Bestimmungen

Zweck

1. Der einfache Bebauungsplan Pfad bezweckt im Sinne von § 32bis des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Zug:
   - die qualitätsvolle Erneuerung und Verdichtung der bereits überbauten Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs zu ermöglichen;
   - ein einheitliches Bebauungskonzept von hoher architektonischer und freiräumlicher Qualität sicherzustellen, das in Etappen umgesetzt werden kann;
   - eine gemeinsame unterirdische Parkierung sicherzustellen.

Bestandteile

2. Der Bebauungsplan besteht aus dem Situationsplan und den Bestimmungen.
3. Das Richtprojekt Städtebau und Architektur sowie der Freiraumplan vom 28.5.2020 sind für die Gestaltung der Bauten (Volumetrie, Proportionen, Gliederung, architektonischer Ausdruck) und der Umgebung richtungsweisend. Bauprojekte müssen mindestens die Qualität des Richtprojekts erreichen. Wesentliche Abweichungen sind nur zulässig, wenn zumindest eine gleichwertige Gesamtqualität erreicht wird.

Geltungsbereich

4. Der Geltungsbereich ist im Situationsplan festgehalten.

Freiraum

5. Der Waldrand (a) ist als zusammenhängender Raum auszugestalten und standortgerecht zu bepflanzen. Geschlossene Umfriedungen sind nicht zulässig.
6. Die zentrale Erschliessungsachse (b) ist als gemeinschaftlicher Begegnungsraum hindernisfrei und mit hoher Aufenthaltsqualität auszugestalten sowie zweckmässig auszustatten. Die Zugänglichkeit für die Bewohner innerhalb des Perimeters ist privatrechtlich zu gewährleisten.
7. Die Vorzone (c) ist zu begrünen und ökologisch wertvoll zu bepflanzen. Umfriedungen und Sichtschutzmassnahmen sind nur im Bereich der Stirnfassaden zulässig.
8. Die Privatgärten (d) sind zu begrünen und dürfen nicht mit versiegelten Bodenbelägen versehen werden.
9. An den schematisch bezeichneten Positionen sind einheimische hochstämmige Bäume zu pflanzen. Im Übrigen ist auf der Basis des Freiraumplans vom 28.5.2020 im Baubewilligungsverfahren die Bepflanzung im Detail festzulegen.

Bebauung

10. Lage und äussere Abmessungen der oberirdischen Hauptgebäude ergeben sich aus den im Plan mit Mantellinien und Höhenkoten festgelegten Baubereichen A, B und C. Die Mantellinien gehen den Abstandsvorschriften gemäss BO und PBG vor. Lediglich Vordächer dürfen die Mantellinien im Ausmass des Richtprojekts überragen. Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind innerhalb der bezeichneten Abgrenzungslinie zu situieren.

Geschosszahl

11. Innerhalb der Höhenkoten sind zwei Vollgeschosse und ein Attikageschoss zulässig.

Höhenkoten

12. Lediglich technische Aufbauten auf dem Dach wie Kamine und Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie dürfen die festgelegten Höhenkoten um max. 1 m überschreiten.

Ausnützung

13. Folgende anrechenbare Geschossflächen (aGF) können realisiert werden:

Baubereich A	417.6 m^2
Baubereich B	421.0 m^2
Baubereich C	421.9 m^2
Max. zulässige aGF	1'260.5 m^2

14. Zwischen den Baubereichen sind Nutzungsverlagerungen im Umfang von max. 10% zulässig, wobei die maximal zulässige aGF nicht überschritten werden darf.

Erschliessung

15. Für die Grundstücke innerhalb des Perimeters ist eine gemeinsame Tiefgarage zu erstellen. Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage hat an der im Bebauungsplan bezeichneten Stelle zu erfolgen. Davon abweichende Erschliessungslösungen (z.B. mit Autolift) können bewilligt werden, sofern sie sich als Folge der Etappierung als unumgänglich erweisen. Die Zugänglichkeit und Etappierbarkeit ist privatrechtlich sicherzustellen.
16. An den schematisch bezeichneten Standorten darf jeweils ein oberirdischer Besucherparkplatz erstellt werden.
17. An den schematisch bezeichneten Standorten sind gedeckte Veloabstellplätze zu erstellen.

Dachgestaltung

18. Auf den Dachflächen sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zu realisieren. Die Dachflächen sind überdies extensiv zu begrünen, wenn die Kollektorfläche weniger als 50% der Dachfläche des Attikageschosses misst.

Etappierung

19. Die Überbauung kann in Etappen realisiert werden. Baugesuche müssen dabei mindestens einen gesamten Baubereich und die gesamte Umgebung bis zur Eigentumsgrenze umfassen.

2019-066

Einwohnergemeinde Cham

Kanton Zug — Cham

Einfacher Bebauungsplan Pfad 19, 21 und 23

1:500

1. Öffentliche Auflage im vom 20. Sep. 2019 bis 21. Okt. 2019

Publiziert im Amtsblatt

Bescheinigt von der Abteilung Planung / Bau

Planung & Hochbau CHAM

Vom Gemeinderat beschlossen am 07. Juli 2020

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Festsetzungsinhalte

Perimeter

454.5 — Baubereiche mit Höhenbeschränkung m.ü.M.

Freifläche a - Waldrand

Freifläche b - Zentrale Erschliessungsachse

Freifläche c - Vorzone (Abgrenzung schematisch)

Freifläche d - Privatgärten

Baum (schematische Lage)

Erschliessungspunkt

P / V — Besucherparkplatz / Veloabstellplatz

Erschliessungsfläche

Abgrenzungslinie für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

Orientierungsinhalte

Fussabdruck Richtprojekt

Abzubrechende Gebäude

Terrain Richtprojekt

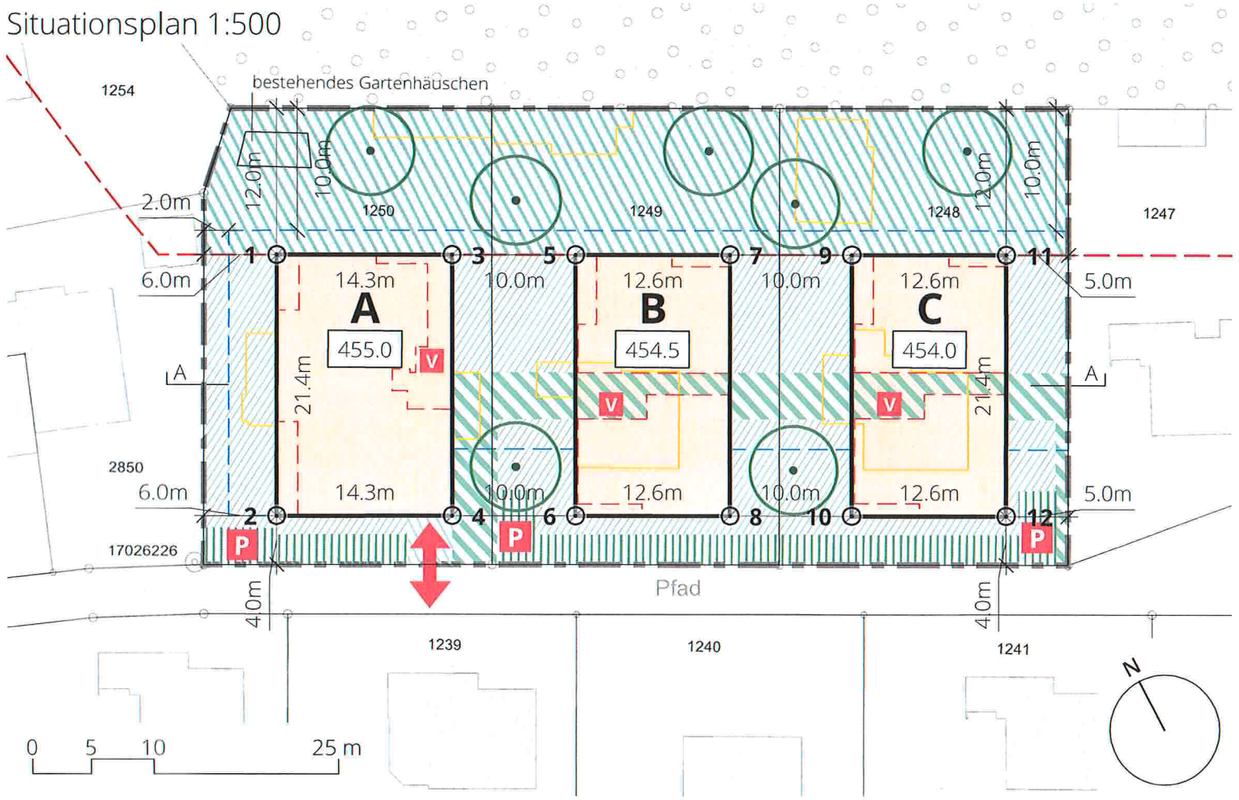
Waldabstandslinie

6.5m — Richtmasse

Definition der Baubereiche (Koordinatenpunkte)

ID	X-Koordinate	Y-Koordinate
1	2'677'003.826	1'228'149.402
2	2'676'993.905	1'228'130.451
3	2'677'016.467	1'228'142.818
4	2'677'006.584	1'228'123.866
5	2'677'025.336	1'228'138.199
6	2'677'015.451	1'228'119.243
7	2'677'036.511	1'228'132.378
8	2'677'026.619	1'228'113.409
9	2'677'045.381	1'228'127.761
10	2'677'035.485	1'228'108.784
11	2'677'056.559	1'228'121.944
12	2'677'046.659	1'228'102.961

Situationsplan 1:500



Schemaschnitt A-A 1:500

