



Einwohnergemeinde
Cham

Ordentlicher Bebauungsplan Nr. 10a – Rigipark a

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Öffentliche Auflage

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



315-02.10a
11. Februar 2025

Impressum

Auftrag	Überführung der Bebauungspläne ins neue Recht		
Auftraggeber	Einwohnergemeinde Cham Abteilung Planung und Hochbau Dorfplatz 6 6330 Cham		
Auftragnehmer	R+K Raumplanung AG Poststrasse 4 8808 Pfäffikon SZ T 055 415 00 15	R+K Raumplanung AG Im Aeuli 3 7304 Maienfeld GR T 081 302 75 80	R+K Raumplanung AG Oberalpstrasse 81 6490 Andermatt UR T 041 887 00 27
Bearbeitung	Michael Ruffner, Lino Schumacher, Sebastian Füchslin		
Titelbild	Foto R+K vom 21.02.2024		
Qualitätsmanagement	SQS ISO 9001		

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	4
1.1 Ausgangslage	4
1.2 Aufgabenstellung	5
1.3 Verfahrensablauf	6
2. Wesentliche Grundlagen	9
3. Überführung des Bebauungsplans	10
3.1 Bestandteile des Bebauungsplans	10
3.2 Perimeter	10
3.3 Nutzung	11
3.4 Baubereiche	11
3.5 Erschliessung	11
3.6 Grün- und Freiflächen	12
3.7 Ver- und Entsorgung	13
3.8 Anpassungen gegenüber dem altrechtlichen Bebauungsplan	13
3.9 Abweichungen gegenüber der Einzelbauweise	21
3.10 Wesentliche Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise	22
Anhang	23
Abbildungsverzeichnis	
Abb. 1: Lage Bebauungsplan «Rigipark a», Quelle: ÖREB-Kataster, GIS Kanton Zug	4
Abb. 2: Verfahrensablauf und Zuständigkeit, Quelle: Merkblatt betreffend Umgang mit Bebauungsplänen und Arealbebauungen nach bisherigem Recht, Baudirektion des Kantons Zug	7
Abb. 3: Lage Bebauungsplan «Rigipark a»,	10
Abb. 4: Skizze Messweise der Gesamthöhe (GH), Dachfläche (DF) und Brüstung (OK Br)	15
Abb. 5: Differenzplan Baubereiche für Hauptgebäude Rigipark a, Vergleich rechtskräftiger und überführter Bebauungsplan	16
Abb. 6: Differenzplan Baubereich für Tiefgaragen und Unterniveaubauten Rigipark a, Vergleich rechtskräftiger und überführter Bebauungsplan	16
Abb. 7: Differenzplan Hochstammbäume Rigipark a, Vergleich rechtskräftiger und überführter Bebauungsplan	17
Abb. 8: Differenzplan Spiel- und Begegnungsbereich Rigipark a, Vergleich rechtskräftiger und überführter Bebauungsplan	18
Abb. 9: Differenzplan Oberirdische Parkfelder Rigipark a, Vergleich rechtskräftiger und überführter Bebauungsplan	19

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Bebauung Rigipark Die Bebauung Rigipark a ist eine Wohnsiedlung aus den 2000er-Jahren, welche südwestlich des Zentrums der Gemeinde Cham liegt. Die Bebauung liegt nördlich der Luzernerstrasse und südlich der Neuhofstrasse. Die Bebauung besteht aus zwei Mehrfamilienhäusern. Das Gebäude mit der Assekuranznummer 1938a ist gemäss dem eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) ein Gebäude mit ausschliesslicher Wohnnutzung, während das Gebäude mit den Assek.-Nrn. 1938b und 1938c im Erdgeschoss zudem gewerblich genutzt wird. Die Bebauung ist weitestgehend gemäss dem rechtskräftigen Bebauungsplan realisiert.

Die Bebauung wird über die Neuhofstrasse erschlossen. Die Anwohnenden parkieren in der zentral gelegenen Tiefgarage sowie auf den oberirdischen Parkfeldern. Für Besuchende stehen oberirdische Parkfelder zur Verfügung.

Nutzungsplanung Das Areal befindet sich gemäss Zonenplan der Einwohnergemeinde Cham in der Wohnzone 3a (W3a), der Wohnzone 3b (W3b) und der Wohnzone 4 (W4). Gemäss § 38 Bauordnung der Einwohnergemeinde Cham gelten in der W3a, der W3b und der W4 folgende Grundmasse:

- Maximale Anzahl Vollgeschosse von 3 / 3 / 4
- Maximale Ausnutzungsziffer von 0.55 / 0.60 / 0.65
- Minimaler kleiner Grenzabstand von 5.00 m / 5.00 m / 6.00 m
- Minimaler grosser Grenzabstand von 9.00 m / 9.00 m / 10.00 m

Legende

- Seeuferschutzzone gemeindlich
- Kernzone A
- Wohnzone 3a
- Wohnzone 3b
- Wohnzone 4
- Landwirtschaftszone

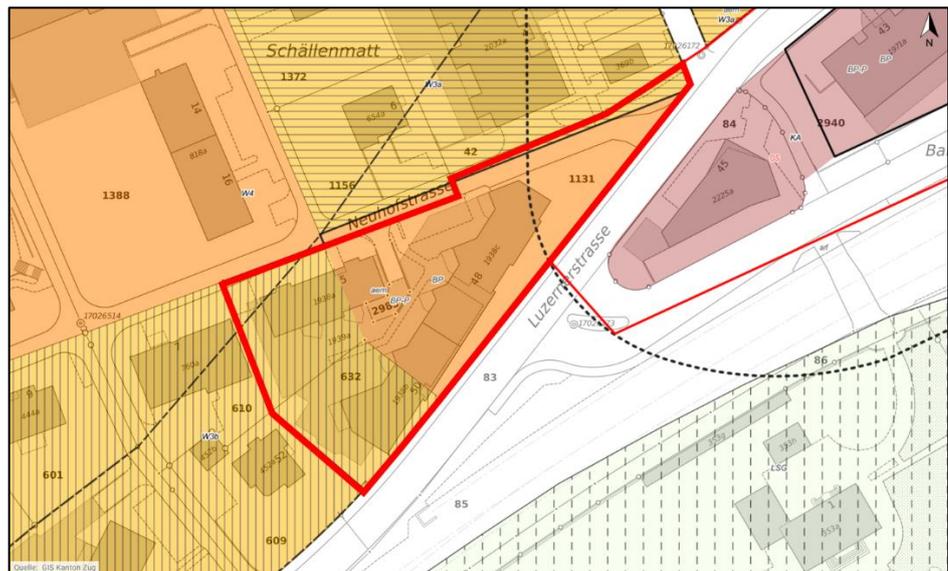


Abb. 1: Lage Bebauungsplan «Rigipark a», Quelle: ÖREB-Kataster, GIS Kanton Zug

altrechtliche Bebauungsplanung	Die rechtskräftige Bebauungsplanänderung wurde am 13. Juni 2000 vom Regierungsrat des Kantons Zug genehmigt. Sie ersetzte den westlichen Teil des Bebauungsplans Gebrüder Käppli AG, G.B.P. 81, 82, 632, 1131, der vom Regierungsrat des Kantons Zug am 28. März 1994 genehmigt wurde.
Revision der Ortsplanung	Die Ortsplanung der Einwohnergemeinde Cham befindet sich zurzeit in der Revision. Der gemeindliche Richtplan Verkehr und Strassenräume, die Nutzungsplanung mit dem Zonenplan, der Bauordnung und dem Parkplatzreglement sowie dem eingebetteten Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) sind die Planungsmittel, welche Gegenstand der Ortsplanungsrevision sind. Die Planungsunterlagen wurden am 30. Mai 2023 vom Gemeinderat in die kantonale Vorprüfung verabschiedet. Die öffentliche Auflage fand vom 4. Oktober 2024 bis zum 3. November 2024 statt.

Auf die Überführung des Bebauungsplans hat die Revision der Nutzungsplanung keine Auswirkungen. Ob der Bebauungsplan als einfacher oder ordentlicher Bebauungsplan überführt wird, hängt von den Abweichungen gegenüber der Einzelbauweise gemäss § 32^{bis} PBG ab. Für diese Bewertung gilt die rechtskräftige Bauordnung. Die im Bebauungsplan verwendeten Begriffe und Messweisen für die Festlegungen entsprechen jedoch der revidierten Verordnung zum Planungs- und Baugesetzes, auf die auch die Revision der Nutzungsplanung abstützt.

1.2 Aufgabenstellung

Revision PBG und V PBG	Mit der Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG, BGS 721.11) hat der Kantonsrat insbesondere festgelegt, dass die Gemeinden gemäss § 71 Abs. 1 PBG ihre Vorschriften bei der nächsten Ortsplanungsrevision, spätestens jedoch bis Ende 2025, an das neue PBG sowie an die sich an der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) orientierenden Baubegriffe und Messweisen der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG, BGS 721.111), anzupassen haben.
Überführung altrechtlicher Bebauungspläne	Unabhängig davon, ob bestehende Bebauungspläne bereits vollständig umgesetzt sind oder nicht, sind die bisherigen rechtskräftigen Bebauungspläne samt Sonderbauvorschriften gemäss § 71 Abs. 1 PBG an das neue PBG und dessen Verordnung anzugleichen sowie mit einem Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) zu ergänzen.

1.3 Verfahrensablauf

1.3.1 Kategorisierung

Kategorisierung und Verfahrenswahl Die Wahl des Verfahrens und die Zuständigkeiten erfolgen entsprechend der Kategorisierung des Bebauungsplans gemäss PBG und dem Schema «Überführung von bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplänen (BBP) ins neue Recht» gemäss kantonalem Merkblatt¹ (vgl. Anhang A).

Überführung als ordentlicher Bebauungsplan

Beim Bebauungsplan «Rigipark a» handelt es sich um einen ordentlichen Bebauungsplan nach § 32^{ter} PBG, weil folgende Voraussetzung für einen einfachen Bebauungsplan gemäss § 32^{bis} PBG nicht gegeben ist:

- Die maximal zulässige Geschosshöhe darf mit einem einfachen Bebauungsplan gegenüber der Einzelbauweise um ein Geschoss erhöht werden. Mit dem Bebauungsplan «Rigipark a» wird die maximal zulässige Geschosshöhe im Bereich der W3b jedoch von drei auf fünf Vollgeschosse erhöht.
- Das maximal zulässige Nutzungsmass darf mit dem einfachen Bebauungsplan um 20 % erhöht werden. Mit dem Bebauungsplan «Rigipark a» wird die maximal zulässige Ausnutzungsziffer von 0.65 auf 1.38 erhöht.
- Mit dem einfachen Bebauungsplan dürfen die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände unterschritten werden. Das Wohnhaus mit der Assek.-Nr. 1938b weist einen minimalen Grenzabstand zur Perimetergrenze und dem Grundstück Nr. 83 von 1.32 m auf. Somit wird der areal-externe Grenzabstand gemäss § 38 Bauordnung von 5.00 m gegen aussen unterschritten (vgl. Kapitel 3.9).

¹ Baudirektion, Amt für Raum und Verkehr: Merkblatt betreffend Umgang mit Bebauungsplänen und Arealbebauungen nach bisherigem Recht, 2021

Vereinfachtes Verfahren Der altrechtliche Bebauungsplan «Rigipark» stammt aus dem Jahre 2000 und wurde, mit Ausnahme einiger Abweichungen, welche im vorliegenden Bericht beschrieben werden, umgesetzt. Mit der Überführung des Bebauungsplans bleiben die Bebauungstypologie und die wesentlichen Merkmale der Bebauung unverändert. Die Überführung in einen **ordentlichen Bebauungsplan** mit ergänzenden Bestimmungen erfolgt formal und ohne inhaltliche Anpassungen. Demnach kommt das vereinfachte Verfahren gemäss § 40 Abs. 1 PBG zur Anwendung.

	Aufhebung		Formale Überführung		Inhaltliche Anpassung und formale Überführung			
	Aufhebung BBP	Anpassung Einzelbauweise Aufhebung BBP	einfacher BBP einfaches Verfahren	ordentlicher BBP einfaches Verfahren	einfacher BBP einfaches Verfahren	ordentlicher BBP einfaches Verfahren	ordentlicher BBP ohne KKV ² ordentliches Verfahren	ordentlicher BBP inkl. KKV ordentliches Verfahren
Kategorie	A	B	C	D	E	F	G	H
Gesetzliche Grundlage	§ 39 Abs. 4 PBG	§ 39 Abs. 4 PBG	§ 40 I Bst. b PBG	§ 40 I Bst. a PBG	§ 40 I Bst. b PBG	§ 40 I Bst. a PBG	§ 39 Abs. 4 PBG	§ 39 Abs. 4 PBG
Konkurrenzverfahren	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Ja
Vorentscheid GR	Ja	Ja	Nein	Nein	Nein	Nein	Ja	Ja
Kt. Vorprüfung	Ja	Ja	Nein	Ja	Nein	Ja	Ja	Ja
Öff. Auflage	Ja	Ja	Nein ³	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Mitwirkungsrecht	Einwendung	Einwendung	Einsprache ⁴	Einwendung	Einsprache ⁵	Einwendung	Einwendung	Einwendung
Beschluss	Einwohner-gemeinde / GGR	Einwohner-gemeinde / GGR	Gemeinde-/ Stadtrat ⁶	Gemeinde-/ Stadtrat	Gemeinde-/ Stadtrat ⁶	Gemeinde-/ Stadtrat	Einwohner-gemeinde / GGR	Einwohner-gemeinde / GGR
Kt. Genehmigung	Ja	Ja	Nein	Ja	Nein	Ja	Ja	Ja

Abb. 2: Verfahrensablauf und Zuständigkeit, Quelle: Merkblatt betreffend Umgang mit Bebauungsplänen und Arealbebauungen nach bisherigem Recht, Baudirektion des Kantons Zug

1.3.2 Einfaches Verfahren (§ 39 und 40 PBG)

Konkurrenzverfahren	Auf ein Konkurrenzverfahren wurde verzichtet.
Verzicht auf Vorentscheid Gemeinderat	Der Gemeinderat hat auf einen Vorentscheid gemäss § 4 Abs. 3 V PBG verzichtet.
Kantonale Vorprüfung	Am 24.06.2024 hat die Planungskommission beschlossen, dass zu überführende Bebauungspläne ohne wesentliche Änderungen direkt durch den Gemeinderat verabschiedet werden können und nicht vorgängig durch die Planungskommission freigegeben werden müssen. Der Gemeinderat hat den Entwurf mit Beschluss vom 24.09.2024 zur Vorprüfung verabschiedet. Die kantonale Vorprüfung durch die Baudirektion gemäss § 39 Abs. 1 PBG datiert auf 06.12.2024. Der vorliegende Erläuterungsbericht wurde aufgrund der kantonalen Vorprüfung überarbeitet. Die Berichterstattung gegenüber der kantonalen Genehmigungsbehörde sowie die Dokumentation der wesentlichen Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise wurden ergänzt und präzisiert.
Öffentliche Auflage	Der Gemeinderat hat den bereinigten Entwurf mit Beschluss vom xx.xx.xxx zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet. Der bereinigte Entwurf lag gemäss § 39 Abs. 2 PBG während 30 Tagen vom xx.xx.xxx bis am xx.xx.xxx öffentlich auf. Die Auflage wurde in den Amtsblättern Nr. x vom xx.xx.xxx und Nr. x vom xx.xx.xxx publiziert.
Mitwirkung	Während der Auflagefrist wurden beim Gemeinderat keine schriftlichen Einwendungen gemäss § 39 Abs. 3 PBG erhoben.
Beschluss Gemeinderat	Federführend im Verfahren ist der Gemeinderat. Kleine Änderungen an einem rechtskräftigen Bebauungsplan werden gemäss § 40 Abs. 1 Bst. s PBG durch ihn beschlossen. Die Überführung in den ordentlichen Bebauungsplan Rigipark a vom Gemeinderat am xx.xx.xxxx beschlossen.
Zweite öffentliche Auflage	Der Beschluss des Gemeinderats lag gemäss § 43 VRG während 20 Tagen vom xx.xx.xxx bis am xx.xx.xxx öffentlich auf. Die Auflage wurde in den Amtsblättern Nr. x vom xx.xx.xxx publiziert.
Genehmigung	Die Genehmigung erfolgte am xx.xx.xxxx durch die Baudirektion des Kantons Zug.

2. Wesentliche Grundlagen

Grundlagen Bund	Mit der Überführung des Bebauungsplans bleiben die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG) weiterhin berücksichtigt. Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) sind nicht tangiert. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung. Im Rahmen der formalen Überführung in einen ordentlichen Bebauungsplan im einfachen Verfahren wird der Bevölkerung das geeignete Mitwirkungsrecht (Art. 4 Abs. 2 RPG) in Form der Einwendung gewährt.
Grundlagen Richtplan	Durch die Überführung des Bebauungsplans wird der gesamtheitlichen Sicht des kantonalen Richtplans (Art. 8 RPG) weiterhin Rechnung getragen.
Rechtskräftiger Bebauungsplan	Als Grundlage diene der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan «Herrenmatt» bestehend aus den folgenden Dokumenten: <ol style="list-style-type: none">Bebauungsplan, Gebrüder Käppeli AG, G.B.P. 81, 82, 632, 1131, Mst. 1:500 vom Regierungsrat des Kantons Zug am 28. März 1994 (vgl. Anhang B)Bebauungsplan «Rigipark», GS 81, 82, 632, 1131, Änderungen GS 632, 1131, Mst. 1:500 vom Regierungsrat des Kantons Zug am 13. Juni 2000 genehmigt (vgl. Anhang C)
Weitere Grundlagen	Die weiteren wesentlichen Grundlagen sind: <ol style="list-style-type: none">Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 23. Oktober 2021Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) vom 1. Januar 2024Zonenplan der Einwohnergemeinde Cham (vom Regierungsrat des Kantons Zug am 20. März 2007 genehmigt)Bauordnung der Einwohnergemeinde Cham (vom Regierungsrat des Kantons Zug am 20. März 2007 genehmigt)Abklärungen zu den öffentlichen Fuss- und Fahrwegrechten der Einwohnergemeinde Cham vom Oktober 2023
Amtliche Vermessung und Höhenaufnahmen Geometer	Die Baubereiche werden in ihrer Dimensionierung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Sollten die gebauten Gebäude in ihrer Länge, Breite oder Höhe die Baubereiche geringfügig überschreiten, so wird der Bestand als massgebend für die Ausscheidung der neuen Baubereiche erachtet, um Rechtsunsicherheiten nach der Überführung der Bebauungspläne zu vermeiden. Die Gebäudelängen und -breiten der gebauten Gebäude ergeben sich aus der amtlichen Vermessung. Die Gebäudehöhen ergeben sich aus den Höhenaufnahmen der Geozug Ingenieure AG (vgl. Anhang D).

3. Überführung des Bebauungsplans

3.1 Bestandteile des Bebauungsplans

- Bestandteile Der Bebauungsplan Nr. 10a – Rigipark a ersetzt den bisherigen Bebauungsplan «Rigipark» und besteht aus den folgenden Dokumenten:
- Ordentlicher Bebauungsplan «Nr. 10a - Rigipark a», Situationsplan im Mst. 1:500 mit Bestimmungen vom 11. Februar 2025 (verbindlich)
 - Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV vom 11. Februar 2025 (orientierend)

3.2 Perimeter

Im überführten Bebauungsplan wird der bestehende Geltungsbereich festgesetzt. Gemäss § 32 PBG bestimmen Bebauungspläne die Bauweise über eine funktional zusammenhängende Landfläche innerhalb der Bauzone. Der Bebauungsplan Nr. 10a - Rigipark a umfasst die Grundstücke Nr. 632, 1131 und 2983. Mit der rechtskräftigen Bebauungsplanänderung «Rigipark», GS 81, 82, 632, 1131, Änderungen GS 632, 1131, Mst. 1:500 vom Regierungsrat des Kantons Zug am 13. Juni 2000 genehmigt (vgl. Anhang C) wurde der westliche Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans revidiert. Im Rahmen der Überführung der Bebauungspläne wird der rechtskräftige Bebauungsplan «Rigipark» in die Bebauungspläne «Rigipark a» und «Rigipark b» aufgeteilt. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um den Bebauungsplan «Rigipark a». Der Perimeter des Bebauungsplans umfasst somit die ursprüngliche Fläche des westlichen Bebauungsplanteils. Der Geltungsbereich ist 3'060 m² gross und liegt zu 1'766 m² in der Wohnzone 4 (W4), zu 1'167 m² in der Wohnzone 3b (W3b) und zu 127 m² in der Wohnzone 3a (W3a). Die anzurechnende Landfläche beträgt ebenfalls 3'060 m².

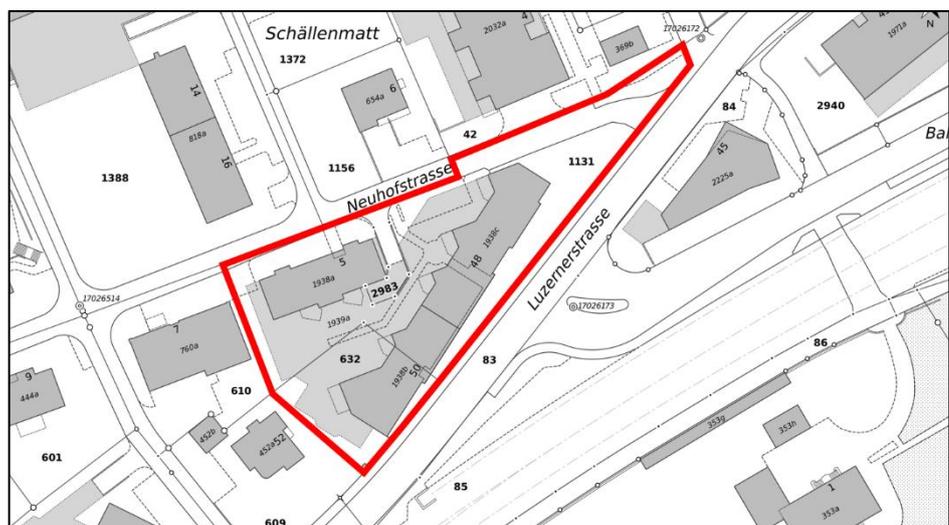


Abb. 3: Lage Bebauungsplan «Rigipark a», Quelle: Grundbuchplan, GIS Kanton Zug

3.3 Nutzung

Allgemein Die Nutzungen sämtlicher Baubereiche werden durch die Zonenvorschriften bestimmt.

3.4 Baubereiche

Allgemein Die Abmessungen der Baubereiche, deren Höhenbegrenzungen, Dachformen und maximal zulässigen anzurechnenden Geschossflächen setzen den gebauten Bestand in den jetzigen Dimensionen fest. Wo der rechtskräftige Bebauungsplan mehr zulässt, als realisiert wurde, wurden die Abmessungen des rechtskräftigen Bebauungsplans übernommen, um die bisherigen Bau- und Nutzungsmöglichkeiten gemäss § 71 PBG nicht zu vermindern. Die Ausnahme bilden die Gebäudeteile der Baubereiche B1 und B2, welche über die Baulinie mit RRB vom 13. Juni 2000 ragen. In diesen Bereichen wurden, um nicht gegen geltendes Recht zu verstossen, keine Baubereiche festgelegt. Zukünftige Um- oder Ersatzneubauten sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig. Zusätzliche Attikageschosse sind nicht zulässig. Bauliche Änderungen müssen sich in die Siedlung einordnen.

Baubereiche für Hauptgebäude
A und B Der Bebauungsplan Rigipark a umfasst zwei Baubereiche für Hauptgebäude. In den Baubereichen für die Hauptgebäude A und B dürfen bis zu fünf Vollgeschosse realisiert werden. Die Gesamthöhen der Bauten sind durch die festgelegte maximale Höhenkote (in m ü. M.) für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion im Sinne von § 31 V PBG begrenzt. Unterirdische Bauten sind in den Baubereichen für Hauptgebäude zulässig.

Baubereich für Balkone In den Baubereichen für Balkone dürfen Balkone erstellt werden, welche die Masse für vorspringende Gebäudeteile gemäss § 21 V PBG überschreiten. Vorspringende Gebäudeteile gemäss § 21 V PBG dürfen überall erstellt werden.

Baubereich für Tiefgaragen
und Unterniveaubauten Tiefgaragen und Unterniveaubauten dürfen nur innerhalb der Baubereiche für Tiefgaragen und Unterniveaubauten erstellt werden.

3.5 Erschliessung

Allgemein Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr, den Veloverkehr und die zu Fuss Gehenden erfolgt über die Neudorfstrasse. Die Arealzufahrten sind im Situationsplan festgelegt. Für den Veloverkehr und die zu Fuss Gehenden ist die Überbauung auch über die Luzernerstrasse aus erreichbar.

Erschliessungsflächen Eine künftige Entsiegelung im Bereich der Erschliessungsflächen ist zulässig und erwünscht. Dabei muss eine genügende Erschliessung sichergestellt bleiben. Die Entsiegelung könnte z. B. durch grossflächige, begrünte Baumscheiben oder eine strassenbegleitende Rabatte umgesetzt werden.

Parkierung Die Bebauung wird über die Neudorfstrasse erschlossen. Die Anwohnenden parkieren in der zentral gelegenen Tiefgarage sowie auf den oberirdischen Parkfeldern. Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage ist im Situationsplan festgelegt. Für Besuchende stehen oberirdische Parkfelder zur Verfügung. Oberirdische Parkfelder dürfen in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen erstellt werden. In der unterirdischen Einstellhalle dürfen maximal 35 Parkfelder und oberirdisch maximal 8 Parkfelder realisiert werden.

Veloabstellplätze An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind mindestens 12 gedeckte Veloabstellplätze zu erstellen respektive zu erhalten.

3.6 Grün- und Freiflächen

Allgemein Die bestehende Umgebung um die Baubereiche soll erhalten bleiben.

Bepflanzung Für die Bepflanzung sind standortgerechte und einheimische Arten zu verwenden.

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

Spiel- und Begegnungsbereich Der Spiel- und Begegnungsbereich ist freizuhalten oder der Nutzung entsprechend zu gestalten. Der zu sichernde Spiel- und Begegnungsbereich ist 63 m² gross und beträgt somit 2 % der maximal zulässigen anzurechnenden Geschossfläche. Die Erschliessungs- und Freiflächen um den Spiel- und Begegnungsbereich können teilweise ebenfalls als Spiel- und Begegnungsbereich genutzt werden. Besonders die Erschliessungsfläche entlang der Luzernerstrasse weist Qualitäten zum Aufenthalt von Personen auf.

Hochstammbäume Die Hochstammbäume sind an den im Situationsplan schematisch bezeichneten Lagen zu pflanzen und zu erhalten.

Grünflächenziffer Die bestehende Grünflächenziffer gemäss § 38 V PBG beträgt rund 35 %. Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.

3.7 Ver- und Entsorgung

Entsorgungsstelle Am bezeichneten Standort befindet sich ein zu erhaltender Containerstellplatz und Grünabfallcontainer.

3.8 Anpassungen gegenüber dem altrechtlichen Bebauungsplan

Genauigkeit Die für die Überführung vorhandenen Plangrundlagen weisen aufgrund des Alters (Plan von 1994) eine, gegenüber heutigen Standards, deutlich tiefere Genauigkeit auf. Geringfügige Abweichungen und Toleranzen sind daher bei der Überführung resp. Digitalisierung nicht vermeidbar.

Soweit geringfügige Abweichungen respektive Überschreitungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan bestehen, welche als kleine Änderungen im Sinne von § 40 PBG beurteilt werden können, wird bei der Überführung der heute gebaute Bestand als massgebend betrachtet und der Bebauungsplan entsprechend präzisiert.

Nachfolgende Abweichungen zwischen dem altrechtlichen Bebauungsplan und dem Bestand wurden festgestellt:

3.8.1 Maximal zulässige Gesamthöhen

Anpassung im Rahmen der Überführung Die festgelegten maximalen Höhenkoten des rechtskräftigen Bebauungsplans wurden den Bestandesbauten mit Hilfe der Höhenaufnahmen der Geozug Ingenieure AG (vgl. Anhang D) gegenübergestellt. Es wurden die Oberkanten des Erdgeschossbodens (EG) und bei den Flachdächern die Oberkanten der Brüstung (OK Br) überprüft.

Dort wo die bestehenden Oberkanten der Brüstung (OK Br) die festgelegten Höhenkoten des rechtskräftigen Bebauungsplans überragen, werden die Höhenkoten der Bestandesbauten als neue maximale Höhenkote (in m ü. M.) für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion, im Sinne der Gesamthöhe (GH) gemäss § 31 V PBG, festgelegt. Da der Referenzpunkt für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion gemäss Kommentar zum V PBG beim höchsten Punkt der Tragkonstruktion ohne die allenfalls darauf aufgebraachte Isolation und ohne die Dachhaut liegt, wird so eine natürliche Reserve für zukünftige Sanierungen geschaffen.

Dort wo die Bestandesbauten die festgelegten Höhenkoten des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht überschreiten, bleiben, um die bisherigen Bau- und Nutzungsmöglichkeiten gemäss § 71 PBG nicht zu vermindern, die festgesetzten maximalen Höhenkoten des rechtskräftigen Bebauungsplans bestehen.

Die maximal zulässigen Höhenkoten (in m ü. M.) für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion im Sinne von § 31 V PBG werden wie folgt angepasst:

Baubereich A	
Höhenkote des rechtskräftigen Bebauungsplans	435.14 m ü. M.
Gemessene Oberkante der Brüstung	436.01 m ü. M.
Die Höhenkote wird auf den gemessenen Bestand angepasst und auf 436.10 m ü. M. aufgerundet.	

Baubereich B1	
Höhenkote des rechtskräftigen Bebauungsplans	433.93 m ü. M.
Gemessene Oberkante der Brüstung	434.81 m ü. M.
Die Höhenkote wird auf den gemessenen Bestand angepasst und auf 434.90 m ü. M. aufgerundet.	

Baubereich B2	
Höhenkote des rechtskräftigen Bebauungsplans	433.93 m ü. M.
Gemessene Oberkante der Brüstung	434.81 m ü. M.
Die Höhenkote wird auf den gemessenen Bestand angepasst und auf 434.90 m ü. M. aufgerundet.	

Die Messweisen der Gesamthöhen, Dachflächen und Brüstungen werden im § 31 V PBG geregelt.

§ 31 V PBG (Höhen):

¹ Die Gesamthöhe (GH) ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion an mehreren Orten des Dachs derselbe, namentlich bei Flachdächern, ist das Lot ab demjenigen höchsten Punkt der Dachkonstruktion zu messen, welcher über dem tiefsten Punkt des massgebenden Terrains liegt.

² Die Oberkante der Dachfläche (DF) mit Isolation und Dachhaut darf senkrecht zur Dachfläche gemessen höchstens 0,50 m, Brüstungen (OK Br) höchstens 1 m über den für die Gesamthöhe massgebenden höchsten Punkten der Dachkonstruktion liegen. Technische Dachaufbauten sind vorbehalten.

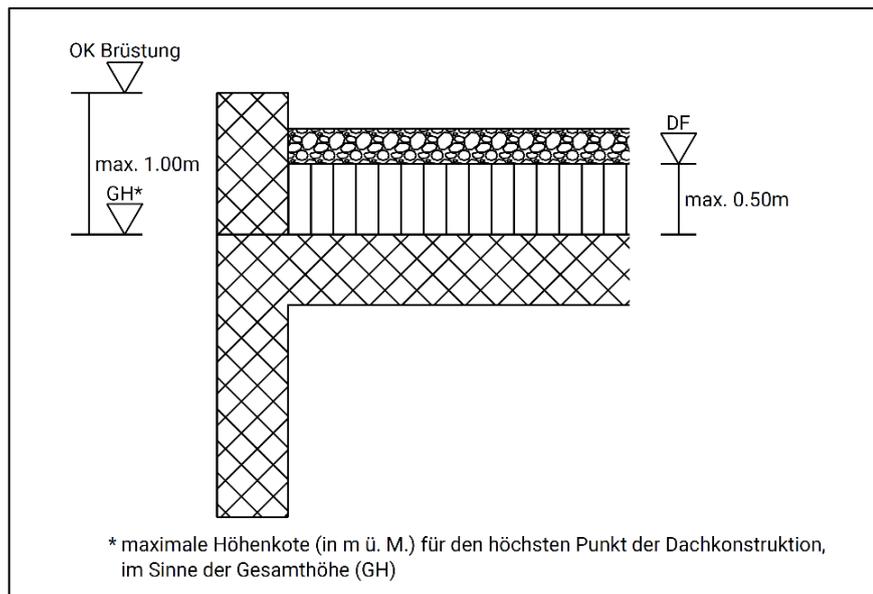


Abb. 4: Skizze Messweise der Gesamthöhe (GH), Dachfläche (DF) und Brüstung (OK Br)

3.8.2 Dimensionierung der Baubereiche

Rechtskräftiger Bebauungsplan Die Baubereiche für Hauptgebäude sind im rechtskräftigen Bebauungsplan «Rigipark» festgesetzt. Ein Baubereich für Tiefgaragen und Unterniveaubauten wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Bestand Die realisierten Bauten weichen sehr geringfügig von diesen Baubereichen ab. Dies ist auf das Alter des rechtskräftigen Gestaltungsplans «Rigipark» zurückzuführen, welcher im Vergleich zu den heutigen Standards, eine tiefere Genauigkeit aufweist. Eine Tiefgarage ist vorhanden.

Anpassung im Rahmen der Überführung Im Rahmen der Überführung wird der heute gebaute Bestand als massgebend betrachtet. Die Baubereiche werden gemäss den realisierten Bauten präzisiert.

Legende

- Perimeter
 - - - Geltungsbereich
 Baubereich für Hauptgebäude
 Festlegung im rechtskräftigen Bebauungsplan, in zu überführenden Bebauungsplan nicht übernommen
 Festlegung im rechtskräftigen Bebauungsplan, in zu überführenden Bebauungsplan übernommen
 keine Festlegung im rechtskräftigen Bebauungsplan, in zu überführenden Bebauungsplan übernommen



Abb. 5: Differenzplan Baubereiche für Hauptgebäude Rigipark a, Vergleich rechtskräftiger und überführter Bebauungsplan

Legende

- Perimeter
 - - - Geltungsbereich
 Baubereich für Tiefgaragen und Unterniveaubauten
 keine Festlegung im rechtskräftigen Bebauungsplan, in zu überführenden Bebauungsplan übernommen



Abb. 6: Differenzplan Baubereich für Tiefgaragen und Unterniveaubauten Rigipark a, Vergleich rechtskräftiger und überführter Bebauungsplan

3.8.3 Hochstammbäume

Rechtskräftiger Bebauungsplan Im rechtskräftigen Bebauungsplan «Rigipark» sind keine Bäume festgesetzt.

Bestand Im Bestand sind Hochstammbäume vorhanden.

Anpassung im Rahmen der Überführung Die bestehenden Hochstammbäume werden als Beschlussinhalt in den Bebauungsplan überführt. Die Lage der Hochstammbäume wird schematisch festgesetzt, sodass bei einer Ersatzbepflanzung Anordnungsspielraum besteht.

- Legende**
- Perimeter
 - Geltungsbereich
 - Hochstammbäume
 - keine Festlegung im rechtskräftigen Bebauungsplan, in zu überführenden Bebauungsplan übernommen

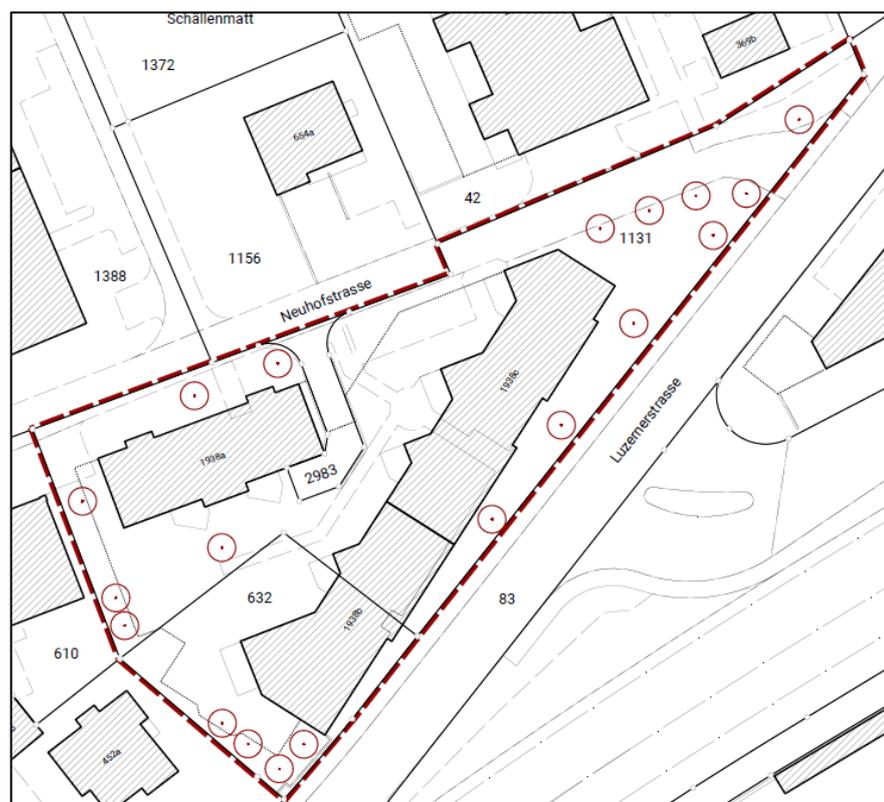


Abb. 7: Differenzplan Hochstammbäume Rigipark a, Vergleich rechtskräftiger und überführter Bebauungsplan

3.8.4 Spiel- und Begegnungsbereich

Rechtskräftiger Bebauungsplan Im rechtskräftigen Bebauungsplan «Rigipark» sind keine Spiel- und Begegnungsbereiche festgesetzt.

Bestand In der Überbauung befindet sich ein insgesamt 63 m² grosser Spiel- und Begegnungsbereich.

Anpassung im Rahmen der Überführung Im Rahmen der Überführung wird der heutige Bestand des Spiel- und Begegnungsbereich als massgebend betrachtet und festgesetzt.

Legende

- Perimeter
- Geltungsbereich
- Spiel- und Begegnungsbereich
- keine Festlegung im rechtskräftigen Bebauungsplan, in zu überführenden Bebauungsplan übernommen



Abb. 8: Differenzplan Spiel- und Begegnungsbereich Rigipark a, Vergleich rechtskräftiger und überführter Bebauungsplan

3.8.5 Oberirdische Parkfelder

Rechtskräftiger Bebauungsplan Im rechtskräftigen Bebauungsplan «Rigipark» sind keine oberirdischen Parkfelder festgesetzt.

Bestand Im Bestand sind oberirdische Parkfelder vorhanden.

Anpassung im Rahmen der Überführung Im Rahmen der Überführung wird der heutige Bestand der acht oberirdischen Parkfelder als massgebend betrachtet und festgesetzt.

Legende

- Perimeter
- Geltungsbereich
- Oberirdische Parkfelder
-  Festlegung im rechtskräftigen Bebauungsplan, in zu überführenden Bebauungsplan übernommen

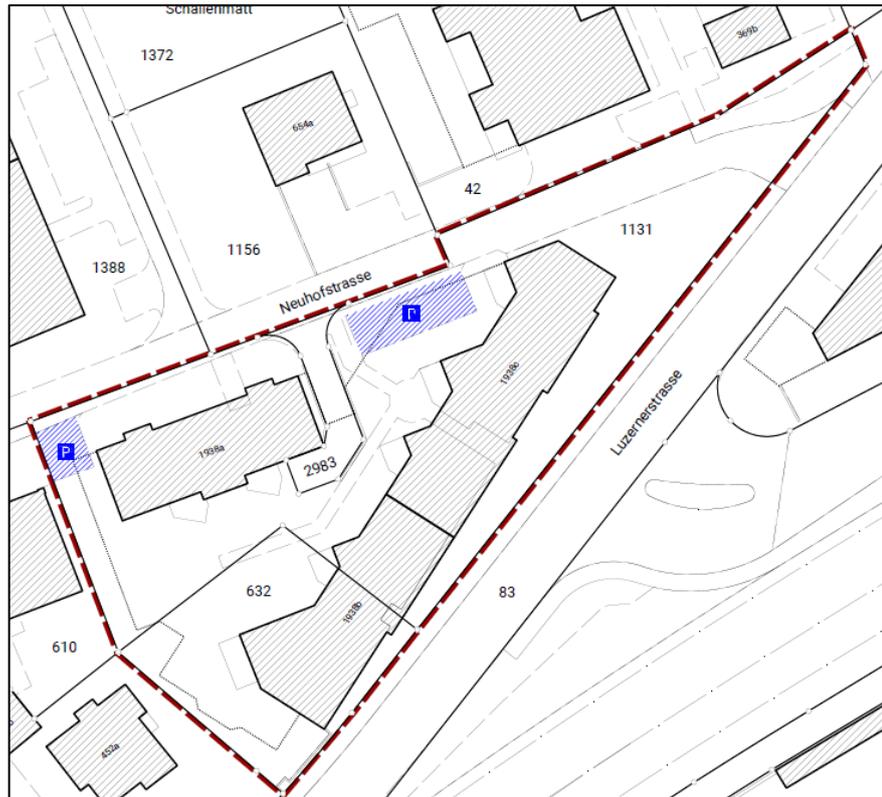


Abb. 9: Differenzplan Oberirdische Parkfelder Rigipark a, Vergleich rechtskräftiger und überführter Bebauungsplan

3.8.6 Erschliessungsflächen und Fussgängerverbindungen

Rechtskräftiger Bebauungsplan Im rechtskräftigen Bebauungsplan «Rigipark» sind keine Erschliessungsflächen und Fussgängerverbindungen festgesetzt.

Bestand Im Bestand sind Erschliessungsflächen vorhanden.

Anpassung im Rahmen der Überführung Im Rahmen der Überführung wird der heutige Bestand der Strassen und Fussgängerverbindungen massgebend betrachtet. Die Erschliessungsflächen werden entsprechend festgesetzt. Öffentlichen Fusswege sind gemäss den Abklärungen zu den öffentlichen Fuss- und Fahrwegrechten der Einwohnergemeinde Cham keine vorhanden.

3.8.7 Bestimmungen

Rechtskräftiger
Bebauungsplan

Im rechtskräftigen Bebauungsplan «Rigipark» sind keine Bestimmungen festgesetzt.

Anpassung im Rahmen
der Überführung

Im Rahmen der Überführung werden die notwendigen Bestimmungen ergänzt. Es werden einleitende Bestimmungen, Bestimmungen zu der Bebauung, Nutzung und Gestaltung, der Erschliessung, den Grün- und Freiflächen, der Ver- und Entsorgung sowie Schlussbestimmungen beschlossen. Für den Bebauungsplan werden die folgenden Bestimmungen festgelegt:

A Einleitende Bestimmungen

Der Zweck, die rechtsverbindlichen Bestandteile des Bebauungsplans sowie der Geltungsbereich werden in den Bestimmungen festgelegt.

B Baubereiche, Grundmasse und Gestaltung

Es wird festgelegt, in welchen Baubereichen die Hauptgebäude und die Tiefgarage zulässig sind und welche maximalen Vollgeschosszahlen, maximalen Höhenkoten und anzurechnenden Geschossflächen für die Hauptgebäude erlaubt sind. Der Art. 5 Bestimmungen wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan vereinfacht. Die genauen Vorschriften zu der aGF-Zusammenstellung nach EG, OG und Attika sowie Wohnen und Gewerbe/Büro fallen weg. Die wesentliche Vorschrift, dass Wohnnutzung im Erdgeschoss des Baubereichs B2 weiterhin unzulässig ist, bleibt erhalten.

C Erschliessung

Die Erschliessung wird mit den Bestimmungen geregelt. Es wird festgelegt, wie die Arealzufahrt und die Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage zu erfolgen hat. Ebenfalls wird festgelegt, wo und in welcher Anzahl die Abstellplätze zu erstellen sind.

D Grün- und Freiflächen

Es wird festgelegt, wie die Umgebung gestaltet werden muss.

E Ver- und Entsorgung

Die Einrichtung von Entsorgungsstellen wird mit den Bestimmungen festgesetzt.

F Schlussbestimmungen

Die Schlussbestimmungen werden festgesetzt.

3.8.8 Fazit der Anpassungen des Bebauungsplans

Fazit Die realisierte und noch heute bestehende Bausubstanz entspricht weitestgehend dem Charakter und der Siedlungstypologie gemäss dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

Die im Rahmen der Überführung vorgenommenen Anpassungen des Bebauungsplans haben auf das Orts- und Strassenbild keinen respektive nur einen untergeordneten Einfluss. Die festgestellten Abweichungen können als kleine Änderungen im Sinne von § 40 PBG beurteilt werden.

3.9 Abweichungen gegenüber der Einzelbauweise

Mit dem Bebauungsplan «Rigipark a» wird unter Berücksichtigung von § 32^{bis} Abs. 2 PBG wie folgt von der Einzelbauweise gemäss Bauordnung der Einwohnergemeinde Cham abgewichen (vgl. auch Kap. 1.3.1):

Maximal einzuhaltende Geschosszahl Gemäss Bauordnung sind in der Wohnzone 3a (W3a), der Wohnzone 3b (W3b) und der Wohnzone 4 (W4) eine maximale Anzahl an Vollgeschossen von drei, drei und vier zulässig.

Mit dem überführten Bebauungsplan sind in den Baubereichen A und B bis zu fünf Vollgeschosse zulässig. Die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse wird somit überschritten.

Maximal zulässiges Nutzungsmass Gemäss Bauordnung sind in der Wohnzone 3a (W3a), der Wohnzone 3b (W3b) und der Wohnzone 4 (W4) eine maximale Ausnützungsziffer von 0.55, 0.60 und 0.65 zulässig.

Die rechtskräftige Bauordnung der Einwohnergemeinde Cham stützt sich auf die V PBG mit dem Stand vom 1. Januar 2007. Gemäss dieser Berechnungsmethode ist mit dem überführten Bebauungsplan eine maximale Ausnützungsziffer von bis zu 1.38 zulässig. Die maximal zulässige Ausnützungsziffer gemäss rechtskräftiger Bauordnung von 0.65 wird somit überschritten.

Mit dem überführten Bebauungsplan wird eine maximale anzurechnende Geschossfläche gemäss Berechnungsmethode des V PBG vom 1. Januar 2024 von 4'227 m² festgelegt. Dies entspricht einer Ausnützungsziffer von 1.38.

Minimal zulässige Grenz- und Gebäudeabstände Gemäss Bauordnung sind in der Wohnzone 3a (W3a), der Wohnzone 3b (W3b) und der Wohnzone 4 (W4) ein minimaler kleiner Grenzabstand von 5.00 m, 5.00 m und 6.00 m und ein minimaler grosser Grenzabstand von 9.00 m, 9.00 m und 10.00 m einzuhalten. Der Gebäudeabstand entspricht gemäss § 28 V PBG der Summe der Grenzabstände.

Mit dem überführten Bebauungsplan ist durch den Baubereich B ein minimaler arealexterner Grenzabstand gegenüber dem Grundstück Nr. 83 von 1.32 m möglich. Der arealexterne Grenzabstand wird somit unterschritten. Innerhalb des Geltungsbereichs werden durch die Baubereiche A und B arealinterne Grenzabstände unterschritten.

3.10 Wesentliche Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise

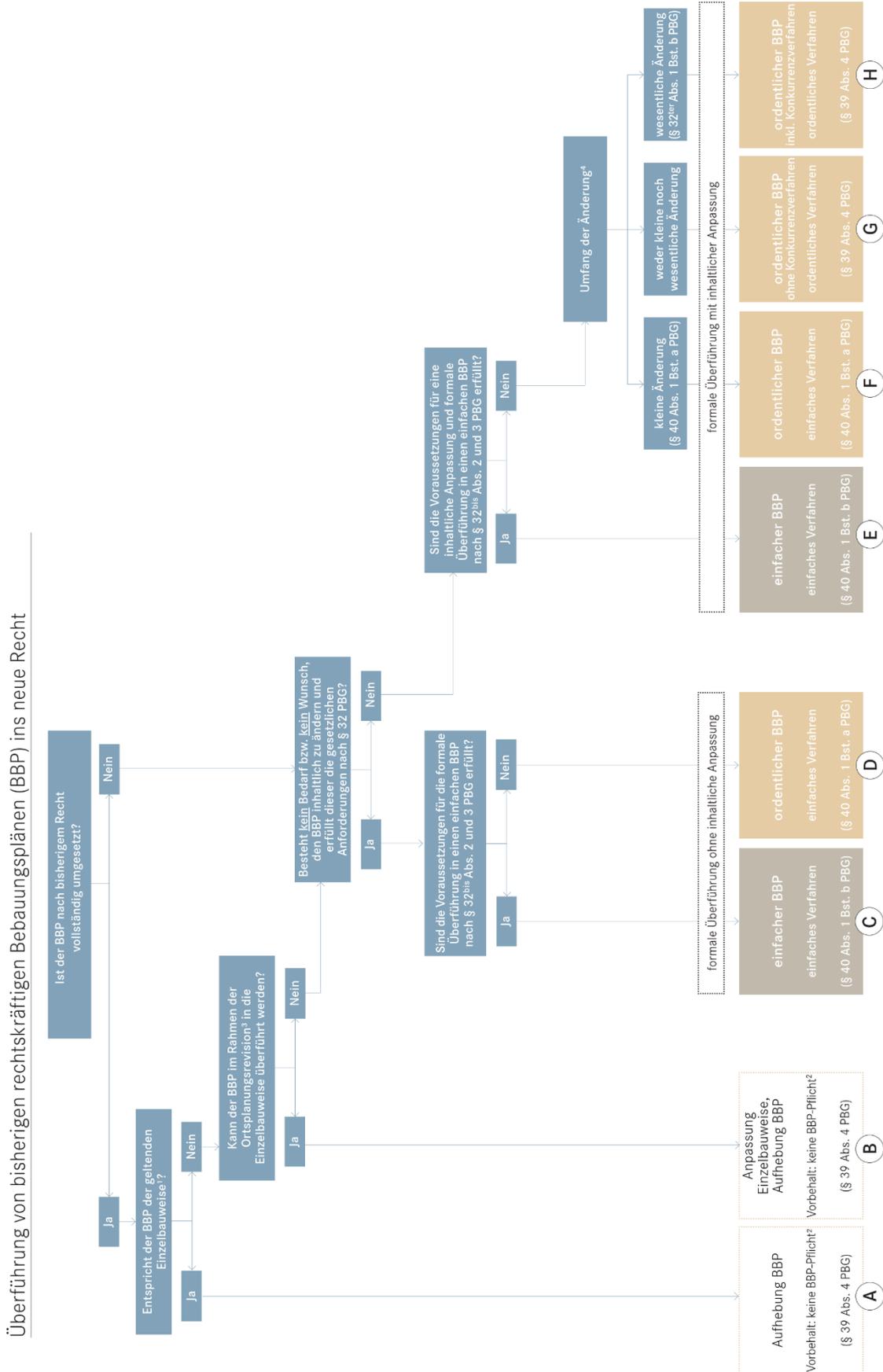
Vorzüge gemäss § 32 PBG Die wesentlichen Vorzüge des Bebauungsplans gegenüber der Einzelbauweise gemäss § 32 PBG sind:

- Mit dem Bebauungsplan wird eine unterirdische Parkierungslösung festgesetzt. Gemäss Einzelbauweise dürfte die Parkierung oberirdisch stattfinden. Die unterirdische Parklösung ist zu bevorzugen, da sie ein grösserer Umfang an Freiflächen ermöglicht.
- Es werden Veloabstellplätze verpflichtend in Eingangsnähe festgesetzt. Dies fördert den Veloverkehr.
- Mit dem Bebauungsaplan wird eine städtebauliche Ordnung gesichert, welche mit der Einzelbauweise nicht gesichert ist.
- Es wird ein Beitrag geleistet, die voranschreitende Zersiedelung zu stoppen, indem in der mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossenen Bauzone (ÖV-Güteklasse A) mehr Wohnfläche ermöglicht wird, als gemäss Einzelbauweise möglich wäre. So kann mehr Wohnraum angeboten werden, als dies mit einer Bebauung gemäss Einzelbauweise möglich wäre.
- Die Überbauung bleibt nach einheitlichem, gepflegtem Erscheinungsbild überbaut.
- Die Baubereiche sind so angeordnet, dass inmitten der Überbauung ein Spiel- und Begegnungsbereich gewährleistet bleiben kann.
- Es bleibt eine Überbauung mit bewährtem Aussenraumkonzept bestehen.
- Die Gliederung der Baubereiche, für welche ebenfalls qualitative Bestimmungen und die Pflicht zur einheitlichen Gestaltung festgelegt sind, führt zu einer besonders guten architektonischen Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume.
- Die Gliederung der Baubereiche führt zu einer besonders guten städtebaulichen Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild.

Anhang

- Anhang A Merkblatt betreffend Umgang mit Bebauungsplänen und Arealbebauungen nach bisherigem Recht, Baudirektion des Kantons Zug (Seite 3 Schema «Überführung von bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplänen (BBP) ins neue Recht»)
- Anhang B Bebauungsplan Gebrüder Käppli AG, G.B.P. 81, 82, 632, 1131. Situation, Mst. 1:500 vom Regierungsrat des Kantons Zug am 28. März 1994 genehmigt
- Anhang C Bebauungsplan «Rigipark», Änderungen GS 632, 1131. Situation, Mst. 1:500 vom Regierungsrat des Kantons Zug am 13. Juni 2000 genehmigt
- Anhang D Höhenaufnahmen der Geozug Ingenieure AG für den Bebauungsplan «Rigipark a» vom 10.07.2024

Anhang A



Anhang D

