Kanton Zug

Einwohnergemeinde Cham

Gemeinde Cham

Einfacher Bebauungsplan Obermühleweid

1:500

1. Öffentliche Auflage im | vom | bis

Publiziert im Amtsblatt | Bescheinigt von der Abteilung Planung / Bau

Vom Gemeinderat beschlossen am

Der Gemeindepräsident: | Der Gemeindeschreiber:

32734 - 4.5.2020



Festlegungen

Bestehend	Neu	
		Perimeter
	A1/A2	Baubereiche A1 und A2
		Altrechtlich bewilligte Arealüberbauung
		Freifläche
		Erschliessungsfläche (Anteil versiegelte Fläche minimieren)
		Platzgestaltung mit öffentlichem Charakter
		Bäume (Lage schematisch)
		Zu- und Wegfahrt Tiefgarage
		Wendeplatz
		öffentlicher Fussweg innerhalb Perimeter
1	1	Koordinatenpunkte

Informationsinhalte

- Richtprojekt
- öffentlicher Fussweg ausserhalb Perimeter

Bestimmungen

Zweck

1. Der einfache Bebauungsplan Obermühleweid bezweckt im Sinne von § 32[bis] des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zug:
   - die altrechtlich bewilligte Arealbebauung gemäss den gesetzlichen Vorgaben von § 71b PBG in einen einfachen Bebauungsplan zu überführen;
   - an der Kreuzung Sinserstrasse–Obermühlestrasse ein Wohn- und Gewerbegebäude zu ermöglichen, mit dem ein gelungener räumlicher Abschluss zur altrechtlich bewilligten Arealüberbauung hergestellt wird.

Bestandteile

2. Der einfache Bebauungsplan besteht aus dem Situationsplan und den Bestimmungen.

Geltungsbereich

3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aufgrund der Festlegung im Situationsplan.

Bestehende Gebäude und Umgebungs- und Erschliessungsflächen

4. Wesentliche Änderungen an der altrechtlich bewilligten Arealbebauung sind nur zulässig, wenn im Rahmen einer Bebauungsplanrevision die geforderten Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise nachgewiesen werden. Als nicht wesentliche Änderung gelten namentlich:
   - die Erneuerung (Sanierung, Renovation, Umbau) der Gebäude
   - untergeordnete Erweiterungen, namentlich der Neubau von Kleinbauten, Anbauten und Gebäudeausstattungen wie Solaranlagen etc.
   - Anpassungen an der Umgebung und den Erschliessungsanlagen

   Bauvorhaben haben die Einheitlichkeit der altrechtlich bewilligten Arealbebauung zu respektieren und haben sich einwandfrei einzuordnen.

Neues Wohn- und Gewerbegebäude in den Baubereichen A1/A2 sowie neue Umgebungs- und Erschliessungsflächen

5. In den bezeichneten Baubereichen A1/A2 ist der Bau eines Wohn- und Gewerbegebäudes zulässig. Lage und äussere Abmessung oberirdischer Gebäude und Gebäudeteile ergeben sich aus den festgelegten Baubereichen. Die Baubereiche gehen den Abstandsvorschriften gemäss BO der Gemeinde Cham und PBG vor. Auskragende Bauteile wie Vordächer u. dgl. dürfen nicht über die Baubereiche hinausragen.

6. Im Baubereich A1 sind maximal 5 Vollgeschosse zulässig. In den Baubereichen A2 sind eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile zulässig. Kein Gebäudeteil darf die im Situationsplan bezeichneten Höhenkoten überschreiten. Davon ausgenommen sind einzelne technisch bedingte Dachaufbauten.

7. Mindestens das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss sind gewerblich zu nutzen. Der Gemeinderat kann eine flächengleiche Umlagerung der gewerblichen Nutzflächen im 1. OG auf die darüberliegenden Obergeschoss gestatten, wenn dies beispielsweis aus lärmschutzrechtlichen Gründen erforderlich ist.

8. Die Wohnungen sind gemäss dem jeweils gültigen kantonalen Wohnraumförderungsgesetz zu realisieren und zu vermieten. Die Kriterien zur Vergabe der Mietwohnungen sind mit der Gemeinde vertraglich zu regeln.

9. Bauten, Anlagen und Freiräume sind bezüglich ihrer architektonischen Gestaltung in das bauliche und freiräumliche Konzept der altrechtlich bewilligten Arealbebauung zu integrieren. Das Richtprojekt vom 30.3.2020 erfüllt diese Anforderung und ist für die Gestaltung der Bauten (Volumetrie, Proportionen, kubische Gliederung, architektonischer Ausdruck) und der Umgebung richtungsweisend. Abweichungen sind zulässig, wenn zumindest eine gleichwertige Gesamtqualität erreicht wird.

10. Der Vorbereich zur Sinserstrasse ist im Sinne des Richtprojekts als aufenthaltsfreundlicher Platz mit öffentlichem Charakter zu gestalten und allgemein zugänglich zu halten.

11. An schematisch bezeichneter Lage sind Hochstammbäume zu pflanzen. Im Bereich dieser Hochstammbäume sind keine Untergeschosse zulässig.

12. Der Anteil an versiegelten Flächen ist zu minimieren. Versiegelten Flächen sind auf die technisch notwenigen Bereiche zu beschränken.

13. Die Erschliessung hat folgende Anforderungen zu erfüllen:
   - Die Parkierung für den motorisierten Individualverkehr ist primär unterirdisch zu organisieren. Oberirdisch sind fünf Besucherparkplätze zulässig. Die Tiefgaragenrampe ist an schematisch bezeichneter Lage vorzusehen.
   - Ein allfälliger Wendeplatz für Anlieferungsfahrzeuge ist im Sinne einer Mischverkehrsfläche gut in die Umgebung zu integrieren.
   - Die Erschliessungsflächen sind so auszugestalten, dass für Fussgänger und Velofahrer übersichtliche und verkehrssichere Situationen gewährleistet sind, namentlich im Bereich des bezeichneten öffentlichen Fusswegs.

Schlussbestimmungen

14. Wo der einfache Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, sind die Vorschriften – unter Berücksichtigung von höherrangigem Recht – der jeweils gültigen Bauordnung und des Zonenplans der Gemeinde Cham massgebend.

15. Der einfache Bebauungsplan Obermühleweid wird mit der Rechtskraft des gemeinderätlichen Festsetzungsbeschlusses verbindlich.

Koordinaten

Nr.	Ost	Nord
1	2'677'082.404	1'226'610.142
2	2'677'108.812	1'226'581.361
3	2'677'073.287	1'226'548.749
4	2'677'052.003	1'226'571.942
5	2'677'075.324	1'226'593.368
6	2'677'070.225	1'226'598.940
7	2'677'080.888	1'226'608.747
8	2'677'077.120	1'226'612.955
9	2'677'087.061	1'226'622.062
10	2'677'105.064	1'226'602.659
11	2'677'096.507	1'226'594.792
12	2'677'053.424	1'226'573.307
13	2'677'050.978	1'226'576.093
14	2'677'046.636	1'226'572.119
15	2'677'069.462	1'226'547.229
16	2'677'072.248	1'226'549.817

N

0 5 10 25 m

Bearbeitung: Rahel Gamma
Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.

Grundlagedaten
Amtliche Vermessung: Geoportal Kanton Zug vom 14. Januar 2020
Richtprojekt: CSL Partner Architekten AG vom 30. März 2020

Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung. Ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.