KANTON ZUG CHAM

ORDENTLICHER BEBAUUNGSPLAN SINSERSTRASSE WEST

07. Juni 2023

Situationsplan 1:500

Vom Gemeinderat verabschiedet am 8. November 2022

Der Gemeindepräsident: Georges Helfenstein Der Gemeindeschreiber: Martin Mengis

Von der Baudirektion vorgeprüft am 5. Mai 2023

Der Baudirektor: Florian Weber

1. Öffentliche Auflage vom 16. Juni 2023 bis 15. Juli 2023

Publiziert im Amtsblatt am 16. und 23. Juni 2023 Bescheinigt von der Abteilung Planung und Hochbau

An der Urnenabstimmung beschlossen am 26. November 2023

Der Gemeindepräsident: Georges Helfenstein Der Gemeindeschreiber: Alain Bühlmann

2. Öffentliche Auflage vom 12. Januar 2024 bis 31. Januar 2024

Publiziert im Amtsblatt am 11. und 18. Januar 2024 Bescheinigt von der Abteilung Planung und Hochbau

Von der Baudirektion des Kantons Zug genehmigt am 11. APR. 2024

Der Baudirektor:

BURKHALTER DERUNGS AG
RAUMENTWICKLUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Erarbeitung Bebauungsplan
Burkhalter Derungs AG
Baselstrasse 21
6003 Luzern
www.bdplan.ch

0 5 10 20 30 m

N

LEGENDE

Festsetzungsinhalt

- Geltungsbereich Bebauungsplan

Baubereiche

- Baubereiche A bis C
- Baubereiche Balkone (ab 1. OG)
- Baubereiche Vordächer (Oberkante EG)
- Baubereich unterirdische Bauten

Freiraumtypologien

- Freiraum öffentlich
- Freiräume gemeinschaftlich
- Freiraum privat
- Freiräume extensive Nutzung
- Zu pflanzender Baum (Lage schematisch)

Erschliessung und Parkierung

- Erschliessungs- und Verkehrsflächen
- Gebäudezugang Wohnen Erdgeschoss (Lage schematisch)
- Gebäudezugang Gewerbe Erdgeschoss (Lage schematisch)
- Veloabstellanlage ausserhalb Gebäude (Lage schematisch)
- Parkplätze Besuchende oberirdisch (Lage schematisch)
- Einfahrt Einstellhalle (Lage schematisch)
- A Anlieferung Gewerbe (Lage schematisch)

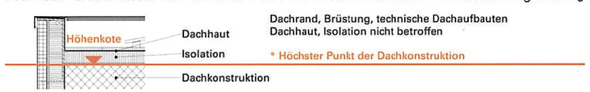
Ver- und Entsorgung

- Aufstellbereich Grüngutcontainer (Lage schematisch)

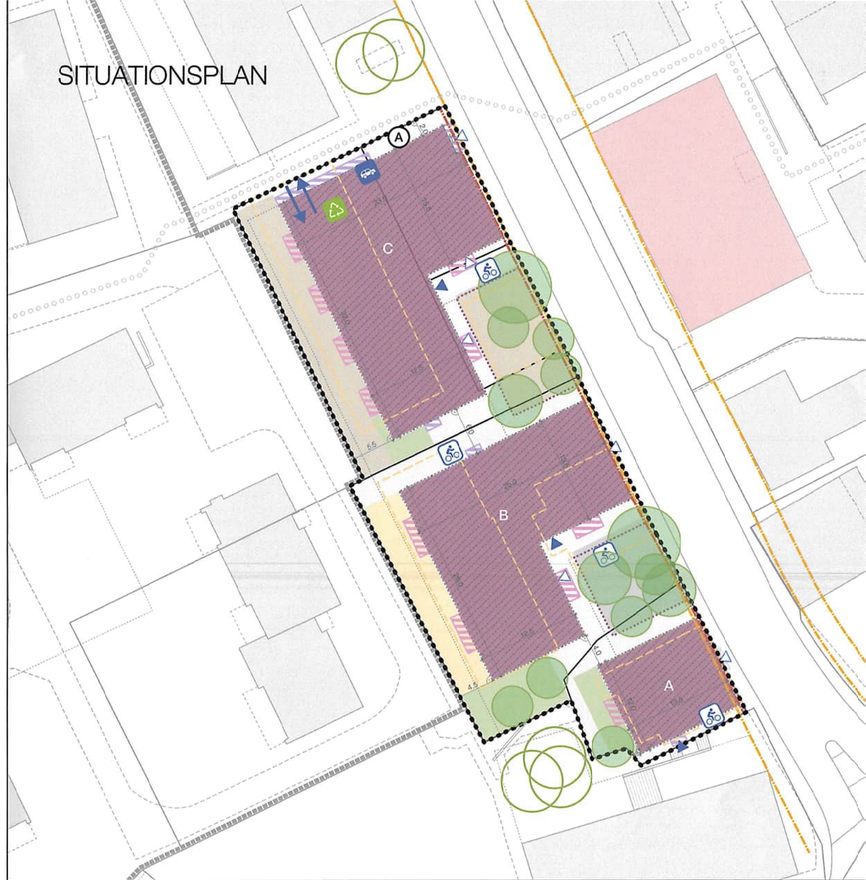
Orientierungsinhalt

- Vordächer Richtprojekt ausserhalb Geltungsbereich
- Gebäudefussabdruck Richtprojekt
- Unterirdische Bauten Richtprojekt
- Unterirdische Bauten Richtprojekt ausserhalb Geltungsbereich
- Rückzubauende Gebäude
- Zwangsbaulinie bestehend (gem. Zonenplan)
- Zwangsbaulinie neu (gem. separatem Verfahren)
- Zu erhaltender Baum ausserhalb Geltungsbereich
- Öffentlicher Fussweg
- Denkmalgeschütztes Gebäude
- Ortsbildschutzzone (gem. Bauordnung § 31 Ortsbildschutz)
- Bestehende Bauten ausserhalb Geltungsbereich
- Vermassung in Meter

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

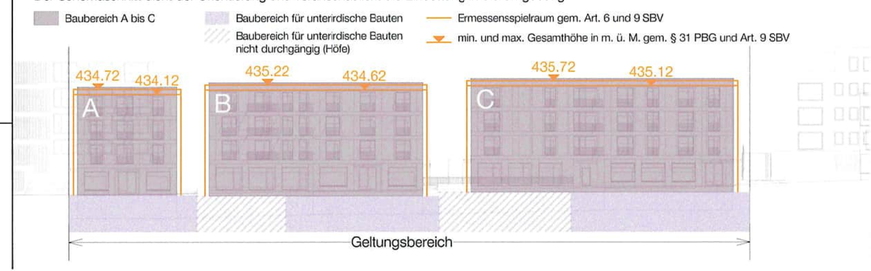


SITUATIONSPLAN



SCHEMASCHNITT 1:500

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



KANTON ZUG CHAM

ORDENTLICHER BEBAUUNGSPLAN SINSERSTRASSE WEST

07. Juni 2023

Sonderbauvorschriften

Vom Gemeinderat verabschiedet am 8. November 2022

Der Gemeindepräsident: Georges Helfenstein

Der Gemeindeschreiber: Martin Mengis

Von der Baudirektion vorgeprüft am 5. Mai 2023

Der Baudirektor: Florian Weber

---

1. Öffentliche Auflage vom 16. Juni 2023 bis 15. Juli 2023

Publiziert im Amtsblatt am 16. und 23. Juni 2023

Bescheinigt von der Abteilung Planung und Hochbau

An der Urnenabstimmung beschlossen am 26. November 2023

Der Gemeindepräsident: Georges Helfenstein

Der Gemeindeschreiber: Alain Bühlmann

---

2. Öffentliche Auflage vom 12. Januar 2024 bis 31. Januar 2024

Publiziert im Amtsblatt am 11. und 18. Januar 2024

Bescheinigt von der Abteilung Planung und Hochbau

Von der Baudirektion des Kantons Zug genehmigt am 11. APR. 2024

Der Baudirektor:

BURKHALTER DERUNGS AG
RAUMENTWICKLUNG · LANDSCHAFTSPLANUNG

Erarbeitung Bebauungsplan
Burkhalter Derungs AG
Baselstrasse 21
6003 Luzern
www.bdplan.ch

ORDENTLICHER BEBAUUNGSPLAN SINSERSTRASSE WEST

1.	EINLEITENDE BESTIMMUNGEN	1
	Art. 1 Geltungsbereich, Abgrenzung	1
	Art. 2 Zweckbestimmungen	1
	Art. 3 Bestandteile	1
	Art. 4 Abweichungen Richtprojekte	1
	Art. 5 Übergeordnetes Recht, kleinere Abweichungen	1
2.	BEBAUUNG UND NUTZUNG	1
	Art. 6 Baubereiche	1
	Art. 7 Nutzungen	2
	Art. 8 Hochbauten	2
	Art. 9 Höhen	2
	Art. 10 Gestaltung Dachflächen	2
	Art. 11 Gestaltung Fassaden	3
3.	FREIRÄUME	3
	Art. 12 Freiräume allgemeine Bestimmungen	3
	Art. 13 Freiraum öffentlich	3
	Art. 14 Freiräume gemeinschaftlich	4
	Art. 15 Freiraum privat	4
	Art. 16 Freiräume extensive Nutzung	4
4.	VERKEHRSERSCHLIESSUNG/PARKIERUNG	4
	Art. 17 Verkehrserschliessung	4
	Art. 18 Parkierung	5
5.	VER- UND ENTSORGUNG	5
	Art. 19 Entwässerung	5
	Art. 20 Abfälle	5
6.	UMWELT	5
	Art. 21 Lärmschutz	5
	Art. 22 Energie	5
	Art. 23 Invasive Neophyten	6
7.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	6
	Art. 24 Inkrafttreten, Etappierung, Änderung	6

1. EINLEITENDE BESTIMMUNGEN

Art. 1
Geltungsbereich, Abgrenzung

Die Sonderbauvorschriften gelten für den im Bebauungsplan «Sinserstrasse West» begrenzten Perimeter (Geltungsbereich). Die Richtprojekte Architektur und Umgebung machen teilweise auch Aussagen zu Flächen ausserhalb des Bebauungsplanperimeters. Die Sicherstellung dieser baulichen Anpassungen wird privatrechtlich geregelt.

Art. 2
Zweckbestimmungen

Mit dem Bebauungsplan «Sinserstrasse West» wird die Grundlage zur Realisierung einer qualitativ hochstehenden, zusammenhängenden Weiterentwicklung der im Geltungsbereich liegenden Parzellen sichergestellt, die sich städtebaulich sehr gut an die historisch gewachsene Situation im Chamer Zentrum anlehnt.

Art. 3
Bestandteile

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

a. Situationsplan mit Schnitten 1:500, 7. Juni 2023
b. Sonderbauvorschriften, 7. Juni 2023

[2] Folgende Bestandteile haben wegleitenden Charakter:

a. Planungsbericht, 18. Dezember 2023
b. Richtprojekt Architektur inkl. Visualisierungen, 7. Juni 2023
c. Richtprojekt Umgebung, 7. Juni 2023

Art. 4
Abweichungen Richtprojekte

Von den Richtprojekten Architektur und Umgebung 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.

Art. 5
Übergeordnetes Recht, kleinere Abweichungen

[1] Soweit der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Bauordnung der Gemeinde Cham.

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

2. BEBAUUNG UND NUTZUNG

Art. 6
Baubereiche

[1] Im Situationsplan sind folgende Baubereiche vorgesehen:

a. Baubereiche A bis C
b. Baubereiche Balkone (ab 1. OG)
c. Baubereiche Vordächer (Oberkante EG)
d. Baubereich unterirdische Bauten

[2] Die Baubereiche A bis C, Balkone und Vordächer dürfen um maximal 0.50 m überschritten werden, sofern sich die Grundfläche pro Baubereich (A: 163 m^2, B: 498 m^2, C: 565 m^2) nicht vergrössert. Vorbehalten bleiben die geltenden Grenz- und Gebäudeabstände. Zu berücksichtigen sind Näher- und Grenzbaurechte. Direkt angrenzend an die Sinserstrasse ist keine Über- und Unterschreitung der Baubereiche A bis C gemäss Situationsplan zulässig. Es gilt die angepasste Zwangsbaulinie. Für den Baubereich unterirdische Bauten ist keine Überschreitung zulässig.

[3] Die rückwärtig zur Sinserstrasse gelegenen Balkone dürfen eine Tiefe von 1.20 m und die Balkone zu den beiden Plätzen/Höfen eine Tiefe von 1.50 m nicht überschreiten.

[4] Die Vordächer dürfen eine Tiefe von 1.0 m nicht überschreiten. Davon ausgenommen ist der nördliche Baubereich Vordach angrenzend an die Sinserstrasse mit einer erlaubten Tiefe von 1.6 m.

Art. 7
Nutzungen

[1] Über den gesamten Perimeter des Bebauungsplanes ist insgesamt eine maximale Ausnützungsziffer von 1.66 zulässig.

[2] In den Baubereichen A bis C sind in den Erdgeschossen keine Wohnnutzungen zulässig.

[3] In den direkt an der Sinserstrasse gelegenen Erdgeschosseinheiten (Kopfbauten) sind publikumsorientierte Dienstleistungs-, Gastronomie- oder Gewerbenutzungen vorgeschrieben.

[4] Die Erdgeschosse sind gegen die Sinserstrasse und gegenüber den internen Plätzen/Höfen transparent zu gestalten.

[5] In den Obergeschossen sind Wohnungen vorzusehen. Aus Gründen des Lärmschutzes sind ausnahmsweise auch Dienstleistungs- und Büronutzungen erlaubt.

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

Art. 8
Hochbauten

Hochbauten sind ausschliesslich in den Baubereichen A bis C zulässig.

Art. 9
Höhen

[1] Es werden folgende Höhenkoten für die Gesamthöhe gemäss § 31 V PBG (Oberkante der Dachkonstruktion) festgelegt:

a. Baubereich A: 434.42 m. ü. M. +/- 0.30 m
b. Baubereich B: 434.92 m. ü. M. +/- 0.30 m
c. Baubereich C: 435.42 m. ü. M. +/- 0.30 m

[2] Die Erdgeschosse sind pro Baubereich ebenerdig an die Sinserstrasse zu erschliessen. Ein Niveauunterschied im Erdgeschoss zu den beiden Plätzen/Höfen hin ist im Baubereich B für eine bessere Eingliederung ins Terrain zulässig.

[3] Die Erdgeschosse haben eine minimale Geschosshöhe von 3.70 m (Oberkante bis Oberkante) aufzuweisen.

[4] Mehrhöhen von maximal 2.0 m (gemessen ab Oberkante Dachkonstruktion) für technische Aufbauten sind zulässig, wenn sich diese gut in die Dachgestaltung einfügen und mindestens 4.0 m vom Dachrand entfernt liegen. Namentlich sind dies:

a. Anlagen der Haustechnik
b. Feuerpolizeilich erforderliche Anlagen

[5] Es sind keine Attikageschosse zulässig.

Art. 10
Gestaltung Dachflächen

[1] Solaranlagen dürfen die Oberkante der Brüstung bzw. des Dachrands nicht überragen. Auf eine extensive Begrünung der Dachflächen kann verzichtet werden.

[2] Wird die Fläche an Solaranlagen gemäss Richtprojekt reduziert, sind diese Dachflächen extensiv zu begrünen und entsprechend zu pflegen.

Art. 11
Gestaltung Fassaden

[1] Bei der Materialisierung der Fassaden sind ortstypische, langlebige, unterhaltsarme und witterungsbeständige Materialen einzusetzen.

[2] Leichte Farbnuancen oder anderweitige gestalterische Differenzierungen zwischen den verschiedenen Gebäuden sind zu realisieren.

[3] Mit dem Baugesuch ist ein ist ein Farb- und Materialkonzept einzureichen.

[4] Es sind Nisthilfen für Gebäudebrüter vorzusehen.

3. FREIRÄUME

Art. 12
Freiräume allgemeine Bestimmungen

[1] Für die Gestaltung und Bepflanzung der Freiräume ist das Richtprojekt Umgebung massgebend.

[2] Die einzelnen Freiräume dürfen durch Stützmauern begrenzt werden. Diese sind mit einer minimalen Höhe auszubilden und dürfen eine maximale Höhe von 0.90 m nicht überschreiten, gemessen ab Terrain Oberkante fertig (gestaltetes Terrain). Ausgenommen davon sind die Stützmauern südöstlich des Baubereichs B (zwischen Freiraum extensive Nutzung und Erschliessungs- und Verkehrsfläche) sowie die Stützmauer nördlich des Baubereichs C (zwischen Freiraum gemeinschaftlich und Erschliessungs- und Verkehrsfläche), welche eine maximale Höhe von 1.60 m aufweisen dürfen. Die Stützmauern haben sich durch eine geeignete Materialisierung und/oder Begrünung gut in die Umgebung einzugliedern.

[3] Geschlossene Brüstungen sind ausserhalb von Balkonen nicht gestattet.

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

[5] Bepflanzungen haben ökologisch wertvoll zu erfolgen und es ist für eine entsprechende Pflege zu sorgen. Mit dem Baugesuch ist ein Pflegeplan einzureichen.

[6] Abweichungen vom Richtprojekt Umgebung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind in begründeten Fällen zulässig, sofern die ausgewiesenen Vorteile nicht geschmälert werden und sofern mindestens eine gleichwertige Gestaltungsqualität erzielt und nachgewiesen wird.

Art. 13
Freiraum öffentlich

[1] Der Freiraum öffentlich dient dem Aufenthalt und ist öffentlich zugänglich.

[2] Er ist mindestens in seiner Dimension gemäss Richtprojekt (11.5 m x 9.6 m) zu realisieren.

[3] Er ist mit mindestens zwei Hochstammbäumen und mindestens drei Niederstammbäumen zu bepflanzen. Es sind keine vertraglichen Regelungen zur Höhenbeschränkung der Bäume zulässig. Die Hochstammbäume haben bei der Pflanzung einen Stammumfang von mindestens 20 cm gemessen ab 1 m ab Boden aufzuweisen.

[4] Teilflächen des Freiraums öffentlich sind ökologisch wertvoll zu bepflanzen.

Art. 14
Freiräume gemeinschaftlich

[1] Die Freiräume gemeinschaftlich dienen dem Aufenthalt von allen Bewohnerinnen und Bewohnern und sind entsprechend zugänglich zu gestalten.

[2] Sie dürfen mit Ausnahme von begrenzenden Stützmauern oder Sitzstufen nicht versiegelt werden.

[3] Der Freiraum gemeinschaftlich direkt angrenzend an die Sinserstrasse ist mindestens in seiner Dimension gemäss Richtprojekt (16.3 m x 8.5 m) zu realisieren und mit mindestens zwei Hochstammbäumen und mindestens drei Niederstammbäumen zu bepflanzen. Es sind keine vertraglichen Regelungen zur Höhenbeschränkung der Bäume zulässig. Die Hochstammbäume haben bei der Pflanzung einen Stammumfang von mindestens 20 cm gemessen ab 1 m ab Boden aufzuweisen. Teilflächen dieses Freiraums sind ökologisch wertvoll zu bepflanzen.

[4] Der Freiraum gemeinschaftlich rückwärtig zur Sinserstrasse gelegen ist am südwestlichen Rand mit einer gut gestalteten Sitzstufe zu begrenzen und es ist für einen harmonischen, offenen Übergang in das dahinterliegende Quartier zu sorgen. Teilflächen sind ökologisch wertvoll zu bepflanzen.

Art. 15
Freiraum privat

[1] Der Freiraum privat dient dem Aufenthalt der Bewohnerinnen und Bewohner der direkt angrenzenden Bebauung.

[2] Mindestens ein Drittel der Fläche darf nicht versiegelt werden und ist ökologisch wertvoll zu bepflanzen.

Art. 16
Freiräume extensive Nutzung

[1] Die Grünbereiche extensiv dienen dem ökologischen Ausgleich.

[2] Sie sind als extensive Freiflächen mit hohem ökologischem Wert zu bepflanzen.

[3] Innerhalb der Freiräume extensive Nutzung sind insgesamt mindestens drei Niederstammbäume zu pflanzen.

4. VERKEHRSERSCHLIESSUNG/PARKIERUNG

Art. 17
Verkehrserschliessung

[1] Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr ist nur an der im Situationsplan bezeichneten Stelle zulässig und erfolgt von der Sinserstrasse über die Parzelle Nr. 155. Die notwendigen Rechte sind grundbuchrechtlich sichergestellt.

[2] Die im Situationsplan bezeichneten Erschliessungs- und Verkehrsflächen gewährleisten die interne Erschliessung der Baubereiche und bilden die Anschlüsse an die umliegenden Bebauungen und Plätze sowie die Durchwegung durch das Areal.

[3] Die bezeichneten Erschliessungs- und Verkehrsflächen sind mit Ausnahme der nördlichen Zufahrt nicht für den motorisierten Verkehr zulässig.

[4] Die Erschliessungs- und Verkehrsflächen sind durch räumliche und visuelle Elemente wie Bepflanzungen, Oberflächengestaltungen und dergleichen zu strukturieren und zu gestalten.

[5] Die Gebäudezugänge für Gewerbe und Wohnen erfolgen über die im Situationsplan bezeichneten Stellen.

[6] Die Anlieferung erfolgt über die im Situationsplan bezeichnete Stelle.

Art. 18
Parkierung

[1] Für den gesamten Geltungsbereich sind insgesamt maximal 36 Parkplätze für Bewohnerinnen und Bewohner sowie Besucherinnen und Besucher zulässig.

[2] Sämtliche Parkplätze für die Bewohnenden sind unterirdisch anzuordnen. Oberirdisch sind insgesamt maximal zwei, gedeckte Parkplätze für Besuchende sowie Kundinnen und Kunden an im Situationsplan bezeichneter Lage zulässig.

[3] Unterirdisch sind zusätzlich mindestens 4 Abstellplätze für Motorräder zu erstellen.

[4] Für Fahrräder sind insgesamt mindestens 120 Abstellplätze zu realisieren. Davon sind mindestens 84 Abstellplätze gut zugänglich unterirdisch oder ebenerdig in Gebäuden zu erstellen. Wo möglich sind diese direkt vom Aussenraum zugänglich zu machen. Mindestens 36 Abstellplätze für Fahrräder sind im Aussenraum in Eingangsnähe mit entsprechenden Halterungssystemen vorzusehen. Die Abstellplätze im Aussenraum sind möglichst zu überdachen.

[5] Es sind ausreichend, gut zugängliche Abstellplätze für Kinderwagen und Fahrradanhänger vorzusehen.

5. VER- UND ENTSORGUNG

Art. 19
Entwässerung

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

[2] Das verbleibende Meteorwasser soll nach Möglichkeit versickert werden.

Art. 20
Abfälle

[1] Für den Kehricht ist keine eigene Unterflurcontaineranlage innerhalb des Bebauungsplanperimeters notwendig.

[2] Die Entsorgung der Grünabfälle erfolgt über eine Sammelstelle an der im Situationsplan bezeichneten Lage. Diese Sammelstelle ist so anzuordnen und zu gestalten, dass möglichst keine nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbarschaft entstehen.

6. UMWELT

Art. 21
Lärmschutz

Die Planungswerte für den Lärm der Einstellhalle sind prioritär durch Massnahmen an der Quelle oder mit Massnahmen im Ausbreitungsbereich (z. B. Überdachung, absorbierende Verkleidung Einfahrtsbereich etc.) einzuhalten.

Art. 22
Energie

[1] Es ist ein erhöhter Gebäudestandard im Rahmen von Minergie vorzusehen.

[2] Die Wärme- und Kälteversorgung ist vollständig über erneuerbare Energien abzudecken.

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

[4] Auf den Dächern sind Photovoltaikanlagen vorzusehen.

[5] Die Infrastruktur für die Elektromobilität ist konzeptionell zu planen und bedarfsgerecht umzusetzen. Für Abstellplätze von Motorfahrzeugen ohne Zugang zu einer Ladestation sind im Minimum Leerrohre vorzusehen.

Art. 23
Invasive Neophyten

Invasive, gebietsfremde Arten sind nicht zulässig.

7. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 24
Inkrafttreten, Etappierung, Änderung

[1] Der Bebauungsplan tritt mit Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.

[2] Die Umgebungsgestaltung und der Bau der Tiefgarage sind mit dem ersten Bauvorhaben über das ganze Areal zu realisieren.

[3] Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Bebauungsplanes.