



Einwohnergemeinde
Cham

Ordentlicher Bebauungsplan Nr. 27 – Alpenblick II

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

315-02.27
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	12
3.1	Bestandteile des Bebauungsplans	12
3.2	Perimeter	12
3.3	Nutzung	13
3.4	Baubereiche	13
3.5	Erschliessung	14
3.6	Grün- und Freiflächen	15
3.7	Anpassungen gegenüber dem altrechtlichen Bebauungsplan	16
3.8	Abweichungen des Bebauungsplans gegenüber der Einzelbauweise	25
3.9	Wesentliche Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise	26
	Anhang	27

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage Bebauungsplan «Alpenblick II».	4
Abb. 2:	Lage Bebauungsplan «Alpenblick II».	5
Abb. 3:	Verfahrensablauf und Zuständigkeit.	8
Abb. 4:	Lage Bebauungsplan «Alpenblick II».	13
Abb. 5:	Skizze Messweise der Gesamthöhe (GH), Dachfläche (DF) und Brüstung (OK Br)	18
Abb. 6:	Differenzplan Baubereiche für Hauptgebäude Alpenblick II.	19
Abb. 7:	Differenzplan Baubereiche für Tiefgaragen und Unterniveaubauten Alpenblick II.	20
Abb. 8:	Differenzplan Baubereiche für überdachte Parkfelder, überdachte Veloabstellplätze, überdachte Entsorgungsstellen Alpenblick II.	20
Abb. 9:	Differenzplan Fuss- und Velowege Alpenblick II.	21
Abb. 10:	Differenzplan Spiel- und Begegnungsbereiche Alpenblick II.	22
Abb. 11:	Differenzplan Hochstammbäume Alpenblick II.	23

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Bebauung Alpenblick II

Die Bebauung Alpenblick II ist eine Wohnsiedlung aus den 2010er-Jahren, welche östlich der Zugerstrasse und südlich der Zugerstrasse im Osten der Gemeinde Cham liegt. Die Bebauung besteht aus zwei einheitlich gestalteten Hochhäusern sowie einer Nebenbaute. Gemäss dem eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) sind die Wohnhäuser mit den Assekuranznummern 2182a und 2183a Gebäude mit ausschliesslicher Wohnnutzung. Das Gebäude mit der Assekuranznummer 1120a ist ein Gebäude ohne Wohnnutzung. Die Bebauung ist weitestgehend gemäss dem rechtskräftigen Bebauungsplan realisiert. Unmittelbar südlich des Bebauungsplanperimeters gilt der Bebauungsplan Alpenblick.

Die Bebauung wird über die Zugerstrasse erschlossen. Die Anwohnenden parkieren in der zentral gelegenen Tiefgarage sowie auf den Aussenparkfeldern. Für Besuchende stehen Aussenparkfelder zur Verfügung.

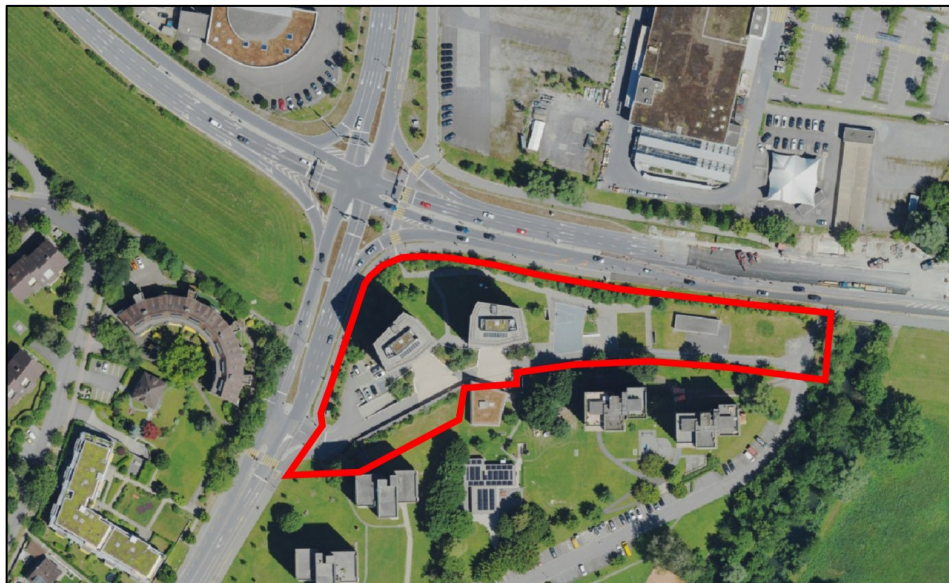


Abb. 1: Lage Bebauungsplan «Alpenblick II». Quelle: Luftbild Kanton Zug, GIS Kanton Zug

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

- Arbeitszone A
- Wohnzone 3a
- Wohnzone 4
- Naturschutzzone kantonal
- Landschaftsschutzzone gemeindlich
- Landwirtschaftszone
- Wald
- Archäologische Fundstätten
- Überflutungsgebiet

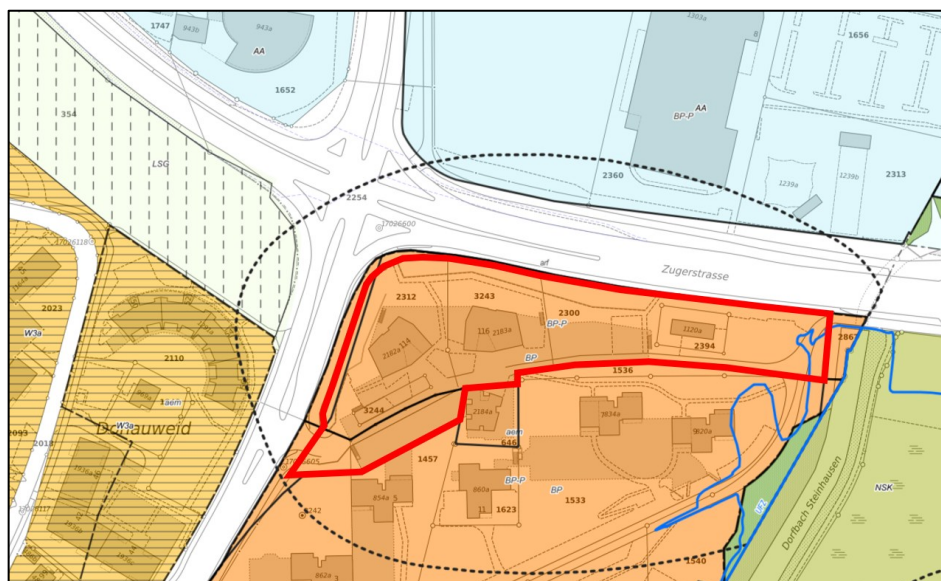


Abb. 2: Lage Bebauungsplan «Alpenblick II». Quelle: ÖREB-Kataster, GIS Kanton Zug

altrechtliche
Bebauungsplanung

Der rechtskräftige Bebauungsplan wurde am 24. März 2009 von der Baudirektion 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 Merkblatt ¹ (vgl. Anhang A).
Überführung als ordentlicher Bebauungsplan	Beim Bebauungsplan «Alpenblick II» 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 II» wird die Geschosshöhe jedoch von vier auf 15 Vollgeschosse erhöht. ■ Das maximal zulässige Nutzungsmass darf mit dem einfachen Bebauungsplan um 20 % erhöht werden. Mit dem Bebauungsplan «Rigipark a» wird die maximal zulässige Ausnutzungsziffer von 0.65 auf 1.15 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 II» stammt aus dem Jahre 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 Bebauungspläne	Die zu überführenden Bebauungspläne 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 Bebauungspläne 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 Bebauungsplan werden gemäss § 40 Abs. 1 Bst. s PBG durch ihn beschlossen. Die Überführung in den ordentlichen Bebauungsplan Alpenblick II 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 II», welcher aus folgenden Dokumenten besteht: - Bebauungsplan «Alpenblick II», Mst. 1:500 von der Baudirektion des Kantons Zug am 24. März 2009 genehmigt (vgl. Anhang B) - Änderung Bebauungsplan «Alpenblick», Mst. 1:500 von der Baudirektion des Kantons Zug am 24. März 2009 genehmigt (vgl. Anhang C) - Baulinienplan «Alpenblick II», Kreuzung Zugerstrasse, Mst. 1:500 von der Baudirektion des Kantons Zug am 24. März 2009 genehmigt (vgl. Anhang D) - Bebauungsplan «Alpenblick», Mst. 1:500 vom Regierungsrat des Kantons Zug am 18. Januar 1962 genehmigt (vgl. Anhang E)
Weitere Grundlagen	Die weiteren wesentlichen Grundlagen sind: - Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 23. Oktober 2021 - Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) vom 1. Januar 2024 - Zonenplan der Einwohnergemeinde Cham (vom Regierungsrat des Kantons Zug am 20. März 2007 genehmigt) - Bauordnung der Einwohnergemeinde Cham (vom Regierungsrat des Kantons Zug am 20. März 2007 genehmigt) - Teilrevision Bauordnung und Zonenplan «Hochhausgebiete» (vom Regierungsrat des Kantons Zug am 3. Oktober 2024 genehmigt) - Baulinienpläne betreffend der Zugerstrasse mit BDB vom 24.03.2009 und mit RRB vom 31.10.1997 - Abklärungen zu den öffentlichen Fuss- und Fahrwegrechten der Einwohnergemeinde Cham vom Oktober 2023 - Gemeinderatsbeschluss vom 8. Mai 2018 zur Langsamverkehrsführung Raum Alpenblick; Antrag um Veloführung entlang Chamerstrasse

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).

3. Überführung des Bebauungsplans

3.1 Bestandteile des Bebauungsplans

- Bestandteile Der ordentliche Bebauungsplan Nr. 27 – Alpenblick II ersetzt den bisherigen Bebauungsplan «Alpenblick II» und besteht aus den folgenden Dokumenten:
- a. Ordentlicher Bebauungsplan «Nr. 27 – Alpenblick II», 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» (von der Baudirektion des Kantons Zug am 24. März 2009 genehmigt, vgl. Anhang C) wurde ein Teil des Perimeters des altrechtlichen Bebauungsplans «Alpenblick» (vom Regierungsrat des Kantons Zug am 18. Januar 1962 genehmigt, vgl. Anhang E) aufgehoben. 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. Gleichzeitig wurde der Bebauungsplan «Alpenblick II» von der Baudirektion des Kantons Zug am 24. März 2009 genehmigt. Der Bebauungsplan Nr. 27 – Alpenblick II umfasst die Grundstücke Nr. 2300, 2312, 2394, 3243 und 3244 sowie Teile der Grundstücke Nr. 1457, 1594 und 2254. Der Perimeter des Bebauungsplans umfasst somit die ursprüngliche Fläche des rechtskräftigen Bebauungsplans von 2009. Der Geltungsbereich ist 8'798 m² gross liegt vollumfänglich in der Wohnzone 4 (W4). Die anzurechnende Landfläche beträgt 8'798 m².

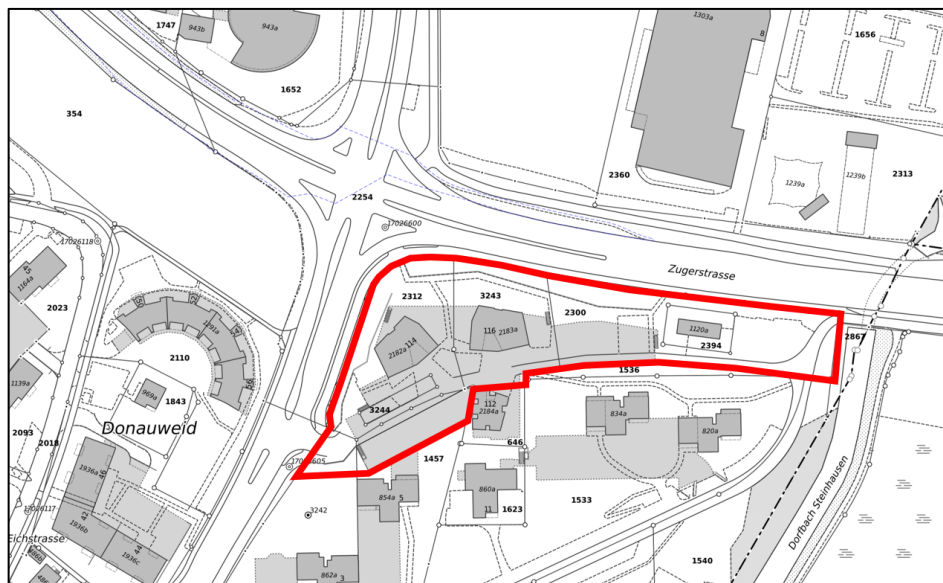


Abb. 4: Lage Bebauungsplan «Alpenblick II». Quelle: Grundbuchplan, GIS Kanton Zug

3.3 Nutzung

Allgemein Die Nutzungen sämtlicher Baubereiche werden durch die Zonenvorschriften bestimmt.

3.4 Baubereiche

Allgemein Die Abmessungen der Baubereiche, deren Höhenbegrenzungen, 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.

Baubereiche für Hauptgebäude A und B	Der Bebauungsplan Nr. 27 - Alpenblick II umfasst zwei Baubereiche für Hauptgebäude. Im Baubereich für das Hauptgebäude A dürfen bis zu 15 Vollgeschosse realisiert werden. Im Baubereich für das Hauptgebäude B dürfen bis zu 14 Vollgeschosse 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. Unterirdische Bauten sind in den Baubereichen für Hauptgebäude zulässig.
Baubereich für überdachte Parkfelder	Im Baubereich für überdachte Parkfelder darf eine Einstellhalle für zwölf Parkfelder erstellt werden.

Baubereich für überdachte Veloabstellplätze	Im Baubereich für überdachte Veloabstellplätze darf eine Einstellhalle für 143 Veloabstellplätze erstellt werden.
Baubereich für überdachte Entsorgungsstelle	Im Baubereich für die überdachte Entsorgungsstelle darf eine Einstellhalle für eine Entsorgungsstelle erstellt werden.
Baubereich für Nebenbauten	Im Baubereich für Nebenbauten darf eine Nebenbaute erstellt werden, welche die Masse für Kleinbauten überschreitet. Kleinbauten können auch ausserhalb der Baubereiche für Nebenbauten erstellt werden. Vorbehalten bleibt die Beurteilung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.
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 über die Zugerstrasse. Die Arealzufahrt ist im Situationsplan festgelegt. Für den Veloverkehr und die zu Fuss Gehenden ist die Überbauung auch über einen weiteren Fuss- und Veloweg, welche die Überbauung über die Zugerstrasse im Nordosten her erschliesst, erreichbar. Für die zu Fuss Gehenden gibt es noch zwei weitere Durchgänge zum Trottoir entlang der Zugerstrasse.
Parkierung	Die Anwohnenden parkieren in der zentral gelegenen Tiefgarage und der oberirdischen Einstellhalle mit den überdachten Parkfeldern. Für Besuchende stehen überdachte Parkfelder in der oberirdischen Einstellhalle zur Verfügung. Die Parkfelder sind grundsätzlich in der Tiefgarage anzuordnen. In der unterirdischen Einstellhalle dürfen maximal 78 Parkfelder und in der oberirdischen Einstellhalle mit den überdachten Parkfeldern maximal 12 Parkfelder realisiert werden. Die übrigen sechs Aussenparkfelder sind nicht bewilligt.
Veloabstellplätze	An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind mindestens 163 Veloabstellplätze zu erstellen respektive zu erhalten. Davon müssen mindestens 143 gedeckt sein.
Öffentliche Fuss- und Fahrwege	Gemäss Abklärungen zu den öffentlichen Fuss- und Fahrwegrechten der Einwohnergemeinde Cham besteht ein öffentliches Fuss- und Fahrwegrecht auf dem bezeichneten Wegverlauf.

geplante Über- oder Unterführung gemäss gemeindlichem Richtplan Verkehr

Für die Realisierung der vorgesehenen Fuss- und Veloverkehrsverbindung über beziehungsweise unter der Kantonsstrasse im östlichen Bereich des Bebauungsplangebietes sind angemessene Anschlussbauwerke für die Unter- oder Überquerung der Kantonsstrasse zu gewähren. Gemäss gemeindlichem Verkehrsrichtplan (genehmigt 20.03.2007) und kantonalem Richtplan (Datum 28.01.2004) sind Änderungen in der Linienführung und in der Höhe in Abweichung zum Bebauungsplan zu gewährleisten.

Die Ortsplanung der Einwohnergemeinde Cham befindet sich zurzeit in der Revision. Der Gemeindliche Richtplan Verkehr und Strassenräume ist Gegenstand der Ortsplanungsrevision. Die Über- oder Unterführung der Kantonsstrasse ist in der revidierten Richtplankarte immer noch enthalten (Stand: öffentliche Auflage vom 02.07.2024).

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.
Grünraum Park	Der Grünraum Park ist zu begrünen und darf nicht versiegelt oder überbaut werden. Der Grünraum ist parkartig zu gestalten.
Grünraum Naturnah	Der Grünraum Naturnah ist zu begrünen und darf nicht versiegelt oder überbaut werden. Der Grünraum ist naturnah zu gestalten.
Spiel- und Begegnungsbereich	Der Spiel- und Begegnungsbereich ist freizuhalten oder der Nutzung entsprechen zu gestalten. Der zu sichernde Spiel- und Begegnungsbereich ist 410 m ² gross und beträgt somit rund 4 % der maximal zulässigen anzurechnenden Geschossfläche. Die Erschliessungs- und Freiflächen um den Spiel- und Begegnungsbereich 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 60 %. 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 Anpassungen gegenüber dem altrechtlichen Bebauungsplan

Genauigkeit Die für die Überführung vorhandenen Plangrundlagen weisen aufgrund des Alters (Plan von 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:

3.7.1 Maximal zulässige Gesamthöhen

**Anpassung im Rahmen
der Überführung**

Die festgelegten maximalen Höhenkoten des rechtskräftigen Bebauungsplans wurden den Bestandesbauten mit Hilfe der Höhenaufnahmen der Geozug Ingenieure AG (vgl. Anhang F) gegenübergestellt. Es wurden die Oberkanten des Erdgeschossbodens (EG) und bei Flachdächern die Oberkanten der Brüstung (OK Br) überprüft.

Dort wo die bestehenden Oberkanten der Brüstung (OK Br) die festgelegten Höhenkoten des rechtskräftigen Bebauungsplans überragen, werden die Höhenkoten der Bestandesbauten 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 aufgebrachte Isolation und ohne die Dachhaut liegt, wird so eine natürliche Reserve für zukünftige Sanierungen geschaffen.

Dort wo die Bestandesbauten die festgelegten Höhenkoten des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht überschreiten, bleiben, um die bisherigen Bau- und Nutzungsmöglichkeiten gemäss § 71 PBG nicht zu vermindern, die festgesetzten maximalen Höhenkoten des rechtskräftigen Bebauungsplans bestehen.

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

Baubereich für Hauptgebäude A	
Höhenkote des rechtskräftigen Bebauungsplans	459.80 m ü. M.
Gemessene Oberkante der Brüstung	460.05 m ü. M.
Die Höhenkote wird auf den gemessenen Bestand angepasst und auf 460.10 m ü. M. aufgerundet.	

Baubereich für Hauptgebäude B	
Höhenkote des rechtskräftigen Bebauungsplans	456.90 m ü. M.
Gemessene Oberkante der Brüstung	457.15 m ü. M.
Die Höhenkote wird auf den gemessenen Bestand angepasst und auf 457.20 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.

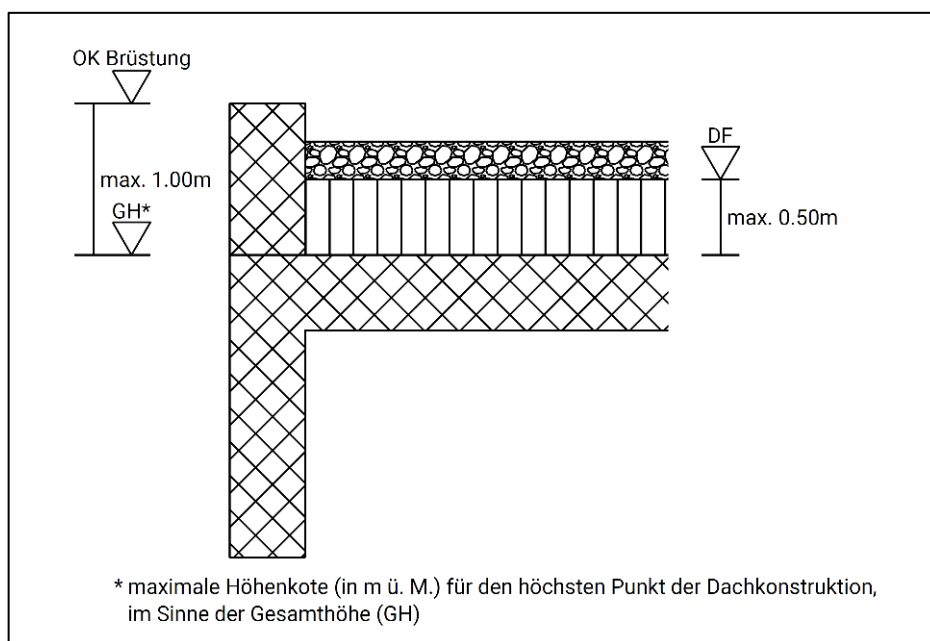


Abb. 5: Skizze Messweise der Gesamthöhe (GH), Dachfläche (DF) und Brüstung (OK Br)

3.7.2 Dimensionierung der Baubereiche

Rechtskräftiger Bebauungsplan	Die Baubereiche für Hauptgebäude sind im rechtskräftigen Bebauungsplan «Alpenblick II» festgesetzt. Zudem sind im rechtskräftigen Bebauungsplan die maximal zulässige Ausdehnung der Tiefgarage, die Baubereiche für die überdachte Parkierung und die überdachten Veloabstellplätze sowie ein überdachter Containerplatz festgesetzt.
Bestand	Die realisierten Hauptgebäude entsprechen den Baubereichen des rechtskräftigen Gestaltungsplans «Alpenblick II». Die bestehende Tiefgarage ist bis auf zwei kleine Abweichungen innerhalb des Baubereichs für Tiefgaragen und Unterniveaubauten realisiert. Die überdachte Parkierung, die überdachten Veloabstellplätze sowie der überdachter Containerplatz bestehen an den im rechtskräftigen Bebauungsplan bezeichneten Lagen.
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 übernommen



Abb. 6: Differenzplan Baubereiche für Hauptgebäude Alpenblick II. Vergleich rechtskräftiger und überführter Bebauungsplan

Legende

Perimeter

Geltungsbereich

Baubereich für Tiefgaragen und Unterniveaubauten

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 Tiefgaragen und Unterniveaubauten Alpenblick II. Vergleich rechtskräftiger und überführter Bebauungsplan

Legende

Perimeter

Geltungsbereich

Baubereich für überdachte Parkfelder

Festlegung im rechtskräftigen
Bebauungsplan, in zu überführenden
Bebauungsplan übernommen

Baubereich für überdachte Veloabstellplätze

Festlegung im rechtskräftigen
Bebauungsplan, in zu überführenden
Bebauungsplan übernommen

Baubereich für überdachte Entsorgungsstellen

Festlegung im rechtskräftigen
Bebauungsplan, in zu überführenden
Bebauungsplan übernommen


Abb. 8: Differenzplan Baubereiche für überdachte Parkfelder, überdachte Veloabstellplätze, überdachte Entsorgungsstellen Alpenblick II. Vergleich rechtskräftiger und überführter Bebauungsplan

3.7.3 Erschliessungsflächen und Fussgängerverbindungen

Rechtskräftiger
Bebauungsplan

Im rechtskräftigen Bebauungsplan «Alpenblick II» sind Erschliessungsflächen und öffentliche Fuss- und Fahrwegrechte festgesetzt.

Bestand

Im Bestand sind Erschliessungsflächen und öffentliche Fuss- und Fahrwege sowie siedlungsinterne Fusswege vorhanden.

Anpassung im Rahmen
der Überführung

Im Rahmen der Überführung wird der heutige Bestand der Erschliessungsflächen und Fuss- und Fahrwegen als massgebend betrachtet. Die Erschliessungsflächen werden entsprechend festgesetzt. Gemäss den Abklärungen zu den öffentlichen Fuss- und Fahrwegrechten der Einwohnergemeinde Cham verläuft ein öffentliches Fuss- und Fahrwegrecht durch den Perimeter. Dieses wird festgesetzt. Die übrigen im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Fusswege werden im Rahmen der Überführung als siedlungsinternen Fusswege festgesetzt und auf den heutigen Bestand angepasst.

Legende

Perimeter

Geltungsbereich

Fussweg

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

..... Festlegung im rechtskräftigen
Bebauungsplan, in zu überführenden
Bebauungsplan übernommen

öffentlicher Fuss- und Fahrradweg

□ □ □ □ Festlegung im rechtskräftigen
Bebauungsplan, in zu überführenden
Bebauungsplan übernommen



Abb. 9: Differenzplan Fuss- und Velowege Alpenblick II. Vergleich rechtskräftiger und überführter Bebauungsplan

3.7.4 Spiel- und Begegnungsbereich

Rechtskräftiger Bebauungsplan Im rechtskräftigen Bebauungsplan «Alpenblick II» sind keine Ruhe- und Spielflächen festgesetzt.

Bestand In der Überbauung befindet sich ein insgesamt 410 m² grosser Spiel- und Begegnungsbereich.

Anpassung im Rahmen der Überführung Im Rahmen der Überführung wird der heutige Bestand des Spiel- und Begegnungsbereiches als massgebend betrachtet und festgesetzt.

Legende

Perimeter

Geltungsbereich

Spiel- und Begegnungsbereich

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

3.7.5 Hochstammbäume

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

Bestand Im Bestand sind Hochstammbäume im entsprechenden Umfang 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.

Legende

Perimeter

Geltungsbereich

Hochstamm-bäume



Festlegung im rechtskräftigen
Bebauungsplan, in zu überführenden
Bebauungsplan übernommen



Abb. 11: Differenzplan Hochstamm-bäume Alpenblick II. Vergleich rechtskräftiger und überführter Bebauungsplan

3.7.6 Bestimmungen

Rechtskräftiger
Bebauungsplan Im rechtskräftigen Bebauungsplan «Alpenblick II» sind Bestimmungen festgesetzt.

Anpassung im Rahmen
der Überführung Im Rahmen der Überführung werden die notwendigen Bestimmungen ergänzt. Es werden einleitende Bestimmungen, Bestimmungen zu der Bebauung, Nutzung und Gestaltung, der Erschliessung, den Grün- und Freiflächen sowie Schlussbestimmungen beschlossen. Für den Bebauungsplan «Alpenblick II» werden die folgenden Bestimmungen festgelegt:

A Einleitende Bestimmungen

Der Zweck, die rechtsverbindlichen Bestandteile des Bebauungsplans sowie der Geltungsbereich werden in den Bestimmungen festgelegt. Die bestehenden Bestimmungen wurden leicht angepasst.

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 Festlegung der Baubereiche für Hauptbauten wird gegenüber dem altrechtlichen Bebauungsplan vereinfacht. Im altrechtlichen Bebauungsplan sind die Baubereiche durch eine innere und eine äussere Begrenzungslinie festgelegt worden. Die innere Baubegrenzungslinie hatte einen Abstand von maximal 30 cm gegenüber der äusseren Begrenzungslinie aufzuweisen.

Im überführten Bebauungsplan wird der Baubereich mit einer äusseren Begrenzungslinie festgelegt, um die Bestimmung zu vereinfachen. Im überführten Bebauungsplan wird zudem festgelegt, dass in den Baubereichen für die überdachten Parkfelder, die Veloabstellplätze und die Entsorgungsstelle die entsprechenden Bauten und Anlagen zulässig sind. Es werden Gestaltungsbestimmungen festgelegt.

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. Zudem wird festgelegt, dass für die Realisierung der vorgesehenen Fuss- und Veloverkehrsverbindung über beziehungsweise unter der Kantonsstrasse im östlichen Bereich des Bebauungsplangebietes angemessene Anschlussbauwerke für die Unter- oder Überquerung der Kantonsstrasse zu gewähren sind. Ebenfalls wird festgelegt, wo und in welcher Anzahl die Abstellplätze zu erstellen sind. Die Bestimmungen zur vorhergehenden Realisierung der Lichtsignalanlage aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird nicht übernommen, da die betroffene Lichtsignalanlage bereits erstellt ist. Die notwendigen Fluchtwege für die Tiefgarage sowie die Feuerwehr- und allgemeine Notzufahrt bestehen und sind aufgrund übergeordneter Bestimmungen zu erhalten. Sie werden nicht explizit in den Bestimmungen des Bebauungsplans geregelt.

D Grün- und Freiflächen

Es wird festgelegt, dass mit dem Baugesuch ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen ist. Der Umgebungsplan muss die Aussagen des Bebauungsplans zur Funktion, Gestaltung und Ausstattung konkretisieren. Es wird festgelegt, wie die Umgebung gestaltet werden muss. Es wird festgelegt, dass für die Bepflanzung standortgerechte und einheimische Arten zu verwenden sind. Es werden Bestimmungen für den : Grünraum Park und den Grünraum Natur nah festgelegt.

E Schlussbestimmungen

Die Schlussbestimmungen werden festgesetzt.

3.7.7 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.

3.8 Abweichungen des Bebauungsplans gegenüber der Einzelbauweise

Mit dem Bebauungsplan Nr. 27 - Alpenblick II 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 im Baubereich A bis zu 15 Vollgeschosse zulässig. Dabei zählt das oberste Geschoss, welches im altrechtlichen Bebauungsplan noch als Attika ausgewiesen war, gemäss der Messweise der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz, neu ebenfalls als Vollgeschoss. Die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse wird überschritten.

Maximal zulässiges
Nutzungsmass

Gemäss Bauordnung ist in der Wohnzone 4 (W4) eine maximale Ausnützungsziffer 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 Ausnützungsziffer von bis zu 1.11 zulässig. Die maximal zulässige Ausnützungsziffer gemäss rechtskräftiger Bauordnung von 0.65 wird somit überschritten.

Im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 27 - Alpenblick II wird eine maximale anzurechnende Geschossfläche gemäss Berechnungsmethode des V PBG vom 1. Januar 2024 von 10'474 m² festgelegt. Dies entspricht einer Ausnützungsziffer von 1.15.

3.9 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:

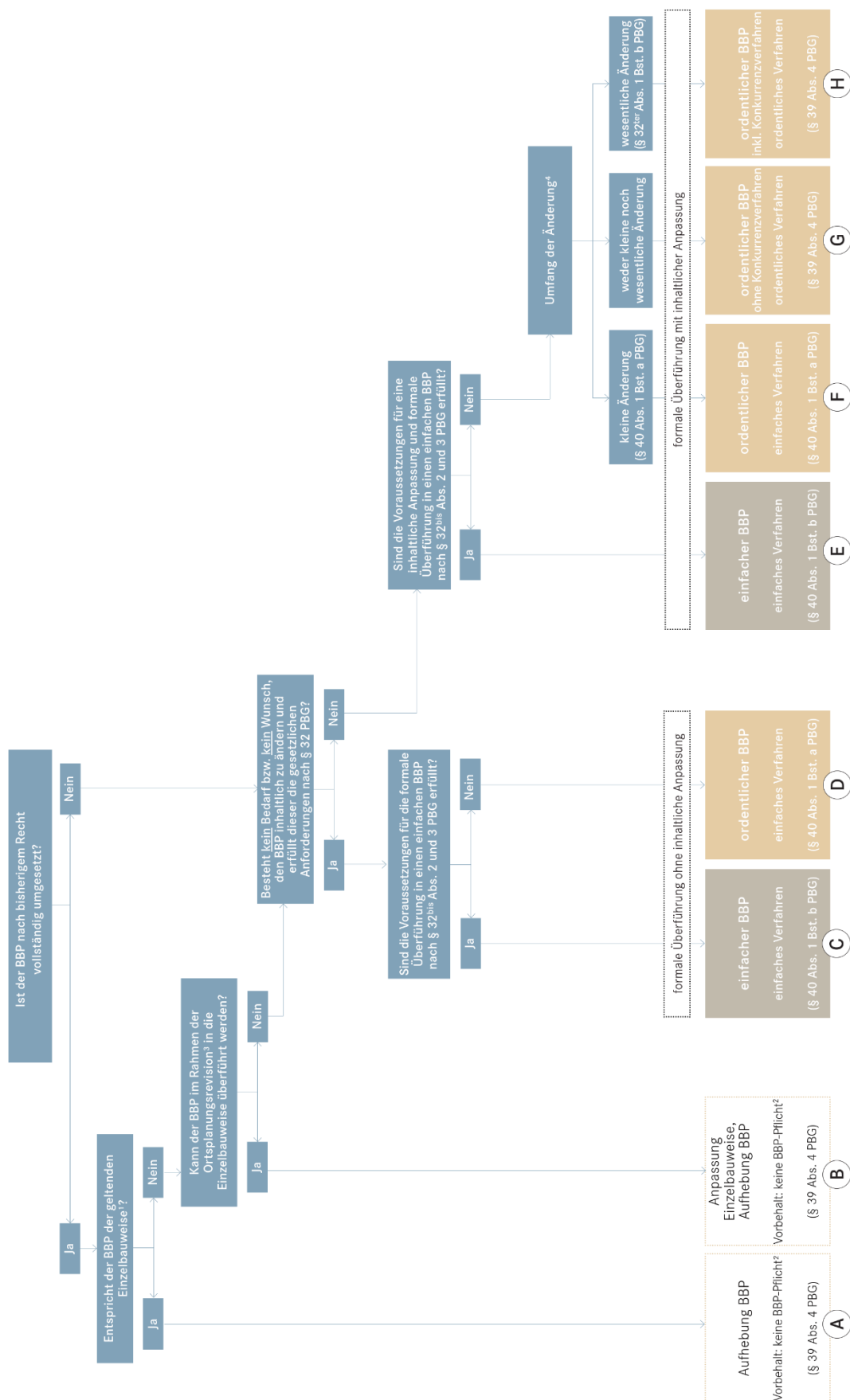
- Mit dem Bebauungsplan wird eine unterirdische Parkierungslösung festgesetzt. Gemäss Einzelbauweise dürfte die Parkierung oberirdisch stattfinden. Die unterirdische Parklösung ist zu bevorzugen, da sie ein grösserer Umfang an Freiflächen ermöglicht.
- Mit dem Bebauungsplan werden ein öffentlicher Fuss- und Fahrradweg sowie öffentliche Fusswege festgesetzt. Das Fuss- und Fahrradwegnetz 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.
- 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 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.
- Mit dem vorliegenden Bebauungsplan kann das Fuss- und Velowegnetz gesichert werden.
- Mit dem vorliegenden Bebauungsplan können naturnahe Aussenräume gesichert werden.
- Der Gefahr der Überflutungsgebiete kann mit vorliegendem Bebauungsplan entgegengewirkt werden, da alle Baubereiche ausserhalb des Überflutungsgebiets festgelegt werden.
- Für die vorgesehene Fuss- und Veloverkehrsverbindung über beziehungsweise unter der Kantonsstrasse werden entsprechende Anschlussbauwerke gewährleistet

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 II», Mst. 1:500 von der Baudirektion des Kantons Zug am 24. März 2009 genehmigt |
| Anhang C | Änderung Bebauungsplan «Alpenblick», Mst. 1:500 von der Baudirektion des Kantons Zug am 24. März 2009 genehmigt |
| Anhang D | Baulinienplan «Alpenblick II», Kreuzung Zugerstrasse, Mst. 1:500 von der Baudirektion des Kantons Zug am 24. März 2009 genehmigt |
| Anhang E | Bebauungsplan «Alpenblick», Mst. 1:500 vom Regierungsrat des Kantons Zug am 18. Januar 1962 genehmigt |
| Anhang F | Höhenaufnahmen der Geozug Ingenieure AG für den Bebauungsplan «Alpenblick II» vom 9. Oktober 2024 |
| Anhang G | Vorprüfung Überführung Bebauungsplan «Alpenblick II» in den ordentlichen Bebauungsplan «Nr. 27 – Alpenblick II», Gemeinde Cham vom 10. April 2025 |

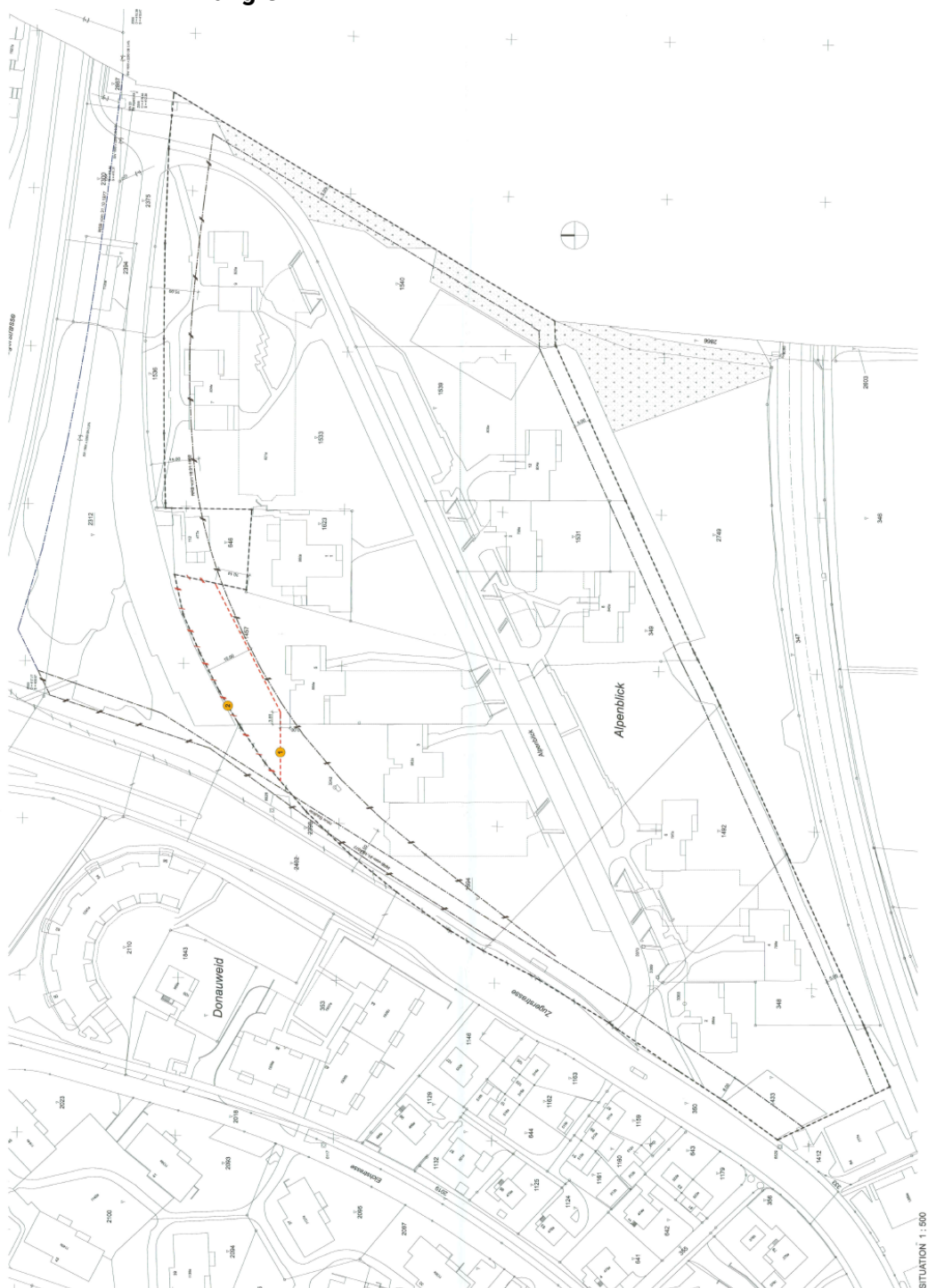
Anhang A

Überführung von bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplänen (BBP) ins neue Recht



X:\RP\315 Cham\02 Überführung Bebauungspläne\27 Alpenblick II\13 aktuelles Exemplar,
Verfahren\Bebauungsplan Alpenblick II_Erläuterungsbericht.docx

Anhang C



Gemeinde Cham		Kanton Zug	
Aenderung Bebauungsplan Alpenblick 1 : 500 GS 1433, 348, 1540, 1539, 1533, 349, 1531, 1548, 1492, 1457, 1623			
Datum:	12.04.2007		
Revidiert:	10.12.2007		
Von der Gemeinderat beschlossen am:	25. Juli 2007	Der Gemeinderat beschloss:	
Der Gemeinderat beschloss:	Bravo Winder	Der Gemeinderat beschloss:	
Von der kantonalen Baukommission vorgelassen am:	21.11.2007	Der Baukommission:	
1. Publikation im Amtsblatt		1. öffentliche Auslegung der Bauabteilung	
Nr. 1433 vom 4. Januar 2008	18. Februar 2008	am 30. November 2008	
Von der Einwohnerversammlung beschlossen am:	18. Februar 2008	Der Gemeinderat beschloss:	
Der Gemeinderat beschloss:	Bravo Winder	Der Gemeinderat beschloss:	
2. Publikation im Amtsblatt	18. Februar 2008	1. öffentliche Auslegung der Bauabteilung	
Nr. 1433 vom 4. Januar 2008	18. Februar 2008	am 30. November 2008	
Von der Baukommission genehmigt am:	21. März 2008	Der Baukommission:	

Legende

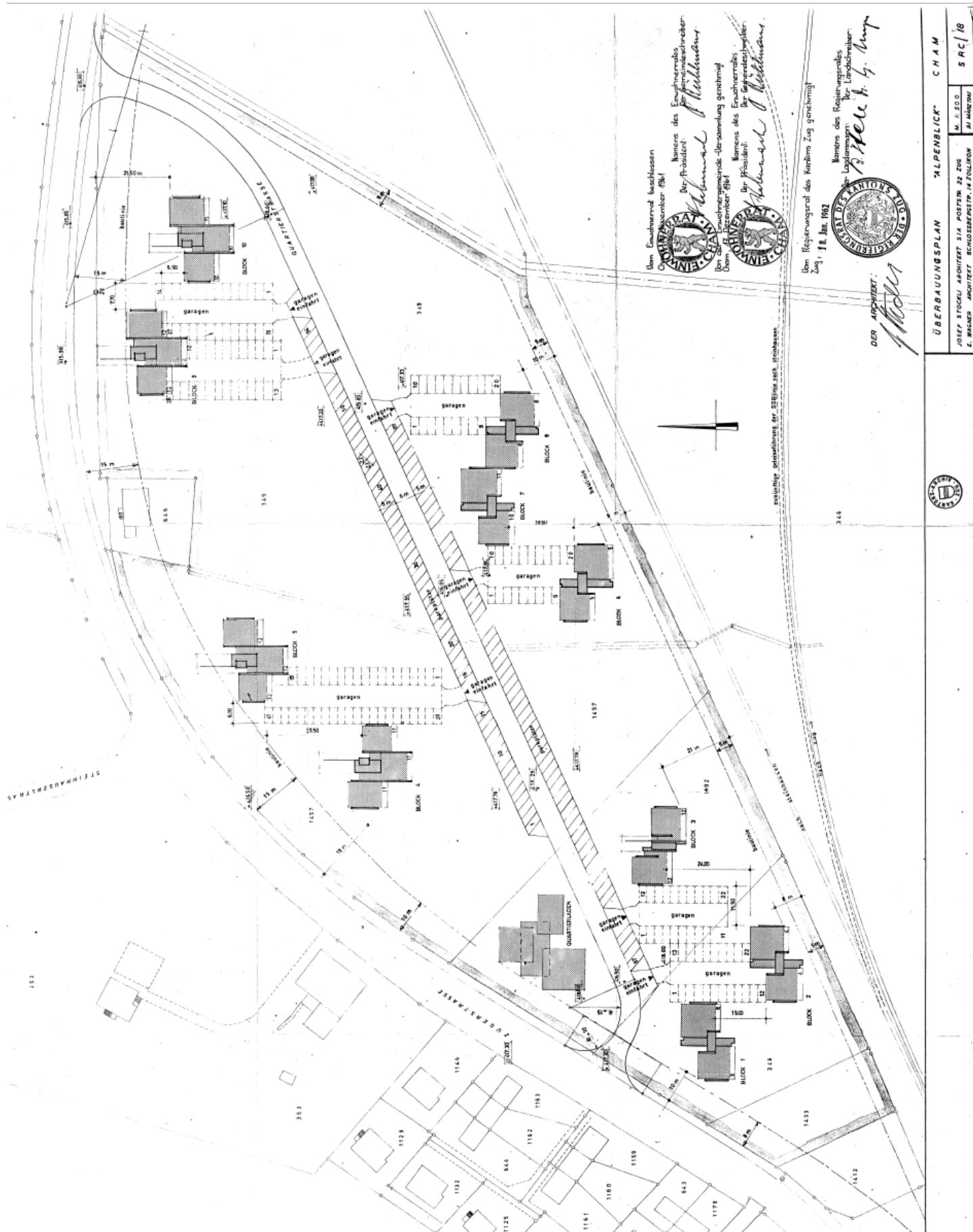
Inhalt des Bebauungsplans

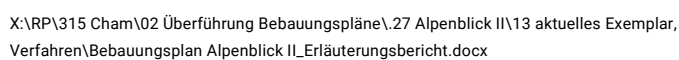
- 1. Öffentlichkeitsauslegung
- 2. Öffentlichkeitsauslegung
- 3. Öffentlichkeitsauslegung
- 4. Öffentlichkeitsauslegung
- 5. Öffentlichkeitsauslegung
- 6. Öffentlichkeitsauslegung
- 7. Öffentlichkeitsauslegung
- 8. Öffentlichkeitsauslegung
- 9. Öffentlichkeitsauslegung
- 10. Öffentlichkeitsauslegung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

Informationen

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

Anhang E





Anhang G

Vorprüfung Überführung Bebauungsplan «Alpenblick II» in den ordentlichen Bebauungsplan «Nr. 27 - Alpenblick II», Gemeinde Cham vom 10. April 2025

Behandlung durch Gemeinderat



Kanton Zug

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-2025-006

Vorprüfung Überführung Bebauungsplan «Alpenblick II» in den ordentlichen Bebauungsplan «Nr. 27 – Alpenblick II», 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 II» 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. 27 – Alpenblick II» 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 II» wurde ursprünglich am 24. März 2009 von der Baudirektion 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 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.

2.2 Abweichungen von der Regelbauweise und Vorzüge gegenüber der Regelbauweise
Gemäss § 32 Abs. 1 PBG bestimmen Bebauungspläne die Bauweise über eine funktional zusammenhängende Landfläche innerhalb der Bauzone. Weisen sie wesentliche Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise auf, so können darin Abweichungen von den kantonalen und gemeindlichen Bauvorschriften festgelegt werden. Dabei sind sowohl die Abweichung von der Regelbauweise als auch die Vorzüge im Planungsbericht aufzuzeigen. Die Qualitäten des Bebauungsplans sind umfassender wiederzugeben und es ist spezifisch aufzuzeigen, inwiefern der Bebauungsplan gegenüber der Einzelbauweise wesentliche Vorzüge im Sinne von § 32 Abs. 2 PBG aufweist.

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 Planungsbericht:

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

2.2 Abweichungen von der Regelbauweise und Vorzüge gegenüber der Regelbauweise:

Das Kapitel 3.8 «Abweichungen des Bebauungsplans gegenüber der Einzelbauweise» dokumentiert die Abweichungen des vorliegenden Bebauungsplans gegenüber der Einzelbauweise.

Das Kapitel 3.9 «Wesentliche Vorzüge» wurde erweitert, um die Ausführungen zu den Qualitäten des Bebauungsplans umfassender wiederzugeben und spezifischer aufzuzeigen, inwiefern der Bebauungsplan gegenüber der Einzelbauweise wesentliche Vorzüge im Sinne von § 32 Abs. 2 PBG aufweist.

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. 27 – Alpenblick II» 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. Kötz, 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 Hutter, Kantonsplaner

Zug. 10. Apr. 2025

Qualifizierte elektronische Signatur - Schweizer Recht

Beilagen:

Ordentlicher Bebauungsplan «Nr. 27 – Alpenblick II» (1-fach)

Mitteilung per GemDat an:

- Baudirektionssekretariat
- Amt für Raum und Verkehr (Beilage: 1 Expl. Ordentlicher Bebauungsplan «Nr. 27 – Alpenblick II»)