KANTON ZUG CHAM

EINFACHER BEBAUUNGSPLAN STERNENRANK

24. Januar 2024

SITUATIONSPLAN UND SCHNITT 1:500

Vom Gemeinderat verabschiedet am 6. Februar 2024

Der Gemeindepräsident: Georges Helfenstein Der Gemeindeschreiber: Alain Bühlmann

Öffentliche Auflage vom 22. Februar 2024 bis 22. März 2024

Publiziert im Amtsblatt am 22. Februar 2024 Bescheinigt von der Abteilung Planung und Hochbau

Vom Gemeinderat beschlossen am 27. August 2024

Der Gemeindepräsident: Georges Helfenstein Der Gemeindeschreiber: Alain Bühlmann



stadtlandplan
Erarbeitung Bebauungsplan
stadtlandplan AG
Baselstrasse 21
6003 Luzern
www.stadtlandplan.ch

0 5 10 20 30 m

N

LEGENDE

Festsetzungsinhalt

- Geltungsbereich Bebauungsplan

Baubereiche
- Baubereiche Hochbauten
- Baubereiche Vordächer EG
- Baubereich TG-Einfahrt

Freiraum (Lage schematisch)
- Baumpflanzung
- Heckenbepflanzung
- Freiräume gemeinschaftlich
- Freiräume privat
- Freiräume grün
- Freiräume grün bepflanzt
- Siedlungsrand

Orientierungsinhalt

- Bushaltestelle ausserhalb Geltungsbereich
- Baum ausserhalb Geltungsbereich
- Anbindung übergeordnetes Fusswegenetz
- 1 Schnittlinien
- Strassenrand Strassenprojekt
- Strassenabstand (4 m)
- Vermassung in Meter
- Gebäudefussabdruck Richtprojekt
- Baubereich unterirdische Bauten
- Rückzubauende Gebäude
- Denkmäler schützenswert
- Bestehende Bauten ausserhalb Geltungsbereich
- Strassenfläche
- 3087 Grundstück
- 3381 Grundstück in Mutation

Erschliessung und Parkierung
- Gebäudezugang Erdgeschoss (Lage schematisch)
- Veloabstellanlage oberirdisch (Lage schematisch)
- Parkplatz Besuchende oberirdisch (Lage schematisch)
- Zufahrt motorisierter Individualverkehr (Lage schematisch)
- Arealzugang Fussverkehr (Lage schematisch)
- Arealzugang Fuss- und Veloverkehr (Lage schematisch)
- Verkehrs- und Erschliessungsflächen
- Erschliessungs- und Aufenthaltsflächen Fuss- und Veloverkehr

Ver- und Entsorgung
- Unterflurcontainer (Lage schematisch)

Informativ: Skizze Messweise höchster Punkt der Dachkonstruktion = Gesamthöhe gemäss § 31 PBV Kanton Zug



SITUATIONSPLAN 1:500

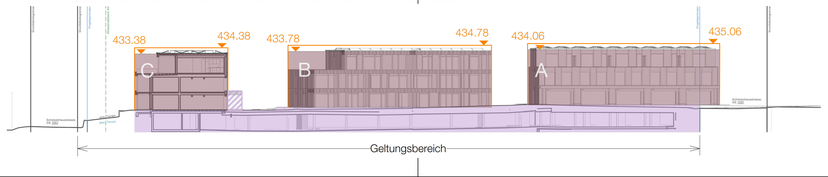


Der Schemaschnitt dient der Orientierung und veranschaulicht die Einbettung in die Umgebung.

Baubereich Hochbaute A bis C | Baubereich Vordach EG | Unterirdische Bauten gem. Art. 5 Abs. 4 SBV

Gesamthöhe und max. Höhe Dachrand in m. ü. M. gem. § 31 PBG und Art. 7 SBV

SCHEMASCHNITT 1:500



KANTON ZUG CHAM

EINFACHER BEBAUUNGSPLAN STERNENRANK

24. Januar 2024

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Vom Gemeinderat verabschiedet am 6. Februar 2024

Der Gemeindepräsident: Georges Helfenstein

Der Gemeindeschreiber: Alain Bühlmann

Öffentliche Auflage vom 22. Februar 2024 bis 22. März 2024

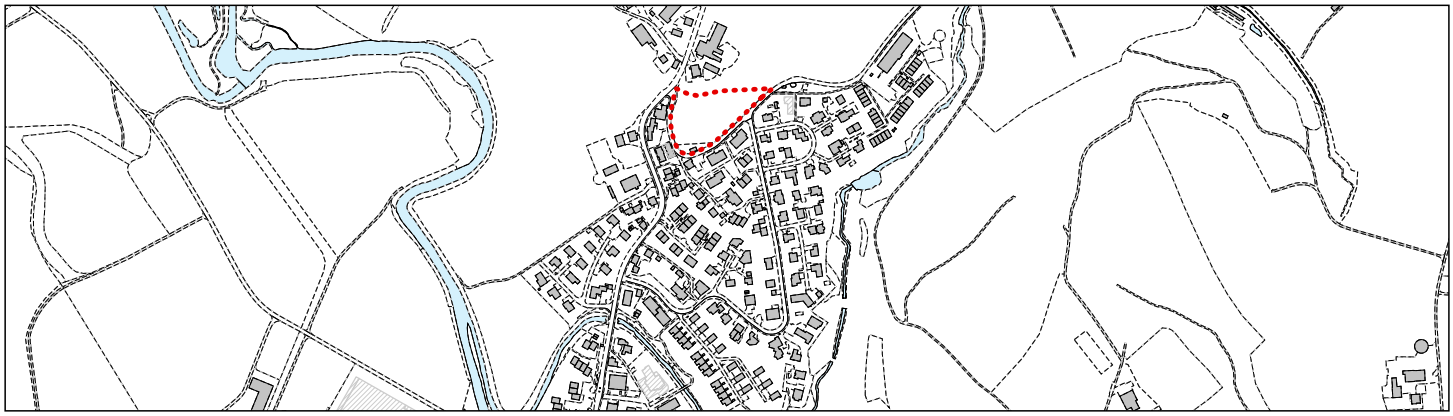
Publiziert im Amtsblatt am 22. Februar 2024

Bescheinigt von der Abteilung Planung und Hochbau

Vom Gemeinderat beschlossen am 27. August 2024

Der Gemeindepräsident: Georges Helfenstein

Der Gemeindeschreiber: Alain Bühlmann



stadtlandplan

Erarbeitung Bebauungsplan
stadtlandplan AG
Baselstrasse 21
6003 Luzern
www.stadtlandplan.ch

EINFACHER BEBAUUNGSPLAN STERNENRANK

1. EINLEITENDE BESTIMMUNGEN 2

Art. 1 Zweckbestimmungen 2
Art. 2 Bestandteile 2
Art. 3 Geltungsbereich und ergänzendes Recht 2
Art. 4 Abweichungen 2

2. BEBAUUNG UND NUTZUNG 2

Art. 5 Baubereiche 2
Art. 6 Nutzungen 3
Art. 7 Höhen 3
Art. 8 Dachflächen 4
Art. 9 Gestaltung Fassaden 4

3. FREIRAUM 4

Art. 10 Freiräume allgemeine Bestimmungen 4
Art. 11 Freiräume gemeinschaftlich 4
Art. 12 Freiräume privat 4
Art. 13 Freiräume grün 4
Art. 14 Freiräume grün bepflanzt 5
Art. 15 Siedlungsrand 5
Art. 16 Baumpflanzung 5
Art. 17 Heckenbepflanzung 5
Art. 18 Mauern 5

4. VERKEHRSERSCHLIESSUNG/PARKIERUNG 5

Art. 19 Verkehrserschliessung 5
Art. 20 Parkierung 5
Art. 21 Behindertengerechtes Bauen 6

5. VER- UND ENTSORGUNG 6

Art. 22 Entwässerung 6
Art. 23 Entsorgung 6

6. UMWELT 6

Art. 24 Energie 6
Art. 25 Invasive Neophyten 6

7. SCHLUSSBESTIMMUNGEN 6

Art. 26 Inkrafttreten, Änderung 6

1. EINLEITENDE BESTIMMUNGEN

Art. 1
Zweckbestimmungen

Mit dem einfachen Bebauungsplan «Sternenrank» wird die Grundlage zur Realisierung einer qualitativ hochstehenden, zusammenhängenden Wohnüberbauung der im Geltungsbereich liegenden Parzellen sichergestellt, die sich ortsbaulich und architektonisch sehr gut in das Siedlungs- und Landschaftsbild einordnet und hohe Freiraumqualitäten schafft.

Art. 2
Bestandteile

[1] Der Bebauungsplan besteht aus den folgenden, rechtsverbindlichen Bestandteilen:

a. Situationsplan mit Schnitten 1:500, 24.01.2024
b. Sonderbauvorschriften, 24.01.2024

[2] Folgende Bestandteile haben wegleitenden Charakter:

a. Planungsbericht, 27.08.2024
b. Richtprojekt Architektur, 15.12.2023
c. Richtprojekt Umgebung, 15.12.2023

Art. 3
Geltungsbereich und ergänzendes Recht

[1] Die Sonderbauvorschriften gelten für den im Situationsplan begrenzten Perimeter (Geltungsbereich).

[2] Soweit der einfache Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften der Bauordnung (BO) der Gemeinde Cham vom 21. Mai 2006.

[3] Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten kantonalen und eidgenössischen Rechts.

Art. 4
Abweichungen

[1] Der Gemeinderat kann kleinere Abweichungen vom Bebauungsplan bewilligen.

[2] Vom Richtprojekt darf vorbehältlich der Bestimmungen des Bebauungsplans sowie des übergeordneten Rechts aus wichtigen Gründen abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt wiederum eine zumindest gleichwertige und überzeugende Lösung erzielt wird.

2. BEBAUUNG UND NUTZUNG

Art. 5
Baubereiche

[1] Die maximal zulässigen Abmessungen von oberirdischen Wohnbauten sowie der Tiefgarageneinfahrt werden durch die im Situationsplan 1:500 festgelegten Baubereiche und den nachfolgenden Höhenvorgaben bestimmt.

[2] Vorbehalten bleiben die geltenden Grenz- und Strassenabstände.

[3] Folgende Bauten dürfen ausserhalb der Baubereiche erstellt werden:

a. Elemente der Freiraumgestaltung und Erholung (z. B. Mauern, Sitzbänke, Zäune, Pergola, Schaukeln, Wippen).
b. Unterstände für Veloabstellplätze.
c. Lichtschächte

[4] Unterirdische Bauten sind ihrem Ausmass kompakt zu halten und in ihrer Anordnung so zu wählen, dass der Wurzelbereich der im Situationsplan bezeichneten Bäume nicht beeinträchtigt wird.

[5] Über den ganzen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist insgesamt eine maximale anrechenbare Geschossfläche (aGF) gem. § 35 PBV von 3'427 m² zulässig. Für die Attikageschosse (gemäss § 25 PBV) werden nur diejenigen aGF mitberechnet, die mehr als 50 % der aGF des darunterliegenden Geschosses aufweisen. Die aGF verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Baubereiche.

Baubereich	aGF
Hochbaute A	671m²
Hochbaute B	654 m²
Hochbaute C	668 m²
Hochbaute D	718 m²
Hochbaute E	716 m²
Total maximal zulässige aGF	3'427 m²

[6] Die Baubereiche «Vordächer EG» sind als Dachvorsprünge gem. § 43 Abs. 2 BO definiert und weisen folgende maximale Tiefe ab jeweiligem angrenzenden Baubereich «Hochbaute» auf.

a. 1.50 m angrenzend des Baubereichs «Hochbaute A».
b. 2.30 m angrenzend des Baubereichs «Hochbaute C».

[7] Der Transfer von aGF zwischen den einzelnen Baubereichen ist erlaubt, sofern in keinem Baubereich die zulässige aGF um mehr als 10% erhöht wird.

Art. 6
Nutzungen

Es ist über den ganzen Geltungsbereich ein breiter Wohnungsmix für verschiedene Anspruchsgruppen zu realisieren.

Art. 7
Höhen

[1] Es werden folgende Höhenkoten für die Gesamthöhe (gemäss § 31 PBV) festgelegt.

Baubereich	max. Höhenkoten
Hochbaute A	434.06 m. ü. M.
Hochbaute B	433.78 m. ü. M.
Hochbaute C	433.38 m. ü. M.
Hochbaute D	433.28 m. ü. M.
Hochbaute E	433.78 m. ü. M.
TG-Einfahrt	427.25 m. ü. M.

[2] Die Geschosshöhen innerhalb der vorgegebenen Gesamthöhen können frei gewählt werden.

[3] Die Baubereiche «Vordächer EG» sind auf die Höhe des ersten Vollgeschosses beschränkt.

[4] Der Dachrand darf die im Absatz 1 definierte maximale Höhenkote je Baubereich um maximal 1 m überschreiten.

[5] Mehrhöhen (gemessen ab Oberkante Dachkonstruktion) für technische Aufbauten sind zulässig, wenn sich diese gut in die Dachgestaltung einfügen und vom umliegenden Aussenraum zurückhaltend in Erscheinung treten. Beispielhaft sind dies:

a. Anlagen der Haustechnik

b. Photovoltaikanlagen

Art. 8
Dachflächen

[1] Die Dachflächen der Attikageschosse sind extensiv zu begrünen. Die SIA-Norm 312 ist wegleitend.

[2] Grössere Dachterrassen in den Baubereichen «B», «C», «D» und «E» sind mindestens teilweise extensiv zu begrünen.

Art. 9
Gestaltung Fassaden

[1] Die Verwandtschaft der Gebäude in Material und Architektursprache ist zu sichern. Mit dem Baugesuch ist ein Farb- und Materialkonzept einzureichen.

[2] Die strassenseitigen Fassaden sind gestaffelt gestaltet (Rücksprünge, Loggias, Verandas, etc.). Das Richtprojekt Architektur gilt wegweisend.

[3] Gebäudeteile (wie Verandas, etc.) sind in einer filigranen Bauweise zu realisieren. Eine Einfachverglasung in Teilbereichen ist zulässig, wenn diese in einheitlicher Erscheinung erstellt wird. Das Richtprojekt Architektur gilt wegweisend.

[4] Die Tiefgarageneinfahrt gemäss im Situationsplan bezeichnetem Baubereich «TG-Einfahrt» ist so zu gestalten, dass diese als Nebengebäude in Erscheinung tritt.

3. FREIRAUM

Art. 10
Freiräume allgemeine Bestimmungen

[1] Für die Gestaltung und Bepflanzung der Freiräume ist der Umgebungsplan des Richtprojektes massgebend.

[2] Es sind ausreichend zusammenhängende, aufenthaltsfreundlich gestaltete gemeinschaftliche Freiflächen mit genügend bedarfsgerechten Angeboten für unterschiedliche Altersgruppen zu erstellen und dauerhaft zu erhalten.

[3] Die Bepflanzung ist ökologisch wertvoll anzulegen und entsprechend zu pflegen. Vor Rohbauvollendung ist ein Pflegeplan einzureichen.

Art. 11
Freiräume gemeinschaftlich

[1] Die im Situationsplan bezeichneten «Freiräume gemeinschaftlich» dienen als kindgerechte Spielflächen sowie dem Aufenthalt von allen Bewohnerinnen und Bewohnern und sind entsprechend zugänglich zu gestalten.

[2] Die Freiräume sind für die Aufenthalts- und Erholungsnutzung bedarfsgerecht zu gestalten (z. B. Spielwiese, Kinderspielplatz, Quartierplatz) und entsprechend auszustatten (z. B. Sitzbänke, Pergola, Schaukel, Wippe, Sandkasten).

[3] Gemeinschaftliche Freiflächen dürfen nicht versiegelt werden.

Art. 12
Freiräume privat

[1] Die «Freiräume privat» sind im Alleineigentum der jeweiligen Reihenhäuser und werden privat genutzt.

[2] Versiegelte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken.

[3] Für Sichtschutzelemente ist Art. 17 SBV massgebend.

Art. 13
Freiräume grün

[1] Die «Freiräume grün» dienen dem ökologischen Ausgleich und im hausnahen Bereich der niederschwelligen Nutzung durch die EG-Bewohnenden.

[2] Sie sind im nahen Umfeld der Bauten als Blumenrasen, ansonsten als Blumenwiese anzulegen. Für Pflanzungen sind Art. 15, 16 und 17 SBV massgebend.

Art. 14
Freiräume grün bepflanzt

[1] Die «Freiräume grün bepflanzt» dienen als Puffer zwischen den EG-Wohnungen und dem gemeinschaftlichen Aussenraum.

[2] Sie sind vollumfänglich mit Sträuchern und Stauden zu bepflanzen.

Art. 15
Siedlungsrand

[1] Entlang des Siedlungsrandes sind Grünstrukturen zur ökologischen und landschaftlichen Aufwertung zu erstellen. Das Richtprojekt Umgebung gilt wegweisend.

[2] Allfällige Einfriedungen sind für Kleintiere durchlässig zu gestalten (mind. 15 cm ab Boden) und haben gestalterisch dem ländlichen Charakter zu entsprechen.

Art. 16
Baumpflanzung

[1] An schematisch bezeichneter Lage ist im Minimum ein hochstämmiger Baum oder eine Baumgruppe zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

[2] Es sind ökologisch wertvolle Baumarten zu pflanzen.

[3] Grenzabstände für Pflanzungen richten sich nach den gültigen Rechtsgrundlagen, insbesondere gemäss Paragraf 102 ff EG ZGB.

Art. 17
Heckenbepflanzung

[1] Gemäss im Situationsplan bezeichneter Lage, ist eine durchgehende Heckenbepflanzung bestehend aus Sträuchern zu erstellen. Das Richtprojekt Umgebung gilt wegweisend.

[2] Angrenzend der Schützenhausstrasse ist die Hecke mit ökologischem Wert und in freiem Pflanzraster zu erstellen.

[3] Innerhalb der «Freiräume privat» und an den im Richtprojekt vorgesehenen Stellen sind Hecken in geschnittener Form zulässig.

Art. 18
Mauern

Entlang der Schützenhausstrasse sind, zur Überwindung der Höhendifferenzen, Mauern bis zu einer Höhe von maximal 1 m zulässig.

4. VERKEHRSERSCHLIESSUNG/PARKIERUNG

Art. 19
Verkehrserschliessung

[1] Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr ist nur an der im Situationsplan bezeichneten Stelle zulässig.

[2] Die im Situationsplan bezeichneten «Erschliessungs- und Aufenthaltsflächen Fuss- und Veloverkehr» gewährleisten die interne oberirdische Erschliessung der Baubereiche. Es ist sicherzustellen, dass die Flächen mit Ausnahme von Umzugsfahrzeugen nicht durch den motorisierten Verkehr befahrbar sind. Die Flächen weisen einen sickerfähigen Belag auf oder sind über die Schulter entwässert.

[3] Die Gebäudezugänge erfolgen über die im Situationsplan bezeichneten Stellen.

Art. 20
Parkierung

[1] Für die Bestimmung der Anzahl Parkfelder der Bewohnerinnen und Bewohner sowie Besucherinnen und Besucher gelten die Berechnungen gemäss Parkplatzreglement.

[2] Sämtliche Parkfelder für die Bewohnenden sind unterirdisch anzuordnen. Parkfelder für Besuchende sind oberirdisch an im Situationsplan bezeichneter Lage zulässig. Im Minimum ist 1 Parkfeld behindertengerecht auszugestalten. Die oberirdischen Parkfelder weisen einen sickerfähigen Belag auf.

[3] Unterirdisch sind bedarfsgerecht Abstellplätze für Motorräder zu erstellen.

[4] Für die Bestimmung der Anzahl Veloabstellplätze gilt die Berechnung gemäss Parkplatzreglement. Davon sind mindestens 2/3 der Abstellplätze gut zugänglich unterirdisch oder ebenerdig in Gebäuden zu erstellen. Mindestens 1/3 der Abstellplätze für Fahrräder sind im Aussenraum in Eingangsnähe mit entsprechenden Halterungssystemen vorzusehen. Die Abstellplätze im Aussenraum sind möglichst zu überdachen.

Art. 21
Behindertengerechtes Bauen

Das Areal ist hindernisfrei zu gestalten und die Mehrheit der Wohnungen müssen für mobilitätseingeschränkte Personen zugänglich und benutzbar bzw. an deren Bedürfnisse anpassbar sein.

5. VER- UND ENTSORGUNG

Art. 22
Entwässerung

[1] Alle befestigten Flächen wie Fusswege, Plätze und dergleichen sind, soweit technisch möglich und zweckmässig, mit sickerfähigem Belag zu versehen.

[2] Das Dachwasser wird retentiert.

[3] Das verbleibende Meteorwasser soll prioritär versickert oder situationsbedingt retentiert werden.

Art. 23
Entsorgung

[1] Die Kehricht Entsorgung erfolgt über eine Unterflurcontaineranlage, an der im Situationsplan bezeichneten Lage.

[2] Die Unterflurcontaineranlage ist so anzuordnen und zu gestalten, dass möglichst keine nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbarschaft entstehen.

6. UMWELT

Art. 24
Energie

[1] Die Wärmeversorgung ist vollständig über erneuerbare Energien abzudecken.

[2] Es sind wo möglich und sinnvoll ressourcenschonende ökologische Materialien und Baustoffe wie mineralische Recyclingbaustoffe, nachwachsende organische Baustoffe und generell schadstoffarme Materialien einzusetzen.

[3] Es ist ein erhöhter Gebäudestandard (z. B. Minergie) vorzusehen.

[4] Auf den Dachflächen der Attikageschosse sind Photovoltaikanlagen vorzusehen.

[5] Die Infrastruktur für die Elektromobilität in der Einstellhalle ist konzeptionell zu planen und bedarfsgerecht umzusetzen. Im Minimum ist ein Flachbandkabel für zukünftige Installationen zu installieren.

Art. 25
Invasive Neophyten

Invasive, gebietsfremde Arten sind nicht zulässig.

7. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 26
Inkrafttreten, Änderung

[1] Der Bebauungsplan tritt mit Genehmigungsbeschluss des Gemeinderates in Kraft.

[2] Die Änderung und die Aufhebung richten sich nach dem Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug.