

## Ordentlicher Bebauungsplan

**Beschluss und Genehmigung**

### Nr. 16 - Seeblick, 1:500

Vom Gemeinderat verabschiedet am: 28. Januar 2024

Kantonale Vorprüfung am: 6. Dezember 2024

1. Öffentliche Auflage vom 14. Februar 2025 bis 17. März 2025  
 Publiziert im Amtsblatt Nr. 7 vom 13. Februar 2025  
 Nr. 8 vom 20. Februar 2025 Bescheinigt von der Abteilung Planung und Hochbau

Vom Gemeinderat beschlossen am: 8. April 2025

Der Gemeindepräsident: ..... Der Gemeindevizepräsident: .....

2. Öffentliche Auflage vom 11. April 2025 bis 30. April 2025  
 Publiziert im Amtsblatt Nr. 15 vom 10. April 2025 Bescheinigt von der Abteilung Planung und Hochbau

Genehmigt am: .....

### Beschlussinhalt

- Perimeter
- Geltungsbereich
- Baubereiche**
- Baubereich für Hauptgebäude A bis E
- Baubereich für eingeschossige Vorbauten
- Baubereich für Balkone
- Baubereich für Tiefgaragen und Unterniveaubauten
- Erschliessung**
- Erschliessungsflächen
- Oberirdische Parkfelder
- Fussweg
- Veloabstellplätze
- Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage
- Arealzufahrt
- Grundstückszufahrten

- Grün- und Freiflächen**
- Freiflächen (Lage schematisch)
- Spiel- und Begegnungsbereich
- Hochstammabäume (Lage schematisch)
- Ver- und Entsorgung**
- Entsorgungsstelle

### Informationsinhalt

- Schützenswertes Denkmal Villa Seematt
- Bestehende Bauten
- Bestehende Untergeschosse
- Baulinien (rechtskräftig)
- Schnittlage

**Planinformationen**

Datum: 8. April 2025 Auftrag: 315-02.16 Kontrolliert: LS Gezeichnet: LB/KG Grösse: 60/84

Plangrundlage: Digitale Vermessungsdaten, Amt für Grundbuch und Geoinformation Zug, 14.02.2024

Plotfile: P:\315 Cham\02 Überführung Bebauungsplan 16 Seeblick\cham\_Bebauungsplan\_Seeblick\_plotfile.dwg

**R+K** Die Raumplaner

R+K Raump lanung AG Poststrasse 4 8808 Pfäffikon SZ T 055 415 00 15 Im Aueli 3 7304 Mälenfeld GR T 081 302 75 80 Oberalpstrasse 81 6490 Andermatt UR T 041 887 00 27 info@rkplaner.ch www.rkplaner.ch

### Situationsplan



### Bestimmungen

#### A Einleitende Bestimmungen

- Art. 1 Zweck**  
 Der Bebauungsplan Seeblick schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des Areals. Er sichert eine besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume und eine besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild.
- Art. 2 Bestandteile**  
 Der Bebauungsplan Seeblick besteht aus dem Situationsplan, den Schnitten A-A', B-B' und C-C' sowie den Bestimmungen. Der Erläuterungsbericht ist orientierender Bestandteil des Bebauungsplans.
- Art. 3 Geltungsbereich**  
 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Seeblick ist im Situationsplan festgehalten.

#### B Baubereiche, Grundmasse und Gestaltung

- Art. 4 Baubereiche**
- <sup>1</sup>Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der Baubereiche für Hauptgebäude erstellt werden. Lage, maximale Abmessungen und Gebäudeabstände der oberirdischen Hauptgebäude ergeben sich aus den festgelegten Baubereichen.
- <sup>2</sup>Die Baulinien mit RRB vom 14.05.1996 sind Zwangsbaulinien.
- <sup>3</sup>In den Baubereichen für eingeschossige Vorbauten dürfen eingeschossige Bauten erstellt werden. Es sind nur Nebennutzflächen zulässig.
- <sup>4</sup>In den Baubereichen für Balkone dürfen Balkone erstellt werden.
- <sup>5</sup>Tiefgaragen und Unterniveaubauten dürfen nur in innerhalb der Baubereiche für Tiefgaragen und Unterniveaubauten erstellt werden.
- <sup>6</sup>Im Falle einer Unterschutzstellung der Villa Seematt sind Anbauten an die Villa Seematt zugunsten einer qualitativen Weiterentwicklung in Absprache mit dem Amt für Denkmalpflege zulässig. Bei einer Nichtunterschutzstellung sind unwesentliche bauliche Änderungen der Villa Seematt und deren Umgebung in Absprache mit der Gemeinde zulässig, sofern sie die wesentlichen Vorzüge des Bebauungsplans nicht schmälern.

- Art. 5 Grundmasse**
- Für die Baubereiche für Hauptgebäude A, B, C, D und E sind folgende maximalen anzurechnende Geschossflächen, maximalen Vollgeschosszahlen und maximalen Höhenkoten (n ü. M.) für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion im Sinne von § 31 der Verordnung des Planungs- und Baugesetzes (V PBG) einzuhalten:

Baubereich	maximale anzurechnende Geschossfläche	maximale Anzahl Vollgeschosse	maximale Höhenkote für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion
Baubereich A	4'882 m <sup>2</sup>	5 Vollgeschosse	433.80 m ü. M.
Baubereich B	1'107 m <sup>2</sup>	4 Vollgeschosse	433.70 m ü. M.
Baubereich C	2'867 m <sup>2</sup>	4 Vollgeschosse	432.70 m ü. M.
Baubereich D	2'388 m <sup>2</sup>	4 Vollgeschosse	431.20 m ü. M.
Baubereich E	1'912 m <sup>2</sup>	4 Vollgeschosse	429.70 m ü. M.

- Art. 6 Gestaltung**
- Alle Bauten, Anlagen und Freiflächen sind sowohl für sich als auch im städtebaulichen Gesamtzusammenhang besonders gut zu gestalten. Es ist ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten.

#### C Erschliessung

- Art. 7 Arealzufahrt und Erschliessung**
- <sup>1</sup>Die Arealzufahrt durch den motorisierten Individualverkehr darf nur an der bezeichneten Stelle erfolgen. Über die Adelheid-Pag-Strasse kann zu- und weggefahren werden, während über die Zugerstrasse nur weggefahren werden kann.
- <sup>2</sup>Der Anschluss der Grundstücke Nr. 276 und 277 an die Erschliessungsstrasse, über die im Situationsplan bezeichneten Grundstückszufahrten, ist zu gewährleisten.
- <sup>3</sup>Die siedlungsinterne Erschliessung hat gemäss den im Situationsplan bezeichneten Erschliessungsflächen zu erfolgen.
- <sup>4</sup>Im Falle einer Unterschutzstellung der Villa Seematt kann von den Arealzufahrts- und Erschliessungsbestimmungen zugunsten einer qualitativen Weiterentwicklung in Absprache mit dem Amt für Denkmalpflege abgewichen werden. Bei einer Nichtunterschutzstellung kann von den Arealzufahrts- und Erschliessungsbestimmungen in Absprache mit der Gemeinde unwesentlich abgewichen werden.

- Art. 8 Parkierung**
- <sup>1</sup>Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage hat an bezeichneter Lage zu erfolgen.
- <sup>2</sup>Die Parkfelder sind grundsätzlich in der Tiefgarage anzuordnen. Oberirdische Parkfelder dürfen in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen erstellt werden. In der unterirdischen Einstellhalle dürfen maximal 107 Parkfelder und oberirdisch maximal 15 Parkfelder realisiert werden.

- Art. 9 Veloabstellplätze**
- An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind insgesamt mindestens 80 gedeckte Veloabstellplätze zu erstellen.

- Art. 10 Fusswege**
- Die im Situationsplan bezeichneten Fusswege sind siedlungsintern zu sichern.

#### D Grün- und Freiflächen

- Art. 11 Umgebung**
- <sup>1</sup>Für die Bepflanzung sind standortgerechte und einheimische Arten zu verwenden.
- <sup>2</sup>Die Freiflächen sind zu begrünen und dürfen nicht versiegelt oder überbaut werden. Kleinbauten im Sinne von § 18 V PBG sind in den Freiflächen zulässig.
- <sup>3</sup>Die Spiel- und Begegnungsbereiche sind freizuhalten oder der Nutzung entsprechend zu gestalten.
- <sup>4</sup>An schematisch bezeichneter Lage sind Hochstammabäume zu pflanzen und erhalten.
- <sup>5</sup>Im Falle einer Unterschutzstellung der Villa Seematt kann von den Umgebungsbestimmungen zugunsten einer qualitativen Weiterentwicklung in Absprache mit dem Amt für Denkmalpflege abgewichen werden. Bei einer Nichtunterschutzstellung kann von den Umgebungsbestimmungen Absprache mit der Gemeinde unwesentlich abgewichen werden.

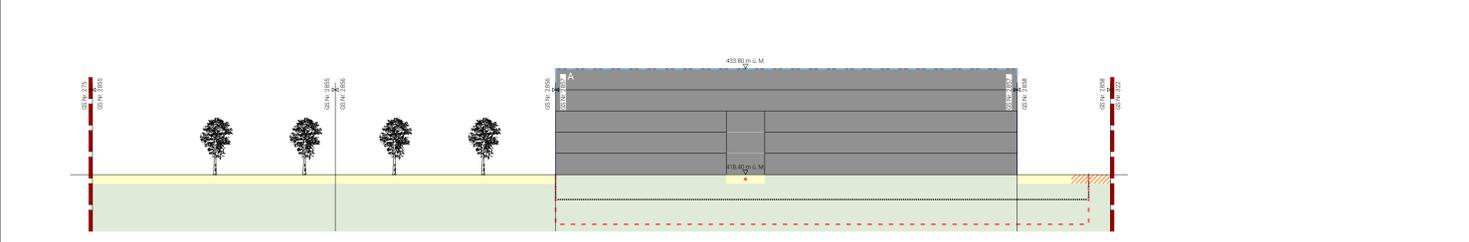
#### E Ver- und Entsorgung

- Art. 12 Entsorgungsstelle**
- An der im Situationsplan bezeichneten Stelle ist eine Entsorgungsstelle einzurichten.

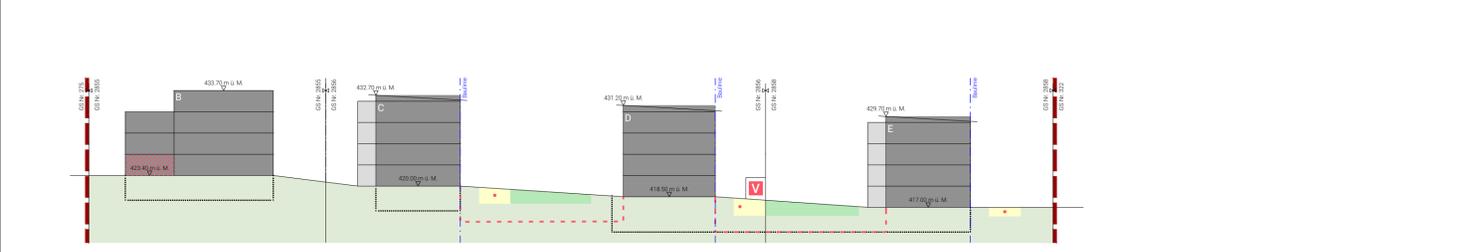
#### F Schlussbestimmungen

- Art. 13 Schlussbestimmungen**
- Sofern dieser Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften der kommunalen Nutzungsplanung und der übergeordneten Gesetzgebung. Der Gemeinderat kann im Sinne von § 57 V PBG Ausnahmen gestatten.

#### Schnitt A-A'



#### Schnitt B-B'



#### Schnitt C-C'

