



Einwohnergemeinde
Cham

Ordentlicher Bebauungsplan

Nr. 16 – Seeblick

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

315-02.16
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	10
3.4 Baubereiche	11
3.5 Erschliessung	12
3.6 Grün- und Freiflächen	12
3.7 Ver- und Entsorgung	13
3.8 Schützenswertes Denkmal Villa Seematt	13
3.9 Anpassungen gegenüber dem altrechtlichen Bebauungsplan	15
3.10 Abweichungen gegenüber der Einzelbauweise	24
3.11 Wesentliche Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise	26
Anhang	27

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage Bebauungsplan «Seeblick», 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 «Seeblick»,	10
Abb. 4: Skizze Messweise der Gesamthöhe (GH), Dachfläche (DF) und Brüstung (OK Br)	17
Abb. 5: Differenzplan Baubereiche für Hauptgebäude Seeblick, Vergleich rechtskräftiger und überführter Bebauungsplan	18
Abb. 6: Differenzplan Baubereich für Tiefgaragen und Unterniveaubauten Seeblick, Vergleich rechtskräftiger und überführter Bebauungsplan	19
Abb. 7: Differenzplan Hochstamm-bäume Seeblick, Vergleich rechtskräftiger und überführter Bebauungsplan	20
Abb. 8: Differenzplan Spiel- und Begegnungsbereich Seeblick, Vergleich rechtskräftiger und überführter Bebauungsplan	21
Abb. 9: Differenzplan Oberirdische Parkfelder Seeblick, Vergleich rechtskräftiger und überführter Bebauungsplan	22

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Bebauung Seeblick

Die Bebauung Seeblick ist eine Wohnsiedlung aus den 1990er-Jahren, welche östlich des Zentrums der Gemeinde Cham und südlich der Zugerstrasse liegt. Die Bebauung besteht aus sechs unterschiedlich grossen Gebäuden. Die Villa Seematt mit der Assekuranznummer 38a befindet sich im Inventar der schützenswerten Denkmäler und wird als Wohnhaus genutzt. Die Gebäude mit den Assekuranznummern 1768a und 1770a sind gemäss dem eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) gewerblich genutzte Gebäude, welche zudem bewohnt sind. Die Gebäude mit den Assekuranznummern 1749a, 1750a und 1750b sind Gebäude mit ausschliesslicher Wohnnutzung. Die Bebauung ist weitestgehend gemäss dem rechtskräftigen Bebauungsplan realisiert.

Die Bebauung wird von der Adelheid-Page-Strasse über die Quartierstrasse Seeblick im 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 Wohn- und Arbeitszone 3 (WA3), der Wohnzone 3a (W3a) und der Wohnzone 4 (W4). Gemäss § 38 Bauordnung der Einwohnergemeinde Cham gelten in der W4 folgende Grundmasse:

- Maximale Anzahl Vollgeschosse von 3 / 3 / 4
- Maximale Ausnützungsziffer von 0.70 (Wohnen max. 0.50) / 0.55 / 0.65
- Minimaler kleiner Grenzabstand von 5.00 m / 5.00 m / 6.00 m
- Minimaler grosser Grenzabstand von 5.00 m (für Wohnbauten 9.00 m) / 9.00 m / 10.00 m

Legende

- Wohnzone 2
- Wohnzone 3a
- Wohnzone 4
- Wohn- Arbeitszone 3
- Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen

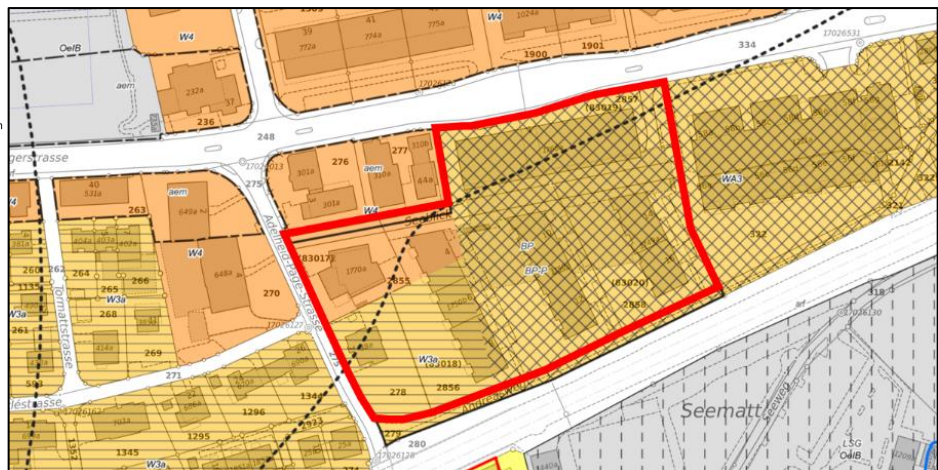


Abb. 1: Lage Bebauungsplan «Seeblick», Quelle: ÖREB-Kataster, GIS Kanton Zug

altrechtliche
Bebauungsplanung

Der rechtskräftige Bebauungsplan wurde am 24. März 1998 vom Regierungsrat des Kantons Zug genehmigt.

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 «Seeblick» 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 «Seeblick» wird die maximal zulässige Geschosshöhe im Bereich der W3A jedoch von drei auf fünf Vollgeschosse erhöht.
- Das maximal zulässige Nutzungsmass darf mit dem einfachen Bebauungsplan um 20 % erhöht werden. Mit dem Bebauungsplan «Seeblick» wird die maximal zulässige Ausnutzungsziffer von 0.70 auf 1.20 erhöht.
- Mit dem einfachen Bebauungsplan dürfen die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände unterschritten werden. Das Wohnhaus mit der Assek.-Nr. 1768a weist einen minimalen Grenzabstand zur Perimetergrenze und dem Grundstück Nr. 248 von 4.41 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 «Seeblick» stammt aus dem Jahre 1998 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. Zudem wurden die Erläuterungen zu der Festlegung der zweigeschossigen Tiefgarage im vorliegenden Erläuterungsbericht präzisiert, um Unklarheiten zu vermeiden. Des Weiteren wurden die Erschliessungs- und Umgebungsbestimmungen ergänzt, um zugunsten einer qualitativen Weiterentwicklung der schützenswerten Villa in Absprache mit dem Amt für Denkmalpflege, Anbauten zuzulassen.
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 Seeblick vom Gemeinderat am xx.xx.xxx 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 «Seeblick» bestehend aus den folgenden Dokumenten: <ol style="list-style-type: none"> a. Änderungen, Bebauungsplan Seeblick Cham, GBP 1362, 2855, 2856, 2857, 2858, Franz Xaver-Stiftung, vormals GBP 278 + 1362 Franz Xaver-Stiftung vom Regierungsrat des Kantons Zug am 24. März 1998 (vgl. Anhang B)
Weitere Grundlagen	Die weiteren wesentlichen Grundlagen sind: <ol style="list-style-type: none"> a. Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 23. Oktober 2021 b. Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) vom 1. Januar 2024 c. Zonenplan der Einwohnergemeinde Cham (vom Regierungsrat des Kantons Zug am 20. März 2007 genehmigt) d. Bauordnung der Einwohnergemeinde Cham (vom Regierungsrat des Kantons Zug am 20. März 2007 genehmigt) e. Abklärungen zu den öffentlichen Fuss- und Fahrwegrechten der Einwohnergemeinde Cham vom Oktober 2023 f. Inventar der schützenswerten Denkmäler
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 C).

3. Überführung des Bebauungsplans

3.1 Bestandteile des Bebauungsplans

Bestandteile

Der Bebauungsplan Nr. 16. - Seeblick ersetzt den bisherigen Bebauungsplan «Seeblick» und besteht aus den folgenden Dokumenten:

- a. Ordentlicher Bebauungsplan «Seeblick», Situationsplan im Mst. 1:500 mit Bestimmungen vom 11. Februar 2025 (verbindlich)
- b. 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. 16. - Seeblick umfasst die Grundstücke Nr. 278, 2855, 2856, 2857, 2858. Der Perimeter des Bebauungsplans umfasst somit die ursprüngliche Fläche des Bebauungsplans. Der Geltungsbereich ist 11'236 m² gross und liegt zu 7'348 m² in der Wohn- und Arbeitszone 3 (WA3), zu 2'276 m² in der Wohnzone 3a (W3a) und zu 1'612 m² in der Wohnzone 4 (W4). Die anzurechnende Landfläche beträgt ebenfalls 11'236 m².

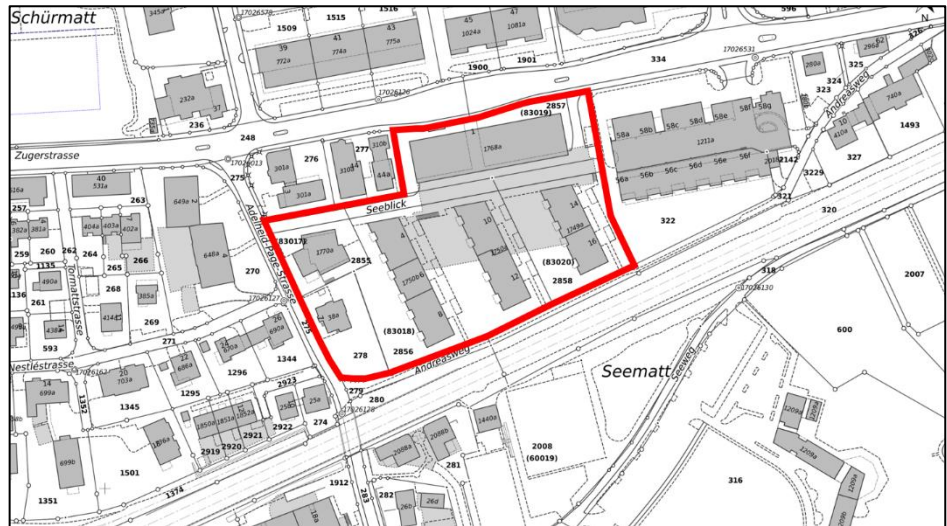


Abb. 3: Lage Bebauungsplan «Seeblick», Quelle: Grundbuchplan, GIS Kanton Zug

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. 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 bis E	Der Bebauungsplan Seeblick umfasst sechs Baubereiche. Im Baubereich für das Hauptgebäude A dürfen bis zu fünf Vollgeschosse realisiert werden. In den Baubereichen für die Hauptgebäude B bis E dürfen bis zu vier 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.
Baulinien	Die Baulinien mit RRB vom 14.05.1996 sind Zwangsbaulinien. Die Hauptgebäude müssen auf diese Linien gebaut werden.
Baubereiche für eingeschossige Vorbauten	Die Baubereiche für eingeschossige Vorbauten ermöglichen Vorbauten für die Hauptgebäude oder freistehende Bauten. In diesem Baubereich sind nur Nebennutzflächen erlaubt.
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.
Bushaltestelle Cham, Städtli	An der Zugerstrasse befindet sich, innerhalb des Geltungsbereichs, die Bushaltestelle Cham, Städtli.

3.5 Erschliessung

- Allgemein Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr, den Veloverkehr und die zu Fuss Gehenden erfolgt von der Adelheid-Page-Strasse über die Quartierstrasse Seeblick. Die Arealzufahrt ist im Situationsplan festgelegt. An diesem Standort kann über die Adelheid-Page-Strasse zu- und weggefahren werden. Im Nordosten des Geltungsbereichs kann von der Überbauung über die Zugerstrasse weggefahren werden. Eine Barriere verhindert die Zufahrt. Die Ausfahrt ist im Situationsplan ebenfalls festgelegt. Für den Veloverkehr und die zu Fuss Gehenden ist die Überbauung auch über den Andreasweg im Süden der Überbauung erreichbar.
- Grundstückszufahrten Die Grundstücke Nr. 276 und 277 ausserhalb des Geltungsbereichs müssen jederzeit über die Erschliessungsstrasse erschlossen werden können. Eine zusammengefasste Zu- und Wegfahrt zu der Überbauung Seeblick inkl. der Grundstücke Nr. 276 und 277 über die Erschliessungsstrasse Seeblick ist künftig anzustreben, da dies die Verkehrssicherheit erhöht und dem Grundsatz der rückwärtigen Erschliessung entspricht.
- Parkierung Die Anwohnenden parkieren in der zentral gelegenen Tiefgarage sowie auf den oberirdischen Parkfeldern. Für Besuchende stehen oberirdische Parkfelder zur Verfügung. 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. Im Bereich des Baubereichs A und der Erschliessungsstrasse kann die Tiefgarage zweigeschossig realisiert werden. Innerhalb des Baubereichs B befindet sich ein Carport im Erdgeschoss. Darüber befinden sich zwei Geschosse.
- Veloabstellplätze An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind mindestens 80 gedeckte Veloabstellplätze zu erstellen respektive zu erhalten.
- Fussweg Die siedlungsinternen Fusswege sind gemäss dem Situationsplan zu sichern.

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 Begegnungsbereiche	Die Spiel- und Begegnungsbereiche sind freizuhalten oder der Nutzung entsprechend zu gestalten. Die zu sichernden Spiel- und Begegnungsbereiche sind 1'823 m ² gross und betragen somit rund 14 % der maximal zulässigen anzurechnenden Geschossfläche. Die Erschliessungs- und Freiflächen um die Spiel- und Begegnungsbereiche können teilweise ebenfalls als Spiel- und Begegnungsbereich genutzt werden.
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 44 %. 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 Schützenswertes Denkmal Villa Seematt

Allgemein	Das schützenswerte Denkmal Villa Seematt ist im Bebauungsplan als Informationsinhalt enthalten. Die Villa Seematt mit der Assekuranznummer 38a wird als Wohnhaus genutzt. Es befindet sich im Inventar der schützenswerten Denkmäler. Die Villa Seematt ist als schützenswert eingestuft. ² Für das schützenswerte Denkmal Villa Seematt gelten die Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes. Gemäss § 21 Denkmalschutzgesetz hat der Eigentümer eines inventarisierten Denkmals, wenn er irgendwelche Änderungen am Objekt vorzunehmen beabsichtigt, dies dem Bauamt der Standortgemeinde zuhanden des Amtes für Denkmalpflege und Archäologie mitzuteilen. Die Behörden der Standortgemeinde haben entsprechend Mitteilung zu machen, wenn sie sich mit Bauermittlungs- oder Baugesuchen befassen, welche inventarisierte Denkmäler betreffen. Im Rahmen eines Bauvorhabens ist die Unterschutzstellung zu prüfen. Steht ein Denkmal unter Schutz, so genießt es zudem gemäss § 29 Denkmalschutzgesetz einen Umgebungsschutz. Demnach dürften bauliche Veränderungen in der näheren Umgebung des geschützten Denkmals
-----------	--

²Amt für Denkmalpflege und Archäologie (2016): Inventarblatt Villa Seematt.

dessen Wert nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Gemeinden melden bauliche Veränderungen in der näheren Umgebung schützenswerter oder geschützter Denkmäler vor Erteilung der Baubewilligung dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie zur Stellungnahme.

Prozessvorschlag
Villa Seematt wird geschützt

Falls die Villa unter Schutz gestellt wird, gelten die Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes. Es werden die Bestimmungen zu den Baubereichen, der Arealzufahrt und Erschliessung sowie der Umgebung ergänzt, um Anbauten an die Villa Seematt zugunsten einer qualitativen Weiterentwicklung der schützenswerten Villa Seematt in Absprache mit dem Amt für Denkmalpflege zu ermöglichen. Namentlich sind es Art. 4 Abs. 6, Art. 7 Abs. 4 sowie Art. 11 Abs. 5 der Bestimmungen.

Prozessvorschlag
Villa Seematt wird nicht
geschützt und Absicht
unwesentliche Änderungen

Falls die Villa nicht unter Schutz gestellt wird, können unwesentliche bauliche Änderungen in Absprache mit der Gemeinde realisiert werden. Zudem kann in Absprache mit der Gemeinde unwesentlich von den Arealzufahrts- und Erschliessungsbestimmungen sowie den Umgebungsbestimmungen abgewichen werden. Dies ist in den Art. 4 Abs. 6, Art. 7 Abs. 4 sowie Art. 11 Abs. 5 der Bestimmungen festgehalten.

Prozessvorschlag
Villa Seematt wird nicht
geschützt und Absicht
wesentlichen Änderungen

Falls die Villa nicht unter Schutz gestellt wird und wesentliche bauliche Änderungen vorgenommen werden sollen, hat auf dem Grundstück Nr. 278 gemäss § 32^{ter} PBG ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren mit anschliessender Überarbeitung des Bebauungsplans stattzufinden. So kann die Qualität der Überbauung bei wesentlichen Änderungen gewährleistet werden.

3.9 Anpassungen gegenüber dem altrechtlichen Bebauungsplan

Genauigkeit Die für die Überführung vorhandenen Plangrundlagen weisen aufgrund des Alters (Plan von 1996) eine, gegenüber heutigen Standards, 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:

3.9.1 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 C) 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 aufgebrachte 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	433.80 m ü. M.
Gemessene Oberkante der Brüstung	433.26 m ü. M.
Um die bisherigen Bau- und Nutzungsmöglichkeiten gemäss § 71 PBG nicht zu vermindern, wird die Höhenkote von 433.80 m ü. M. belassen.	

Baubereich B	
Höhenkote des rechtskräftigen Bebauungsplans	433.70 m ü. M.
Gemessene Oberkante der Brüstung	433.39 m ü. M.
Um die bisherigen Bau- und Nutzungsmöglichkeiten gemäss § 71 PBG nicht zu vermindern, wird die Höhenkote von 433.70 m ü. M. belassen.	

Baubereich C	
Höhenkote des rechtskräftigen Bebauungsplans	432.70 m ü. M.
Gemessene Oberkante der Brüstung	431.69 m ü. M.
Um die bisherigen Bau- und Nutzungsmöglichkeiten gemäss § 71 PBG nicht zu vermindern, wird die Höhenkote von 432.70 m ü. M. belassen.	

Baubereich D	
Höhenkote des rechtskräftigen Bebauungsplans	431.20 m ü. M.
Gemessene Oberkante der Brüstung	430.24 m ü. M.
Um die bisherigen Bau- und Nutzungsmöglichkeiten gemäss § 71 PBG nicht zu vermindern, wird die Höhenkote von 431.20 m ü. M. belassen.	

Baubereich E	
Höhenkote des rechtskräftigen Bebauungsplans	429.70 m ü. M.
Gemessene Oberkante der Brüstung	428.71 m ü. M.
Um die bisherigen Bau- und Nutzungsmöglichkeiten gemäss § 71 PBG nicht zu vermindern, wird die Höhenkote von 429.70 m ü. M. belassen.	

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.

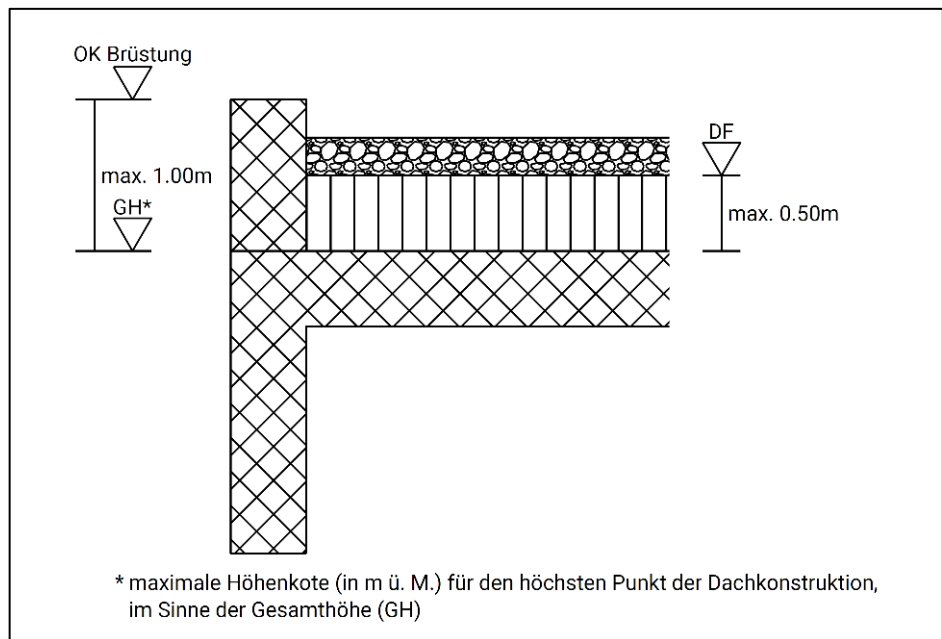


Abb. 4: Skizze Messweise der Gesamthöhe (GH), Dachfläche (DF) und Brüstung (OK Br)

3.9.2 Dimensionierung der Baubereiche

Rechtskräftiger
Bebauungsplan

Die Baubereiche für Hauptgebäude sind im rechtskräftigen Bebauungsplan «Seeblick» festgesetzt. Ein Baubereich für Tiefgaragen und Unterniveaubauten wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan in der Situation räumlich nicht konkret definiert und festgesetzt. In den Schnitten des rechtskräftigen Bebauungsplans ist jedoch eine Tiefgarage bezeichnet, welche gemäss den Schnitten 2 und 3 zweigeschossig ausgeführt werden kann.

Bestand

Die realisierten Bauten weichen sehr geringfügig von diesen Baubereichen ab. Dies ist auf das Alter des rechtskräftigen Gestaltungsplans «Seeblick» 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. Im Bereich des Baubereichs A und der Erschliessungsstrasse kann die Tiefgarage zweigeschossig realisiert werden. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist in den Schnitten 2 und 3 festgehalten, dass die Tiefgarage zweigeschossig realisiert werden kann. Um die bisherigen Bau- und Nutzungsmöglichkeiten gemäss § 71 PBG nicht zu vermindern, ist eine zweigeschossige Tiefgarage weiterhin zulässig.

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 Seeblick, 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 Seeblick, Vergleich rechtskräftiger und überführter Bebauungsplan

3.9.3 Hochstammbäume

Rechtskräftiger Bebauungsplan Im rechtskräftigen Gestaltungsplan «Seeblick» sind Bäume mit einem Baumsymbol 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
- Hochstammabäume
 ○ Festlegung im rechtskräftigen
 Bebauungsplan, in zu überführenden
 Bebauungsplan übernommen
 ⊖ keine Festlegung im rechtskräftigen
 Bebauungsplan, in zu überführenden
 Bebauungsplan übernommen



Abb. 7: Differenzplan Hochstammabäume Seeblick, Vergleich rechtskräftiger und überführter Bebauungsplan

3.9.4 Spiel- und Begegnungsbereich

Rechtskräftiger Bebauungsplan Im rechtskräftigen Bebauungsplan «Seeblick» ist auf dem Grundstück Nr. 2856 ein Kinderspielplatz mit einer Signatur festgesetzt.

Bestand In der Überbauung befinden sich drei insgesamt 1'823 m² grosse Spiel- und Begegnungsbereiche.

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

Legende

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



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

3.9.5 Oberirdische Parkfelder

Rechtskräftiger Bebauungsplan Im rechtskräftigen Bebauungsplan «Seeblick» sind sechs oberirdische Parkfelder festgesetzt.

Bestand Die oberirdischen Parkfelder sind weitgehend gemäss dem rechtskräftigen Bebauungsplan «Seeblick» realisiert. Es wurden zusätzliche Parkfelder auf dem Grundstück Nr. 2855 und am Ende der Erschliessungsstrasse erstellt.

Anpassung im Rahmen der Überführung Im Rahmen der Überführung wird der heutige Bestand der 15 oberirdischen Parkfelder als massgebend betrachtet und festgesetzt.

Legende

- Perimeter
- Geltungsbereich
- Oberirdische Parkfelder
- 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. 9: Differenzplan Oberirdische Parkfelder Seeblick, Vergleich rechtskräftiger und überführter Bebauungsplan

3.9.6 Erschliessungsflächen und Fussgängerverbindungen

Rechtskräftiger Bebauungsplan	Im rechtskräftigen Gestaltungsplan «Seeblick» sind keine Erschliessungsflächen festgesetzt. Es sind interne Fusswege festgesetzt.
Bestand	Im Bestand sind Erschliessungsflächen und Fussgängerverbindungen vorhanden.
Anpassung im Rahmen der Überführung	Im Rahmen der Überführung wird der heutige Bestand der Strassen und Fussgängerverbindungen als massgebend betrachtet. Die Erschliessungsflächen werden entsprechend festgesetzt. Öffentlichen Fusswege sind gemäss den Abklärungen zu den öffentlichen Fuss- und Fahrwegrechten der Einwohnergemeinde Cham keine vorhanden. Die siedlungsinternen Fusswege werden gemäss dem Bestand festgesetzt.

3.9.7 Bestimmungen

Rechtskräftiger
Bebauungsplan Im rechtskräftigen Gestaltungsplan «Seeblick» 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. Die Baulinien mit RRB vom 14.05.1996 sind Zwangsbaulinien. Sie setzen die städtebaulich wichtigen Gebäudekanten fest. Für den Fall, dass die Villa Seematt unter Schutz gestellt wird, werden die Bestimmungen zu den Baubereichen, der Arealzufahrt und Erschliessung sowie der Umgebung ergänzt, um Anbauten an die Villa Seematt zugunsten einer qualitativen Weiterentwicklung der schützenswerten Villa Seematt in Absprache mit dem Amt für Denkmalpflege zu ermöglichen. Namentlich sind es Art. 4 Abs. 6, Art. 7 Abs. 4 sowie Art. 11 Abs. 5 der Bestimmungen. Sollte die Villa Seematt nicht unter Schutz gestellt werden, kommen die ebengenannten Bestimmungen nicht zu Anwendung. Stattdessen hat auf dem Grundstück Nr. 278 dann gemäss § 32^{ter} PBG ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren mit anschliessender Überarbeitung des Bebauungsplans stattzufinden.

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. Von den Arealzufahrts- und Erschliessungsbestimmungen kann zugunsten einer qualitativen Weiterentwicklung der schützenswerten Villa Seematt in Absprache mit dem Amt für Denkmalpflege abgewichen werden.

D Grün- und Freiflächen

Es wird festgelegt, wie die Umgebung gestaltet werden muss. Von den Umgebungsbestimmungen kann zugunsten einer qualitativen Weiterentwicklung der schützenswerten Villa Seematt in Absprache mit dem Amt für Denkmalpflege abgewichen werden.

E Ver- und Entsorgung

Die Einrichtung von Entsorgungsstellen wird mit den Bestimmungen festgesetzt.

F Schlussbestimmungen

Die Schlussbestimmungen werden festgesetzt.

3.9.8 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.

3.10 Abweichungen gegenüber der Einzelbauweise

Mit dem Bebauungsplan Seeblick 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 zulässige Geschosszahl	Gemäss Bauordnung sind in der Wohn- und Arbeitszone 3 (WA3), der Wohnzone 3a (W3a) und der Wohnzone 4 (W4) eine maximale Anzahl an Vollgeschossen von drei, drei und vier zulässig.
-----------------------------------	---

Mit dem überführten Bebauungsplan sind im Baubereich A, welcher in der WA3 liegt, bis zu fünf Vollgeschosse zulässig. Die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse wird somit überschritten.

Maximal zulässiges Nutzungsmass	Gemäss Bauordnung sind in der Wohn- und Arbeitszone 3 (WA3), der Wohnzone 3a (W3a) und der Wohnzone 4 (W4) eine maximale Ausnutzungsziffer von 0.70 (Wohnen max. 0.50), 0.55 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 Ausnutzungsziffer von bis zu 1.21 zulässig. Die maximal zulässige Ausnutzungsziffer gemäss rechtskräftiger Bauordnung von 0.70 wird somit überschritten. Die Berechnung beinhaltet die anzurechnenden Geschossflächen der Villa Seematt im Umfang von 364 m ² , welche nicht festgelegt werden. Mit dem überführten Bebauungsplan wird eine maximale anzurechnende Geschossfläche gemäss Berechnungsmethode des V PBG vom 1. Januar 2024 von 13'156 m ² festgelegt. Dies entspricht einer Ausnutzungsziffer von 1.20. Die Berechnung beinhaltet die anzurechnenden Geschossflächen der Villa Seematt im Umfang von 364 m ² , welche nicht festgelegt werden.
Minimal einzuhaltende Grenz- und Gebäudeabstände	Gemäss Bauordnung sind in der Wohn- und Arbeitszone 3 (WA3), der Wohnzone 3a (W3a) und der Wohnzone 4 (W4) ein minimaler kleiner Grenzabstand von 5.00 m / 5.00 m / 6.00 m und ein minimaler grosser Grenzabstand von 5.00 m (für Wohnbauten 9.00 m) / 9.00 m /10.00 m einzuhalten. Der Gebäudeabstand entspricht gemäss § 28 V PBG der Summe der Grenzabstände. Mit dem überführten Bebauungsplan ist durch den Baubereich A ein minimaler arealexterner Grenzabstand gegenüber dem Grundstück Nr. 248 von 4.41 m möglich. Durch den Baubereich C ist ein minimaler arealexterner Grenzabstand gegenüber dem Grundstück Nr. 279 von 4.79 m möglich. Der arealexterne Grenzabstand wird somit unterschritten. Innerhalb des Geltungsbereichs werden durch die Baubereiche A und B arealinterne Grenzabstände unterschritten.

3.11 Wesentliche Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise

Vorzüge gemäss § 32 PBG

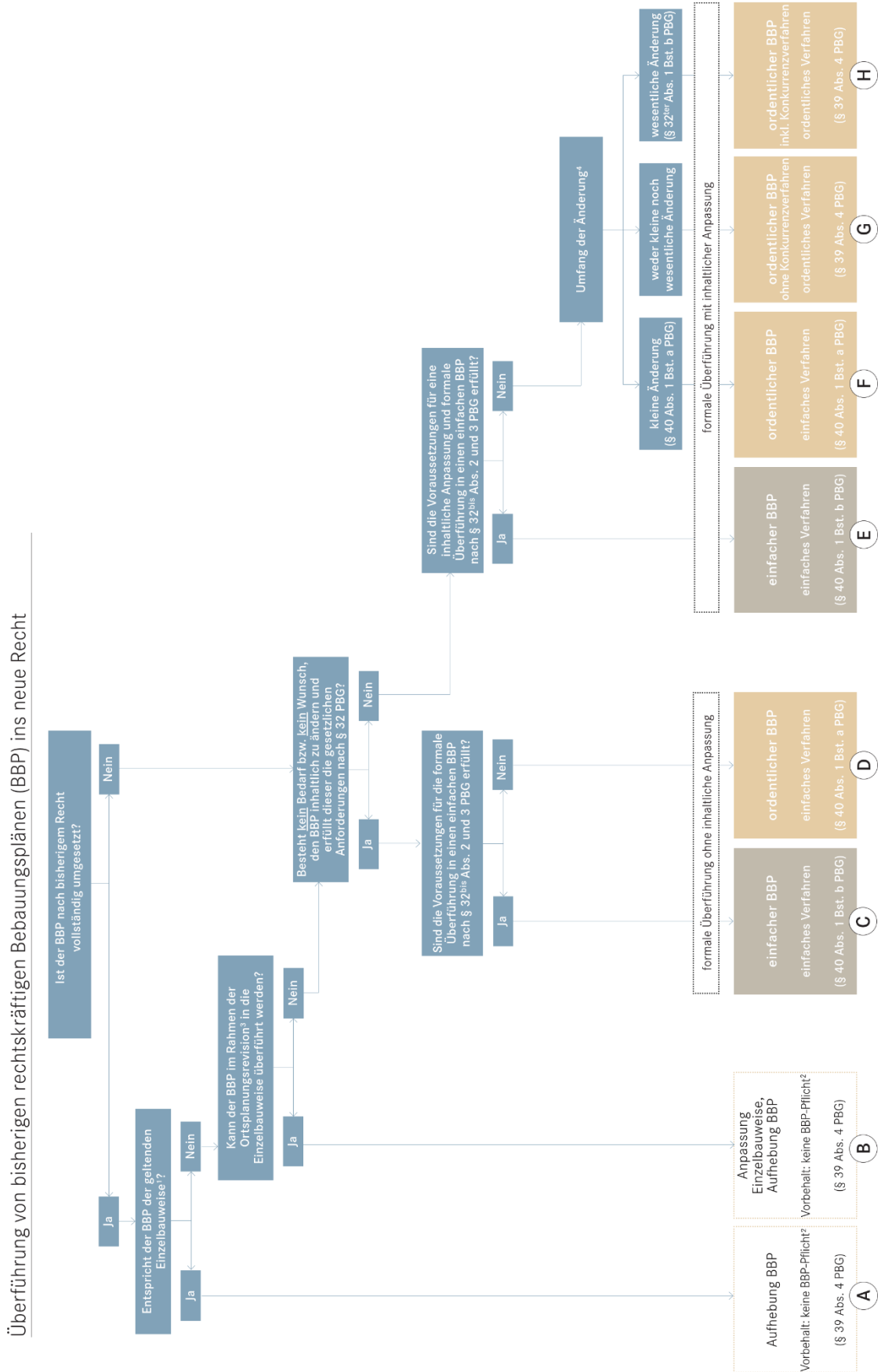
Die wesentlichen Vorzüge des Bebauungsplans gegenüber der Einzelbauweise gemäss § 32 PBG sind:

- 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.
- Die Überbauung bleibt nach einheitlichem, gepflegtem Erscheinungsbild überbaut.
- Die Baubereiche sind so angeordnet, dass inmitten der Überbauung mehrere Spiel- und Begegnungsbereiche von Qualität gewährleistet bleiben können.
- 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.
- Falls die Villa nicht unter Schutz gestellt wird, können unwesentliche bauliche Änderungen nur in Absprache mit der Gemeinde realisiert werden.
- Falls die Villa nicht unter Schutz gestellt wird, können wesentliche bauliche Änderungen nur mit einem qualitätssichernden Konkurrenzverfahren mit anschliessender Überarbeitung des Bebauungsplans vorgenommen werden.

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 Änderungen, Bebauungsplan Seeblick Cham, GBP 1362, 2855, 2856, 2857, 2858, Franz Xaver-Stiftung, vormals GBP 278 + 1362 Franz Xaver-Stiftung vom Regierungsrat des Kantons Zug am 24. März 1998
- Anhang C Höhenaufnahmen der Geozug Ingenieure AG für den Bebauungsplan Seeblick vom 10.07.2024

Anhang A



Anhang C

