Gemeinde Cham

Bebauungsplan 1:1000
Allmend Hagendorn

Kanton Zug

Teiländerung

Parzellen 971, 973, 978, 1205, 2047, 2196, 2197, 2198, 2496, 2497, 2498, 2499, 3095, 3096, 3097

Plan 14.01.2020

Vom Gemeinderat verabschiedet am:	21. Mai 2019
Der Gemeindepräsident:	Der Gemeindeschreiber:
Georges Helfenstein	Martin Mengis
Von der Baudirektion vorgeprüft am:	18. September 2019
Der Baudirektor:	Florian Weber
1. Öffentliche Auflage	vom 14.02.2020 bis 16.03.2020
	Der Gemeindeschreiber:
	Martin Mengis
An der Urnenabstimmung beschlossen am:	29. November 2020
Der Gemeindepräsident:	Der Gemeindeschreiber:
Georges Helfenstein	Martin Mengis
2. Öffentliche Auflage	vom 08.01.2021 bis 27.01.2021
Publiziert im Amtsblatt Nr. 1 / 08. Januar 2021 Nr. 2 / 15. Januar 2021	Der Gemeindeschreiber: Martin Mengis
Von der Baudirektion des Kantons Zug genehmigt am:	20. APR. 2021

15.12.2020 l tso, kno — cha_bplzp_hagendorn.vwx

Planteam S AG:Luzern;Bern;Liestal;Solothurn
Raumentwicklung;Städtebau;Geoinformation

plan:team

Genehmigungsinhalt

Bebauungsplangebiet

Baubereiche

- Baubereich A1
- Baubereiche A2
- Baubereiche A1 - Option Erweiterung
- Baubereich B1
- Baubereich B2
- Baubereich B3
- Baubereich B4
- Baubereich B5
- Baubereiche S
- Baubereiche U

Erschliessung

- Verkehrsbereich V1
- Verkehrsbereich V2
- Verkehrsbereich V3
- Ein- / Ausfahrt Areal
- Ein- / Ausfahrt Einstellhalle

Grünbereiche

- Grünbereich G1
- Grünbereich G2
- Grünbereich G3
- Grünbereich G4
- Grünbereich G5
- Grünbereich G6
- Baumgruppen (Lage und Anzahl wegleitend)

Orientierender Inhalt

- Offene Wasserflächen
- Siedlungsbegrenzungslinie gemäss kantonalem Richtplan

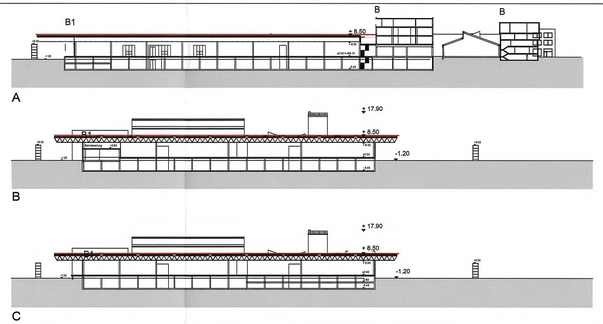
Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan (nicht Gegenstand des Verfahrens)



Ausschnitt mit Änderungen (Gegenstand des Verfahrens)

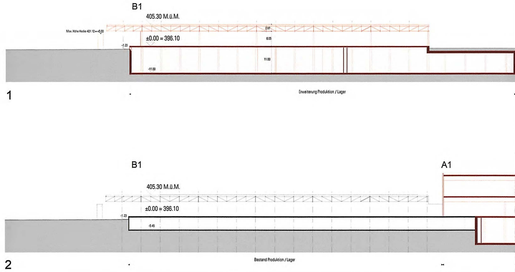


Schnitte
M 1:1000



- bestehende Gebäude
- abzubrechende Gebäude
- neue Gebäude

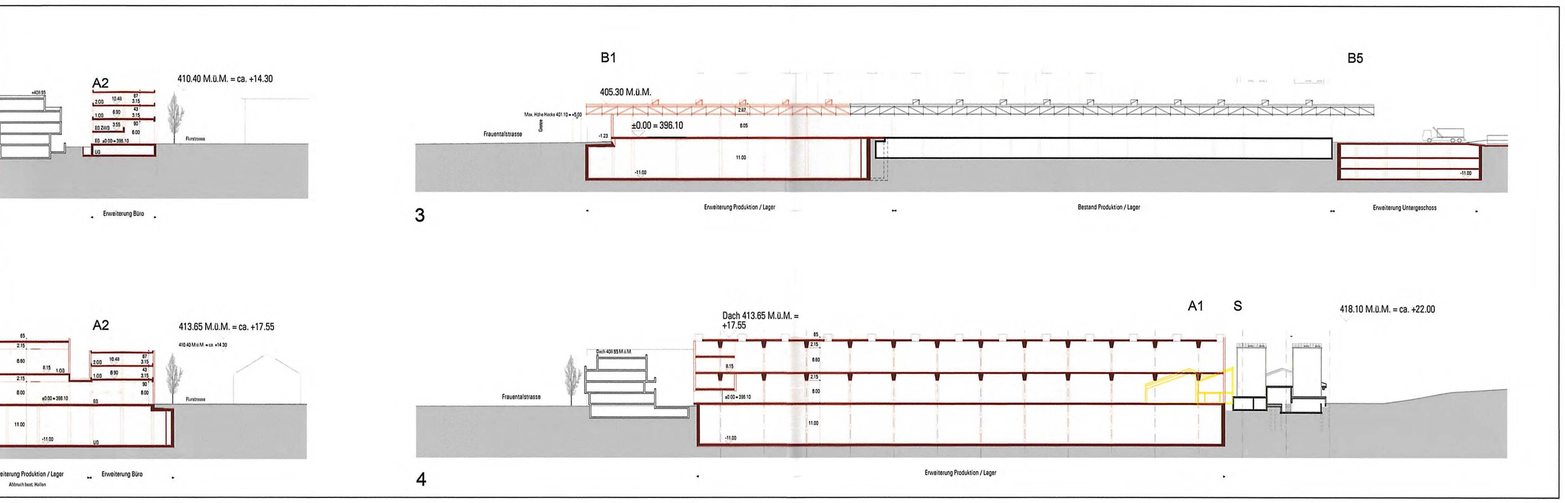
Schnitte Richtprojekt orientierend
M1:1000



- bestehende Gebäude
- abzubrechende Gebäude
- neue Gebäude

Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan mit Änderungen (Zustand nach Genehmigung)





Sonderbauvorschriften

14. Januar 2020

A Einleitende Bestimmungen

1

Geltungsbereich, Abgrenzung

1 Die Vorschriften gelten für den im Bebauungsplan begrenzten Perimeter.

2

Zweckbestimmungen

Der Bebauungsplan Allmend Hagendorn legt die wesentlichen Randbedingungen für eine geordnete Bauentwicklung nach einheitlichem Konzept fest und ordnet die möglichen Nutzungen innerhalb der Baubereiche und in der Umgebung.

3

Richtprojekte

Die Richtprojekte haben bei der Auslegung der Vorschriften wegleitenden Charakter:

a. Richtprojekt Architektur
b. Richtprojekt Umgebung / ökologischer Ausgleich

4

Kleinere Abweichungen

Soweit dieser Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gilt die Bauordnung. Der Gemeinderat kann kleinere Abweichungen zum Bebauungsplan bewilligen.

B Baubereiche

5

Höhenkoten

1 Die max. Höhe gemäss Arbeitszone A wird mit diesem Bebauungsplan aufgehoben und durch Höhenkoten (in m.ü.M.) ersetzt.

6

Hochbauten

Hochbauten sind ausschliesslich in den Baubereichen A und B zulässig.

7

Baubereiche A

1 Die Baubereiche A umfassen bestehende Wohn-, Produktions-, Lager- und Bürobauten sowie deren Rückbau und Aufstockung.

2 Zulässige Nutzungen: Büro-, Produktions- und Lagernutzungen, sowie im Baubereich A2 höchstens 4 Wohnungen für Betriebspersonal, soweit dessen Anwesenheit aus betrieblichen Gründen erforderlich ist. ~~Höchstens 4 Wohnungen.~~

~~3 A1: Bauliche Veränderungen sind zulässig das bestehende Bauvolumen darf nur unwesentlich erhöht werden.~~

3 ~~A1 / A2~~: Bauliche Veränderungen sind zulässig bis zu einer Gebäudehöhe von:
A1 OK-Dach: ~~413.00~~ 414.50 m.ü.M.
A2 OK-Dach: ~~411.50~~ 411.00 m.ü.M.

~~5 Technisch bedingte Aufbauten dürfen die maximale Gebäudehöhe überschreiten.~~

4 Der «Baubereich A1 – Option Erweiterung» kann überbaut werden, wenn die Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 973 einem entsprechenden Baugesuch zustimmt. Ausserhalb der Parzelle Nr. 973 kann diese Zone bis zur Neubauung wie folgt genutzt werden:
- Untergeschoss-Nutzung
- Nutzung als Verkehrsfläche mit guter gestalterischer Abgrenzung gegenüber Parzelle Nr. 973 (Frauentalstrasse 7).

8

Baubereiche B

1 Die Baubereiche B dienen dem Betrieb und der Erweiterung der Produktions- und Lagerräume, die mit den Baubereichen A eine betriebliche Einheit bilden.

2 Zulässige Nutzungen: Büro-, Produktions- und Lagernutzungen, ~~zusätzlich im UG auch Parkplätze.~~

3 B1: Geschlossene Produktions- und Lagergebäude.
OK-Dach: max. 405.50 m.ü.M.
OK-Dachobjekte: OK Dach + 1.50 m.

4 B2: Verladerampen ~~mit erweitertem Untergeschoss.~~

5 B1 / B2 / B3: Das auskragende, extensiv begrünte Flachdach (mit Lichtbändern) dient dem hochwertigen ökologischen Ausgleich im Sinne der SIA-Norm 312. Für den Aufbau der Bepflanzung des Flachdachs ist das Richtprojekt wegleitend. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein detailliertes Pflanzkonzept zu bewilligen. Die Bereiche B2 / B3 sind dem Verkehrsbereich V1 zuzulegen.

6 B4: Heckenartige Vegetationswand.
OK-Wand: max. ~~401.10~~ 401.40 m.ü.M.
Für die Bepflanzung und die Erarbeitung des Umgebungsplans (~~Pt. 21 neu~~ Pt. 28) sind die im Richtprojekt Umgebung / ökologischer Ausgleich eingetragenen Pflanzenarten wegleitend.

~~7 Technisch bedingte Aufbauten dürfen die max. Gebäudehöhen ausnahmsweise überschreiten. Für deren Bewilligung ist eine positive Stellungnahme des Kant. Amtes für Raumplanung erforderlich. (siehe neu Pt. 11).~~

7 B5: Überdeckte Fläche V1. OK Dach: max. 401.40 m.ü.M.

9

Baubereich S

~~1 In den Baubereichen S sind Silobauten zulässig. Die Lage ist im Plan schematisch dargestellt und kann geringfügig verändert werden.~~ Innerhalb des Baubereichs S können technisch bedingte Silos, Kamine, Rauchgasfilter und weitere Filteranlagen erstellt werden. Die Lage und Anzahl sind nicht bestimmt; die Anlagen sind gut in die Dachgestaltung einzufügen.
OK Silos: max. ~~412.00~~ 418.10 m.ü.M.

2 Mehrhöhen für technische Aufbauten (z.B. Kamine, Rauchgasfilter) sind im Rahmen von § 45 Abs. 2 Bauordnung zulässig.

10 (neu)

Baubereich U (G)

~~1 Im Baubereich C gelten die Vorschriften für Einzelbauweise gemäss Bauordnung der Einwohnergemeinde Cham.~~

1 Innerhalb des im Situationsplan 1:500 dargestellten Baubereichs U sind Untergeschosse zulässig.

2 Untergeschosse im Baubereich B3 sind nur soweit zulässig, wie dies aufgrund des geologischen Gutachtens zum Schutz des Grundwassers (gemäss Gutachten) möglich ist.

11 (neu)

Dachaufbauten

Folgende Anlagen dürfen auf den Dächern der Baubereiche A und B angebracht werden, wenn diese technisch notwendig sind und sie sich gut in die Dachgestaltung einfügen (§ 45 Abs. 2 Bauordnung):
- Anlagen der Haustechnik
- feuerpolizeilich erforderliche Bauten und Anlagen
- Photovoltaik- und Kollektoranlagen, soweit diese nicht im Widerspruch zu Pt. 8 Abs. 5 stehen.

12 (neu)

Ausnahmen von den Baubereichen

Abgänge, Rampen, Treppenanlagen, Fluchtwege sowie Lichtschächte sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, davon ausgenommen sind die Grünbereiche G1 und G2.

13 (neu)

Abweichungen von der Bauordnung

1 Gegenüber der Bauordnung der Gemeinde Cham werden folgende Ausnahmen bewilligt:
- Baumassenziffer: max. 6,9 (statt max. 6,0)
- Freiflächenziffer mind. 0,28 (statt mind. 0,30).

2 Die Grünflächenziffer gemäss IVHB (Ziff. B.5) beträgt mindestens 0,28.

C Grünbereiche

14 II

Grünbereiche

1 Die Grünbereiche G1 – G3 entsprechen der "Schutzzone Allmend Hagendorn" gemäss 32a der Bauordnung; sie sind generell von Hochbauten freizuhalten.

2 Für die Gestaltung und Bepflanzung der Grünbereiche ist das Richtprojekt Umgebung / ökologischer Ausgleich wegleitend.

15 12

Grünbereich G1

1 Der Grünbereich G1 dient als Freihaltegebiet zwischen Siedlung und Wald (Waldsaum).

2 Lager-, Abstell-, Parkierungs- und Verkehrsnutzungen sind untersagt. ~~Für die Bepflanzung und Pflege sowie für die Erarbeitung des Umgebungsplans (Pt. 21) ist der Eintrag im Bebauungsplan wegleitend.~~

15 13

Grünbereich G2

Es gelten die Bestimmungen für den Grünbereich G1; die Nutzung als Erschliessungsdurchfahrt, zusammen mit dem Verkehrsbereich V1, ist ~~jedoch~~ gestattet.

17 14

Grünbereich G3 / ~~G4~~

Der Grünbereich G3 wird als extensives landwirtschaftliches Wiesland genutzt. Intensive landwirtschaftliche Nutzungen (wie z.B. Ackerbau, Intensivkulturen) sowie Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Es sind standortgerechte Grossbäume zu pflanzen (Wuhrgraben Öffnung siehe Pt. 30).

~~2 Der Grünbereich G4 wird landwirtschaftlich genutzt. Hochbauten sowie das Anlegen von Plastikmulch- und intensivkulturen sind nicht gestattet. An den Rändern des Areals gemäss Bebauungsplan sind standortgerechte Grossbäume zu pflanzen und zu unterhalten.~~

~~3 Entlang der Hecke B4 und als Verbindung zur Frauentalstrasse ist ein befahrbarer Schotterrasen für den maschinellen Unterhalt zulässig ebenso leichte Terrainanpassungen aufgrund der Höhenlage des Vaxelhsbereiches V1.~~

18 (neu)

Grünbereich G4

Die Grünstreifen G4 entlang der Hecke B4 dienen als befahrbarer Schotterrasen für den maschinellen Unterhalt der Hecke.

19 15

Grünbereich G5

Die Grünbereiche G5 dienen als Retentionsanlagen (Flachwasserbecken) (Plandarstellung schematisch).

20 (neu)

~~An der gemeinsamen Grenze zur Wohnüberbauung C werden gestalterische Massnahmen im Einvernehmen mit den Bewohnern realisiert (z.B. Grünhecke ergänzen).~~

Gestaltung entlang Baubereich C

Grünbereich G6

Der Grünbereich G6 dient der Gestaltung eines attraktiven Eingangsbereichs zum Betrieb. Er ist frei von Verkehrs- und Parkierungsanlagen.

D Verkehrsbereiche

17

~~Höhenlage der Verkehrsbereiche~~

~~Für den Verkehrsbereich V1 entlang des Baubereichs B gilt eine Höhe von ca. 394.80 m.ü.M.~~

21 (18)

Verkehrsbereich V1

1 Der Verkehrsbereich V1 dient dem Betrieb als Verkehrsfläche.

2 Zulässig sind Lager, Entsorgungsanlagen, Container sowie An- und Auslieferungen. ~~An der Nordseite des Baubereichs B sind zudem auch Parkplätze zulässig.~~

3 Für den Verkehrsbereich V1 entlang des Baubereichs B gilt eine Fahrbahnkote von max. 394.80 m.ü.M.

22 (19)

Verkehrsbereich V2

Gemischt genutzter Vorplatzbereich für Erschliessung, Parkierung, ergänzt mit Grünelementen ~~einer Baumreihe~~ gemäss Richtprojekt Umgebung / ökologischer Ausgleich.

23 (neu)

Verkehrsbereich V3

Der Verkehrsbereich V3 sichert entlang der Frauentalstrasse die Trasse für eine Wandenwegverbindung.

E Parkierung

24 (neu)

Anzahl Autoparkplätze

1 Es sind max. 445 Autoparkplätze zulässig. Darin eingerechnet sind Parkplätze für Besucherde, Angestellte und Subunternehmen sowie für Aussendienst- und Servicefahrzeuge.

2 Für die auf dem Areal Angestellten sind max. 320 Autoparkplätze zulässig. Im Rahmen des Mobilitätskonzepts (siehe Pt. 27) wird das Verhältnis Parkplätze-Angestellte von anfänglich 80% bei den folgenden Bewilligungen kontinuierlich gesenkt, bis es im Jahr 2035 noch 75% und im Jahr 2050 noch 70% beträgt.

3 Die Zahl der bewilligungsfähigen Parkplätze wird aufgrund der Anzahl Angestellter (Vollzeit-Äquivalente) sowie der Anzahl betriebsnotwendiger Aussendienst- und Servicefahrzeuge durch die Gemeinde festgelegt. Dazu werden die massgebenden Zahlen der Gemeinde jährlich ausgewiesen.

4 Die erdgeschossigen Parkplätze sind von Beginn an vollständig anzurechnen. Die jeweils nicht als Parkplätze bewilligungsfähigen Flächen im Untergeschoss sind baulich von den nutzbaren Parkflächen zu trennen.

25 (neu)

Lage der Autoparkplätze

~~Es sind in den Baubereichen A und B max. 130 Parkplätze zulässig. Davon sind:~~
- ~~Mind. 65 Parkplätze unterirdisch im Baubereich B1 und B2 mit Zu- und Wegfahrt über den Verkehrsbereich V1 südlich der Baubereiche A/B.~~
- ~~Ca. 50 offene, oberirdische Parkplätze entlang Flurstrasse.~~
- ~~Ca. 10 Parkplätze für die Serviceabteilung nördlich des Baubereichs B im Verkehrsbereich V1 zu erstellen.~~

1 Entlang der Flurstrasse sind max. 20 Parkplätze zulässig.

2 Alle übrigen Parkplätze liegen innerhalb der Verkehrs- und Baubereiche.

3 Die Parkplätze für die Angestellten liegen ausschliesslich im Untergeschoss.

26 (neu)

Zu- und Wegfahrt

1 Die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle erfolgt über den Verkehrsbereich V1, südlich der Baubereiche A und B.

2 Die Ausfahrt der Liegenschaft Parzelle Nr. 973 (Frauentalstrasse 7) erfolgt auf die Frauentalstrasse. Bei einer Neubebauung des Baubereichs «A1 – Optionale Erweiterung» wird die Ausfahrt in die Frauentalstrasse aufgehoben.

27 (neu)

Mobilitätskonzept und Zweiradfahrzeuge

1 Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren ist in Anlehnung an § 9 des Parkplatzreglements der Gemeinde Cham ein Mobilitätsmanagementkonzept vorzulegen resp. zu aktualisieren.

2 Es sind mindestens 140, grossmehrheitlich gedeckte Stellplätze für Zweiradfahrzeuge (Velos, Motos) zu erstellen. Die Standorte werden im Rahmen der Baubewilligungsverfahren für Angestellte und Besucher an nutzerfreundlichen Orten mit Auflademöglichkeiten für E-Bikes festgelegt.

F Richtprojekt Umgebung / ökologischer Ausgleich Umgebungsplan

28 21

Richtprojekt Umgebung / ökologischer Ausgleich

1 Dem Bebauungsplan liegt das Richtprojekt Umgebung / ökologischer Ausgleich bei. Das Richtprojekt hat wegleitende Bedeutung. Es ist im Rahmen der Baugesuche zu konkretisieren und zeitgleich zusammen mit den einzelnen Bauetappen umzusetzen. Spätestens zwei Jahre nach Abnahme einer Bauetappe muss die Umsetzung des Richtprojekts Umgebung / ökologischer Ausgleich abgeschlossen oder die nächste Bauetappe begonnen sein, welche das entsprechende Areal ebenfalls als Installationsplatz benötigt.

2 Das Richtprojekt legt für die Grünbereiche G und den Baubereich B4 (Hecke) ~~a) im Rahmen des Baugesuches ein Umgebungsplan mit Angabe~~ die Bepflanzung mit standortgerechten Grossbäumen fest und benennt die Anforderungen gemäss Pt. 8 Abs. 6 sowie Pte. 11 – 20, ~~sowie die Pflege resp. Bewirtschaftung festlegt.~~

3 Im Richtprojekt Umgebung / ökologischer Ausgleich sind auch die erforderlichen Massnahmen betreffend den ökologischen Ausgleich festgelegt.

4 Für die Grünräume und Bepflanzungen gemäss Richtprojekt Umgebung / ökologischer Ausgleich ist zusammen mit einer Baueingabe ein Pflegekonzept einzureichen.

G ~~Ökologischer~~ Ausgleich

29 (neu)

Ökologischer Ausgleich

1 Die Massnahmen betreffend den hochwertigen ökologischen Ausgleich werden im Grünbereich G3, mit der Vegetationswand B4, sowie auf der Dachfläche B1 realisiert.

2 Baubewilligungen für bauliche Veränderungen im Bebauungsplanperimeter sind erst zulässig, wenn die Umsetzung des ökologischen Ausgleichs zeitlich und finanziell geregelt und gesichert sind.

30 (neu)

Wuhrgraben-Öffnung

1 Im Rahmen der ökologischen Ausgleichsmassnahmen wird der an den Gestaltungsplanperimeter angrenzende Teil des eingedolten Wuhrgrabens geöffnet und renaturiert, soweit dies technisch möglich ist.

2 Der gemäss Abs. 1 geöffnete Wuhrgraben liegt im Grünbereich G3. Die Finanzierung des Projekts und die kostenlose Zurverfügungstellung des Landes erfolgt durch die G. Baumgartner AG.

G Energie

31 (neu)

Energiekonzept

Mit der Baubewilligung für die Betriebserweiterung wird ein Energiekonzept vorgelegt, das eine höhere Unabhängigkeit von nicht erneuerbarer Energie zum Ziele hat und auf folgenden Grundsätzen und Massnahmen aufgebaut ist.
- Energiebedarf für Heizung und Kühlung erfolgt durch CO2-neutrale Verbrennung der Holzspäne aus dem eigenen Fabrikationsprozess (prognostizierter Bedarf von ca. 1'600'000 kWh oder 160'000 Liter Öl / Jahräquivalent)
- Photovoltaikanlagen auf dem Dach für Licht.
- Abwärme-Energierückgewinnung
- Optimierung aller Energiekreisläufe in Richtung CO2-Neutralität

H Schlussbestimmungen

32 (neu)

Monitoring resp. Reporting durch die G. Baumgartner AG

1 Auf das Ende jeden Jahres legt die G. Baumgartner AG der Einwohnergemeinde Cham einen Bericht vor, der Rechenschaft abgibt über den Stand der Umsetzungsmassnahmen aufgrund des vorliegenden Bebauungsplans.

2 Der Rechenschaftsbericht orientiert über Stand und Veränderungen der folgenden Aspekte:
a. Realisierung und Pflege der ökologischen Ausgleichsflächen und der Umgebungsflächen gemäss Pt. 28,
b. Zu- und Wegfahrt des Baustellenverkehrs und weitere flankierende Massnahmen während den Bauphasen,
c. Stand und Veränderungen bei Angestellten und der zu nutzenden zulässigen Parkplätze gemäss Pt. 24,
d. Stand und Veränderungen bei betriebsnotwendigen Aussendienst- und Servicefahrzeugen und der zu nutzenden zulässigen Parkplätze gem. Pt. 24,
e. Stand der Umsetzung des Mobilitätskonzepts resp. -managements gemäss Pt. 27.

33 (neu)

Provisorien, Bauinstallationen

Während der Bauetappen sind in den Grünbereichen Bauinstallationen zulässig, welche nicht den Zweckbestimmungen entsprechen und auf Gesuch hin zeitlich befristet bewilligt werden. Die bestehenden ökologisch wertvollen Teiche bleiben dabei erhalten.

34 (22)

Inkrafttreten der Änderungen

Die Änderungen im Bebauungsplan Allmend Hagendorn treten in Kraft, unter der Voraussetzung der entsprechenden Zonenplanänderung (~~Teiländerung der Ortsplanung~~), der Teiländerung des Gemeindlichen Richtplans Siedlung und Landschaft und der Teiländerung Baulinienplan.