Kanton Zug

Einwohnergemeinde Cham

Einwohnergemeinde Cham

Ordentlicher Bebauungsplan

Nr. 28 - Klostermatt, 1:500

Beschluss Gemeinderat Einleitung Vorprüfung am: 25. März 2025

Kantonale Vorprüfung am: 24. Juli 2025

1. Öffentliche Auflage vom 17. Oktober 2025 bis 17. November 2025

Publiziert im Amtsblatt Nr. 42 vom 16. Oktober 2025
Nr. 43 vom 23. Oktober 2025

Vom Gemeinderat beschlossen am: 16. Dezember 2025

Der Gemeindepräsident: Karen Riedi Balmelli, Gemeindepräsidentin Cham, 6. Mai 2026, Stadtkanzlei Kantonales Register, Kantonale Planer

Der Gemeindeschreiber: Patrick Huber, Gemeindeschreiber Cham, 6. Mai 2026, Stadtkanzlei Kantonales Register, Kantonale Planer

2. Öffentliche Auflage vom 9. Januar 2026 bis 28. Januar 2026

Publiziert im Amtsblatt Nr. 2 vom 8. Januar 2026

Kantonale Genehmigung: Kanton Zug, Baudirektion, 6. Mai 2026, Stadtkanzlei Kantonales Register, Kantonale Planer

Beschlussinhalt

Perimeter
- Geltungsbereich

Baubereiche
- Baubereich für Hauptgebäude A bis H
- Baubereich für Tiefgaragen und Unterniveaubauten
- Mantellinie oberstes Geschoss

Nutzung
- G: Gemeinschaftsraum

Erschliessung
- Erschliessungsflächen
- P: Oberirdische Parkfelder (unversiegelt)
- Öffentliche Fusswege
- Fusswege
- Velowege
- V: Veloabstellplätze
- Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage
- Arealzufahrt

Grün- und Freiflächen
- Freifläche
- Begrünte Freiräume
- Spiel- und Begegnungsbereiche
- Hochhecke mit zu erhaltenden Bäumen

Ver- und Entsorgung
- E: Entsorgungsstelle

Informationsinhalt

- Geschütztes Denkmal Bauernhaus
- Bestehende Bauten
- Versickerungs- und Retentionsraum
- Bestehende Untergeschosse
- Baulinien (rechtskräftig)
- A – A': Schnittlage

Bestimmungen

A Einleitende Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Der Bebauungsplan Klostermatt bezweckt:

- die Voraussetzungen für eine in städtebaulicher, architektonischer und funktioneller Hinsicht qualitativ hochstehende Wohnüberbauung zu schaffen,
- eine hohe Freiraumqualität,
- die Sicherstellung des Lärmschutzes im bebauungsplanpflichtigen Gebiet
- sowie die denkmalpflegerische Eingliederung des bestehenden Bauernhauses in die neue Siedlungsstruktur.

Art. 2 Bestandteile

Der Bebauungsplan Klostermatt besteht aus dem Situationsplan, den Schnitten A-A' und B-B' sowie den Bestimmungen. Das beiliegende Umgebungskonzept sowie der Erläuterungsbericht sind orientierende Bestandteile des Bebauungsplans.

Art. 3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Klostermatt ist im Situationsplan festgehalten.

B Baubereiche, Grundmasse und Gestaltung

Art. 4 Baubereiche

[1]Oberirdische Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der Baubereiche für Hauptgebäude erstellt werden. Lage, maximale Abmessungen und Gebäudeabstände der oberirdischen Hauptgebäude ergeben sich aus den festgelegten Baubereichen. Auf dem Dachgeschossen sind Kaminnurmauerungen mit angrenzenden Absetzräumen im Umfang von maximal 12 m² pro Kamin ausserhalb der Mantellinien des obersten Geschosses gestattet.

[2]Tiefgaragen und Unterniveaubauten dürfen nur in innerhalb der Baubereiche für Tiefgaragen und Unterniveaubauten erstellt werden.

[3]Unter Einhaltung der für die Baubereiche festgelegten maximalen Höhenkoten für den höchsten Punkte der Dachkonstruktion sind die Geschosshöhen frei einteilbar.

[4]Die obersten Geschosse sind im Bebauungsplan festgelegt. Die anzurechnende Geschossfläche des obersten Geschosses des Baubereichs C machen maximal 75 % der anzurechnenden Geschossfläche des jeweiligen darunter liegenden Vollgeschosses aus. Die anzurechnende Geschossfläche der Räume der einzelnen obersten Geschosse der übrigen Baubereiche machen maximal 70 % der anzurechnenden Geschossfläche des jeweiligen darunter liegenden Vollgeschosses aus. Die obersten Geschosse gelten somit als Vollgeschosse (siehe § 25 V PBG).

[5]Dachflächen sind in die architektonische Gesamtgestaltung der Gebäude einzubeziehen. Sie sind extensiv zu begrünen, sofern diese nicht als Aufenthaltsflächen genutzt werden.

Art. 5 Grundmasse

[1]Für die Baubereiche für Hauptgebäude A bis H sind folgende maximalen anzurechnende Geschossflächen, maximalen Vollgeschosszahlen und maximalen Höhenkoten (in m ü. M.) für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion im Sinne von § 31 der Verordnung des Planungs- und Baugesetzes (V PBG) einzuhalten:

Baubereich	maximale anzurechnende Geschossfläche	maximale Anzahl Vollgeschosse	maximale Höhenkote für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion
Baubereich A1	4'322 m²	4 Vollgeschosse	443.80 m ü. M.
Baubereich A2		4 Vollgeschosse	443.00 m ü. M.
Baubereich A3		4 Vollgeschosse	442.20 m ü. M.
Baubereich B1	4'334 m²	4 Vollgeschosse	445.80 m ü. M.
Baubereich B2		4 Vollgeschosse	445.20 m ü. M.
Baubereich B3		4 Vollgeschosse	444.60 m ü. M.
Baubereich C1	4'780 m²	4 Vollgeschosse	445.30 m ü. M.
Baubereich C2		4 Vollgeschosse	444.30 m ü. M.
Baubereich C3		4 Vollgeschosse	443.30 m ü. M.
Baubereich D1	4'299 m²	4 Vollgeschosse	440.70 m ü. M.
Baubereich D2		4 Vollgeschosse	440.10 m ü. M.
Baubereich D3		4 Vollgeschosse	439.50 m ü. M.
Baubereich E1	6'915 m²	4 Vollgeschosse	442.30 m ü. M.
Baubereich E2		4 Vollgeschosse	441.50 m ü. M.
Baubereich E3		4 Vollgeschosse	440.70 m ü. M.
Baubereich E4		4 Vollgeschosse	439.90 m ü. M.
Baubereich E5		4 Vollgeschosse	439.10 m ü. M.
Baubereich F	100 m²	1 Vollgeschosse	Keine Festlegung
Baubereich G	115 m²	1 Vollgeschosse	Keine Festlegung
Baubereich H	keine aGF zulässig	1 Vollgeschosse	Keine Festlegung

[2]Attikageschosse oder Dachgeschosse sind in den Baubereichen A bis E zusätzlich zu den vier Vollgeschossen nicht zulässig. Die Ausgestaltung der obersten Geschosse ist in Art. 4 Abs. 4 der vorliegenden Bestimmungen festgehalten.

Art. 6 Gestaltung

[1]Bauten, Anlagen und Aussenräume sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formsprache, Gliederung, Materialwahl, Farbgebung und Bepflanzung eine vorzügliche Gesamtwirkung erzielt wird.

[2]Der neue Baukörper beim geschützten Bauernhaus im Baubereich F muss typologisch und gestalterisch einem bäuerlichen Ökonomiegebäude entsprechen.

Art. 7 Nutzung

[1]Es sind Wohnungen und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Der minimale Wohnanteil liegt bei 80 %.

[2]Der im Situationsplan bezeichnete Baubereich G ist für einen Gemeinschaftsraum bestimmt.

C Erschliessung

Art. 8 Arealzufahrt und Erschliessung

[1]Die Arealzufahrt durch den motorisierten Individualverkehr darf nur an den bezeichneten Stellen erfolgen.

[2]Die siedlungsinterne Erschliessung hat gemäss den im Situationsplan bezeichneten Erschliessungsflächen zu erfolgen.

[3]Nebenanlagen wie Beleuchtung, Signalisation usw. im Bereich des Grundstückes GS 3147, welche zur Kantonsstrasse gehören, müssen geduldet werden.

Art. 9 Parkierung

[1]Die Zu- und Wegfahrten zu den Tiefgaragen haben an den bezeichneten Lagen zu erfolgen.

[2]Die maximal zulässige Anzahl Parkfelder für die Baubereiche A bis H für Bewohner beträgt 250 Parkfelder. Sämtliche Parkfelder müssen unterirdisch angeordnet werden.

[3]Für die Besuchende sind mindestens 10 % der Anzahl Bewohnendenparkplätze zu erstellen. Davon sind max. 11 Parkfelder für Besuchende oberirdisch am bezeichneten Standort zulässig. Ein Parkfeld muss rollstuhlgerechte ausgestaltet werden. Weitere Besucherparkfelder sind unterirdisch anzuordnen.

Art. 10 Fuss- und Velowege

[1]Die im Situationsplan bezeichneten «Öffentlichen Fusswege» sowie deren Anschlusspunkte an das übergeordnete Netz sind sicherzustellen. Die Wege sind ins Eigentum der Einwohnergemeinde Cham oder des Kantons Zug zu übertragen oder die öffentlichen Wegrechte sind einzurräumen und zu erhalten.

[2]Die im Situationsplan bezeichneten «Fusswege» und «Velowege» sind siedlungsintern zu sichern und zu erhalten.

Art. 11 Veloabstellplätze

An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind insgesamt mindestens 646 Veloabstellplätze (inkl. Veloabstellplätze für Besuchende) zu erstellen. Mindestens 1/3 der Veloabstellplätze sind überdacht zu erstellen. Die Veloabstellplätze dürfen auch in den Erd- oder Untergeschossen der Hauptgebäude erstellt werden.

D Grün- und Freiflächen

Art. 12 Umgebung

[1]Es sind vorwiegend einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Rasen und Wiesenflächen sind als artenreiche Vegetationsflächen zu erstellen und zu unterhalten.

[2]Die Freiflächen müssen gemäss der Bauordnung Cham mindestens 15 % der anzurechnenden Landfläche des Bebauungsplans entsprechen. Die Ausgestaltung ist im beiliegenden orientierenden Umgebungskonzept festgehalten. In der Freifläche sind an den im Bebauungsplan markierten Stellen Wege und Spielplätze sowie Massnahmen betreffend Versickerung und Retention zulässig. Das Anbringen von mobilen Einrichtungen und Fahrnisbauten in der Freifläche ist zulässig. Die Freiflächen sind öffentlich zugänglich aber nicht öffentlich nutzbar.

[3]Die begrünten Freiräume sind begrünt zu gestalten und dürfen nicht versiegelt oder überbaut werden. Kleinbauten im Sinne von § 18 V PBG sind in den begrünten Freiräumen zulässig.

[4]Die Spiel- und Begegnungsbereiche sind freizuhalten oder der Nutzung entsprechend zu gestalten.

[5]Die Hochhecke mit den zu erhaltenden Bäumen ist zu erhalten.

Art. 13 Entwässerung und Siedlungsökologie

[1]Das Meteorwasser ist soweit möglich versickern zulassen oder wenn nötig mittels Retentionsbecken gedrosselt der Kanalisation zukommen zulassen.

[2]Der bestehende Bach dient als Retentionsvolumen für die Entwässerung der Baubereiche A, B, C, D und E.

[3]Im Fall einer grossräumigen Freilegung des bestehenden Bachs wird der Bach auch im Bereich des Spielplatzes freigelegt und in die Spielplatzlandschaft integriert.

E Umwelt

Art. 14 Lärm

[1]Lärmschutzwände oder Lärmschutzwälle sind im Interesse des Ortsbildes nicht zulässig. Der Lärmschutz ist durch Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes oder durch bauliche oder gestalterische Massnahmen am Gebäude sicherzustellen.

[2]Die im Lärmgutachten vom 25.09.2009 detailliert festgehaltenen Massnahmen zur Einhaltung der bundesrechtlichen Planungswerte sind im vorliegenden Bebauungsplan Teil der Konzeption und müssen eingehalten werden.

Art. 15 Energie

Neubauten sind nach dem Minergiestandard oder gleichwertigem Standard zu erstellen. Vorbehalten bleiben Änderungen der Energievorschriften von Bund und Kanton.

F Ver- und Entsorgung

Art. 16 Entsorgungsstelle

An der im Situationsplan bezeichneten Stelle ist eine Entsorgungsstelle einzurichten.

G Schlussbestimmungen

Art. 17 Schlussbestimmungen

Sofern dieser Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften der kommunalen Nutzungsplanung und der übergeordneten Gesetzgebung. Der Gemeinderat kann im Sinne von § 57 V PBG Ausnahmen gestatten.

Planinformationen

Datum: 27. April 2026 **Auftrag:** 315-02.28 **Kontrolliert:** SF **Gezeichnet:** LB **Grösse:** 59/126

Plangrundlage: Digitale Vermessungsdaten, Amt für Grundbuch und Geoinformation Zug, 14.02.2024

Plotfile: P:\315 Cham\02 Überführung Bebauungsplan\04 Klostermatt\cham_Bebauungsplan_Klostermatt_plotfile.dwg

R+K Die Raumplaner

R+K Raumplanung AG

Poststrasse 4, 8808 Pfäffikon SZ, T 055 415 00 15

Im Aeuli 3, 7304 Maienfeld GR, T 081 302 73 80

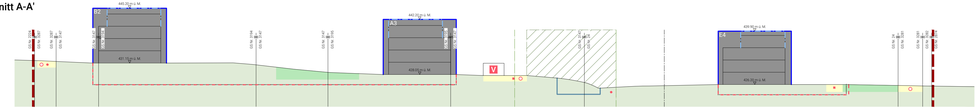
Oberalpstrasse 81, 6490 Andermatt UR, T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch

Situationsplan



Schnitt A-A'



Schnitt B-B'

