Kanton Zug

Einwohnergemeinde Cham

Einwohnergemeinde Cham

Ordentlicher Bebauungsplan

Nr. 26 - Hammer, 1:500

Vom Gemeinderat verabschiedet am: 14. Januar 2025

Kantonale Vorprüfung am: 10. April 2025

1. Öffentliche Auflage	vom 30. Mai 2025 bis 30. Juni 2025
Publiziert im Amtsblatt Nr. 22 vom 29. Mai 2025 Nr. 23 vom 5. Juni 2025	Bescheinigt von der Abteilung Planung und Hochbau

Vom Gemeinderat beschlossen am: 12. August 2025

Der Gemeindepräsident: Vorsitzende/r Gemeinderat/rätin, Cham, 12. Aug. 2025, Qualifizierte elektronische Signatur - Schweizer Recht

Der Gemeindeschreiber: Protokollführer/in, Cham, 12. Aug. 2025, Qualifizierte elektronische Signatur - Schweizer Recht

2. Öffentliche Auflage	vom 22. August 2025 bis 10. September 2025
Publiziert im Amtsblatt Nr. 34 vom 21. August 2025	Bescheinigt von der Abteilung Planung und Hochbau

Kantonale Genehmigung: Name, Stellvertreter, Zug, 15. Dez. 2025, Qualifizierte elektronische Signatur - Schweizer Recht

Beschlussinhalt

Perimeter
- Geltungsbereich

Baubereiche
- B1 Baufeld B1, Hammergut (Gutsbetrieb, Hofensemble)
- B2 Baufeld B2, Hammer (Villa von Planta)
- Baubereiche für Hauptgebäude A bis F
- Dachform
- Zwangsbaulinie Hofensemble
- maximale Gebäudegrösse
- U1 Unterniveaubaute U1, Unterirdische Bauten
- U2 Unterniveaubaute U2, Unterirdische Bauten

Erschliessung
- Verkehrsbereich V1, Haupterschliessung
- Verkehrsbereich V2, Notzufahrt / Anlieferung
- Bereich temporäre Parkierung in Grünbereich B
- Öffentlicher Fuss- und Fahrweg
- Öffentlicher Fussweg
- V Veloabstellplätze
- F Feuerwehrzufahrt
- Z Zugang zu Fuss Gehende in Tiefgarage
- Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage
- Notzufahrt
- Arealzufahrt

Grün- und Freiflächen
- G1 Grünbereich G1, Höfe Hammergut
- G2 Grünbereich G2, Gartenanlage Hammergut
- G3 Grünbereich G3, Gartenanlage Villa Hammer
- Grünbereich B
- Grünbereich C, Wiesland
- Hochstammbäume (Lage schematisch)

Ver- und Entsorgung
- E Entsorgungsstelle
- Retention

Informationsinhalt
- Bestehende Bauten
- Bestehende Bauten innerhalb des Geltungsbereichs
- Bestehende Untergeschosse
- Gewässer
- Wald
- Ortsbildschutzzone Hammergut
- Bauzone mit speziellen Vorschriften Hammergut, Teilbereiche A, B, C
- Baulinien (rechtskräftig)
- Baulinien Nationalstrassen
- A A' Schnittlage

Planinformationen

Datum: 12. Dezember 2025 **Auftrag:** 315-02.26 **Kontrolliert:** LS **Gezeichnet:** LB/KG **Grösse:** 75/126

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

Plotfile: P:\01 Chamt\02 Stadtfürung\Bebauungsplan\26 Hammer\Satz_Bebauungsplan_Hammer_plotfile.png

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

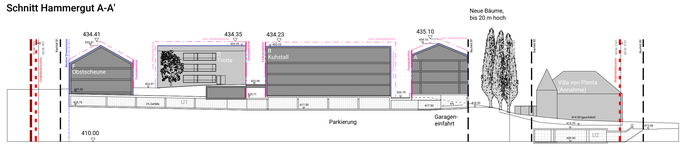
Oberalpstrasse 81, 6490 Andermatt UR, T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch, www.rkplaner.ch

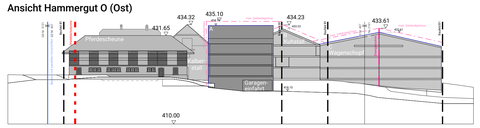
Situationsplan



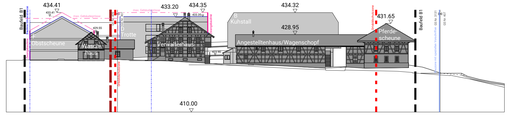
Schnitt Hammergut A-A'



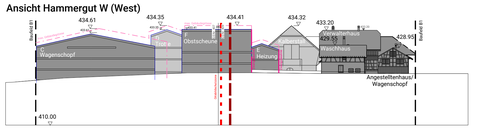
Ansicht Hammergut O (Ost)



Ansicht Hammergut S (Süd)



Ansicht Hammergut W (West)



Bestimmungen

A Einleitende Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Der Bebauungsplan Hammer legt die wesentlichen Rahmenbedingungen für den Erhalt und die bauliche Weiterentwicklung des historisch wertvollen Gebäudeensembles des Gutsbetriebs «Hammergut» und der Villa «Hammer» in der Bauzone mit speziellen Vorschriften Hammergut (BsV) fest.

Art. 2 Bestandteile

Der Bebauungsplan Hammer besteht aus dem Situationsplan, dem Schnitt A-A', den Ansichten Ost, Süd und West sowie den Bestimmungen. Der Erläuterungsbericht ist orientierender Bestandteil des Bebauungsplans.

Art. 3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Hammer ist im Situationsplan festgehalten.

B Baubereiche, Grundmasse und Gestaltung

Art. 4 Hochbauten

[1]Hochbauten sind ausschliesslich in den Baufeldern B1 und B2, unter Erhalt der geschützten Gartenanlagen, zulässig. Ihre Gestaltung hat die denkmalpflegerischen Anliegen zu berücksichtigen.

Art. 5 Baufelder B1 und U1

[1]B1, Baufeld Hammergut (Gutsbetrieb, Hofensemble):
Zulässige Nutzungen: Wohnen, Dienstleistung, stilles Gewerbe, öffentliche Nutzungen.

[2]U1, unterirdische Bauten:
Zulässige Nutzungen: Parkierung (105 PP), Keller.

Art. 6 Baufelder B2 und U2

[1]B2, Baufeld Hammer (Villa von Planta):
Im Moment sind hier keine konkreten Projekte geplant, das momentane Nutzungsmass wird beibehalten.
Zulässige Nutzungen: Wohnen, Dienstleistung, stilles Gewerbe, öffentliche Nutzungen.

[2]U2, unterirdische Bauten:
Zulässige Nutzungen: Parkierung (21 PP, teilweise Ersatz von oberirdischen Autoabstellplätzen), Keller.

Art. 7 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]Tiefgaragen und Unterniveaubauten dürfen nur in innerhalb den Baufeldern U1 und U2 erstellt werden.

Art. 8 Grundmasse

[1]Für die Baubereiche für Hauptgebäude A bis F sind folgende 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 Höhenkoten für die höchsten Punkte der Dachkonstruktion	
			First	Traufe
Baubereich A	572 m²	3 Vollgeschosse	435.10 m ü. M.	432.00 m ü. M.
Baubereich B	1'510 m²	3 Vollgeschosse	434.23 m ü. M.	430.50 m ü. M.
Baubereich C	2'274 m²	3 Vollgeschosse	433.61 m ü. M.	430.61 m ü. M.
Baubereich D	695 m²	4 Vollgeschosse	434.35 m ü. M.	433.00 m ü. M.
Baubereich E	162 m²	2 Vollgeschosse	429.95 m ü. M.	-
Baubereich F	535 m²	2 Vollgeschosse	434.41 m ü. M.	429.90 m ü. M.

[2]Bei Neubauten liegt der Mindestwohnanteil der anzurechnende Geschossflächen bei 70 %.

Art. 9 Zwangsbaulinie Hofensemble

Werden auf dem Lotrecht der Zwangsbaulinie Hofensemble Bauten und Anlagen erstellt, müssen sie mit der Fassade an die Baulinie gestellt werden.

Art. 10 maximale Gebäudegrösse

Die maximale Gebäudegrösse begrenzt die maximale Ausdehnung des Gebäudes. Kein Gebäudeteil darf diese Linie überschreiten.

Art. 11 Gestaltung

[1]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.

[2]Die Dachformen sind gemäss dem Situationsplan auszugestalten.

C Erschliessung

Art. 12 Arealzufahrt und Erschliessung

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

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

[3]An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind Feuerwehrzufahrten zu gewährleisten.

Art. 13 Verkehrsbereich V1

Der Verkehrsbereich V1 dient der Zufahrt und Anlieferung zum Hammergut und zur Villa Hammer. Zudem ist er Teil des regionalen Velowegs.

Art. 14 Verkehrsbereich V2

Der Verkehrsbereich V2 dient der Notzufahrt und Anlieferung zum Hammergut.

Art. 15 Parkierung

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

[2]Es sind gesamthaft 126 Parkfelder gestattet (105 im Baufeld U1, 21 im Baufeld U2). Alle Parkfelder sind unterirdisch anzuordnen.

[3]Der Zugang zu der Tiefgarage ist an der im Situationsplan bezeichneten Stelle zu gewährleisten.

Art. 16 Veloabstellplätze

An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind insgesamt mindestens 17 Veloabstellplätze zu erstellen.

Art. 17 Fusswege

Die im Situationsplan bezeichneten «Öffentliche Fuss- und Fahrwege» sowie deren Anschlusspunkte an das übergeordnete Netz sind sicherzustellen.

D Grün- und Freiflächen

Art. 18 Allgemeine Bestimmungen

Die Grünbereiche sind generell von Bebauung freizuhalten, mit Ausnahme von bestehenden Gebäuden, die Teil der Gartengestaltung sind.

Art. 19 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]An schematisch bezeichneter Lage sind Hochstammbäume zu pflanzen und erhalten.

Art. 20 Grünbereich G1

Der Grünbereich G1 umfasst die Hofräume des Hammerguts (Wirtschaftshöfe). Die Höfe dienen der fussläufigen Erschliessung und dem Anlieferverkehr der Liegenschaften des Hammerguts. Es sind keine Parkplätze erlaubt. Die Beläge und Oberflächen sind gemäss dem Umgebungsplan von Schweingruber Zulauf, Landschaftsarchitekten aus Zürich, zu gestalten (Kiesbeläge, Pflästerungen etc.).

Art. 21 Grünbereiche G2 und G3

Die Grünbereiche G2 und G3 mit den darin liegenden Naturobjekten sind erhaltend zu pflegen. Eine private Aussenraumnutzung (8 Meter ab Gebäudeflucht) soll möglich sein.

Art. 22 Grünbereich B

Der Grünbereich B umfasst landwirtschaftlich genutztes Wiesland und Baumbestand entlang der Lorze. Wenn in der Villa Hammer grössere Veranstaltungen stattfinden, darf im Grünbereich B temporär parkiert werden. Der Grünbereich B ist erhaltend zu pflegen. Der Baumbestand muss bestehen bleiben. Anstelle des extensiv genutzten Wieslands darf ein befahrbarer Schotterrasen eingebaut werden.

Art. 23 Umgebungsplan

Der zusammen mit dem Bebauungsplan eingereichte Umgebungsplan von Schweingruber Zulauf, Landschaftsarchitekten aus Zürich, definiert die Leitideen der Umgebungsgestaltung, die terrestrische Vernetzung, die Planzungen sowie die Pflege und Bewirtschaftung.

E Ver- und Entsorgung

Art. 24 Entsorgungsstelle

An der im Situationsplan bezeichneten Stelle sind Entsorgungsstellen einzurichten.

Art. 25 Retention

An der im Situationsplan bezeichneten Stelle ist ein Retentionsbecken zu erstellen und erhalten.

F Schlussbestimmungen

Art. 26 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.