Einwohnergemeinde
Cham

Ordentlicher Bebauungsplan

Nr. 02 - Herrenmatt

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Beschluss und Genehmigung

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

315-02.02
11. März 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 6
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 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 23
3.10 Wesentliche Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise 24

Anhang 25

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage Bebauungsplan «Herrenmatt», 4
Abb. 2: Lage Bebauungsplan «Herrenmatt», Quelle: ÖREB-Kataster, GIS Kanton Zug 5
Abb. 3: Verfahrensablauf und Zuständigkeit, Quelle: Merkblatt betreffend Umgang mit Bebauungsplänen und Arealbebauungen nach bisherigem Recht, Baudirektion des Kantons Zug 7
Abb. 4: Lage Bebauungsplan «Herrenmatt», 10
Abb. 5: Skizze Messweise der Gesamthöhe (GH), Dachfläche (DF) und Brüstung (OK Br) 16
Abb. 6: Skizze Messweise der Gesamthöhe (GH) bei Satteldächern. 16
Abb. 7: Differenzplan Baubereiche für Hauptgebäude Herrenmatt. 17
Abb. 8: Differenzplan Baubereiche für Tiefgaragen und Unterniveaubauten Herrenmatt. 18
Abb. 9: Differenzplan Hochstammbäume Herrenmatt. 19
Abb. 10: Differenzplan Spiel- und Begegnungsbereiche Herrenmatt. 20
Abb. 11: Differenzplan oberirdische Parkfelder Herrenmatt. 21

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Bebauung Herrenmatt

Die Bebauung Herrenmatt ist eine Wohnsiedlung aus den 1970er-Jahren, welche südlich der Herrenmattstrasse im Zentrum der Gemeinde Cham liegt. Die Bebauung besteht aus vier unterschiedlich grossen Mehrfamilienhäusern. Gemäss dem eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) sind die Wohnhäuser mit den Assek.-Nr. 901a, 902a und 933a Gebäude mit ausschliesslicher Wohnnutzung, während das Gebäude mit der Assek.-Nr. 915a ein Gebäude mit teilweiser Wohn- und Gewerbenutzung ist. Die Bebauung ist weitestgehend gemäss dem rechtskräftigen Bebauungsplan realisiert.

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

Abb. 1: Lage Bebauungsplan «Herrenmatt», Quelle: Luftbild Kanton Zug, GIS Kanton Zug

Nutzungsplanung

Das Areal befindet sich gemäss Zonenplan der Einwohnergemeinde Cham in der Wohnzone 4 (W4). Gemäss § 38 Bauordnung der Einwohnergemeinde Cham gelten in der W4 folgende Grundmasse:

- Maximale Anzahl Vollgeschosse von 4
- Maximale Ausnützungsziffer von 0.65
- Minimaler kleiner Grenzabstand von 6.00 m
- Minimaler grosser Grenzabstand von 10.00 m

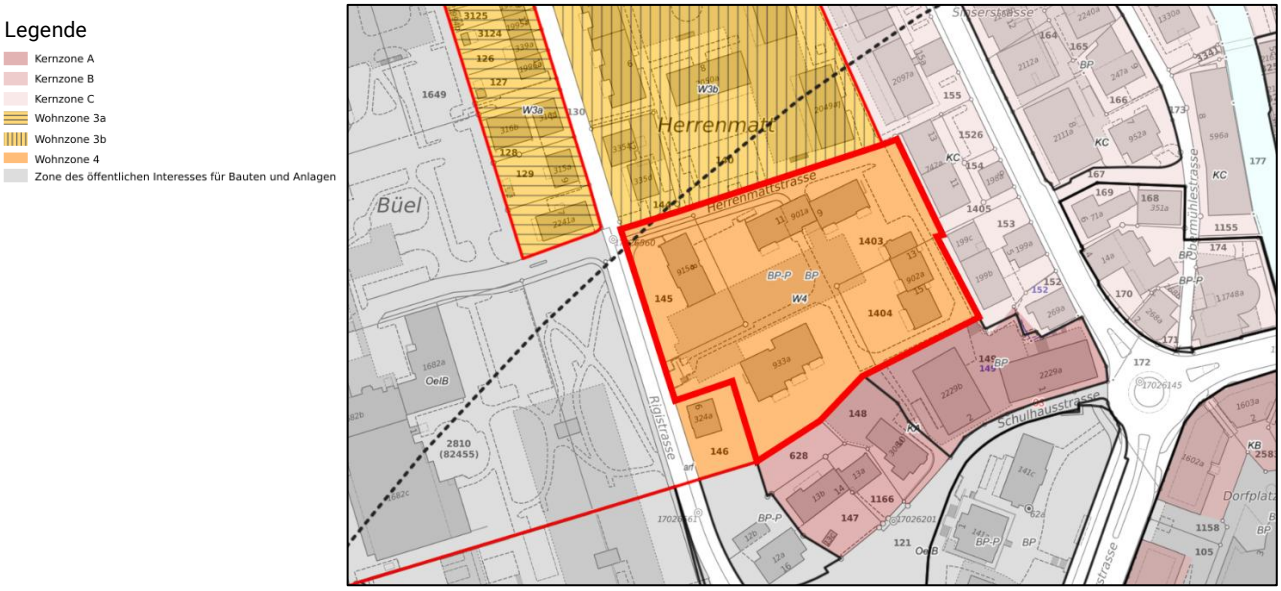


Abb. 2: Lage Bebauungsplan «Herrenmatt», Quelle: ÖREB-Kataster, GIS Kanton Zug

altrechtliche Bebauungsplanung

Die letzte Revision des rechtskräftigen Bebauungsplans wurde am 6. Januar 2006 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 § 32bis 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 Merkblatt[1] (vgl. Anhang A).

Überführung als ordentlicher Bebauungsplan

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

- Mit dem einfachen Bebauungsplan dürfen die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände unterschritten werden. Das Wohnhaus mit der Assek.-Nr. 933a weist einen minimalen Grenzabstand zur Perimetergrenze und dem Grundstück Nr. 146 von 5.32 m auf. Somit wird der arealexterne Grenzabstand gemäss § 38 Bauordnung von 6.00 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 «Herrenmatt» stammt aus dem Jahre 1973 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. 4PBG	§ 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. 3: 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

Die Planungskommission hat den Entwurf am 24.06.2024 zur Vorprüfung freigegeben. Der Gemeinderat hat den Entwurf mit Beschluss vom 13.08.2024 zur Vorprüfung verabschiedet. Die kantonale Vorprüfung durch die Baudirektion gemäss § 39 Abs. 1 PBG datiert auf 23.10.2024. 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 erweitert.

Öffentliche Auflage

Der Gemeinderat hat den bereinigten Entwurf mit Beschluss vom 14.01.2025 zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet. Der bereinigte Entwurf lag gemäss § 39 Abs. 2 PBG während 30 Tagen vom 17.01.2025 bis am 17.02.2025 öffentlich auf. Die Auflage wurde in den Amtsblättern Nr. 3 vom 16.01.2025 und Nr. 5 vom 30.01.2025 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 Herrenmatt wurde vom Gemeinderat am xx.xx.xxxx beschlossen.

Zweite öffentliche Auflage

Der Beschluss des Gemeinderats lag gemäss § 43 VRG während 20 Tagen vom xx.xx.xxxx bis am xx.xx.xxxx öffentlich auf. Die Auflage wurde in den Amtsblättern Nr. x vom xx.xx.xxxx 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 dient der rechtskräftige Bebauungsplan «Herrenmatt», welcher aus folgenden Dokumenten besteht:

a. Überbauung Herrenmatt, Situation, Mst. 1:500 vom Regierungsrat des Kantons Zug am 12. Oktober 1970 genehmigt (vgl. Anhang B)
b. Bebauungsplan «Herrenmatt», Dachform-Änderung Mehrfamilienhäuser, Mst. 1:500 vom Regierungsrat des Kantons Zug am 6. November 1990 genehmigt (vgl. Anhang C)
c. Bebauungsplan «Herrenmatt», Teilaufhebung, Mst. 1:1'000 vom Regierungsrat des Kantons Zug am 6. Januar 2006 genehmigt (vgl. Anhang D)

Weitere Grundlagen

Die weiteren wesentlichen Grundlagen sind:

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

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 E).

3. Überführung des Bebauungsplans

3.1 Bestandteile des Bebauungsplans

Bestandteile

Der ordentliche Bebauungsplan Nr. 02 – Herrenmatt ersetzt den bisherigen Bebauungsplan «Herrenmatt» und besteht aus den folgenden Dokumenten:

a. Ordentlicher Bebauungsplan «Nr. 02 - Herrenmatt», Situationsplan im Mst. 1:500 mit Bestimmungen vom 11. März 2025 (verbindlich)
b. Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV vom 11. März 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. 02 - Herrenmatt umfasst die Grundstücke Nr. 145, 1403 und 1404. Mit der Teilaufhebung (vom Regierungsrat des Kantons Zug am 6. Januar 2006 genehmigt) wurde ein Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans aufgehoben. Der Perimeter des Bebauungsplans umfasst somit sinngemäss die ursprüngliche Fläche des rechtskräftigen Bebauungsplans von 1970, ohne die Fläche, welche 2006 aus dem Bebauungsplan entlassen wurde. Der Geltungsbereich umfasst 7'487 m^2 und liegt vollumfänglich in der Wohnzone 4 (W4). Die anzurechnende Landfläche beträgt ebenfalls 7'487 m^2.

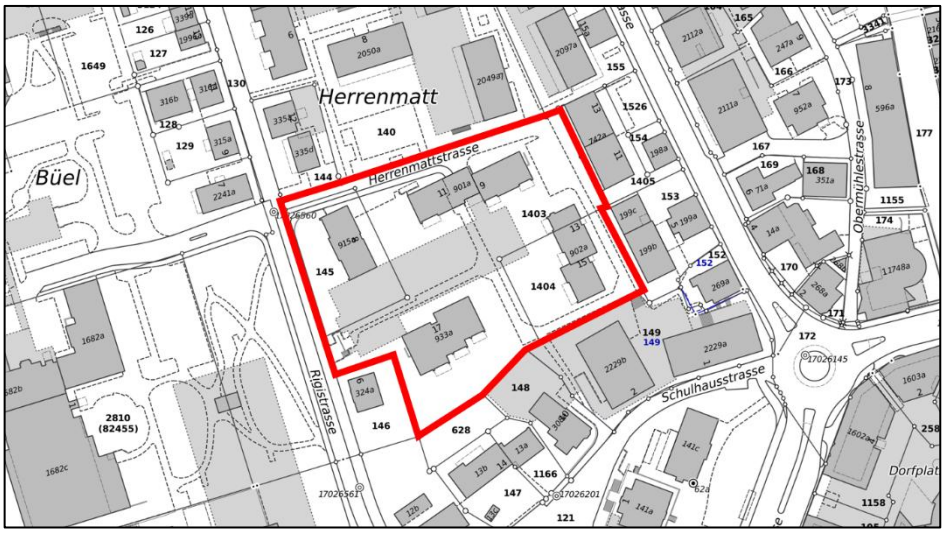


Abb. 4: Lage Bebauungsplan «Herrenmatt», Quelle: Grundbuchplan, GIS Kanton Zug

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. Ausnahme bildet das Hauptgebäude A, welches ein Flachdach aufweist. 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 D

Der Bebauungsplan Herrenmatt umfasst vier Baubereiche für Hauptgebäude. In den Baubereichen für die Hauptgebäude A und C dürfen bis zu vier Vollgeschosse realisiert werden. Im Baubereich für das Hauptgebäude B dürfen bis zu drei Vollgeschosse realisiert werden. Im Baubereich für das Hauptgebäude D dürfen bis zu fünf Vollgeschosse erstellt 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.

Dachform

Die Dachform ist gemäss dem entsprechenden Planinhalt zu erstellen. Die Bestimmung ergibt sich aus der Dachform-Änderung des Bebauungsplans mit RRB vom 6. November 1990. Das Hauptgebäude A geniesst Bestandesgarantie. Bei grossen baulichen Änderungen am Gebäude ist die Dachform jedoch gemäss entsprechendem Beschlussinhalt zu erstellen.

3.5 Erschliessung

Allgemein

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr, den Veloverkehr und die zu Fuss Gehenden erfolgt von der Rigistrasse über die Herrenmattstrasse. Die Arealzufahrt ist im Situationsplan festgelegt. Für den Veloverkehr und die zu Fuss Gehenden ist die Überbauung auch über einen Fuss- und Radweg, welcher durch die nördlich gelegene Überbauung führt, erreichbar. Es

besteht ebenfalls einen Zugang für den Fussverkehr über das Grundstück Nr. 149.

Parkierung

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 60 Parkfelder und oberirdisch maximal 14 Parkfelder realisiert werden.

Veloabstellplätze

An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind mindestens 25 Veloabstellplätze zu erstellen respektive zu erhalten.

Öffentlicher Fussweg

Gemäss Abklärungen zu den öffentlichen Fuss- und Fahrwegrechten der Einwohnergemeinde Cham besteht ein öffentliches Fusswegrecht auf dem bezeichneten Wegverlauf.

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 159 m^2 gross und beträgt somit 3 % der maximal zulässigen anzurechnenden Geschossfläche. Die Erschliessungs- und Freiflächen um den Spiel- und Begegnungsbereich 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 64 %. 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

An den bezeichneten Standorten befinden sich zu erhaltende Containerstellplätze und Grünabfallcontainer.

3.8 Anpassungen gegenüber dem altrechtlichen Bebauungsplan

Genauigkeit

Die für die Überführung vorhandenen Plangrundlagen weisen aufgrund des Alters (Pläne von 1973 und 1990) 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 E) gegenübergestellt . Es wurden die Oberkanten des Erdgeschossbodens (EG), bei Flachdächern die Oberkanten der Brüstung (OK Br), bei den Satteldächern die Oberkanten des Dachfirsts und die Oberkanten der Dachtraufe überprüft.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind keine Gesamthöhen festgelegt. Die Höhen sind durch die festgelegte maximale Anzahl der Geschosse begrenzt, woraus eine maximale Gesamthöhe gemäss § 31 V PBG abgeleitet werden kann. Somit 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.

Falls noch nicht alle gemäss rechtskräftigem Bebauungsplan möglichen Geschosse realisiert sind, wird, um die bisherigen Bau- und

Nutzungsmöglichkeiten gemäss § 71 PBG nicht zu vermindern, die maximale Höhenkote so festgelegt, dass dieses Geschoss noch realisiert werden könnte.

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	4 VG + 1 DG (20°Neigung)
Gemessene Oberkante der Brüstung	438.63 m ü. M.
Gemäss dem rechtskräftigen Bebauungsplan sollen im Baubereich A und dem Baubereich C gleich hohe Gebäude möglich sein. Im Baubereich C wurde, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen, ein Schrägdach realisiert. Im Baubereich A steht ein Flachdachgebäude. Um dem rechtskräftigen Bebauungsplan Rechnung zu tragen, soll auch zukünftig im Baubereich A ein Schrägdach gemäss rechtskräftigem Bebauungsplan erstellt werden können. Falls das Gebäude des Baubereichs A um ein Geschoss erweitert wird, ist ein Schrägdach gemäss der entsprechenden Festlegung zu realisieren. Die Höhenkote wird somit nicht auf den gemessenen Bestand angepasst. Stattdessen wird die grösstmögliche Gesamthöhe des Baubereichs C neue maximale Höhenkote (in m ü. M.) für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion, im Sinne der Gesamthöhe (GH) festgesetzt. Somit wird die Höhenkote auf **441.10 m ü. M.** festgesetzt.	

Baubereich B	
Höhenkote des rechtskräftigen Bebauungsplans	3 VG + 1 DG (Neigung frei)
Gemessene Oberkante des Dachfirsts	438.05 m ü. M.
Die Höhenkote wird auf den gemessenen Bestand von **438.05 m ü. M.** angepasst.	

Baubereich C1	
Höhenkote des rechtskräftigen Bebauungsplans	4 VG + 1 DG (20°Neigung)
Gemessene Oberkante des Dachfirsts	437.89 m ü. M.
Die Höhenkote wird auf den gemessenen Bestand angepasst und auf **437.90 m ü. M.** aufgerundet.	

Baubereich C2	
Höhenkote des rechtskräftigen Bebauungsplans	4 VG + 1 DG (20°Neigung)
Gemessene Oberkante des Dachfirsts	440.47 m ü. M.
Die Höhenkote wird auf den gemessenen Bestand angepasst und auf **440.50 m ü. M.** aufgerundet.	

Baubereich D	
Höhenkote des rechtskräftigen Bebauungsplans	5 VG + 1 DG (18°Neigung)
Gemessene Oberkante des Dachfirsts	444.41 m ü. M.
Die Höhenkote wird auf den gemessenen Bestand angepasst und auf **444.45 m ü. M.** gerundet.	

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.*

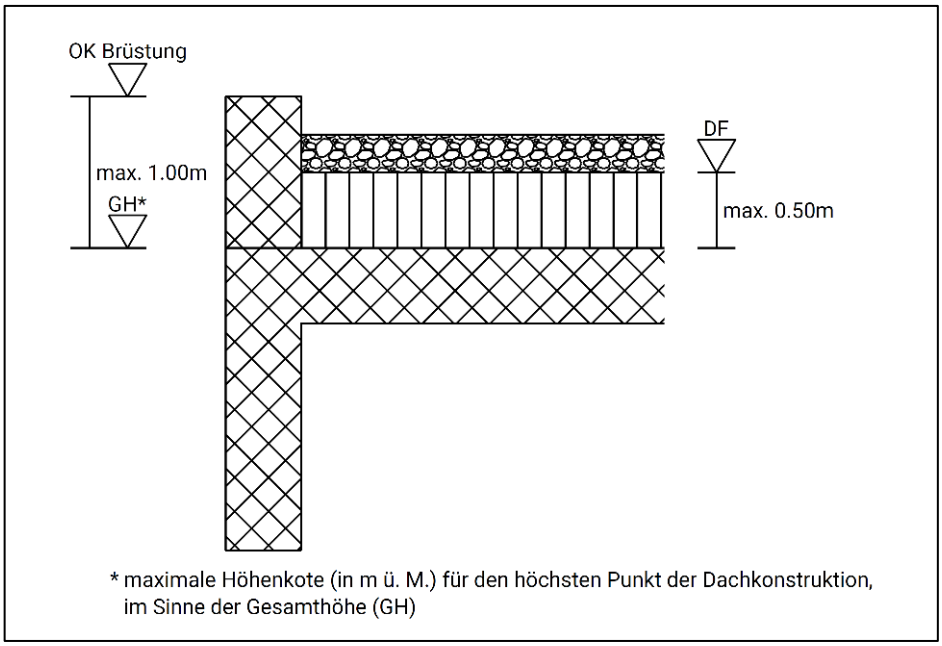


Abb. 5: Skizze Messweise der Gesamthöhe (GH), Dachfläche (DF) und Brüstung (OK Br)

Der höchste Punkt der Dachkonstruktion und somit der oberste Messpunkt zur Bestimmung der Gesamthöhe (GH) bei Satteldächern ist die Oberkante des Sparrens.

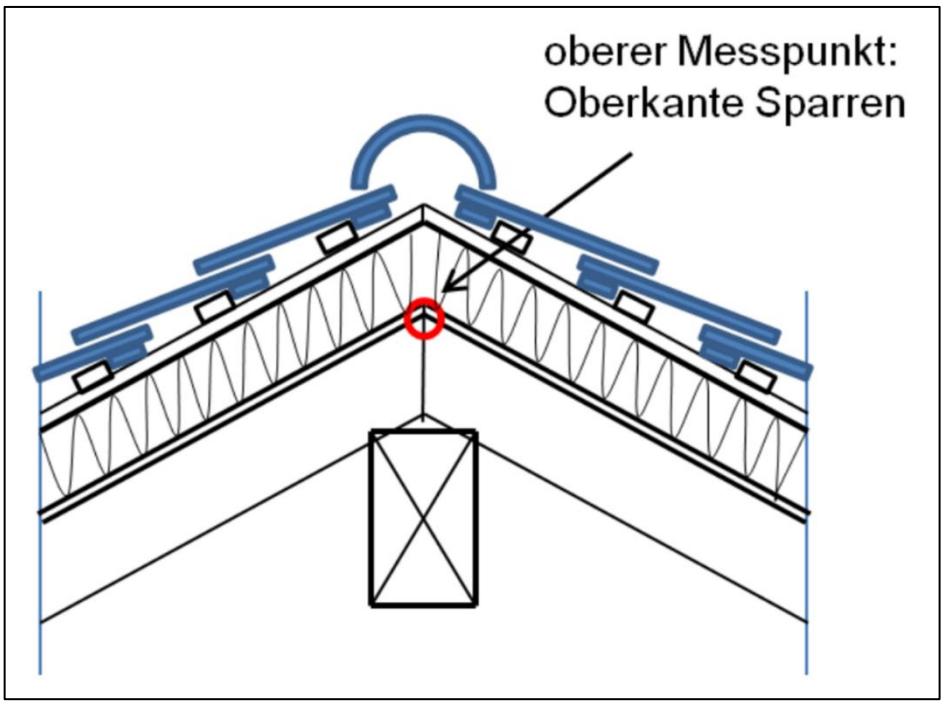


Abb. 6: Skizze Messweise der Gesamthöhe (GH) bei Satteldächern. Quelle: https://www.zh.ch/content/dam/zhweb/bilder-dokumente/themen/planen-bauen/baubewilligung/infos-fuer-baubehoerden-fachstellen/harmonisierung-der-baubegriffe/ivhb_leitfaden_01032017.pdf

3.8.2 Dimensionierung der Baubereiche

Rechtskräftiger Bebauungsplan

Die Baubereiche sind im rechtskräftigen Bebauungsplan «Herrenmatt» festgesetzt.

Bestand

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

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.

Abb. 7: Differenzplan Baubereiche für Hauptgebäude Herrenmatt. Vergleich rechtskräftiger und überführter Bebauungsplan

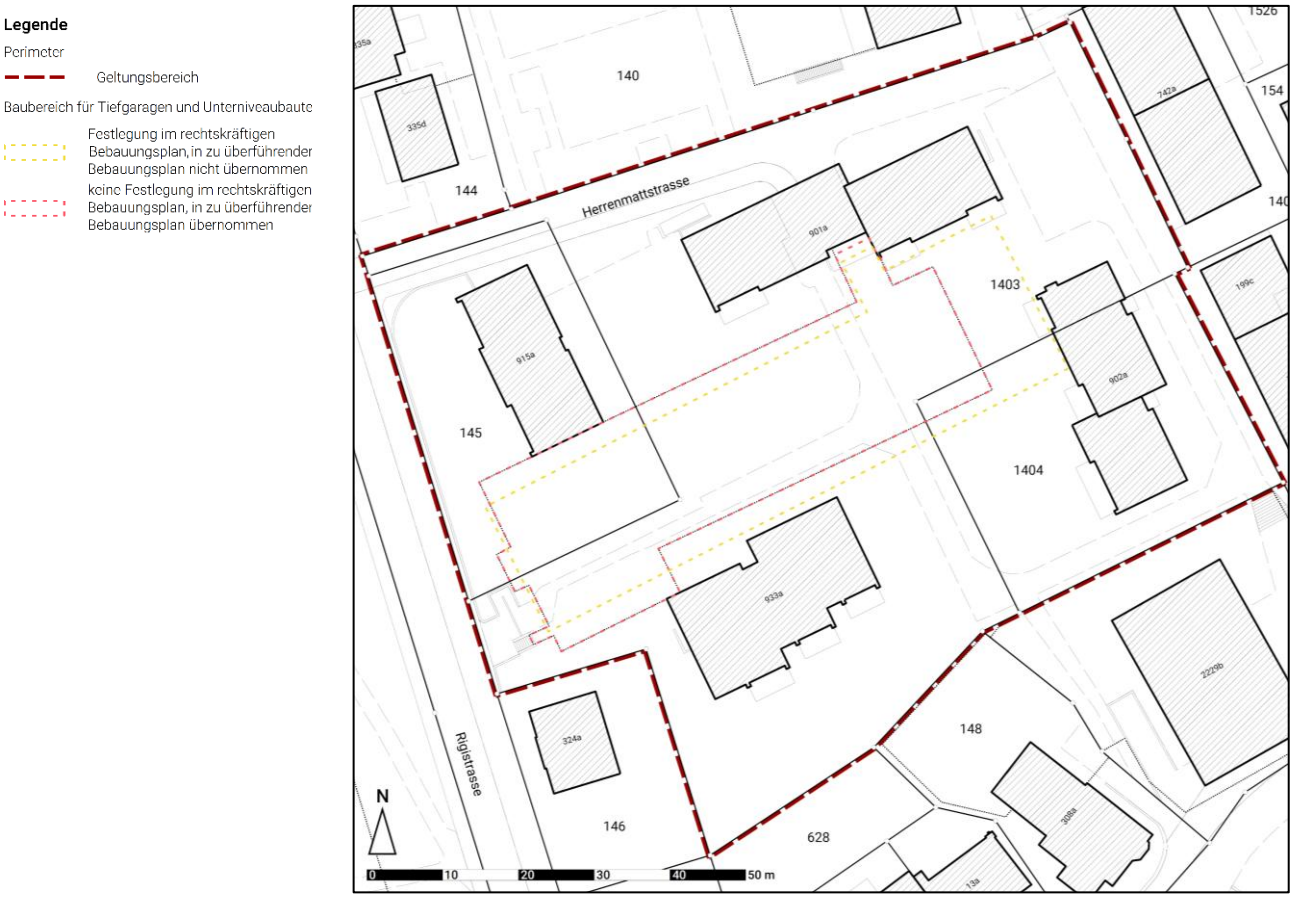


Abb. 8: Differenzplan Baubereiche für Tiefgaragen und Unterniveaubauten Herrenmatt. Vergleich rechtskräftiger und überführter Bebauungsplan

3.8.3 Hochstammbäume

Rechtskräftiger Bebauungsplan

Im rechtskräftigen Bebauungsplan «Herrenmatt» sind keine Hochstammbäume 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. 9: Differenzplan Hochstammbäume Herrenmatt. Vergleich rechtskräftiger und überführter Bebauungsplan

3.8.4 Spiel- und Begegnungsbereich

Rechtskräftiger Bebauungsplan

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

Bestand

In der Überbauung befindet sich ein Kinderspielplatz.

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

keine Festlegung im rechtskräftigen Bebauungsplan, in zu überführenden Bebauungsplan übernommen

Abb. 10: Differenzplan Spiel- und Begegnungsbereiche Herrenmatt. Vergleich rechtskräftiger und überführter Bebauungsplan

3.8.5 Oberirdische Parkfelder

Rechtskräftiger Bebauungsplan

Im rechtskräftigen Bebauungsplan «Herrenmatt» sind oberirdische Parkfelder festgesetzt.

Bestand

Die oberirdischen Parkfelder sind weitgehend gemäss dem rechtskräftigen Bebauungsplan «Herrenmatt» realisiert. Die nordöstlichen Parkfelder wurden geringfügig verschoben.

Anpassung im Rahmen der Überführung

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

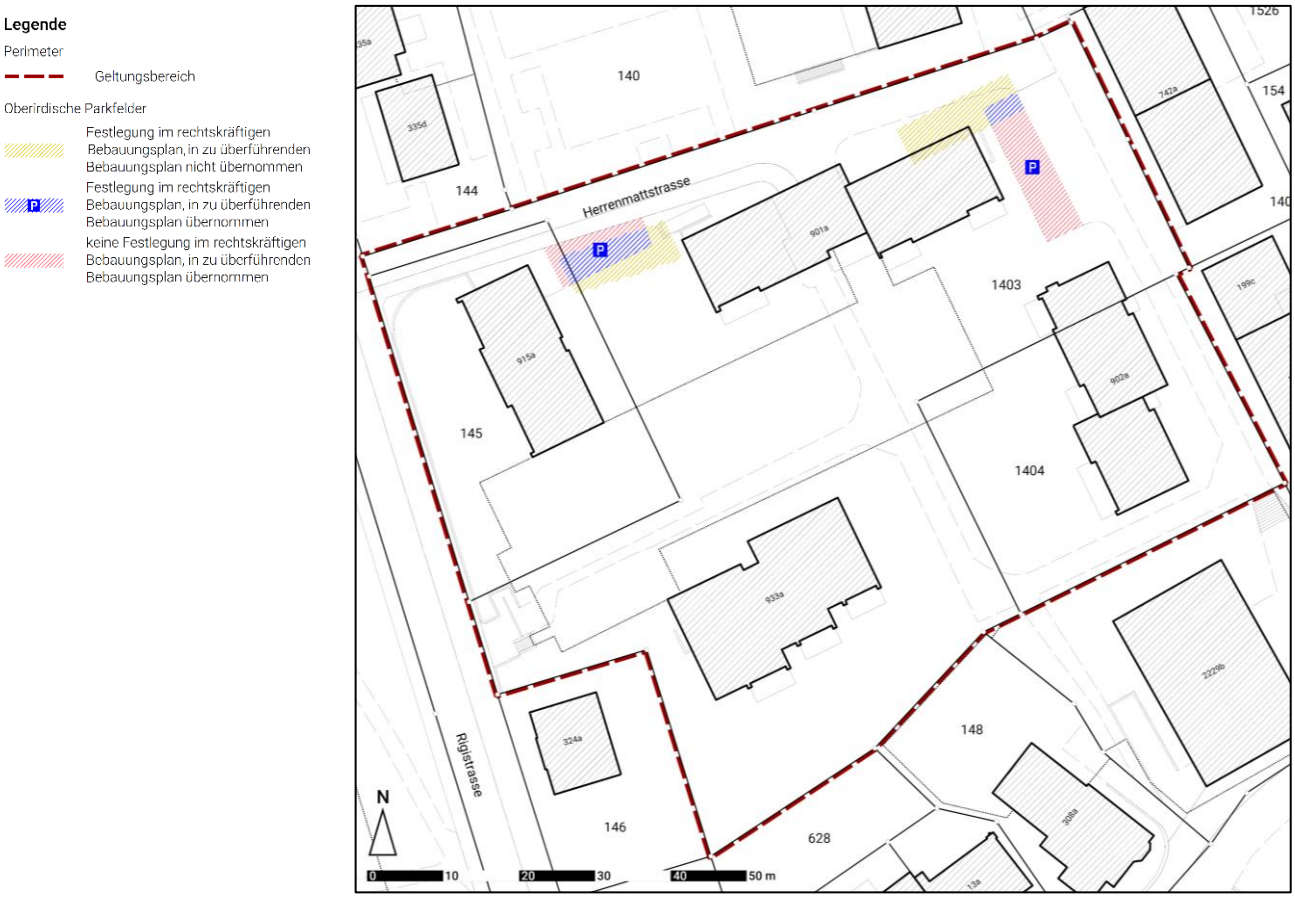


Abb. 11: Differenzplan oberirdische Parkfelder Herrenmatt. Vergleich rechtskräftiger und überführter Bebauungsplan

3.8.6 Erschliessungsflächen und Fussgängerverbindungen

Rechtskräftiger Bebauungsplan

Im rechtskräftigen Bebauungsplan «Herrenmatt» sind keine Erschliessungsflächen und Fussgängerverbindungen 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 massgebend betrachtet. Die Erschliessungsflächen werden entsprechend festgesetzt. Die öffentlichen Fusswege werden gemäss den Abklärungen zu den öffentlichen Fuss- und Fahrwegrechten der Einwohnergemeinde Cham festgesetzt.

3.8.7 Bestimmungen

Rechtskräftiger Bebauungsplan

Im rechtskräftigen Bebauungsplan «Herrenmatt» 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 «Herrenmatt» 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. Zudem wird die Dachform festgelegt.

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 Herrenmatt wird unter Berücksichtigung von § 32bis 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 Wohnzone 4 (W4) maximal vier Vollgeschossen zulässig.

Mit dem überführten Bebauungsplan sind im Baubereich D bis zu fünf Vollgeschosse zulässig. Die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse wird somit überschritten.

Maximal zulässiges Nutzungsmass

Gemäss Bauordnung ist in der Wohnzone 4 (W4) eine maximale Ausnützungsziffer von 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 0.68 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 5'056 m^2 festgelegt. Dies entspricht einer Ausnützungsziffer von 0.68.

Minimal einzuhaltende Grenz- und Gebäudeabstände

Gemäss Bauordnung ist in der Wohnzone 4 (W4) ein minimaler kleiner Grenzabstand von 6.00 m und ein minimaler grosser Grenzabstand von 10.00 m einzuhalten. Der Gebäudeabstand entspricht gemäss § 28 V PBG der Summe der Grenzabstände.

Mit dem überführten Bebauungsplan ist durch den Baubereich D ein minimaler arealexterner Grenzabstand gegenüber dem Grundstück Nr. 146 von 5.32 m möglich. Der arealexterne Grenzabstand wird somit unterschritten. Innerhalb des Geltungsbereichs werden durch die Baubereiche A und C arealinterne Grenzabstände unterschritten.

3.10 Wesentliche Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise

Vorzüge gemäss § 32 PBG

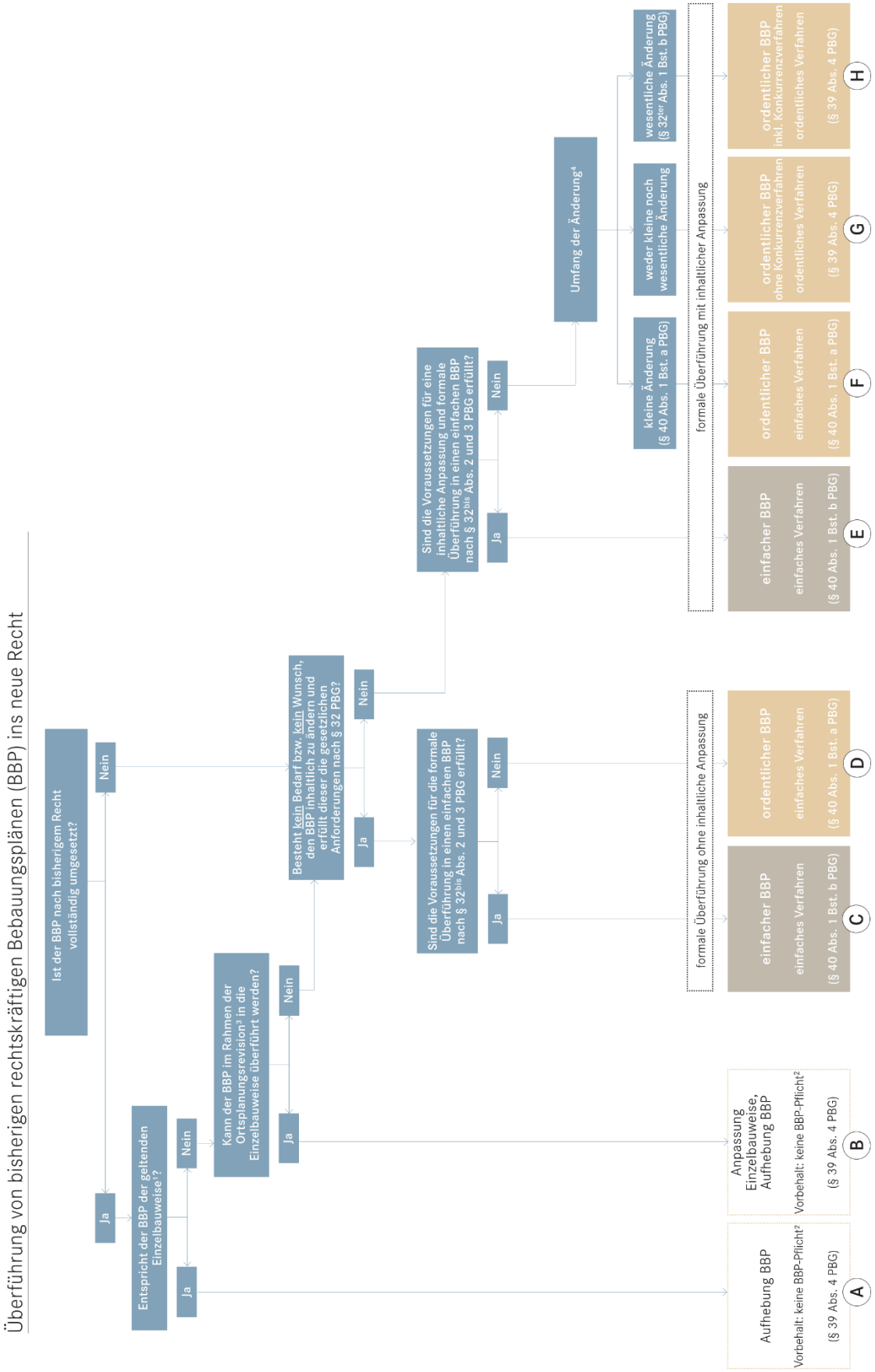
Die wesentlichen Vorzüge des Bebauungsplans gegenüber der Einzelbauweise gemäss § 32 PBG sind:

- 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.
- Mit dem Bebauungsplan wird ein öffentlicher Fussweg festgesetzt. Das Fusswegnetz der Gemeinde wird somit gesichert.
- Es werden Veloabstellplätze verpflichtend in Eingangsnähe festgesetzt. Dies fördert den Veloverkehr.
- Es wird ein Beitrag geleistet, die voranschreitende Zersiedelung zu stoppen, indem in der mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossenen Bauzone (ÖV-Güteklasse B) 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.

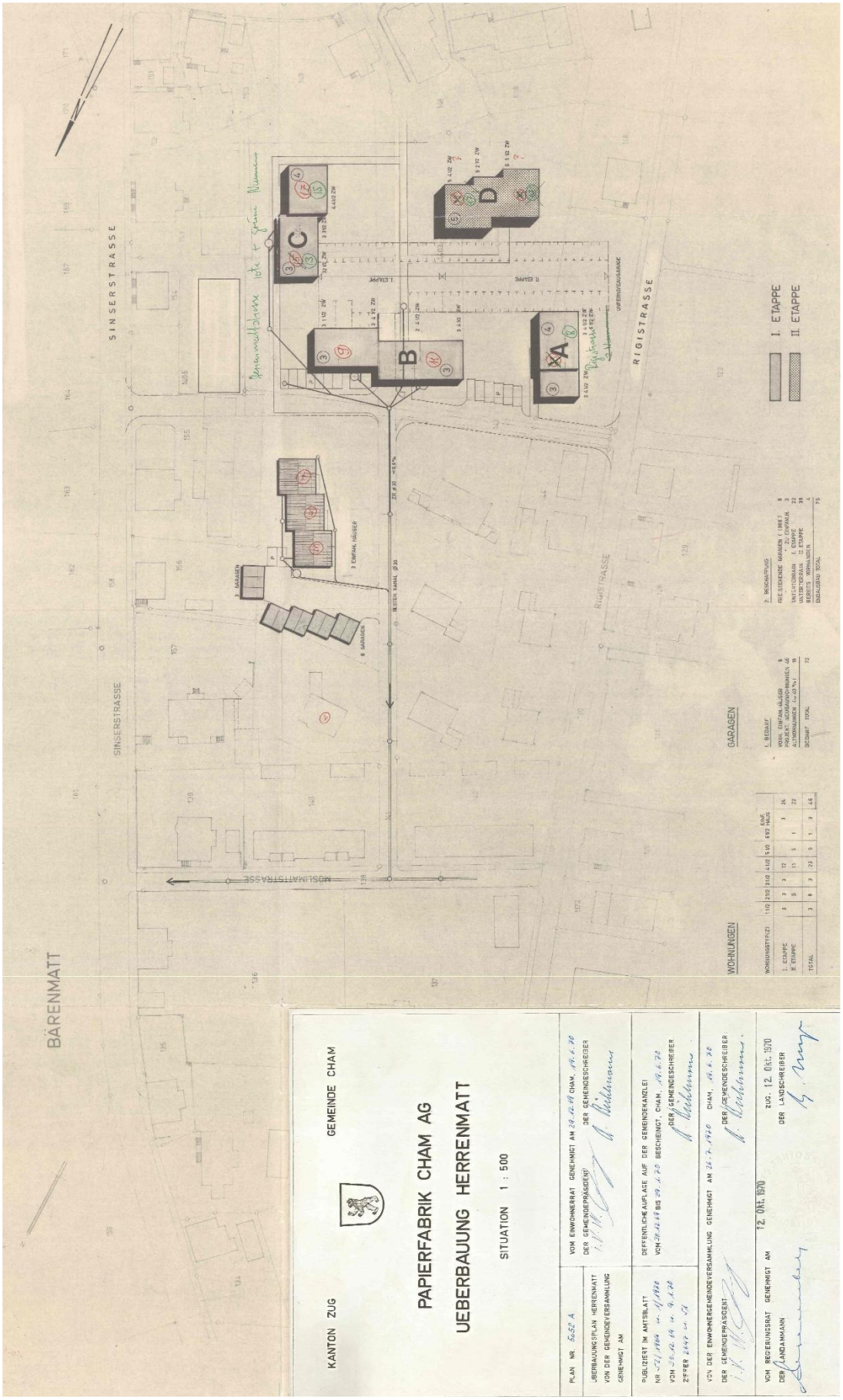
Anhang

Anhang A	Schema «Überführung von bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplänen (BBP) ins neue Recht» aus dem Merkblatt betreffend Umgang mit Bebauungsplänen und Arealbebauungen nach bisherigem Recht, Baudirektion, Amt für Raum und Verkehr 2021
Anhang B	Überbauung Herrenmatt, Situation, Mst. 1:500 vom Regierungsrat des Kantons Zug am 12. Oktober 1970 genehmigt
Anhang C	Bebauungsplan «Herrenmatt», Dachform-Änderung Mehrfamilienhäuser, Mst. 1:500 vom Regierungsrat des Kantons Zug am 6. November 1990 genehmigt
Anhang D	Bebauungsplan «Herrenmatt», Teilaufhebung, Mst. 1:1'000 vom Regierungsrat des Kantons Zug am 6. Januar 2006 genehmigt
Anhang E	Höhenaufnahmen der Geozug Ingenieure AG für den Bebauungsplan «Herrenmatt» vom 16. Mai 2024

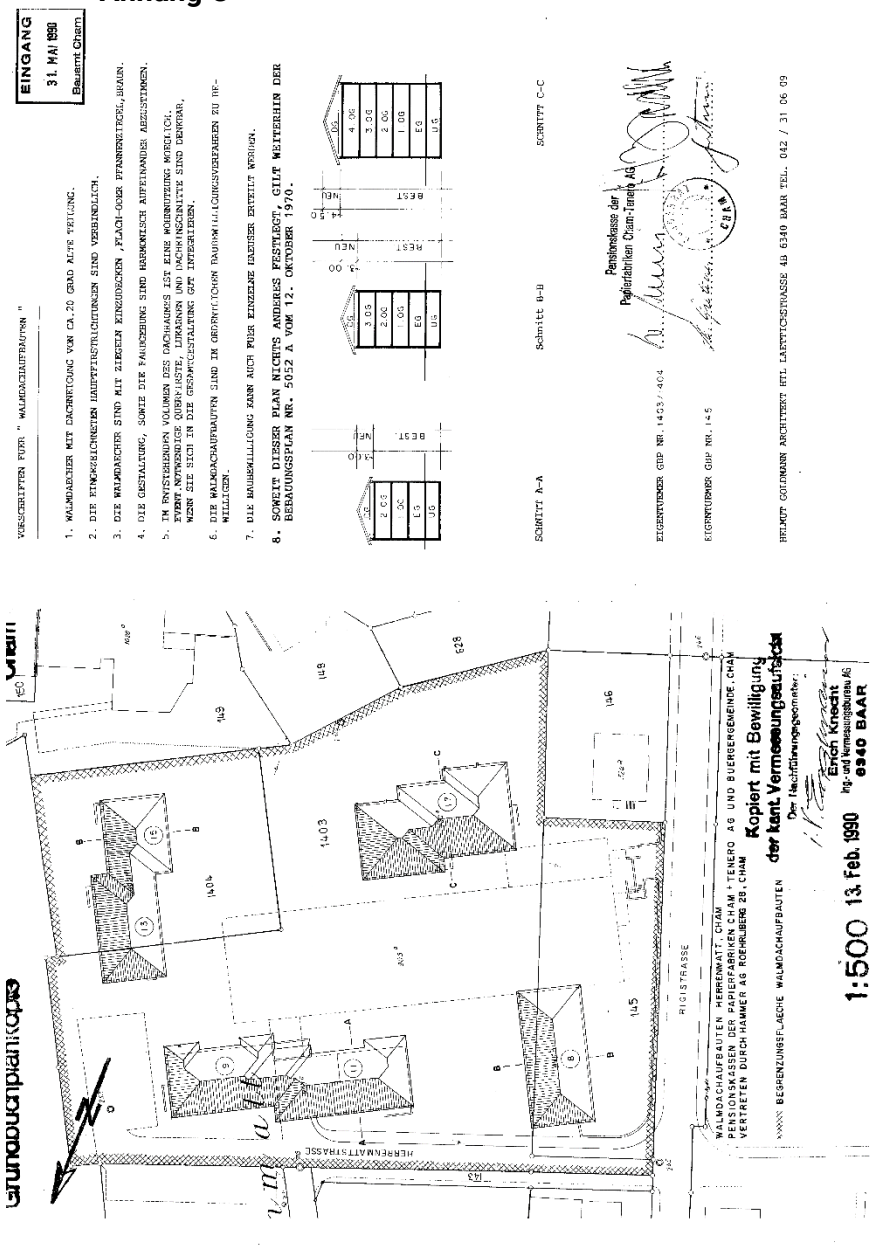
Anhang A


Überführung von bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplänen (BBP) ins neue Recht
Ist der BBP nach bisherigem Recht vollständig umgesetzt?
Ja
Nein
Entspricht der BBP der geltenden Einzelbauweise ?
Ja
Nein
Kann der BBP im Rahmen der Ortsplanungsrevision[3] in die Einzelbauweise überführt werden?
Ja
Nein
Besteht kein Bedarf bzw. kein Wunsch, den BBP inhaltlich zu ändern und erfüllt dieser die gesetzlichen Anforderungen nach § 32 PBG?
Ja
Nein
Sind die Voraussetzungen für die formale Überführung in einen einfachen BBP nach § 32bis Abs. 2 und 3 PBG erfüllt?
Ja
Nein
Sind die Voraussetzungen für eine inhaltliche Anpassung und formale Überführung in einen einfachen BBP nach § 32bis Abs. 2 und 3 PBG erfüllt?
Ja
Nein
Umfang der Änderung[4]
kleine Änderung (§ 40 Abs. 1 Bst. a PBG)
weder kleine noch wesentliche Änderung
wesentliche Änderung (§ 32ter Abs. 1 Bst. b PBG)
formale Überführung ohne inhaltliche Anpassung
formale Überführung mit inhaltlicher Anpassung
Aufhebung BBP
Vorbehalt: keine BBP-Pflicht[2]
(§ 39 Abs. 4 PBG)
A
Anpassung Einzelbauweise, Aufhebung BBP
Vorbehalt: keine BBP-Pflicht[2]
(§ 39 Abs. 4 PBG)
B
einfacher BBP
einfaches Verfahren
(§ 40 Abs. 1 Bst. b PBG)
C
ordentlicher BBP
einfaches Verfahren
(§ 40 Abs. 1 Bst. a PBG)
D
einfacher BBP
einfaches Verfahren
(§ 40 Abs. 1 Bst. b PBG)
E
ordentlicher BBP
einfaches Verfahren
(§ 40 Abs. 1 Bst. a PBG)
F
ordentlicher BBP
ohne Konkurrenzverfahren
ordentliches Verfahren
(§ 39 Abs. 4 PBG)
G
ordentlicher BBP
inkl. Konkurrenzverfahren
ordentliches Verfahren
(§ 39 Abs. 4 PBG)
H

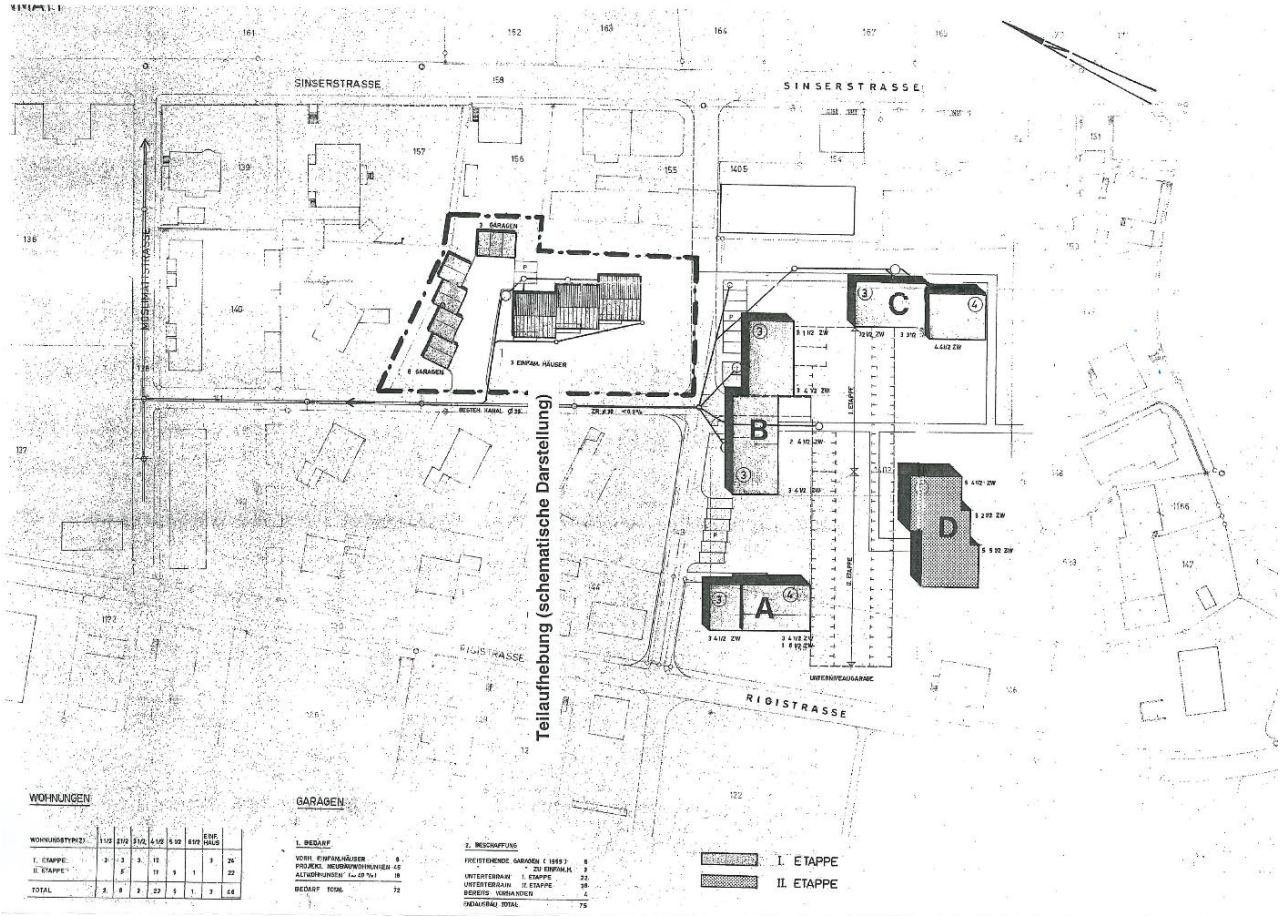
Anhang B


KANTON ZUG
GEMEINDE CHAM
PAPIERFABRIK CHAM AG
UEBERBAUUNG HERRENMATT
SITUATION 1 : 500
PLAN NR. 6.52 A
ÜBERBAUUNGSPLAN HERRENMATT
VON DER GEMEINDEVERSAMMLUNG
GENEHMIGT AM
VOM EINWOHNERRAT GENEHMIGT AM 28.12.69 CHAM, 19.1.70
DER GEMEINDEPRÄSIDENT
DER GEMEINDESCHREIBER
PUBLIZIERT IM AMTSBLATT
NR 51/1969 VOM 19.12.69
VOM 30.12.69 BIS 29.1.70
DEFFENTLICHE AUFLAGE AUF DER GEMEINDEKANZLEI
VOM 29.12.69 BIS 29.1.70 BESCHEINGT, CHAM, 19.1.70
DER GEMEINDESCHREIBER
VON DER EINWOHNERGEMEINDEVERSAMMLUNG GENEHMIGT AM 26.7.1970 CHAM, 16.8.70
DER GEMEINDEPRÄSIDENT
DER GEMEINDESCHREIBER
VOM REGIERUNGSRAT GENEHMIGT AM 12. Okt. 1970
DER LANDAMMANN
ZUG, 12. Okt. 1970
DER LANDSCHREIBER
BÄRENMATT
SINSERSTRASSE
MOSLIMATTSTRASSE
RIGISTRASSE
GARAGEN
WOHNUNGEN
1. ETAPPE
II. ETAPPE

Anhang C


KANTON ZUG
GEMEINDE CHAM
BEBAUUNGSPLAN HERRENMATT (RRB 12.OKT.1970)
DACHFORM-AENDERUNG MEHRFAMILIENHAEUSER
PLAN Nº
MASSSTAB : 1:500
VORPRUEFUNG DURCH DIE BAUDIREKTION, ZUG,
PUBLIZIERT IM AMTSBLATT
Nº 31 + 32
VOM 3.+10.August 1990
ZIFFER 2858 + 2932
VOM REGIERUNGSRAT GENEHMIGT
DER LANDAMMANN :
VOM GEMEINDERAT GENEHMIGT CHAM,
DER GEMEINDEPRAESIDENT: DER GEMEINDESCHREIBER:
DER BAUDIREKTOR:
OEFFENTLICHE AUFLAGE AUF DER GEMEINDEKANZLEI
VOM 6.8. BIS 4.9.90 BESCHEINGT. CHAM, 7.9.90
DER GEMEINDESCHREIBER :
ZUG,
DER LANDSCHREIBER :
EINGANG
31. MAI 1990
Bauamt Cham
VORSCHRIFTEN FUER " WALMDACHAUFBAUTEN "
1. WALMDACHER MIT DACHNEIGUNG VON CA.20 GRAD ALTE FERTIGUNG.
2. DIE EINGEZEICHNETEN HAUPTFIRSTRICHTUNGEN SIND VERBINDLICH.
3. DIE WALMDACHER SIND MIT ZIEGELN EINGEDECKEN ,FLACH- ODER PFANNENZIEGEL,BRAUN.
4. DIE GESTALTUNG, SOWIE DIE FAUDEBEDING SIND HARMONISCH AUFEINANDER ABZUSTIMMEN.
5. IM INVESTIERENDEN VOLUMEN DES DACHAUFBAUES IST EINE WOHNNUTZUNG MOEGLICH. EVENT.NOTWENDIGE QUERFIRSTE, LUKARNEN UND DACHEINSCHNITTE SIND ZULAESSIG, WENN SIE SICH IN DIE GESAMTGESTALTUNG GUT INTEGRIEREN.
6. DIE WALMDACHAUFBAUTEN SIND IM GRUNDRISSCHEN RAUMMAESSIG ZU UNTERTEILEN.
7. DIE RAUMGESTALTUNG KANN AUCH FUER EINZELNE RAEUME ERFOLGEN.
8. SOWEIT DIESER PLAN NICHTS ANDERES FESTLEGT, GILT WEITERHIN DER BEBAUUNGSPLAN NR. 5052 A VOM 12. OKTOBER 1970.
SCHNITT A-A
Schnitt B-B
SCHNITT C-C
EIGENTUMER GBP NR.1403/404
EIGENTUMER GBP NR.145
Pensionskasse der Papierfabriken Cham-Tenero AG
HELMUT GOLDMANN ARCHITEKT HTL LABYRINTHSTRASSE 40 6340 BAAR TEL. 042 / 31 06 09
WALMDACHAUFBAUTEN HERRENMATT, CHAM
PENSIONSKASSEN DER PAPIERFABRIKEN CHAM + TENERO AG UND BUERGERGEMEINDE, CHAM
VERTRETEN DURCH HAMMER AG ROEMERLUBERG 29, CHAM
BESPENZUNGSFLAECHE WALMDACHAUFBAUTEN
RIGISTRASSE
HERRENMATTSTRASSE
1:500 13. Feb. 1990
Erich Knecht
Vermessungsbureau AG
6340 BAAR
Kopiert mit Bewilligung der kant. Vermessungsaufsicht

Anhang D



Gemeinde Cham — **Kanton Zug**

Bebauungsplan Herrenmatt

Teilaufhebung im Einfachen Verfahren gemäss PBG §40

1: 1000

Plan Nr: 5052 B
Ersetzt Plan Nr: 5052 A
Datum: 17. August 2005

Vom Gemeinderat beschlossen am: 22. August 2005
Der Gemeindepräsident: Der Gemeindeschreiber:

Bruno Werder — Roland Britt

Vom Amt für Raumplanung vorgeprüft am: 15. September 2005
Der Kantonsplaner: René Hutter

1. öffentliche Auflage auf der Bauabteilung
Vom: 14. Oktober 2005 Bis: 14. November 2005

1. Publikation im Amtsblatt
Nr:
Vom: 7. und 14. Oktober 2005

Vom Gemeinderat beschlossen am: 28. Nov. 2005
Der Gemeindepräsident: Der Gemeindeschreiber:

2. öffentliche Auflage auf der Bauabteilung
Vom: Bis:

2. Publikation im Amtsblatt
Nr:
Vom:

Von der Baudirektion genehmigt am: – 6. Jan. 2006

Anhang E

Gemeinde Cham
Bebauungsplan Herrenmatt
Höhenaufnahmen
Die Vermessung ist durch den Unternehmer zu überprüfen
1:500
Auftragsnummer: 02.03.192
Feldatum: 16.05.2024
Erstellt: 16.05.2024
Visum: Grsi
Format: A3
GEOZUG INGENIEURE
Legende Höhenaufnahmen:
OK Tiefgarage
OK Einfahrt
Eingangsstufe
Dachfirst
Dachtraufe
Dachhöhe
Bezugspunkt für Höhenangabe:
Fixpunkt Nr. 6560 , Höhe 424.94 m ü.M.
Herrenmattstrasse
Rigistrasse
Schulhausstrasse
Herrenmatt
RRB 12.08.2003
6560