



# Urnenabstimmung vom 5. Juni 2016

**Erläuterungen des Gemeinderates**

Bebauungsplan Schulhausstrasse / Sinslerstrasse

## Stimmrechtsausweis / Stimmrecht

Denken Sie daran, bei der schriftlichen Stimmabgabe den Stimmrechtsausweis **oben rechts zu unterzeichnen**.

### Hinweis betreffend Stimmrecht

Stimmberechtigt an der Urne sind gemäss § 27 der Kantonsverfassung die in der Einwohnergemeinde Cham wohnhaften Schweizer Bürgerinnen und Bürger, welche das 18. Altersjahr zurückgelegt haben und nicht wegen dauernder Urteilsunfähigkeit unter umfassender Beistandschaft stehen (Art. 398 ZGB) oder durch eine vorsorgebeauftragte Person vertreten werden. Das Stimmrecht kann frühestens fünf Tage nach der Hinterlegung der erforderlichen Ausweisschriften ausgeübt werden.

### Rechtsmittelbelehrung für Stimmrechtsbeschwerde

Gestützt auf § 17<sup>bis</sup> des Gesetzes über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden (Gemeindegesezt, GG; BGS 171.1) vom 4. September 1980 in Verbindung mit § 67 des Gesetzes über die Wahlen und Abstimmungen (Wahl- und Abstimmungsgesetz, WAG; BGS 131.1) vom 28. September 2006 kann wegen Verletzung des Stimmrechts und wegen Unregelmässigkeiten bei der Vorbereitung und Durchführung von Wahlen und Abstimmungen beim Regierungsrat Beschwerde geführt werden. Tritt der Beschwerdegrund vor dem Abstimmungstag ein, ist die Beschwerde innert zehn Tagen seit der Entdeckung einzureichen. Ist diese Frist am Abstimmungstag noch nicht abgelaufen, wird sie bis zum 20. Tag nach dem Abstimmungstag verlängert. In allen übrigen Fällen beträgt die Beschwerdefrist 20 Tage seit dem Abstimmungstag (§ 67 Abs. 2 WAG). Bei Abstimmungs- und Wahlbeschwerden ist ausserdem glaubhaft zu machen, dass die behaupteten Unregelmässigkeiten nach Art und Umfang geeignet waren, das Abstimmungs- oder Wahlergebnis wesentlich zu beeinflussen (§ 68 Abs. 2 WAG).

## Impressum

**Auflage** 10'200 Ex.

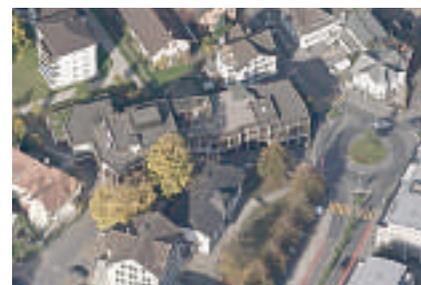
**Gestaltung,  
Satz und Druck** Reprotec AG, Gewerbestrasse 6, 6330 Cham, [www.reprotec.ch](http://www.reprotec.ch)

## Bebauungsplan Schulhausstrasse / Sinslerstrasse

### Zusammenfassung

Die Raiffeisenbank will ihren Standort in Cham optimieren. Dazu möchte sie am Bärenkreisel einen neuen Hauptsitz realisieren. Das ehemalige Locher-Gebäude (Sinslerstrasse 1, Schulhausstrasse 6 und 8) aus dem Jahr 1977 soll durch zwei Neubauten ersetzt werden. Damit diese realisiert werden können, ist der Bebauungsplan Schulhausstrasse / Sinslerstrasse notwendig. Der Gemeinderat befürwortet den Bebauungsplan und empfiehlt diesen dem Stimmvolk zur Annahme.

Mit den geplanten Neubauten wird einerseits die Raiffeisenbank zeitgemässe Räumlichkeiten erhalten, andererseits wird das Zentrum von Cham städtebaulich aufgewertet: Durch die Anordnung der zwei neuen Gebäude wird die historisch gewachsene städtebauliche Struktur berücksichtigt. Zudem entstehen zwischen den Gebäuden neue Wegverbindungen und attraktive Freiräume.



Luftbild aktuelle Situation (Google)

Der **Bebauungsplan** ist ein öffentliches Planungsinstrument. In Ergänzung zur geltenden Bauordnung legt er die Lage, Grösse, Nutzung und Gestaltung künftiger Bauten und Freiräume verbindlich fest. Werden Vorteile für das Siedlungs- und Ortsbild erzielt, darf der Bebauungsplan abweichende Bestimmungen zur Bauordnung enthalten. Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für die Erteilung von Baubewilligungen.

### 1. Ausgangslage

Der historische Ortskern von Cham war geprägt von frei stehenden Häusern mit Giebdächern. Im Zentrum ist diese städtebauliche Struktur noch heute an der Sinslerstrasse und um den Rigiplatz erkennbar. Das gegenwärtige Geschäftshaus an der Sinslerstrasse 1, Schulhausstrasse 6 und 8 ist wegen seinem Bauvolumen und seinen Ausmassen eher ein Fremdkörper. Zu diesem Schluss kam das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS).

Gemäss Bauordnung liegen die Grundstücke (GS 149, 150 und 151) in der Kernzone A und in der Ortsbildschutzzone:

- Die Kernzone A ist für Wohnhäuser und für Geschäftsbauten mit publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss bestimmt. In der Kernzone A beträgt die maximale Ausnutzungsziffer 1.00.
- Die Ortsbildschutzzone dient der Erhaltung, Pflege und Aufwertung des Ortsbildes.

Das bestehende Gebäude weist bereits heute eine Ausnutzungsziffer von 1.29 auf. Im westlichen Gebäudeteil befinden sich die Räumlichkeiten der Raiffeisenbank Cham, im östlichen Teil am Bärenkreisel die ehemaligen Verkaufsflächen der Firma Locher (zurzeit zwischengenutzt).

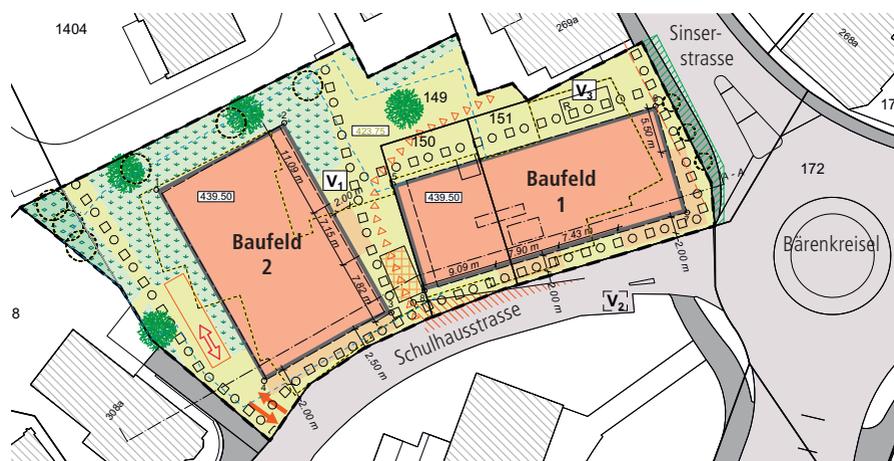
## 2. Inhalt des Bebauungsplans

Die Raiffeisenbank Cham führte in Absprache mit dem Gemeinderat zwischen 2013 und 2014 einen Projekt-

wettbewerb durch, an welchem elf Architekturbüros teilgenommen haben. Die Fachjury, bestehend aus externen Fachpreisrichtern sowie Vertretern der Raiffeisenbank Cham und der Gemeindeverwaltung, kürte den Beitrag «Mezzanin» der Bünzli & Courvoisier Architekten AG aus Zürich zum Siegerprojekt. Dieses wurde im Sinne des Juryberichts zum aktuellen Richtprojekt weiterentwickelt, welches als Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan dient.

### Städtebau

An der Schulhausstrasse entstehen zwei Gebäude mit gleich hoher Dachkante: ein Haus für die Bank am Bärenkreisel sowie ein Wohn- und Geschäftshaus. Mit der Aufteilung auf zwei kompakte Baukörper wird die historische städtebauliche Struktur berücksichtigt. Aufgrund des Geländeverlaufs erscheint das Bankgebäude am Bärenkreisel fünfgeschossig.



Situationsplan (Bebauungsplanperimeter)

Damit betont es die Strassenecke Schulhaus- / Sinslerstrasse und wird der halb öffentlichen Nutzung gerecht.

### Nutzungen

Im Baufeld 1 am Bärenkreisel (Bankgebäude) sind ausschliesslich Dienstleistungsnutzungen zulässig. Im Baufeld 2 können sowohl Wohn- als auch Dienstleistungsnutzungen entstehen, wobei im Erdgeschoss publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen sind. Ein Mindestwohnanteil ist nicht vorgegeben, da in den nordwestlich angrenzenden Grundstücken (Herrenmatt) hohe Wohnanteile bestehen. Zudem ist die zentrumsnahe Ansiedlung von Dienstleistungen willkommen. Im Hinblick auf die angestrebte Nutzungsflexibilität wurde an dieser ausgesprochenen Zentrums- lage bewusst auf die Realisierung von kostengünstigem Wohnungsbau verzichtet.

Das Nutzungsmass liegt mit einer Ausnutzungsziffer von 1.30 geringfügig über dem heute bestehenden Nutzungsmass von 1.29.

### Aussenraum

Im Aussenraum entstehen attraktive Wegverbindungen und Sichtbeziehungen, die den heutigen Zustand mit rückwärtigem Anlieferungshof deutlich aufwerten. Dank des grosszügigen Trottoirbereichs und den geplanten publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss wird der Strassenraum belebt. Da die Autoabstellplätze unterirdisch

angeordnet sind, kann beim Übergang zum Herrenmattquartier ein öffentlich zugänglicher Platz geschaffen werden. Dieser Freiraum wird mit Brunnen, Blätterdach und Sitzgelegenheiten ausgestattet.



Neue Hofsituation mit Durchgang zur Schulhausstrasse, Blick gegen alte Turnhalle



Neubauten Bank und Geschäfts- /Wohnhaus mit neuer Hofsituation im rückwärtigen Bereich



Visualisierung Richtprojekt, Blick vom Bärenkreisel auf Neubau Bank (Hinweis: Die Gestaltung der Fassade stellt den aktuellen Planungsstand des Richtprojekts dar und kann bei der Ausarbeitung eines Baugesuchs noch weiterentwickelt werden)

### Architektur

Die Fassaden der beiden freistehenden Gebäude weisen rundum die gleichen Grundelemente auf. Sie sind geprägt durch einen massiven Sockel, der dem Terrain folgt. Die klare Baustruktur der Gebäude zeichnet sich in ihren Fassaden ab. Sie wirken dadurch als Ensemble. Trotzdem behalten sie durch die unterschiedliche Gestaltung der Fensterelemente ihre Eigenständigkeit.

Die Materialisierung lebt vom Zusammenspiel der festen Bauteile mit den Metall-Glas-Elementen. Die Detaillierung der Neubauten nimmt die feingliedrige Gestaltung der angrenzenden Wohnbauten auf. So fügt sich das neue Ensemble gut in den bestehenden Kontext ein.

### Baublauf

Das neue Bankgebäude befindet sich an zentraler Lage direkt am stark frequentierten Bärenkreisel. Das Wohn- und Geschäftshaus liegt von den Hauptverkehrsachsen abgerückt an der ruhigeren Schulhausstrasse. Die beiden Neubauten sollen gestaffelt realisiert werden, damit die Bank ohne Unterbruch vom alten zum neuen Standort umziehen kann.

### Parkierung, Veloabstellplätze und Anlieferung

Parkplätze für Autos sind ausschliesslich in der Tiefgarage möglich. Gegenüber den bestehenden 23 Parkplätzen sind im Bebauungsplan maximal 33 Parkplätze vorgesehen. Der geschätzte Mehrverkehr ist mit 5 bis 8 Fahrten in den Spitzenstunden vernachlässigbar klein. Entlang

der Schulhausstrasse verbleiben die Kurzzeitparkplätze auf öffentlichem Grund.

Insgesamt sind 70 Veloabstellplätze bei den Gebäudezugängen, entlang der Schulhausstrasse und in der Tiefgarage vorgesehen. Mindestens die Hälfte der oberirdischen Veloabstellplätze wird gedeckt sein. Zwischen den beiden Neubauten ist genügend Platz für die Anlieferung vorgesehen. Das Fahrwegrecht zur Liegenschaft an der Sinslerstrasse 3 (GS 152) bleibt bestehen.

### Privatrechtliche Vereinbarung

Die Massnahmen, welche zur Aufwertung der Umgebung dienen und sich teilweise ausserhalb des Bebauungsplanperimeters befinden (Wegrechte, Unterflurcontainer, Veloabstellplätze und Pflanzrecht an der Sinslerstrasse), werden mit einem Dienstbarkeitsvertrag zwischen der Raiffeisenbank als Eigentümerin und der Einwohnergemeinde Cham verbindlich geregelt.

### Entwässerung

Versiegelte Flächen (z.B. Asphalt) werden vorwiegend über die angrenzenden Grünflächen entwässert. Bei starkem Regen wird das Wasser in den begrünten Dachflächen sowie in unterirdischen Anlagen zurückgehalten und verzögert der Kanalisation zugeführt.

### Energie

Das Energiekonzept sieht vor, die benötigte Wärme- und Kälteenergie mit einer

Erdsonden-Wärmepumpe oder einem Anschluss an den Wärmeverbund Cham bereitzustellen. Dadurch wird ein grosser Anteil der benötigten Energie durch erneuerbare Energien abgedeckt. In Kombination einer mechanischen Hygienelüftung mit Wärmerückgewinnung wird mindestens der Minergie-Standard erreicht. Die Raiffeisenbank erwägt die Erstellung einer Photovoltaikanlage, um einen Teil der Hilfsenergie für den Betrieb der Wärmepumpe und der Lüftungsanlage vor Ort zu erzeugen.

### 3. Mitwirkung

Die Arbeiten des Studienauftrags wurden vom 3. bis 12. Februar 2014 öffentlich im Mandelhof ausgestellt. Im Rahmen dieser Ausstellung wurde die Mitwirkung für die Bevölkerung zum Bebauungsplan sichergestellt. Im Anschluss an die Ausstellung gingen keinerlei Anträge ein.

### 4. Vorprüfung

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan am 15. September 2015 der Baudirektion des Kantons Zug zur Vorprüfung eingereicht. Die Vorbehalte aus dem Vorprüfungsbericht vom 7. Januar 2016 betrafen die Beschränkung der Ausnützungserhöhung auf maximal 30 Prozent, die Präzisierung der Nutzungen im Baufeld 1, die Streichung von eigenen Energiebestimmungen, die Überdachung oberirdischer Veloabstellplätze, die Bestimmung der unentgeltli-

chen Fusswegrechte, das Aufzeigen von Versickerungs- und Retentionsräumen sowie die Ergänzung des Planungsberichts hinsichtlich Ortsbildschutzzone und ISOS-Inventar. Sämtliche Vorbehalte wurden berücksichtigt und sind in den vorliegenden Planungsstand eingeflossen.

## 5. Öffentliche Auflage

Gemäss Planungs- und Baugesetz wurden die Planungsdokumente (Planungsbericht, Bebauungsplan, Richtprojekt Bauten und Umgebung, Architekturmodell sowie Vorprüfungsbericht) vom 29. Januar bis 29. Februar 2016 öffentlich aufgelegt. Während der öffentlichen Auflage sind keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan eingegangen.

## 6. Weiteres Vorgehen

Für den Beschluss des Bebauungsplans Schulhausstrasse/Sinserstrasse ist die Zustimmung der Chamer Stimmbevölkerung erforderlich.

Sofern die Vorlage zum Bebauungsplan angenommen wird, wird das Bebauungsplanverfahren fortgesetzt. Folgende weitere Schritte sind vorgesehen:

- Der Beschluss wird während 20 Tagen öffentlich aufgelegt. Es besteht eine Beschwerdemöglichkeit beim Regierungsrat.
- Der Gemeinderat reicht den Bebauungsplan dem Regierungsrat zur Genehmigung ein.

- Der Regierungsrat genehmigt den Bebauungsplan. Es besteht eine Beschwerdemöglichkeit beim Verwaltungsgericht.

Wird der Bebauungsplan rechtskräftig, so bildet dieser die Grundlage für die Behandlung allfälliger Baugesuche beziehungsweise für die Erteilung von Baubewilligungen.

Wird der Bebauungsplan von der Chamer Stimmbevölkerung abgelehnt, wird dieses Bebauungsplanverfahren nicht fortgesetzt. Für künftige Bauvorhaben gelten dann die rechtskräftige Bauordnung und der Zonenplan. Sofern ein neues Bebauungsplanverfahren gestartet wird, sind wiederum sämtliche Verfahrensschritte gemäss Planungs- und Baugesetz durchzuführen.

## 7. Stellungnahme des Gemeinderates

Der Gemeinderat ist in Übereinstimmung mit der Planungs- und mit der Baufachkommission überzeugt, dass der vorliegende Bebauungsplan eine gute Grundlage für eine qualitative Entwicklung darstellt. Insbesondere überzeugt das Resultat des Studienauftrags, das eine adäquate Antwort hinsichtlich Städtebau, Architektur, Aussenraum, Erschliessung und Nutzung gibt.

## 8. Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission (RPK)

Die RPK hat zur Kenntnis genommen, dass der Bevölkerung von Cham im Zusammenhang mit dem geplanten Neubau der Raiffeisenbank Cham ein neuer Bebauungsplan für das Gebiet Schulhausstrasse / Sinslerstrasse zur Genehmigung unterbreitet wird.

Soweit die RPK aufgrund der ihr zur Beurteilung und Prüfung vorgelegten Unterlagen erkennen kann, hat die Genehmigung des neuen Bebauungsplans heute wie auch mittel- und langfristig keine direkten oder indirekten finanziel-

len Auswirkungen auf die Rechnung der Einwohnergemeinde Cham.

Trotz der im Zeitpunkt der Beurteilung durch die RPK noch ausstehenden Dienstbarkeitsverträge mit der Raiffeisenbank Cham unterstützt die RPK den Gemeinderat einstimmig in der Absicht, den vorliegenden Bebauungsplan umzusetzen.

### Empfehlung der Rechnungsprüfungskommission

Die RPK empfiehlt, dem neuen Bebauungsplan Schulhausstrasse / Sinslerstrasse zuzustimmen.

**JA**

**Der Gemeinderat, die Planungskommission, die Bau-fachkommission und die Rechnungsprüfungskommission empfehlen den Stimmberechtigten ein «JA» zum Bebauungsplan Schulhausstrasse / Sinslerstrasse.**

## 9. Entscheidungswege

Datum	Gremium	Beschluss
16. Juli und 24. Sept. 2012	Raiffeisenbank Cham	Antrag um Erarbeitung eines Bebauungsplans
23. Okt. 2012	Gemeinderat	Grundsätze für die Erarbeitung eines Bebauungsplans
18. Juni 2013	Gemeinderat	Genehmigung des Programms zum Studienverfahren
18. Dez. 2013	Fachjury	Bestimmung Siegerprojekt (Bünzli & Courvoisier)
3. bis 12. Feb. 2014	Bevölkerung	Ausstellung der Studien im Mandelhof
20. Mai 2014	Gemeinderat	Zustimmung zur Erarbeitung des Bebauungsplans
21. Juli 2015	Gemeinderat	Stellungnahme zum Bebauungsplan-Entwurf
15. Sept. 2015	Gemeinderat	Einreichung an Kanton zur Vorprüfung
7. Jan. 2016	Baudirektion Kanton Zug	Vorprüfungsbericht
26. Jan. 2016	Gemeinderat	Freigabe zur 1. öffentlichen Auflage
29. Jan. bis 29. Feb. 2016	Bevölkerung	1. öffentliche Auflage
15. und 29. März 2016	Gemeinderat	1. und 2. Lesung Urnenabstimmungsvorlage
5. Juni 2016	Bevölkerung	Abstimmung über Bebauungsplan Schulhausstrasse / Sinslerstrasse

### Besichtigung vor Ort

Das Richtprojekt wird bis zur Abstimmung mit Bauprofilen markiert. Während der Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung ist das Architekturmodell im Verwaltungsgebäude Mandelhof in Cham ausgestellt.

Montag: 8.00 – 11.45 Uhr / 13.30 – 18.00 Uhr  
 Dienstag – Freitag: 8.00 – 11.45 Uhr / 13.30 – 17.00 Uhr  
 vor Feiertagen: jeweils bis 16.30 Uhr

Die Abstimmungsfrage lautet:

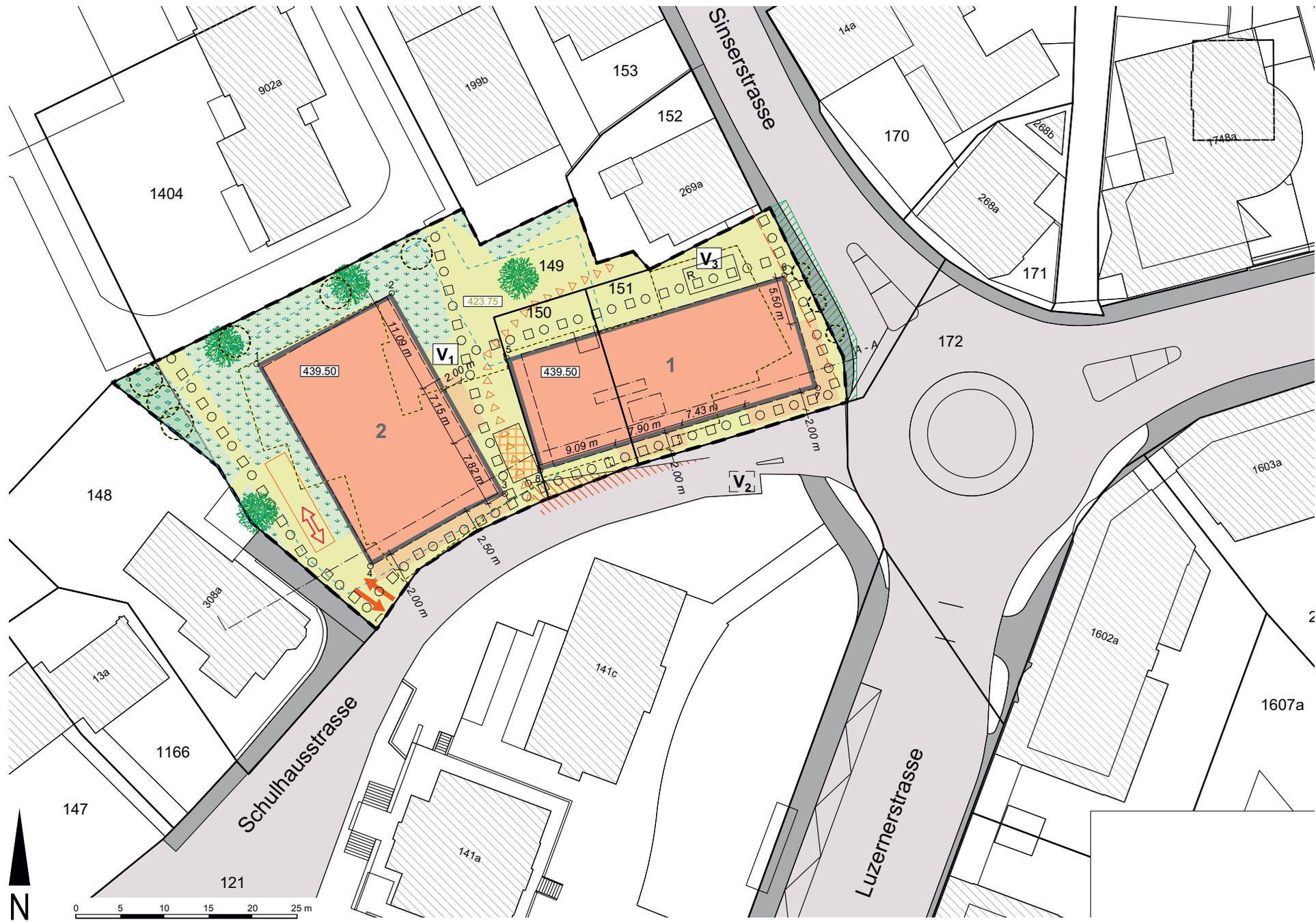
### Wollen Sie dem Bebauungsplan Schulhausstrasse / Sinslerstrasse zustimmen?

Wer dem Bebauungsplan Schulhausstrasse / Sinslerstrasse zustimmen will schreibe «JA», wer diesen ablehnen will schreibe «NEIN».

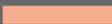
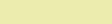


### Übersicht Anhang:

Pläne und Dokumente	Seite 12 – 23
- Bebauungsplan	Seite 12 – 17
- Richtplan Umgebung	Seite 18 – 19
- Richtprojekt	Seite 20 – 23



Inhalt des Beschlusses

	Perimeter Bebauungsplan
	Baufelder
	Bereich für vorspringende Gebäudeteile
	Richtprojekt
	OK Dach in m. ü. M.
	Höhenlage OK Belag Platz (in m ü. M.) ±50 cm Genauigkeit
	Standplatz Anlieferung
	Erschliessungsfläche
	Öffentliches und unentgeltliches Fusswegrecht (Lage schematisch)
	Zufahrtsrecht zur Liegenschaft Nr. 152
	Sichtfeld (MIV)
	Ein- und Ausfahrt
	Ein- und Ausfahrt PW Einstellhalle
	Veloabstellplätze (Lage schematisch)
	Begrünter Aussenraum
	Gartenfläche
	Baum (Lage schematisch)
	Versickerungs- und Retentionsräume (Lage schematisch)

Informationsinhalt

	Zu fallender Baum
	Abzubrechendes Gebäude
	Rechtskräftige Baulinie
	Unterirdische Bauten
	Bestehende Strassen / Trottoirs
	Bushaltestelle
	Bestehende Gebäude ausserhalb Perimeter
<b>Bestandteil von Dienstbarkeiten</b>	
	Veloabstellplätze (Lage schematisch)
	Näherpflanzrecht

BESTIMMUNGEN

**A Einleitende Bestimmungen**

*1 Geltungsbereich, Abgrenzung*

Die Vorschriften gelten für den im Bebauungsplan dargestellten Perimeter.

*2 Zweck / Ziel*

Der Bebauungsplan legt die wesentlichen Rahmenbedingungen für die bauliche Neuentwicklung fest.

*3 Richtprojekt*

Für den Bebauungsplanperimeter dient das revidierte Wettbewerbsprojekt der Bünzli & Courvoisier Architekten AG, Zürich (Stand Überarbeitung 19. Januar 2016) als Richtprojekt. Das Richtprojekt hat bei der Auslegung der Vorschriften wegleitenden Charakter.

**B Bebauung**

*4 Baufelder*

<sup>1</sup> Hochbauten dürfen nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten beiden Baufelder 1 und 2 erstellt werden.

<sup>2</sup> Die Gebäude können unabhängig vom gesetzlichen Grenz-, Gebäude- und Strassenabstand auf die Baufeldgrenze gestellt werden.

<sup>3</sup> Vorspringende und auskragende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge oder Vordächer

sind nur in den dafür ausgeschiedenen Bereichen zulässig.

*5 Gebäudehöhen*

<sup>1</sup> Die maximalen Gebäudehöhen Oberkante Dach für beide Baufelder werden mit 439.50 Meter über Meer (m.ü.M.) festgelegt.

<sup>2</sup> Davon ausgenommen sind Kamine, Sonnenkollektoren, Oberlichter, Lüftungsauslässe, Photovoltaikanlagen und dergleichen, kleinere technisch bedingte Aufbauten wie Liftüberfahrten und Dachausstiege; nicht jedoch Technikzentralen.

*6 Geschosszahl*

Im Bau Feld 1 dürfen in Teilbereichen maximal fünf Vollgeschosse, im Bau Feld 2 maximal vier Vollgeschosse erstellt werden. Attikageschosse sind nicht zulässig.

*7 Art der Nutzung*

Im Bau Feld 1 sind ausschliesslich Dienstleistungsnutzungen zulässig. Im Bau Feld 2 sind – neben der Dienstleistungsnutzung im Erdgeschoss – in den Obergeschossen frei wählbare Anteile von Wohn- und Dienstleistungsnutzungen zulässig.

*8 Ausnützung*

<sup>1</sup> Die maximal zulässige oberirdische Ausnützung im Bebauungsplanperimeter

beträgt 1.30. Die maximal zulässige Ausnützung im Untergeschoss beträgt 0.50.

<sup>2</sup> In Anlehnung an die Privilegierung von Attikageschossen (§ 16 Abs. 2 lit. c VPBG) sind im jeweils obersten Geschoss nur die das Mass von 50 % der darunterliegenden anrechenbaren Geschossfläche überschreitenden Flächen zur Ausnützung anzurechnen.

#### *9 Realisierung*

Die Bauten in Baufeld 1 und Baufeld 2 sind grundsätzlich in einem Zug zu erstellen. Eine zeitlich gestaffelte Realisierung zur Optimierung des Bauablaufes ist jedoch zulässig.

### **C Umwelt**

#### *10 Energie*

Vor der Erstellung von technischen Anlagen zur Sonnenenergienutzung ist deren gute gestalterische Eingliederung nachzuweisen.

### **D Aussenraum**

#### *11 Allgemeine Bestimmungen*

<sup>1</sup> Die begrünten Aussenräume sind von Bauten freizuhalten. Davon ausgenommen sind Fluchtanlagen, -bauten aus Einstellhallen sowie Anlagen für die Entsorgung.

<sup>2</sup> Aussenräume sind mit Bäumen und weiteren Pflanzungen naturnah zu gestalten.

#### *12 Richtprojekt Umgebung*

Das Richtprojekt Umgebung von Benedikt Staehli (Stand 19. Januar 2016) erläutert die Leitideen der Umgebungsgestaltung, die Verkehrsführung und die Bepflanzung. Das Richtprojekt hat bei der Auslegung der Vorschriften wegleitenden Charakter.

### **E Verkehr**

#### *13 Erschliessung*

<sup>1</sup> Die Erschliessung des Perimeters für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Schulhausstrasse an der im Situationsplan bezeichneten Stelle (Ein- und Ausfahrt).

<sup>2</sup> Weitere untergeordnete Zufahrten (z.B. Anlieferung, Notzufahrten) sind zulässig.

#### *14 Parkierung*

<sup>1</sup> Sämtliche Abstellplätze für Personenwagen sind unterirdisch anzuordnen.

<sup>2</sup> Die Anzahl der Abstellplätze für Personenwagen wird auf minimal 21 und maximal 33 Stück festgelegt.

<sup>3</sup> An der im Situationsplan bezeichneten Stelle ist ein Abstellplatz für die Anlieferung anzuordnen.

<sup>4</sup> An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind oberirdische Veloabstellplätze

für Kunden zu erstellen. Mindestens die Hälfte der oberirdischen Veloabstellplätze ist zu überdachen. Sämtliche Abstellplätze für Beschäftigte und Bewohner sind unterirdisch anzuordnen.

<sup>5</sup> Die Anzahl der Abstellplätze für Velos bemisst sich nach dem zum Zeitpunkt eines Baugesuchs gültigen Parkplatzreglement der Gemeinde Cham.

<sup>6</sup> Sofern die erforderliche Anzahl Veloabstellplätze teilweise ausserhalb des Bebauungsplanperimeters realisiert und rechtlich gesichert werden kann, können die Standorte gemäss Absatz 4 reduziert werden.

### **F Schlussbestimmungen**

#### *15 Ausnahmen*

Sofern dieser Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gilt die Bauordnung, insbesondere die Vorschriften für die Kernzone. Der Gemeinderat kann im Sinne von § 31 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 16. November 1999 Ausnahmen gestatten. Eintragungen ausserhalb des Bebauungsplanperimeters sind nicht verbindlich.

#### *16 Kleinere Abweichungen*

Kleinere Abweichungen innerhalb des Bebauungsplans können vom Gemeinderat bewilligt werden.

#### *17 Inkrafttreten*

Der Bebauungsplan Schulhausstrasse / Sinnerstrasse tritt mit der Genehmigung des Regierungsrats in Kraft.

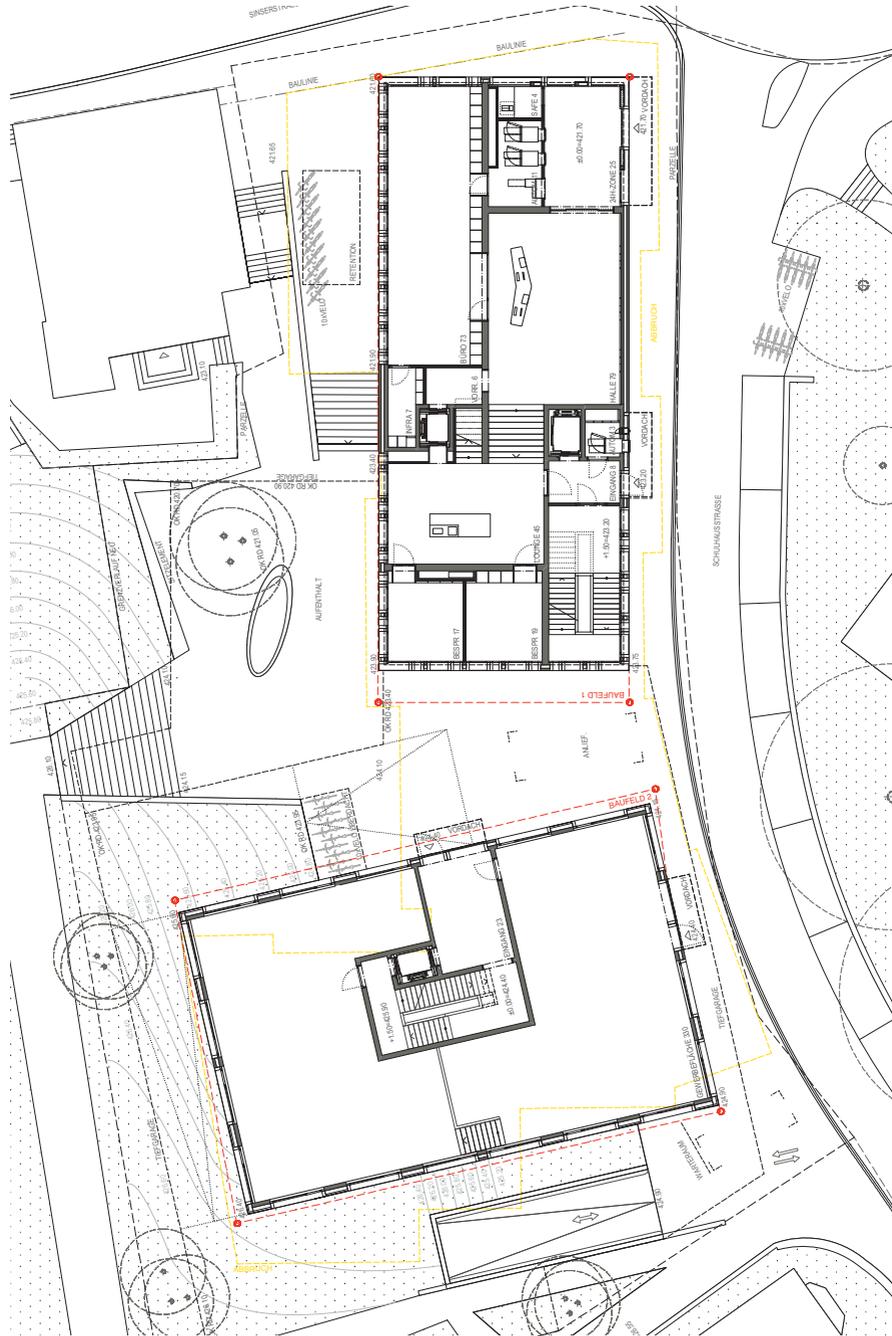
# Richtplan Umgebung



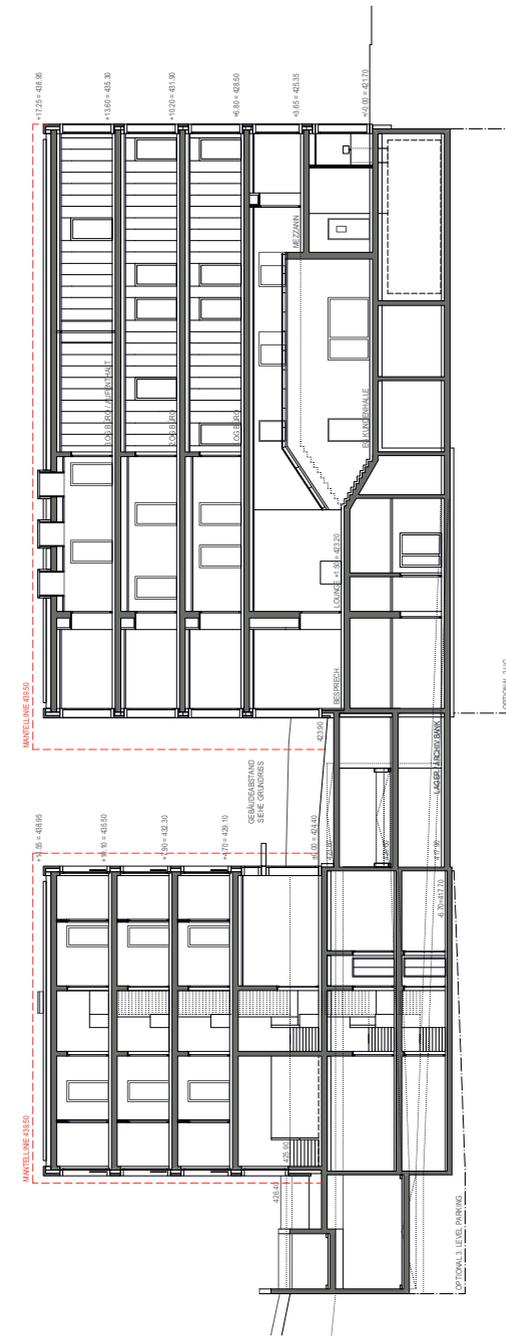
# Legende:

-  Bestehende Hochstamm-bäume und Heister
-  Neue Hochstamm-bäume und Heister als Baumgruppen und Einzelbäume
-  Vegetationsflächen – Pflanzflächen
-  Vegetationsflächen – Rasenflächen
-  Belagsflächen
-  Belags- und Treppenflächen
-  Bauteile und Gestaltungselemente
-  Vegetationsflächen (Gebäude) – Dachbegrünung
-  Perimeter Bebauungsplan
-  Verkehr, Entsorgung, Ausstattungen

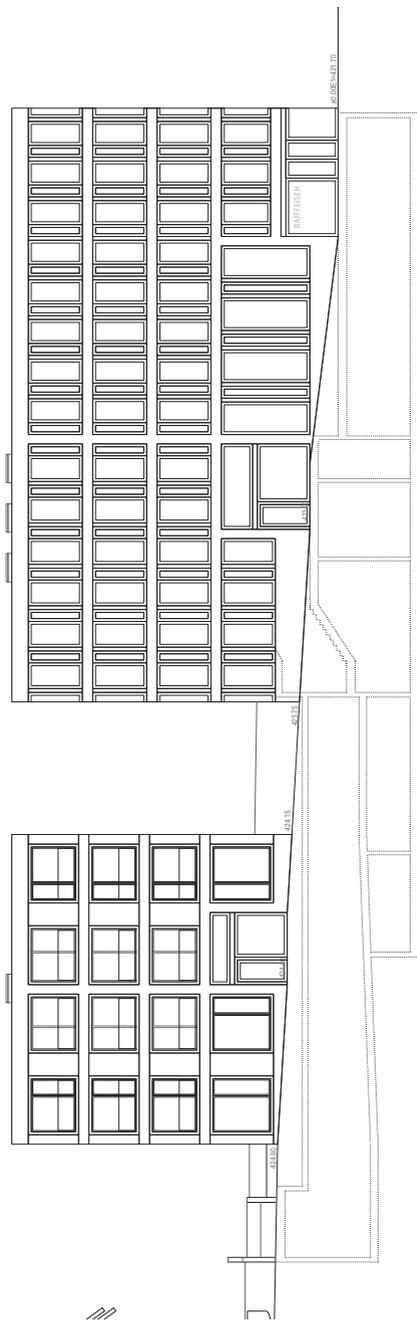
Richtprojekt, Grundriss EG



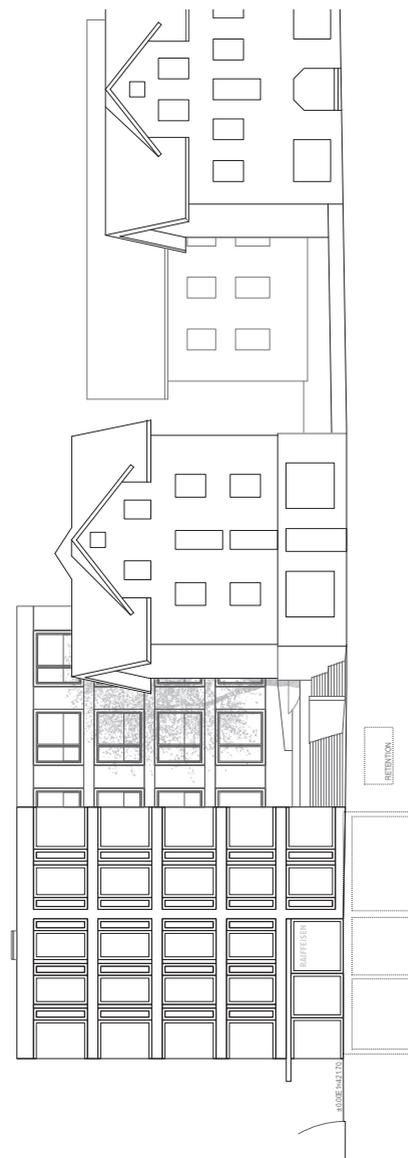
Richtprojekt, Längsschnitt gesamt



Richtprojekt, Ansicht Süd (Schulhausstrasse)



Richtprojekt, Ansicht Ost (Sinslerstrasse)



# Abstimmungsempfehlung

## Empfehlung des Gemeinderates

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten:

**JA** zum Bebauungsplan  
Schulhausstrasse / Sinslerstrasse