



Einwohnergemeinde
Cham

Urnenabstimmung vom 9. Juni 2024

Ordentlicher Bebauungsplan
Hinterbergstrasse Süd
Erläuterungen des Gemeinderates



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 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^{bis} 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 Abstimmungsgesezt, 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 des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, Beschwerde geführt werden. Die Beschwerde ist innert zehn Tagen seit der Entdeckung des Beschwerdegrundes, spätestens jedoch am zehnten Tag nach der amtlichen Veröffentlichung der Ergebnisse im Amtsblatt einzureichen (§ 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). Die Beschwerde hat keine aufschiebende Wirkung (§ 67 Abs. 3 WAG).

Impressum

Auflage
Gestaltung, Satz und Druck
Titelbild

11'000 Ex.
Reprotec AG, 6330 Cham
Visualisierung Richtprojekt,
CST Architekten



Druckprodukt mit finanziellem
Klimabeitrag
ClimatePartner.com/15421-2011-1001

Ordentlicher Bebauungsplan Hinterbergstrasse Süd

Das Arbeitsplatzgebiet Städtler Allmend überzeugt mit einer hohen Standortqualität. Die beiden Grundeigentümerschaften der Parzellen mit den Nummern 3075, 2360, 1656, 2131, 2313 planen eine attraktive Neuentwicklung des Areal für Verkaufs-, Gastronomie-, Dienstleistungs-, Büro- und gewerbliche Wohnnutzungen (z.B. Hotel). Als planungsrechtliche Grundlage ist ein ordentlicher Bebauungsplan erforderlich, der die Zustimmung der Chamer Stimmbewölkerung benötigt. Zusätzlich ist für das Projekt die Teilrevision Hochhausgebiete als planungsrechtliche Grundlage erforderlich, über die parallel in einer separaten Vorlage abgestimmt wird.



Modellfoto, Blick aus Südosten, Philippe Hubler Fotografie

Inhalt Abstimmungserläuterung

Zusammenfassung	5
1. Ausgangslage und Ziel	12
2. Übergeordnete Rahmenbedingungen	12
3. Gemeindliches Planungsverfahren	13
4. Inhalte des Bebauungsplans	15
5. Inhalte des Richtprojekts	18
5.1 Richtprojekt «Architektur»	19
5.2 Richtprojekt «Umgebung»	21
6. Umweltverträglichkeitsprüfung	23
7. Teilrevision Hochhausgebiete	23
8. Änderung des Baulinienplans	24
9. Vorteile für das Siedlungsgebiet	24
10. Mehrwertabgabe	24
11. Was geschieht bei einem Ja und was bei einem Nein?	25
12. Stellungnahme des Gemeinderates	25
13. Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission (RPK)	26
14. Entscheidungswege	27
15. Anhang	28

Zusammenfassung

Ziel

Die Städtler Allmend, als gut erschlossenes Arbeitsplatzgebiet zwischen Cham, Steinhausen und Zug, ist bereits heute Arbeitsort für eine Vielzahl von Personen. Durch verschiedene Bauprojekte der vergangenen Jahre wird die Städtler Allmend zunehmend zu einem verdichteten, aber durchgrüneten Arbeitsplatzgebiet. Die beiden Grundeigentümerschaften der Parzellen mit den Nummern 3075, 2360, 1656, 2131, 2313 möchten ihr Areal in der Arbeitszone A gemeinsam entwickeln. Das Gebiet ist eine reine Arbeitszone, Wohnnutzungen sind dementsprechend nicht zulässig. Die bestehenden Verkaufsnutzungen und die Tankstelle sowie weitere Verkaufsnutzungen der Coop Genossenschaft finden künftig in Neubauten auf der östlichen Arealseite Platz. Im westlichen Teil entwickelt die Heinz Häusler Real Estate Investment AG in drei Gebäuden eine Vielzahl von Flächen für Dienstleistungs- und Büronutzungen sowie für gewerbliche Wohnangebote (Wohnangebote für eine begrenzte Zeit, beispielsweise in Form eines Hotels oder Apartments mit Serviceleistungen). Eines der Gebäude ist als Hochhaus mit einer Höhe von rund 70 Metern geplant.

Dank einer gemeinsamen Planung kann das Potenzial des Areals im Sinne eines qualitativen Wachstums optimal genutzt

werden und Synergien werden aktiviert. Das Projekt sieht diverse, sich ergänzende Nutzungen vor. Zusätzlich werden öffentliche Räume geschaffen, welche die Aufenthaltsqualität für Arbeitnehmende sowie die Kundschaft in der Städtler Allmend erhöhen.

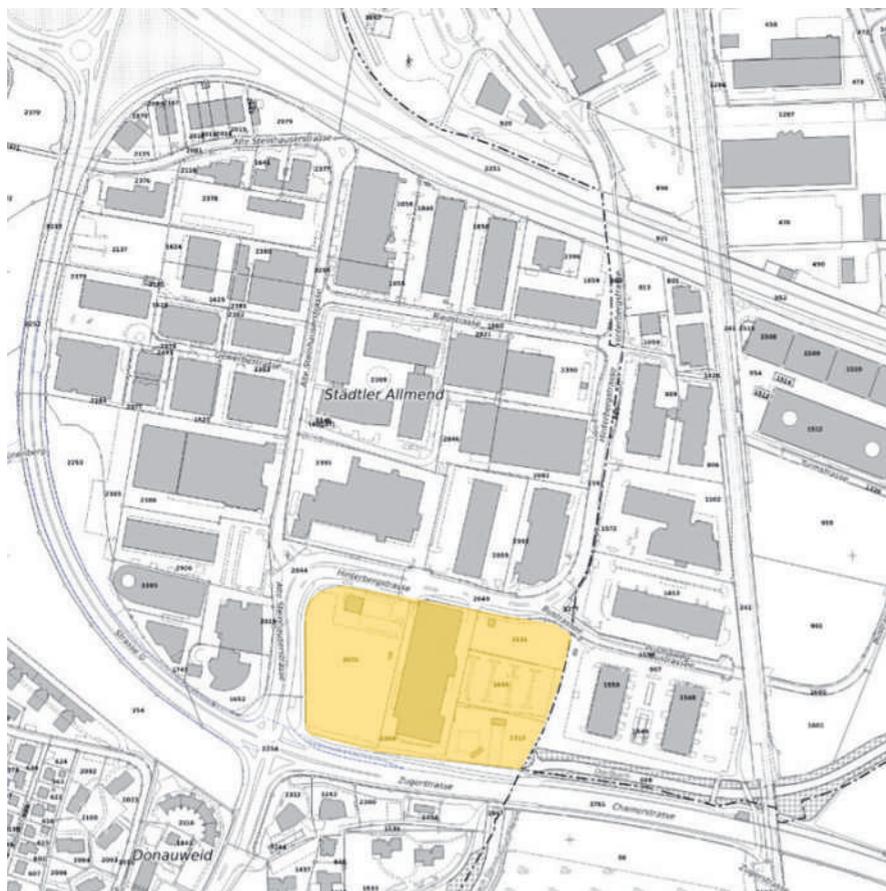
Der Bebauungsplan ist ein öffentliches Planungsinstrument und bildet die gesetzliche Grundlage für die Erteilung von Baubewilligungen. Mit einem Bebauungsplan kann von der Grundordnung (Zonenplan und Bauordnung) abgewichen werden. Ein Bebauungsplan kann entweder auf Antrag der Grundeigentümerschaft erarbeitet oder im Rahmen einer Bebauungsplanpflicht von der Gemeinde gefordert werden. Mit einem Bebauungsplan wird festgelegt, wie auf einem bestimmten Gebiet in Zukunft gebaut werden kann und welche besonderen Qualitäten herzustellen sind. Um einen Bebauungsplan festzulegen, wird vorgängig ein Richtprojekt im Rahmen eines qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens erarbeitet, das in Bezug auf Architektur, Freiraumgestaltung und Ökologie wegleitend ist. Der Bebauungsplan besteht aus einem Plan inklusive Vorschriften, einem Richtprojekt (wegleitend) sowie einem Planungsbericht. Wo der Bebauungsplan nichts anderes regelt, gilt die rechtskräftige Bauordnung der Einwohnergemeinde Cham.

Ausgangslage

Der Bebauungsplanperimeter Hinterbergstrasse Süd umfasst die Grundstücke mit den Nummern 3075, 2360, 1656, 2131, 2313 und eine Gesamtfläche von rund 30'000 Quadratmeter. Das Gebiet befindet sich im Arbeitsplatzgebiet Städtler Allmend, nördlich der Wohnüberbauung

Alpenblick. Auf dem Areal befinden sich heute eine Jumbo Filiale (ehemals Coop Bau+Hobby) mit dem Einrichtungshaus Livique, eine Coop-Tankstelle, die Binelli Automobile AG sowie eine Beton-Tankstelle der Holcim Kies und Beton AG. Der westliche Teil des Areals wird aktuell von der Amag zur Ausstellung und Zwischenlagerung von Fahrzeugen genutzt.

Übersichtsplan mit Bebauungsplanperimeter



Wesentliche Vorzüge des Bebauungsplans

Gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug (§32) lässt ein Bebauungsplan Abweichungen von der Regelbauweise (Zonenplan und Bauordnung) zu, wenn im Gegenzug wesentliche Vorzüge ausgewiesen werden. Der ordentliche Bebauungsplan Hinterbergstrasse Süd, über dessen Beschluss mit dieser Vorlage abgestimmt wird, weist folgende Vorzüge auf:

- Mit dem gesetzlich vorgeschriebenen, von den Eigentümerschaften durchgeführten Studienverfahren konnte aus sechs verschiedenen Projekten die überzeugendste Lösung ausgewählt werden. Das Richtprojekt ist die Weiterentwicklung des Siegerprojekts, welches die Jury unter anderem aufgrund der guten Vereinigung der verschiedenen Bedürfnisse an eine städtebauliche Aufwertung und attraktive Aussenräume überzeugte. Insgesamt entsteht eine qualitativ hochstehende Bebauung mit attraktiver Freiraumgestaltung.
- Die laut Jurybericht interessante Anordnung der Bauten rund um einen zentralen, belebten und begrüneten Quartierplatz schafft die Qualität für ein neues Zentrum der Städtler Allmend. Das überragende Hochhaus ist wie ein Wahrzeichen von weitem gut erkennbar und betont das neue Zentrum. Gleichzeitig gliedert sich das neue Hochhaus in die bestehenden Hochhäuser der Überbauung Alpenblick ein.
- Die beiden Tiefgaragen mit gemeinsamer Einfahrt ermöglichen eine attraktive Umgebungsgestaltung und eine Konzentration des motorisierten Individualverkehrs auf den nördlichen Bereich des Areals. Die Anzahl erlaubter Aussenparkfelder wird klar begrenzt. Der Grossteil der Parkfelder liegt unterirdisch. Trotz des durch den Bebauungsplan erlaubten höheren Nutzungsmasses orientiert sich die Anzahl Abstellplätze für Personenkraftwagen an der Regelbauweise.
- Die unterirdische Anlieferung ist ein grosser Mehrwert für die Aufenthaltsqualität auf dem Areal und darum herum.
- Vorgegeben ist eine gut zugängliche, grosse Veloabstellanlage mit Ladevorrichtungen. Zudem stehen vor allen ebenerdigen Eingängen Abstellplätze für Velos zur Verfügung.
- Mit der geplanten Bebauung entstehen verschiedene wertvolle Begegnungsorte. Die öffentlich zugängliche Terrasse auf dem grossflächigen Gebäude für Verkaufsnutzungen ist eine einzigartige und attraktive neue Aufenthaltsfläche.
- Mit den verschiedenen begehbaren Dachflächen auf den Gebäuden im westlichen Arealteil entstehen abwechslungsreiche Aufenthaltsflächen für Angestellte.
- Die qualitativ hochstehende Umgebungsgestaltung mit einer guten Durchwegung macht das Areal attraktiv und gut zugänglich.
- Im Osten des Areals entsteht ein neuer, öffentlicher Fuss- und Veloweg.

- Im Bebauungsplan wird die Anzahl zu pflanzender Bäumen je Bereich verbindlich festgelegt (gesamthaft 33 Bäume zusätzlich zum Baumhain auf Quartierplatz), teilweise werden auch Aussagen über den Mindeststammumfang bei der Pflanzung gemacht.
- Die Verkaufs-, Dienstleistungs- und Gastronomieflächen sind sowohl für Kundinnen und Kunden als auch für Angestellte und Betriebe attraktiv. Dadurch wird das Gewerbe gestärkt.
- Durch den Einsatz von langlebigen Materialien, der Realisierung von Fotovoltaikanlagen auf den Dächern sowie einer Wärme- und Kälteversorgung ausschliesslich aus erneuerbarer Energie entsteht eine insgesamt ökologisch vorbildliche Bebauung.
- Mit dem Anbringen von Nisthilfen für Gebäudebrüter wird auch Tieren wie dem Mauersegler angemessen Rechnung getragen. Zudem muss nachgewiesen werden, dass durch die Bebauung die Vogelwelt nicht übermässig beeinträchtigt wird. Entsprechende Massnahmen zur Minimierung von negativen Auswirkungen wie Vogelschlag (Zusammenprall von Vögeln mit Objekten und Bauten) sind vorzusehen.
- Durch Vorgaben zur Etappierung kann sichergestellt werden, dass die Umgebungsgestaltung in jedem Teilbereich zeitnah fertiggestellt wird.

Weitere Planungsschritte bei einem Ja oder einem Nein

Für den Beschluss des Bebauungsplans Hinterbergstrasse Süd ist die Zustimmung der Chamer Stimmbevölkerung erforderlich. Sofern die Vorlage angenommen wird, wird das Bebauungsplanverfahren fortgesetzt. Wird der Bebauungsplan Hinterbergstrasse Süd von der Chamer Stimmbevölkerung abgelehnt, muss ein Bauvorhaben aufgrund der Bauordnung (Einzelbauweise) oder ein neuer Bebauungsplan als planungsrechtliche Grundlage ausgearbeitet werden. Ein neuer Bebauungsplan wäre erneut dem Souverän zum Beschluss vorzulegen.

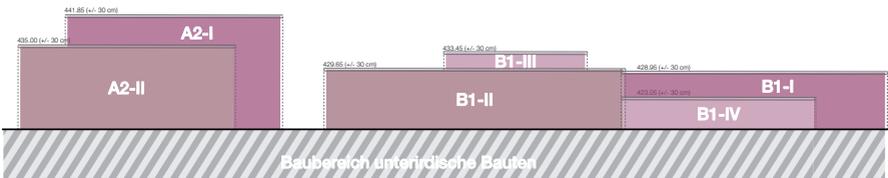
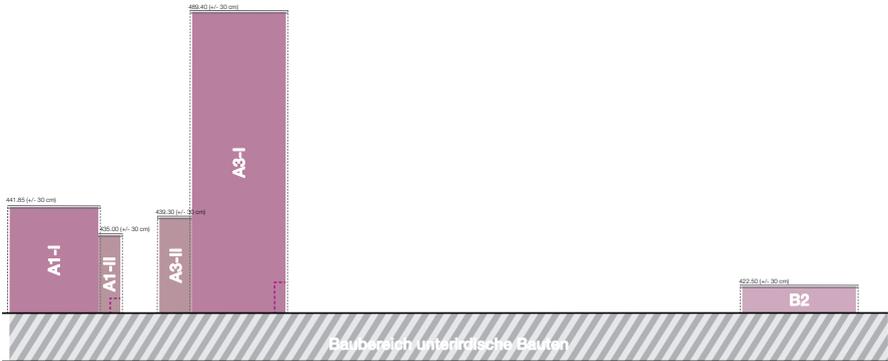
Stellungnahme des Gemeinderates

Der Gemeinderat ist in Übereinstimmung mit der Planungs- und der Baukommission überzeugt, dass der vorliegende Bebauungsplan eine gute Grundlage für die Weiterentwicklung und Stärkung der Städtler Allmend als attraktives Arbeitsplatzgebiet darstellt. Der Bebauungsplan sichert eine qualitativ hochwertige und verdichtete Bebauung des grossflächigen Areals. Mit dem Projekt wird eine koordinierte Entwicklung gesichert, wodurch Synergien genutzt und Mehrwerte für die Allgemeinheit geschaffen werden. Aus diesen Gründen empfiehlt der Gemeinderat zusammen mit den beratenden Kommissionen den Stimmberechtigten den Bebauungsplan Hinterbergstrasse Süd anzunehmen.

Ordentlicher Bebauungsplan Hinterbergstrasse Süd

Der Schemaschnitt dient der Orientierung

- Baubereiche A und B
- xxx.xx Höhenkote "Oberkante fertig" in m. ü. M. (+/- 30 cm)
- Ermessensspielraum vertikal gem. Art. 8 Abs. 2
- - - - - Ermessensspielraum horizontal gem. Art. 6 Abs. 5



Schemaschnitte, Burkhalter Derungs AG

FESTSETZUNGSINHALT

 Geltungsbereich Bebauungsplan

Baubereiche

-  Baubereiche A und B
-  Baubereich unterirdische Bauten
-  Baulinien Rückversatz Erdgeschoss, Baubereiche 1, 2, 3

Freiraumtypologien

-  Zu pflanzender Baum (Lage schematisch)
-  Grünbereich Quartierplatz
-  Ausserbereich Head
-  Grünbereiche Repräsentation
-  Grünbereiche extensiv
-  Grünbereiche Retention

Erschliessung und Parkierung

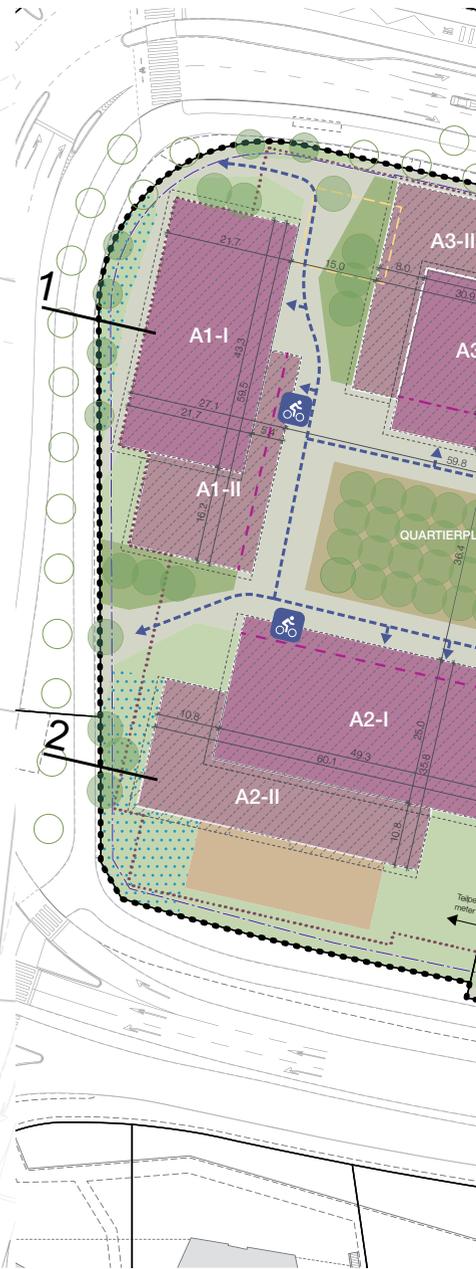
-  Veloabstellanlage (Lage schematisch)
-  Standort mögliche Erweiterung Veloabstellanlage (Lage schematisch)
-  Fuss- und Velowegverbindung von und zur Bushaltestelle (Lage schematisch)
-  Öffentlicher Fuss- und Veloweg neu (schematisch)
-  Ein- und Ausfahrt Velo-Einstellhalle
-  Ein- und Ausfahrt motorisierter Individualverkehr (Lage schematisch)
-  Ein- und Ausfahrt Einstellhalle motorisierter Individualverkehr (Lage schematisch)
-  Ein- und Ausfahrt Anlieferung Baubereich B1 (Lage schematisch)
-  Verkehrsbereich motorisierter Individualverkehr
-  Verkehrsbereich Anlieferung Baubereich B1
-  Verkehrsbereiche Fuss- und Veloverkehr / Aufenthalt

Ver- und Entsorgung

 Unterflurcontaineranlage (Lage schematisch)

ORIENTIERUNGSINHALT

-  Baum ausserhalb Geltungsbereich (Lage schematisch)
-  Fuss- und Velowegverbindung Gebäudeerschliessung (schematisch)
-  Bereich für oberirdische Parkplätze
-  Richtprojekt, Gebäude und Fassadenbegrünung
-  Rückzubauende Gebäude
-  Baulinie gemäss parallelem Verfahren
-  Bestehende Bauten ausserhalb Geltungsbereich
-  Vermessung in Metern
- 1** Lage Schnitt 1 und 2



Ausschnitt aus dem Situationsplan, Burkhalter Der...

1. Ausgangslage und Ziel

Der Bebauungsplanperimeter Hinterbergstrasse Süd umfasst die Grundstücke mit den Nummern 3075, 2360, 1656, 2131, 2313 und eine Gesamtfläche von rund 30'000 Quadratmeter. Im März 2015 wurde beim Gemeinderat Cham die Auslösung eines Bebauungsplanverfahrens im Namen aller Eigentümerschaften der im Gesamtperimeter befindlichen Grundstücke beantragt.

Ziel der Erarbeitung des Bebauungsplans ist, die gesetzlichen Rahmenbedingungen zu schaffen, um die oben genannten Grundstücke, abweichend von den ordentlichen Bauvorschriften, neu zu überbauen. Damit Bebauungspläne von den ordentlichen Bauvorschriften abweichen dürfen, müssen sie gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz §32 Vorteile für das Siedlungsbild und die Gestaltung der Umgebung erzielen.

2. Übergeordnete Rahmenbedingungen

Grundlagen des Bundes

– Der Bebauungsplan ist von keinen Sachplänen des Bundes tangiert. Das Areal ist auch nicht innerhalb des ISOS-Gebiets (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder).

Grundlagen des Kantons Zug

- Der Bebauungsplanperimeter liegt gemäss kantonalem Richtplan im Gebiet «Stadtlandschaft», wo sich bis 2040 mindestens 85 Prozent des Bevölkerungs- und Beschäftigungswachstum des Kantons Zug konzentrieren sollen.
- Das Areal liegt innerhalb des Vorranggebiets Arbeitsnutzung und im Verdichtungsgebiet I, womit eine erhöhte Ausnutzung zulässig und dauerhafte Wohnnutzungen ausgeschlossen sind.

- Die angrenzenden Strassen, Alte Steinhäuserstrasse und Hinterbergstrasse, sind Kantonsstrassen.
- Südlich, westlich und nördlich entlang dem Bebauungsplanperimeter verlaufen kantonale Velorouten.
- Im Südosten des Areals liegt der Dorfbach Steinhausen. Zum Schutz des Gewässers gilt es, den Gewässerraum zu berücksichtigen.

Grundlagen der Einwohnergemeinde Cham

- Der Bebauungsplanperimeter liegt in der Arbeitszone A.
- Das Gebiet ist überlagert mit einer Bebauungsplanpflicht sowie in einem südlichen Teilbereich mit der Zone für archäologische Fundstätten, auf die es im Rahmen des Bauvorhabens Rücksicht zu nehmen gilt.

- Die Arbeitszone A ist gemäss gemeindlicher Bauordnung für die Ansiedlung mässig störender Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Für Verkaufsflächen ab 500 Quadratmeter ist im Rahmen eines Bebauungsplans nachzuweisen, dass das erzeugte Verkehrsaufkommen vom bestehenden Verkehrsnetz aufgenommen werden kann.
- Der Netzplan Fussverkehr weist rund um das Areal Fusswegverbindungen des Primär- und Sekundärnetzes aus. Die östliche Fusswegverbindung entlang der Gemeindegrenze Cham–Steinhausen ist mit der Arealentwicklung neu zu schaffen.

3. Gemeindliches Planungsverfahren

Gesuch um Erarbeitung eines Bebauungsplans

Mit dem Gesuch vom 4. März 2015 wurde von der Grundeigentümerschaft der Parzellen mit den Nummern 3075, 2360, 2131, 1656 und 2313 die Erarbeitung eines Bebauungsplans beantragt. Der Gemeinderat hat am 14. April 2015 dem Gesuch mit Verweis auf die kommunalen Planungsgrundlagen zugestimmt. Diese Rahmenbedingungen galt es während der Erarbeitung des Richtprojekts zu beachten und im Bebauungsplan zu sichern.

Erarbeitung des Richtprojekts

Als Grundlage für die Festlegungen im Bebauungsplan führten die Eigentümerschaften wie vorgeschrieben einen Studienauftrag durch, zu dem sechs Teams eingeladen wurden. In der Schlussjurierung am 23. März 2018 wurden die Projektbeiträge der CST Architekten, Zug, und der Roefs Architekten, Zug, zur weiteren Bearbeitung empfohlen. Beide

Projekte überzeugten mit ihren städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Ansätzen, welche aufgrund der hohen Anforderungen in der Weiterbearbeitung präzisiert wurden. Nach der Weiterbearbeitung wurde das Projekt der CST Architekten, Zug, zusammen mit Iten Landschaftsarchitekten GmbH Unterägeri, als Siegerprojekt erkoren. Aufgrund der Auswirkungen auf das kantonale Strassennetz wurde das kantonale Amt für Raum und Verkehr in den Planungsprozess miteinbezogen.

Die Baukommission wie auch die Planungskommission befassten sich mit dem Siegerprojekt und definierten die für das Richtprojekt zu überarbeitenden Punkte. Das überarbeitete Richtprojekt wurde in beiden Kommissionen erneut beraten und dem Gemeinderat zur Freigabe zur informellen öffentlichen Mitwirkung empfohlen. Mit Beschluss vom 19. Oktober 2021 folgte der Gemeinderat der Empfehlung der Kommissionen.

Informelle öffentliche Mitwirkung

Zwischen dem 9. und dem 26. November 2021 fand die öffentliche Mitwirkung statt. Dabei konnte das Richtprojekt sowohl auf der Gemeindeverwaltung im Mandelhof eingesehen, als auch online via Gemeindeforum abgerufen werden. Fristgerecht gingen vier Eingaben mit verschiedenen Anträgen ein. Diese wurden geprüft, wo sinnvoll im Projekt angepasst und transparent beantwortet. Nach der Mitwirkung wurde das Richtprojekt durch die CST Architekten finalisiert und bildet nun die Grundlage für den vorliegenden ordentlichen Bebauungsplan.

Erarbeitung des Bebauungsplans

Auf der Grundlage des Richtprojekts wurde der Bebauungsplan (Situationsplan und Sonderbauvorschriften) erarbeitet. Dieser dient als gemeindliches Planungsmittel dazu, die wesentlichen Qualitäten des Richtprojekts Architektur und Umgebung verbindlich zu sichern. Das Raumplanungsbüro Burkhalter Derungs AG, Luzern, wurde durch den Gemeinderat mit der Erarbeitung des Bebauungsplans beauftragt.

Beratung in der Kommission

Am 28. November 2022 wurde der Bebauungsplan in der Planungskommission beraten. Diese beantragte beim Gemeinderat eine punktuelle Erweiterung der Erstellungspflicht von Fotovoltaikanlagen an Fassaden, sofern dies technisch möglich und sinnvoll ist. Unter diesem Vorbehalt empfahl die Planungskommission den Bebauungsplan für die kantonale Vorprüfung freizugeben.

Vorprüfung

Am 20. Dezember 2022 stimmte der Gemeinderat Cham dem Antrag der Planungskommission zu und gab das Bebauungsplandossier unter dem genannten Vorbehalt für die kantonale Vorprüfung frei. Mit Datum vom 16. Juni 2023 traf der Vorprüfungsbericht des Kantons bei der Einwohnergemeinde Cham ein. Darin wurden durch die kantonalen Fachstellen verschiedene Vorbehalte formuliert. Die verschiedenen Vorbehalte wurden eingehend diskutiert und der Bebauungsplan inklusive dem Richtprojekt «Architektur» und «Umgebung» gemäss den meisten Vorbehalten durch die projektverfassenden Büros angepasst. Bei wenigen Vorbehalten entschied man sich aus verschiedenen Gründen für keine oder eine teilweise Umsetzung. Der Umgang mit den einzelnen Vorbehalten ist ab Seite 36 des Planungsberichts nach Art. 47 RPV festgehalten. Der Vorprüfungsbericht war Teil der anschliessenden ersten öffentlichen Auflage. Der Planungsbericht nach Art. 47 RPV ist Teil der Aktenaufgabe sowie online abrufbar.

Öffentliche Auflage und Einwendungen

Vom 12. Januar bis am 12. Februar 2024 wurde das Planungsdossier zum Bebauungsplan Hinterbergstrasse Süd in der Einwohnergemeinde Cham öffentlich aufgelegt. Die Auflage war im Amtsblatt vom 11. und 18. Januar 2024 publiziert. Während der dreissigtägigen Auflagefrist gingen bei der Einwohnergemeinde Cham keine Einwendungen zum Planungsdossier ein.

4. Inhalte des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Hinterbergstrasse Süd besteht aus dem Situationsplan im Massstab 1:500 und den Sonderbauvorschriften. Darin sind die Gebäudevolumen (Baufelder und Höhe), die Nutzungsart der Innen- und Aussenräume sowie die Erschliessung und Wegführung verbindlich vorgegeben. Zudem sind die wichtigsten qualitätsrelevanten Inhalte aus dem Architektur- wie aus dem Umgebungsrichtprojekt in den Bestimmungen verbindlich festgelegt (siehe Kapitel 5). Der Bebauungsplanperimeter gliedert sich in den Sonderbauvorschriften in den Teilperimeter A (Baubereiche A1 bis A3 gemäss Situationsplan) und in den Teilperimeter B (Baubereiche B1 bis B2 gemäss Situationsplan auf Seite 10 – 11).

Im Folgenden werden die wichtigsten Inhalte des Bebauungsplans zusammengefasst. Die kompletten Sonderbauvorschriften sind im Anhang dieser Broschüre zu finden.

Bebauung und Nutzung

Für die Bebauung ist das Richtprojekt Architektur massgebend. Das maximale Ausnützungsmass wird durch die im Bebauungsplan dargestellten Baubereiche und die zulässigen Höhen bestimmt. Der Bebauungsplan lässt im Perimeter eine maximale Baumassenziffer (BMZ) von 8,4 zu, während gemäss ordentlicher Bauordnung eine BMZ von 6,5 zugelassen ist (gemäss neuer gesetzlicher Berechnungsgrundlage). Pro Bau-



feld ist die maximal zulässige Gebäudehöhe definiert sowie die maximal und minimal zulässige Höhenkote für das Erdgeschoss (plus/minus 0,3 Meter).

Das Richtprojekt sieht ein Arbeitsareal mit Gewerbenutzungen unterschiedlicher Art vor. Zulässig sind Verkaufs-, Gastronomie-, Dienstleistungs-, Büro- und gewerbliche Wohnangebote wie Hotels oder Serviceappartements. Die Verkaufsnutzungen sind im Rahmen des Bebauungsplans entgegen der Bauordnung nicht mehr auf maximal 500 Quadratmeter beschränkt. Private Wohnnutzungen sind dagegen in dieser Zone nicht zulässig. In den Erdgeschossflächen rund um den Quartiersplatz sind für die Belegung des Aussenraums publikumsorientierte Verkaufs-, Gastronomie- oder Dienstleistungsnutzungen zu realisieren.

Der Bebauungsplan regelt zudem die Fassaden- und Dachgestaltung. Die Bestimmungen schreiben vor, welche Dachflächen extensiv in Kombination mit einer Fotovoltaikanlage zu begrünen sind und welche Dachflächen für den Aufenthalt der Öffentlichkeit oder durch die Nutzenden des jeweiligen Gebäudes zugänglich zu machen sind. Weiter wird festgehalten, dass am Hochhaus – wo technisch möglich und sinnvoll – Fotovoltaikanlagen an der Fassade zu realisieren sind. Ansonsten ist mit der Materialisierung oder mit baulichen Massnahmen sicherzustellen, dass im Hochhaus nur ein Minimum an Kühlung benötigt wird. In allen Baubereichen sind zudem Fassaden-

begrünungen, Beschattungselemente oder Photovoltaikanlagen an der Fassade zugelassen. Dabei darf der Baubereich um das technisch notwendige Mass überschritten werden. Mit dem Baugesuch ist nachzuweisen, dass aufgrund der Fassadenmaterialisierung, insbesondere im Bereich von Glasfassaden, keine übermässige Beeinträchtigung der Vogelwelt durch Vogelschlag (Kollision von Vögeln mit Fenstern und Objekten) entsteht. Der Bebauungsplan schreibt vor, dass Nisthilfen für Gebäudebrüter in der Fassade umzusetzen sind.

Freiräume

Für die Gestaltung der Freiräume ist das Richtprojekt «Umgebung» massgebend. Grundsätzlich ist eine standortgerechte und ökologisch wertvolle Bepflanzung zu realisieren. Der Unterhalt ist frühzeitig zu planen und in einem Pflegeplan abzubilden. Dieser ist zwingender Bestandteil des Baugesuchs.

Die Freiräume unterscheiden sich in ihrem Charakter: Der zentrale Quartiersplatz sowie die Dachlandschaft auf dem Baubereich B1-II sind für die Öffentlichkeit nutzbare Freiräume. Die weiteren Grünbereiche werden unterschieden in extensiv bepflanzte Bereiche (zum ökologischen Ausgleich und zum Rückhalt von Regenwasser) sowie in intensiv gestaltete Grünbereiche (zur Repräsentation des Areals), wobei der Anteil an Grünbereichen für den ökologischen Ausgleich jenen der Repräsentation deutlich überwiegt.

Der Bebauungsplan schreibt für die verschiedenen Freiraumtypen eine Anzahl Bäume vor, die zwingend zu pflanzen sind. Damit die Bäume auf dem Quartierplatz bereits von Anfang eine räumliche Wirkung haben, ist der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung vorgeschrieben.

Verkehrerschliessung / Parkierung

Die Mehrheit der Parkierung findet über eine zentrale Ein- und Ausfahrt unterirdisch statt. Die maximal zulässige Anzahl unterirdischer Parkplätze ist auf 774 beschränkt. Für die Kundschaft der Verkaufsnutzungen sind zudem 82 oberirdische Parkplätze zulässig. Der oberirdische Parkplatz ist mit Bäumen zu bepflanzen. Auch für die Fahrräder gibt es ein unterirdisches Angebot von mindestens 430 Abstellplätzen. Zudem sind mindestens 198 oberirdische, dezentrale nahe der Gebäudezugänge angeordnete Veloabstellplätze vorgeschrieben.

Das Areal ist für den Fuss- und Veloverkehr durchlässig gestaltet. Im Osten des Areals entlang der Gemeindegrenze zwischen Cham und Steinhausen entsteht eine neue, direkte Verbindung zwischen Zugerstrasse und Hinterbergstrasse. Dies als Ergänzung zum bestehenden Fuss- und Veloweg entlang der Kantonsstrasse, welcher rund um das Areal führt. Die Eingänge zu den drei Gebäuden auf dem westlichen Arealteil sind über den Quartierplatz erschlossen, die Verkaufsnutzung auf dem östlichen Arealteil in direkter Anbindung zum oberirdischen Parkplatz zugänglich.

Ver- und Entsorgung

Die Abfallentsorgung für die Baubereiche A1 bis A3 erfolgt über Unterflurcontainer bei der Arealzufahrt. Für die Baubereiche B1 und B2 ist die Abfallentsorgung unterirdisch organisiert, analog zur Anlieferung.

Umwelt

Die Wärme- und Kälteversorgung ist vollständig über erneuerbare Energien abzudecken. Auf den nicht begehbaren Dachflächen ist eine Fotovoltaikanlage zu realisieren. Zudem sind in der Realisierung – wo möglich – ressourcenschonende und ökologische Materialien und Baustoffe zu verwenden.

Da die Elektromobilität weiter an Bedeutung gewinnen wird, ist die dafür nötige Infrastruktur zu planen (zum Beispiel Leerrohre für künftige Ladestationen) und je nach Bedarf umzusetzen.

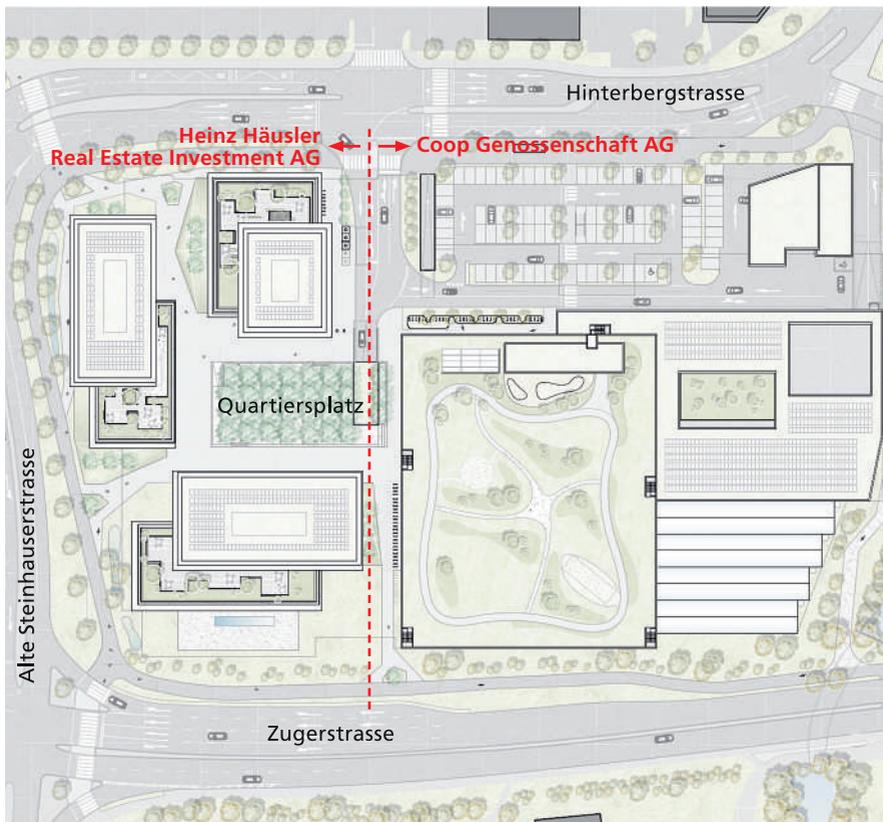
Etappierung

Die Entwicklung des Areals kann etappiert erfolgen. Wenn auf den Teilperimetern A oder B innerhalb von zwei Jahren nach Schlussabnahme des letzten Baubereichs kein weiteres Baugesuch eingereicht wird, ist die Fläche zwischenzeitlich als nicht versiegelte, begrünte Aufenthaltsfläche zu realisieren. Davon ausgenommen sind Flächen, die der Erschliessung dienen. Die Umgebungsgestaltung ist über den jeweiligen Teilperimeter fertigzustellen.

5. Inhalte des Richtprojekts

Nebst dem Situationsplan und den Bestimmungen ist ein Richtprojekt «Architektur» sowie ein Richtprojekt «Umgebung» Teil des Bebauungsplandossiers. Das Richtprojekt hat für das Bauvorhaben wegleitenden Charakter.

Das bedeutet, dass die Qualität gemäss Richtprojekt umzusetzen ist. Abweichungen sind nur dann zugelassen, wenn sie mindestens dieselben oder höhere Qualitäten als das Richtprojekt aufweisen.



5.1. Richtprojekt Architektur

Die neue Bebauung des Areals gliedert sich im westlichen Teil in drei höhere Gebäude und im östlichen Teil in ein grossflächiges, niedriges Hauptgebäude und eine Tankstelle. Das Hochhaus befindet sich im Zentrum der Parzellen, wodurch es sich bewusst von der Überbauung Alpenblick absetzt. Das höchste Gebäude definiert auf diese Weise das Zentrum der neuen Bebauung und ist als Wahrzeichen von weitem gut erkennbar. Das zurückversetzte grossflächige Gebäude der Coop Genossenschaft entlang der Hinterbergstrasse schafft Raum

zu den beiden gegenüberliegenden Kopfbauten und ermöglicht gleichzeitig die Aussenparkierung und die Anordnung der Tankstelle mit dem dazugehörigen Shop (vergleiche folgende Abbildung). Das Gebäude an der nordwestlichen Ecke des Areals wird bewusst an die Alpenblickkreuzung gesetzt und schafft damit städtebauliche Präsenz. Durch die leicht zurückversetzte Platzierung dieses Volumens wird ein grüner Vorbereich bei der Kreuzung geschaffen. Dieser bildet den optischen Auftakt in die Städtler Allmend und lässt dem Coop-Gebäude genügend Freiraum für eine gute Visibilität.



Modellfoto, Blick aus Westen; Der Knoten Alpenblick wird baulich gefasst, Philippe Huber Fotografie



Modellfoto, Blick aus Nordosten, Philippe Huber Fotografie

Die am Platz stehenden Bauten weisen im Erdgeschoss Nutzungen auf, welche zu einer Belebung führen sollen. So sind gastronomische Nutzungen zum Platz hin orientiert. In den Erdgeschossen sind direkt angrenzend an den Quartierplatz zudem jeweils frei unterteilbare Flächen

für publikumsorientierte Verkaufs- und Dienstleistungsnutzungen vorgesehen. Die Hauptzugänge zu den einzelnen Bauten erfolgen über den zentralen Platz. Dies erleichtert den Besuchenden die Orientierung und gewährleistet die Auffindbarkeit der verschiedenen Angebote.



Ansicht Nord, Hinterbergstrasse, CST Architekten



Ansicht Süd, Zugerstrasse, CST Architekten



Ansicht West, Alte Steinhäuserstrasse, CST Architekten

5.2. Richtprojekt Umgebung

Die verschiedenen Gebäude bilden durch ihre Anordnung ein neues Zentrum in Form eines grosszügigen Platzes. Dieser dient als öffentlicher Freiraum und grenzt an diverse publikumsorientierte Nutzungen. Der zentrale Platz ist in Erschliessungsflächen für den Fuss- und Veloverkehr und eine Aufenthaltsfläche gegliedert. Diese ist als erhöhter, hinderisfrei erreichbarer Baumhain mit einer umlaufenden Sitzmöglichkeit ausgebildet und erzeugt damit eine hohe Aufenthaltsqualität. Der Platz kann vielfältig genutzt werden, so zum Beispiel für Apéros, Märkte oder Konzerte. Auf dem Platz besteht keine Konsumationspflicht.

Die nördliche Fläche vor dem Gebäude der Coop Genossenschaft ist funktional gehalten und dient der Parkierung. Dieser Bereich wird durch Bäume aufgelockert, welche gleichzeitig Schatten spenden. Entlang der östlichen Parzellengrenze entsteht ein neuer Fuss- und Veloweg. Dieser verläuft im Grünen und

ist begleitet von Einzelbäumen und Sitzmöglichkeiten.

Ein breiter Grünstreifen dient als Puffer zwischen dem Areal und der hochfrequentierten Zugerstrasse. Mit einheimischen Gehölzen sowie artenreichen Blumenwiesen wird ein natürlicher Charakter erzeugt. Die Geländegestaltung ist fließend, auf Verbauungen wie Stützmauern wird bewusst verzichtet.

Die grosszügig begrünten Dachflächen speichern anfallendes Regenwasser. Das restliche Dachwasser ist nach Möglichkeit unterirdisch zu versickern oder – falls nicht möglich – gedrosselt in die Regenwasserkanalisation abzuleiten. Die befestigten Belagsflächen werden möglichst in die Umgebung entwässert. Die Grünflächen sollen das Ableiten in Kanalisationen auf ein Minimum reduzieren. Regenwasser soll soweit möglich vor Ort für die Pflanzen gespeichert werden oder versickern können. Auch entlang der Hauptstrasse sind Sickergräben vorgesehen.



Visualisierung Arealzufahrt und oberirdischer Parkplatz, CST Architekten AG



Visualisierung einer möglichen Nutzung des Quartierplatzes, CST Architekten AG



Visualisierung öffentliche Dachlandschaft, CST Architekten AG

6. Umweltverträglichkeitsprüfung

Aufgrund der Anzahl der zulässigen Parkfelder besteht die Pflicht, das Projekt einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen. Diese wurde von der IPSO ECO AG in zwei Schritten durchgeführt. Die Voruntersuchung wurde am 8. Februar 2022 abgeschlossen. Die Hauptuntersuchung ist im Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) vom 21. Oktober 2022 festgehalten, der als Beilage Bestandteil des Bebauungsplans ist. Einige Umweltthemen konnten bereits in der UVB-Voruntersuchung ausreichend untersucht werden. Dazu gehören Erschütterungen, nicht-ionisierende Strahlung, Boden, Neophyten, Wald, Landschaft und Ortsbild, Lichtimmissionen, Kulturdenkmäler und

archäologische Stätten. Die übrigen Themen sind Bestandteil der Hauptuntersuchung, namentlich Luftreinhal tung, Betriebslärm, Strassenlärm, Lärmbelastung der geplanten lärmempfindlichen Räume, Grundwasser, Oberflächengewässer, Entwässerung, Altlasten, Abfälle, Störfallvorsorge sowie Flora, Fauna und Lebensräume. Insgesamt wird das Projekt mit geeigneten Massnahmen als umweltverträglich beurteilt. Weitergehende Massnahmen zum Schutz der Umwelt sind gemäss UVB nicht erforderlich. Zur vertieften Information kann der Umweltverträglichkeitsbericht als Teil des Bebauungsplandossiers konsultiert werden.

7. Teilrevision Hochhausgebiete

Das kantonale Planungs- und Baugesetz schreibt seit 2019 vor, dass Gebäude ab einer Höhe von 30 Meter nur dort zulässig sind, wo die gemeindliche Nutzungsplanung und ein Bebauungsplan diese vorsehen (§ 10b PBG). Auf der Grundlage des gemeindlichen Hochhausleitbildes aus dem Jahr 2011 wurden die Eignungsgebiete für Hochhäuser definiert, der Bebauungsplan-

perimeter ist Teil des Eignungsgebiets. Die Bauordnung und der Zonenplan werden im Rahmen einer Teilrevision angepasst. Diese Änderungen müssen ebenfalls durch die Chamer Stimmbölkung beschlossen werden und gelangen parallel am 9. Juni 2024 zur Abstimmung. Die Details dazu sind in der Abstimmungsvorlage «Teilrevision Hochhausgebiete» ausgeführt.

8. Änderung des Baulinienplans

Die heute rechtskräftigen Baulinien entsprechen nicht mehr dem heutigen Strassenverlauf und müssen angepasst werden. Zudem sind aufgrund des Richtprojekts leichte Modifikationen erforder-

lich. Parallel zum Bebauungsplan erfolgte in Absprache mit dem Kanton eine Anpassung der Baulinie. Diese ist nicht Teil der Abstimmungsfrage, da das Verfahren durch den Kanton koordiniert wird.

9. Vorteile für das Siedlungsgebiet

Der vorliegende Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Grundlage für eine verdichtete Neubebauung des heute unternutzten Areals. Dank einer koordinierten Planung über das zusammenhängende Gebiet konnte ein ausgewogenes Projekt ausgearbeitet werden. Dieses weist eine verträgliche Dichte auf, nutzt Synergien

bezüglich der Erschliessung und schafft diverse begrünte Freiräume. Die geplante Bebauung sieht verschiedenste Nutzungen vor, welche zur Belebung des Areals und der gesamten Städtler Allmend beitragen. Mit dem Projekt entsteht an zentraler Lage der Städtler Allmend eine neue, attraktive Bebauung.

10. Mehrwertabgabe

Der Bebauungsplanperimeter liegt in der Arbeitszone A, wo in der Einzelbauweise gemäss neuer Berechnungsgrundlage eine Baumassenziffer von 6,5 zulässig ist. Mit dem vorliegenden Richtprojekt wird die zulässige Baumassenziffer auf 8,4 erhöht, womit aktuell keine Mehrwertabgabe geschuldet wäre. Der Bebauungsplan lässt einen untergeord-

neten Projektierungsspielraum zu. Eine allfällige Mehrwertabgabepflicht ist aufgrund des Baugesuchs zu prüfen. Gemäss Art. 5a der Bauordnung besteht eine Mehrwertabgabepflicht bei Bebauungsplänen ab einer Nutzungserhöhung um mehr als 30 Prozent, wenn gleichzeitig die Baumassenziffer um mehr als 1,2 steigt.

11. Was geschieht bei einem Ja und was bei einem Nein?

Für den Beschluss des Bebauungsplans Hinterbergstrasse Süd ist die Zustimmung der Chamer Stimmbevölkerung erforderlich.

Sofern die Vorlage angenommen wird, wird das Bebauungsplanverfahren fortgesetzt. Folgende 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 Hinterbergstrasse Süd rechtskräftig, so bildet dieser die Grundlage für die Behandlung allfälliger Baugesuche beziehungsweise für die Erteilung von Baubewilligungen im betroffenen Perimeter. Die Zulässigkeit des Hochhauses ist von der Annahme der Teilrevision Hochhausgebiete abhängig (separate Abstimmungsvorlage).

Wird der Bebauungsplan Hinterbergstrasse Süd von der Chamer Stimmbevölkerung abgelehnt, muss ein Bauvorhaben in der Einzelbauweise oder als planungsrechtliche Grundlage ein neuer Bebauungsplan erarbeitet werden. Für letzteres bedarf es eines neuen Bebauungsplanverfahrens und es sind wiederum sämtliche Verfahrensschritte gemäss Planungs- und Baugesetz durchzuführen.

12. Stellungnahme des Gemeinderates

Der Gemeinderat ist in Übereinstimmung mit der Planungs- und der Baukommission überzeugt, dass der vorliegende Bebauungsplan respektive das Richtprojekt «Architektur» und «Umgebung» eine gute Grundlage für die Weiterentwicklung der Städtler Allmend darstellt. Dank einer hohen Ausnutzung können bestehendes Bauland optimal genutzt und eine Vielzahl von gewerblichen Flächen geschaffen

werden. Damit entstehen in der Gemeinde Cham viele zusätzliche Arbeitsplätze. Das Richtprojekt ermöglicht es, die diversen städtebaulichen, architektonischen, freiräumlichen und verkehrstechnischen Anforderungen ausgewogen in Einklang zueinander zu bringen. An prominenter Lage der Städtler Allmend schafft das Projekt eine attraktive Eingangssituation zum Arbeitsplatzgebiet von Cham.

13. Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission (RPK)

Unter Beachtung des Pflichtenhefts prüfte die Rechnungsprüfungskommission die Vorlage und hatte Gelegenheit, sich diese erläutern zu lassen. Die Stellungnahme zum Antrag des Gemeinderates erfolgt nur hinsichtlich Einhaltung der Haushaltsgrundsätze und der Auswirkungen auf den Finanzhaushalt.

Der Gemeinderat geht aufgrund des aktuell vorliegenden Richtprojektes und der rechnerischen Eckwerte davon aus, dass keine Mehrwertabgabe geschuldet ist. Eine allfällige Mehrwertabgabepflicht ist aufgrund des Baugesuchs zu prüfen, erst danach kann eine abschliessende Aussage gemacht werden.

Aktenauflage

Das Dossier zum Bebauungsplan kann bis zum Abstimmungsdatum in der Aktenauflage der Abteilung Planung und Hochbau am Dorfplatz 6 sowie auf der Website der Gemeinde Cham eingesehen werden.



Dossier zum Bebauungsplan

14. Entscheidungswege

Datum	Gremium	Beschluss
4. März 2015	Eigentümerschaft	Antrag Bebauungsplan
14. April 2015	Gemeinderat	Eintreten auf Antrag
2017 – 2020	Beurteilungsgremium	Qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren
19. Oktober 2020	Eigentümerschaft	Gesuch um Einleitung Erarbeitung Bebauungsplan
15. Dezember 2020	Gemeinderat	Eintreten auf Gesuch
27. September 2021	Planungs- und Baukommission	Beratung des Richtprojekts; Empfehlung für Freigabe zur informellen Mitwirkung
19. Oktober 2021	Gemeinderat	Freigabe Richtprojekt zur informellen Mitwirkung
28. November 2022	Planungskommission	Empfehlung für kantonale Vorprüfung des Bebauungsplans unter Vorbehalt
30. November 2022	Verkehrskommission	
20. Dezember 2022	Gemeinderat	Freigabe zur kantonalen Vorprüfung unter Vorbehalt
16. Juni 2023	Amt für Raumplanung	Vorprüfungsbericht
9. Januar 2024	Gemeinderat	Freigabe für 1. öffentliche Auflage
12. Januar – 12. Februar 2024	Souverän	1. öffentliche Auflage
27. Februar 2024	Gemeinderat	Genehmigung Abstimmungsvorlage in 1. Lesung
4. März 2024	Rechnungsprüfungs- kommission (RPK)	Stellungnahme Abstimmungsvorlage
9. Juni 2024	Souverän	Urnenabstimmung

JA

Der Gemeinderat empfiehlt in Übereinstimmung mit den beratenden Kommissionen den Stimmberechtigten ein «Ja» zum ordentlichen Bebauungsplan Hinterbergstrasse Süd.

15. Anhang

Sonderbauvorschriften

ORDENTLICHER BEBAUUNGSPLAN HINTERBERGSTRASSE SÜD

1. Dezember 2023, öffentliche Auflage

Sonderbauvorschriften

Vom Gemeinderat verabschiedet am 20. Dezember 2022

Der Gemeindepräsident: Georges Helfenstein

Der Gemeindeschreiber: Martin Mengis

Von der Baudirektion vorgeprüft am 16. Juni 2023

Der Baudirektor: Florian Weber

1. Öffentliche Auflage

vom 12. Januar 2024 bis 12. Februar 2024

Publiziert im Amtsblatt am 11. und 18. Januar 2024

Bescheinigt von der Abteilung Planung und Bau

An der Urnenabstimmung beschlossen am

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

2. Öffentliche Auflage im

vom

bis

Publiziert im Amtsblatt

Bescheinigt von der Abteilung Planung / Bau

Vom Regierungsrat / Von der Baudirektion des Kantons Zug genehmigt am

BURKHALTER
DERUNGS AG
INGENIEURBÜRO · LANDSCHAFTSPLANUNG

Erarbeitung Bebauungsplan
Burkhalter Derungs AG
Baselstrasse 21
6003 Luzern
www.bdplan.ch

ORDENTL. BEBAUUNGSPLAN HINTERBERGSTRASSE SÜD

1.	EINLEITENDE BESTIMMUNGEN	1
	Art. 1 Geltungsbereich, Abgrenzung	1
	Art. 2 Zweckbestimmungen	1
	Art. 3 Bestandteile	1
	Art. 4 Abweichungen Richtprojekte	1
	Art. 5 Übergeordnetes Recht, kleinere Abweichungen, Reverspflicht	1
2.	BEBAUUNG UND NUTZUNG	1
	Art. 6 Baubereiche und Nutzungen	1
	Art. 7 Hochbauten	2
	Art. 8 Höhen	2
	Art. 9 Baulinien Rückversatz Erdgeschoss	3
	Art. 10 Gestaltung Dachflächen	3
	Art. 11 Gestaltung Fassaden	4
3.	GRÜNBEREICHE	4
	Art. 12 Grünbereiche allgemeine Bestimmungen	4
	Art. 13 Grünbereich Quartierplatz	5
	Art. 14 Grünbereiche Repräsentation	5
	Art. 15 Grünbereiche extensiv	5
	Art. 16 Grünbereiche Retention	5
	Art. 17 Aussenbereich Head	5
4.	VERKEHRSERSCHLIESSUNG/PARKIERUNG	5
	Art. 18 Verkehrsbereich motorisierter Individualverkehr	5
	Art. 19 Verkehrsbereiche Fuss- und Veloverkehr / Aufenthalt	6
	Art. 20 Anlieferung	6
	Art. 21 Parkierung	6
5.	VER- UND ENTSORGUNG	7
	Art. 22 Entwässerung	7
	Art. 23 Abfälle	7
6.	UMWELT	7
	Art. 24 Energie	7
	Art. 25 Umweltrecht, Gewässerabstand	7
7.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	8
	Art. 26 Inkrafttreten, Etappierung, Änderung	8

1. EINLEITENDE BESTIMMUNGEN

Art. 1
Geltungsbereich,
Abgrenzung

Die Sonderbauvorschriften gelten für den im Bebauungsplan «Hinterbergstrasse Süd» begrenzten Perimeter. Dieser gliedert sich in die beiden Teilperimeter A und B, gemäss dem Eintrag im Situationsplan 1:500.

Art. 2
Zweckbestimmungen

Mit dem Bebauungsplan «Hinterbergstrasse Süd» wird die Grundlage zur Realisierung eines lebendigen Arbeits- und Einkaufsorts mit hoher städtebaulicher Qualität und hochwertigem Aussenraum geschaffen.

Art. 3
Bestandteile

¹ Der Bebauungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Bestandteilen:

- a. Situationsplan mit Schnitten 1:500, 1. Dezember 2023
- b. Sonderbauvorschriften, 1. Dezember 2023

² Folgende Bestandteile haben wegleitenden Charakter:

- a. Planungsbericht, 1. Dezember 2023
- b. Richtprojekt Architektur inkl. Visualisierungen, 1. Dezember 2023
- c. Richtprojekt Umgebung, 1. Dezember 2023

Art. 4
Abweichungen
Richtprojekte

Von den Richtprojekten Architektur und Umgebung darf vorbehältlich der Bestimmungen des Bebauungsplans sowie des übergeordneten Rechts aus wichtigen Gründen abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt wiederum eine zumindest gleichwertige und überzeugende Lösung erzielt wird.

Art. 5
Übergeordnetes Recht,
kleinere Abweichungen,
Reverspflicht

¹ Soweit der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Bauordnung der Gemeinde Cham.

² Der Gemeinderat kann kleinere Abweichungen zum Bebauungsplan bewilligen.

³ Für Erschliessungs- und Parkieranlagen, welche die kantonalen Baulinien überschreiten, gilt eine Reverspflicht gemäss § 34 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Zug.

2. BEBAUUNG UND NUTZUNG

Art. 6
Baubereiche und
Nutzungen

¹ Die Baubereiche A1 bis A3 dienen der Realisierung von Verkaufs-, Gastronomie-, Dienstleistungs-, Büro- und gewerblichen Wohnnutzungen. Angrenzend an den Quartierplatz sind im Erdgeschoss publikumsorientierte Verkaufs-, Gastronomie- oder Dienstleistungsnutzungen vorzusehen, welche sich auf den Quartierplatz ausrichten und adressieren. Gewerbliche Wohnnutzungen sind im Erdgeschoss nicht zulässig.

² Der Baubereich B1 dient der Realisierung von publikumsorientierten Verkaufs-, Gastronomie- und Dienstleistungsnutzungen sowie der Realisierung eines Fitnesscenters. Den Verkauf ergänzende Nutzungen wie Kinderbetreuung, Personalräume, Verwaltung, Lagerflächen etc. sind zulässig. Angrenzend an den Quartierplatz ist im Erdgeschoss eine publikumsorientierte Gastronomienutzung vorzusehen, welche sich auf den Quartierplatz ausrichtet und adressiert. Im obersten Geschoss des Baubereichs B1-I sind zwei Lichthöfe mit einer minimalen Gesamtfläche von 635 m² zu realisieren.

³ Der Baubereich B2 dient der Realisierung einer Tankstelle mit einem dazugehörigen Shop.

⁴ Innerhalb des im Situationsplan dargestellten Baubereichs für unterirdische Bauten sind Untergeschosse zulässig. Diese dienen der Anlieferung und Lagerung, als Keller und für die Haustechnik sowie der Parkierung.

⁵ Die Baubereiche A1, A2 und A3 sowie B1 und B2 gemäss Situationsplan dürfen um max. 0.50 m überschritten werden, sofern die folgenden maximalen Grundflächen eingehalten werden: A1: 1'410 m², A2: 1'895 m², A3: 1'205 m², B1-I und B1-II: 8'625 m², B1-III: 265 m², B1-IV: 1'530 m², B2: 650 m². Vorbehalten bleiben die geltenden Grenz- und Gebäudeabstände. Zu berücksichtigen sind Näher- und Grenzbaurechte sowie Baulinien. Für den Baubereich unterirdische Bauten sind Überschreitungen zulässig, sofern die maximale Grundfläche (U: 22'645 m²) nicht überschritten wird und die gesetzlichen Abstände eingehalten werden.

Art. 7
Hochbauten

¹ Hochbauten sind ausschliesslich in den Baubereichen A1, A2 und A3 sowie B1 und B2 zulässig.

² Abgänge, überdachte oder offene Einfahrten in Tiefgaragen, Velounterstände, Unterstände für Einkaufswagen, Rampen, Treppenanlagen, Fluchtwege, technisch bedingte Schächte und dergleichen sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. In den Grünbereichen extensiv gemäss Art. 15 sind nur technisch bedingte Schächte und Fluchtwege zulässig.

Art. 8
Höhen

¹ Es werden folgende Höhenkoten für das Erdgeschoss und die «Oberkante fertig» (Dachkonstruktion inkl. Isolation, Dachhaut und Substrat für die Begrünung) festgelegt:

- a. Baubereich A1-I:
Erdgeschoss: 416.00 m. ü. M. +/- 0.30 m
«Oberkante fertig»: maximal 441.85 m. ü. M.
Baubereich A1-II
Erdgeschoss: 416.00 m. ü. M. +/- 0.30 m
«Oberkante fertig»: maximal 435.0 m. ü. M.
- b. Baubereich A2-I
Erdgeschoss: 416.00 m. ü. M. +/- 0.30 m
«Oberkante fertig»: maximal 441.85 m. ü. M.
Baubereich A2-II
Erdgeschoss: 416.00 m. ü. M. +/- 0.30 m
«Oberkante fertig»: maximal 435.00 m. ü. M.
- c. Baubereich A3-I
Erdgeschoss: 416.00 m. ü. M. +/- 0.30 m
«Oberkante fertig»: maximal 489.40 m. ü. M.
Baubereich A3-II
Erdgeschoss: 416.00 m. ü. M. +/- 0.30 m
«Oberkante fertig»: maximal 439.30 m. ü. M.
- d. Baubereich B1-I
Erdgeschoss: 416.00 m. ü. M. +/- 0.30 m
«Oberkante fertig»: maximal 428.95 m. ü. M.
Baubereich B1-II
Erdgeschoss: 416.00 m. ü. M. +/- 0.30 m
«Oberkante fertig»: maximal 429.65 m. ü. M.
Baubereich B1-III
Erdgeschoss: 416.00 m. ü. M. +/- 0.30 m
«Oberkante fertig»: maximal 433.45 m. ü. M.

Baubereich B1-IV

Erdgeschoss: 416.00 m. ü. M. +/- 0.30 m

«Oberkante fertig»: maximal 423.05 m. ü. M.

e. Baubereich B2

Erdgeschoss: 416.00 m. ü. M. +/- 0.30 m

«Oberkante fertig»: maximal 422.5 m. ü. M.

² Die maximale Höhenkote für die «Oberkante fertig» gemäss Art. 8 Abs. 1 reduziert oder erhöht sich bei einer Veränderung der Erdgeschoss-Kote um das entsprechende Mass (+/- 0.30 m).

³ Ab der «Oberkante fertig» gemäss Abs. 1 sind Absturzsicherungen nach SIA-Norm 358 (bspw. Brüstung oder Dachrand) zulässig. Diese müssen nicht zurückversetzt werden. Für eine erhöhte Sicherheit ist für bspw. einen Handlauf oder ein Staketengeländer eine zusätzliche Erhöhung bis maximal 1.20 m ab «Oberkante fertig» zulässig.

⁴ Zur optimalen Bepflanzung der Dachflächen darf die «Oberkante fertig» gemäss Abs. 1 in einzelnen Bereichen um 30 cm erhöht werden (mehr Substrataufbau).

⁵ Mehrhöhen von maximal 1.5 m für Photovoltaikanlagen sowie maximal 3.5 m für technische Aufbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- a. Photovoltaikanlagen: Mind. 0.5 m vom Dachrand zurückversetzt
- b. Anlagen der Haustechnik, feuerpolizeilich erforderliche Anlagen: Mind. 1.0 m vom Dachrand zurückversetzt und gut in die Dachgestaltung eingefügt

⁶ Es sind keine Attikageschosse zulässig.

Art. 9
Baulinien Rückversatz
Erdgeschoss

¹ Für die Baubereiche A1-II, A2-I, A3-I und B1-I ist das Erdgeschoss entsprechend den Baulinien «Rückversatz Erdgeschoss 1, 2, 3» rückzuversetzen. Bauliche Massnahmen zur Akzentuierung und Adressbildung der Eingänge sowie Stützen sind zulässig.

² Für den Rückversatz der Erdgeschosse gelten folgende lichte Höhen:

- a. Baulinie Rückversatz Erdgeschoss 1: mind. 3.30 m
- b. Baulinie Rückversatz Erdgeschoss 2: mind. 7.20 m
- c. Baulinie Rückversatz Erdgeschoss 3: mind. 3.30 m

Art. 10
Gestaltung Dachflächen

¹ Die Dachflächen der Baubereiche A1-I, A2-I, A3-I, B1-I, B1-III und B2 sind extensiv zu begrünen, auch in den Bereichen von aufgeständerten Photovoltaikanlagen ist eine auf die Leistung der Photovoltaikanlage abgestimmte Begrünung zu realisieren.

² Die Dachflächen der Baubereiche A1-II, A2-II und A3-II dienen dem Aufenthalt aller Nutzerinnen und Nutzer des jeweiligen Gebäudes. Sie dürfen zu maximal je 60 % der Fläche befestigt werden. Die übrigen Flächen sind extensiv zu begrünen.

³ Die Dachfläche des Baubereichs B1-II ist während den Öffnungszeiten als öffentlich zugänglicher, begehbare Dachgarten mit hoher Aufenthaltsqualität und ökologisch wertvoll zu gestalten. Einrichtungen für Gastronomie, Spiel und Sport sowie zur Erholung und dem Aufenthalt wie Pergola, Sonnensegel, Outdoor-Fitnessgeräte, Möblierung und dergleichen sind zulässig. Mindestens 50 % der Dachflächen sind naturnah zu gestalten.

⁴ Die Dachfläche des Baubereichs B1-IV ist als Glaskonstruktion zu gestalten. Aufgrund der Gestaltung als Glasdach kann auf eine extensive Begrünung verzichtet werden.

¹ Es ist eine hochwertige Fassadengestaltung zu realisieren.

² Im Baubereich A3-I sind sofern technisch möglich und technisch sinnvoll Photovoltaikanlagen an der Fassade zu realisieren. Wo dies nicht möglich oder sinnvoll ist, ist anderweitig mit entsprechenden Materialien oder baulichen Massnahmen dafür zu sorgen, dass an der Fassade ein Minimum an Kühlung erreicht werden kann (bspw. mit Begrünung, gesteuertem Beschattungssystem oder strukturellen Beschattungselementen).

³ In allen Baubereichen ist an Fassaden für Einrichtungen von Begrünungen, strukturellen Beschattungselementen, gesteuerten Beschattungssystemen oder Photovoltaikanlagen eine Überschreitung der Baubereiche um das technisch notwendige Mass zulässig. Die zulässige Überschreitung zählt nicht zur maximalen Grundfläche gemäss Art. 6 Abs. 5. Bei Fassadenbegrünungen und/oder strukturellen Beschattungselementen sind die entsprechenden, technisch notwendigen Einrichtungen (Bewässerung, Zugänglichkeit) und Pflegemassnahmen im Baugesuch nachzuweisen. Im Baubereich A2 sind innerhalb der zulässigen Überschreitung punktuelle Vorsprünge in der Fassade möglich, sofern diese nicht ein Fünftel der zugehörigen Fassadenfläche überschreiten.

⁴ Mit dem ersten Baugesuch ist ein Farb- und Materialkonzept einzureichen. Die Farbgebung und Materialisierung der weiteren Hochbauten hat sich im Teilperimeter A am ersten Farb- und Materialkonzept des entsprechenden Teilperimeters zu orientieren.

⁵ Im Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, dass es aufgrund der Materialisierung der Gebäudefassaden zu keiner übermässigen Beeinträchtigung der Vogewelt durch Vogelschlag kommt. Insbesondere im Bereich von Glasfassaden sind Massnahmen vorzusehen, mit denen entsprechende negative Auswirkungen minimiert werden können (vgl. Publikation Vogelfreundliches Bauen mit Glas, KBOB, 2020).

⁶ Es sind Nisthilfen für Gebäudebrüter vorzusehen.

3. GRÜNBEREICHE

¹ Für die Gestaltung und Bepflanzung der Grünbereiche ist das Richtprojekt Umgebung massgebend. Es ist zeitgleich mit den einzelnen Bauetappen umzusetzen. Spätestens zwei Jahre nach Abnahme einer Bauetappe muss die Umsetzung des Richtprojekts Umgebung der jeweiligen Bauetappe abgeschlossen sein.

² Es sind ausreichend zusammenhängende, aufenthaltsfreundlich gestaltete gemeinschaftliche Freiflächen mit entsprechender Möblierung zu realisieren.

³ Bepflanzungen haben standortgerecht sowie ökologisch wertvoll zu erfolgen und es ist für eine entsprechende Pflege zu sorgen. Mit dem jeweiligen Baugesuch ist ein entsprechender Pflegeplan einzureichen.

⁴ Abweichungen vom Richtprojekt Umgebung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind in begründeten Fällen zulässig, sofern die ausgewiesenen Vorteile

Art. 13
Grünbereich
Quartierplatz

nicht geschmälert werden und sofern mindestens eine gleichwertige Gestaltungsqualität erzielt und nachgewiesen wird.

- ¹ Der Grünbereich Quartierplatz dient dem Aufenthalt und ist öffentlich zugänglich zu halten. Auf dem Quartierplatz gilt keine Konsumationspflicht.
- ² Zur Sicherstellung eines ausreichend tiefen Pflanzbereichs ist mindestens 1.5 m Pflanzsubstrat vorzusehen. Der Grünbereich Quartierplatz kann zu diesem Zweck gegenüber der Umgebung erhöht angelegt werden.
- ³ Er ist gesamthaft mit einem schattenspendenden Baumhain zu bepflanzen. Die Bäume haben bei der Pflanzung einen Stammumfang von mindestens 20 cm gemessen ab 1 m ab Boden aufzuweisen.
- ⁴ Er ist sickerfähig zu gestalten.

Art. 14
Grünbereiche
Repräsentation

- ¹ Die Grünbereiche Repräsentation dienen der gestalterischen Repräsentation.
- ² Sie sind als Grünflächen zu gestalten und mit insgesamt mindestens 9 standortgerechten Bäumen zu bepflanzen. Zur Sicherstellung eines ausreichend tiefen Pflanzbereichs ist mindestens 1.0 m Pflanzsubstrat vorzusehen. Die Grünbereiche Repräsentation können zu diesem Zweck gegenüber der Umgebung erhöht angelegt werden.
- ³ Sie sind sickerfähig zu gestalten.

Art. 15
Grünbereiche extensiv

- ¹ Die Grünbereiche extensiv dienen dem ökologischen Ausgleich.
- ² Sie sind als extensive Freiflächen mit hohem ökologischem Wert zu bepflanzen.
- ³ Sie sind mit insgesamt mindestens 24 standortgerechten Bäumen zu bepflanzen. Zur Sicherstellung eines ausreichend tiefen Pflanzbereichs ist mindestens 1.0 m Pflanzsubstrat vorzusehen.

Art. 16
Grünbereiche Retention

- ¹ Die Grünbereiche Retention dienen dem Rückhalt und der Versickerung von Meteorwasser.
- ² Sie sind dem Grünbereich extensiv überlagert und entsprechend zu gestalten.

Art. 17
Aussenbereich Head

Der Aussenbereich Head dient der Realisierung eines repräsentativ gestalteten Aussenbereichs.

4. VERKEHRSERSCHLIESSUNG/PARKIERUNG

Art. 18
Verkehrsbereich
motorisierter
Individualverkehr

- ¹ Der Verkehrsbereich motorisierter Individualverkehr dient der Erschliessung und Parkierung für den motorisierten Verkehr.
- ² Die Abstellplätze sind versickerungsfähig zu gestalten.
- ³ Er ist mit mindestens 20 standortgerechten, grosskronigen, schattenspendenden Bäumen zu bepflanzen. Zur Sicherstellung eines ausreichend tiefen Pflanzbereichs ist mindestens 1.0 m Pflanzsubstrat vorzusehen. Die Bäume haben bei der Pflanzung einen Stammumfang von mindestens 20 cm gemessen ab 1 m ab Boden aufzuweisen.
- ⁴ Zwischen der Verkaufsnutzung und der Bushaltestelle an der Hinterbergstrasse ist eine direkte, sichere und hindernisfreie Verbindung für den Fuss- und Veloverkehr zu gewährleisten und entsprechend zu gestalten.

- ⁵ Die nicht dem Verkehr dienenden Flächen sind unter Einhaltung der VSS-Normen durch räumliche und visuelle Elemente wie Bepflanzungen, Oberflächengestaltungen und dergleichen zu strukturieren und zu gestalten.
- ⁶ Die Bau- und Unterhaltskosten für die Anpassungen am übergeordneten Strassennetz und der Strassenraumgestaltung sind gemäss § 34 Gesetz über Strassen und Wege (GSW) verursachergerecht von der Grundeigentümerschaft zu tragen. Die Einzelheiten sind vor Baufreigabe in einer Vereinbarung zwischen der Grundeigentümerschaft, dem Kanton Zug und der Einwohnergemeinde zu regeln. In der Baubewilligung ist aufzunehmen, dass der Abschluss der Vereinbarung vor Baufreigabe der zuständigen gemeindlichen Dienststelle nachzuweisen ist (vgl. § 46b PBG).

Art. 19
Verkehrsbereiche Fuss-
und Veloverkehr /
Aufenthalt

¹ Die Verkehrsbereiche Fuss- und Veloverkehr / Aufenthalt dienen der Erschliessung und Zufahrt der einzelnen Bauten durch den Fuss- und Veloverkehr sowie dem Aufenthalt. Die Zufahrt zu den Gebäuden für Notfälle und Umzüge ist zu gewährleisten. Die Realisierung von Abstellplätzen für den Zweiradverkehr sowie die Nutzung für die Aussengastronomie ist zulässig.

² Sie sind mit insgesamt mindestens 8 standortgerechten Bäumen zu bepflanzen.

Art. 20
Anlieferung

¹ Die Anlieferung für die Baubereiche A1 bis A3 erfolgt innerhalb des Verkehrsbereichs motorisierter Individualverkehr über die Ein- und Ausfahrt Einstellhalle motorisierter Individualverkehr in den Baubereich unterirdische Bauten.

² Die Anlieferung für den Baubereich B1 erfolgt über die Ein- und Ausfahrt Anlieferung Baubereich B1 und den Verkehrsbereich Anlieferung Baubereich B1 in den Baubereich unterirdische Bauten.

³ Die Anlieferung für den Baubereich B2 erfolgt oberirdisch über den Verkehrsbereich motorisierter Individualverkehr.

Art. 21
Parkierung

¹ Für die Baubereiche A1 bis A3 sind insgesamt maximal 447 Parkfelder für Bewohnerinnen und Bewohner, Besucherinnen und Besucher, Kundinnen und Kunden sowie Angestellte zulässig.

² Für die Baubereiche B1 bis B2 sind insgesamt maximal 327 Parkfelder für Kundinnen und Kunden sowie Angestellte zulässig.

³ Sämtliche Parkfelder für die Baubereiche A1 bis A3 sind unterirdisch anzuordnen. Für die Baubereiche B1 bis B2 dürfen maximal 82 Parkfelder für Kundinnen und Kunden oberirdisch angelegt werden. Sämtliche Parkfelder sind ab der ersten Minute monetär und lenkungswirksam zu bewirtschaften. Davon ausgenommen sind die explizit für die Tankstelle vorgesehenen Parkfelder, für welche statt einer monetären Bewirtschaftung auch eine zeitliche Begrenzung erfolgen kann.

⁴ Oberirdisch sind mindestens 198 Abstellplätze für Velos an den im Situationsplan bezeichneten Stellen oder ebenerdig in Gebäuden bereitzustellen. Die Abstellplätze sind gut zugänglich in der Nähe von Gebäudeeingängen anzuordnen und mit entsprechenden Halterungsvorrichtungen zu versehen. Wo möglich sind diese zu überdachen oder direkt unter dem Vordach zu erstellen. Sollten die Abstellplätze für Velos nicht ausreichen, sind an der im Situationsplan bezeichneten Stelle (Standort mögliche Erweiterung Veloabstellanlage) zusätzliche Abstellplätze zu erstellen.

⁵ Zusätzlich sind unterirdisch mindestens 430 Abstellplätze für Velos zu erstellen. Diese sind über eine Velorampe einfach zugänglich zu machen.

⁶ Unterirdisch sind mindestens 35 Abstellplätze für Motorräder vorzusehen.

⁷ Mit dem Baugesuch ist ein Mobilitätsmanagementkonzept gemäss Parkplatzreglement der Gemeinde Cham vorzulegen.

5. VER- UND ENTSORGUNG

Art. 22
Entwässerung

¹ Alle befestigten Flächen wie Fusswege, Plätze und dergleichen sind, soweit technisch möglich und zweckmässig, mit sickerungsfähigem Belag zu versehen.

² Das verbleibende Meteorwasser soll nach Möglichkeit versickert werden.

Art. 23
Abfälle

¹ Innerhalb des Teilperimeters A erfolgt die Entsorgung über die Unterflur-Containeranlage an der im Situationsplan bezeichneten Stelle.

² Innerhalb des Teilperimeters B erfolgt die Entsorgung unterirdisch über den Baubereich Anlieferung.

6. UMWELT

Art. 24
Energie

¹ Die Wärme- und Kälteversorgung ist vollständig über erneuerbare Energien abzudecken.

² Für die Bauten und Anlagen sind nach Möglichkeit ressourcenschonende ökologische Materialien und Baustoffe, wie mineralische Recyclingbaustoffe, nachwachsende organische Baustoffe und generell schadstoffarme Materialien zu verwenden.

³ Auf den Dächern sind soweit technisch möglich und technisch sinnvoll Photovoltaikanlagen vorzusehen. Davon ausgenommen sind die Dachflächen der Baubereiche A1-II, A2-II, A3-II, B1-II, B1-IV und B2. Für Photovoltaikanlagen an Fassaden gilt Art. 11 Abs. 2 und 3.

⁴ Die Infrastruktur für die Elektromobilität ist konzeptionell zu planen und bedarfsgerecht umzusetzen. Für unterirdische Abstellplätze von Motorfahrzeugen ohne Zugang zu einer Ladestation sind im Teilperimeter A im Minimum Leerrohre oder eine vergleichbare Infrastruktur vorzusehen. Für den unterirdischen Veloabstellraum sind Aufladestationen für Batterien von Elektrovelos vorzusehen.

Art. 25
Umweltrecht,
Gewässerabstand

¹ Die im Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) vom 21. Oktober 2022 aufgeführten, projektintegrierten Massnahmen zum Schutz der Umwelt sind rechtsverbindlich in die Baubewilligung aufzunehmen.

² Massgebend für den einzuhaltenden Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber dem Dorfbach sind die zum Zeitpunkt der Bewilligung des Baugesuchs geltenden Gewässerabstände.

7. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 26
Inkrafttreten,
Etappierung, Änderung

- ¹ Der vorliegende Bebauungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- ² Wenn pro Teilperimeter A oder B innerhalb von zwei Jahren nach Schlussabnahme des letzten Baubereichs kein weiteres Baugesuch eingereicht wird, sind die restlichen Baubereiche als nicht versiegelte Grünflächen für den Aufenthalt zu gestalten. Ausgenommen davon sind Teilflächen, welche zur Sicherstellung der Erschliessung des Selbstabholers/der Selbstabholerin technisch notwendig sind. Die Umgebungsgestaltung ist über den jeweiligen Teilperimeter A oder B fertigzustellen.
- ³ Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Bebauungsplanes.



ORDENTLICHER BEBAUUNGSPLAN HINTERBERGSTRASSE SÜD

1. Dezember 2023, öffentliche Auflage

1:500

Vom Gemeinderat verabschiedet am 20. Dezember 2022

Der Gemeindepräsident: Georges Helfenstein

Der Gemeindevize: Martin Mengis

Von der Baudirektion vorgeprüft am 16. Juni 2023

Der Baudirektor: Florian Weber

1. Öffentliche Auflage vom 12. Januar 2024 bis 12. Februar 2024

Publiziert im Amtsblatt am 11. und 18. Januar 2024 Bescheinigt von der Abteilung Planung und Hochbau

An der Umratbestimmung beschlossen am

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindevize:

2. Öffentliche Auflage vom bis

Publiziert im Amtsblatt Bescheinigt von der Abteilung Planung und Hochbau

Von der Baudirektion des Kantons Zug genehmigt am



Erstellung Bebauungsplan
Burkhalter Derungs AG
Bodenstrasse 21
6003 Luzern
www.burk.ch



SITUATIONSPLAN 1:500

FESTSETZUNGSINHALT

--- Geltungsbereich Bebauungsplan

Baubereiche

- Baubereiche A und B
- Baubereich unterirdische Bauten
- Baubereich Rückversatz Erdgeschoss, Baubereiche 1, 2, 3

Freiraumtypologien

- Zufuhrförmiger Baum (Lage schematisch)
- Grünbereich Quartierplatz
- Ausserbereich Head
- Grünbereich Parkgestaltung
- Grünbereich extensiv
- Grünbereich Patenion

Erschliessung und Parkierung

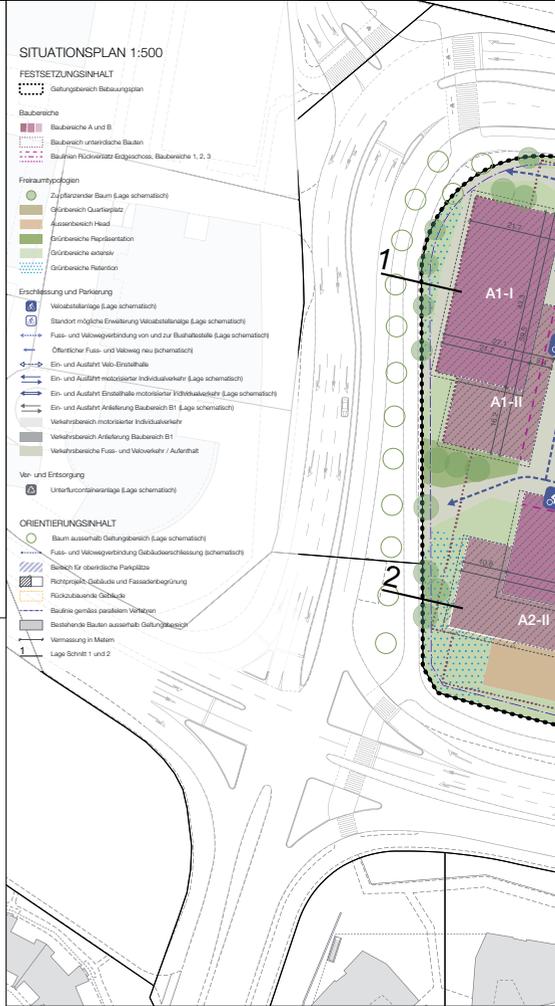
- Verabstalteterie (Lage schematisch)
- Standort mögliche Erweiterung Verabstalteterie (Lage schematisch)
- Fuss- und Velwegverbindung von und zur Bushaltestelle (Lage schematisch)
- Öffentlicher Fuss- und Velweg neu (schematisch)
- Ein- und Ausfahrt Velo-Einstellhalle
- Ein- und Ausfahrt motorisierter Individualverkehr (Lage schematisch)
- Ein- und Ausfahrt (Bauweise) motorisierter Individualverkehr (Lage schematisch)
- Ein- und Ausfahrt Abfertigung Baubereich B1 (Lage schematisch)
- Verkehrsbereich motorisierter Individualverkehr
- Verkehrsbereich Abfertigung Baubereich B1
- Verkehrsbereiche Fuss- und Veloweg / Autarmit

Von und Entsorgung

- Unterföhrungsveranlage (Lage schematisch)

ORIENTIERUNGSINHALT

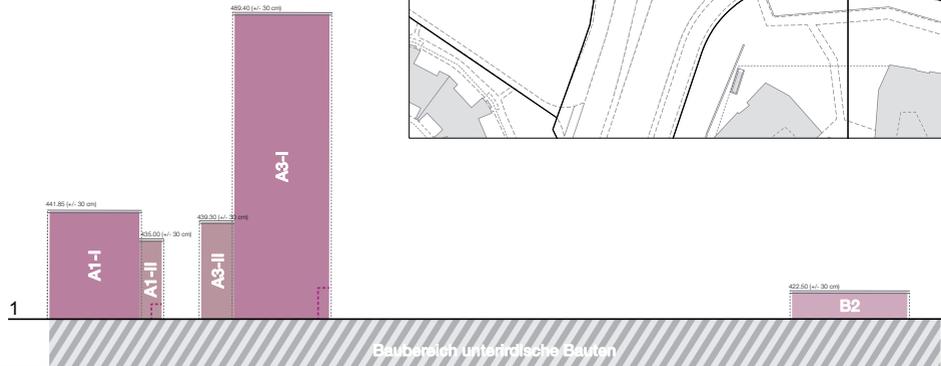
- Baum ausserhalb Geltungsbereich (Lage schematisch)
- Fuss- und Velwegverbindung (Lage schematisch)
- Öffentlicher Fuss- und Velweg
- Pflichtbereich Gelände- und Fassadengestaltung
- Rückversatzende Gebäude
- Baulinie gemäss parzellarem Verbleiben
- Bestehende Bauten ausserhalb Geltungsbereich
- Vermessung in Metern
- Lage Schnitt 1 und 2



SCHEMASCHNITT 1:500

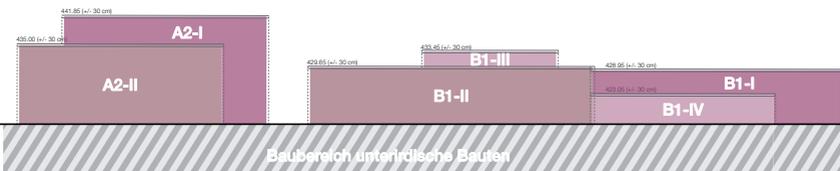
Der Schemaschnitt dient der Orientierung

- Baubereiche A und B
- Höhenlinie "Oberkante fertig" in m. ü. M. (v. 30 cm)
- Emmessensplanum vertikal gem. Art. 9 Abs. 2
- Emmessensplanum horizontal gem. Art. 6 Abs. 5





2



Abstimmungsfrage

Wollen Sie dem ordentlichen Bebauungsplan Hinterbergstrasse Süd zustimmen?

Wer dem ordentlichen Bebauungsplan Hinterbergstrasse Süd zustimmen will, schreibe «JA», wer diesen ablehnen will, schreibe «NEIN».

Abstimmungsempfehlung des Gemeinderates

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten:

JA

zum ordentlichen
Bebauungsplan
Hinterbergstrasse Süd
