Kanton Zug

Einwohnergemeinde Cham

Einwohnergemeinde Cham

Ordentlicher Bebauungsplan

Nr. 27 - Alpenblick II, 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: Gemeindepräsident Cham, Cham, 18. Aug. 2025, Qualifizierte elektronische Signatur - Schweizer Recht

Der Gemeindeschreiber: Gemeindeschreiber, Cham, 20. 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: Florian Weber, Stadthalter, Zug, 10. Dez. 2025, Qualifizierte elektronische Signatur - Schweizer Recht

Beschlussinhalt

Perimeter

- Geltungsbereich

Baubereiche

- Baubereiche für Hauptgebäude A und B
- Baubereich für Nebenbauten
- Baubereich für überdachte Parkfelder
- Baubereich für überdachte Veloabstellplätze
- Baubereich für überdachte Entsorgungsstelle
- Baubereich für Tiefgaragen und Unterniveaubauten

Erschliessung

- Erschliessungsflächen
- Öffentlicher Fuss- und Fahrradweg
- Öffentliche Fusswege
- Veloabstellplätze
- Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage
- Arealzufahrt
- Absperrung für PW: kein Durchgang für unberechtigten, motorisierten Verkehr

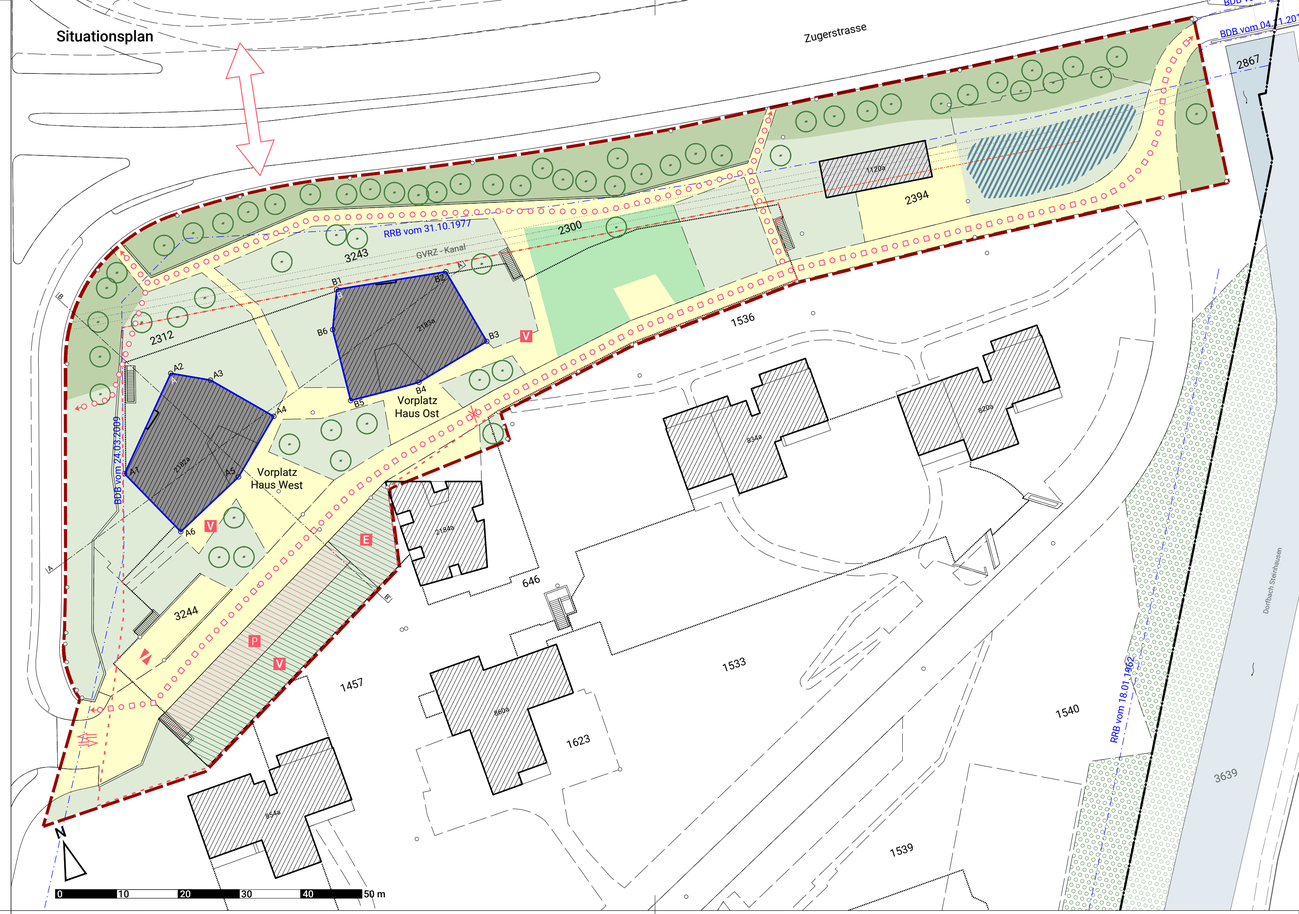
Grün- und Freiflächen

- Grünraum Park (Lage schematisch)
- Grünraum Naturnah (Lage schematisch)
- Spiel- und Begegnungsbereich
- Hochstammbäume (Lage schematisch)

Informationsinhalt

- Bestehende Bauten
- Bestehende Untergeschosse
- Geplante Über- oder Unterführung gemäss gemeindlichem Richtplan Verkehr
- Möglicher Retentionskörper
- GVRZ-Kanal
- Abstandslinie GVRZ-Kanal
- Baulinien (rechtskräftig)
- Schnittlage
- Gemeindegrenze

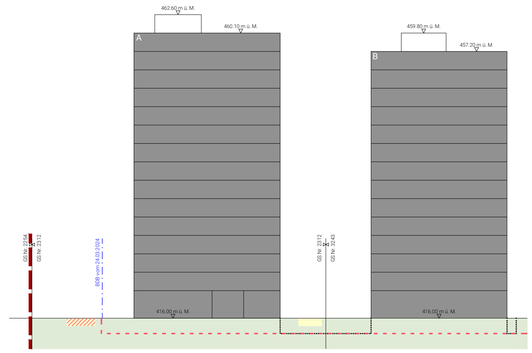
Situationsplan



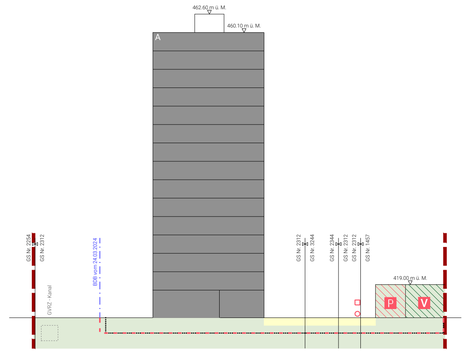
Koordinatenpunkte

Nummer	X - Koordinaten	Y - Koordinaten
A1	2'678'489.17	1'226'519.03
A2	2'678'501.54	1'226'532.12
A3	2'678'507.32	1'226'529.01
A4	2'678'515.22	1'226'520.11
A5	2'678'506.61	1'226'512.59
A6	2'678'494.84	1'226'507.15
B1	2'678'531.55	1'226'536.43
B2	2'678'549.34	1'226'533.49
B3	2'678'552.02	1'226'520.59
B4	2'678'539.41	1'226'517.81
B5	2'678'527.91	1'226'518.56
B6	2'678'528.83	1'226'530.44

Schnitt A-A'



Schnitt B-B'



Bestimmungen

A Einleitende Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Der Bebauungsplan Alpenblick II 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. Der Bebauungsplan Alpenblick II schafft die Voraussetzungen für qualitativ hochstehenden Wohnungsbau in städtebaulicher, architektonischer und funktioneller Hinsicht. Zudem soll die südlich bestehende Überbauung aus den 1960er Jahren gegen Norden abgeschlossen respektive ergänzt und aufgewertet werden. Zudem soll ein neues «Tor zum Ennetsee» geschaffen werden.

Art. 2 Bestandteile

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

Art. 3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Alpenblick II 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. Die Mantellinien begrenzen die obersten Geschosse in den Baubereichen für Hauptgebäude.

[2]In den Baubereichen für die überdachten Parkfelder, die überdachten Veloabstellplätze und die überdachte Entsorgungsstelle sind die entsprechenden Bauten und Anlagen zulässig.

[3]Tiefgaragen und Unterniveaubauten dürfen nur in innerhalb des Baubereichs für Tiefgaragen und Unterniveaubauten erstellt werden.

Art. 5 Grundmasse

Für die Baubereiche für Hauptgebäude A und B 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 Höhenkote für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion
Baubereich A	5'235 m²	15 Vollgeschosse	460.10 m ü. M.
Baubereich B	4'890 m²	14 Vollgeschosse	457.20 m ü. M.

Art. 6 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 Sockel- und Attikageschosse müssen murale Abschlüsse der Gebäude sein und dürfen nur einzelne grosse Öffnungen aufweisen. Als wesentliche Gestaltungselemente sind die horizontalen Brüstungsbänder in der gleichen Materialisierung wie der murale Sockel- und Attikaabschluss auszuführen.

[3]Es sind keine vor- oder rückspringenden Gebäudeteile zulässig.

[4]Die lärmempfindlichen Räume mit Immissionsgrenzwertüberschreitung müssen mit Komfortlüftungen nach dem Minergie-Standard oder gleichwertigem Standard ausgerüstet werden.

C Erschliessung

Art. 7 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 Erschliessungsflächen zu erfolgen.

[3]Für die Realisierung der vorgesehenen Fuss- und Veloverkehrsverbindung über beziehungsweise unter der Kantonsstrasse im östlichen Bereich des Bebauungsplangebietes sind angemessene Anschlussbauwerke für die Unter- oder Überquerung der Kantonsstrasse zu gewähren, gemäss gemeindlichem Verkehrsrichtplan (genehmigt 20.03.2007) und kantonalem Richtplan (Datum 28.01.2004) sind Änderungen in der Linienführung und in der Höhe in Abweichung des Bebauungsplanes zu gewährleisten.

Art. 8 Parkierung

[1]Die Zu- und Wegfahrten zu der Tiefgarage hat an der bezeichneten 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 78 Parkfelder und im Baubereich für überdachte Parkfelder maximal 12 Parkfelder realisiert werden.

Art. 9 Veloabstellplätze

In den Erdgeschossen und dem Baubereich für überdachte Veloabstellplätze sind insgesamt mindestens 143 gedeckte Veloabstellplätze zu erstellen. In der Tiefgarage sind insgesamt mindestens 87 gedeckte Veloabstellplätze zu erstellen. An den im Situationsplan bezeichneten Stellen auf den Erschliessungsflächen sind zudem insgesamt mindestens 20 Veloabstellplätze zu erstellen.

Art. 10 Fuss- und Velowege

Der im Situationsplan bezeichnete «Öffentliche Fuss- und Veloweg» sowie die «Öffentlichen Fusswege» sowie deren Anschlusspunkte an das übergeordnete Netz sind sicherzustellen.

D Grün- und Freiflächen

Art. 11 Umgebung

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

[2]Die Der Grünraum Park ist zu begrünen und darf nicht versiegelt oder überbaut werden. Der Grünraum ist parkartig zu gestalten.

[3]Der Grünraum Naturnah ist zu begrünen und darf nicht versiegelt oder überbaut werden. Der Grünraum ist naturnah zu gestalten.

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

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

[6]Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen. Der Umgebungsplan muss die Aussagen des Bebauungsplans zur Funktion, Gestaltung und Ausstattung konkretisieren.

[7]Der zentrale Platz (Vorplatz Haus West und Haus Ost) ist als Quartierplatz und als Gemeinschaftsfläche attraktiv zu gestalten.

E Schlussbestimmungen

Art. 12 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.

Planinformationen

Datum: 12. Dezember 2025 **Auftrag:** 315-02.27 **Kontrolliert:** LS **Gezeichnet:** LB/Kö **Grösse:** 59/84

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

Plotfile: P:\315 Cham\02 Überführung Bebauungsplane\27 Alpenblick I\cham_Bebauungsplan_Alpenblick II_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