppelnutzung von Parkplätzen für die Beschäftigten in den Baubereichen B4 bis B6 sicherzustellen und sind nicht den öffentlichen Parkplätzen gemäss Bst. 41 anzurechnen. Die Aufteilung der Tiefgaragenparkplätze auf die Bewohner und Beschäftigten ist im Mobilitätskonzept gemäss Bst. 40 aufzuzeigen. Sämtliche Parkplätze (ausser Wohnnutzungen) sind ab der ersten Minute monetär und lenkungswirksam zu bewirtschaften. Diese Verpflichtungen sind vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anzumerken.

40. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist pro Baubereich ein Mobilitätskonzept zur Bewilligung einzureichen. Im Mobilitätskonzept sind:
- die Mobilitätsbedürfnisse nach Nutzergruppen (Beschäftigte, Bewohnerschaft, Besuchende, Kundschaft) aufzuzeigen
 - ein Zielwert für den Modalsplit festzulegen
 - die betrieblichen und organisatorischen Massnahmen (Anreizsysteme / Parkraumbewirtschaftung, etc.) zur Erreichung und Sicherstellung des Modalsplitziels festzulegen
 - die konzeptionellen Überlegungen und Massnahmen bereits bewilligter Mobilitätskonzepte einzubeziehen.

Die Ziele und Massnahmen sind durch die Grundeigentümer umzusetzen und auf die Nutzer und Rechtsnachfolger zu überbinden. Gestützt auf ein durch die Grundeigentümer zu erstellendes Monitoring kann der Gemeinderat verlangen, dass bestehende Massnahmen verschärft und weitere Massnahmen geprüft und bei Eignung umgesetzt werden.

41. Das zulässige Parkplatzangebot in der Tiefgarage verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Baubereiche:

Baubereich	Maximum Parkplätze in der Tiefgarage (Bst. 39)	Davon öffentliche Besucherparkplätze (Bst. 39), die an einem bis zwei Standorten zweckmässig zusammenzufassen sind.
B1.1	33	5
B1.2	63	8
B2	25	7
B3.1	42	12
B3.2	58	9
B4	73	15
B5.1	88	17
B5.2	41	12
B6	127	25
Total	550	110

Unter Einhaltung der gesamthaft zulässigen Parkplatzzahl sind aufgrund von Nutzungsverlagerungen im Sinne von Bst. 25 sowie gestützt auf Mobilitätskonzepte Parkplatzverlagerungen zwischen den Baubereichen zulässig.

42. Die Tiefgarage ist im Endzustand so auszugestalten, dass sämtliche Baubereiche über einen unterirdischen Erschliessungsring miteinander verbunden sind. Im Baubewilligungsverfahren sind die dafür erforderlichen gegenseitigen Fahrwegrechte nachzuweisen. Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage hat an den schematisch bezeichneten Stellen zu erfolgen. Die Tiefgaragenrampen sind in die Gebäude der Baubereiche B1.2 und S zu integrieren. Der Gemeinderat kann die Ausfahrtmenge bei der Tiefgaragenrampe B1.2 beschränken oder die Sperrung der Ausfahrt anordnen, wenn die unterirdische Verbindung zur Tiefgaragenrampe im Baubereich S hergestellt ist.
43. Zusätzlich zu den Tiefgaragenparkplätzen dürfen maximal 15 oberirdische Parkplätze gemäss Richtprojekt Umgebungsgestaltung erstellt werden. Sie sind als öffentliche Kurzzeitparkplätze für Besucher zu bewirtschaften, sofern sie nicht als Carsharing-Standort genutzt werden.
44. Der Bedarf an Veloabstellplätzen ist gestützt auf das Mobilitätskonzept im Baubewilligungsverfahren zu bestimmen und zu realisieren. Für die Herleitung des Bedarfs ist die VSS Norm 640 065 und für die Projektierung SN 640 066 wegleitend. Langzeitveloabstellplätze dürfen in den Untergeschossen oder im Sportband erstellt werden.
45. Die durch Motorfahrzeuge befahrenen Bereiche sind im Sinne einer Begegnungszone verkehrsberuhigt zu gestalten.

46. An den schematisch bezeichneten Stellen ist mit geeigneten Massnahmen die Durchfahrt für den motorisierten Individualverkehr zu verhindern. Der rot gerasterte Bereich ist als Bestandteil des Parks auszugestalten und im Endzustand für Motorfahrzeuge zu sperren.
47. Die Erschliessungs- und Entsorgungsanlagen (z.B. oberirdische Parkplätze, Veloparkplätze, Unterflurcontainer etc.) sind im Sinne des Richtprojekts Umgebungsgestaltung in die Umgebung zu integrieren. An den im Situationsplan schematisch bezeichneten Stellen sind Unterflurcontainern zu errichten.
48. An den schematisch bezeichneten Stellen ist der Raum für Feuerwehr- und für allgemeine Notzufahrten zu sichern. Die Zufahrten sind so auszugestalten, dass diese den Anforderungen von Lösch- und Rettungsfahrzeugen genügen.

Umwelt

49. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass bei den lärmempfindlichen Räumen der Gebäude in den Baubereichen B1 bis B6 die Planungswerte eingehalten sind. In den Baufeldern B1.1, B1.2 und B2 dürfen in der Westfassade sowie in den Nord- und Südfassaden keine offenen Fenster zu lärmempfindlichen Räumen in Wohnungen angeordnet werden. Von dieser Einschränkung kann abgewichen werden, falls im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen wird, dass die Planungswerte bei allen Fenstern von lärmempfindlich genutzten Räumen in Wohnungen eingehalten sind oder dank einem akustisch wirksamen Hindernis (z.B. Balkonverglasung) eingehalten werden.
50. Zur Realisierung des Bauvorhabens im Baubereich B6 darf der Stampfibach provisorisch verlegt werden. Die definitive Verlegung in den dafür vorgesehenen Gewässerraum hat mit der Gewässerverlegung im Bebauungsplanperimeter Unterfeld Schleife Zug zu erfolgen. Der Gewässerraum ist gemäss Art. 41c GSchV naturnah zu gestalten und extensiv zu bewirtschaften.
51. Das Gebiet ist unter Beachtung der erforderlichen Retentionsmassnahmen im Trennsystem zu entwässern. Der zentrale Park, die offene Wasserfläche sowie die Dachflächen der Gebäude in den Baubereichen B1 bis B6 sind als Retentionsflächen auszubilden.

Etappierung

52. Die Überbauung kann in Etappen realisiert werden. In jeder Etappe sind angemessene Spiel- und Freiflächen sowie direkte Zugangswege zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, allenfalls als Provisorien, zu realisieren.
53. Die Realisierung des zentralen Parks ist vertraglich zu sichern. Die Umsetzung darf gemäss den städtebaulichen Richtlinien in Etappen erfolgen. Mit dem Abschluss der zweiten Baue-tappe muss eine Fläche von 5'000 m² des zentralen Parks fertiggestellt sein.
54. Gleichzeitig mit einem Baugesuch für ein erstes Hauptgebäude sind folgende Bauprojekt-pläne/Konzepte über den gesamten Bebauungsplanperimeter zur Bewilligung einzureichen:
 - Infrastrukturprojekt (Ver- und Entsorgung mit hydraulischer Berechnung und Festlegung der entsprechenden Retentionsmassnahmen)
 - Betriebs-, Gestaltungs- und Materialisierungskonzept der Umgebungsflächen inkl. Höhenkoten (siehe auch Bst. 36) sowie vertragliche Sicherstellung des Unterhalts durch die Grundeigentümer
 - Etappierungsplan zur Realisierung der Aussenräume
 - Gewässerprojekt zur Umlegung des Stampfibachs mit entsprechendem Etappierungsplan
 - Bewirtschaftungskonzept unter Berücksichtigung ökologischer Kriterien (Bst. 33) für den zentralen Park, die offene Wasserfläche / Retentionsanlage sowie für die Grünstreifen

55. Spätestens mit der Realisierung der Tiefgarage für die Baubereiche B5.1 und B5.2 ist im Baubereich S die Sport- und Freizeitanlage im Sinne der städtebaulichen Richtlinien zu realisieren.
56. Die im Situationsplan bezeichneten abzubrechenden Gebäude besitzen Bestandesgarantie. Sie dürfen jedoch nicht erweitert werden und sind mit dem Bau eines Gebäudes im Baubereich B4 zurückzubauen.
57. Im zentralen Park sind provisorische Anlagen zulässig. Der Rückbau ist in der jeweiligen Baubewilligung für provisorische Anlagen zu sichern.

Schlussbestimmungen

58. Wo der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, sind die Vorschriften der jeweils gültigen Bauordnung und des Zonenplans der Gemeinde Baar massgebend.
59. Der Gemeinderat kann im Sinne von § 31 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) vom 16. November 1999 Ausnahmen von den Festlegungen des Bebauungsplans gestatten. Bei Änderungen des Zonenplans und/oder der Bauordnung ist der Bebauungsplan zu überprüfen und gegebenenfalls zu revidieren.
60. Der Gemeinderat kann im Baubewilligungsverfahren vorbehältlich der Bestimmungen des Bebauungsplans Unterfeld sowie des übergeordneten Rechts Abweichungen von den städtebaulichen Richtlinien vom 9.9.2015 gestatten, sofern qualitativ insgesamt wiederum eine zumindest gleichwertige und überzeugende Lösung erzielt wird.
61. Das Richtprojekt Umgebungsgestaltung vom 9.9.2015 stellt die grundstücksübergreifende Koordination der Umgebungsgestaltung, Materialisierung, Ausstattung und Bepflanzung sicher und ist für die Beurteilung der Freiraumqualität im Baubewilligungsverfahren massgeblich. Das Richtprojekt setzt sich aus dem Umgebungsgestaltungsplan sowie der dazugehörigen Dokumentation zusammen. Der Gemeinderat kann im Baubewilligungsverfahren vorbehältlich der Bestimmungen des Bebauungsplans Unterfeld sowie des übergeordneten Rechts Abweichungen vom Richtprojekt gestatten, sofern durch die Grundeigentümer wiederum ein gemeinde- und grundstücksübergreifendes, abgestimmtes Konzept mit mindestens gleich hohen gestalterischen Qualitäten vorgelegt und dessen Realisierung rechtlich gesichert wird.
62. Der Bebauungsplan Unterfeld Baar wird mit der Rechtskraft der Genehmigung der Bebauungspläne Unterfeld Schleife Zug und Unterfeld Baar verbindlich.