



Einwohnergemeinde
Cham

Ordentlicher Bebauungsplan Nr. 01 – Alpenblick

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Öffentliche Auflage

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 80

Oberalpstrasse 81
6490 Andermatt UR
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch



315-02.01
27. Mai 2025

Impressum

Auftrag	Überführung der Bebauungspläne ins neue Recht		
Auftraggeber	Einwohnergemeinde Cham Abteilung Planung und Hochbau Dorfplatz 6 6330 Cham		
Auftragnehmer	R+K Raumplanung AG Poststrasse 4 8808 Pfäffikon SZ T 055 415 00 15	R+K Raumplanung AG Im Aeuli 3 7304 Maienfeld GR T 081 302 75 80	R+K Raumplanung AG Oberalpstrasse 81 6490 Andermatt UR T 041 887 00 27
Bearbeitung	Michael Ruffner, Lino Schumacher, Sebastian Füchslin		
Titelbild	Foto R+K vom 21.02.2024		
Qualitätsmanagement	SQS ISO 9001		

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	4
1.1 Ausgangslage	4
1.2 Aufgabenstellung	6
1.3 Verfahrensablauf	7
2. Wesentliche Grundlagen	10
3. Überführung des Bebauungsplans	13
3.1 Bestandteile des Bebauungsplans	13
3.2 Perimeter	13
3.3 Nutzung	14
3.4 Baubereiche	14
3.5 Erschliessung	15
3.6 Grün- und Freiflächen	16
3.7 Ver- und Entsorgung	16
3.8 Anpassungen gegenüber dem altrechtlichen Bebauungsplan	16
3.9 Abweichungen des Bebauungsplans gegenüber der Einzelbauweise	30
3.10 Wesentliche Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise	31
Anhang	32
Abbildungsverzeichnis	
Abb. 1: Lage Bebauungsplan «Alpenblick».	4
Abb. 2: Lage Bebauungsplan «Alpenblick».	5
Abb. 3: Verfahrensablauf und Zuständigkeit.	8
Abb. 4: Lage Bebauungsplan «Alpenblick».	14
Abb. 5: Skizze Messweise der Gesamthöhe (GH), Dachfläche (DF) und Brüstung (OK Br)	22
Abb. 6: Differenzplan Perimeter Alpenblick.	23
Abb. 7: Differenzplan Baubereiche für Hauptgebäude Alpenblick.	24
Abb. 8: Differenzplan Baubereiche für Tiefgaragen und Unterniveaubauten Alpenblick.	24
Abb. 9: Differenzplan oberirdische Parkfelder Alpenblick.	25
Abb. 10: Differenzplan Spiel- und Begegnungsbereiche Alpenblick.	26
Abb. 11: Differenzplan Hochstammbäume Alpenblick.	27

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Bebauung Alpenblick Die Bebauung Alpenblick ist eine Wohnsiedlung aus den 1960er-Jahren, welche östlich der Zugerstrasse und südlich der Chamerstrasse im Osten der Gemeinde Cham liegt. Die Bebauung Alpenblick liegt südlich der Bebauung Alpenblick II. Die Bebauung besteht aus zehn Hochbauten und Hochhäusern. Gemäss dem eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) sind die Bauten alles Gebäude mit ausschliesslicher Wohnnutzung. Die Ausnahme bildet das Gebäude mit der Assekuranznummer 860a. Bei diesem eingeschossigen Gebäude handelt es sich um das Schulhaus Alpenblick. Alle Mehrfamilienhäuser sowie das Schulhaus der Siedlung sind im Inventar der schützenswerten Denkmäler als schützenswerte Denkmäler erfasst. Die Bebauung ist weitestgehend gemäss dem rechtskräftigen Bebauungsplan realisiert. Unmittelbar nördlich des Bebauungsplanperimeters gilt der Bebauungsplan Alpenblick II.

Die Bebauung wird von der Zugerstrasse über die Alpenblickstrasse erschlossen. Die Anwohnenden parkieren in den Tiefgaragen sowie auf den Aussenparkfeldern. Für Besuchende stehen zudem Aussenparkfelder zur Verfügung.



Abb. 1: Lage Bebauungsplan «Alpenblick». Quelle: Luftbild Kanton Zug, GIS Kanton Zug

Nutzungsplanung Das Areal befindet sich gemäss Zonenplan der Einwohnergemeinde Cham (vom Regierungsrat des Kantons Zug am 20. März 2007 genehmigt) in der Wohnzone 4 (W4). Gemäss § 38 Bauordnung der Einwohnergemeinde Cham (vom Regierungsrat des Kantons Zug am 20. März 2007 genehmigt) gelten in der W4 folgende Grundmasse:

- Maximale Anzahl Vollgeschosse von 4
- Maximale Ausnützungsziffer von 0.65
- Minimaler kleiner Grenzabstand von 6.00 m
- Minimaler grosser Grenzabstand von 10.00 m

Legende

- Archäologische Fundstätten
- Landschaftsschutzzone gemeindlich
- Seeuferschutzzone 1 kantonal
- Überflutungsgebiet
- Arbeitszone A
- Landwirtschaftszone
- Naturschutzzone kantonal
- Wohnzone 2
- Wohnzone 3a
- Wohnzone 4
- Wohn- Arbeitszone 3
- Wald
- Bahnareal
- Verkehrsfläche

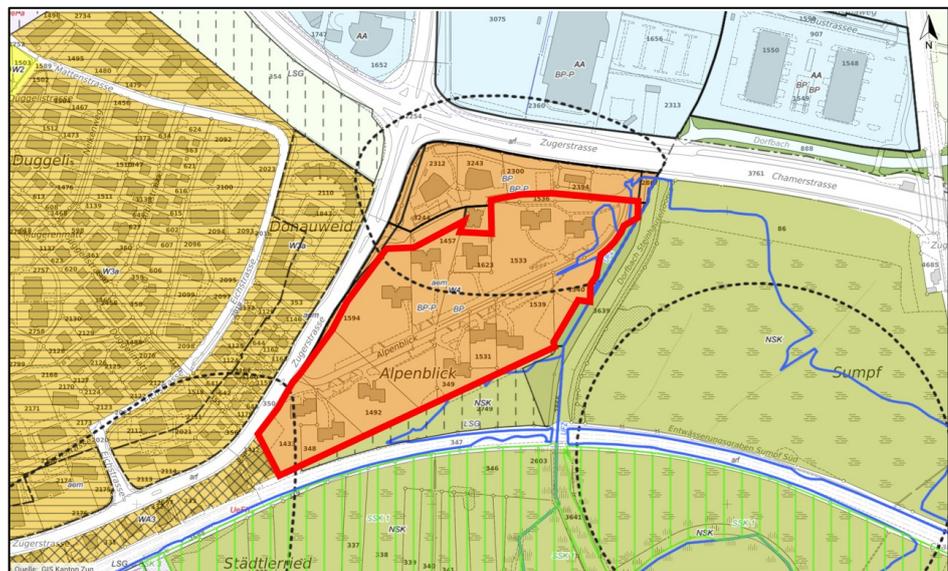


Abb. 2: Lage Bebauungsplan «Alpenblick». Quelle: ÖREB-Kataster, GIS Kanton Zug

altrechtliche
Bebauungsplanung Der Bebauungsplan Alpenblick wurde am 18. Januar 1962 vom Regierungsrat des Kantons Zug genehmigt. Am 19. Mai 1987 wurde eine Bebauungsplanänderung für den nachträglichen Einbau von Glasfaltwänden (Wintergarten) vom Regierungsrat des Kantons Zug genehmigt. Am 24. März 2009 wurde eine Änderung des Perimeters des Bebauungsplans Alpenblick vom Regierungsrat des Kantons Zug genehmigt.

Hochhäuser Gemäss § 10b Abs. 2 PBG sind Hochhäuser dort zulässig, wo die Bauvorschriften, der Zonenplan und ein Bebauungsplan sie vorsehen. Die an der Urnenabstimmung vom 9. Juni 2024 beschlossene Teilrevision der Bauordnung und des Zonenplans «Hochhausgebiete», welche den Bebauungsplanperimeter explizit als «Hochhausgebiet» bezeichnet, wurde am 3. Oktober 2024 vom Regierungsrat genehmigt. Die Teilrevision ist bereits in Rechtskraft erwachsen. Somit sind die Voraussetzungen gemäss § 10b Abs. 2 PBG erfüllt

Revision der Ortsplanung Die Ortsplanung der Einwohnergemeinde Cham befindet sich zurzeit in der Revision. Der gemeindliche Richtplan Verkehr und Strassenräume, die Nutzungsplanung mit dem Zonenplan, der Bauordnung und dem Parkplatzreglement sowie dem eingebetteten Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) sind die Planungsmittel, welche Gegenstand der Ortsplanungsrevision sind. Die Planungsunterlagen wurden am 30. Mai 2023 vom Gemeinderat in die kantonale Vorprüfung verabschiedet. Die öffentliche Auflage fand vom 4. Oktober 2024 bis zum 3. November 2024 statt.

Auf die Überführung des Bebauungsplans hat die Revision der Nutzungsplanung keine Auswirkungen. Ob der Bebauungsplan als einfacher oder ordentlicher Bebauungsplan überführt wird, hängt von den Abweichungen gegenüber der Einzelbauweise gemäss § 32^{bis} PBG ab. Für diese Bewertung gilt die rechtskräftige Bauordnung. Die im Bebauungsplan verwendeten Begriffe und Messweisen für die Festlegung entsprechen jedoch der revidierten Verordnung zum Planungs- und Baugesetz, auf die auch die Revision der Nutzungsplanung abstützt.

1.2 Aufgabenstellung

Revision PBG und V PBG Mit der Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG, BGS 721.11) hat der Kantonsrat insbesondere festgelegt, dass die Gemeinden gemäss § 71 Abs. 1 PBG ihre Vorschriften bei der nächsten Ortsplanungsrevision, spätestens jedoch bis Ende 2025, an das neue PBG sowie an die sich an der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) orientierenden Baubegriffe und Messweisen der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG, BGS 721.111), anzupassen haben.

Überführung altrechtlicher Bebauungspläne Unabhängig davon, ob bestehende Bebauungspläne bereits vollständig umgesetzt sind oder nicht, sind die bisherigen rechtskräftigen Bebauungspläne samt Sonderbauvorschriften gemäss § 71 Abs. 1 PBG an das neue PBG und dessen Verordnung anzugleichen sowie mit einem Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) zu ergänzen.

1.3 Verfahrensablauf

1.3.1 Kategorisierung

Kategorisierung und Verfahrenswahl Die Wahl des Verfahrens und die Zuständigkeiten erfolgen entsprechend der Kategorisierung des Bebauungsplans gemäss PBG und dem Schema «Überführung von bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplänen (BBP) ins neue Recht» gemäss kantonalem Merkblatt¹ (vgl. Anhang A).

Überführung als ordentlicher Bebauungsplan Beim Bebauungsplan «Alpenblick» handelt es sich um einen ordentlichen Bebauungsplan nach § 32^{ter} PBG, weil folgende Voraussetzung für einen einfachen Bebauungsplan gemäss § 32^{bis} PBG nicht gegeben ist:

- Die maximal zulässige Geschosshöhe darf mit einem einfachen Bebauungsplan gegenüber der Einzelbauweise um ein Geschoss erhöht werden. Mit dem Bebauungsplan «Alpenblick» wird die Geschosshöhe jedoch von vier auf 13 Vollgeschosse erhöht.

¹ Baudirektion, Amt für Raum und Verkehr: Merkblatt betreffend Umgang mit Bebauungsplänen und Arealbebauungen nach bisherigem Recht, 2021

Vereinfachtes Verfahren Der altrechtliche Bebauungsplan «Alpenblick» stammt aus dem Jahre 1962 (Änderungen 1987 sowie 2009) und wurde, mit Ausnahme einiger Abweichungen, welche im vorliegenden Bericht beschrieben werden, umgesetzt. Mit der Überführung des Bebauungsplans bleiben die Bebauungstypologie und die wesentlichen Merkmale der Bebauung unverändert. Die Überführung in einen **ordentlichen Bebauungsplan** mit ergänzenden Bestimmungen erfolgt formal und mit inhaltlicher Anpassung (kleine Änderung). Demnach kommt das vereinfachte Verfahren gemäss § 40 Abs. 1 PBG zur Anwendung.

	Aufhebung		Formale Überführung		Inhaltliche Anpassung und formale Überführung			
	Aufhebung BBP	Anpassung Einzelbauweise Aufhebung BBP	einfacher BBP einfaches Verfahren	ordentlicher BBP einfaches Verfahren	einfacher BBP einfaches Verfahren	ordentlicher BBP einfaches Verfahren	ordentlicher BBP ohne KKV ² ordentliches Verfahren	ordentlicher BBP inkl. KKV ordentliches Verfahren
Kategorie	A	B	C	D	E	F	G	H
Gesetzliche Grundlage	§ 39 Abs. 4 PBG	§ 39 Abs. 4 PBG	§ 40 I Bst. b PBG	§ 40 I Bst. a PBG	§ 40 I Bst. b PBG	§ 40 I Bst. a PBG	§ 39 Abs. 4 PBG	§ 39 Abs. 4 PBG
Konkurrenzverfahren	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Ja
Vorentscheid GR	Ja	Ja	Nein	Nein	Nein	Nein	Ja	Ja
Kt. Vorprüfung	Ja	Ja	Nein	Ja	Nein	Ja	Ja	Ja
Öff. Auflage	Ja	Ja	Nein ³	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Mitwirkungsrecht	Einwendung	Einwendung	Einsprache ⁴	Einwendung	Einsprache ⁵	Einwendung	Einwendung	Einwendung
Beschluss	Einwohner-gemeinde / GGR	Einwohner-gemeinde / GGR	Gemeinde-/ Stadtrat ⁶	Gemeinde-/ Stadtrat	Gemeinde-/ Stadtrat ⁶	Gemeinde-/ Stadtrat	Einwohner-gemeinde / GGR	Einwohner-gemeinde / GGR
Kt. Genehmigung	Ja	Ja	Nein	Ja	Nein	Ja	Ja	Ja

Abb. 3: Verfahrensablauf und Zuständigkeit. Quelle: Merkblatt betreffend Umgang mit Bebauungsplänen und Arealbebauungen nach bisherigem Recht, Baudirektion des Kantons Zug

1.3.2 Einfaches Verfahren (§ 39 und 40 PBG)

Konkurrenzverfahren	Auf ein Konkurrenzverfahren wurde verzichtet.
Verzicht auf Vorentscheid Gemeinderat	Der Gemeinderat hat auf einen Vorentscheid gemäss § 4 Abs. 3 V PBG verzichtet.
Kantonale Vorprüfung vorgängiger Bauungspläne	Die zu überführenden Bauungspläne werden nach Paketen gestaffelt zur Vorprüfung eingereicht. Einige Pakete wurden bereits durch den Kanton vorgeprüft. Gemäss ebendiesen Vorprüfungsberichten wurde die vorliegende Berichterstattung gegenüber der kantonalen Genehmigungsbehörde sowie die Dokumentation der wesentlichen Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise ergänzt und präzisiert.
Kantonale Vorprüfung	Am 24.06.2024 hat die Planungskommission beschlossen, dass zu überführende Bauungspläne ohne wesentliche Änderungen direkt durch den Gemeinderat verabschiedet werden können und nicht vorgängig durch die Planungskommission freigegeben werden müssen. Der Gemeinderat hat den Entwurf mit Beschluss vom 14.01.2025 zur Vorprüfung verabschiedet. Die kantonale Vorprüfung durch die Baudirektion gemäss § 39 Abs. 1 PBG datiert auf 10.04.2025. Die Behandlung der Vorprüfung ist in Anhang G ersichtlich.
Öffentliche Auflage	Der Gemeinderat hat den bereinigten Entwurf mit Beschluss vom 27.05.2025 zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet. Der bereinigte Entwurf lag gemäss § 39 Abs. 2 PBG während 30 Tagen vom xx.xx.xxx bis am xx.xx.xxx öffentlich auf. Die Auflage wurde in den Amtsblättern Nr. x vom xx.xx.xxx und Nr. x vom xx.xx.xxx publiziert.
Mitwirkung	Während der Auflagefrist wurden beim Gemeinderat keine schriftlichen Einwendungen gemäss § 39 Abs. 3 PBG erhoben.
Beschluss Gemeinderat	Federführend im Verfahren ist der Gemeinderat. Kleine Änderungen an einem rechtskräftigen Bauungsplan werden gemäss § 40 Abs. 1 Bst. s PBG durch ihn beschlossen. Die Überführung in den ordentlichen Bauungsplan Alpenblick vom Gemeinderat am xx.xx.xxx beschlossen.
Zweite öffentliche Auflage	Der Beschluss des Gemeinderats lag gemäss § 43 VRG während 20 Tagen vom xx.xx.xxx bis am xx.xx.xxx öffentlich auf. Die Auflage wurde in den Amtsblättern Nr. x vom xx.xx.xxx publiziert.
Genehmigung	Die Genehmigung erfolgte am xx.xx.xxxx durch die Baudirektion des Kantons Zug.

2. Wesentliche Grundlagen

Grundlagen Bund	Mit der Überführung des Bebauungsplans bleiben die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG) weiterhin berücksichtigt. Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) sind nicht tangiert. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung. Im Rahmen der formalen Überführung in einen ordentlichen Bebauungsplan im einfachen Verfahren wird der Bevölkerung das geeignete Mitwirkungsrecht (Art. 4 Abs. 2 RPG) in Form der Einwendung gewährt.
Grundlagen Richtplan	Durch die Überführung des Bebauungsplans wird der gesamtheitlichen Sicht des kantonalen Richtplans (Art. 8 RPG) weiterhin Rechnung getragen.
Rechtskräftiger Bebauungsplan	Als Grundlage dient der rechtskräftige Bebauungsplan «Alpenblick», welcher aus folgenden Dokumenten besteht: <ul style="list-style-type: none"> a. Bebauungsplan «Alpenblick», Mst. 1:500 vom Regierungsrat des Kantons Zug am 18. Januar 1962 genehmigt (vgl. Anhang B) b. Änderung Bebauungsplan «Alpenblick», Änderung Fassade Mehrfamilienhäuser: Nachträglicher Einbau von Glasfalzwänden (Wintergärten) vom Regierungsrat des Kantons Zug am 19. Mai 1987 genehmigt (vgl. Anhang C) c. Änderung Bebauungsplan «Alpenblick», Mst. 1:500, Änderung Perimeter Bebauungsplan von der Baudirektion des Kantons Zug am 24. März 2009 genehmigt (vgl. Anhang D) d. Bebauungsplan «Alpenblick II», Mst. 1:500 von der Baudirektion des Kantons Zug am 24. März 2009 genehmigt (vgl. Anhang E)
Weitere Grundlagen	Die weiteren wesentlichen Grundlagen sind: <ul style="list-style-type: none"> a. Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 23. Oktober 2021 b. Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) vom 1. Januar 2024 c. Zonenplan der Einwohnergemeinde Cham (vom Regierungsrat des Kantons Zug am 20. März 2007 genehmigt) d. Bauordnung der Einwohnergemeinde Cham (vom Regierungsrat des Kantons Zug am 20. März 2007 genehmigt) e. Teilrevision Bauordnung und Zonenplan «Hochhausgebiete» (vom Regierungsrat des Kantons Zug am 3. Oktober 2024 genehmigt) f. Baulinienpläne betreffend der Zugerstrasse mit BDB vom 24.03.2009 sowie der Baulinie mit RRB vom 18.01.1962 g. Abklärungen zu den öffentlichen Fuss- und Fahrwegrechten der Einwohnergemeinde Cham vom Oktober 2023 h. Inventar der schützenswerten Denkmäler

i. Regierungsratsbeschluss vom 4. Dezember 2018 zur Unterschutzstellung der Siedlung Alpenblick, Mehrfamilienhäuser und Schulhaus, Cham

Amtliche Vermessung und
Höhenaufnahmen Geometer

Die Baubereiche werden in ihrer Dimensionierung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Sollten die gebauten Gebäude in ihrer Länge, Breite oder Höhe die Baubereiche geringfügig überschreiten, so wird der Bestand als massgebend für die Ausscheidung der neuen Baubereiche erachtet, um Rechtsunsicherheiten nach der Überführung der Bebauungspläne zu vermeiden. Die Gebäudelängen und -breiten der gebauten Gebäude ergeben sich aus der amtlichen Vermessung. Die Gebäudehöhen ergeben sich aus den Höhenaufnahmen der Geozug Ingenieure AG (vgl. Anhang F).

Unterschutzstellung der
Siedlung Alpenblick

Mit Regierungsratsbeschluss vom 4. Dezember 2018 wurden die Mehrfamilienhäuser und das Schulhaus der Siedlung Alpenblick als Baudenkmäler von regionaler Bedeutung unter kantonalen Schutz gestellt.

Der Schutzzumfang betraf den Standort der Gebäude, die historische Baustruktur sowie ihre äussere Erscheinung inklusive der verwendeten Materialien und der Farbgebung. Im Innern betraf der Schutzzumfang neben der tragenden Grundstruktur bei den Wohnblöcken auch die Treppenhäuser mit geschliffenen Betonplatten und Sichtbacksteinwänden, beim Schulhaus zusätzlich die noch erhaltenen originalen Ausstattungselemente und Oberflächen wie die geschliffenen Betonplatten im Eingangsbereich, die Sichtbacksteinwände, die Tragkonstruktion inklusive den Unterzügen aus Sichtbeton sowie die Fensterbänke. Die Freiraumgestaltung sollte als Bestandteil des Gesamtensembles in ihren charakteristischen Eigenschaften und einheitlichen Gestaltungsprinzipien (Materialien und zeittypische Einzelelemente) im Sinne der Erwägungen zu erhalten bleiben.

Gegen die Unterschutzstellung wurde Beschwerde eingereicht.

Mit Beschluss vom 30. November 2021 hob der Regierungsrat seinen Beschluss vom 4. Dezember 2018 über die Unterschutzstellung der Siedlung Alpenblick in Cham auf und ersetzte ihn mit dem Beschluss vom 30. November 2021, welcher die Mehrfamilienhäuser und das Schulhaus der Siedlung Alpenblick, Cham, als Baudenkmäler von regionaler Bedeutung [erneut] unter Schutz stellte. Der Schutzzumfang betreffe im Sinne der Erwägungen [weiterhin] den Standort der Gebäude, die historische Baustruktur sowie ihre äussere Erscheinung inklusive der verwendeten Materialien und der Farbgebung. Im Innern betreffe der Schutzzumfang neben der tragenden Grundstruktur bei den Wohnblöcken auch die Treppenhäuser mit geschliffenen Betonplatten und Sichtbacksteinwänden, beim Schulhaus zusätzlich die noch erhaltenen originalen

Ausstattungs-elemente und Oberflächen wie die geschliffenen Betonplatten im Eingangsbereich, die Sichtbacksteinwände, die Tragkonstruktion inklusive der Unterzüge aus Sichtbeton sowie die Fensterbänke. Die Freiraumgestaltung sei als Bestandteil des Gesamtensembles in ihren charakteristischen Eigenschaften und einheitlichen Gestaltungsprinzipien (Materialien und zeittypische Einzelelemente) im Sinne der Erwägungen zu erhalten.

Eine erneute Beschwerde war für den inhaltlich unveränderten Beschluss nicht nötig. Somit gilt die Beschwerde ebenfalls für den Beschluss vom 30. November 2021.

Das Verwaltungsgericht hat mit Urteil vom 3. März 2025 entschieden, dass die Beschwerden gegen den Regierungsratsbeschluss vom 30. November 2021 insoweit teilweise gutgeheissen wird und der vorinstanzliche Beschluss vom 30. November 2021 teilweise aufgehoben und der Schutzzumfang wie folgt neu festgelegt wird:

Der Schutzzumfang betrifft den Standort der Gebäude, die historische Baustruktur sowie ihre äussere Erscheinung inklusive der verwendeten Materialien und der Farbgebung. Im Innern des Schulhauses Assek.-Nr. 860a, GS Nr. 1623, betrifft der Schutzzumfang die noch erhaltenen originalen Ausstattungselemente und Oberflächen wie die geschliffenen Betonplatten im Eingangsbereich, die Sichtbacksteinwände, die Tragkonstruktion inklusive der Unterzüge aus Sichtbeton sowie die Fensterbänke. Die Freiraumgestaltung ist als Bestandteil des Gesamtensembles in den charakteristischen Eigenschaften und einheitlichen Gestaltungsprinzipien (Materialien und zeittypische Einzelelemente) zu erhalten.

Die Festlegung des Schutzzumfangs beeinflusst die Überführung des Bebauungsplans nicht, da im Rahmen der Überführung ohnehin der Bestand festgesetzt wird. Sollte der vorliegende Bebauungsplan zu einem späteren Zeitpunkt überarbeitet werden, ist der Schutzzumfang zu berücksichtigen.

3. Überführung des Bebauungsplans

3.1 Bestandteile des Bebauungsplans

- Bestandteile Der ordentliche Bebauungsplan Nr. 01 – Alpenblick ersetzt den bisherigen Bebauungsplan «Alpenblick» und besteht aus den folgenden Dokumenten:
- a. Ordentlicher Bebauungsplan «Nr. 01 – Alpenblick», Situationsplan im Mst. 1:500 mit Bestimmungen vom 27. Mai 2025 (verbindlich)
 - b. Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV vom 27. Mai 2025 (orientierend)

3.2 Perimeter

Im überführten Bebauungsplan wird der Geltungsbereich festgesetzt. Gemäss § 32 PBG bestimmen Bebauungspläne die Bauweise über eine funktional zusammenhängende Landfläche innerhalb der Bauzone. Mit der rechtskräftigen Änderung des Bebauungsplans «Alpenblick», Änderung Perimeter Bebauungsplan (von der Baudirektion des Kantons Zug am 24. März 2009 genehmigt, vgl. Anhang D) wurde ein Teil des Perimeters des altrechtlichen Bebauungsplans «Alpenblick» (vom Regierungsrat des Kantons Zug am 18. Januar 1962 genehmigt, vgl. Anhang B) aufgehoben. Gleichzeitig wurde der Bebauungsplan «Alpenblick II» von der Baudirektion des Kantons Zug am 24. März 2009 genehmigt (vgl. Anhang E). Im Rahmen der Überführung des Bebauungsplans werden die sich nicht in einer Bauzone befindenden Teile aus dem Bebauungsplan entlassen, damit der Geltungsbereich den Bestimmungen gemäss § 32 PBG entspricht. Dies betrifft die sich im Wald befindlichen Teile des Perimeters des rechtskräftigen Bebauungsplans. Zudem werden die sich auf der Kantonsstrasse befindlichen Bereiche des rechtskräftigen Bebauungsplans im Rahmen der Überführung aus dem Bebauungsplan entlassen. Diese Teile sind ohnehin nicht in der anzurechnenden Landfläche enthalten. Der Bebauungsplan Nr. 01 – Alpenblick umfasst somit die Grundstücke Nr. 348, 349, 1433, 1492, 1531, 1533, 1536 und 1623 sowie Teile der Grundstücke Nr. 350, 1457, 1539, 1540 und 1594. Der Geltungsbereich ist 34'723 m² gross liegt in der Wohnzone 4 (W4). Die anzurechnende Landfläche beträgt 34'723 m².

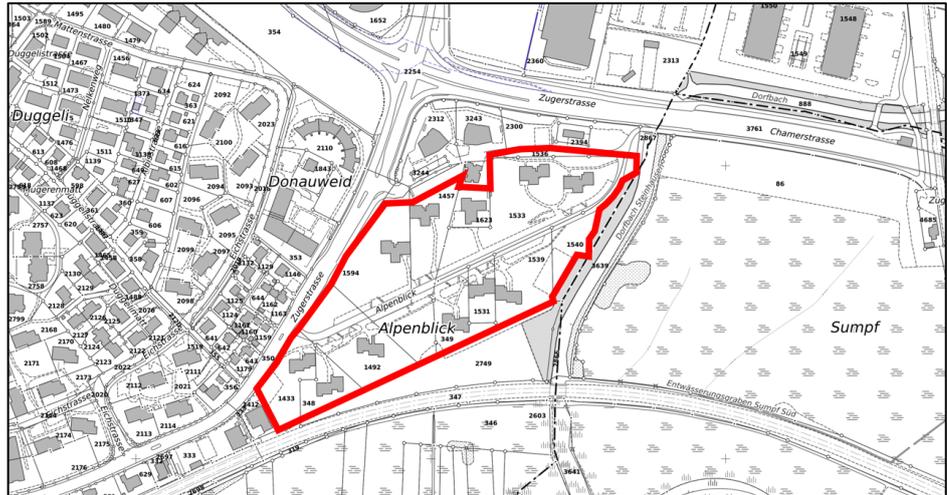


Abb. 4: Lage Bebauungsplan «Alpenblick». Quelle: Grundbuchplan, GIS Kanton Zug

3.3 Nutzung

Allgemein Die Nutzungen sämtlicher Baubereiche werden durch die Zonenvorschriften bestimmt.

3.4 Baubereiche

Allgemein Die Abmessungen der Baubereiche, deren Höhenbegrenzungen durch die maximale Höhenkote für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion, Dachformen und maximal zulässigen anzurechnenden Geschossflächen setzen den gebauten Bestand in den jetzigen Dimensionen fest. Wo der rechtskräftige Bebauungsplan mehr zulässt, als realisiert wurde, wurden die Abmessungen des rechtskräftigen Bebauungsplans übernommen, um die bisherigen Bau- und Nutzungsmöglichkeiten gemäss § 71 PBG nicht zu vermindern. Zukünftige Um- oder Ersatzneubauten sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig. Zusätzliche Attikageschosse sind nicht zulässig. Bauliche Änderungen müssen sich in die Siedlung einordnen. Für Ersatzneubauten beträgt die maximale Geschosshöhe 3.00 m und die maximale Höhenkote für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion darf bei Neubauten überschritten werden.

Baubereiche für Hauptgebäude A bis J Der Bebauungsplan Nr. 01 – Alpenblick umfasst zehn Baubereiche für Hauptgebäude. Im Baubereich für das Hauptgebäude A dürfen bis zu sieben Vollgeschosse realisiert werden. Im Baubereich für das Hauptgebäude B dürfen bis zu fünf Vollgeschosse realisiert werden. In den Baubereichen für die Hauptgebäude C, G und I dürfen bis zu 13 Vollgeschosse realisiert werden. Im Baubereich für das Hauptgebäude D dürfen bis zu sechs Vollgeschosse realisiert werden. In den Baubereichen für die Hauptgebäude E, F und J dürfen bis zu elf Vollgeschosse realisiert werden. Im Baubereich für das Hauptgebäude H darf maximal ein Vollgeschoss realisiert werden. Die Gesamthöhen der Bauten sind durch die festgelegte maximale Höhenkote (in m ü. M.) für den höchsten

Punkt der Dachkonstruktion im Sinne von § 31 V PBG begrenzt. In den Baubereichen für Hauptgebäude A, B, C, D, E, F, G, I und J werden zudem jeweils das oberste Geschoss durch die Mantellinie oberstes Geschoss begrenzt. In diesen Baubereichen darf das oberste Geschoss diese Mantellinie nicht überragen. Unterirdische Bauten sind in den Baubereichen für Hauptgebäude zulässig. Für Ersatzneubauten sind die Mantellinien ebenfalls sinngemäss für das oberste Geschoss anzuwenden.

Baubereiche für Balkone und Wintergärten

Die Baubereiche für Balkone und Wintergärten sichern die Balkone sowie den nachträglichen Einbau von Glasfaltwänden. Zulässig sind unbeheizte Wintergärten in einheitlicher Gestaltung.

Baubereich für Tiefgaragen und Unterniveaubauten

Tiefgaragen und Unterniveaubauten dürfen nur innerhalb der Baubereiche für Tiefgaragen und Unterniveaubauten erstellt werden.

3.5 Erschliessung

Allgemein

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr, den Veloverkehr und die zu Fuss Gehenden erfolgt im Südwesten des Perimeters von der Zugerstrasse über die Erschliessungsstrasse Alpenblick. Die Arealzufahrt ist im Situationsplan festgelegt.

Für den Veloverkehr und die zu Fuss Gehenden ist die Überbauung auch über einen weiteren Fuss- und Veloweg, welcher die Überbauung über die Zugerstrasse im Nordosten her erschliesst, erreichbar. Für die zu Fuss Gehenden gibt es noch drei weitere Durchgänge zum Trottoir entlang der Zugerstrasse.

Parkierung

Die Anwohnenden parkieren in den Tiefgaragen sowie den Aussenparkfeldern. Für Besuchende stehen Aussenparkfelder zur Verfügung. Die Parkfelder sind grundsätzlich in der Tiefgarage anzuordnen. Aussenparkfelder dürfen in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen erstellt werden. In der unterirdischen Einstellhalle dürfen maximal 178 Parkfelder und oberirdisch maximal 129 Parkfelder realisiert werden.

Veloabstellplätze

An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind mindestens 20 Veloabstellplätze zu erstellen respektive zu erhalten.

Öffentliche Fusswege

Gemäss Abklärungen zu den öffentlichen Fuss- und Fahrwegrechten der Einwohnergemeinde Cham besteht ein öffentliches Fusswegrecht auf dem bezeichneten Wegverlauf.

3.6 Grün- und Freiflächen

Allgemein	Die bestehende Umgebung um die Baubereiche soll erhalten bleiben.
Bepflanzung	Für die Bepflanzung sind standortgerechte und einheimische Arten zu verwenden.
Freiflächen	Die Freiflächen sind zu begrünen und dürfen nicht versiegelt oder überbaut werden. Kleinbauten im Sinne von § 18 V PBG sind in den Freiflächen zulässig.
Spiel- und Begegnungsbereiche	Die Spiel- und Begegnungsbereiche sind freizuhalten oder der Nutzung entsprechen zu gestalten. Die zu sichernden Spiel- und Begegnungsbereiche sind insgesamt 1'100 m ² gross und beträgt somit rund 4 % der maximal zulässigen anzurechnenden Geschossfläche. Die Spiel- und Begegnungsbereiche umfassen verschiedene Spielplätze sowie einen Tennisplatz. Die Erschliessungs- und Freiflächen um die Spiel- und Begegnungsbereiche sowie die Vorplätze der zwei Hauptgebäude können teilweise ebenfalls als Spiel- und Begegnungsbereiche genutzt werden.
Hochstammbäume	Die Hochstammbäume sind an den im Situationsplan schematisch bezeichneten Lagen zu pflanzen und zu erhalten.
Grünflächenziffer	Die bestehende Grünflächenziffer gemäss § 38 V PBG beträgt rund 69 %. Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und nicht als Abstellfläche dienen.

3.7 Ver- und Entsorgung

Entsorgungsstelle	An den bezeichneten Standorten befinden sich zu erhaltende Containerstellplätze und Grünabfallcontainer.
-------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------

3.8 Anpassungen gegenüber dem altrechtlichen Bebauungsplan

Genauigkeit	Die für die Überführung vorhandenen Plangrundlagen weisen aufgrund des Alters (Plan von 1962 mit Änderungen 1987 +2009) eine, gegenüber heutigen Standards, tiefere Genauigkeit auf. Geringfügige Abweichungen und Toleranzen sind daher bei der Überführung resp. Digitalisierung nicht vermeidbar.
-------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Soweit geringfügige Abweichungen respektive Überschreitungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan bestehen, welche als kleine Änderungen im Sinne von § 40 PBG beurteilt werden können, wird bei der Überführung der

heute gebaute Bestand als massgebend betrachtet und der Bebauungsplan entsprechend präzisiert.

Nachfolgende Abweichungen zwischen dem altrechtlichen Bebauungsplan und dem Bestand wurden festgestellt:

3.8.1 Maximal zulässige Gesamthöhen

Anpassung im Rahmen
der Überführung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan werden keine maximalen zulässigen Gesamthöhen festgelegt. Im Rahmen der Überführung des Bebauungsplans werden die maximalen Höhenkoten der Bestandesbauten mit Hilfe der Höhenaufnahmen der Geozug Ingenieure AG (vgl. Anhang F) ermittelt. Es wurden die Oberkanten des Erdgeschossbodens (EG) und bei Flachdächern die Oberkanten der Brüstung (OK Br) ermittelt. Die ermittelten Oberkanten der Brüstungen (OK Br) werden als neue maximale Höhenkote (in m ü. M.) für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion, im Sinne der Gesamthöhe (GH) gemäss § 31 V PBG, festgelegt. Da der Referenzpunkt für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion gemäss Kommentar zum V PBG beim höchsten Punkt der Tragkonstruktion ohne die allenfalls darauf aufgebraachte Isolation und ohne die Dachhaut liegt, wird so eine natürliche Reserve für zukünftige Sanierungen geschaffen. Die Festlegungen der maximal zulässigen Höhenkoten (in m ü. M.) für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion gelten für Erneuerung des Bestands und nicht für allfällige Ersatzneubauten. Für Ersatzneubauten gilt die maximale Anzahl Vollgeschosse gemäss Art. 5 Abs. 1 der Bestimmungen sowie eine maximale Geschosshöhe von 3.00 m gemäss Art. 5 Abs. 2 der Bestimmungen. So können zeitgemässe Raumhöhen sichergestellt werden. Zusätzliche Attikageschosse sind nicht zulässig. Für Ersatzneubauten sind die Mantellinien ebenfalls sinngemäss für das oberstes Geschoss anzuwenden. Durch Ersatzneubauten können somit höhere Gebäude erstellt werden. Für den Baubereich C2 könnte somit eine Gesamthöhe von bis zu 39.00 m erstellt werden.

Die maximal zulässigen Höhenkoten (in m ü. M.) für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion im Sinne von § 31 V PBG werden wie folgt festgelegt:

Baubereich für Hauptgebäude A1	
Höhenkote des rechtskräftigen Bebauungsplans	keine Festlegung
Gemessene Oberkante der Brüstung	440.56 m ü. M.
Die Höhenkote wird auf den gemessenen Bestand angepasst und auf 440.60 m ü. M. aufgerundet.	

Baubereich für Hauptgebäude A2	
Höhenkote des rechtskräftigen Bebauungsplans	keine Festlegung
Gemessene Oberkante der Brüstung	439.22 m ü. M.
Die Höhenkote wird auf den gemessenen Bestand angepasst und auf 439.30 m ü. M. aufgerundet.	

Baubereich für Hauptgebäude B1	
Höhenkote des rechtskräftigen Bebauungsplans	keine Festlegung
Gemessene Oberkante der Brüstung	434.76 m ü. M.
Die Höhenkote wird auf den gemessenen Bestand angepasst und auf 434.80 m ü. M. aufgerundet.	

Baubereich für Hauptgebäude B2	
Höhenkote des rechtskräftigen Bebauungsplans	keine Festlegung
Gemessene Oberkante der Brüstung	434.37 m ü. M.
Die Höhenkote wird auf den gemessenen Bestand angepasst und auf 434.40 m ü. M. aufgerundet.	

Baubereich für Hauptgebäude C1	
Höhenkote des rechtskräftigen Bebauungsplans	keine Festlegung
Gemessene Oberkante der Brüstung	454.72 m ü. M.
Die Höhenkote wird auf den gemessenen Bestand angepasst und auf 454.80 m ü. M. aufgerundet.	

Baubereich für Hauptgebäude C2	
Höhenkote des rechtskräftigen Bebauungsplans	keine Festlegung
Gemessene Oberkante der Brüstung	457.01 m ü. M.
Die Höhenkote wird auf den gemessenen Bestand angepasst und auf 457.10 m ü. M. aufgerundet.	

Baubereich für Hauptgebäude D1	
Höhenkote des rechtskräftigen Bebauungsplans	keine Festlegung
Gemessene Oberkante der Brüstung	434.59 m ü. M.
Die Höhenkote wird auf den gemessenen Bestand angepasst und auf 434.60 m ü. M. aufgerundet.	

Baubereich für Hauptgebäude D2	
Höhenkote des rechtskräftigen Bebauungsplans	keine Festlegung
Gemessene Oberkante der Brüstung	436.38 m ü. M.
Die Höhenkote wird auf den gemessenen Bestand angepasst und auf 436.40 m ü. M. aufgerundet.	

Baubereich für Hauptgebäude E1	
Höhenkote des rechtskräftigen Bebauungsplans	keine Festlegung
Gemessene Oberkante der Brüstung	453.50 m ü. M.
Die Höhenkote wird auf den gemessenen Bestand von 453.50 m ü. M. angepasst.	

Baubereich für Hauptgebäude E2	
Höhenkote des rechtskräftigen Bebauungsplans	keine Festlegung
Gemessene Oberkante der Brüstung	452.65 m ü. M.
Die Höhenkote wird auf den gemessenen Bestand angepasst und auf 452.70 m ü. M. aufgerundet.	

Baubereich für Hauptgebäude E3	
Höhenkote des rechtskräftigen Bebauungsplans	keine Festlegung
Gemessene Oberkante der Brüstung	444.39 m ü. M.
Die Höhenkote wird auf den gemessenen Bestand angepasst und auf 444.40 m ü. M. aufgerundet.	

Baubereich für Hauptgebäude E4	
Höhenkote des rechtskräftigen Bebauungsplans	keine Festlegung
Gemessene Oberkante der Brüstung	445.67 m ü. M.
Die Höhenkote wird auf den gemessenen Bestand angepasst und auf 445.70 m ü. M. aufgerundet.	

Baubereich für Hauptgebäude F1	
Höhenkote des rechtskräftigen Bebauungsplans	keine Festlegung
Gemessene Oberkante der Brüstung	444.92 m ü. M.
Die Höhenkote wird auf den gemessenen Bestand angepasst und auf 445.00 m ü. M. aufgerundet.	

Baubereich für Hauptgebäude F2	
Höhenkote des rechtskräftigen Bebauungsplans	keine Festlegung
Gemessene Oberkante der Brüstung	451.06 m ü. M.
Die Höhenkote wird auf den gemessenen Bestand angepasst und auf 451.10 m ü. M. aufgerundet.	

Baubereich für Hauptgebäude F3	
Höhenkote des rechtskräftigen Bebauungsplans	keine Festlegung
Gemessene Oberkante der Brüstung	446.55 m ü. M.
Die Höhenkote wird auf den gemessenen Bestand angepasst und auf 446.60 m ü. M. aufgerundet.	

Baubereich für Hauptgebäude G1	
Höhenkote des rechtskräftigen Bebauungsplans	keine Festlegung
Gemessene Oberkante der Brüstung	450.50 m ü. M.
Die Höhenkote wird auf den gemessenen Bestand von 450.50 m ü. M. angepasst.	

Baubereich für Hauptgebäude G2	
Höhenkote des rechtskräftigen Bebauungsplans	keine Festlegung
Gemessene Oberkante der Brüstung	454.97 m ü. M.
Die Höhenkote wird auf den gemessenen Bestand angepasst und auf 455.00 m ü. M. aufgerundet.	

Baubereich für Hauptgebäude G3	
Höhenkote des rechtskräftigen Bebauungsplans	keine Festlegung
Gemessene Oberkante der Brüstung	449.19 m ü. M.
Die Höhenkote wird auf den gemessenen Bestand angepasst und auf 449.20 m ü. M. aufgerundet.	

Baubereich für Hauptgebäude H	
Höhenkote des rechtskräftigen Bebauungsplans	keine Festlegung
Gemessene Oberkante der Brüstung	421.51 m ü. M.
Die Höhenkote wird auf den gemessenen Bestand angepasst und auf 421.60 m ü. M. aufgerundet.	

Baubereich für Hauptgebäude I1	
Höhenkote des rechtskräftigen Bebauungsplans	keine Festlegung
Gemessene Oberkante der Brüstung	451.49 m ü. M.
Die Höhenkote wird auf den gemessenen Bestand angepasst und auf 451.50 m ü. M. aufgerundet.	

Baubereich für Hauptgebäude I2	
Höhenkote des rechtskräftigen Bebauungsplans	keine Festlegung
Gemessene Oberkante der Brüstung	451.49 m ü. M.
Die Höhenkote wird auf den gemessenen Bestand angepasst und um eine zusätzliche Geschosshöhe von 3.20 m gemäss § 33 V PBG für die begehbare technische Dachaufbaute ergänzt und auf 454.70 m ü. M. aufgerundet, um die bisherigen Bau- und Nutzungsmöglichkeiten gemäss § 71 PBG nicht zu vermindern.	

Baubereich für Hauptgebäude I3	
Höhenkote des rechtskräftigen Bebauungsplans	keine Festlegung
Gemessene Oberkante der Brüstung	451.49 m ü. M.
Die Höhenkote wird auf den gemessenen Bestand angepasst und auf 451.50 m ü. M. aufgerundet.	

Baubereich für Hauptgebäude J1	
Höhenkote des rechtskräftigen Bebauungsplans	keine Festlegung
Gemessene Oberkante der Brüstung	448.72 m ü. M.
Die Höhenkote wird auf den gemessenen Bestand angepasst und auf 448.80 m ü. M. aufgerundet.	

Baubereich für Hauptgebäude J2	
Höhenkote des rechtskräftigen Bebauungsplans	keine Festlegung
Gemessene Oberkante der Brüstung	450.56 m ü. M.
Die Höhenkote wird auf den gemessenen Bestand angepasst und auf 450.60 m ü. M. aufgerundet.	

Baubereich für Hauptgebäude J3	
Höhenkote des rechtskräftigen Bebauungsplans	keine Festlegung
Gemessene Oberkante der Brüstung	448.72 m ü. M.
Die Höhenkote wird auf den gemessenen Bestand angepasst und auf 448.80 m ü. M. aufgerundet.	

Die Messweisen der Gesamthöhen, Dachflächen und Brüstungen werden im § 31 V PBG geregelt.

§ 31 V PBG (Höhen):

¹ Die Gesamthöhe (GH) ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion an mehreren Orten des Dachs derselbe, namentlich bei Flachdächern, ist das Lot ab demjenigen höchsten Punkt der Dachkonstruktion zu messen, welcher über dem tiefsten Punkt des massgebenden Terrains liegt.

² Die Oberkante der Dachfläche (DF) mit Isolation und Dachhaut darf senkrecht zur Dachfläche gemessen höchstens 0,50 m, Brüstungen (OK Br) höchstens 1 m über den für die Gesamthöhe massgebenden höchsten Punkten der Dachkonstruktion liegen. Technische Dachaufbauten sind vorbehalten.

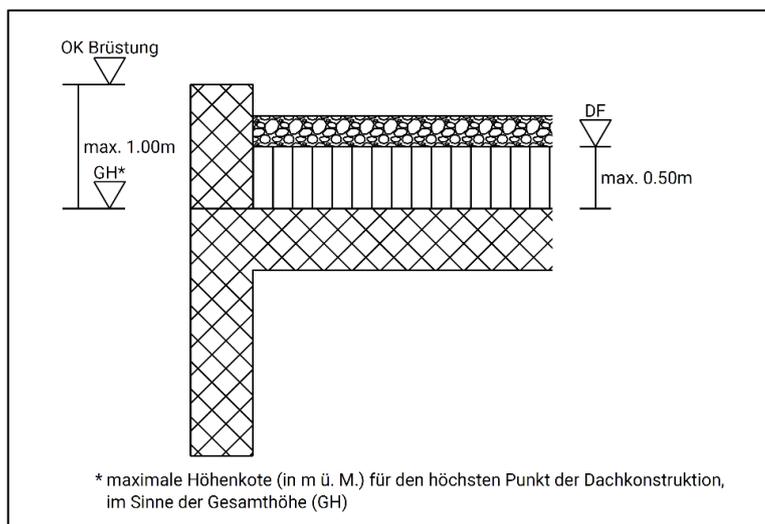


Abb. 5: Skizze Messweise der Gesamthöhe (GH), Dachfläche (DF) und Brüstung (OK Br)

3.8.2 Perimeter

Rechtskräftiger Bebauungsplan Der Perimeter ist im rechtskräftigen Bebauungsplan «Alpenblick» festgesetzt.

Anpassung im Rahmen der Überführung Im Rahmen der Überführung werden die sich nicht in einer Bauzone befindenden Teile aus dem Bebauungsplan entlassen, damit der Geltungsbereich den Bestimmungen gemäss § 32 PBG entspricht. Dies betrifft die sich im Wald befindlichen Teile des Perimeters des rechtskräftigen Bebauungsplans. Zudem werden die sich auf der Kantonsstrasse befindlichen Bereiche des rechtskräftigen Bebauungsplans im Rahmen der Überführung aus dem Bebauungsplan entlassen. Diese Teile sind ohnehin nicht in der anzurechnenden Landfläche enthalten.

Legende

Perimeter

- Festlegung im rechtskräftigen Bebauungsplan, in zu überführenden Bebauungsplan nicht übernommen
- Festlegung im rechtskräftigen Bebauungsplan, in zu überführenden Bebauungsplan übernommen
- keine Festlegung im rechtskräftigen Bebauungsplan, in zu überführenden Bebauungsplan übernommen

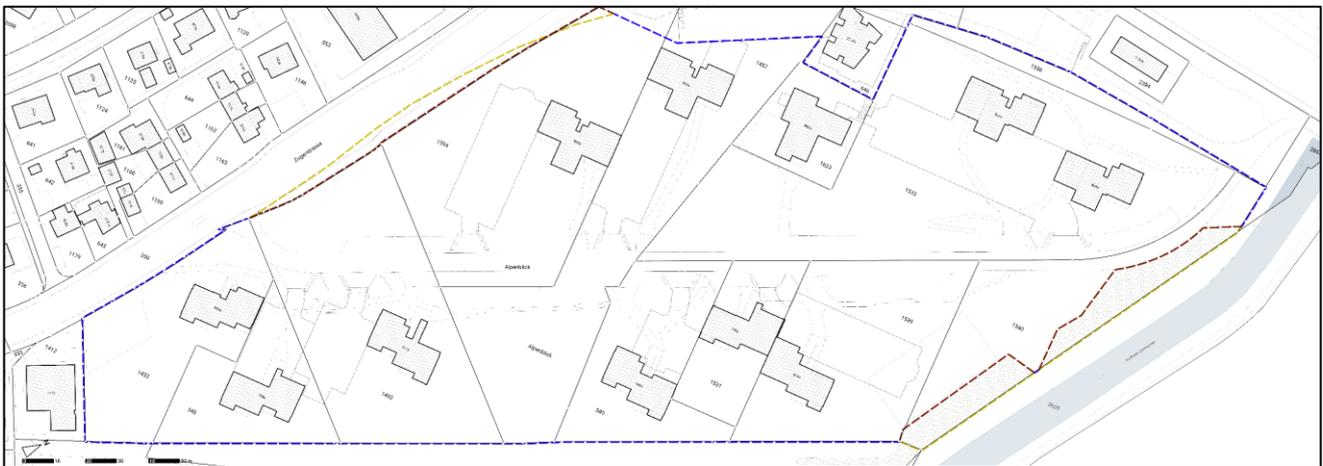


Abb. 6: Differenzplan Perimeter Alpenblick. Vergleich rechtskräftiger und überführter Bebauungsplan

3.8.3 Dimensionierung der Baubereiche

Rechtskräftiger Bebauungsplan Die Baubereiche für Hauptgebäude sowie die Baubereiche für Garagen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan «Alpenblick» festgesetzt.

Bestand Die realisierten Bauten entsprechen weitgehend den Baubereichen des rechtskräftigen Gestaltungsplans «Alpenblick». Jedoch wurde im rechtskräftigen Baubereich, welcher sich an der Zugerstrasse und nördlich der Quartierstrasse befindet, keine Baute realisiert. Stattdessen wurde das Schulhaus Alpenblick ausserhalb der rechtskräftigen Baubereiche realisiert. Die bestehenden Tiefgaragen entsprechen weitgehend den Baubereichen für Tiefgaragen und Unterniveaubauten.

Anpassung im Rahmen der Überführung Im Rahmen der Überführung wird der heute gebaute Bestand als massgebend betrachtet. Die Baubereiche werden gemäss den realisierten Bauten präzisiert.

Legende

Perimeter

--- Geltungsbereich

Baubereich für Hauptgebäude

■ Festlegung im rechtskräftigen
Bebauungsplan, in zu überführenden
Bebauungsplan nicht übernommen

■ Festlegung im rechtskräftigen
Bebauungsplan, in zu überführenden
Bebauungsplan übernommen

■ keine Festlegung im rechtskräftigen
Bebauungsplan, in zu überführenden
Bebauungsplan übernommen



Abb. 7: Differenzplan Baubereiche für Hauptgebäude Alpenblick. Vergleich rechtskräftiger und überführter Bebauungsplan

Legende

Perimeter

--- Geltungsbereich

Baubereich für Tiefgaragen und Unterniveaubauten

■ Festlegung im rechtskräftigen
Bebauungsplan, in zu überführenden
Bebauungsplan nicht übernommen

■ keine Festlegung im rechtskräftigen
Bebauungsplan, in zu überführenden
Bebauungsplan übernommen

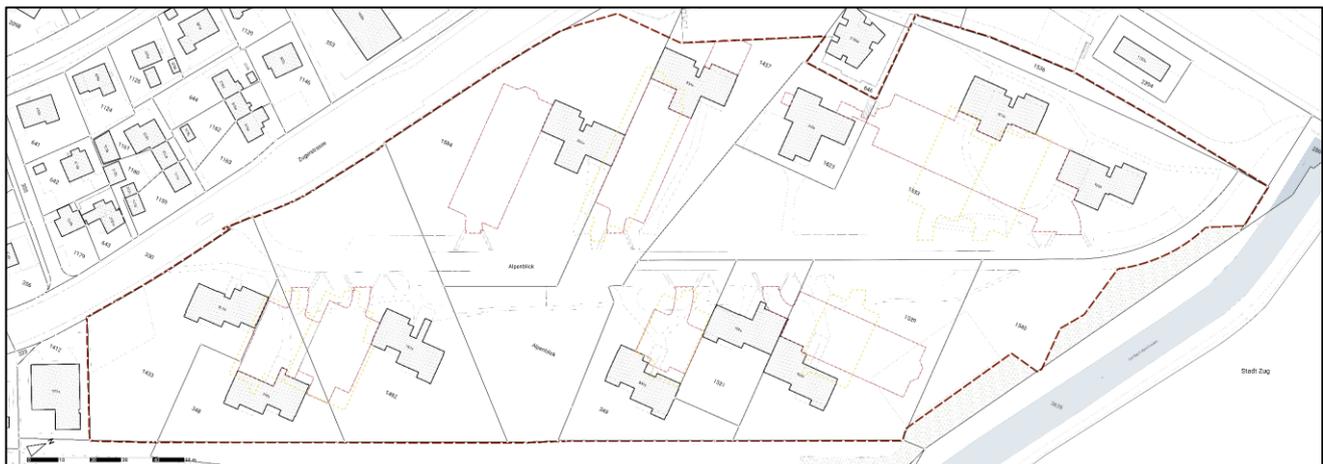


Abb. 8: Differenzplan Baubereiche für Tiefgaragen und Unterniveaubauten Alpenblick. Vergleich rechtskräftiger und überführter Bebauungsplan

3.8.4 Ausnützungsziffer

Rechtskräftiger Bebauungsplan Im rechtskräftigen Bebauungsplan «Alpenblick» legen die Bestimmungen fest, wie die Ausnützungsziffer und die anrechenbare Landfläche berechnet werden.

Bestand Im Bestand sind anzurechnenden Geschossflächen (§ 35 V PBG) sowie eine anzurechnende Landfläche (§ 36 V PBG) vorhanden.

Anpassung im Rahmen der Überführung Da im Rahmen der Überführung die Baubegriffe und Messweisen an die V PBG angepasst werden sollen, werden die maximal zulässigen anzurechnende Geschossflächen gemäss dem, im rechtskräftigen Bebauungsplan festgelegten, Bestand festgelegt. Dabei werden die bisherigen Bau- und Nutzungsmöglichkeiten gemäss § 71 PBG nicht vermindert. Die anzurechnende Landfläche wurde ermittelt. Siehe hierzu auch Kapitel 3.9 «Abweichungen des Bebauungsplans gegenüber der Einzelbauweise», maximal zulässiges Nutzungsmass.

3.8.5 Oberirdische Parkfelder

Rechtskräftiger Bebauungsplan Im rechtskräftigen Bebauungsplan «Alpenblick» sind 113 oberirdische Parkfelder festgesetzt.

Bestand In der Überbauung befinden sich oberirdische Parkfelder. Die Parkfelder befinden sich, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan «Alpenblick», grösstenteils entlang der Erschliessungsstrasse Alpenblick, weichen in ihrer Lage jedoch teilweise ab. Zudem sind ganz im Osten des Perimeters Parkfelder vorhanden, welche im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht ersichtlich sind.

Anpassung im Rahmen der Überführung Im Rahmen der Überführung wird der heutige Bestand der 129 oberirdischen Parkfelder als massgebend betrachtet und festgesetzt.



Abb. 9: Differenzplan oberirdische Parkfelder Alpenblick. Vergleich rechtskräftiger und überführter Bebauungsplan

3.8.6 Erschliessungsflächen, Fussgängerverbindungen und öffentliche Fusswegrechte

Rechtskräftiger Bebauungsplan	Im rechtskräftigen Bebauungsplan «Alpenblick» sind keine Erschliessungsflächen, Fussgängerverbindungen und öffentliche Fusswegrechte festgesetzt.
Bestand	Im Bestand sind Erschliessungsflächen, Fussgängerverbindungen und öffentliche Fusswegrechte vorhanden.
Anpassung im Rahmen der Überführung	Im Rahmen der Überführung wird der heutige Bestand der Erschliessungsflächen, Fussgängerverbindungen und öffentliche Fusswegrechte als massgebend betrachtet. Die Erschliessungsflächen werden entsprechend festgesetzt. Gemäss den Abklärungen zu den öffentlichen Fuss- und Fahrwegrechten der Einwohnergemeinde Cham verläuft ein öffentliches Fusswegrecht durch den Perimeter. Dieses wird festgesetzt. Der übrige Bestand der siedlungsinternen Fusswege wird als massgebend betrachtet und ebenfalls festgesetzt.

3.8.7 Spiel- und Begegnungsbereich

Rechtskräftiger Bebauungsplan	Im rechtskräftigen Bebauungsplan «Alpenblick» sind keine Spiel- und Begegnungsbereiche festgesetzt.
Bestand	Im Bestand befinden sich fünf insgesamt 1'100 m ² grosse Spiel- und Begegnungsbereiche.
Anpassung im Rahmen der Überführung	Im Rahmen der Überführung wird der heutige Bestand des Spiel- und Begegnungsbereiches als massgebend betrachtet und festgesetzt. Denn gemäss § 11 Bauordnung Cham hat die Grösse der Spielflächen bei Wohnüberbauungen von mehr als vier Wohnungen mindestens 15 Prozent der für das Wohnen anzurechnenden Geschossfläche zu betragen. So kann dieser Umfang gesichert werden.



Abb. 10: Differenzplan Spiel- und Begegnungsbereiche Alpenblick. Vergleich rechtskräftiger und überführter Bebauungsplan

3.8.8 Hochstammbäume

Rechtskräftiger Bebauungsplan Im rechtskräftigen Bebauungsplan «Alpenblick» sind keine Hochstammbäume festgesetzt.

Bestand Im Bestand sind Hochstammbäume vorhanden.

Anpassung im Rahmen der Überführung Die bestehenden Hochstammbäume werden als Beschlussinhalt in den Bebauungsplan überführt. Die Lage der Hochstammbäume wird schematisch festgesetzt, sodass bei einer Ersatzbepflanzung Anordnungsspielraum besteht.

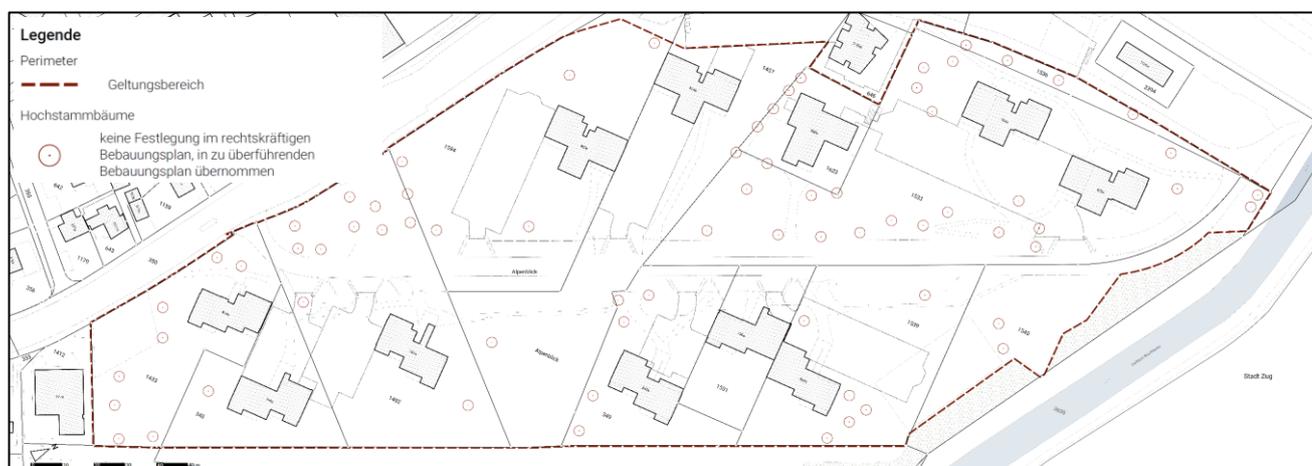


Abb. 11: Differenzplan Hochstammbäume Alpenblick. Vergleich rechtskräftiger und überführter Bebauungsplan

3.8.9 Bestimmungen

Rechtskräftiger
Bebauungsplan

Im rechtskräftigen Bebauungsplan «Alpenblick» aus dem Jahr 1962 sind Bestimmungen festgesetzt. Bei der Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahr 1987 für den nachträglichen Einbau von Glasfalzwänden (Wintergärten) wurden Bestimmungen für diesen festgelegt.

Anpassung im Rahmen
der Überführung

Im Rahmen der Überführung werden die bestehenden Bestimmungen, soweit erforderlich, übernommen sowie die notwendigen Bestimmungen ergänzt. Es werden einleitende Bestimmungen, Bestimmungen zu der Bebauung, Nutzung und Gestaltung, der Erschliessung, den Grün- und Freiflächen, der Ver- und Entsorgung sowie Schlussbestimmungen beschlossen. Für den Bebauungsplan «Alpenblick» werden die folgenden Bestimmungen festgelegt:

A Einleitende Bestimmungen

Der Zweck, die rechtsverbindlichen Bestandteile des Bebauungsplans sowie der Geltungsbereich werden in den Bestimmungen festgelegt.

B Bebauung, Nutzung und Gestaltung

Es wird festgelegt, in welchen Baubereichen die Hauptbauten und die Tiefgarage zulässig sind und welche maximalen Vollgeschosszahlen, maximalen Höhenkoten und anzurechnenden Geschossflächen für die Hauptbauten erlaubt sind. Die maximalen Höhenkoten und anzurechnenden Geschossflächen für die Hauptbauten ergeben sich aus dem Bestand.

Die Bestimmungen zu den Wintergärten werden aus den Änderungen des Bebauungsplans «Alpenblick», Änderung Fassade Mehrfamilienhäuser: Nachträglicher Einbau von Glasfalzwänden (Wintergärten), welche vom Regierungsrat des Kantons Zug am 19. Mai 1987 genehmigt wurden, übernommen.

Die Bestimmung des rechtskräftigen Bebauungsplans zu der Strassen- sowie der Hauseingangsbeleuchtung (Art. 7) wurde nicht übernommen, um flexible Lösungen zu ermöglichen. Die Bestimmung des rechtskräftigen Bebauungsplans zu der Gestaltung des Aussenraums (Art. 9) wurde vereinfacht. Zudem ist der Erhalt des Aussenraumbestandes durch die Unterschutzstellung gesichert.

C Erschliessung

Die Erschliessung wird mit den Bestimmungen geregelt. Es wird festgelegt, wie die Arealzufahrt und die Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage zu erfolgen hat. Ebenfalls wird festgelegt, wo und in welcher Anzahl die Abstellplätze zu erstellen sind.

D Grün- und Freiflächen

Es wird festgelegt, wie die Umgebung gestaltet werden muss.

E Ver- und Entsorgung

Die Einrichtung von Entsorgungsstellen wird mit den Bestimmungen festgesetzt.

F Schlussbestimmungen

Die Schlussbestimmungen werden festgesetzt.

3.8.10 Fazit der Anpassungen des Bebauungsplans

Fazit Die realisierte und noch heute bestehende Bausubstanz entspricht weitestgehend dem Charakter und der Siedlungstypologie gemäss dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

Die im Rahmen der Überführung vorgenommenen Anpassungen des Bebauungsplans haben auf das Orts- und Strassenbild keinen respektive nur einen untergeordneten Einfluss. Die festgestellten Abweichungen können als kleine Änderungen im Sinne von § 40 PBG beurteilt werden.

Zur Unterschutzstellung der Mehrfamilienhäuser und dem Schulhaus durch den Regierungsratsbeschluss vom 4. Dezember 2018, kann mit vorliegendem Bebauungsplan, welcher den Bestand sichert, beigetragen werden.

3.9 Abweichungen des Bebauungsplans gegenüber der Einzelbauweise

Mit dem Bebauungsplan Nr. 01 – Alpenblick wird unter Berücksichtigung von § 32^{bis} Abs. 2 PBG wie folgt von der Einzelbauweise gemäss Bauordnung der Einwohnergemeinde Cham abgewichen (vgl. auch Kap. 1.3.1):

Maximal zulässige Geschosszahl Gemäss Bauordnung ist in der Wohnzone 4 (W4) eine maximale Anzahl an Vollgeschossen von vier zulässig.

Mit dem überführten Bebauungsplan sind in den Baubereichen für Hauptgebäude C, G und I bis zu 13 Vollgeschosse zulässig. Die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse wird somit überschritten.

Maximal zulässiges Nutzungsmass Gemäss Bauordnung ist in der Wohnzone 4 (W4) eine maximale Ausnutzungsziffer von 0.65 zulässig.

Die rechtskräftige Bauordnung der Einwohnergemeinde Cham stützt sich auf die V PBG mit dem Stand vom 1. Januar 2007. Gemäss dieser Berechnungsmethode ist mit dem überführten Bebauungsplan eine maximale Ausnutzungsziffer von bis zu 0.77 zulässig. Die maximal zulässige Ausnutzungsziffer gemäss rechtskräftiger Bauordnung von 0.65 wird somit überschritten.

Im vorliegenden Bebauungsplan «Alpenblick» wird eine maximale anzurechnende Geschossfläche gemäss Berechnungsmethode des V PBG vom 1. Januar 2024 von 26'435 m² festgelegt. Dies entspricht einer Ausnutzungsziffer von 0.76.

Minimal einzuhaltende Grenz- und Gebäudeabstände Gemäss Bauordnung ist in der Wohnzone 4 (W4) ein minimaler kleiner Grenzabstand von 6.00 m und ein minimaler grosser Grenzabstand von 10.00 m einzuhalten. Der Gebäudeabstand entspricht gemäss § 28 V PBG der Summe der Grenzabstände.

Mit dem überführten Bebauungsplan werden durch die Baubereiche für Hauptgebäude A, B, D, E, F, G und H die arealinternen Grenzabstände unterschritten. Die arealexternen Grenzabstände werden eingehalten. Im Osten des Perimeters werden die arealexternen Grenzabstände eingehalten, da die Baulinie mit RRB vom 18.01.1962 den Grenzabständen vorgeht.

3.10 Wesentliche Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise

Vorzüge gemäss § 32 PBG

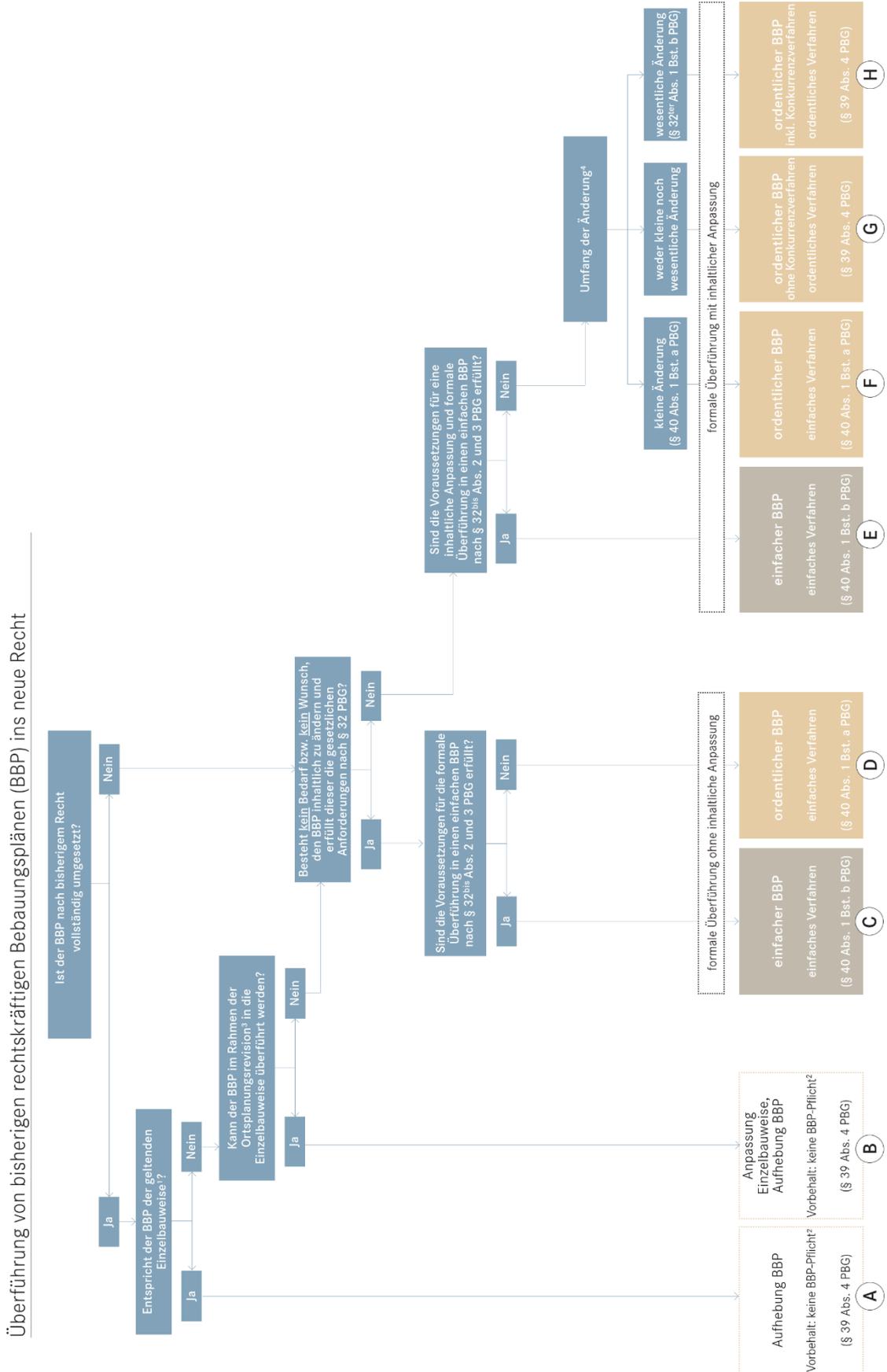
Die wesentlichen Vorzüge des ordentlichen Bebauungsplans gemäss § 32 PBG im Vergleich zu einer Neubebauung der Grundstücke nach Einzelbauweise sind:

- Mit dem Bebauungsplan werden unterirdische Parkierungslösungen festgesetzt. Gemäss Einzelbauweise dürfte die Parkierung oberirdisch stattfinden. Die unterirdische Parklösung ist zu bevorzugen, da sie ein grösserer Umfang an Freiflächen ermöglicht.
- Mit dem Bebauungsplan wird ein öffentlicher Fussweg festgesetzt. Das Fusswegnetz der Gemeinde wird somit gesichert.
- Es werden Veloabstellplätze verpflichtend in Eingangsnähe festgesetzt. Dies fördert den Veloverkehr.
- Mit dem Bebauungsplan wird eine städtebauliche Ordnung gesichert, welche mit der Einzelbauweise nicht gesichert ist.
- Zur Unterschützstellung der Mehrfamilienhäuser und dem Schulhaus durch den Regierungsratsbeschluss vom 4. Dezember 2018, kann mit vorliegendem Bebauungsplan, welcher den Bestand sichert, beigetragen werden.
- Es wird ein Beitrag geleistet, die voranschreitende Zersiedelung zu stoppen, indem mehr Wohnfläche ermöglicht wird, als gemäss Einzelbauweise möglich wäre. So kann mehr Wohnraum angeboten werden, als dies mit einer Bebauung gemäss Einzelbauweise möglich wäre. Zudem kann dieser Wohnraum grösstenteils in der ÖV-Gütekategorie B, was einer guten ÖV-Erschliessung entspricht, angeboten werden.
- Das Quartier bleibt nach einheitlichem und gepflegtem Erscheinungsbild überbaut.
- Die Baubereiche sind so angeordnet, dass inmitten des Quartiers Spiel- und Begegnungsbereiche gewährleistet bleiben können.
- Es bleibt eine Überbauung mit bewährtem Aussenraumkonzept bestehen.
- Die Gliederung der Baubereiche, für welche ebenfalls qualitative Bestimmungen und die Pflicht zur einheitlichen Gestaltung festgelegt sind, führt zu einer besonders guten architektonischen Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume.
- Die Gliederung der Baubereiche führt zu einer besonders guten städtebaulichen Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild.
- Der Gefahr der Überflutungsgebiete kann mit vorliegendem Bebauungsplan entgegengewirkt werden, da alle Baubereiche ausserhalb des Überflutungsgebiets festgelegt werden.

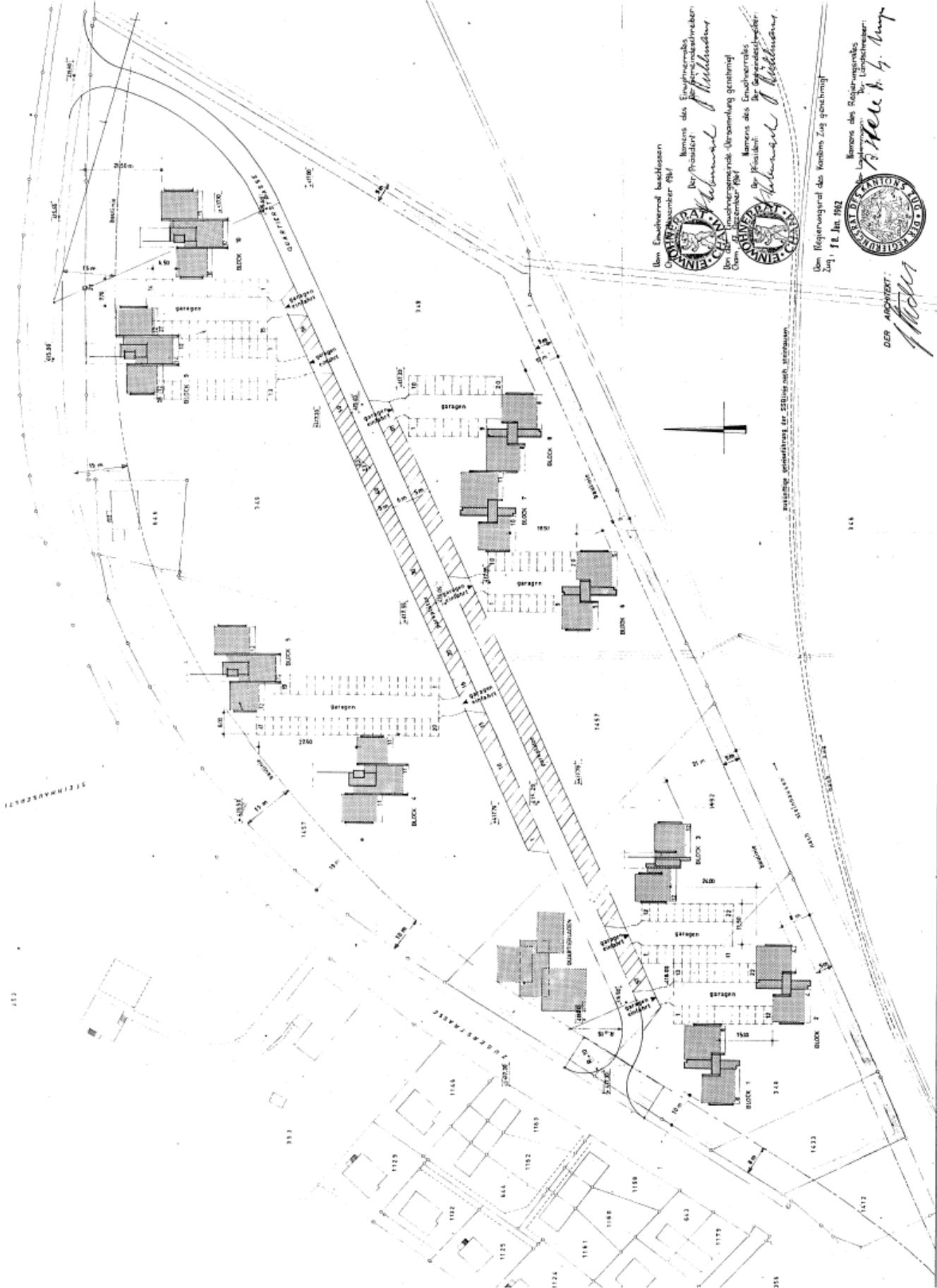
Anhang

- Anhang A Merkblatt betreffend Umgang mit Bebauungsplänen und Arealbebauungen nach bisherigem Recht, Baudirektion des Kantons Zug (Seite 3 Schema «Überführung von bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplänen (BBP) ins neue Recht»)
- Anhang B Bebauungsplan «Alpenblick», Mst. 1:500 vom Regierungsrat des Kantons Zug am 18. Januar 1962 genehmigt
- Anhang C Änderung Bebauungsplan «Alpenblick», Änderung Fassade Mehrfamilienhäuser: Nachträglicher Einbau von Glasfalzwänden (Wintergärten) vom Regierungsrat des Kantons Zug am 19. Mai 1987 genehmigt
- Anhang D Änderung Bebauungsplan «Alpenblick», Mst. 1:500, Änderung Perimeter Bebauungsplan von der Baudirektion des Kantons Zug am 24. März 2009 genehmigt
- Anhang F Höhenaufnahmen der Geozug Ingenieure AG für den Bebauungsplan Nr. 01 - Alpenblick vom 9. Oktober 2024
- Anhang G Vorprüfung Überführung Bebauungsplan «Alpenblick» in den ordentlichen Bebauungsplan «Nr. 01 - Alpenblick», Gemeinde Cham vom 10. April 2025

Anhang A



Anhang B



Dem Bauherrn beschlossen
 am 18. Juni 1902
 Der Präsident:
Alfred Schmid
 Der Kassier:
Alfred Schmid

Dem Bauherrn beschlossen
 am 18. Juni 1902
 Der Präsident:
Alfred Schmid
 Der Kassier:
Alfred Schmid

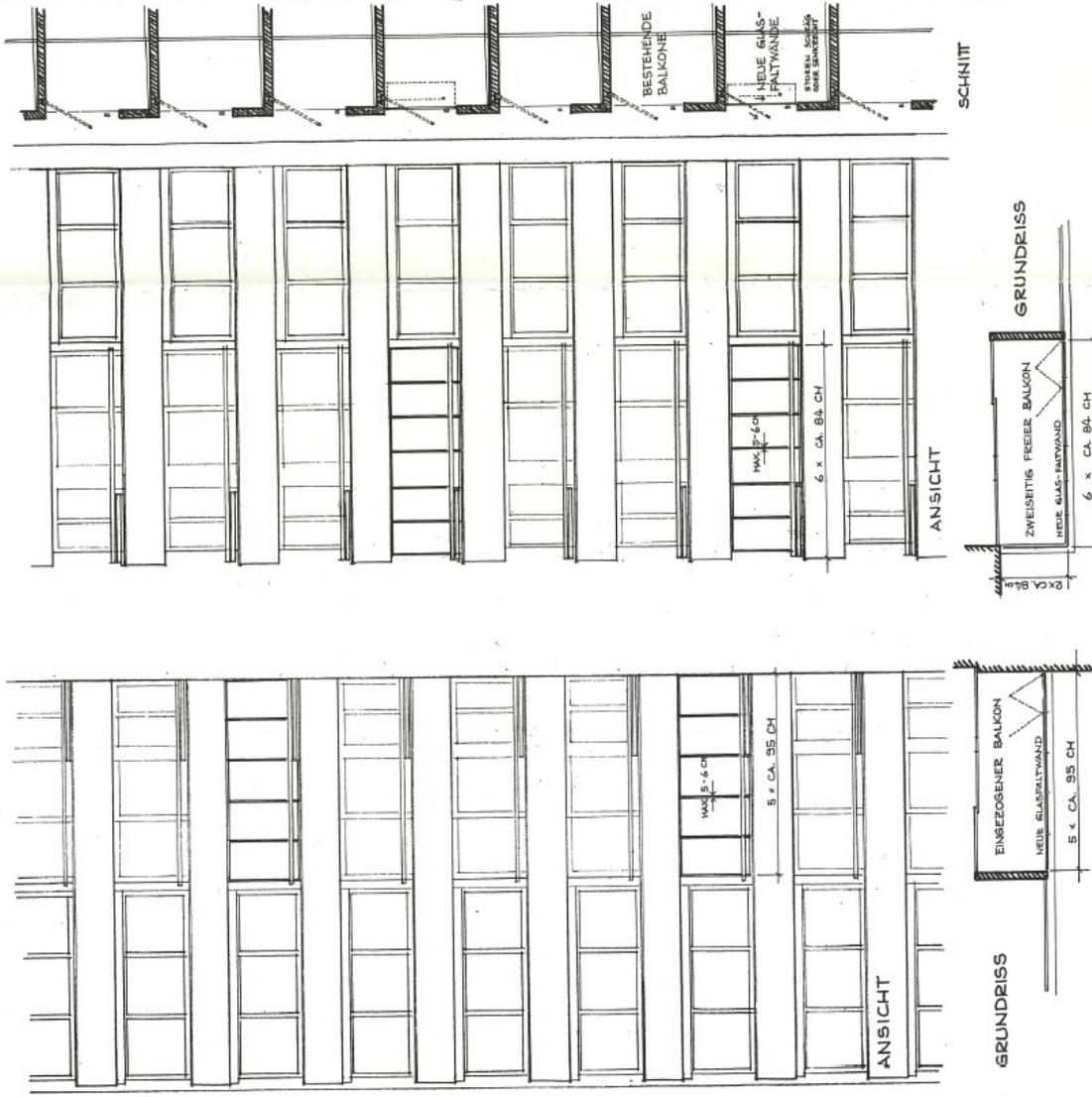
Dem Bauherrn beschlossen
 am 18. Juni 1902
 Der Präsident:
Alfred Schmid
 Der Kassier:
Alfred Schmid

Dem Bauherrn beschlossen
 am 18. Juni 1902
 Der Präsident:
Alfred Schmid
 Der Kassier:
Alfred Schmid

ÜBERBAUUNGSPLAN "ALPENBLICK" CHAM
 JOSEF STUCKLI ARCHITECT 5/14 POSTSTR. 22 ZUG
 E. WIGDER ARCHITECT SCHLOSSBERGSTR. 14 ZOLLNEN
 M. J. E. O.
 IN MÄNZUNG
 S R C / 18

Anhang C

SCHEMASKIZZE



KANTON ZUG GEMEINE CHAM

BEBAUUNGSPLAN ALPENBLICK
(REB. 08. JANUAR 1962)

ÄNDERUNG FASSADE MEHRFAMILIENHÄUSER:
NACHTRÄGLICHER EINBAU VON GLASFALTWÄNDEN
(WINTERGÄRTEN)

PLAN No. 1000/1 VOM GEMEINDERAT GENEHMIGT CHAM, 16.2.1987
DER GEMEINDERÄSIDENT: *[Signature]*

MASSSTAB 1:2000 *[Signature]*

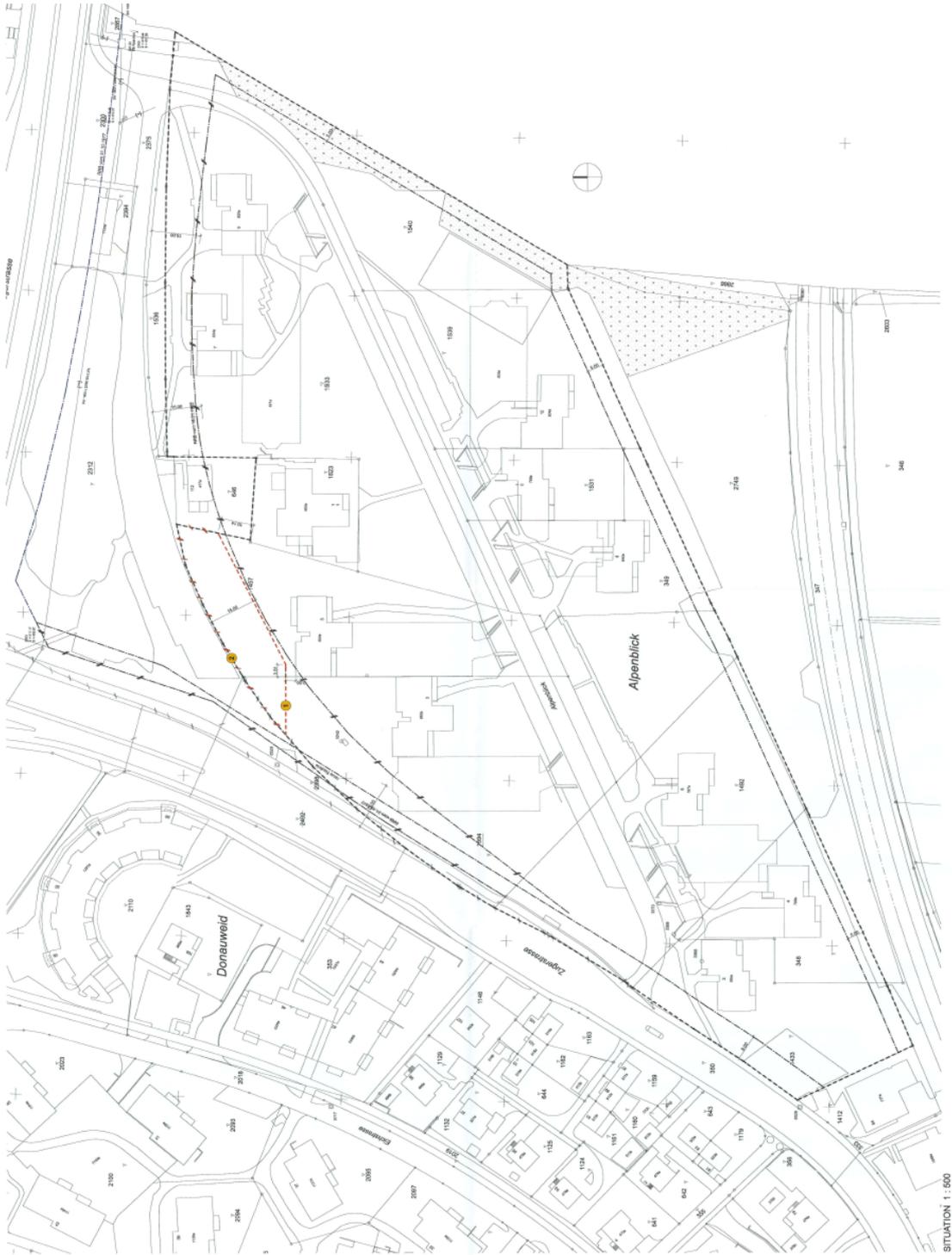
VORPRÜFUNG DURCH DIE BAUDIREKTION ZUG, 23.1.1987 DER BAUDIREKTOR:

PUBLIZIERT IM AMTSBLATT ÖFFENTLICHE AUFLAGE AUF DER GEMEINDEKANZLEI
NR 46 u. 47 VOM 17.11. - 16.12.1986 BESCHLIESSELT CHAM, 16.2.1987
VOM 14. u. 21.11.1986 DER GEMEINDERÄSIDENT: *[Signature]*
ZIFFER 3506 u. 3572

VOM REGIERUNGSRAT GENEHMIGT GEMEINDERAT
19.11.1987
DES ANTRAGS ZUG

- ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN ALPENBLICK**
Nachträgliches Einbau von Glasfaltwänden bei den Balkonen.
- VORSCHRIFTEN**
1. Bestehende Verglasungen (ohne Bewilligung) müssen bei einer Erneuerung den gültigen Vorschriften angepasst werden.
 2. Die Glasfaltwände (Wintergärten) sind nach einem sinnvollen Konzept (Farbe, Sprossenteilung, Sprossenbreite, Material) auszuführen. Der Bauherr muss diesbezüglich den Nachweis erbringen. Gestaltung und Farbgebung sind harmonisch aufeinander abzustimmen und der bestehenden Fassade anzupassen.
 3. Als Variante können anstelle von Glasfaltwänden auch Glasniebände 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 Fassadenfronten hinausragen.
 7. Allfällige bestehende privatrechtliche Vereinbarungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Anhang D



SITUATION 1 : 500

 Gemeinde Cham		Kanton Zug	
<h3>Aenderung Bebauungsplan Alpenblick</h3> <p>1 : 500</p> <p>GS 1433, 348, 1540, 1539, 1533, 349, 1531, 1549, 1492, 1457, 1823</p>			
Datum: 12.04.2007 Revidiert: 10.12.2007	Von Gemeinderat beschlossen am: 25. Juli 2007 Der Gemeindevorsteher: Bruno Weiser	Von der Baukommission beschlossen am: 21.11.2007 Der Gemeindevorsteher: Hans Tanner	1. öffentliche Auflage auf der Bauzeitung Nr. 3 und 4 vom: 18. Januar 2008 Nr. 10 und 25 Januar 2008 Der Gemeindevorsteher: Bruno Weiser
2. Publikation im Amtsblatt Nr. 2 und 3 vom: 9. und 16. Jänner 2009 Von der Baukommission genehmigt am: 2. April 2009	1. öffentliche Auflage auf der Bauzeitung Nr. 2 und 3 vom: 3. Jänner 2009 Von der Baukommission genehmigt am: 2. April 2009	Der Baukommissionar: [Signature]	Der Baukommissionar: [Signature]

Legende

Inhalt des Bebauungsplans

- Aenderung bestehender Bebauungspläne
- Aufhebung bestehender Bebauungspläne

Informationsblätter

- Flurneuverteilung
- Kommunale Baulinien
- Nach dem 1. September 2009
- Aufgabengebiete (Bauweise, Bauweise, Bauweise)

Anhang E



Gemeinde Cham

**Bebauungsplan
Alpenblick II**

1 : 500

GS 2300, 2312, 2375, 2384,
Teilweise: GS 1534, 1457, 350, 254

Kanton Zug

Datum: 2. März 2007
Nebstort: 11. Aug. 2008

Vom Gemeinderat beschlossen am: 25. März 2007
Die Gemeindefakultät:
Der Gemeindefakultätspräsident:
Vom zur kantonalen Bauernktion
vorgegriff am: 21. Nov. 2007

1. Offiziell in Kraft seit:
Nr.: 31.04.4
Vom: 18. und 25. Januar 2008
Von der Bauernktion beschlossen am: am 30. November 2008
Die Gemeindefakultät:
Bruno Meyer
Ruedi Bili

2. Offiziell in Kraft seit:
Nr.: 20.01.08
Vom: 24. März 2008

Von der Bauernktion genehmigt am:
Zug, 24. März 2008

Legende

Inhalt des Bebauungsplans

- 1. Flächen Bebauung
- 2. Flächen Grün
- 3. Flächen Wasser
- 4. Flächen Verkehrsfläche
- 5. Flächen Freizeitanlage
- 6. Flächen Sportanlage
- 7. Flächen Grünanlage
- 8. Flächen Grünanlage
- 9. Flächen Grünanlage
- 10. Flächen Grünanlage
- 11. Flächen Grünanlage
- 12. Flächen Grünanlage
- 13. Flächen Grünanlage
- 14. Flächen Grünanlage
- 15. Flächen Grünanlage
- 16. Flächen Grünanlage
- 17. Flächen Grünanlage
- 18. Flächen Grünanlage
- 19. Flächen Grünanlage
- 20. Flächen Grünanlage
- 21. Flächen Grünanlage
- 22. Flächen Grünanlage
- 23. Flächen Grünanlage
- 24. Flächen Grünanlage
- 25. Flächen Grünanlage
- 26. Flächen Grünanlage
- 27. Flächen Grünanlage
- 28. Flächen Grünanlage
- 29. Flächen Grünanlage
- 30. Flächen Grünanlage
- 31. Flächen Grünanlage
- 32. Flächen Grünanlage
- 33. Flächen Grünanlage
- 34. Flächen Grünanlage
- 35. Flächen Grünanlage
- 36. Flächen Grünanlage
- 37. Flächen Grünanlage
- 38. Flächen Grünanlage
- 39. Flächen Grünanlage
- 40. Flächen Grünanlage
- 41. Flächen Grünanlage
- 42. Flächen Grünanlage
- 43. Flächen Grünanlage
- 44. Flächen Grünanlage
- 45. Flächen Grünanlage
- 46. Flächen Grünanlage
- 47. Flächen Grünanlage
- 48. Flächen Grünanlage
- 49. Flächen Grünanlage
- 50. Flächen Grünanlage
- 51. Flächen Grünanlage
- 52. Flächen Grünanlage
- 53. Flächen Grünanlage
- 54. Flächen Grünanlage
- 55. Flächen Grünanlage
- 56. Flächen Grünanlage
- 57. Flächen Grünanlage
- 58. Flächen Grünanlage
- 59. Flächen Grünanlage
- 60. Flächen Grünanlage
- 61. Flächen Grünanlage
- 62. Flächen Grünanlage
- 63. Flächen Grünanlage
- 64. Flächen Grünanlage
- 65. Flächen Grünanlage
- 66. Flächen Grünanlage
- 67. Flächen Grünanlage
- 68. Flächen Grünanlage
- 69. Flächen Grünanlage
- 70. Flächen Grünanlage
- 71. Flächen Grünanlage
- 72. Flächen Grünanlage
- 73. Flächen Grünanlage
- 74. Flächen Grünanlage
- 75. Flächen Grünanlage
- 76. Flächen Grünanlage
- 77. Flächen Grünanlage
- 78. Flächen Grünanlage
- 79. Flächen Grünanlage
- 80. Flächen Grünanlage
- 81. Flächen Grünanlage
- 82. Flächen Grünanlage
- 83. Flächen Grünanlage
- 84. Flächen Grünanlage
- 85. Flächen Grünanlage
- 86. Flächen Grünanlage
- 87. Flächen Grünanlage
- 88. Flächen Grünanlage
- 89. Flächen Grünanlage
- 90. Flächen Grünanlage
- 91. Flächen Grünanlage
- 92. Flächen Grünanlage
- 93. Flächen Grünanlage
- 94. Flächen Grünanlage
- 95. Flächen Grünanlage
- 96. Flächen Grünanlage
- 97. Flächen Grünanlage
- 98. Flächen Grünanlage
- 99. Flächen Grünanlage
- 100. Flächen Grünanlage

Informationsblatt

- 1. Offiziell in Kraft seit: 18. und 25. Januar 2008
- 2. Offiziell in Kraft seit: 24. März 2008
- 3. Offiziell in Kraft seit: 30. November 2008
- 4. Offiziell in Kraft seit: 24. März 2008

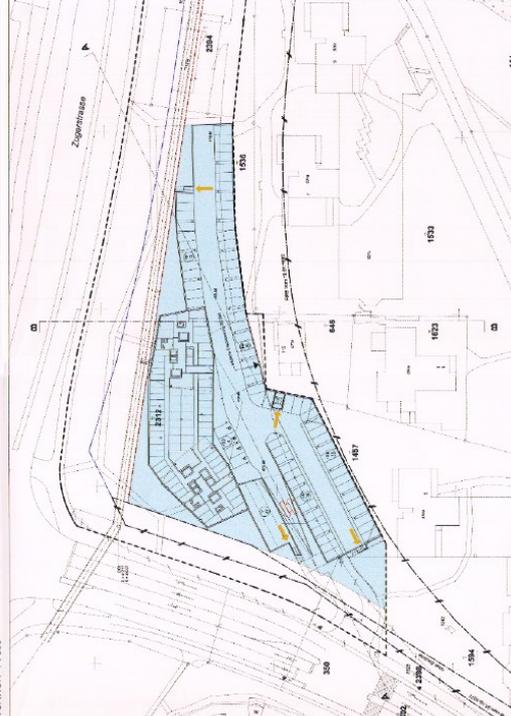
Bestimmungen

1. Zweck / Ziel
2. Geltungsbereich
3. Ziele
4. Begriffe
5. Erhaltung
6. Umwandlung
7. Umwandlung
8. Umwandlung
9. Umwandlung
10. Umwandlung
11. Umwandlung
12. Umwandlung
13. Umwandlung
14. Umwandlung
15. Umwandlung
16. Umwandlung
17. Umwandlung
18. Umwandlung
19. Umwandlung
20. Umwandlung
21. Umwandlung
22. Umwandlung
23. Umwandlung
24. Umwandlung
25. Umwandlung
26. Umwandlung
27. Umwandlung
28. Umwandlung
29. Umwandlung
30. Umwandlung
31. Umwandlung
32. Umwandlung
33. Umwandlung
34. Umwandlung
35. Umwandlung
36. Umwandlung
37. Umwandlung
38. Umwandlung
39. Umwandlung
40. Umwandlung
41. Umwandlung
42. Umwandlung
43. Umwandlung
44. Umwandlung
45. Umwandlung
46. Umwandlung
47. Umwandlung
48. Umwandlung
49. Umwandlung
50. Umwandlung
51. Umwandlung
52. Umwandlung
53. Umwandlung
54. Umwandlung
55. Umwandlung
56. Umwandlung
57. Umwandlung
58. Umwandlung
59. Umwandlung
60. Umwandlung
61. Umwandlung
62. Umwandlung
63. Umwandlung
64. Umwandlung
65. Umwandlung
66. Umwandlung
67. Umwandlung
68. Umwandlung
69. Umwandlung
70. Umwandlung
71. Umwandlung
72. Umwandlung
73. Umwandlung
74. Umwandlung
75. Umwandlung
76. Umwandlung
77. Umwandlung
78. Umwandlung
79. Umwandlung
80. Umwandlung
81. Umwandlung
82. Umwandlung
83. Umwandlung
84. Umwandlung
85. Umwandlung
86. Umwandlung
87. Umwandlung
88. Umwandlung
89. Umwandlung
90. Umwandlung
91. Umwandlung
92. Umwandlung
93. Umwandlung
94. Umwandlung
95. Umwandlung
96. Umwandlung
97. Umwandlung
98. Umwandlung
99. Umwandlung
100. Umwandlung

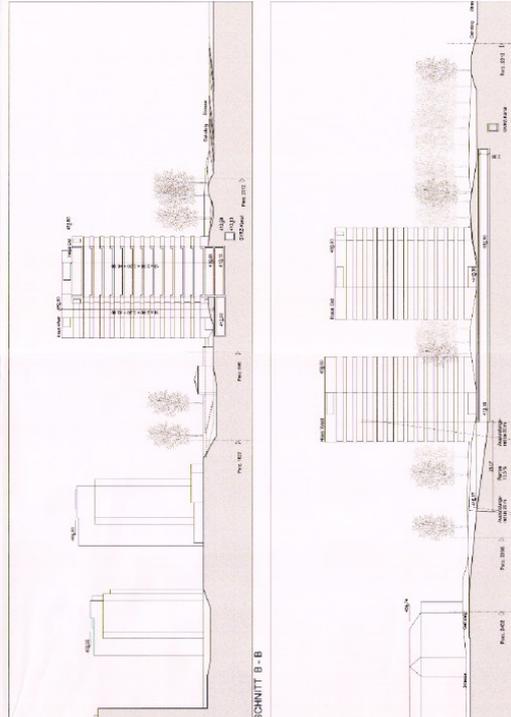
SITUATION 1 : 500



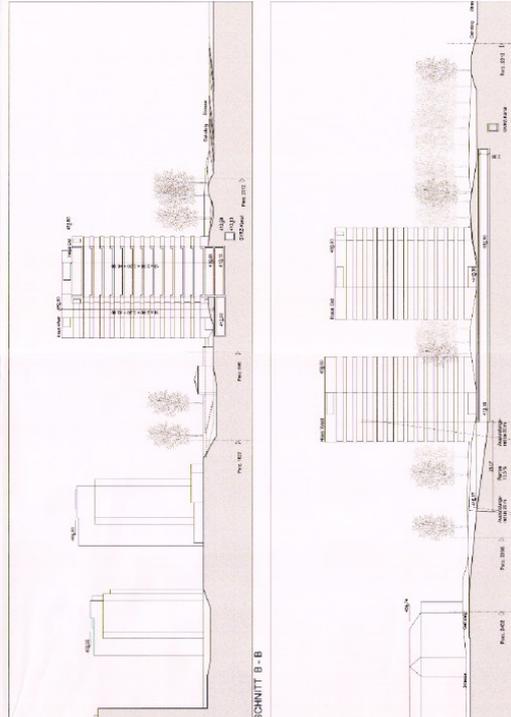
GEHÖRIGES UNTERGESCHOSS 1 : 500



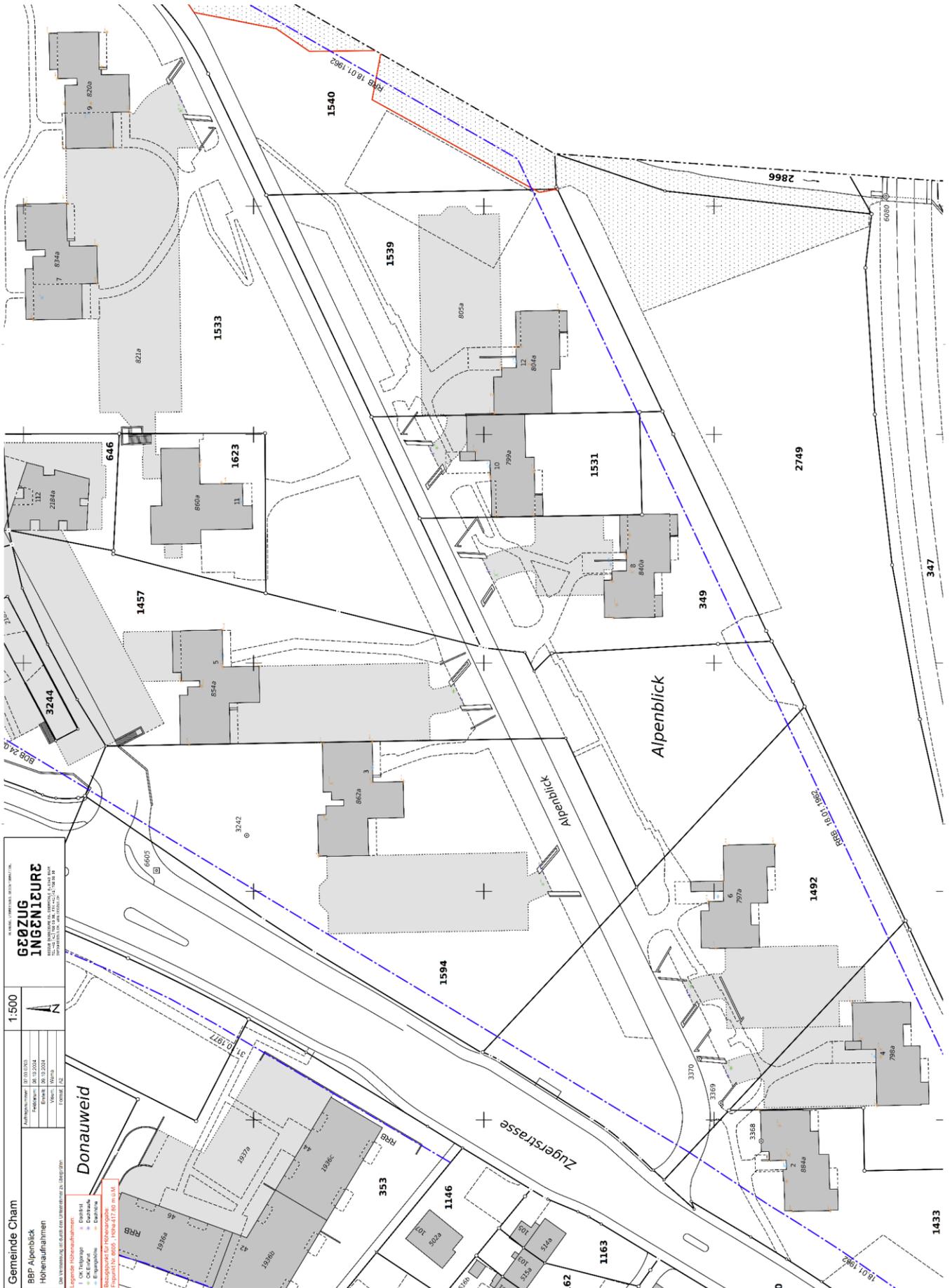
SCHNITT B - B



SCHNITT A - A



Anhang F



Anhang G

Vorprüfung Überführung Bebauungsplan «Alpenblick» in den ordentlichen Bebauungsplan «Nr. 01 - Alpenblick», Gemeinde Cham vom 10. April 2025

Behandlung durch Gemeinderat



Baudirektion
Amt für Raum und Verkehr

Amt für Raum und Verkehr, Postfach, 6301 Zug

Per GemDat
Einwohnergemeinde Cham
Abteilung Planung und Hochbau

T direkt +41 594 12 33
lukas.kucera@zg.ch
CH-2025-005

Vorprüfung Überführung Bebauungsplan «Alpenblick» in den ordentlichen Bebauungsplan «Nr. 01 - Alpenblick», Gemeinde Cham

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 14. Januar 2025 haben Sie dem Amt für Raum und Verkehr die Überführung des Bebauungsplans «Alpenblick» ins neue Recht zur Vorprüfung zugestellt. Das Amt für Raum und Verkehr (ARV) hat das kantonale Vernehmlassungsverfahren durchgeführt und entsprechend die vorliegende Vorprüfung koordiniert.

Das Dossier umfasst folgendes verbindliches Dokument:

- Ordentlicher Bebauungsplan «Nr. 01 - Alpenblick» vom 14. Januar 2025

Das Dossier umfasst folgende orientierende Dokumente:

- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV vom 14. Januar 2025
- Gemeinderatsbeschluss vom 14. Januar 2025

Gestützt auf die Mitberichte der Fachstellen äussern wir uns zur Überführung des Bebauungsplans wie folgt:

1. Ausgangslage

Der Bebauungsplan «Alpenblick» wurde ursprünglich am 18. Januar 1962 vom Regierungsrat des Kantons Zug genehmigt. Der Bebauungsplan ist mit Ausnahme einiger Abweichungen umgesetzt.

Aabachstrasse 5, 6300 Zug
T +41 41 594 54 80
zg.ch/arv

Seite 2/3

Mit der vorliegenden Überführung des Bebauungsplans in das neue Recht werden die Siedlungstypologie und die wesentlichen Merkmale der Siedlung nicht verändert. Der Bebauungsplan soll formal mit kleinen inhaltlichen Anpassungen in einen ordentlichen Bebauungsplan mit ergänzenden Bestimmungen überführt werden (§32 Planungs- und Baugesetz; PBG).

2. Vorprüfung

2.1 Verwaltungsgerichtsverfahren

Im Planungsbericht wird auf S. 11 auf das hängige Verwaltungsgerichtsverfahren hingewiesen. Das Urteil des Verwaltungsgerichts liegt mittlerweile vor, ist aber noch nicht in Rechtskraft erwachsen. Die Überführung des Bebauungsplans «Alpenblick» ist mit dem Urteil des Verwaltungsgerichts und einem allfälligen Weiterzug an die nächsthöhere Beschwerdeinstanz abzustimmen.

Vorbehalt: Das vorliegende Verfahren ist mit dem Rechtsmittelverfahren abzustimmen.

2.2 Planungsbericht

Gemäss Art. 47 RPV erstattet die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 26 Abs. 1 RPG) Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen. Dies fehlt im Planungsbericht. Im Bericht sind sämtliche, in Art. 47 RPV verlangten Themen, in einem eigenen Kapitel zumindest kurz abzuhandeln.

Vorbehalt: Der Planungsbericht ist entsprechend anzupassen und zu ergänzen.

2.3 Hochhäuser

Gemäss § 10b Abs. 2 PBG sind Hochhäuser dort zulässig, wo die Bauvorschriften, der Zonenplan und ein Bebauungsplan sie vorsehen. Die an der Urnenabstimmung vom 9. Juni 2024 beschlossene Teilrevision der Bauordnung und des Zonenplans «Hochhausgebiete» wurde erst kürzlich, am 3. Oktober 2024, vom Regierungsrat genehmigt. Im Planungsbericht fehlt ein Hinweis auf diese, erst kürzlich erfolgte Genehmigung und ob diese in Rechtskraft erwachsen ist. Daher ist der Planungsbericht dahingehend zu ergänzen, dass die Genehmigung der Teilrevision der Bauordnung und des Zonenplans «Hochhausgebiete» hingewiesen wird, damit für die Leserinnen und Leser klar ist, dass die Voraussetzungen gemäss § 10b Abs. 2 PBG erfüllt sind. Ausserdem ist zu erwähnen, ob die Teilrevision in Rechtskraft erwachsen ist.

Vorbehalt: Der Planungsbericht ist entsprechend anzupassen und zu ergänzen.

2.1 Verwaltungsgerichtsverfahren:

Das vorliegende Verfahren wird mit dem Rechtsmittelverfahren koordiniert. Der vorliegende Bebauungsplan setzt den gebauten Bestand der Überbauung fest. Er funktioniert mit oder ohne Unterschutzstellung der Siedlung Alpenblick.

2.1 Planungsbericht:

Das Kapitel 2 «Wesentliche Grundlagen» wurde erweitert, um sämtliche in Art. 47 RPV verlangten Themen in einem eigenen Kapitel, zumindest kurz, abzuhandeln.

2.3 Hochhäuser:

In der Einleitung wurde das Kapitel 1.1 «Ausgangslage» durch einen Abschnitt zu den Hochhäusern gemäss § 10b Abs. 2 PBG in Verbindung mit der beschlossenen Teilrevision der Bauordnung und des Zonenplans «Hochhausgebiete» ergänzt.

Seite 3/3

3. Weiteres Vorgehen

Der Bebauungsplan «Nr. 01 - Alpenblick» kann, sofern es sich nach allen oben genannten Anpassungen immer noch um eine rein formelle Überführung handelt, im einfachen Verfahren gemäss § 40 Abs. 1 PBG durch den Gemeinderat beschlossen werden. Eine Genehmigung des Bebauungsplans kann in Aussicht gestellt werden.

4. Bedeutung der Vorprüfung

Hinsichtlich der Bedeutung der Vorprüfung ist zu beachten, dass diese nur vorläufiger und relativ summarischer Natur ist; ihr Charakter ist anders als derjenige der Überprüfung im konkreten Einzelfall (vgl. Kôlz, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, Zürich 1999, N 26 zu § 20). Die Überprüfung eines konkreten Anwendungsaktes im Beschwerdeverfahren bleibt daher vorbehalten.

Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
Amt für Raum und Verkehr



René Hüter, Kantonsplaner
Zug, 10. April 2025

Qualifizierte elektronische Signatur - Schweizer Recht

Beilagen:

Ordentlicher Bebauungsplan «Nr. 01 - Alpenblick» (1-fach)

Mitteilung per GemDat an:

- Baudirektionssekretariat
- Amt für Raum und Verkehr (Beilage: 1 Expl. Ordentlicher Bebauungsplan «Nr. 01 - Alpenblick»)