Gemeinde Cham **Kanton Zug**

EINGANG
28. Juni 2016
Planung und Hochbau

Bebauungsplan Schulhausstrasse/Sinserstrasse, Raiffeisenbank Cham

1 : 500, GS-Nr. 149, 150, 151

Plan Nr: 02
Ersetzt Plan Nr: 01
Datum: 19. Januar 2016

Vom Gemeinderat beschlossen am: 15.09.2015

Der Gemeindepräsident:	Der Gemeindeschreiber:
Georges Helfenstein	Martin Mengis

Von der Baudirektion vorgeprüft am: 07.01.2016	Der Baudirektor:
	Heinz Tännler

1. Publikation im Amtsblatt Nr: 4./5. Vom: 29.01 / 05.02.2016	1. öffentliche Auflage Vom: 29.01.2016	Bis: 29.02.2016

An der Urne beschlossen am: 05.06.2016

2. Publikation im Amtsblatt Nr: 27+ 28 Vom: 8.7.2016 + 15.7.2016	2. öffentliche Auflage: Vom: 8.7.2016	Bis: 27.7.2016

Von der Baudirektion genehmigt am:
Zug, 02. DEZ. 2016

Der Baudirektor:

Legende

Inhalt des Beschlusses

▬ ▬ ▬ ▬	Perimeter Bebauungsplan
🟧	Baufelder
▨	Bereich für vorspringende Gebäudeteile
- - - - - - -	Richtprojekt
439.50	OK Dach in m. ü. M.
423.75	Höhenlage OK Belag Platz (in m ü. M.) ±50 cm Genauigkeit
▦	Standplatz Anlieferung
🟨	Erschliessungsfläche
○□○□○□○□	Öffentliches und unentgeltliches Fusswegrecht (Lage schematisch)
▷▷▷▷▷▷▷▷	Zufahrtsrecht zur Liegenschaft Nr. 152
▨	Sichtfeld (MIV)
⇄	Ein- und Ausfahrt
⇔	Ein- und Ausfahrt PW Einstellhalle
V_1	Veloabstellplätze (Lage schematisch)
🟩	Begrünter Aussenraum
🟩	Gartenfläche
●	Baum (Lage schematisch)
R	Versickerungs- und Retentionsräume (Lage schematisch)

Informationsinhalt

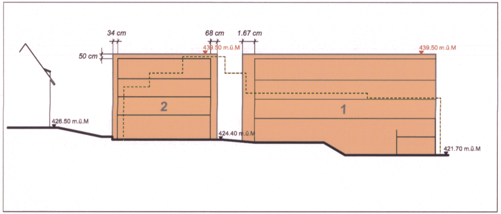
○	Zu fällender Baum
- - - - - -	Abzubrechendes Gebäude
— — — —	Rechtskräftige Baulinie
┄	Unterirdische Bauten
🟦	Gewässer
▭	Bestehende Strassen / Trottoirs
⊠	Bushaltestelle
▨	Bestehende Gebäude ausserhalb Perimeter

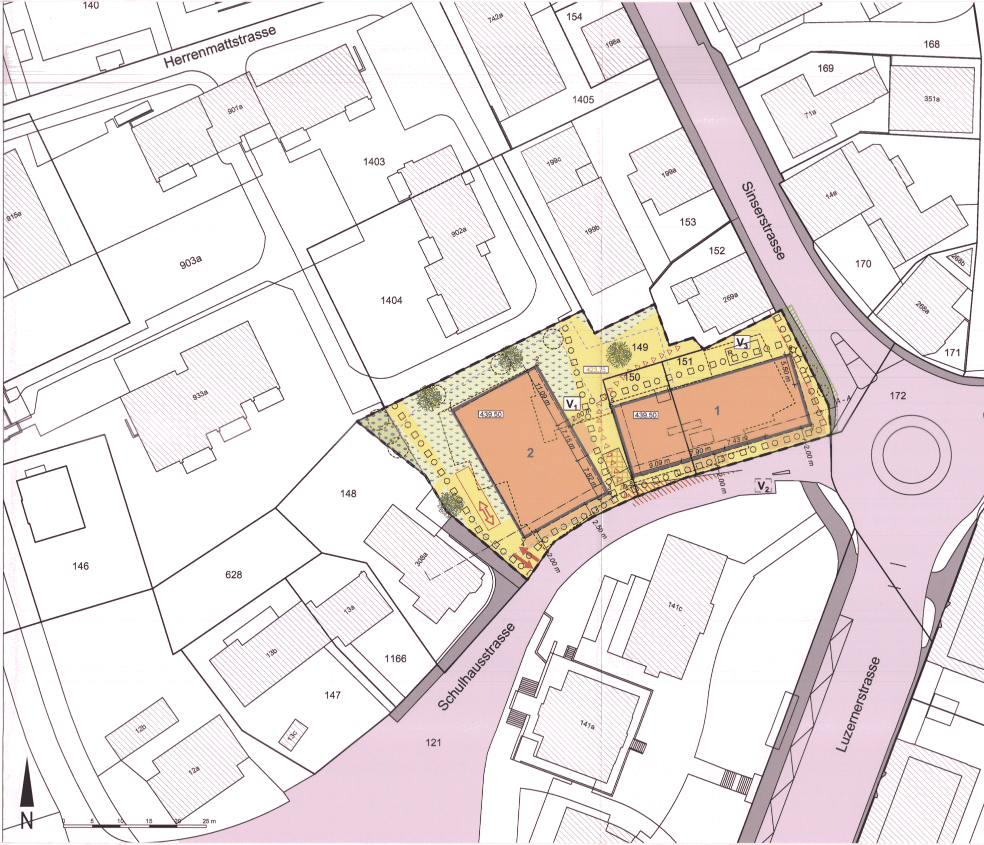
Bestandteil von Dienstbarkeiten

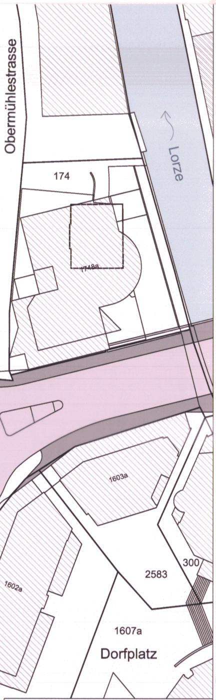
V_2	Veloabstellplätze (Lage schematisch)
▨	Näherpflanzrecht

Schemaschnitt 1 : 500

A - A







Koordinaten Baufelder

	x	y
1:	2677266.15	1226097.22
2:	2677281.53	1226105.22
3:	2677294.39	1226082.54
4:	2677279.09	1226074.38
5:	2677294.57	1226097.89
6:	2677326.14	1226107.27
7:	2677329.92	1226094.52
8:	2677298.36	1226085.14

Bestimmungen

A Einleitende Bestimmungen

1 Geltungsbereich, Abgrenzung

Die Vorschriften gelten für den im Bebauungsplan dargestellten Perimeter.

2 Zweck / Ziel

Der Bebauungsplan legt die wesentlichen Rahmenbedingungen für die bauliche Neuentwicklung fest.

3 Richtprojekt

Für den Bebauungsplanperimeter dient das revidierte Wettbewerbsprojekt der Bünzli & Courvoisier Architekten AG, Zürich (Stand Überarbeitung 19. Januar 2016) als Richtprojekt. Das Richtprojekt hat bei der Auslegung der Vorschriften wegleitenden Charakter.

B Bebauung

4 Baufelder

[1] Hochbauten dürfen nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten beiden Baufelder 1 und 2 erstellt werden.

[2] Die Gebäude können unabhängig vom gesetzlichen Grenz-, Gebäude- und Strassenabstand auf die Baufeldgrenze gestellt werden.

[3] Vorspringende und auskragende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge oder Vordächer sind nur in den dafür ausgeschiedenen Bereichen zulässig.

5 Gebäudehöhen

[1] Die maximalen Gebäudehöhen Oberkante Dach für beide Baufelder werden mit 439.50 Meter über Meer (m.ü.M.) festgelegt.

[2] Davon ausgenommen sind Kamine, Sonnenkollektoren, Oberlichter, Lüftungsauslässe, Photovoltaikanlagen und dergleichen, kleinere technisch bedingte Aufbauten wie Liftüberfahrten und Dachausstiege; nicht jedoch Technikzentralen.

6 Geschosszahl

Im Baufeld 1 dürfen in Teilbereichen maximal fünf Vollgeschosse, im Baufeld 2 maximal vier Vollgeschosse erstellt werden. Attikageschosse sind nicht zulässig.

7 Art der Nutzung

Im Baufeld 1 sind ausschliessli
sind - neben der Dienstleistungs
frei wählbare Anteile von Wohn-

8 Ausnützung

[1] Die maximal zulässige oberirdi
1.30. Die maximal zulässige Aus

[2] In Anlehnung an die Privilegier
sind im jeweils obersten Gescho
anrechenbaren Geschossfläche
nen.

9 Realisierung

Die Bauten in Baufeld 1 und Ba
Eine zeitlich gestaffelte Realisie
lässig.

C Umwelt

10 Energie

Vor der Erstellung von technisch
gestalterische Eingliederung na

D Aussenraum

11 Allgemeine Bestimmungen

[1] Die begrünten Aussenräume s
sind Fluchtanlagen, -bauten aus

[2] Aussenräume sind mit Bäume

12 Richtprojekt Umgebung

Das Richtprojekt Umgebung von
Leitideen der Umgebungsgestalt
Richtprojekt hat bei der Auslegu

n Dienstleistungsnutzungen zulässig. Im Baufeld 2
nutzung im Erdgeschoss – in den Obergeschossen
und Dienstleistungsnutzungen zulässig.

sche Ausnützung im Bebauungsplanperimeter beträgt
snützung im Untergeschoss beträgt 0.50.

ung von Attikageschossen (§ 16 Abs. 2 lit. c VPBG)
ss nur die das Mass von 50 % der darunterliegenden
überschreitenden Flächen zur Ausnützung anzurech-

ufeld 2 sind grundsätzlich in einem Zug zu erstellen.
rung zur Optimierung des Bauablaufes ist jedoch zu-

en Anlagen zur Sonnenenergienutzung ist deren gute
chzuweisen.

nd von Bauten freizuhalten. Davon ausgenommen
Einstellhallen sowie Anlagen für die Entsorgung.

n und weiteren Pflanzungen naturnah zu gestalten.

Benedikt Staehli (Stand 19. Januar 2016) erläutert die
ung, die Verkehrsführung und die Bepflanzung. Das
ng der Vorschriften wegleitenden Charakter.

E Verkehr

13 Erschliessung

[1] Die Erschliessung des Perimeters für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Schulhausstrasse an der im Situationsplan bezeichneten Stelle (Ein- und Ausfahrt).

[2] Weitere untergeordnete Zufahrten (z. B. Anlieferung, Notzufahrten) sind zulässig.

14 Parkierung

[1] Sämtliche Abstellplätze für Personenwagen sind unterirdisch anzuordnen.

[2] Die Anzahl der Abstellplätze für Personenwagen wird auf minimal 21 und maximal 33 Stück festgelegt.

[3] An der im Situationsplan bezeichneten Stelle ist ein Abstellplatz für die Anlieferung anzuordnen.

[4] An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind oberirdische Veloabstellplätze für Kunden zu erstellen. Mindestens die Hälfte der oberirdischen Veloabstellplätze ist zu überdachen. Sämtliche Abstellplätze für Beschäftigte und Bewohner sind unterirdisch anzuordnen.

[5] Die Anzahl der Abstellplätze für Velos bemisst sich nach dem zum Zeitpunkt eines Baugesuchs gültigen Parkplatzreglement der Gemeinde Cham.

[6] Sofern die erforderliche Anzahl Veloabstellplätze teilweise ausserhalb des Bebauungsplanperimeters realisiert und rechtlich gesichert werden kann, können die Standorte gemäss Absatz 4 reduziert werden.

F Schlussbestimmungen

15 Ausnahmen

Sofern dieser Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gilt die Bauordnung, insbesondere die Vorschriften für die Kernzone. Der Gemeinderat kann im Sinne von § 31 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 16. November 1999 Ausnahmen gestatten. Eintragungen ausserhalb des Bebauungsplanperimeters sind nicht verbindlich.

16 Kleinere Abweichungen

Kleinere Abweichungen innerhalb des Bebauungsplans können vom Gemeinderat bewilligt werden.

17 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Schulhausstrasse/Sinserstrasse, Raiffeisenbank Cham tritt mit der Genehmigung des Regierungsrats in Kraft.