

ORDENTLICHER BEBAUUNGSPLAN

CHALCHRAIN

M 1:500

28. August 2024

Vom Gemeinderat verabschiedet am 06.11.2023

Der Gemeindepräsident
Marcel Güntert

Der Gemeindevizepräsident
Alexander Klaus

Vorprüfung durch die kantonale Baudirektion
Zug, 27.02.2024

Baudirektor
Florian Weber

Öffentliche Auflage im Rathaus Oberägeri, Alosenstrasse 2 vom 06.06.2024 bis 05.07.2024

Publiziert im Amtsblatt

Bescheinigt von der Abteilung Planung / Bau

Vom Gemeinderat gestützt auf § 40 PBG beschlossen am 02.09.2024

Marcel Güntert
Der Gemeindepräsident
Marcel Güntert

Alexander Klaus
Gemeindevizepräsident
Alexander Klaus

Qualifizierte elektronische Signatur - Schweizer Recht
Regierungsrat St. Gallen, Baudirektion des Kanton Zug gen. abs. Signiert auf Scribble.com

Von der Baudirektion genehmigt:
Zug, 17. APR. 2025

Der Statthalter:
T. J. J.

Publikation gemäss § 41 PBG am 22. MAI 2025

KEEAS AG
Sihlstrasse 59, 8001 Zürich
044 252 85 45

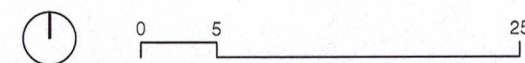
www.keegas.ch

Beschlussinhalt

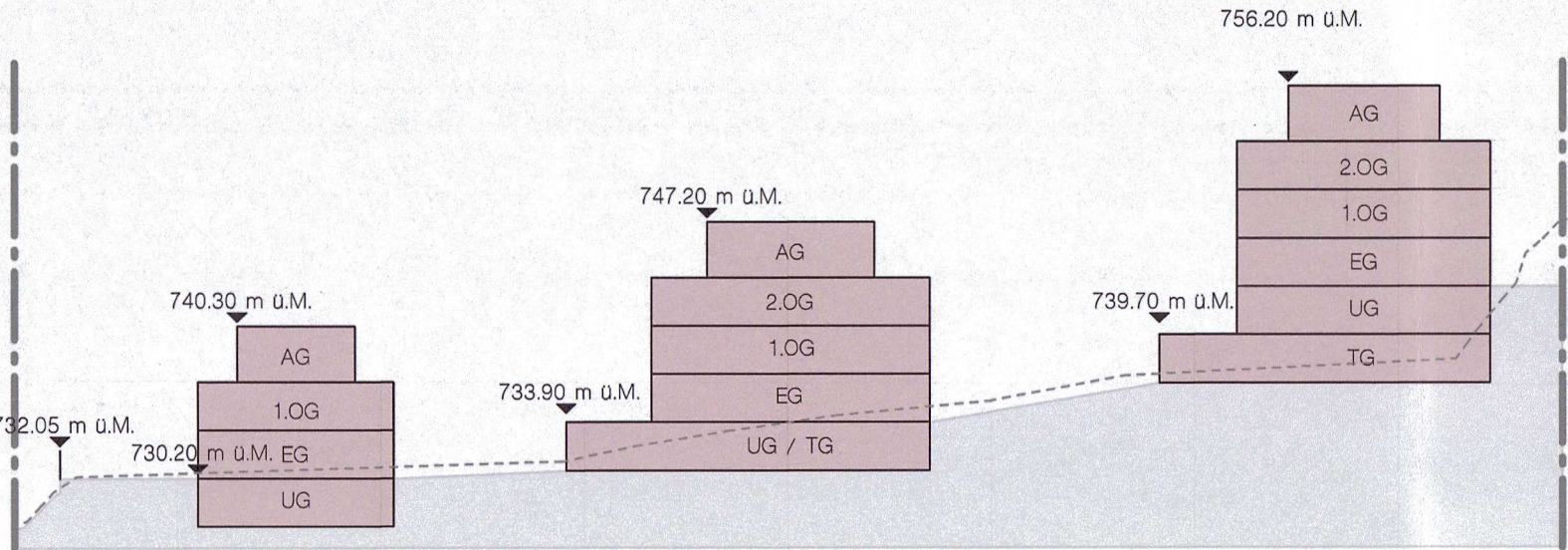
- Geltungsbereich
- Baubereich
- Baubereich für nicht anzurechnende Anbauten
- Höchster Punkt der Dachkonstruktion in m.Ü.M.
- 3 VG + AG Anzahl Vollgeschosse + Attikageschoss
- Baubereich Tiefgarage
- Erschliessungsfläche
- Fussweg
- Oberirdische Veloabstellplätze (gedeckt)
- Oberirdische Abstellplätze MIV
- Entsorgungsstelle
- Zu- und Wegfahrt Tiefgarage
- Standort Feuerwehr und Notzufahrt
- Begrünte Quartierfreiräume
- Privater Freiraum, Garten
- Hecke (schematisch)
- Vertikale und horizontale Mauerbegrünung
- Stützkonstruktion

Orientierungsinhalt

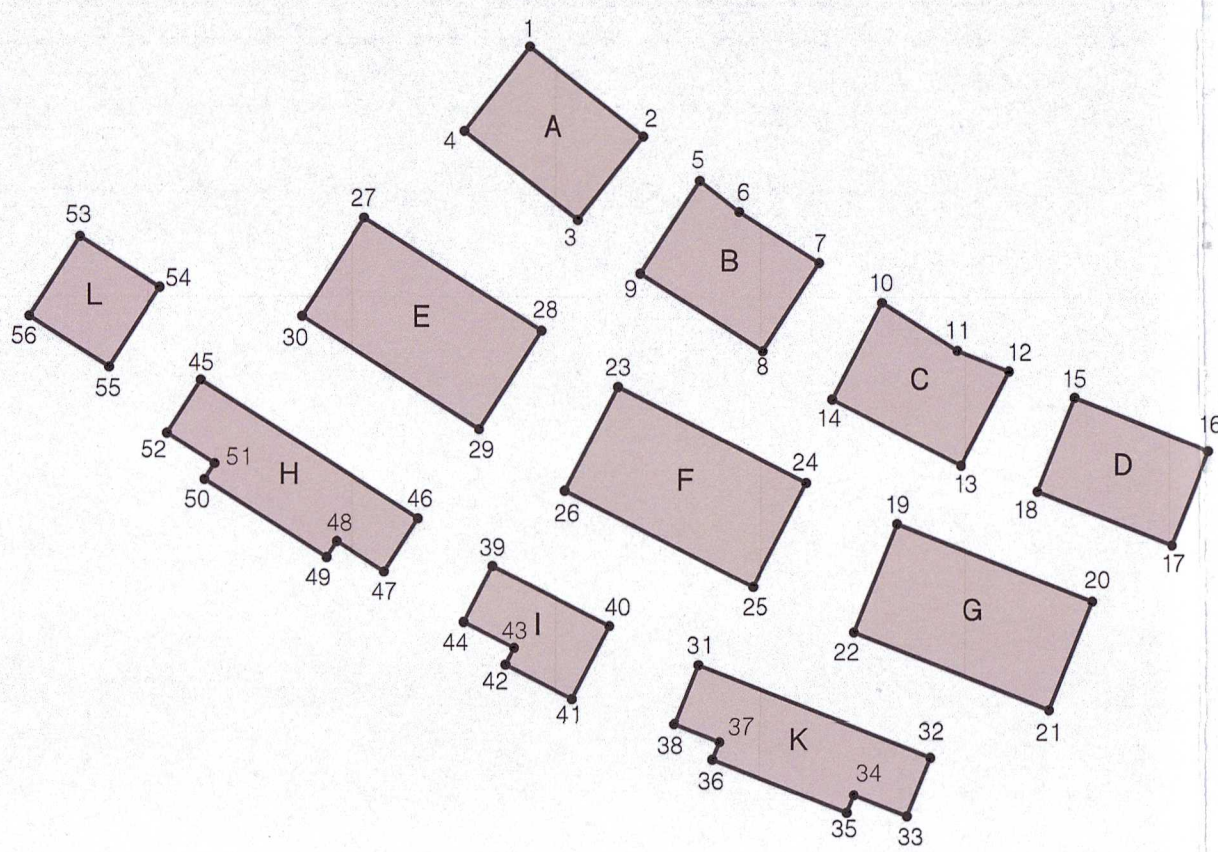
- Bestehende Bauten
- Grundstücksgrenzen
- Genehmigte Spezialbaulinien
- Waldabstand
- Hochstamm- und Obstbäume
- Höhenkurve
- Schnittlinien
- Fussweg ins Areal



Schnitt A-A 1:500

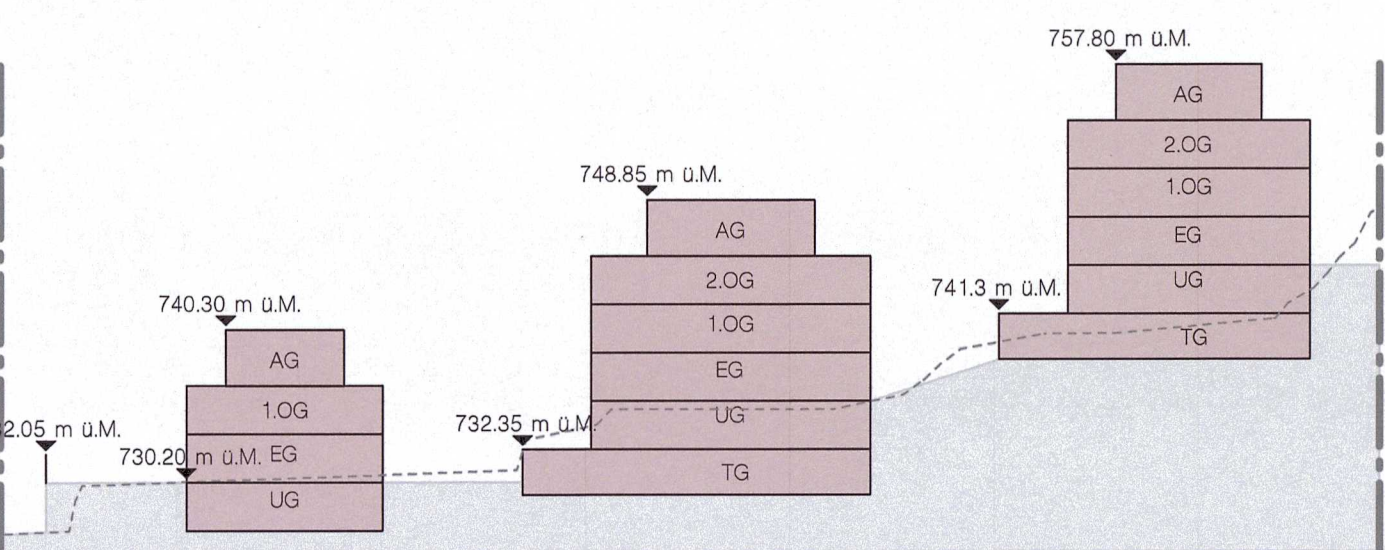


Koordinaten Baubereiche



1 2689761.958 / 1220973.315	29 2689753.862 / 1220912.601
2 2689780 / 1220959.049	30 2689725.807 / 1220930.597
3 2689769.685 / 1220945.817	31 2689788.789 / 1220875.076
4 2689751.546 / 1220959.957	32 2689825.79 / 1220860.415
5 2689788.946 / 1220951.976	33 2689822.107 / 1220851.118
6 2689795.181 / 1220947.046	34 2689813.659 / 1220854.465
7 2689807.905 / 1220938.93	35 2689812.554 / 1220851.676
8 2689798.957 / 1220924.906	36 2689791.172 / 1220860.14
9 2689779.567 / 1220937.277	37 2689792.277 / 1220862.937
10 2689817.848 / 1220932.588	38 2689785.106 / 1220865.779
11 2689829.801 / 1220924.964	39 2689756.013 / 1220880.848
12 2689838.098 / 1220921.672	40 2689774.704 / 1220881.274
13 2689830.443 / 1220906.752	41 2689758.777 / 1220894.948
14 2689809.979 / 1220917.251	42 2689758.097 / 1220875.174
15 2689848.583 / 1220917.513	43 2689759.464 / 1220877.845
16 2689870.027 / 1220909.007	44 2689751.454 / 1220881.947
17 2689864.104 / 1220894.075	45 2689709.534 / 1220920.497
18 2689842.655 / 1220902.602	46 2689744.092 / 1220898.434
19 2689820.257 / 1220897.458	47 2689738.711 / 1220890.005
20 2689851.403 / 1220885.123	48 2689731.125 / 1220894.948
21 2689844.591 / 1220867.922	49 2689729.511 / 1220892.32
22 2689813.445 / 1220880.25	50 2689710.125 / 1220904.696
23 2689776.05 / 1220919.249	51 2689711.739 / 1220907.225
24 2689805.862 / 1220903.969	52 2689704.153 / 1220912.068
25 2689797.424 / 1220887.505	53 2689690.362 / 1220943.33
26 2689767.611 / 1220902.785	54 2689702.998 / 1220935.249
27 2689735.545 / 1220946.201	55 2689694.917 / 1220922.612
28 2689763.8 / 1220928.205	56 2689682.28 / 1220930.694

Schnitt B-B 1:500



Bestimmungen

Art. 1. Zweck

Der Bebauungsplan «Chalchrain» bezweckt:

- die Sicherstellung des Lärmschutzes entlang der Kantonsstrasse (Morgartenstrasse)
- eine einwandfreie städtebauliche Einordnung der Neubauten
- eine gute architektonische Gestaltung der Neubauten
- eine hohe Freiraumqualität

Art. 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Situationsplan definiert.

Art. 3. Bestandteile

Der ordentliche Bebauungsplan setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:

Verbindliche Bestandteile

- Situationsplan Massstab 1:500
- Bestimmungen des Bebauungsplans Areal Chalchrain

Wegleitender Bestandteil

- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV

Art. 4. Bebauung

(1) Gebäude dürfen nur innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche erstellt werden. Vorspringende Gebäudeteile dürfen den Baubereich um maximal 2 m überragen.

(2) Unterniveau- und Kleinbauten im Sinne von § 18 und 19 V PBG sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

(3) Die in den Baubereichen festgelegten Höhenkoten beziehen sich auf den höchsten Punkt der Dachkonstruktion und dürfen nur durch untergeordnete technische Dachaufbauten überschritten werden.

(4) Die Bauten sind mit Ausnahme von Dachaufbauten (z.B. Oiklicher, techn. Aufbauten usw.) mit einem Flachdach abzuschliessen.

(5) Für die einzelnen Baubereiche gelten folgende maximal anrechenbaren Geschossflächen:

Baubereich	A	B	C	D	E	F	G	H	I	K	L	Total
sgf max. (m²)	1'160	1'180	1'160	1'160	1'310	1'440	1'440	1'015	510	1'015	0	11'370

(6) Geschossflächenverlagerungen zwischen den einzelnen Baubereichen sind zulässig. Dabei darf die Abweichung von den festgelegten Geschossflächen pro Baubereich höchstens 5% betragen und die anrechenbare Geschossfläche von 11'370 m² nicht überschritten werden.

(7) In der Südfassade dürfen nicht mehr als fünf Geschosse auf einer Fassadenflucht in Erscheinung treten. Das Garagesgeschoss ist horizontal um mindestens 3.00 Meter von der Fassadenflucht aus zu versetzen.

Art. 5. Erschliessung

(1) Die Zu- und Wegfahrten der Tiefgarage dürfen nur an den bezeichneten Stellen erfolgen.

(2) Die innere Erschliessung über die im Situationsplan bezeichneten arealinternen Zufahrten ist autofrei zu halten, wobei die Zufahrt von Notfallfahrzeugen gewährleistet sein muss. Die Strassen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.

(3) Für den Unterhalt des Geschiebesammlers beim Alisbach ist die Zufahrt über die nördliche arealinterne Zufahrt zu gewährleisten.

Art. 6. Umwelt

(1) Die Flachdächer über dem obersten Geschoss sind, soweit sie nicht als Zugang zu technischen Einrichtungen genutzt werden, extensiv zu begrünen. Sie müssen eine Substratstärke von 8-10 cm aufweisen. Die Stauhöhe (Retention) soll mind. 15 cm betragen.

(2) Entlang der Morgartenstrasse ist eine Lärmschutzwand auf eine Höhe von OK 732.05 bzw. 732.75 m ü.M. (Baubereich «L») zu erstellen. In den Baubereichen «H», «I» und «K» müssen aus Schallschutzgründen Balkone, verglaste Veranden, Vortäuben und Terrassen an die südliche Begrenzung des im Situationsplan definierten Baubereichs für nicht anzurechnende Anbauten im Sinne von § 35 Abs. 2 i V PBG gebaut werden. Die Balkonbrüstungen im 1. Obergeschoss sind schalldicht auszuführen, im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss sind an der Balkonunterseite schallschützende Verkleidungen anzubringen. In den Baubereichen «E», «F», «G», «H», «I» und «K» sind in Attikageschoss die Brüstungen schalldicht auszuführen.

(3) Die zweistöckige Anordnung der Stützmauern entlang der Morgartenstrasse mit derer immergrünen Bepflanzung muss eine optimale Einbindung in das natürliche Landschaftsbild garantieren.

Art. 7. Entsorgung

Im bezeichneten Bereich ist eine gemeinsame Entsorgungsstelle einzurichten.

Art. 8. Entwässerung

(1) Die Fläche oberhalb der obersten Häuserzeile («A», «B», «C» und «D») dient zur Ableitung des Oberflächenwassers aus dem hangwärts liegenden Landwirtschaftsgebiet in Richtung Alisbach bzw. der Meteorwasserleitung in der Kalchrainstrasse.

(2) Das im Bebauungsplanperimeter anfallende Meteorwasser ist zu retinieren bzw. versickern zu lassen, wobei der Abflusskoeffizient Ψ den Wert 0.2 nicht überschreiten darf. Das Restwasser wird durch die bestehenden Kanäle in der Kantonsstrasse in den Ägersee abgeführt.

(3) Das anfallende Schmutzwasser wird in den bestehenden Kanal der GVZ eingeleitet.

Art. 9. Freiraum

Der Freiraum muss sich gut in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild einfügen. Folgende Gestaltungskriterien werden berücksichtigt:

- Die arealinternen Zufahrten fungieren als Spielstrassen, sind durch begrünte Quartierfreiräume gegliedert und mit Solitär-Hochstämmen begrünt.
- Auf drei der begrünten Quartierfreiräumen werden Lindenbäume (Hochstämmen) gepflanzt.
- Spielflächen sind in den begrünten Quartierfreiräumen sowie in den privaten Freiräumen zu erstellen.
- Freiwachsende Hecken heimischer Straucharten und Obstgehölze gliedern die Bereiche zwischen den Baukörpern.
- Die auf der Nordseite der arealinternen Zufahrten befindliche Tiefgaragenrückwand wird so gestaltet, dass sie nicht als solche in Erscheinung tritt. Es findet ein rhythmischer Wechsel aus Holzlammellen, teilweise mit Spaliergehölzen bewachsen, Sitzgelegenheiten und Heckenkörpern im Freiraum statt.
- Zwischen Tiefgarage und der arealinternen Zufahrt wird ein 2.0 m breiter Streifen zur Begrünung freigegeben.
- Seesseitig werden die arealinternen Zufahrten durch Hecken begrünt.

Art. 10. Schlussbestimmungen

(1) Wo der ordentliche Bebauungsplan keine Festlegungen trifft, gilt die jeweils gültige Bauordnung der Gemeinde Oberägeri.

(2) Das übergeordnete eidgenössische und das kantonale Recht bleiben vorbehalten.

Ordentlicher Bebauungsplan Areal Chalchrain, Oberägeri

Planungsbericht zum ordentlichen Bebauungsplan
nach Art. 47 Raumplanungsverordnung

28. August 2024

Impressum

KEEAS AG

Sihlstrasse 59, 8001 Zürich

044 252 85 45, www.keeas.ch

Ilva Gerber, MSE FHO Spatial Development & Landscape Architecture

Nora Mühlberger, MAS GSR, BSc FHO Raumplanung

Paula Betz, MA Humangeografie

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	4
1.2	Zielsetzung	6
1.3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	7
2	Ordentlicher Bebauungsplan	9
2.1	Erläuterungen der Bestimmungen	9
2.2	Abweichungen der Regelbauweise	12
3	Übersicht der Änderungen im Rahmen der Überführung	13
3.1	Änderungen im Situationsplan	13
3.2	Änderungen der Bestimmungen	14
4	Mindestinhalte gemäss Art. 47 RPV	17
5	Wesentliche Vorzüge des Bebauungsplanes	19
6	Mitwirkungen	20
6.1	Ablauf ²⁰	
6.2	Ergebnis Einspracheverfahren	20
7	Planungsablauf	20

Vorwort zur Überführung

Die Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) ist per 1. Januar 2019 in Kraft getreten. Mit dieser Änderung wurde festgelegt, dass die Gemeinden ihre Vorschriften bei der nächsten Ortsplanungsrevision (und bis spätestens 2025) an das neue PBG sowie an die orientierenden Baubegriffe und Messweisen der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 20. November 2018 (V PBG) anzupassen haben. In diesem Zusammenhang sind auch die bestehenden altrechtlichen Bebauungspläne in das neue Recht zu überführen. So sind diese formal (rein begrifflich) oder zusätzlich inhaltlich anzupassen. Unter bestimmten Voraussetzungen besteht gar die Möglichkeit, den bisherigen Bebauungsplan vollständig aufzuheben.

Bei der Überführung des Bebauungsplanes Chalchrain in einen ordentlichen Bebauungsplan handelt es sich grundsätzlich um formale Anpassungen wie z.B. um die Übernahme der Begrifflichkeiten und Messweisen des revidierten V PBG. Darüber hinaus sind einzelne kleine Anpassungen aufgrund neueren Kenntnisstandes notwendig:

- Leichte Erhöhung der anrechenbaren Geschossfläche aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen zur Berechnung der Ausnützungsziffer im neuen PBG / PBG V des Kantons (Attikageschoss wird neu zur anrechenbaren Geschossfläche angerechnet).
- Arrondierung des Geltungsbereichs, da u.A. die Strasse nicht mehr im Perimeter enthalten sein soll.

Die Änderungen werden insgesamt als klein beurteilt, da die vorgesehenen Anpassungen die wesentlichen Vorzüge des Bebauungsplans gemäss § 32 Abs. 1 und 2 PBG höchstens in untergeordneter Weise geändert werden und das Projekt in den Grundzügen gewahrt bleibt. Die Anpassungen erfordern dementsprechend eine kantonale Vorprüfung, eine öffentliche Auflage, den Beschluss des Gemeinderates sowie die Genehmigung des Kantons. Alle Anpassungen an den Bebauungsplanunterlagen sind in Kapitel 3 ausführlich dargelegt.

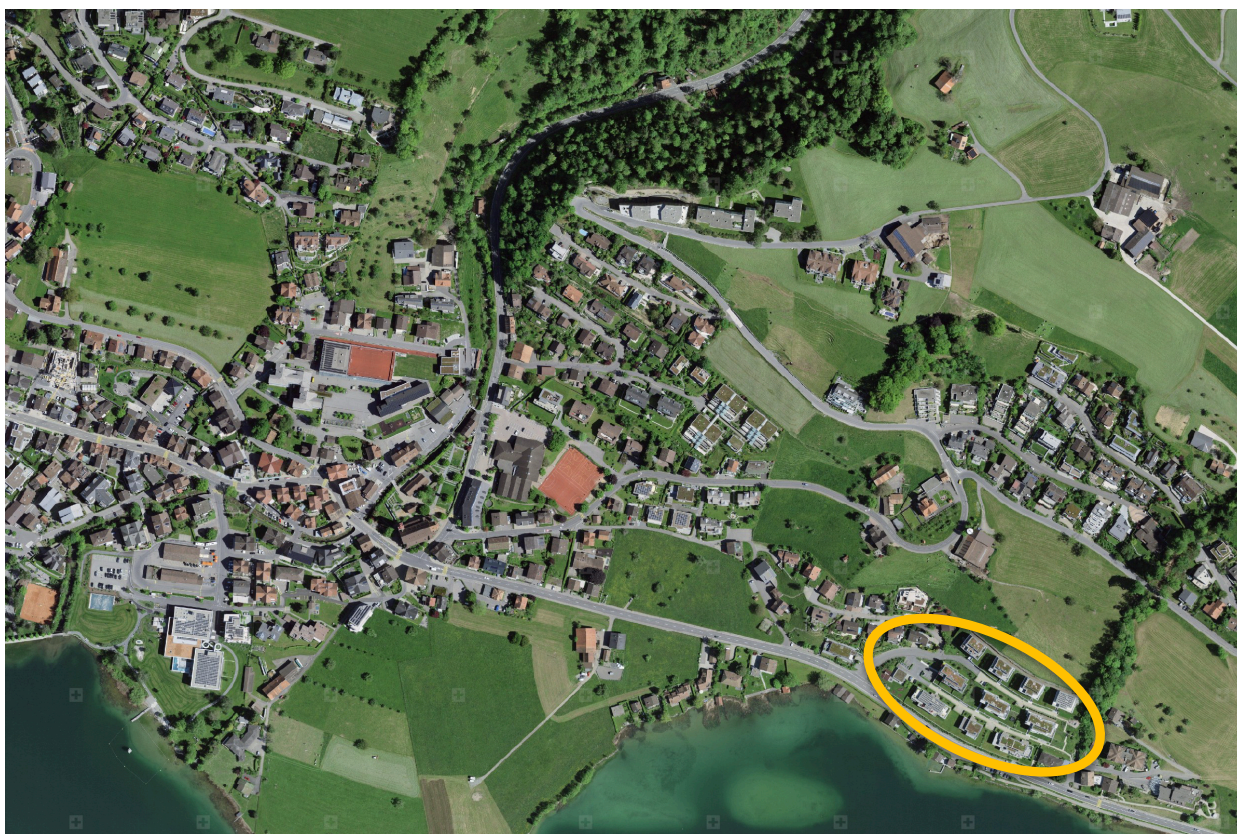
1 Einleitung

Der vorliegende Planungsbericht nach Art. 47 RPV dient der Erläuterung des ordentlichen Bebauungsplanes gemäss § 32^{ter} PBG Kanton Zug bzw. dessen Überführung: Er zeigt die Hintergründe der Planung, vermittelt die Absichten hinter den Festsetzungen und ergänzt damit die rechtlich verbindlichen Inhalte (Situationsplan und Bestimmungen).

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Areal Chalchrain

Für das Areal Chalchrain, das im Osten des Zentrums der Gemeinde Oberägeri liegt, wurde im Jahre 2009 ein Bebauungsplan genehmigt. Die damit verbundenen Entwicklungsabsichten wurden bereits umgesetzt: Zehn mehrgeschossige Wohngebäude mit zwei gemeinsamen Tiefgaragen sowie ein Gemeinschaftszentrum prägen heute das Areal.



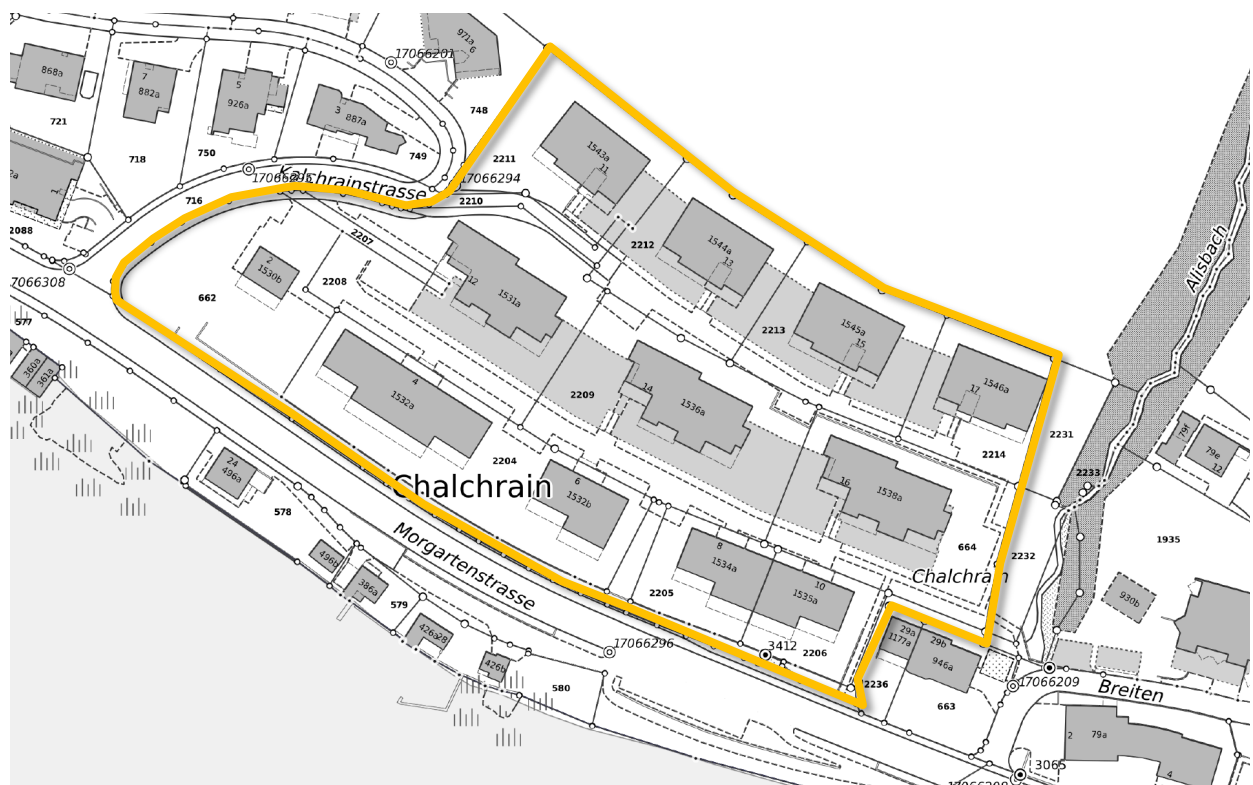
Lageplan Areal Chalchrain (orange) (Quelle: Grundlage map.geo.admin.ch)

Geltungsbereich

Das Areal befindet sich zwischen der Kalchrainstrasse im Westen, der landwirtschaftlich genutzten Fläche Bättenbüel im Norden, dem bewaldeten Alispach im Osten und der Morgartenstrasse im Süden. Der Geltungsbereich des ordentlichen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 16'081 m².

Der Geltungsbereich des neu vorliegenden ordentlichen Bebauungsplans umfasst folgende Grundstücke:

Grundstück GS Nr.	Fläche
662	2'112 m ²
664	1'723 m ²
2204	2'076 m ²
2205	630 m ²
2206	630 m ²
2207	126 m ²
2208	2'076 m ²
2209	2'076 m ²
2210	154 m ²
2211	1'212 m ²
2212	1'212 m ²
2213	1'212 m ²
2214	842 m ²
Total Geltungsbereich	16'081 m²



Ausschnitt Grundstücksplan Areal Chalchrain (orange) (Quelle: Grundlage zugmap.ch)

Verfahrensschritte

Der rechtskräftige Bebauungsplan wird in einen ordentlichen Bebauungsplan im Rahmen eines einfachen Verfahrens gemäss § 40 PBG überführt. Es handelt sich dabei um eine formale Überführung mit kleinen inhaltlichen Änderungen (Kategorie F). Die Änderungen werden als klein beurteilt, da die vorgesehenen Anpassungen die wesentlichen Vorzüge des Bebauungsplans gemäss § 32 Abs. 1 und 2 PBG höchstens in untergeordneter Weise ändern und das Projekt in den Grundzügen gewahrt bleibt (siehe detaillierte Ausführungen in Kap. 3):

- Geringfügige Anpassung der Ausnutzungsziffer mit geringen Auswirkungen auf Raum und Umwelt;
- Arrondierung bzw. Verkleinerung des Geltungsperimeters;
- Formelle Übersetzungen bzw. redaktionelle Änderungen (Anpassung an Begrifflichkeiten und Messweisen nach neuem Recht).

	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

Überführung von bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplänen ins neue Recht (Quelle: Merkblatt Kanton Zug)

1.2 Zielsetzung

Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan wurde die Wohnsiedlung Chalchrain erstellt. Aufgrund der neuen Gesetzgebung bedarf es einer Überführung des Bebauungsplanes in einen ordentlichen Bebauungsplan. Dieser soll weiterhin die gesamthafte Planung und Abstimmung von Bebauung, Aussenraum, Erschliessung und Parkierung sichern.

1.3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Im Planungsgebiet sind folgende planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zu beachten:

Kantonaler Richtplan

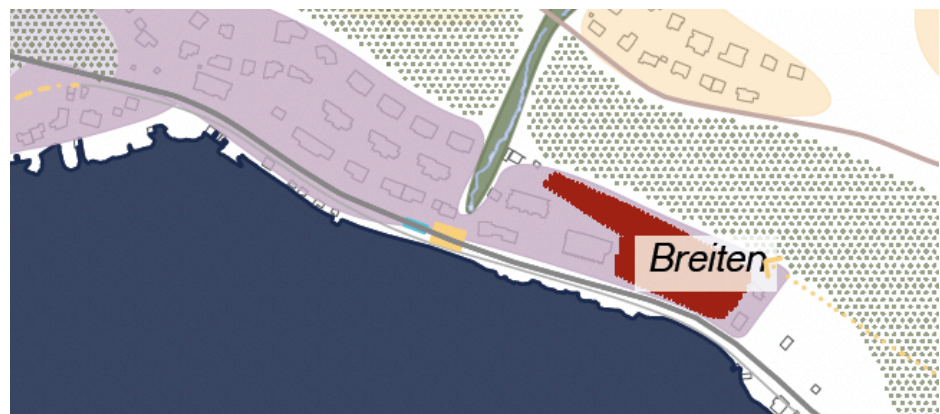
Das Areal Chalchrain befindet sich gemäss kantonalem Richtplan im Siedlungsgebiet (weiss) und grenzt an eine Radstrecke (orange).



Ausschnitt Richtplankarte Kanton Zug (Quelle: www.zugmap.ch)

Raumentwicklungsstrategie (RES) Oberägeri

Als Basis für die Ortsplanungsrevision wurde für die Gemeinde eine Raumentwicklungsstrategie entwickelt. In dieser wird das Areal dem Quartiertypus «Wohnen am See» (violett) zugeordnet. Ferner grenzt es an einen Wald (grün), an Grünraum (grün punktiert), an einen Platz (gelb), an eine Bushaltestelle (hellblau) sowie an die Hauptstrasse (grau).



Ausschnitt RES (Quelle: KEEAS)

Nutzungsplanung

Der Geltungsbereich untersteht der ordentlichen Bebauungsplanpflicht (schwarz umrandet) und liegt teils in einer Wohnzone W2b (gelb) sowie teils in einer Wohnzone W3 (orange) – vorbehaltlich der Genehmigung der revidierten Ortsplanungsinstrumente (Zonenplan und Bauordnung).



Ausschnitt Zonenplan Gemeinde Oberägeri (Quelle: KEEAS)

Wohnzonen sind für Wohnzwecke, dem Wohnen vergleichbare Zwecke sowie familienergänzende Betreuung bestimmt. Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig.

In den Wohnzonen W2 und W3 sind bei ordentlichen Bebauungsplänen entsprechend der Nutzung geeignete Spiel- und Freiflächen zu erstellen. Diese müssen mindestens 15 % der für das Wohnen bewilligten anrechenbaren Geschossflächen ausmachen.

Für die Wohnzone W2b gilt:

- Geschosszahl 2; Ausnützung 0.56*; Grenzabstand 5 m / 7m*; Gebäudelänge 30m

Für die Wohnzone W3 gilt:

- Geschosszahl 3; Ausnützung 0.7*; Grenzabstand 5 m / 7m*; Gebäudelänge 30m

*Vorbehältlich der Genehmigung der revidierten Ortsplanungsinstrumente (Zonenplan und Bauordnung).

2 Ordentlicher Bebauungsplan



Ausschnitt Bebauungsplan Chalchrain (Situationsplan und Legende) (Quelle: KEEAS)

2.1 Erläuterungen der Bestimmungen

Zweck Art. 1

Mit dem Zweckartikel werden die Absichten und Zielsetzungen des ordentlichen Bebauungsplans auf Grundlage von § 32 PBG dargelegt. Weiter soll damit der Lärmschutz entlang der Kantonsstrasse sichergestellt werden.

Geltungsbereich Art. 2

Der ordentliche Bebauungsplan umfasst 13 Grundstücke mit einer gemeinsamen Fläche von insgesamt 16'081 m².

Bestandteile Art. 3

Der ordentliche Bebauungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen. Der vorliegende Bericht erlangt keine Rechtsverbindlichkeit; er erläutert die Absichten und begründet die Festlegungen im ordentlichen Bebauungsplan.

Bebauung Art. 4

Die maximale horizontale Ausdehnung der Neubauten ergibt sich durch die Grösse des jeweiligen Baubereichs. Die zulässige Anzahl Geschosse sind im Situationsplan definiert und entsprechen der heute rechtsgültigen Bauordnung. Die zulässige Geschosshöhe richtet sich nach 33 V PBG.

Die maximale vertikale Ausdehnung der Neubauten ist im Situationsplan als höchster Punkt der Dachkonstruktion in m über Meer pro Baubereich festgelegt.

Vorspringende Gebäudeteile dürfen den Baubereich überragen. Kleinbauten (§ 18 V PBG) sowie unterirdische Bauten und Unterniveaubauten (§ 19 V PBG) sind in ihrer Abmessung frei unter Einhaltung des Grenzabstands von 1 m (§ 26 Abs. 3 V PBG).

Die Dächer sind als Flachdächer auszugestalten.

Dichte

Baubereich	Höchster Punkt der Dachkonstruktion (in m ü.M.)	Max. Anzahl Vollgeschosse	Max. anrechenbare Geschossfläche (in m ²)
A	756.20	3 + Attika	1'160
B	757.20	3 + Attika	1'160
C	757.90	3 + Attika	1'160
D	757.90	3 + Attika	1'160
E	747.20	3 + Attika	1'310
F	750.00	3 + Attika	1'440
G	748.85	3 + Attika	1'440
H	740.30	2 + Attika	1'015
I	741.40	2 + Attika	510
K	740.30	2 + Attika	1'015
L	734.80	1	0 (Gemeinschaftsraum)
Total			11'370

Das Verhältnis der maximal anrechenbaren Geschossfläche (11'370 m²) zur anrechenbaren Grundstücksfläche von (16'081 m²) ergibt eine Ausnützung von 0.7 über das Gesamtareal.

Nutzungsübertragungen

Gemäss § 40 V PBG ist die Nutzungsübertragung – der vertragliche Verzicht einer Eigentümerin bzw. eines Eigentümers auf Ausschöpfung der Baudichte zu Gunsten einer Eigentümerin bzw. eines Eigentümers in der Nachbarschaft – zulässig, sofern folgende Voraussetzung erfüllt sind:

- Auf dem begünstigten Grundstück darf die zulässige Baudichte um höchstens einen Viertel erhöht werden.

- Die Grundstücke müssen der gleichen Zonenart (z.B. Wohnzonen) angehören (V PBG § 40 Abs. 1 b).
- Die übrigen Bauvorschriften gehen dem Anspruch auf Ausschöpfung der Baudichte vor.

Im Geltungsbereich sind Nutzungsübertragungen zwischen den Baubereichen erlaubt, soweit die maximale anrechenbare Geschossfläche pro Baubereich nicht um mehr als 5% überschritten wird und die anrechenbare Geschossfläche Total von 11'370 m² überschritten werden.

Fassade

Aufgrund der Hangneigung treten gegen Süden hin die Fassaden des Unter- und Attikageschosses in Erscheinung. Dies ist erlaubt, sofern nicht mehr als fünf Geschosse einer Fassadenflucht sichtbar sind. Das Garagengeschoss ist horizontal, um mindestens 3.00 Meter von der Fassadenflucht aus zu versetzen.

Erschliessung Art. 5

Die Erschliessung erfolgt ab der Kalchrainstrasse. Im Geltungsbereich ist pro Tiefgarage eine Zu- und Wegfahrt im Situationsplan definiert. Bis auf die behindertengerechten Abstellplätze für Besuchende (diese dürfen auch als Kurzzeitparkplätze für Handwerksfahrzeuge o.Ä. genutzt werden) werden Abstellplätze für Personenwagen unterirdisch angeordnet.

Die im Situationsplan bezeichneten Erschliessungsflächen sind ab der Tiefgaragenein- und -ausfahrt – mit Ausnahme der Notfallfahrzeuge – autofrei zu halten. Für den Unterhalt des Geschiebesammlers beim Alisbach ist die Zufahrt über die nördliche arealinterne Zufahrt zu gewährleisten.

Umwelt Art. 6

Um eine harmonische sowie eine ökologisch sinnvolle Dachlandschaft zu garantieren, sind Flachdächer – soweit sie nicht als Zugang zu technischen Einrichtungen genutzt werden – extensiv zu begrünen.

Aufgrund der Verkehrsbelastung auf der Morgartenstrasse ist entlang dieser im Geltungsbereich eine Lärmschutzwand zu erstellen. Zusätzlich müssen in den Baubereichen H, I und K Balkone, verglaste Veranden, Vorbauten und Terrassen an die südliche Begrenzung des im Situationsplan definierten Baubereichs für nicht anzurechnende Anbauten (vgl. § 35 Abs. 2 i PBG V) gebaut werden. Ferner sind die Balkonbrüstungen im 1. Obergeschoss schalldicht auszuführen, im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss sind an der Balkonunterseite schallabsorbierende Verkleidungen anzubringen. In den Baubereichen E bis K sind in den Attikageschossen die Brüstungen schalldicht auszuführen.

Mit einer entlang der Strasse angrenzenden vertikalen und horizontalen Mauerbegrünung wird zu einer optimalen Einbindung der Siedlung in das umgebende Landschaftsbild beigetragen.

Entsorgung Art. 7

Es ist eine zentrale Entsorgungsstelle im Geltungsbereich vorgesehen. Deren Standort ist im Situationsplan definiert.

Entwässerung Art. 8

Das Meteorwasser, das im Geltungsbereich anfällt, ist in geeigneter Weise dem Grundwasser zuzuführen bzw. abzuleiten. So ist das Meteorwasser aus dem hangwärts liegenden Landwirtschaftsgebiet oberhalb der obersten Häuserzeile («A», «B», «C» und «D») in Richtung Alisbach bzw. der Meteorwasserleitung in der Kalchrainstrasse zuzuleiten. Das im Geltungsbereich anfallende Meteorwasser ist zu retentieren bzw. versickern zu lassen. Das Restwasser wird durch die bestehenden Kanäle in der Kantonsstrasse in den Ägerisee abgeführt. Das anfallende Schmutzwasser wird in den bestehenden Kanal der GVRZ (Gewässerschutzverband Region Zugersee-Küssnachersee-Ägerisee) eingeleitet.

Freiraum Art. 9

Nachweis Spiel- und Freifläche

Die gemeindliche Bauordnung verlangt eine Mindestspielfläche von 15% der für das Wohnen bewilligten anrechenbaren Geschossfläche.

Total aGF Wohnen Geltungsbereich	11'370 m ²
Anteil Spiel- und Freifläche gemäss Bauordnung	15%
Benötigte Spiel- und Freifläche gemäss Bauordnung	1'706 m ²
Begrünter Quartierfreiraum im Geltungsbereich	200 m ²
Privater Freiraum, Garten, Hauszugang im Geltungsbereich	10'000 m ²

Mit dem im Geltungsbereich verteilten begrünten Quartierfreiraum von insgesamt 200m² und dem privaten Freiraum, Garten, Hauszugang von 10'000 m² kann die benötigte Spielfläche von 1'706m² optimal erstellt werden.

Schlussbestimmungen Art. 10

Der ordentliche Bebauungsplan wird vom Regierungsrat genehmigt. Die Begriffe wurden so gewählt, dass diese dem revidierten Planungs- und Baugesetz entsprechen.

2.2 Abweichungen der Regelbauweise

Ausnützung

Die maximal zulässige Ausnützung im Bebauungsplangebiet beträgt 11'370 m² aGF und ergibt sich aus der Summe der im Situationsplan pro Baubereich definierten aGF. Bezogen auf die anrechenbare Landfläche (aLF) von 16'081 m² ergibt sich eine Ausnützungsziffer von 0.7 über das Gesamtareal, anstelle der in der Bauordnung vorgesehenen Ausnützung von 0.56 (Wohnzone W2b) bzw. 0.7 (Wohnzone W3). Diese Mehrausnützung

ergibt sich aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen zur Berechnung der Ausnützungsziffer im neuen PBG / PBG V des Kantons (Attikageschoss wird neu zur anrechenbaren Geschossfläche angerechnet) und kommt dem erhöhten Bedarf in der Gemeinde an Wohnnutzungen zugute.

Gebäudelänge

Die Bauordnung sieht für die Wohnzone W3 eine Gebäudelänge von maximal 30 m vor. Die Gebäudelänge darf in den ausgeschiedenen Baubereichen «E», «F» und «G» maximal 33.50 m und in den Baubereichen «K» und «H» 40 m betragen. Damit kann die Gebäudelänge gemäss Bebauungsplan um 3.50 bis 10 m überschritten werden.

Grenzabstand

Der reguläre kleine Grenzabstand beträgt sowohl in der Wohnzone W2b als auch in der Wohnzone W3 5 m. Der Baubereich «D» unterschreitet diesen Abstand im Osten auf der gesamten Gebäudelänge um 3.30 m bis 5 m. So wird die Aufreihung der übrigen Baubereiche städtebaulich sinnvoll fortgeführt. Da sich auf der Nachbarparzelle eine Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung (OeIF) befindet, entstehen durch die Unterschreitung keine Nachteile anderer Gebäude.

3 Übersicht der Änderungen im Rahmen der Überführung

Bei der Überführung des Bebauungsplanes Chalchrain in einen ordentlichen Bebauungsplan handelt es sich grundsätzlich um formale Anpassungen wie z.B. um die Übernahme der Begrifflichkeiten und Messweisen des revidierten Planungs- und Baugesetz sowie dessen Verordnung.

Darüber hinaus sind einzelne kleinere inhaltliche Anpassungen aufgrund neueren Kenntnisstandes eingeflossen:

- Leichte Erhöhung der anrechenbaren Geschossfläche aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen zur Berechnung der Ausnützungsziffer im neuen PBG / PBG V des Kantons (Attikageschoss wird neu zur anrechenbaren Geschossfläche angerechnet)
- Arrondierung des Geltungsbereichs, da u.A. die Strasse nicht mehr im Perimeter enthalten sein soll.

3.1 Änderungen im Situationsplan

Die Signaturen und Farben im Situationsplan wurden soweit verändert, dass sie mit den übrigen Bebauungsplänen in der Gemeinde, die parallel dazu ebenfalls überführt wurden, übereinstimmen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde zudem im Westen leicht angepasst. So wurde die Kalchrainstrasse GS Nr. 716 aus dem Perimeter entlassen. Zudem werden im Osten ausserhalb des Geltungsbereichs zu den in der Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (OeIF) liegenden Teilbereiche der Grundstücke GS Nr. 2231 und Nr. 2232 keine Aussagen mehr gemacht. Verbindliche Aussagen zum Bebauungsplan sind nur innerhalb des Geltungsbereichs möglich. Darüber hinaus wurde die zulässige Geschossigkeit im Situationsplan ergänzt. Bisher war sie bereits in den Schnitten sowie im Richtprojekt erkennbar, neu ist sie nun klar festgesetzt.



Ausschnitt Änderungsplan (Quelle: KEEAS, Stand Oktober 2023)

3.2 Änderungen der Bestimmungen

Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen zur Berechnung der Ausnützungsziffer im revidierten PBG/V PBG wurde die max. anrechenbare Geschossfläche in den Bestimmungen leicht erhöht. Diese Erhöhung folgt auch der neuen Dichtevorgaben der Zonen W2b und W3 (vorbehältlich der Genehmigung der revidierten Ortsplanungsinstrumente Zonenplan und Bauordnung) und stellt sicher, dass gemäss Nutzungsbedarf gebaut werden kann. Folgende Artikel wurden hierzu inhaltlich angepasst:

Artikel bestehend						
Bebauung						
(6) Für die einzelnen Baubereiche gelten folgende maximalen anrechenbaren Geschossflächen:						
Baufeld	A	B	C	D	E	F
aGF max. (m²)	1'021.73	1'021.73	1'021.73	1'021.73	1'130.85	1'261.74
Baufeld	G	H	I	K	L	Total
aGF max. (m²)	1'261.74	809.50	404.75	809.50	0	9'765
(7) Geschossflächenverlagerungen zwischen den einzelnen Baubereichen sind zulässig. Dabei darf die Abweichung von den festgelegten Geschossflächen pro Baubereich höchstens 5% betragen und die anrechenbare Geschossfläche von 9'765 m² nicht überschritten werden.						

Artikel neu						
Art. 4 Bebauung						
(5) Für die einzelnen Baubereiche gelten folgende maximalen anrechenbaren Geschossflächen:						
Baufeld	A	B	C	D	E	F
aGF max. (m²)	1'160	1'160	1'160	1'160	1'310	1'440
Baufeld	G	H	I	K	L	Total
aGF max. (m²)	1'440	1'015	510	1'015	0	11'370
(6) Geschossflächenverlagerungen zwischen den einzelnen Baubereichen sind zulässig. Dabei darf die Abweichung von den festgelegten Geschossflächen pro Baubereich höchstens 5% betragen und die anrechenbare Geschossfläche von 11'370 m² nicht überschritten wird.						

Folgende Artikel in den Bestimmungen wurden zur Vervollständigung ergänzt oder angepasst, ohne dabei den Inhalt des Bebauungsplanes im Grundsatz zu verändern:

Artikel bestehend	Artikel neu
Zweck (1) Der Bebauungsplan «Chalchrain» bezweckt: – die Sicherstellung des Lärmschutzes entlang der Kantonsstrasse (Morgartenstrasse) – eine einwandfreie städtebauliche Einordnung der Neubauten – eine hohe Freiraumqualität	Art. 1 Zweck Der Bebauungsplan «Chalchrain» bezweckt: – die Sicherstellung des Lärmschutzes entlang der Kantonsstrasse (Morgartenstrasse) – eine einwandfreie städtebauliche Einordnung der Neubauten – eine gute architektonische Gestaltung der Neubauten – eine hohe Freiraumqualität
nicht vorhanden	Art. 2. Geltungsbereich (1) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Situationsplan definiert.
nicht vorhanden	Art. 3. Bestandteile (1) Der ordentliche Bebauungsplan setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen: Verbindliche Bestandteile: – Situationsplan Massstab 1:500 – Bestimmungen des Bebauungsplans Areal Chalchrain Wegleitender Bestandteil: – Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV
Bebauung (1) Gebäude dürfen nur innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche erstellt werden. Vorspringende Gebäudeteile dürfen den Baubereich im Sinne von Art. 57 der Bauordnung überragen. (2) Unterniveau- und Kleinbauten gemäss übergeordneter Gesetzgebung sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.	Art. 4. Bebauung (1) Gebäude dürfen nur innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche erstellt werden. Vorspringende Gebäudeteile dürfen den Baubereich um maximal 2 m überragen. (2) Unterniveau- und Kleinbauten im Sinne von § 18 und 19 V PBG sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

(3) Die in den Baubereichen festgelegten Höhenkoten beziehen sich auf die fertigen Dachflächen und dürfen nur durch untergeordnete technische Aufbauten überschritten werden	(3) Die in den Baubereichen festgelegten Höhenkoten beziehen sich auf den höchsten Punkt der Dachkonstruktion und dürfen nur durch untergeordnete technische Dachaufbauten überschritten werden.
Erschliessung 9. Die Zu- und Wegfahrten dürfen nur an den bezeichneten Stellen erfolgen. 10. Die innere Erschliessung über die Spielstrasse ist autofrei zu halten, wobei die Zufahrt von Notfallfahrzeugen gewährleistet sein muss. Die Strassen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen. 11. Für den Unterhalt des Geschiebesammlers beim Alisbach ist die Zufahrt über die nördliche Spielstrasse zu gewährleisten.	Art. 5. Erschliessung (1) Die Zu- und Wegfahrten der Tiefgarage dürfen nur an den bezeichneten Stellen erfolgen. (2) Die innere Erschliessung über die im Situationsplan bezeichneten arealinternen Zufahrten ist autofrei zu halten, wobei die Zufahrt von Notfallfahrzeugen gewährleistet sein muss. Die Strassen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen. (3) Für den Unterhalt des Geschiebesammlers beim Alisbach ist die Zufahrt über die nördliche arealinterne Zufahrt zu gewährleisten.
Umwelt 12. Entlang der Morgartenstrasse ist eine Lärmschutzwand auf eine Höhe von OK 732.05 bzw. 732.75 m ü.M. (Baubereich «I») zu erstellen. In den Baubereichen «H», «I» und «K» müssen aus Schallschutzgründen die Vorbauten an die südliche Begrenzung des Baubereiches für nicht anrechenbare Vorbauten gebaut werden. Die Balkonbrüstungen im 1. Obergeschoss sind schalldicht auszuführen, Im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss sind an der Balkonunterseite schallabsorbierende Verkleidungen anzubringen. In den Baubereichen «E», «F», «G», «H», «I» und «K» sind in Attikageschoss die Brüstungen schalldicht auszuführen. Die zweistufige Anordnung der Mauer mit vorgepflanzten Strauchgruppen und durchgehender vertikalen Begrünung mit immergrünen Kletterpflanzen führt zu einer optimalen Einbindung in das natürliche Landschaftsbild.	Art. 6. Umwelt (2) Entlang der Morgartenstrasse ist eine Lärmschutzwand auf eine Höhe von OK 732.05 bzw. 732.75 m ü.M. (Baubereich «I») zu erstellen. In den Baubereichen «H», «I» und «K» müssen aus Schallschutzgründen Balkone, verglaste Veranden, Vorbauten und Terrassen an die südliche Begrenzung des im Situationsplan definierten Baubereichs für nicht anzurechnende Anbauten im Sinne von § 35 Abs. 2 i V PBG gebaut werden. Die Balkonbrüstungen im 1. Obergeschoss sind schalldicht auszuführen, im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss sind an der Balkonunterseite schallabsorbierende Verkleidungen anzubringen. In den Baubereichen «E», «F», «G», «H», «I» und «K» sind in Attikageschoss die Brüstungen schalldicht auszuführen. (3) Die zweistufige Anordnung der Stützmauern entlang der Morgartenstrasse mit derer immergrünen Bepflanzung muss eine optimale Einbindung in das natürliche Landschaftsbild garantieren.
Entsorgung 14. Im bezeichneten Bereich ist eine gemeinsame Entsorgungsstelle einzurichten.	Art. 7. Entsorgung Im bezeichneten Bereich ist eine gemeinsame Entsorgungsstelle einzurichten.
Entwässerung 15. Das Meteorwasser aus dem hangwärts liegenden Landwirtschaftsgebiet ist oberhalb der obersten Häuserzeile seitlich in den Alisbach bzw. in die Meteorwasserleitung in der Kalchrainstrasse abzuleiten. 16. Das im Bebauungsplanperimeter anfallende Meteorwasser ist zu retentieren bzw. versickern zu lassen, wobei der Abflusskoeffizient Ψ den Wert 0.2 nicht überschreiten darf. Das Meteorwasser wird durch die bestehenden Kanäle in der Kantonsstrasse in den Ägerisee abgeführt.	Art. 8 Entwässerung (1) Die Fläche oberhalb der obersten Häuserzeile («A», «B», «C» und «D») dient zur Ableitung des Oberflächenwassers aus dem hangwärts liegenden Landwirtschaftsgebiet in Richtung Alisbach bzw. der Meteorwasserleitung in der Kalchrainstrasse. (2) Das im Bebauungsplanperimeter anfallende Meteorwasser ist zu retentieren bzw. versickern zu lassen, wobei der Abflusskoeffizient Ψ den Wert 0.2 nicht überschreiten darf. Das Restwasser wird durch die bestehenden Kanäle in der Kantonsstrasse in den Ägerisee abgeführt.
Freiraum 18. Der Freiraum muss sich gut in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild einfügen. Folgende Gestaltungskriterien werden berücksichtigt:	Art. 9. Freiraum (1) Der Freiraum muss sich gut in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild einfügen. Folgende Gestaltungskriterien werden berücksichtigt:

- Die Spielstrassen sind durch kleine Quartierplätze gegliedert und mit Solitär-Hochstämmern begrünt. - Auf drei Plätzen werden Lindenbäume (Hochstämmern) gepflanzt. - Freiwachsende Hecken heimischer Straucharten und Obstgehölze gliedern die Bereiche zwischen den Baukörpern - Die auf der Nordseite der Spielstrasse befindliche Tiefgaragenrückwand wird so gestaltet, dass sie nicht als solche in Erscheinung tritt. Es findet ein rhythmischer Wechsel aus Holzlamellen, teilweise mit Spaliergehölzen bewachsen, Sitzgelegenheiten und Heckenkörpern im Freiraum statt. - Zwischen Tiefgarage und Spielstrasse wird ein 2.0 m breiter Streifen zur Begrünung freigehalten. - Seeseitig werden die Spielstrassen durch Hecken begrünt.	- Die arealinternen Zufahrten fungieren als Spielstrassen, sind durch begrünte Quartierfreiräume gegliedert und mit Solitär-Hochstämmern begrünt. - Auf drei der begrünten Quartierfreiräumen werden Lindenbäume (Hochstämmern) gepflanzt. - Spielflächen sind in den begrünten Quartierfreiräumen sowie in den privaten Freiräumen zu erstellen. - Freiwachsende Hecken heimischer Straucharten und Obstgehölze gliedern die Bereiche zwischen den Baukörpern - Die auf der Nordseite der arealinternen Zufahrten befindliche Tiefgaragenrückwand wird so gestaltet, dass sie nicht als solche in Erscheinung tritt. Es findet ein rhythmischer Wechsel aus Holzlamellen, teilweise mit Spaliergehölzen bewachsen, Sitzgelegenheiten und Heckenkörpern im Freiraum statt. - Zwischen Tiefgarage und der arealinternen Zufahrten wird ein 2.0 m breiter Streifen zur Begrünung freigehalten. - Seeseitig werden die arealinternen Zufahrten durch Hecken begrünt.
Art. 10. Schlussbestimmungen 19. Innerhalb des Perimeters gelten die Vorschriften der Bauordnung und der übergeordneten Gesetzgebung.	Art. 10. Schlussbestimmungen (1) Wo der ordentliche Bebauungsplan keine Festlegungen trifft, gilt die jeweils gültige Bauordnung der Gemeinde Oberägeri. (2) Das übergeordnete eidgenössische und das kantonale Recht bleiben vorbehalten.

4 Mindestinhalte gemäss Art. 47 RPV

Mit der Überführung der Bebauungsplanes Chalchrain in einen ordentlichen Bebauungsplan werden die Mindestinhalte gemäss Art. 47 RPV wie folgt eingehalten:

Art. 1 und 3 RPG

Bedürfnisse der Bevölkerung: Mit dem Bebauungsplan entstand zusätzlicher attraktiver Wohnraum innerhalb der Gemeinde.

Schutz natürlicher Lebensgrundlagen: Das Bebauungsplangebiet umfasst vor allem Wohnzonen. Die angrenzende Waldfläche und der Alisbach sind nicht vom Vorhaben tangiert resp. die direkt angrenzende Fläche wird gar zur Freihaltung gesichert. Durch eine verdichtete Bauweise mit Dachbegrünung wird ein Teil des Bodens freigehalten und damit die Landschaft geschont sowie Flora und Fauna gefördert. Damit werden die natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Luft, Wasser, Wald und Landschaft ausreichend geschützt.

Haushälterische Bodennutzung und Siedlungsentwicklung: Mit dem Bebauungsplan wird die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer

angemessenen Wohnqualität nach innen gelenkt und eine für den Standort angemessene, kompakte Siedlung geschaffen. Mit der Erhöhung der baulichen Dichte mit gleichzeitiger Erhöhung der Nutzerdichte wird eine haushälterische Bodennutzung gewährleistet und damit Raum für neue Einwohnende geschaffen.

Schonung der Landschaft und Siedlungen mit Grünflächen und Bäume: Durch die Erhöhung der Dichte erhöht sich auch der Anspruch auf genügend nutzbare Freiräume. Der Bebauungsplan stellt diese sicher. Auf eine gute Einfügung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild wird Wert gelegt. Die Gebäude orientieren sich am natürlichen Terrain. Ferner können durch die kompakte Bauweise gemeinsame Spiel- und Aufenthaltsflächen geschaffen werden. Zusätzliche Bepflanzungen gliedern die Bereiche zwischen den Baukörpern. Der Einsatz heimischer Straucharten und Obstgehölze wird sichergestellt. Die notwendige Lärmschutzwand wird horizontal und vertikal begrünt, damit die landschaftliche Einbettung gewährleistet werden kann. Mit den im Bebauungsplan definierten Festlegungen sind die Freiräume auf dem Areal quantitativ und qualitativ gesichert.

Einordnung in die Landschaft: Siedlungen, Bauten und Anlagen müssen sich in die Landschaft einordnen. § 32 des kantonalen Baugesetzes (PBG) verlangt bei Bebauungsplänen eine besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild. Mit der Festlegung von Baubereichen und verschiedenen Freiräumen wird die Einordnung der Bebauung in die direkte Umgebung gesichert. Zudem geht die Bebauung auf den natürlichen Geländeverlauf ein und nimmt diesen auf.

Art. 4 RPG

Es findet eine geeignete Mitwirkung statt: Der überführte ordentliche Bebauungsplan wird öffentlich aufgelegt.

Art. 8 und 13 RPG

Im Kantonalen Richtplan wird der Geltungsbereich des ordentlichen Bebauungsplanes als Siedlungsgebiet ausgewiesen.

Der Geltungsbereich ist nicht von den Sachplänen und Konzepten des Bundes betroffen.

Art. 19 RPG

Das Bebauungsplangebiet wird für den motorisierten Individualverkehr über die Kalchrainstrasse erschlossen. Die Parkierung erfolgt grösstenteils unterirdisch über eine gemeinsame Tiefgaragenzufahrt. Die Spielstrassen sowie zusätzliche Fusswegverbindungen ermöglichen eine hohe Durchlässigkeit des Areals und die Zugänglichkeit zu den verschiedenen Frei- und Aufenthaltsräumen.

Fazit

Unter Abwägung der getroffenen Festlegungen im ordentlichen Bebauungsplan Chalchrain, welche die Interessen von Bevölkerung, Innenentwicklung, Freiraum und Erschliessung weitgehend berücksichtigen, kann ein übergeordnetes Interesse ausgewiesen werden.

5 Wesentliche Vorzüge des Bebauungsplanes

Mit der Überführung der Bebauungsplans Chalchrain in einen ordentlichen Bebauungsplan werden die wesentlichen Vorzüge wie folgt eingehalten:

- Mit dem Bebauungsplan entsteht zusätzlicher attraktiver Wohnraum innerhalb der Gemeinde.
- Mit dem Bebauungsplan wird die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach innen gelenkt und eine für den Standort angemessene, kompakte Siedlung geschaffen.
- Mit der Erhöhung der baulichen Dichte mit gleichzeitiger Erhöhung der Nutzerdichte wird eine haushälterische Bodennutzung gewährleistet und damit Raum für neue Einwohnende geschaffen.
- Im Bebauungsplan steht die Einbettung in die Umgebung im Vordergrund. So nehmen die Gebäude auf das natürliche Terrain Rücksicht.
- Zusätzliche Bepflanzungen sind auf die Bebauung abgestimmt und erfolgen mit heimischen Straucharten und Obstgehölzen. Die Begrünung und ansprechende Gestaltung der Lärmschutzwand werden sichergestellt. Mit den im Bebauungsplan definierten Festlegungen sind die Freiräume auf dem Areal somit quantitativ und qualitativ gesichert.
- Mit der Festlegung von Baubereichen und verschiedenen Freiräumen wird die Einordnung der Bebauung in die Umgebung gesichert.
- Die Parkierung erfolgt grösstenteils unterirdisch über eine gemeinsame Tiefgaragenzufahrt.
- Die Spielstrasse und Fusswege ermöglichen eine hohe Durchlässigkeit des Areals und die Zugänglichkeit zu den verschiedenen Frei- und Aufenthaltsräumen.

Die durch die Überführung vorgesehenen Änderungen (Ergänzung der zulässigen Geschossigkeit, Entlassen der Kalchrainstrasse aus dem Geltungsbereich) tangieren die wesentlichen Vorzüge des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht. Das Projekt bleibt in den Grundzügen gewahrt.

6 Mitwirkungen

6.1 Ablauf

Die öffentliche Auflage findet vom 06. Juni 2024 bis zum 05. Juli 2024 statt. Während der 30-tägigen öffentlichen Auflage kann beim Gemeinderat Einsprache erhoben werden. Berechtigt sind diejenigen, die von den Plänen berührt sind und ein schutzwürdiges Interesse an deren Unterlassung oder Änderung haben.

Zudem sind alle im Sinne von § 4 Abs. 2 RPG berechtigt, bei der Planung mitzuwirken, indem beim Gemeinderat während der Auflagefrist schriftlich Bemerkungen und Vorschläge eingereicht werden können.

6.2 Ergebnis Einspracheverfahren

Wird zu gegebener Zeit ergänzt.

7 Planungsablauf

Kantonale Vorprüfung

Die eingereichten Unterlagen (ordentlicher Bebauungsplan, Planungsbericht) werden durch den Kanton vorgeprüft (§ 39 PBG).

Öffentliche Auflage

Die Unterlagen werden 30 Tage öffentlich aufgelegt (§ 39 PBG).

Bereinigung

Allenfalls Bereinigung / Überarbeitung der Unterlagen aufgrund der Vorprüfung und der öffentlichen Auflage.

Beschluss

Der ordentliche Bebauungsplan wird durch den Gemeinderat beschlossen.

Genehmigung

Der ordentliche Bebauungsplan wird durch die kantonale Baudirektion genehmigt (§ 5 PBG, § 42 PBG).

Beschwerde

Gegen die Genehmigung der kantonalen Baudirektion kann während 20 Tagen Beschwerde erhoben werden (§ 41 PBG).