Kanton Zug

Einwohnergemeinde Cham

Einwohnergemeinde Cham

Ordentlicher Bebauungsplan

Nr. 16 - Seeblick, 1:500

Vom Gemeinderat verabschiedet am: 28. Januar 2024

Kantonale Vorprüfung am: 6. Dezember 2024

1. Öffentliche Auflage — vom 14. Februar 2025 bis 17. März 2025

Publiziert im Amtsblatt Nr. 7 vom 13. Februar 2025
Nr. 8 vom 20. Februar 2025

Bescheinigt von der Abteilung Planung und Hochbau

.....

Vom Gemeinderat beschlossen am: 8. April 2025

Der Gemeindepräsident: .....
Gemeindepräsident Cham
Cham, 9. Apr. 2025
Qualifizierte elektronische Signatur - Schweizer Recht

Der Gemeindeschreiber: .....
Gemeindeschreiber
Cham, 11. Apr. 2025
Qualifizierte elektronische Signatur - Schweizer Recht

2. Öffentliche Auflage — vom 11. April 2025 bis 30. April 2025

Publiziert im Amtsblatt Nr. 15 vom 10. April 2025

Bescheinigt von der Abteilung Planung und Hochbau

.....

Genehmigt am: 10. Juni 2025

.....
Florian Weiss, Stellvertreter
Zug, 10. Juni 2025
Qualifizierte elektronische Signatur - Schweizer Recht

Beschlussinhalt

Perimeter
- Geltungsbereich

Baubereiche
- Baubereich für Hauptgebäude A bis E
- Baubereich für eingeschossige Vorbauten
- Baubereich für Balkone
- Baubereich für Tiefgaragen und Unterniveaubauten

Erschliessung
- Erschliessungsflächen
- Oberirdische Parkfelder
- Fussweg
- Veloabstellplätze
- Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage
- Arealzufahrt
- Grundstückszufahrten

Grün- und Freiflächen
- Freiflächen (Lage schematisch)
- Spiel- und Begegnungsbereich
- Hochstammbäume (Lage schematisch)

Ver- und Entsorgung
- Entsorgungsstelle

Informationsinhalt
- Schützenswertes Denkmal Villa Seematt
- Bestehende Bauten
- Bestehende Untergeschosse
- Baulinien (rechtskräftig)
- Schnittlage

Planinformationen
Datum: 10. Juni 2025 **Auftrag:** 315-02.16 **Kontrolliert:** LS **Gezeichnet:** LB/K6 **Grösse:** 60/84
Plangrundlage: Digitale Vermessungsdaten, Amt für Grundbuch und Geoinformation Zug, 14.02.2024
Plotfile: P:\315 Cham\02 Überführung Bebauungsplaene\16 Seeblick\cham_bebauungsplan_Seeblick_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 75 80
Oberalpstrasse 81, 6490 Andermatt UR, T 041 887 00 27
info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch

Situationsplan



Bestimmungen

A Einleitende Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Der Bebauungsplan Seeblick schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des Areals. Er sichert eine besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume und eine besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild.

Art. 2 Bestandteile

Der Bebauungsplan Seeblick besteht aus dem Situationsplan, den Schnitten A-A', B-B' und C-C' sowie den Bestimmungen. Der Erläuterungsbericht ist orientierender Bestandteil des Bebauungsplans.

Art. 3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Seeblick ist im Situationsplan festgehalten.

B Baubereiche, Grundmasse und Gestaltung

Art. 4 Baubereiche

[1]Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der Baubereiche für Hauptgebäude erstellt werden. Lage, maximale Abmessungen und Gebäudeabstände der oberirdischen Hauptgebäude ergeben sich aus den festgelegten Baubereichen.

[2]Die Baulinien mit RRB vom 14.05.1996 sind Zwangsbaulinien.

[3]In den Baubereichen für eingeschossige Vorbauten dürfen eingeschossige Bauten erstellt werden. Es sind nur Nebennutzflächen zulässig.

[4]In den Baubereichen für Balkone dürfen Balkone erstellt werden.

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

[6]Im Falle einer Unterschutzstellung der Villa Seematt sind Anbauten an die Villa Seematt zugunsten einer qualitativen Weiterentwicklung in Absprache mit dem Amt für Denkmalpflege zulässig. Bei einer Nichtunterschutzstellung sind unwesentliche bauliche Änderungen der Villa Seematt und deren Umgeburg in Absprache mit der Gemeinde zulässig, sofern sie die wesentlichen Vorzüge des Bebauungsplans nicht schmälern.

Art. 5 Grundmasse

Für die Baubereiche für Hauptgebäude A, B, C, D und E 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 A	4'882 m²	5 Vollgeschosse	433.80 m ü. M.
Baubereich B	1'107 m²	4 Vollgeschosse	433.70 m ü. M.
Baubereich C	2'867 m²	4 Vollgeschosse	432.70 m ü. M.
Baubereich D	2'388 m²	4 Vollgeschosse	431.20 m ü. M.
Baubereich E	1'912 m²	4 Vollgeschosse	429.70 m ü. M.

Art. 6 Gestaltung

Alle Bauten, Anlagen und Freiflächen sind sowohl für sich als auch im städtebaulichen Gesamtzusammenhang besonders gut zu gestalten. Es ist ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten.

C Erschliessung

Art. 7 Arealzufahrt und Erschliessung

[1]Die Arealzufahrt durch den motorisierten Individualverkehr darf nur an der bezeichneten Stelle erfolgen. Über die Adelheid-Page-Strasse kann zu- und weggefahren werden, während über die Zugerstrasse nur weggefahren werden kann.

[2]Der Anschluss der Grundstücke Nr. 276 und 277 an die Erschliessungsstrasse, über die im Situationsplan bezeichneten Grundstückszufahrten, ist zu gewährleisten.

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

[4]Im Falle einer Unterschutzstellung der Villa Seematt kann von den Arealzufahrts- und Erschliessungsbestimmungen zugunsten einer qualitativen Weiterentwicklung in Absprache mit dem Amt für Denkmalpflege abgewichen werden. Bei einer Nichtunterschutzstellung kann von den Arealzufahrts- und Erschliessungsbestimmungen in Absprache mit der Gemeinde unwesentlich abgewichen werden.

Art. 8 Parkierung

[1]Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage hat an bezeichneter Lage zu erfolgen.

[2]Die Parkfelder sind grundsätzlich in der Tiefgarage anzuordnen. Oberirdische Parkfelder dürfen in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen erstellt werden. In der unterirdischen Einstellhalle dürfen maximal 107 Parkfelder und oberirdisch maximal 15 Parkfelder realisiert werden.

Art. 9 Veloabstellplätze

An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind insgesamt mindestens 80 gedeckte Veloabstellplätze zu erstellen.

Art. 10 Fusswege

Die im Situationsplan bezeichneten Fusswege sind siedlungsintern zu sichern.

D Grün- und Freiflächen

Art. 11 Umgebung

[1]Für die Bepflanzung sind standortgerechte und einheimische Arten zu verwenden.

[2]Die Freiflächen sind zu begrünen und dürfen nicht versiegelt oder überbaut werden. Kleinbauten im Sinne von § 18 V PBG sind in den Freiflächen zulässig.

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

[4]An schematisch bezeichneter Lage sind Hochstammbäume zu pflanzen und erhalten.

[5]Im Falle einer Unterschutzstellung der Villa Seematt kann von den Umgebungsbestimmungen zugunsten einer qualitativen Weiterentwicklung in Absprache mit dem Amt für Denkmalpflege abgewichen werden. Bei einer Nichtunterschutzstellung kann von den Umgebungsbestimmungen Absprache mit der Gemeinde unwesentlich abgewichen werden.

E Ver- und Entsorgung

Art. 12 Entsorgungsstelle

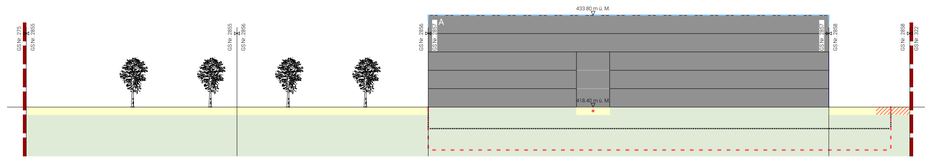
An der im Situationsplan bezeichneten Stelle ist eine Entsorgungsstelle einzurichten.

F Schlussbestimmungen

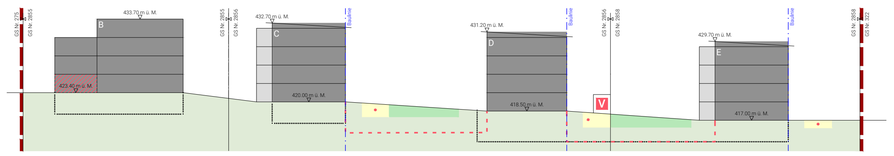
Art. 13 Schlussbestimmungen

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.

Schnitt A-A'



Schnitt B-B'



Schnitt C-C'

