Cham

Kanton Zug

Bebauungsplan Schmiedstrasse West / Zugerstrasse

Parzellen 181, 182, 183, 184,185, 202 (Anteil), 1442

1:500

Plan Nr:

Datum: 9.2.2010

Vom Gemeinderat beschlossen am: 9.2.2010

Der Gemeindepräsident:
Bruno Werder

Der Gemeindeschreiber:
Martin Mengis

Von der Baudirektion vorgeprüft am: 17.5.2010 und 18.8.2010

Der Baudirektor:
Heinz Tännler

1. Publikation im Amtsblatt

Nr.: 3 und 4

Vom: 21.1.2011 und 28.1.2011

1. Öffentliche Auflage bei der Abteilung Planung und Hochbau

Vom: 21.1.2011

Bis: 21.2.2011

Von der Urnenabstimmung beschlossen am: 15.5.2011

Der Gemeindepräsident:
Bruno Werder

Der Gemeindeschreiber:
Martin Mengis

2. Publikation im Amtsblatt

Nr.: 23 und 24

Vom: 10.6.2011 und 17.6.2011

2. Öffentliche Auflage bei der Abteilung Planung und Hochbau

Vom: 10.6.2011

Bis: 29.6.2011

Vom Regierungsrat des Kantons Zug genehmigt am: 25.10.2011

Legende

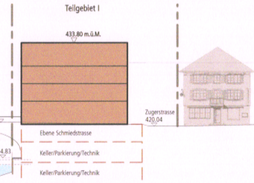
Inhalt des Beschlusses
Das maximale Ausnützungsmass wird durch die dargestellten Bauvolumen bestimmt.

- Perimeter mit Teilgebiet I und Teilgebiet II
- Abzubrechende Bauten
- A – C Baubereiche
- 433.80 max. Höhe m. ü. M. (OK Dach)
- 418.34 Terrainkoten in m. ü. M.
- Tiefgarage mit 19 Parkplätzen
- Zu- / Wegfahrt, ungefähre Lage
- Erschliessungsfläche (Hart- oder Kiesbelag)
- Maximale Ausdehnung Untergeschoss
- Garagenzimmer
- öffentliches Fusswegrecht mit Mindestbreite von 1.50 m
- öffentliches Fuss- / Radwegrecht
- Lorzenuferweg
- Spiel- und Begegnungsbereich (inkl. Zugänge und z. T. Fussweg)
- Hochstammbaum
- V Veloabstellplätze, teilweise gedeckt
- Z Zugang Fussgänger zur Tiefgarage/Keller
- P Besucherparkplatz
- E Entsorgungsstelle
- Zu- / Wegfahrt Kantonsstrasse

Informationsinhalt

- Bestehende Gebäude
- Gewässer
- Fluchtwege Tiefgarage
- Bestehende Fuss- / Radwege
- geplante Fuss- / Radwege
- Behindertengerechter Parkplatz







Bestimmungen

Geltungsbereich/Abgrenzung:

Die Vorschriften gelten für den im Bebauungsplan begrenzten Perimeter.

Zweck:

Der Bebauungsplan Schmiedstrasse West / Zugerstrasse legt die wesentlichen Rahmenbedingungen für die Neubebauung Schmiedstrasse 3 und 7 sowie Zugerstrasse 5 in der Kernzone C, überlagert mit der Ortsbildschutzzone, der Gemeinde Cham fest.
Der Bebauungsplanperimeter stimmt im Bereich Zugerstrasse mit dem bebauungsplanpflichtigen Bereich gemäss Zonenplan überein.
Der Bebauungsplanperimeter ist in zwei Teilgebiete aufgeteilt:
Das Teilgebiet I mit den Baubereichen A, B und C umfasst die Parzellen GS 181, 182, 183 und 1442. Es ist mit einem Richtprojekt unterlegt.
Das Teilgebiet II umfasst die Parzellen GS 184, 185 und 202 (Anteil).

Der Bebauungsplan bezweckt eine sehr gute städtebauliche Einordnung der Neubauten, die Berücksichtigung der ISOS-Anforderungen, eine hohe Freiraumqualität, die Sicherstellung des Lärmschutzes entlang der Zugerstrasse und die Einbindung des Lorzenfussweges und der Schmiedstrasse in das Fuss- und Radwegnetz der Gemeinde Cham.
Die nahe Stellung der Neubauten zum Wasser bezieht sich auf die ursprüngliche Bebauung und bringt die Bedeutung der Lorze als Lebensspender, als Energie- und Einkommensquelle für die Menschen in Cham zum Ausdruck.

Teilgebiet I

Bebauung:

- Bauten, Anlagen und Freiräume sind für sich als auch im Gesamtzusammenhang besonders gut zu gestalten.
- Die architektonische Gestaltung, insbesondere die Gliederung der Fassaden und ihre sorgfältige Materialisierung und Detaillierung, muss die gute Einordnung und Massstäblichkeit der Gebäude unterstützen.
- Gebäude dürfen nur innerhalb der im Plan eingezeichneten Baubereiche erstellt werden.
- Vorspringende Bauelemente (z.B. Fensterbank, Dachrand) dürfen den Baubereich im Rahmen ihres Konstruktionsmasses überragen.
- Die in den Baubereichen festgelegte Höhenkoten dürfen nur durch untergeordnete Dachaufbauten (Liftüberfahrt/Kamin) überschritten werden. Anlagen zur Energiegewinnung (Solarpaneele) müssen soweit wie möglich ins Volumen integriert werden.
- In den Baubereichen A, B und C sind nur Flachdächer zulässig. Im Baubereich A sind ab der Zugerstrasse maximal 4 Vollgeschosse ohne Dachgeschoss erlaubt. In den Baubereichen B und C betragen die Dachgeschossflächen maximal 70% der Geschossflächen (GF). Diese Dachgeschosse werden als rhythmisch bewegte Dachlandschaft ausformuliert.

Nutzung:

- Es sind Geschosswohnungen im Baubereich A und Reihenhauswohnungen in den Baubereichen B und C zu realisieren. In den Erdgeschossen und den Untergeschossen sind publikumsbezogenes, mässig störendes Gewerbe oder Dienstleistungsnutzungen zulässig.
- Die Dachterrassen der Baubereiche B und C werden als private Aussenräume der Reihenhäuser genutzt.
- Im Baubereich C befinden sich auf Niveau Schmiedstrasse die ‚Garagenzimmer'. Sie sind flexibel als kleiner Laden, zusätzliches Zimmer, Werkstatt oder Garage nutzbar.

Erschliessung:

- Die Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage darf nur an der bezeichneten Stelle erfolgen.
- Die Parkplätze werden mit Ausnahme allfälliger Besucherparkplätze unterirdisch bzw. gedeckt angeordnet. Eine Spezialität stellen die drei so genannten ‚Garagenzimmer' dar, welche sowohl als Abstellplätze, als Laden oder als Zimmer genutzt werden können. Oberirdisch dürfen max. 2 Besucherparkplätze angeordnet werden. Auf den Parzellen 181, 182, 183 und 1442 dürfen also insgesamt maximal 24 Parkplätze inkl. Besucherparkplätze realisiert werden.
- Veloabstellplätze werden im Unter- bzw. Erdgeschoss und teilweise im Aussenraum angeordnet. Es sind insgesamt rund 60 Veloabstellplätze vorzusehen.
- Die Erschliessung des Bebauungsplangebietes über die Zugerstrasse ist provisorisch. Vor einer neuen Verkehrsführung im Dorfzentrum Cham (Umfahrung Cham-Hünenberg) ist die Erschliessung des Bebauungsplangebietes gemäss dannzumaligem Beschluss der Gemeindebehörde anzupassen.

Lorzenfussweg:

- Ab dem bestehenden Anschluss unterhalb der Bärenbrücke (GS 1386) wird der Fussweg auf gleichem Höhenniveau bis zur ‚Lorzenterrasse' geführt. Zwei Treppenaufgänge, vom Lorzenfussweg zum ‚Schmiedplatz' und von der ‚Lorzenterrasse' zur Schmiedstrasse, verbinden den Lorzenfussweg mit der Schmiedstrasse. Ab der Lorzenterrasse wird der Lorzenfussweg östlich der Reihenhäuser geführt und vermittelt den Passanten in diesem Abschnitt den Charakter und die Stimmung des Quartiers an der Schmiedstrasse.

Freiraum:

- Die Freiräume entlang der Lorze mit naturnaher Materialisierung und Bepflanzung sind als ökologisch wertvolle Flächen auszuführen. In Teilbereichen dienen sie als Naherholungsstreifen für Bewohner, Nachbarn und Passanten.
- Die Spiel- und Begegnungsbereiche zwischen der Bebauung sind aufenthaltsfreundlich und flexibel nutzbar zu gestalten. In beiden Bereichen ist eine standortgerechte Bepflanzung aus einheimischen Arten vorgesehen. Die Bereiche sind wo möglich zu begrünen oder mit Kiesbelag auszuführen.
- Die Flachdächer sind soweit sie nicht als Terrassen, als Zugänge zu technischen Einrichtungen oder für Anlagen zur Energiegewinnung genutzt werden, extensiv zu begrünen.

Umwelt:

- Der Lärmschutz ist durch Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes oder durch bauliche oder gestalterische Massnahmen an den Gebäuden sicherzustellen.
- Die Neubauten sind im Minergie-Standard zu erstellen.

Ver- und Entsorgung:

- Die gemeinsame Entsorgungsstelle der Liegenschaften 181, 182, 183 und 1442 ist im Bauvolumen zu platzieren oder als Unterflurcontainer ausserhalb des Gebäudes anzuordnen.

Etappierung:

- Die Etappierung der Überbauung auf den Parzellen 181, 182, 183 und 1442 ist so einzuplanen, dass die Grundeigentümer ihre jeweiligen Bebauungsfelder autonom realisieren können. Dank der Setzung einzelner Bauten auf den verschiedenen Parzellen und das ungefähre Übernehmen der Lage der bestehenden Gebäude, können diese losgelöst vom Gesamtprojekt abgebrochen werden.
- Mögliche Etappierungen:
A.) Erstellung der Bauten von Süden nach Norden: Der Baubereich A mit einer ersten Etappe der Parkgarage auf der Parzelle GS 183 wird zuerst gebaut. Die Realisierung der Reihenhäuser in den Baubereichen B und C sowie die Erweiterung der Tiefgarage erfolgt später.
B.) Erstellung der Bauten von Norden nach Süden: Mit der Realisierung der Baubereiche B und C auf den Parzellen GS 181, 182 und 1442 wird zuerst begonnen. Das Untergeschoss im Baubereich B wird als Tiefgarage temporär autonom erschlossen (z.B. provisorischer Autolift oder Rampe) oder es wird übergangsweise als Lagerhalle benutzt. Der Baubereich A mit der gemeinsamen Tiefgarageneinfahrt wird zu einem späteren Zeitpunkt erstellt.

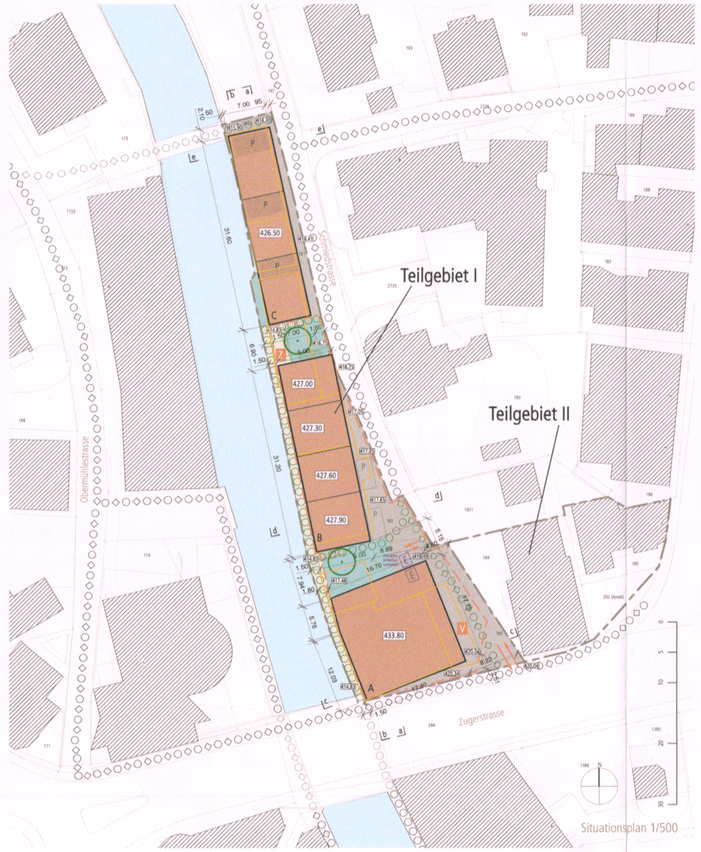
Teilgebiet II

Im Teilgebiet II gilt die Bestandesgarantie und die Mantellinien sind massgebend. Der Anbau von Balkonen ist zulässig.

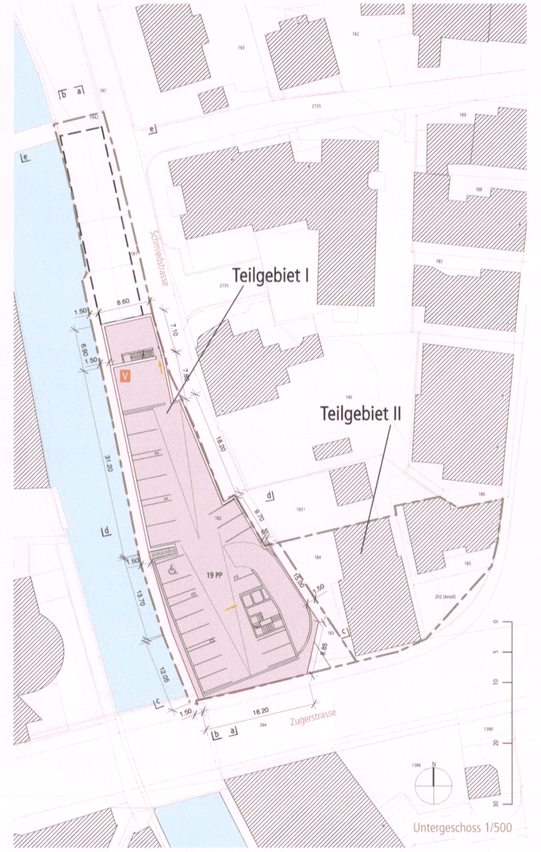
Schlussbestimmungen:

- Sofern dieser Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gilt die Bauordnung der Gemeinde Cham.
- Der Gemeinderat kann kleine Abweichungen bewilligen.

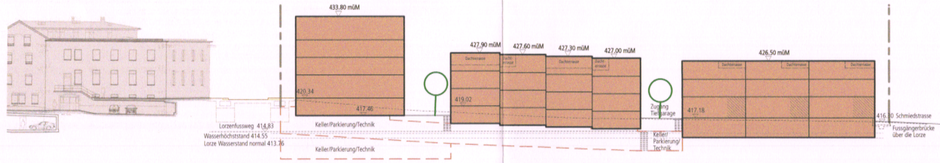
Schemaschnitt c-c 1/500



Situationsplan 1/500

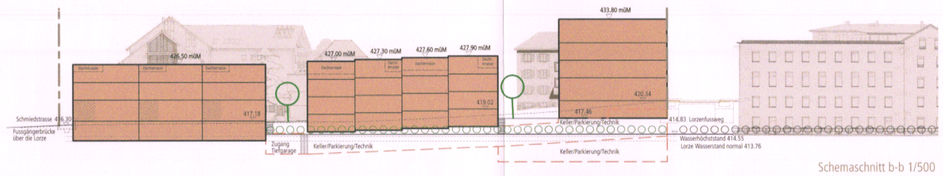


Untergeschoss 1/500

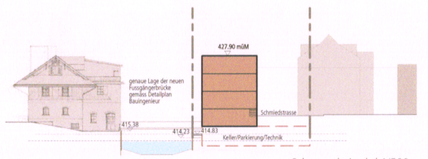


Schemaschnitt a-a 1/500

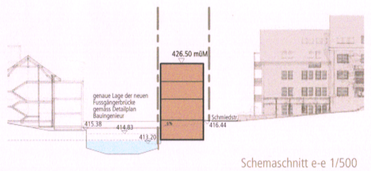
30 20 10 5 0



Schemaschnitt b-b 1/500



Schemaschnitt d-d 1/500



Schemaschnitt e-e 1/500