Gemeinde Cham

Kanton Zug

Bebauungsplan Klostermatt 1:500

Datum : 06.11.2009
Rev. Datum: 27.04.2010

Vom Gemeinderat beschlossen am: 17.11.2009
Der Gemeindepräsident: Bruno Werder Der Gemeindeschreiber: Martin Mengis

Von der Baudirektion vorgeprüft am: 17.03.2010 Der Baudirektor: Heinz Tännler

1. Publikation im Amtsblatt
Nr.: 21 und 22
Vom: 28.05.2010 und 04.06.2010

1. Öffentliche Auflage in der Abteilung Planung und Hochbau
Vom: 28.05.2010
Bis: 26.06.2010

An der Urnenabstimmung beschlossen am: 28.11.2010
Der Gemeindepräsident: Bruno Werder Der Gemeindeschreiber: Martin Mengis

2. Publikation im Amtsblatt
Nr.:
Vom:

2. Öffentliche Auflage in der Abteilung Planung und Hochbau
Vom:
Bis:

~~Vom Regierungsrat~~ / Von der Baudirektion des Kantons Zug genehmigt am:

28. FEB. 2011

Legende

Inhalt des Beschlusses

- Perimeter Bebauungsplan
- A — Baubereich A aGF 4'100 m² max.
- B — Baubereich B aGF 4'100 m² max.
- C — Baubereich C aGF 4'600 m² max.
- D — Baubereich D aGF 4'100 m² max.
- E — Baubereich E aGF 6'500 m² max.
- F — Baubereich F 1 Geschoss, aGF 100 m² max.
- G — Baubereich G 1 Geschoss, Gemeinschaftsraum 100 m² max.
- H — Baubereich H 1 Geschoss, Entsorgungsstelle
- Dachgeschoss (Ziff. 3.2)
- EG 428.50 / OK 442.20 — max. Erdgeschoss Höhe m.ü.M. / max. Dachrand Höhe m.ü.M
- Zu- und Wegfahrten
- P — Oberirdische Parkplätze (unversiegelt)
- Tiefgarage
- V — Gedeckte Veloabstellplätze Lage schematisch
- Erschliessungsfläche
- Weiterführung der Erschliessungsstrasse gemäss Teilrichtplan Verkehr vom 20.03.2007
- Fusswege
- Kombinierter Fuss-/Radweg
- Übertragung ins Eigentum von Einwohnergemeinde Cham bzw. Kanton Zug oder Einräumung eines unentgeltlichen, öffentlichen Wegrechts
- Freifläche (Ziff. 6.4)
- E — Entsorgungsstelle
- G — Gemeinschaftsraum

Informationsinhalt

- Strassenprojekt
- Bushaltestelle
- Hochhecke mit zu erhaltenden Bäumen
- Begrünter Freiraum
- Spiel- und Begegnungsbereich
- Gewässer, offener Bach
- Versickerungs- und Retentionsraum
- Bestehendes Bauernhaus, denkmalgeschützt
- Weiterführung des Trottoirs bis zur Bushaltestelle Enikerweg

Bestimmungen

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.

2. Bebauung

2.1 Dem Bebauungsplan liegt ein Richtprojekt zu Grunde. Die Baubereiche sind entsprechend diesem Projekt mit einer Mantellinie von ca. 1.5 m definiert, damit für die Platzierung der Gebäude ein Spielraum besteht.

2.2 Bauten, Anlagen und Aussenräume sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl, Farbgebung und Bepflanzung eine vorzügliche Gesamtwirkung erzielt wird.

2.3 Oberirdische Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Baubereichen erstellt werden. Auf den Dachgeschossen sind Kaminummauerungen mit angrenzenden Abstellräumen im Umfang von maximal 12m2 pro Kamin ausserhalb der Dachgeschoss-Mantellinien gestattet.

2.4 Die für die Baubereiche festgelegte maximale Höhe des Dachrands darf nur durch untergeordnete technische Aufbauten (Liftüberfahrten, Lüftungsrohre, Kaminummauerungen, etc.) überschritten werden.

2.5 Unter Einhaltung der für die Baubereiche festgelegten Gebäudehöhen sind die Geschosshöhen frei einteilbar.

2.6 Die Dachgeschosse sind im Bebauungsplan festgelegt. Die Flächen der Räume des Dachgeschosses des Baubereichs C machen maximal 75 % der Räume des jeweiligen darunter liegenden Vollgeschosses aus. Die Flächen der Räume der einzelnen Dachgeschosse der übrigen Baubereiche machen maximal 70 % der Räume des jeweiligen darunter liegenden Vollgeschosses aus. Die Dachgeschosse gelten somit als Vollgeschosse (siehe § 8 Abs. 2 V PBG).

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

2.8 Der neue Baukörper beim geschützten Bauernhaus (Baufeld F) muss typologisch und gestalterisch einem bäuerlichen Ökonomiegebäude entsprechen.

3. Nutzung

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

3.2 In den Baubereichen A - E sind ein Untergeschoss, drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss (als weiteres Vollgeschoss) zulässig. Die Ausgestaltung der Dachgeschosse ist in Ziffer 2.6 festgelegt.

4. Erschliessung

4.1 Die Erschliessung des Siedlungsgebietes erfolgt gemäss dem Quartiergestaltungsplan vom 01.09.2009 von der Hünenbergerstrasse.

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

4.3 Mit dem Bezug der ersten Etappe der Überbauung sind auch im Wesentlichen die Aus- und Neubauten der Verkehrsanlagen im Bereich des Grundstückes GS 3147 fertig zu stellen.

4.4 Die Bushaltestelle auf der Nordseite der Hünenbergerstrasse ist für den Zeitpunkt nach der Inbetriebnahme der Umfahrung Cham-Hünenberg in eine Fahrbahnhaltestelle umzugestalten. Die Fläche der dannzumal aufgehobenen Busbucht ist in eine Grünfläche umzugestalten.

5. Parkierung

5.1 Die maximal zulässige Anzahl Parkfelder für die Baubereiche A - H für Bewohner beträgt 250 Parkfelder. Sämtliche Parkfelder müssen unterirdisch angeordnet werden.

5.2 Für die Besucher sind mindestens 10 % der Anzahl Bewohnerparkplätze zu erstellen. Davon sind max. 10 Parkfelder oberirdisch am bezeichneten Standort zulässig. Weitere Besucherparkfelder sind unterirdisch anzuordnen.

5.3 Es sind mindestens 646 Zweiradabstellplätze (inkl. Abstellplätze für Besucher) zu erstellen. Mindestens 1/3 der Zweiradabstellplätze sind in Eingangsnähe anzuordnen und gedeckt auszubilden.

6. Aussenraum

6.1 Das Umgebungskonzept vom 06.11.2009 ist ein verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans.

6.2 Die Lage der Fuss- und Fahrwege sowie der Aussenparkplätze ist schematisch.

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

6.4 Die gemäss Zonenplan der Gemeinde Cham und § 11 Abs. 4 Bauordnung Cham verlangte Freifläche von 15 % der Bebauungsplanperimeters ausgewiesen. Die Ausgestaltung ist im Umgebungskonzept vom 06.11.2009 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. Der Grundeigentümer der Grundstücke Nr. 3147 und Nr. 24, GB Cham, und die Gemeinde Cham schliessen eine entsprechende Vereinbarung ab.

7. Entwässerung und Siedlungsökologie

7.1 Das Meteorwasser ist soweit als möglich versickern zu lassen oder wenn nötig mittels Retentionsbecken gedrosselt der Kanalisation zukommen zu lassen.

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

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

8. Umwelt

8.1 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.

8.2 Die im Lärmgutachten vom 25.9.2009 detailliert festgehaltenen Massnahmen zur Einhaltung der bundesrechtlichen Planungswerte sind im vorliegenden Bebauungsplan Teil der Konzeption und müssen eingehalten werden.

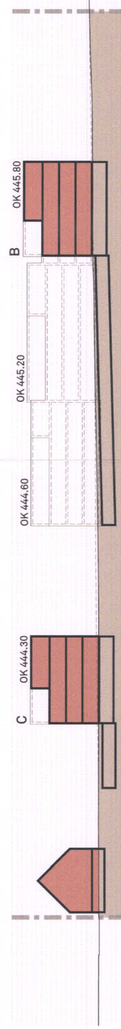
8.3 Neubauten sind nach dem Minergiestandard zu erstellen. Vorbehalten bleiben Änderungen der Energievorschriften von Bund und Kanton.

9. Schlussbestimmungen

Sofern der Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften der jeweiligen Bauordnung und des Zonenplanes der Gemeinde Cham. Der Gemeinderat kann kleinere Abweichungen bzw. Ausnahmen vom Bebauungsplan bewilligen. Der Informationsinhalt gemäss Legende und die Eintragungen ausserhalb des Bebauungsplanperimeters sind rechtlich nicht verbindlich.



Schnitt A - A 1:500



Schnitt B - B 1:500