Kanton Zug

Einwohnergemeinde Cham

Einwohnergemeinde Cham

Ordentlicher Bebauungsplan

Öffentliche Auflage

Nr. 01 - Alpenblick, 1:500

Vom Gemeinderat verabschiedet am: 14. Januar 2025

Kantonale Vorprüfung am: 10. April 2025

1. Öffentliche Auflage vom..... bis .....

Publiziert im Amtsblatt Nr. ..... Bescheinigt von der Abteilung Planung und Hochbau .....

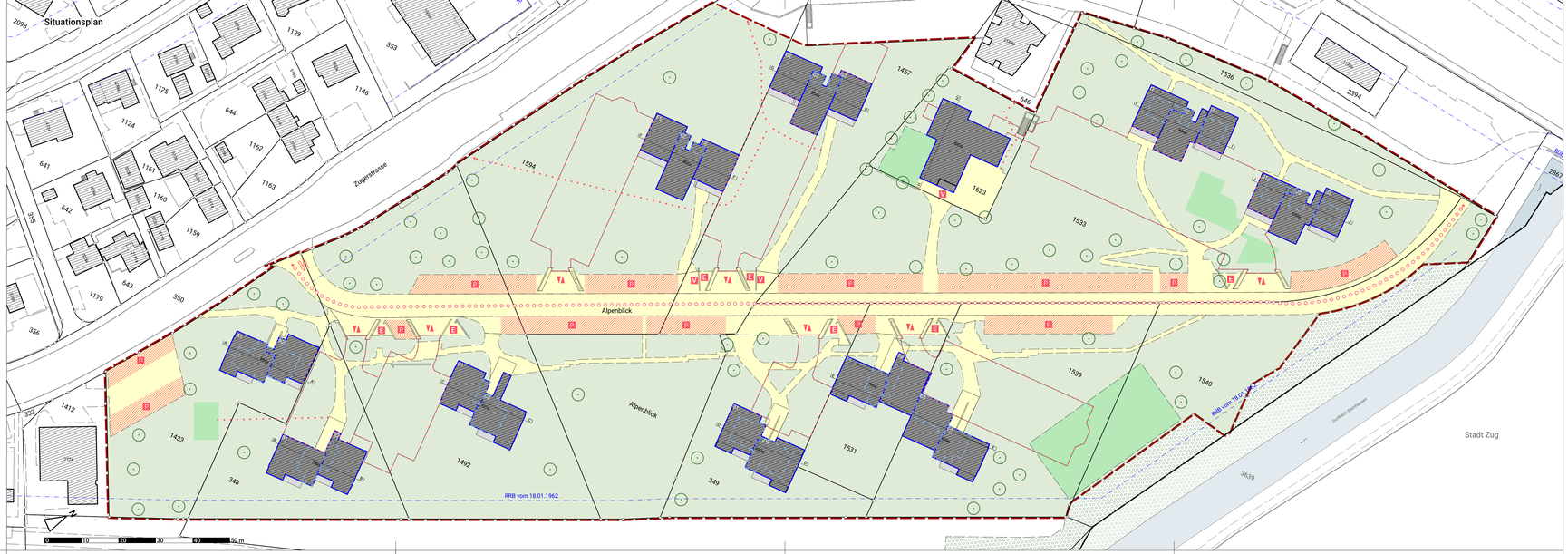
Vom Gemeinderat beschlossen am: .....

Der Gemeindepräsident: ..... Der Gemeindeschreiber: .....

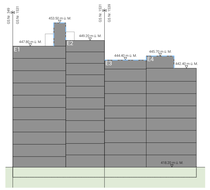
2. Öffentliche Auflage vom..... bis .....

Publiziert im Amtsblatt Nr. ..... Bescheinigt von der Abteilung Planung und Hochbau .....

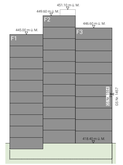
Genehmigt am: .....



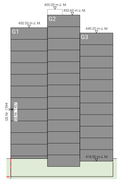
Schnitt E-E'



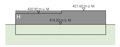
Schnitt F-F'



Schnitt G-G'

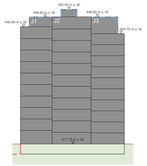


Schnitt H-H'



Schnitt I-I'

Schnitt J-J'



Beschlussinhalt

Perimeter

- Geltungsbereich

Baubereiche

- Baubereiche für Hauptgebäude A bis J
- Baubereiche für Balkone und Wintergärten
- Baubereiche für Tiefgaragen und Unterniveaubauten
- Mantellinien oberstes Geschoss

Erschliessung

- Erschliessungsflächen
- P Oberirdische Parkfelder
- Öffentlicher Fussweg
- Fusswege
- V Veloabstellplätze
- Zu- und Wegfahrten zur Tiefgarage
- Arealzufahrt

Grün- und Freiflächen

- Freiflächen (Lage schematisch)
- Spiel- und Begegnungsbereiche
- Hochstammbäume (Lage schematisch)

Ver- und Entsorgung

- E Entsorgungsstellen

Informationsinhalt

- Bestehende Bauten
- Bestehende Untergeschosse
- Gewässer
- Wald
- Baulinien (rechtskräftig)
- A ..... A' Schnittlage
- Gemeindegrenze

Planinformationen

Datum: 27. Mär. 2025 **Auftrag:** 315-02.01 **Kontrolliert:** LS **Gezeichnet:** LB/KG **Grösse:** 59/126

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

Plotfile: P:\2-Cham\02-Überführung\Bebauungsplan\01-Alpenblick\cham_Bebauungsplan_Alpenblick_plotfile.dwg

R+K Die Raumplaner

R+K Raumplanung AG

Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
T 055 415 00 15

Im Aeuli 3
7304 Maienfeld GR
T 081 302 75 60

Oberalpstrasse 81
6490 Andermatt UR
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch

Bestimmungen

A Einleitende Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Der Bebauungsplan Alpenblick 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 Alpenblick besteht aus dem Situationsplan, den Schnitten A-A' bis J-J', der Schemaskizze für die Glasfaltwände sowie den Bestimmungen. Der Erläuterungsbericht ist orientierender Bestandteil des Bebauungsplans.

Art. 3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Alpenblick ist im Situationsplan festgehalten.

B Baubereiche, Grundmasse und Gestaltung

Art. 4 Baubereiche

[1]Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der Baubereiche für Hauptgebäude erstellt werden. Lage, maximale Abmessungen und Gebäudeabstände der oberirdischen Hauptgebäude ergeben sich aus den festgelegten Baubereichen. Die Mantellinien begrenzen die obersten Geschosse in den Baubereichen für Hauptgebäude.

[2]In den Baubereichen für Balkone und Wintergärten dürfen Balkone und Wintergärten erstellt werden.

[3]Tiefgaragen und Unterniveaubauten dürfen nur in innerhalb der Baubereiche für Tiefgaragen und Unterniveaubauten erstellt werden.

Art. 5 Grundmasse

[1]Für die Baubereiche für Hauptgebäude A bis J sind folgende maximalen anzurechnende Geschossflächen, maximalen Vollgeschosszahlen und maximalen Höhenkoten (in m 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 (Pult für Erweiterung des Bestands und für allfällige Ersatzneubauten)
Baubereich A1	1'849 m²	7 Vollgeschosse	440.60 m ü. M.
Baubereich A2		7 Vollgeschosse	439.30 m ü. M.
Baubereich B1	1'328 m²	5 Vollgeschosse	434.80 m ü. M.
Baubereich B2		5 Vollgeschosse	434.40 m ü. M.
Baubereich C1	3'188 m²	12 Vollgeschosse	454.80 m ü. M.
Baubereich C2		13 Vollgeschosse	457.10 m ü. M.
Baubereich D1	1'552 m²	5 Vollgeschosse	434.60 m ü. M.
Baubereich D2		6 Vollgeschosse	436.40 m ü. M.
Baubereich E1	4'912 m²	10 Vollgeschosse	453.50 m ü. M.
Baubereich E2		11 Vollgeschosse	452.70 m ü. M.
Baubereich E3		8 Vollgeschosse	444.40 m ü. M.
Baubereich E4		8 Vollgeschosse	445.70 m ü. M.
Baubereich F1	3'177 m²	9 Vollgeschosse	445.00 m ü. M.
Baubereich F2		11 Vollgeschosse	451.10 m ü. M.
Baubereich F3		10 Vollgeschosse	446.60 m ü. M.
Baubereich G1	3'685 m²	11 Vollgeschosse	450.50 m ü. M.
Baubereich G2		12 Vollgeschosse	455.00 m ü. M.
Baubereich G3		11 Vollgeschosse	449.20 m ü. M.
Baubereich H	308 m²	1 Vollgeschosse	421.60 m ü. M.
Baubereich I1	3'504 m²	11 Vollgeschosse	451.50 m ü. M.
Baubereich I2		12 Vollgeschosse	454.70 m ü. M.
Baubereich I3		11 Vollgeschosse	451.50 m ü. M.
Baubereich J1	2'932 m²	10 Vollgeschosse	448.80 m ü. M.
Baubereich J2		11 Vollgeschosse	450.60 m ü. M.
Baubereich J3		9 Vollgeschosse	448.80 m ü. M.

[2]Bei einem Ersatzneubau beträgt die maximale Geschosshöhe 3.00 m. Die Gesamthöhe ergibt sich durch die maximale Anzahl Vollgeschosse und die maximale Geschosshöhe.

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.

Art. 7 Wintergärten

Für den nachträglichen Einbau von Glasfaltwänden gelten die nachfolgenden Bestimmungen in Verbindung mit der "Schemaskizze für die Glasfaltwände":

[1]Bestehende Verglasungen (ohne Bewilligung) müssen bei einer Erneuerung den gültigen Vorschriften angepasst werden.

[2]Die Glasfaltwände (Wintergärten) sind nach einem einheitlichen Konzept (Farbe, Sprosseneinteilung, Sprosseneinteilung, Sprossenbreite, Material) auszuführen.

[3]Als Variante können anstelle von Glasfaltwänden auch Glasschiebewände erstellt werden, sofern ebenfalls eine einheitliche Gesamtwirkung erreicht wird.

[4]Die Wintergärten dürfen nicht beheizt werden.

[5]Die Glasfaltwände müssen im ordentlichen Baubewilligungsverfahren bewilligt werden.

[6]Die Balkongeländer müssen zufolge Absturzgefahr bestehen bleiben. Im geöffneten Zustand dürfen die Glasfaltwände nicht über die Fassadenfront hinausragen.

[7]Allfällige bestehende privatrechtliche Vereinbarungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

C Erschliessung

Art. 7 Arealzufahrt und Erschliessung

[1]Die Arealzufahrt durch den motorisierten Individualverkehr darf nur an der bezeichneten Stelle erfolgen.

[2]Die siedlungsinterne Erschliessung hat gemäss den im Situationsplan bezeichneten Erschliessungsflächen zu erfolgen.

Art. 8 Parkierung

[1]Die Zu- und Wegfahrten zu den Tiefgaragen haben an den bezeichneten Lagen zu erfolgen.

[2]Die Parkfelder sind grundsätzlich in den Tiefgaragen anzuordnen. Oberirdische Parkfelder dürfen in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen erstellt werden. In den unterirdischen Einstellhallen dürfen maximal 178 Parkfelder und oberirdisch maximal 129 Parkfelder realisiert werden.

Art. 9 Veloabstellplätze

An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind insgesamt mindestens 20 Veloabstellplätze der gesamthaft gemäss Parkplatzreglement erforderlichen Veloabstellplätze zu erstellen.

Art. 10 Fusswege

Der im Situationsplan bezeichnete «Öffentliche Fussweg» sowie seine Anschlusspunkte an das übergeordnete Netz sind sicherzustellen.

D Grün- und Freiflächen

Art. 11 Umgebung

[1]Für die Bepflanzung sind standortgerechte und einheimische Arten zu verwenden.

[2]Die Freiflächen sind zu begrünen und dürfen nicht versiegelt oder überbaut werden. Kleinbauten im Sinne von § 18 V PBG sind in den Freiflächen zulässig.

[3]Die Spiel- und Begegnungsbereiche sind freizuhalten oder der Nutzung entsprechend zu gestalten.

[4]An schematisch bezeichneter Lage sind Hochstammbäume zu pflanzen und erhalten.

E Ver- und Entsorgung

Art. 12 Entsorgungsstelle

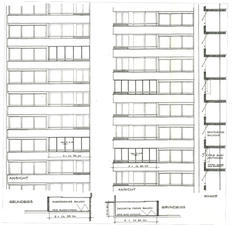
An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind Entsorgungsstellen einzurichten.

F Schlussbestimmungen

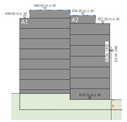
Art. 13 Schlussbestimmungen

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.

Schemaskizze für die Glasfaltwände (ohne Massstab)

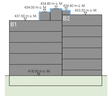


Schnitt A-A'

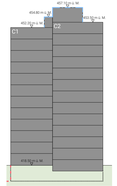
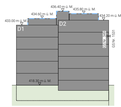


Hinweis Schnitte A-A' bis J-J':
Die maximalen Höhenkoten (in m ü. M.) für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion im Sinne von § 31 der Verordnung des Planungs- und Baugesetzes (V PBG) gelten für Erneuerungen des Bestandes und nicht für allfällige Ersatzneubauten. Für Ersatzneubauten gilt die maximale Anzahl der Vollgeschosse gemäss Art. 5 Abs. 1 der Bestimmungen sowie eine maximale Geschosshöhe von 3.00 m gemäss Art. 5 Abs. 2 der Bestimmungen. Zusätzliche Attikageschosse sind nicht zulässig. Für Ersatzneubauten sind die Mantellinien ebenfalls sinngemäss für das oberstes Geschoss anzuwenden.

Schnitt B-B'



Schnitt C-C'



Schnitt D-D'