

Gemeinde Cham  **Kanton Zug**

Bebauungsplan Sinslerstrasse Ost

1 : 500
GS 165, 166, 167 (Teil Etappe 2)
Änderung im ordentlichen Verfahren, gemäss § 39 PBG

Plan Nr: 20 / 2
Datum: 28.05.2018
Revidiert: 15.02.2019

Vom Gemeinderat beschlossen am: 19.06.2018
Der Gemeindepräsident: Georges Helfenstein
Der Gemeindeschreiber: Martin Mengis

Von der kantonale Baudirektion vorgeprüft am: 21.09.2018
Der Baudirektor: Urs Hürliemann

1. Publikation im Amtsblatt Nr: 9 / 10
Vom: 01.03.2019 / 08.03.2019
1. öffentliche Auflage auf der Bauabteilung
Vom: 01.03.2019 Bis: 01.04.2019

Mit der Volksabstimmung beschlossen am:
Der Gemeindepräsident: Georges Helfenstein
Der Gemeindeschreiber: Martin Mengis

2. Publikation im Amtsblatt Nr:
Vom:
2. öffentliche Auflage auf der Bauabteilung
Vom: Bis:

Vom Regierungsrat des Kantons Zug genehmigt am:

Vorbemerkung:
Der Regierungsrat des Kantons Zug hat den Bebauungsplan Sinslerstrasse Ost am 2. Mai 2006 genehmigt. Dabei wurden die Festlegungen für das Gebäude auf GS 167, Assek. Nr. 272a nicht genehmigt und der Bebauungsplan in die Etappen 1a, 1b und 2 unterteilt. Die Etappe 1b wurde am 6. Juni 2007 vom Regierungsrat genehmigt.
Die vorliegenden Änderungen, Präzisierungen und Bestimmungen des Bebauungsplans beziehen sich ausschliesslich auf die Etappe 2.

Planlegende

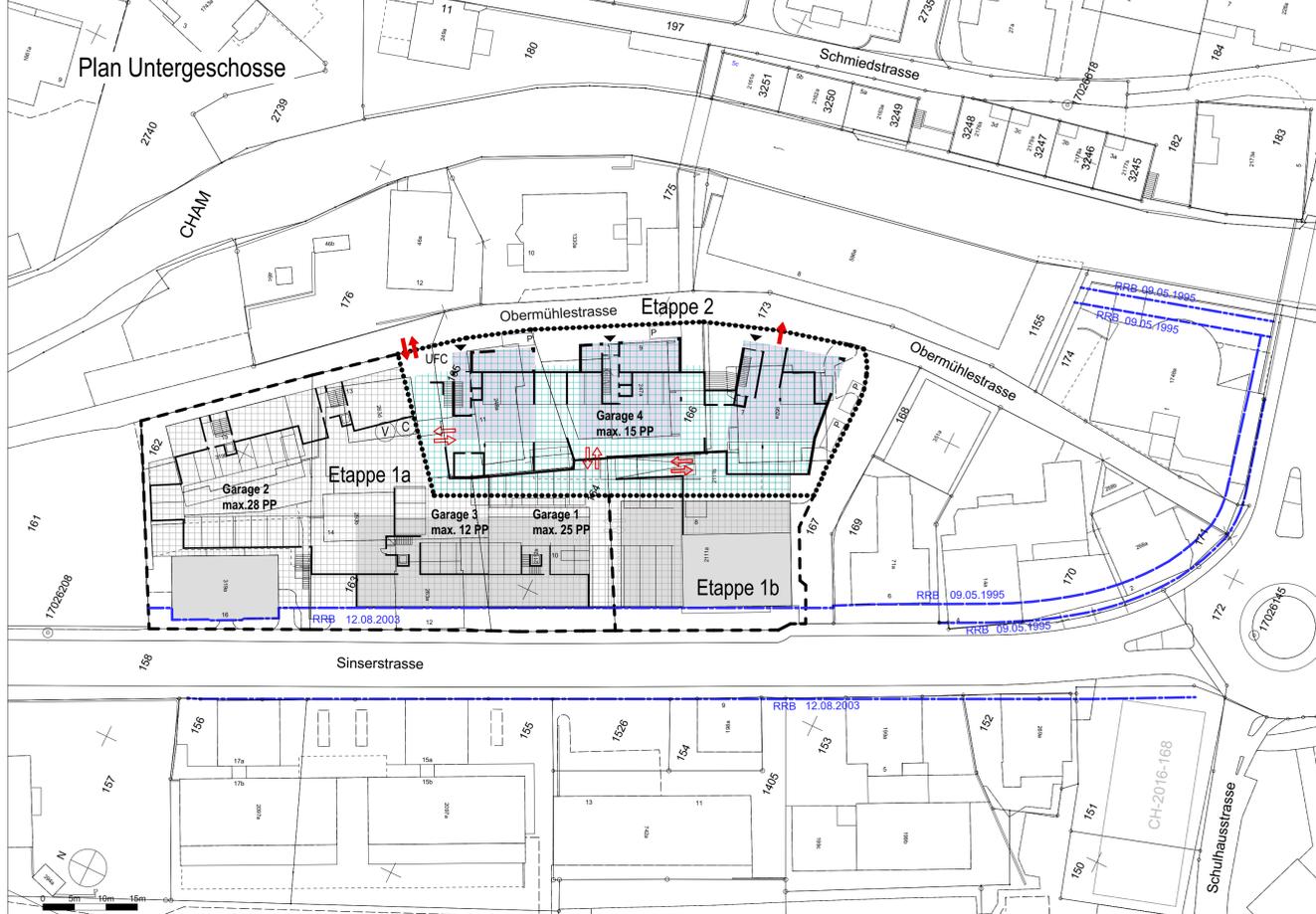
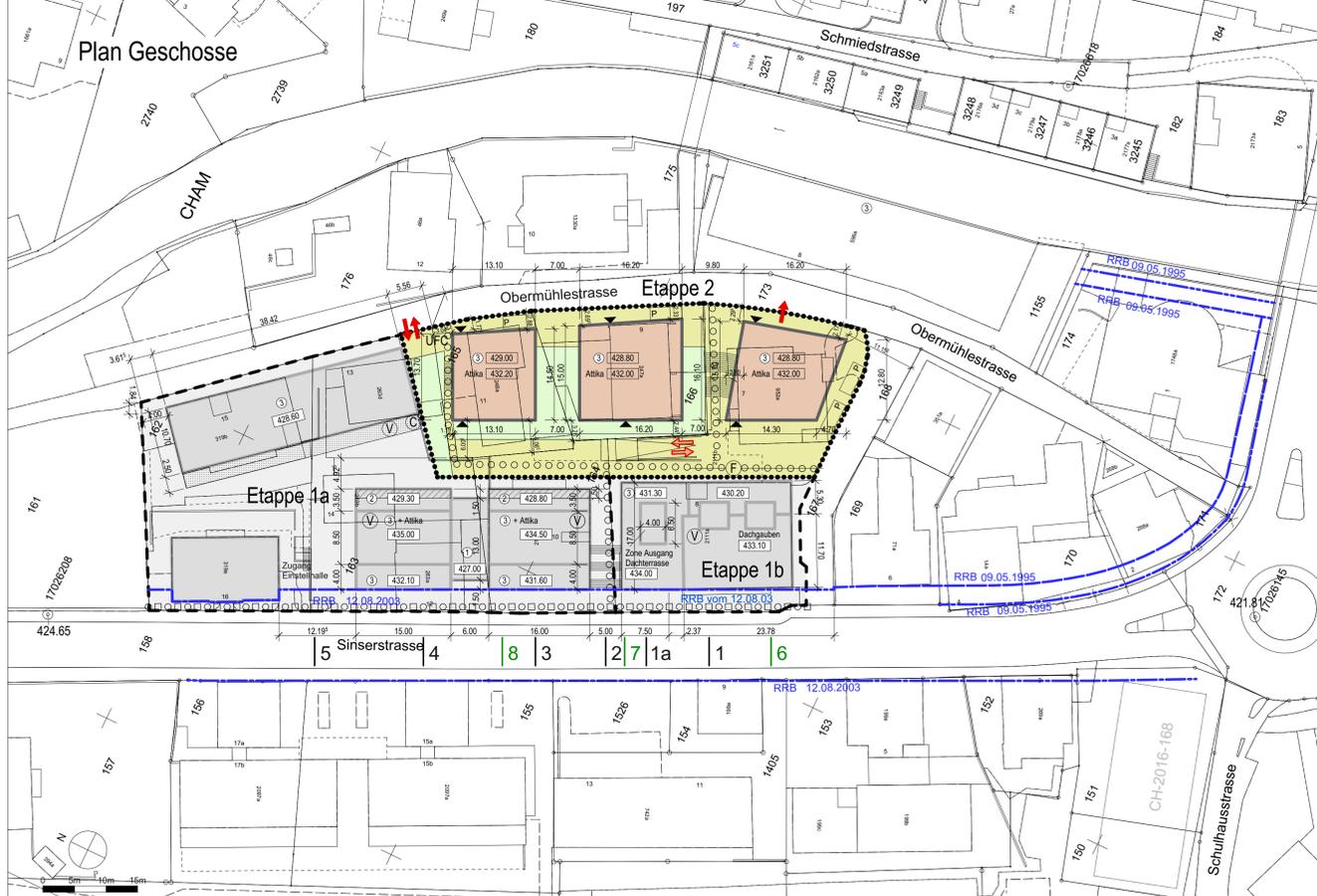
Inhalt des Beschlusses

Das maximale Ausnützungsmass wird durch die dargestellten Bauvolumen bestimmt.
Die Mantellinie der Baubereiche bestimmt die maximale Ausdehnung der Hauptvolumen.

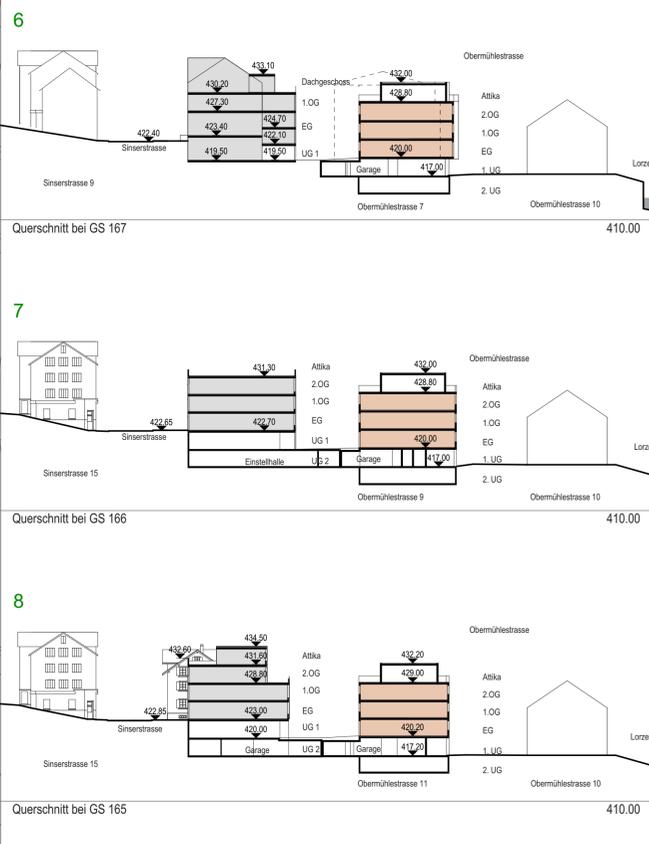
-  Perimeter Etappe 1a / 1b
-  Perimeter Etappe 2
-  3 Vollgeschosse
+ Dachgeschoss gemäss § 8 Absatz 2 V PBG
-  OK max. Dach in m. ü. M.
-  Grünräume / Privatgärten / private Freiflächen
Gestaltung gemäss Umgebungsrichtplan
-  gemeinschaftliche Aufenthaltsfläche / Erschliessungsfläche für Fussgänger, Velofahrer, Anlieferung
Gestaltung gemäss Umgebungsrichtplan
-  Max. Ausdehnung Parkierungsgeschoss (Niveau Obermühlestrasse) max. 24 PP
-  Max. Ausdehnung 2. Untergeschoss Bauten Obermühlestrasse
-  Ein- und Ausfahrt Hauptschliessungen
-  Ein- und Ausfahrt PW Einsteilhalle
Zufahrten zum Bereich Etappe 2: Höhe im L. min. 2.15 m, Breite im L. min. 3.0 m
-  Ein- und Ausfahrt PW Etappe 1 (Aufhebung wenn beide Hauptschliessungen erstellt sind)
-  Unentgeltliches öffentliches Fusswegrecht
-  Ausserparkplätze
-  Hauszugang (schematisch)
-  Unterflurcontainer

Informationsinhalt

-  Bestehende Baulinien
-  Bestehende Arkadenbaulinie
-  Gebäude Etappen 1a und 1b
-  Erschliessungs- / Freiflächen Etappe 1
-  Arkade im 1. Untergeschoss
-  Max. Ausdehnung 1. Untergeschoss Bauten Etappen 1a und 1b
-  Unentgeltliches öffentliches Fuss- und Fahrwegrecht
-  Bestehende Zwangsbaulinie
-  Veloabstellplätze
-  Containerplätze
-  Feuerwehr- und allgemeine Notzufahrt



Schemaschnitte Etappe 2



Bestimmungen zum Bebauungsplan Etappe 1a/1b und Etappe 2

- Die Bestimmungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Etappen 1a und 1b bleiben für den gesamten Bebauungsplan in Kraft. Die ergänzenden und neuen Bestimmungen der Etappe 2 gelten für den gesamten Bebauungsplan. Die zu genehmigenden Bestimmungen der Etappe 2 sind fett herausgehoben.**
- Ziel, Zweck:** Der Bebauungsplan "Sinslerstrasse Ost" bewirkt eine Aufwertung dieses Zentrumsbereichs. Die Festlegungen sichern das öffentliche Interesse an der Erhaltung der Struktur dieses Abschnitts der Strasse und bieten den Liegenschaftsbesitzern die Möglichkeit neue Bauvorhaben zu verwirklichen.
Das unter Denkmalschutz stehende Haus auf GS 162 ist Bestandteil des Bebauungsplans. Der Plan legt die Neubaubereiche dieser Parzelle fest.
Die Realisierung soll etappenweise und unter Berücksichtigung der jeweiligen Bauabsichten der Grundeigentümer erfolgen können.
 - Abgrenzung:** Der Bebauungsplan "Sinslerstrasse Ost" umfasst die Etappen 1a, 1b und die Etappe 2.
zu genehmigen: in der Etappe 1a/1b sind alle für die Realisierung von Neubauten notwendigen Festlegungen dargestellt; in der Etappe 2 werden nur die Erschliessung durch den privaten motorisierten Verkehr und zwingende öffentliche Fussgängerverbindungen festgelegt. Volumina von Neubauten der Etappe 2 müssen als Änderung des Bebauungsplans "Sinslerstrasse Ost" im ordentlichen Verfahren festgelegt werden.
 - Grundlagen:** Grundlagen für diesen Bebauungsplan sind:
Studien im Massstab 1:200 des Architekturbüros Erich Weber & Partner AG (Etappen 1a und 1b)
Volumenmodell im Massstab 1:500 (Etappen 1a und 1b)
zu genehmigen: Die Grundlagen mit wegweisendem Charakter für die Etappe 2 dieses Bebauungsplans sind:
Richtplan Architektur im Massstab 1:200 (Erich Weber & Partner AG, Cham), 28.05.2018
Umgebungsrichtplan im Massstab 1:200 (Appert Zwahlen Partner AG, Cham), 22.05.2018
Volumenmodell im Massstab 1:500
 - Übergeordnetes Recht:** Soweit der Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften der jeweiligen Bauordnung und des Zonenplans.
Der Gemeinderat kann kleine Abweichungen im Baubewilligungsverfahren genehmigen.
Bei Änderungen des Zonenplans und/oder der Bauordnung ist der Bebauungsplan zu überprüfen.
 - Balkone:** Entlang der Sinslerstrasse dürfen keine Balkone über die Baulinie ragen.
zu genehmigen: Entlang der Obermühlestrasse dürfen Balkone / Loggien 50 cm über die Begrenzungslinie des Bauvolumens ragen.
 - Nutzung:** Nutzung Etappen 1a und 1b:
Die Nutzung ist gemäss Bauordnung, wenn der Bebauungsplan nichts anderes festlegt.
Ab Erdgeschoss im ostseitigen Anbau auf GS 167 und im gesamten bestehenden Gebäude auf GS 162 ist Wohnnutzung zulässig.
Die Dachfläche des Baus an der Obermühlestrasse darf nicht als Dachterrasse genutzt werden.
Als Nutzung des 1. UG an der Sinslerstrasse sind Gewerbe, Verkauf, Dienstleistungsbetriebe, Lager / Kellerräume zulässig.
Als Nutzung des 1. UG an der Obermühlestrasse sind Gewerbe, Verkauf, Dienstleistungsbetriebe, Lager / Kellerräume, Einstellplätze für Motorfahrzeuge zulässig.
Als Nutzung des 2. UG sind Lager / Kellerräume und Einstellplätze für Motorfahrzeuge (Bauten Sinslerstrasse) zulässig.
zu genehmigen: Nutzung Etappe 2:
Strassenseitig im 1. UG Obermühlestrasse sind Nutzungen wie Gewerbe, Verkauf, Dienstleistung oder gemeinschaftliche Aufenthaltsräume, im Ausmass mindestens gemäss Richtplan Architektur, vorzusehen (vgl. Bauordnung Cham § 24 Abs. 1), ebenso sind Einstellplätze für Motorfahrzeuge zulässig.
Als Nutzung des 2. UG sind Gewerbe, Lager und Kellerräume zulässig.
Als Nutzung des Erdgeschosses GS Nr. 167 sind Atelier, Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe (mindestens 40%) und Wohnungen zulässig.
 - Umgebung:** Die Umgebungsgestaltung richtet sich nach dem Umgebungsrichtplan vom 22.05.2018. Es sind gemäss Umgebungsrichtplan Bäume zu pflanzen. Bei Pflanzungen sind Gehölze einheimischer Art zu verwenden. Grünräume / Privatgärten / private Freiflächen können durch Gebäudeschliessungen unterbrochen werden.
Der Unterflurcontainer wird mit dem ersten Neubau der Etappe 2 erstellt. Der Kostenteller ist durch die beteiligten Grundeigentümer privatrechtlich zu regeln. Die Containerplätze werden dann aufgehoben. Der Zwischenbereich ist in jeder Neubauphase entsprechend dem Umgebungsrichtplan zu gestalten.
Die Tiefgaragenzufahrt im Zwischenbereich ist im Endausbau, bzw. spätestens zusammen mit einem Neubau auf GS Nr. 167 zurückzubauen. Der Zwischenraum ist in jeder Neubauphase entsprechend dem Umgebungsrichtplan zu gestalten. Die Umgebungsgestaltung und der Kostenteller der gemeinschaftlichen Aufenthaltsfläche / Erschliessungsfläche für Fussgänger, Velofahrer, Anlieferung ist durch die beteiligten Grundeigentümer zwingend privatrechtlich bei den jeweiligen Bauangeben zu regeln.
 - Erschliessung:** Die Tiefgaragenschliessungen sind einseitig auszubilden. Wenn es die Etappierung erfordert, kann die südliche Parkierung
zu genehmigen: Die Tiefgaragenschliessung an der Obermühlestrasse temporär im Gegenverkehr betrieben werden.
In der Etappe 2 sind max. 19 Parkplätze festgelegt.

Schemaschnitte Etappe 1a/1b

