



Einwohnergemeinde
Cham

Ordentlicher Bebauungsplan Nr. 26 – Hammer

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



315-02.26
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 12.06.2024		
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	11
3.1 Bestandteile des Bebauungsplans	11
3.2 Perimeter	11
3.3 Richtprojekte	12
3.4 Nutzung	12
3.5 Baubereiche	12
3.6 Erschliessung	13
3.7 Grün- und Freiflächen	14
3.8 Ver- und Entsorgung	15
3.9 Anpassungen gegenüber dem altrechtlichen Bebauungsplan	15
3.10 Abweichungen des Bebauungsplans gegenüber der Einzelbauweise	22
3.11 Wesentliche Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise	24
Anhang	25

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage Bebauungsplan «Hammer».	4
Abb. 2: Lage Bebauungsplan «Hammer».	5
Abb. 3: Verfahrensablauf und Zuständigkeit.	8
Abb. 4: Lage Bebauungsplan «Hammer».	11
Abb. 5: Skizze Messweise der Gesamthöhe (GH) bei Satteldächern.	18
Abb. 6: Differenzplan Baubereiche für Hauptgebäude Hammer.	19
Abb. 7: Differenzplan Baubereiche für Tiefgaragen und Unterniveaubauten Hammer.	20
Abb. 8: Differenzplan Hochstammbäume Hammer.	21

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Bebauung Hammer Die Bebauung Hammer besteht im vorderen Teil aus einer Wohn- und Gewerbesiedlung Hammergeut aus den 2010er-Jahren und im hinteren Teil aus dem grossen und historischen Privatanwesen Hammer. Die Überbauungen liegen nördlich der Sinslerstrasse nordwestlich des Dorfkentrums Cham.

Die Wohn- und Gewerbebebauung besteht aus zehn unterschiedlichen Wohn- und Gewerbebauten auf dem Grundstück Nr. 407. Die Gebäude mit den Assecuranznummern 160a, 160b, 160h und 160i sind im Inventar der schützenswerten Denkmäler als schützenswerte Denkmäler enthalten.

Auf dem Privatanwesen, welches sich über die Grundstücke Nr. 1782 und 2162 erstreckt, stehen neben der Villa ein Pferde- und ein Ponystall, eine Schwimmhalle, ein Waschhaus sowie ein Mühlenbau mit Turbinenhaus. Die Gebäude sind allesamt im Inventar der schützenswerten Denkmäler als schützenswerte Denkmäler enthalten.

Die Bebauung ist weitestgehend gemäss dem rechtskräftigen Bebauungsplan realisiert.

Die Bebauung Hammergeut sowie das Privatanwesen wird von der Sinslerstrasse über die private Quartierstrasse erschlossen. Die Anwohnenden und Beschäftigten parkieren in der zentral gelegenen Tiefgarage sowie den Aussenparkfeldern. Für Besuchende stehen Aussenparkfelder zur Verfügung.



Abb. 1: Lage Bebauungsplan «Hammer». 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 Bauzone mit speziellen Vorschriften Hammergut (BsV).

Gemäss § 25 Bauordnung der Einwohnergemeinde Cham (vom Regierungsrat des Kantons Zug am 20. März 2007 genehmigt) dienen die BsV der Erhaltung von wesentlichen Bestandteilen von Gesamtanlagen mit historisch wertvollen Bauten und Anlagen in Cham. Innerhalb der BsV sind grössere Neu- und Erweiterungsbauten, die Gesamtanlage wesentlich beeinflussende Zweckänderungen sowie umfassende Veränderungen der Aussenanlagen ausschliesslich im Rahmen eines Bebauungsplans möglich. Bestehende Bauten und Anlagen können ohne Bebauungsplan erneuert, teilweise geändert oder massvoll erweitert werden, sofern keine nachteiligen Einwirkungen auf die Aussenanlage, die historische Bedeutung und den denkmalpflegerischen Wert der Gesamtanlage entstehen. Der Wiederaufbau von durch höhere Gewalt ganz oder teilweise zerstörten Bauten und Anlagen ist gestattet. Ein Ersatz hat der zerstörten Baute oder Anlage hinsichtlich Art, Umfang und Lage zu entsprechen.

In den BsV Hammergut sind innerhalb der Teilzone A Bauten und Anlagen zulässig. Innerhalb der Teilzone B sind lediglich Sport- und Parkplätze zulässig. In der Teilzone C sind jegliche Neubauten untersagt. Für die BsV Hammergut gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Für die Zone Hammergut sind die allenfalls erforderlichen Massnahmen, um die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III einzuhalten, im Bebauungsplan festzulegen.

In der BsV Hammergut können Neubauten nur bewilligt werden, wenn ein Anschluss an das Netz der gemeindlichen Abwasserentsorgung sichergestellt ist. Grundmasse für die BsV sind gemäss § 38 Bauordnung der Einwohnergemeinde Cham keine festgelegt.

Legende

- Ortsbildschutzzone
- Bebauungsplanpflicht
- Massgebender Lärmgrenzwert
- Bebauungsplan
- Landschaftsschutzzone gemeindlich
- Bauzone mit spezieller Vorschrift
- Zone für Abfallanlagen
- Zone für Abfallanlagen Umgebungzone
- Landwirtschaftszone
- Wohnzone 4
- Wohn- Arbeitszone 4
- Wohn- Arbeitszone 5a
- Wohn- Arbeitszone WA Papier
- Übrige Zonen mit speziellen Vorschriften
- Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung
- Wald
- Gewässerflächen
- Verkehrsfläche



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

altrechtliche
Bebauungsplanung

Der rechtskräftige Bebauungsplan wurde am 6. November 2007 vom Regierungsrat des Kantons Zug genehmigt.

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	Abweichungen des Bebauungsplans «Hammer» gegenüber den Grundmassen der Einzelbauweise können nicht ausgewiesen werden, da in der Bauordnung für die Bauzone mit speziellen Vorschriften (BsV) keine maximale Grundmasse festgelegt sind. Gemäss der Nutzungsplanung gilt eine Bebauungsplanpflicht für die BsV. Die Nutzungsplanung hat der Regierungsrat des Kantons Zug am 20. März 2007 genehmigt. Den Bebauungsplan «Hammer» hat der Regierungsrat des Kantons Zug am 6. November 2007 genehmigt. Mit der Genehmigung des Bebauungsplans wurde der Bebauungsplanpflicht gemäss Nutzungsplanung Rechnung getragen und der Regierungsrat konnte Festlegungen zu den Grundmassen im Perimeter des Bebauungsplans genehmigen, was im Regelfall in den Bauzonen in der Rahmennutzungsplanung geschieht. Damit die kantonale Genehmigungsinstanz bei der Festsetzung von den Grundmassen nicht übergangen wird, wird der Bebauungsplan «Hammer» als ordentlicher Bebauungsplan nach § 32 ^{ter} PBG überführt.

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

Vereinfachtes Verfahren Der altrechtliche Bebauungsplan «Hammer» stammt aus dem Jahre 2007 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 ohne inhaltliche Anpassungen. 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 E ersichtlich. Vorliegend war keine Überarbeitung aufgrund der Vorprüfung notwendig.
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 Hammer 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. (ODER Regierungsrat 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 «Hammer», welcher aus folgenden Dokumenten besteht: <ul style="list-style-type: none"> a. Bebauungsplan «Hammer», Mst. 1:500 von der Baudirektion des Kantons Zug am 6. November 2007 genehmigt (vgl. Anhang B) b. Baulinienplan «Sinslerstrasse (Kantonsstrasse 25a), Hammergebiet Cham», Situation 1:500 von der Baudirektion des Kantons Zug am 6. November 2007 genehmigt (vgl. Anhang C)
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. Baulinienpläne betreffend der Sinslerstrasse mit BDB vom 06.11.2007 f. Abklärungen zu den öffentlichen Fuss- und Fahrwegrechten der Einwohnergemeinde Cham vom Oktober 2023 g. Inventar der schützenswerten Denkmäler
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 D).

3. Überführung des Bebauungsplans

3.1 Bestandteile des Bebauungsplans

- Bestandteile Der ordentliche Bebauungsplan Nr. 26 – Hammer ersetzt den bisherigen Bebauungsplan «Hammer» und besteht aus den folgenden Dokumenten:
- Ordentlicher Bebauungsplan «Nr. 26 – Hammer», Situationsplan im Mst. 1:500 mit Bestimmungen vom 27. Mai 2025 (verbindlich)
 - Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV vom 27. Mai 2025 (orientierend)

3.2 Perimeter

Im überführten Bebauungsplan wird der bestehende Geltungsbereich festgesetzt. Gemäss § 32 PBG bestimmen Bebauungspläne die Bauweise über eine funktional zusammenhängende Landfläche innerhalb der Bauzone.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 26 – Hammer umfasst die Grundstücke Nr. 407, 1801, 2161 und 3131 sowie Teile der Grundstücke Nr. 408, 409 und 1782. Der Perimeter des Bebauungsplans umfasst somit die ursprüngliche Fläche des rechtskräftigen Bebauungsplans von 2007. Der Geltungsbereich umfasst 46'942 m² und liegt in der Bauzone mit speziellen Vorschriften Hammergebiet (BsV) sowie dem Wald und der Gewässerfläche. Die anzurechnende Landfläche beträgt 43'321 m².

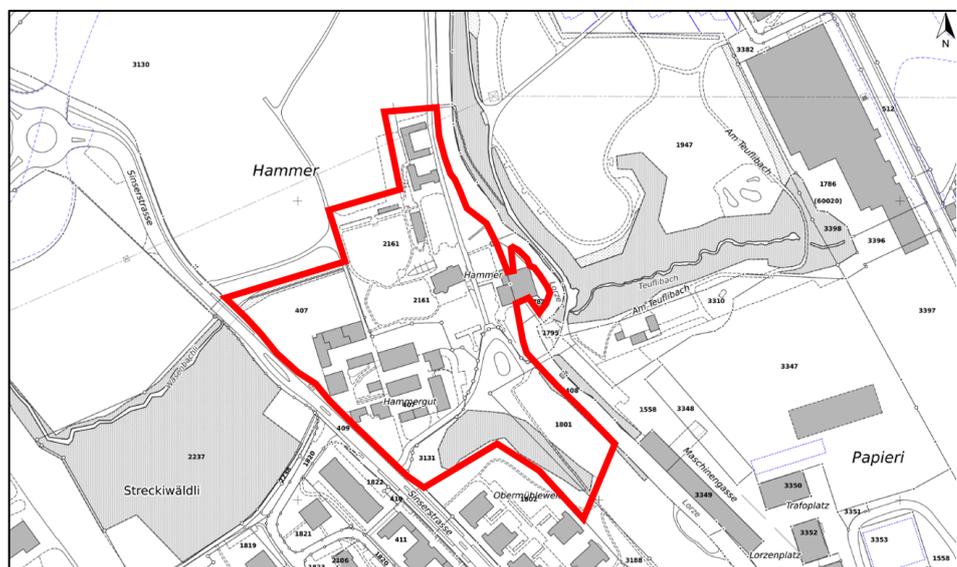


Abb. 4: Lage Bebauungsplan «Hammer». Quelle: Grundbuchplan, GIS Kanton Zug

3.3 Richtprojekte

Allgemein Für das Hofensemble Hammergut dient das rev. Wettbewerbsprojekt von EM2N Architekten, Zürich (Bearbeitungsstand Überarbeitung 30.11.2005) als Richtprojekt und hat bei der Auslegung der Bestimmungen wegleitenden Charakter. Für die Villa Hammer dient das Projekt der BKG-Architekten AG, Zürich (Stand rev. 20.10.2006) als Richtprojekt für die unterirdische Baute.

3.4 Nutzung

Allgemein Die Nutzungen sämtlicher Baubereiche werden durch die Zonenvorschriften bestimmt.

3.5 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.

Baufelder B1 und U1
sowie B2 und U2 Der Bebauungsplan «Hammer» umfasst je zwei Baufelder für oberirdische und für unterirdische Bauten. Einerseits gibt es die Baufelder Hammergut (Gutsbetrieb, Hofensemble) B1 und U1. Das Baufeld B1 ist zum Wohnen, für Dienstleistungen, stilles Gewerbe sowie öffentliche Nutzungen und das Baufeld Unterniveaubaute U1 ist für die Parkierung von 105 Fahrzeugen vorgesehen.

Andererseits gibt es die Baufelder Hammer (Villa von Planta) B2 und U2. Diese Baufelder sollen den Bestand sichern. Das Baufeld B2 ist zum Wohnen, für Dienstleistungen, stilles Gewerbe sowie öffentliche Nutzungen und das Baufeld Unterniveaubaute U2 ist für die Parkierung von 21 Fahrzeugen, welche teilweise oberirdische Abstellplätze ersetzen sowie für Keller vorgesehen. Tiefgaragen und Unterniveaubauten dürfen nur innerhalb der Baufelder U1 und U2 erstellt werden.

Baubereiche für Hauptgebäude
A bis F Der Bebauungsplan «Hammer» umfasst sechs Baubereiche für Hauptgebäude, welche sich alle innerhalb des Baufelds B1 befinden. In den Baubereichen für die Hauptgebäude A, B und C dürfen bis zu drei Vollgeschosse realisiert werden. Im Baubereich für das Hauptgebäude D dürfen bis zu vier Vollgeschosse realisiert werden. In den Baubereichen für die Hauptgebäude E und F

dürfen bis zu zwei Vollgeschosse realisiert werden. Die Gesamthöhen sowie die Fassadenhöhen 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. Es werden maximale Höhenkoten für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion des Firsts und der Traufe festgesetzt. Unterirdische Bauten sind in den Baubereichen für Hauptgebäude zulässig.

Dachform Die Dachformen sind gemäss dem Situationsplan auszugestalten.

Zwangsbaulinie Hofensembles Werden auf dem Lotrecht der Zwangsbaulinie Hofensembles Bauten und Anlagen erstellt, müssen sie mit der Fassade an die Baulinie gestellt werden.

maximale Gebäudegrösse Die maximale Gebäudegrösse begrenzt die maximale Ausdehnung des Gebäudes. Kein Gebäudeteil darf diese Linie überschreiten. Vorspringende Gebäudeteile dürfen die Baubereiche um das zulässige Mass, jedoch nicht die maximale Gebäudegrösse, überschreiten.

3.6 Erschliessung

Allgemein Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr, den Veloverkehr und die zu Fuss Gehenden erfolgt im Süden des Perimeters ab der Sinslerstrasse über die private Erschliessungsstrasse. Die Arealzufahrt ist im Situationsplan festgelegt. Für den Veloverkehr und die zu Fuss Gehenden ist die Überbauung auch über zwei weitere öffentliche Fuss- und Radwege, einerseits vom Teuflibach und andererseits von Südosten her, erschlossen. Das Privatanwesen Hammer kann über zwei weitere Wege im Norden und Nordwesten erreicht werden.

Parkierung Die Anwohnenden und Beschäftigten parkieren in den zwei zentral gelegenen Tiefgaragen sowie den Aussenparkfeldern. Die Parkfelder sind grundsätzlich in der Tiefgarage anzuordnen. Der Zugang zur Tiefgarage für die zu Fuss Gehenden wird gesichert. In den unterirdischen Einstellhallen dürfen maximal 97 Parkfelder realisiert werden. Wenn in der Villa Hammer grössere Veranstaltungen stattfinden, darf im Bereich temporäre Parkierung des Grünbereichs B temporär parkiert werden. Die übrigen vier Aussenparkfelder sind nicht bewilligt.

Verkehrsbereich V1 und V2 Der Verkehrsbereich V1 dient der Zufahrt und Anlieferung zum Hammergut und zur Villa Hammer. Zudem ist er Teil des regionalen Velowegs. Der Verkehrsbereich V2 dient der Notzufahrt und Anlieferung zum Hammergut.

Feuerweh- und Notzufahrt Die Feuerwehr- und Notzufahrt sind an den im Situationsplan bezeichneten Stellen zu sichern.

Veloabstellplätze An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind mindestens 17 Veloabstellplätze zu erstellen respektive zu erhalten.

Öffentliche Fuss- und Fahrwegrechte Gemäss Abklärungen zu den öffentlichen Fuss- und Fahrwegrechten der Einwohnergemeinde Cham besteht ein öffentliches Fuss- und Fahrwegrecht sowie ein Fusswegrecht auf den bezeichneten Wegverläufen.

3.7 Grün- und Freiflächen

Allgemein Die bestehende Umgebung um die Baubereiche soll erhalten bleiben.

Bepflanzung Für die Bepflanzung sind standortgerechte und einheimische Arten zu verwenden.

Grünbereiche Die Grünbereiche sind generell von Bebauung freizuhalten, mit Ausnahme von bestehenden Gebäuden, die Teil der Gartengestaltung sind.

Der Grünbereich G1 umfasst die Hofräume des Hammerguts (Wirtschaftshöfe). Die Höfe dienen der fussläufigen Erschliessung und dem Anlieferverkehr der Liegenschaften des Hammerguts. Es sind keine Parkplätze erlaubt. Die Beläge und Oberflächen sind gemäss dem Umgebungsplan von Schweingruber Zulauf, Landschaftsarchitekten aus Zürich, zu gestalten (Kiesbeläge, Pflästerungen etc.).

Der Grünbereich G2 bildet den grünen Umraum des Hammerguts (Wiesland). Die Grünbereiche G2 und G3 mit den darin liegenden Naturobjekten sind erhaltend zu pflegen. Eine private Aussenraumnutzung (8 Meter ab Gebäudeflucht) soll möglich sein.

Der Grünbereich B umfasst landwirtschaftlich genutztes Wiesland und Baumbestand entlang der Lorze. Wenn in der Villa Hammer grössere Veranstaltungen stattfinden, darf im Grünbereich B temporär parkiert werden. Der Grünbereich B ist erhaltend zu pflegen. Der Baumbestand muss bestehen bleiben. Anstelle des extensiv genutzten Wieslands darf ein befahrbarer Schotterrasen eingebaut werden.

Schutzobjekte, Teil Naturobjekte, Stand 2024 Die Schutzobjekte der Inventarkarte sind zu beachten. Gemäss dem Bericht zur Inventarkarte sind die Inventarobjekte durch gezielte Unterhalts- und Pflegemassnahmen zu erhalten und wo möglich aufzuwerten.

Spiel- und Begegnungsbereiche	Spiel- und Begegnungsbereiche sind im Situationsplan nicht festgelegt. Die grossen Frei- und Rasenflächen, sowie die Vorplätze und Erschliessungsflächen können jedoch als Spiel- und Begegnungsbereiche genutzt werden. Ihr Umfang übersteigt 15 % der maximal zulässigen anzurechnenden Geschossfläche.
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 74 %. 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.

3.8 Ver- und Entsorgung

Entsorgungsstelle	Am bezeichneten Standort befindet sich ein zu erhaltender Containerstellplatz und Grünabfallcontainer.
Entsorgungsstelle	Am bezeichneten Standort befindet sich ein zu erhaltendes Retentionsbecken.

3.9 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:

3.9.1 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 D) gegenübergestellt. Es wurden die Oberkanten des Erdgeschossbodens (EG) und bei den Satteldächern die Oberkanten des Dachfirsts und die Oberkanten der Dachtraufe überprüft.
-------------------------------------	---

Dort wo die bestehenden Oberkanten des Dachfirsts 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 aufgebraachte 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	
Höhenkoten des rechtskräftigen Bebauungsplans	435.10 m ü. M. / 432.00 m ü. M.
Gemessene Oberkante des Dachfirsts	432.85 m ü. M.
Gemessene Oberkante der Dachtraufe	430.31 m ü. M.
Um die bisherigen Bau- und Nutzungsmöglichkeiten gemäss § 71 PBG nicht zu vermindern, werden die Höhenkoten von 435.10 m ü. M. und 432.00 m ü. M. belassen.	

Baubereich für Hauptgebäude B	
Höhenkoten des rechtskräftigen Bebauungsplans	434.23 m ü. M. / 430.50 m ü. M.
Gemessene Oberkante des Dachfirsts	433.84 m ü. M.
Gemessene Oberkante der Dachtraufe	429.48 m ü. M.
Um die bisherigen Bau- und Nutzungsmöglichkeiten gemäss § 71 PBG nicht zu vermindern, werden die Höhenkoten von 434.23 m ü. M. und 430.50 m ü. M. belassen.	

Baubereich für Hauptgebäude C	
Höhenkoten des rechtskräftigen Bebauungsplans	433.61 m ü. M. / 430.61 m ü. M.
Gemessene Oberkante des Dachfirsts	433.52 m ü. M.
Gemessene Oberkante der Dachtraufe	430.46 m ü. M.
Um die bisherigen Bau- und Nutzungsmöglichkeiten gemäss § 71 PBG nicht zu vermindern, werden die Höhenkoten von 433.61 m ü. M. und 430.61 m ü. M. belassen.	

Baubereich für Hauptgebäude D	
Höhenkoten des rechtskräftigen Bebauungsplans	434.35 m ü. M. / 433.00 m ü. M.
Gemessene Oberkante des Dachfirsts	434.14 m ü. M.
Gemessene Oberkante der Dachtraufe	432.79 m ü. M.
Um die bisherigen Bau- und Nutzungsmöglichkeiten gemäss § 71 PBG nicht zu vermindern, werden die Höhenkoten von 434.35 m ü. M. und 433.00 m ü. M. belassen.	

Baubereich für Hauptgebäude E	
Höhenkote des rechtskräftigen Bebauungsplans	429.95 m ü. M.
Gemessene Oberkante des Kamins	430.71 m ü. M.
Gemessene Oberkante der Dachtraufe	429.36 m ü. M.
Um die bisherigen Bau- und Nutzungsmöglichkeiten gemäss § 71 PBG nicht zu vermindern, wird die Höhenkoten von 429.95 m ü. M. belassen. Die gemessene Oberkante des Kamins bleibt bei der Festlegung des höchsten Punkts der Dachkonstruktion, im Sinne der Gesamthöhe (GH) gemäss § 31 V PBG, unberücksichtigt, da es sich um eine technische Dachaufbaute handelt.	

Baubereich für Hauptgebäude F	
Höhenkoten des rechtskräftigen Bebauungsplans	434.41 m ü. M. / 427.41 m ü. M.
Gemessene Oberkante des Dachfirsts	434.24 m ü. M.
Gemessene Oberkante der Dachtraufe	429.86 m ü. M.
Um die bisherigen Bau- und Nutzungsmöglichkeiten gemäss § 71 PBG nicht zu vermindern, wird die Höhenkote von 434.41 m ü. M. für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion des Dachfirsts, im Sinne der Gesamthöhe (GH) gemäss § 31 V PBG belassen. Die Höhenkote für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion der Dachtraufe, im Sinne der Fassadenhöhe (FH), wird auf den gemessenen Bestand angepasst und auf 429.90 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.

Der höchste Punkt der Dachkonstruktion und somit der oberste Messpunkt zur Bestimmung der Gesamthöhe (GH) bei Satteldächern ist die Oberkante des Sparrens.

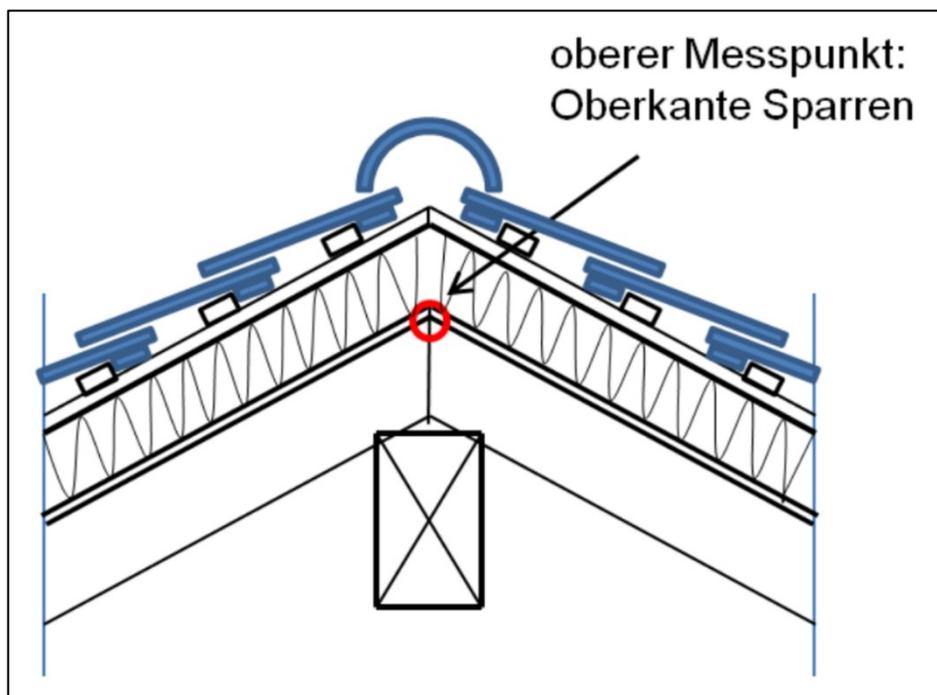


Abb. 5: Skizze Messweise der Gesamthöhe (GH) bei Satteldächern. Quelle: https://www.zh.ch/content/dam/zhweb/bilder-dokumente/themen/planen-bauen/baubewilligung/infos-fuer-baubehoerden-fachstellen/harmonisierung-der-baubegriffe/ivhb_leitfaden_01032017.pdf

3.9.2 Dimensionierung der Baubereiche

Rechtskräftiger Bebauungsplan Die Baubereiche für Hauptgebäude sind im rechtskräftigen Bebauungsplan «Hammer» festgesetzt.

Bestand Die realisierten Bauten entsprechen weitgehend den Baubereichen des rechtskräftigen Gestaltungsplans «Hammer». Die bestehende Tiefgarage ist innerhalb des Baufelds U1 realisiert.

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. Um die bisherigen Bau- und Nutzungsmöglichkeiten gemäss § 71 PBG nicht zu vermindern, wird das Baufeld U2 gemäss dem rechtskräftigen Bebauungsplan belassen.

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. 6: Differenzplan Baubereiche für Hauptgebäude Hammer. Vergleich rechtskräftiger und überführter Bebauungsplan



Abb. 7: Differenzplan Baubereiche für Tiefgaragen und Unterniveaubauten Hammer. Vergleich rechtskräftiger und überführter Bebauungsplan

3.9.3 Verkehrsbereiche und Fussgängerverbindungen

Rechtskräftiger Bebauungsplan Im rechtskräftigen Bebauungsplan «Hammer» sind Verkehrsbereiche und öffentliche Fuss- und Fahrwegrechte festgesetzt.

Bestand Im Bestand sind Verkehrsbereiche und Fuss- und Fahrwege vorhanden.

Anpassung im Rahmen der Überführung Im Rahmen der Überführung wird der heutige Bestand der Verkehrsbereiche und Fuss- und Fahrwegen als massgebend betrachtet. Die Verkehrsbereiche werden entsprechend festgesetzt. Gemäss den Abklärungen zu den öffentlichen Fuss- und Fahrwegrechten der Einwohnergemeinde Cham verläuft ein Weg mit öffentlichem Fuss- und Fahrwegrecht durch den Perimeter. Dieses wird festgesetzt. Das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Fusswegrecht wird im Rahmen der Überführung weiterhin als öffentlicher Fussweg festgesetzt.

3.9.4 Hochstammbäume

Rechtskräftiger Bebauungsplan Im rechtskräftigen Bebauungsplan «Hammer» 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
- Hochstammabäume
- Festlegung im rechtskräftigen Bebauungsplan, in zu überführenden Bebauungsplan nicht übernommen
 - keine Festlegung im rechtskräftigen Bebauungsplan, in zu überführenden Bebauungsplan übernommen



Abb. 8: Differenzplan Hochstammabäume Hammer. Vergleich rechtskräftiger und überführter Bebauungsplan

3.9.5 Bestimmungen

Rechtskräftiger
 Bebauungsplan

Im rechtskräftigen Bebauungsplan «Hammer» sind Bestimmungen festgesetzt.

Anpassung im Rahmen
 der Überführung

Im Rahmen der Überführung werden die rechtskräftigen Bestimmungen geprüft, übernommen und 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 werden die folgenden Bestimmungen festgelegt:

A Einleitende Bestimmungen

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

B Baubereiche, Grundmasse und Gestaltung

Es wird festgelegt, in welchen Baufeldern welche Nutzung zulässig ist. Zudem wird festgelegt, welche maximalen Vollgeschosszahlen, maximalen Höhenkosten und anzurechnenden Geschossflächen in den Baubereichen für Hauptgebäude zulässig sind. Eine maximale anzurechnende Geschossfläche für einen allfälligen Umbau wird nicht mehr festgelegt. Zudem werden Gestaltungsvorschriften 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 und wo die Not- und Feuerwehrezufahrten zu gewährleisten sind. Ebenfalls wird festgelegt, wo und in welcher Anzahl die Abstellplätze zu erstellen sind.

D Grün- und Freiflächen

Es wird festgelegt, wie die Umgebung gestaltet und gepflegt werden muss. Die Bestimmungen zu den Grünbereichen G2 und G3 werden vereinfacht.

E Ver- und Entsorgung

Die Einrichtung von Entsorgungsstellen wird mit den Bestimmungen festgesetzt.

F Schlussbestimmungen

Die Schlussbestimmungen werden festgesetzt.

3.9.6 Fazit der Anpassungen des Bebauungsplans

Fazit Die realisierte und noch heute bestehende Bausubstanz und die Umgebung entsprechen 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.

3.10 Abweichungen des Bebauungsplans gegenüber der Einzelbauweise

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 26 - Hammer befindet sich gemäss Nutzungsplanung der Gemeinde Cham vollumfänglich in der Bauzone mit speziellen Vorschriften Hammergut (BsV). Gemäss der Bauordnung der Gemeinde Cham sind in dieser Zone keine maximalen Grundmasse festgesetzt. Somit können keine Abweichungen von der Einzelbauweise dokumentiert werden. In diesem Kapitel wird erläutert, welche maximalen Grundmasse mit dem überführten Bebauungsplan möglich sind.

Maximal zulässige Geschossezahl Mit dem überführten Bebauungsplan sind im Baubereich für Hauptgebäude D bis zu vier Vollgeschosse zulässig. Ausserhalb des Baufelds B1 werden keine Grundmasse festgelegt.

Maximal zulässige Ausnutzungsziffer	<p>Im vorliegenden Bebauungsplan «Hammer» wird eine maximale anzurechnende Geschossfläche gemäss Berechnungsmethode des V PBG vom 1. Januar 2024 von 5'748 m² innerhalb des Baufelds B1 festgelegt. Die bestehenden Bauten ausserhalb des Baufelds B1 weisen ca. 5'300 m² anzurechnende Geschossflächen auf. Die anzurechnende Landfläche beträgt 43'321 m². Über den gesamten Perimeter entspricht dies einer Ausnutzungsziffer von 0.25.</p>
Grenz- und Gebäudeabstände	<p>Innerhalb des Baufelds B1 ist mit dem überführten Bebauungsplan mit dem Baubereich für Hauptgebäude F ein minimaler arealexterner Grenzabstand von 2.80 m möglich. Die Baulinie der Sinslerstrasse mit BDB vom 06.11.2007 ermöglicht dies.</p> <p>Innerhalb des Baufelds B1 beträgt der minimale arealinterne Gebäudeabstand 3.95 m. Dieser befindet sich zwischen dem Baubereich für Hauptgebäude E und dem Kalberstall. Innerhalb des Baufelds B1 beträgt der minimale arealinterne Grenzabstand 3.25 m. Dieser befindet sich östlich des Baubereichs für Hauptgebäude C gegenüber des Grundstücks Nr. 2161. Ausserhalb des Baufelds B1 bestehen Gebäude, welche arealexterne Grenzabstände von bis zu 0.00 m aufweisen. Es handelt sich um die bestehenden Gebäude «Mühlentbau» (Assek.-Nr. 713a), «kleiner Hammer» (Assek.-Nrn. 114a und 114g) und «Waschhaus» (Assek.-Nr. 160h), welche teilweise auf die Grenze gebaut sind.</p>
Gesamthöhe	<p>Die grösste Gesamthöhe ermöglicht der Baubereich für Hauptbauten A innerhalb des Baufelds B1. Der Baubereich ermöglicht eine maximale Gesamthöhe von 14.73 m. Ausserhalb des Baufelds B1 besteht Bestandesgarantie.</p>
Gebäuelänge	<p>Die grösste Gebäuelänge ermöglicht der Baubereich für Hauptbauten C innerhalb des Baufelds B1. Der Baubereich ermöglicht eine maximale Gebäuelänge von 42.90 m. Ausserhalb des Baufelds B1 besteht keine längere Bestandsbaute.</p>

3.11 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:

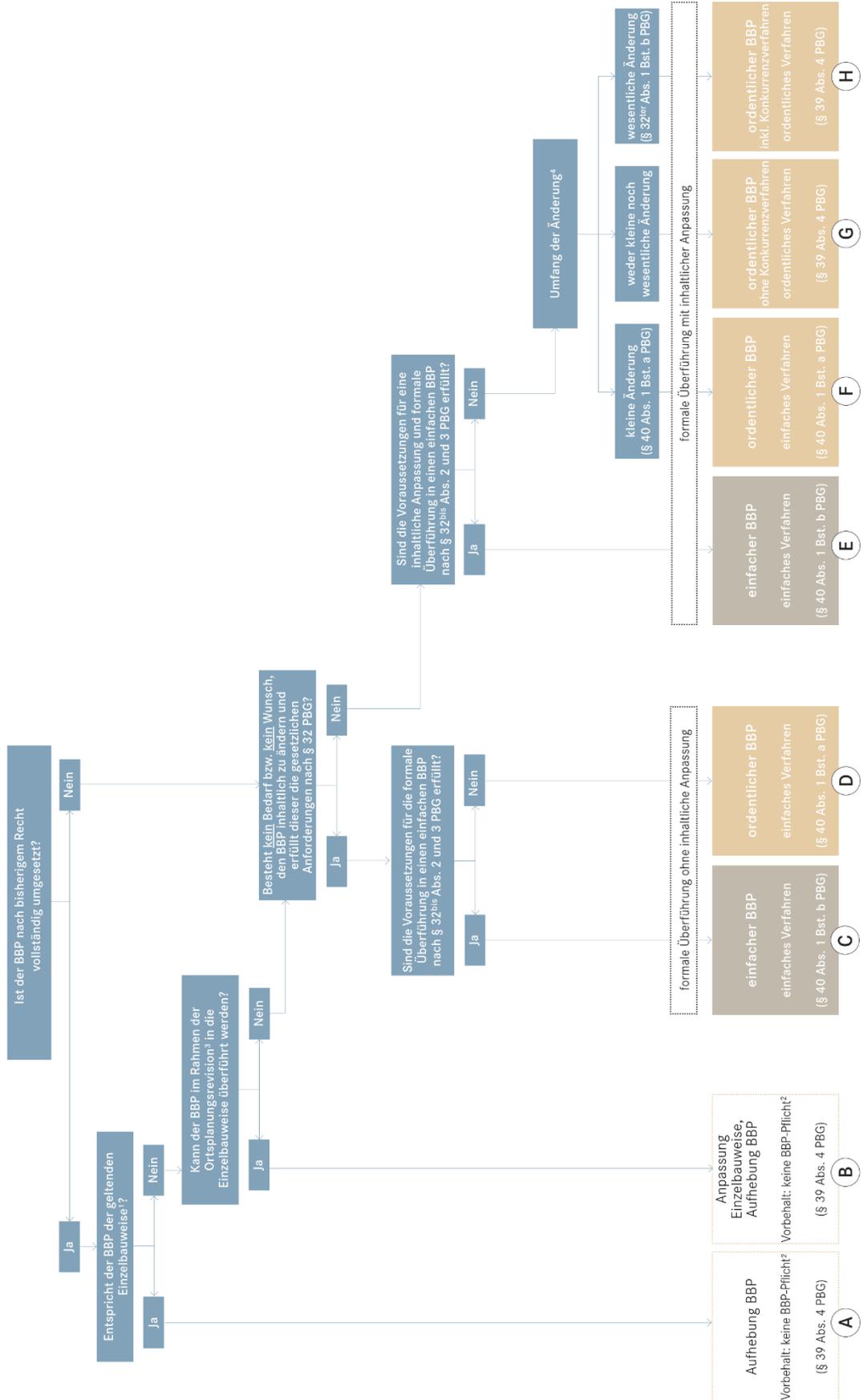
- Mit dem Bebauungsplan wird eine unterirdische Parkierungslösung festgesetzt. Gemäss Einzelbauweise dürfte die Parkierung oberirdisch stattfinden. Die unterirdische Parklösung ist zu bevorzugen, da sie ein grösserer Umfang an Freiflächen ermöglicht.
- Mit dem Bebauungsplan werden ein öffentlicher Fuss- und Fahrweg sowie 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.
- Das Quartier bleibt nach einheitlichem, gepflegtem Erscheinungsbild überbaut.
- Die aus denkmalpflegerischer Sicht sehr wichtige strenge Orthogonalität wird gesichert.
- Die Denkmalpflege wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan gesichert.
- 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.
- Die Sicherung der Grünbereiche stellen eine grosszügige Begrünung des Umgebungsbereichs sicher.

Anhang

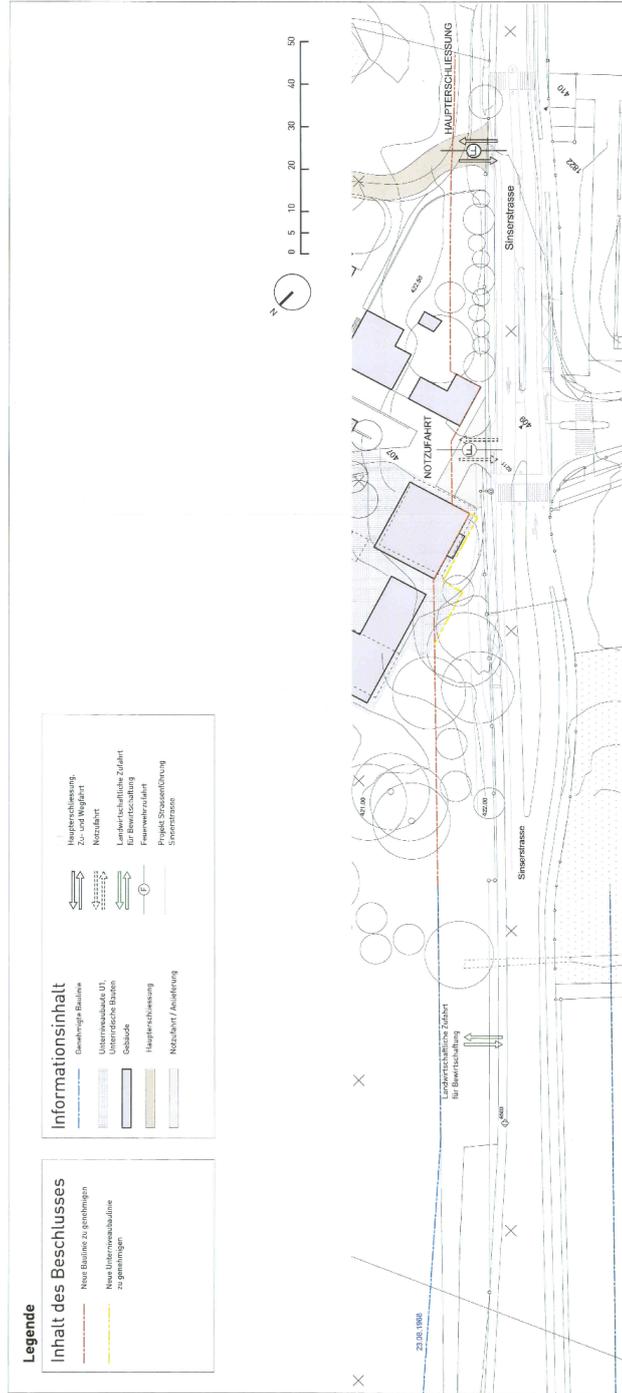
- Anhang A Merkblatt betreffend Umgang mit Bebauungsplänen und Arealbebauungen nach bisherigem Recht, Baudirektion des Kantons Zug (Seite 3 Schema «Überführung von bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplänen (BBP) ins neue Recht»)
- Anhang B Bebauungsplan «Hammer», Mst. 1:500 von der Baudirektion des Kantons Zug am 6. November 2007 genehmigt
- Anhang C Baulinienplan «Sinserstrasse (Kantonsstrasse 25a), Hammergut Cham», Situation 1:500 von der Baudirektion des Kantons Zug am 6. November 2007 genehmigt
- Anhang D Höhenaufnahmen der Geozug Ingenieure AG für den Bebauungsplan «Hammer» vom 17. Oktober 2024
- Anhang E Vorprüfung Überführung Bebauungsplan «Hammer» in den ordentlichen Bebauungsplan «Nr. 26 - Hammer», Gemeinde Cham vom 10. April 2025

Anhang A

Überführung von bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplänen (BBP) ins neue Recht



Anhang C



<p>Kanton Zug Gemeinde Cham Baulinienplan Sinslerstrasse (Kantonsstrasse 25a) Hammergut Cham Situation 1:500</p>	
<p>Mitbericht des Gemeinderates vom: 30. Oktober 2006</p>	
<p>Publiziert im Amtsblatt: Nr.: 4 und 5 Vom: 26. Januar 2007 / 2. Februar 2007 Ziffer: 458 / 606</p>	
<p>difficile Auflage beim Tiefbauamt und auf der Gemeindekanzlei vom 26. Januar 2007 bis 26. Februar 2007 Bescheinigt: 30. Oktober 2007 Der Kantonsingenieur:</p>	
<p>Von der Baudirektion beschlossen am: - 6. Nov. 2007</p>	
<p>Plan Nr.: EM2N - BLP1, Auftrags-Nr. Datum: 23.09.2006 Planformat: 84/30 Rev. Visum:</p>	
<p>Planer: EM2N Architekten AG ETH SIA BSA Josefstrasse 92 8005 Zürich</p>	
<p>Bauherr: BAUDIREKTION DES KANTONS ZUG TIEFBAUAMT</p>	

Anhang D



Anhang E

Vorprüfung Überführung Bebauungsplan «Hammer» in den ordentlichen Bebauungsplan «Nr. 26 - Hammer», 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-2025-004

Vorprüfung Überführung Bebauungsplan «Hammer» in den ordentlichen Bebauungsplan «Nr. 26 - Hammer», 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 «Hammer» 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. 26 - Hammer» 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 «Hammer» wurde ursprünglich am 6. November 2007 vom Regierungsrat des Kantons Zug genehmigt. Der Bebauungsplan ist mit Ausnahme einiger Abweichungen umgesetzt.

Mit der vorliegenden Überführung des Bebauungsplans in das neue Recht werden die Siedlungstypologie und die wesentlichen Merkmale der Siedlung nicht verändert. Der

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

Seite 2/2

Bebauungsplan soll formal ohne inhaltliche Anpassungen in einen ordentlichen Bebauungsplan mit ergänzenden Bestimmungen überführt werden (§32 Planungs- und Baugesetz; PBG).

2. Vorprüfung

2.1 Grundsätzliches

Der Bebauungsplan «Hammer» wurde bereits vollständig realisiert und liegt im Übrigen in einer Bauzone mit speziellen Vorschriften (BsV). Die minimalen Änderungen betreffen einzig kleine Differenzen zwischen der realisierten Bebauung und den Angaben im Bebauungsplan. Im Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV werden die Themen kurz abgehandelt.

3. Weiteres Vorgehen

Der Bebauungsplan «Hammer» kann 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

Zugl. 10. Apr. 2025

Qualifizierte elektronische Signatur - Schweizer Recht

Beilagen:

- Ordentlicher Bebauungsplan «Nr. 26 - Hammer» (1-fach)

Mitteilung per GemDat an:

- Baudirektionssekretariat
- Amt für Raum und Verkehr (Beilage: 1 Expl. Ordentlicher Bebauungsplan «Nr. 26 - Hammer»)