Gemeinde Cham | Kanton Zug

Bebauungsplan
Papieri-Areal, Cham

Grundstücke-Nr. 403, 406, 1557, 1558, 1559, 1915, 1916, 1917, 2160, 2980, 2981, 2984
(Stand Juni 2016)

Situationsplan 1:1'000

14.02.2018

Vom Gemeinderat beschlossen am: **20.10.2015**

Der Gemeindepräsident: **Georges Helfenstein** Der Gemeindeschreiber: **Martin Mengis**

Von der Baudirektion vorgeprüft am: **04.02.2016**

Der Landammann: **Heinz Tännler**

1. Publikation im Amtsblatt	1. öffentliche Auflage auf der Abteilung Planung und Hochbau
Nr.: **12./13.** Vom: **24.03./01.04.2016**	Vom: **24.03.2016** Bis: **25.04.2016**

An der Urne beschlossen am: **25.09.2016**

Der Gemeindepräsident: **Georges Helfenstein** Der Gemeindeschreiber: **Martin Mengis**

2. Publikation im Amtsblatt	2. öffentliche Auflage auf der Bauabteilung
Nr.: **39./40.** Vom: **07./14.10.2016**	Vom: **07.10.2016** Bis: **07.11.2016**

Vom Regierungsrat genehmigt am: **03.10.2017**

Orientierungsinhalt

- bestehende Bauten
- denkmalgeschütztes Gebäude
- abzubrechende Bauten oder Anlagen
- Gebäudefootprint Richtprojekt
- Wald
- Waldabstand
- Gewässerabstand
- Spezialbaulinien Gewässerraum
- Spezialbaulinie Auskragungen / Uferweg
- Bushaltestelle bestehend
- Bushaltestelle beabs. Verschiebung
- 427 Terrainlinie mit unverbindlichen Höhenangaben
- + xxx.xx Höhenangabe innerhalb Geltungsbereich
- + xxx.xx Höhenangabe ausserhalb Geltungsbereich

Festsetzungsinhalt

- Geltungsbereich
- Baubereich mit Gebäudemantellinie
- Baubereich ohne Gebäudemantellinie
- Gebäudefluchtbereich
- Bereich für mögliche Lärm- und Sichtschutzbauten
- + xxx.xx max. Gebäudehöhe = Richtprojekt + 4m Spielraum
- + xxx.xx max. Gebäudehöhe = Richtprojekt + 2m Spielraum
- + xxx.xx max. Gebäudehöhe = Richtprojekt + 1m Spielraum
- + xxx.xx max. Gebäudehöhe = Richtprojekt ohne Spielraum
- Pflichthöhe
- Baubereich mit publikumsorientiertem Eingangsgeschoss
- Unterbruch Gebäudevolumen Baubereich F (Lage schematisch)

Erhaltungsziele von Bestandsbauten und Anlagen

- Substanzerhalt (Schutzverfügung zu erlassen)
- Strukturerhalt
- Volumenerhalt
- Strukturerhalt Gleisanlagen

Freiraumtypologien (Lagen schematisch)

- Zentraler Platz
- Gassenraum
- Urbaner Quartierraum
- Landschaftlich geprägter Freiraum
- Urban geprägter Flussraum
- Naturnaher Flussraum
- Lorze
- Erschliessungsring
- Ein- und Ausfahrt MIV (Lage schematisch)
- Anlieferung und Notzufahrt (Lage schematisch)
- Tiefgaragen Richtprojekt
- Einfahrt Tiefgarage (Lage schematisch)
- neue Brücke (Lage schematisch)
- Durchfahrtssperre (Lage schematisch)
- Hindernisfreie Querung (Lage schematisch)
- neue Baulinie (Obermühlestrasse)

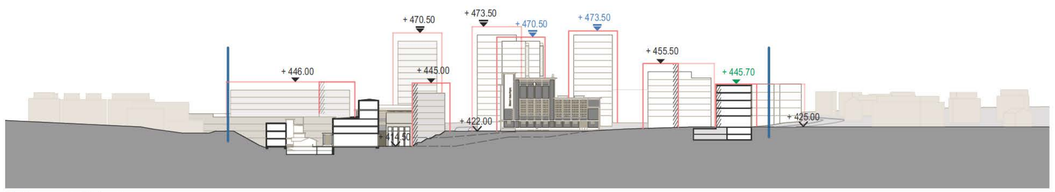
öffentliche Wegrechte (Lagen schematisch)

- öffentliches Fahrwegrecht
- öffentliches Fuss- und Radfahrwegrecht
- öffentliches Fuss- und Radfahrwegrecht, Linienführung alternativ westlich oder östlich der Lorze
- öffentliches Fusswegrecht
- möglicher Anschluss an Knonauerstrasse, zukünftige Verbindung Punkt zu Linie
- Durchquerungsbereich

Schemaschnitte

Die Schemaschnitte dienen der Orientierung und veranschaulichen die Einbettung in die Umgebung.

- Mantellinien Neubauten
- Geltungsbereich
- Gebäudefluchtbereiche
- Pflichthöhe
- + xxx.xx max. Gebäudehöhe = Richtprojekt + 4m
- + xxx.xx max. Gebäudehöhe = Richtprojekt + 2m
- + xxx.xx max. Gebäudehöhe = Richtprojekt + 1m
- + xxx.xx max. Gebäudehöhe = Richtprojekt ohne Spielraum



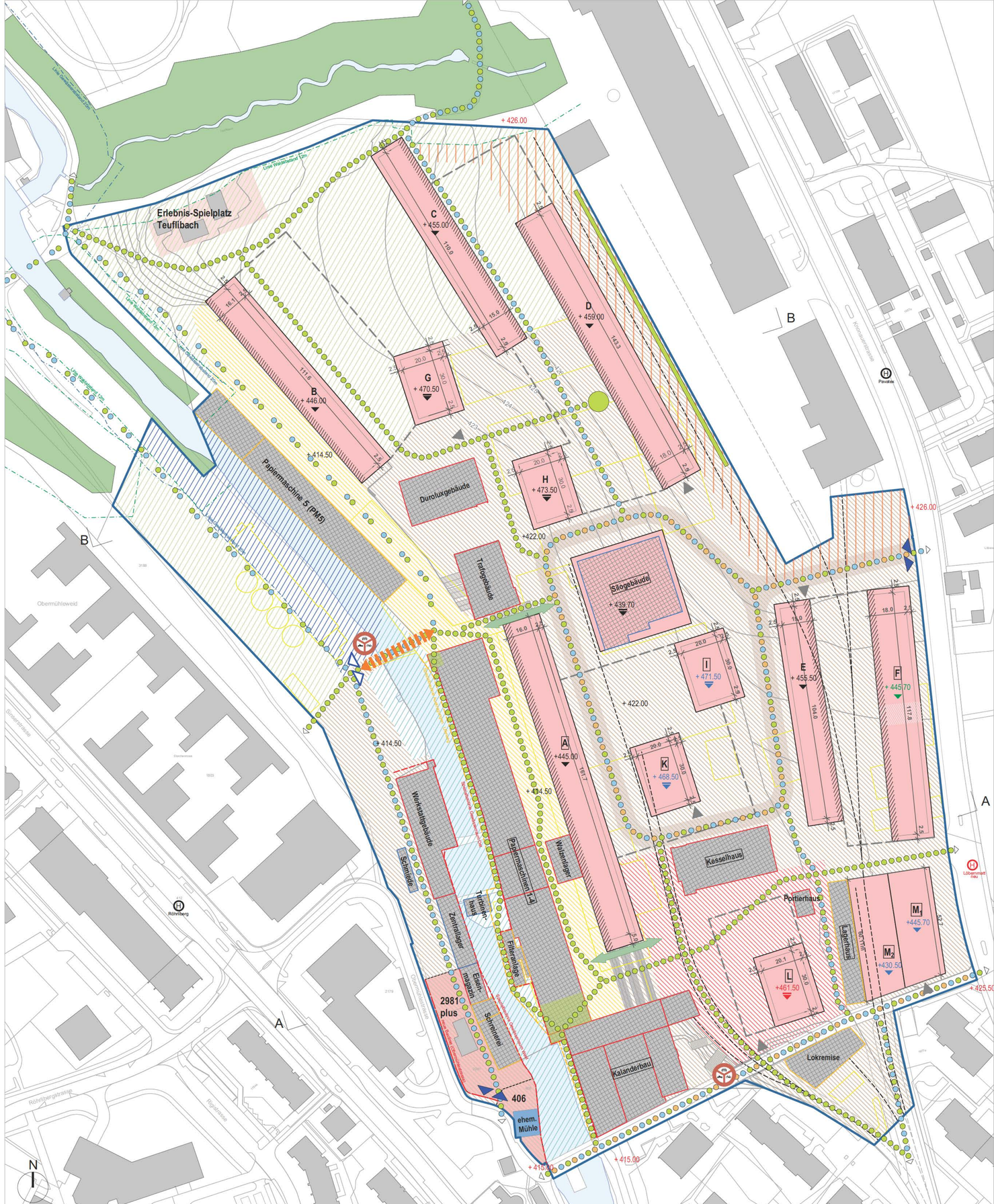
Schemaschnitt A - A



Schemaschnitt B - B

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

EBP



Bebauungsplan Papieri-Areal, Cham

Bestimmungen

14.02.2018

Vom Gemeinderat beschlossen am:	**01.12.2015**
Der Gemeindepräsident:	Der Gemeindeschreiber:
Georges Helfenstein	**Martin Mengis**
Von der Baudirektion vorgeprüft am:	**04.02.2016**
	Der Landammann:
	Heinz Tännler
1. Publikation im Amtsblatt	1. Öffentliche Auflage auf der Bauabteilung
Nr.: **12./13.**	Vom: **24.03.2016**
Vom: **24.03./01.04.2016**	Bis: **25.04.2016**
An der Urne beschlossen am:	**25.09.2016**
Der Gemeindepräsident:	Der Gemeindeschreiber:
Georges Helfenstein	**Martin Mengis**
2. Publikation im Amtsblatt	2. Öffentliche Auflage auf der Bauabteilung
Nr.: **39./40.**	Vom: **07.10.2016**
Vom: **07./14.10.2016**	Bis: **07.11.2016**

Vom Regierungsrat genehmigt am: **03.10.2017**

Bebauungsplan Papieri-Areal - Bestimmungen

Gestützt auf § 32 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) erlässt die Einwohnergemeinde Cham einen Bebauungsplan mit den nachfolgenden Bestimmungen.

A Einleitende Bestimmungen

Art. 1 Zweck und Bestandteile

[1] Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung des Areals der Papierfabrik Cham. Er sichert eine hochwertige städtebauliche, architektonische und freiräumliche Gestaltung sowie eine zweckmässige Nutzung, Erschliessung und Etappierung des Papieri-Areals.

[2] Der Bebauungsplan besteht aus den nachfolgenden Bestimmungen und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:1‘000 sowie dem wegleitenden Umgebungsgestaltungsplan vom 05.07.2016 im Massstab 1:1‘000. Der Planungsbericht nach Art. 47 RPV dient der Information und ist nicht rechtsverbindlich.

Art. 2 Richtprojekt mit Freiraumkonzept

[1] Für das Papieri-Areal hat das überarbeite Richtprojekt inkl. Freiraumkonzept des Teams Albi Nussbaumer Architekten | Boltshauser Architekten | Appert Zwahlen Partner AG Landschaftsarchitektur bei der Auslegung der Vorschriften wegleitenden Charakter. Das Freiraumkonzept vom 15.03.2016 wurde in den wegleitenden Umgebungsgestaltungsplan vom 05.07.2016 überführt.

B Bebauung und Nutzung.

Art. 3 Baubereiche und Gebäudemantellinien

[1] Neue Gebäude sind innerhalb den im Plan festgelegten Baubereichen zu realisieren. Die Baubereiche werden über folgende Koordinatenpunkte festgelegt:

Baubereich A		
Punkt-Nr.	X-Achse	Y-Achse
1	677232.98	226535.19
2	677182.38	226693.960
3	677199.99	226699.57
4	677250.59	226540.80

Baubereich B		
Punkt-Nr.	X-Achse	Y-Achse
1	677113.82	226762.79
2	677037.79	226851.23
3	677051.93	226863.38
4	677127.91	226774.98

Baubereich C		
Punkt-Nr.	X-Achse	Y-Achse
1	677179.27	226824.17
2	677118.30	226921.684
3	677133.16	226930.97
4	677194.11	226833.48

Baubereich D		
Punkt-Nr.	X-Achse	Y-Achse
1	677260.51	226759.54
2	677188.41	226889.08
3	677206.33	226899.06
4	677278.42	226769.50

Baubereich E		
Punkt-Nr.	X-Achse	Y-Achse
1	677330.69	226596.23
2	677314.03	226703.95
3	677331.33	226706.63
4	677347.99	226598.91

Baubereich F		
Punkt-Nr.	X-Achse	Y-Achse
1	677371.54	226588.73
2	677359.20	226710.94
3	677379.60	226713.00
4	677391.96	226590.80

Baubereich G		
Punkt-Nr.	X-Achse	Y-Achse
1	677139.85	226790.90
2	677129.16	226824.23
3	677152.96	226831.87
4	677163.66	226798.54

Baubereich H		
Punkt-Nr.	X-Achse	Y-Achse
1	677197.35	226740.28
2	677186.75	226773.63
3	677210.55	226781.19
4	677221.15	226747.84

Baubereich I		
Punkt-Nr.	X-Achse	Y-Achse
1	677276.18	226651.60
2	677265.53	226684.95
3	677289.33	226692.54
4	677299.97	226659.20

Baubereich K		
Punkt-Nr.	X-Achse	Y-Achse
1	677254.55	226600.77
2	677243.93	226634.11
3	677267.76	226641.71
4	677278.39	226608.36

Baubereich L		
Punkt-Nr.	X-Achse	Y-Achse
1	677314.60	226498.72
2	677303.97	226532.07
3	677327.88	226539.69
4	677338.50	226506.34

Baubereich M_1		
Punkt-Nr.	X-Achse	Y-Achse
1	677377.79	226517.72
2	677369.21	226573.27
3	677389.47	226576.40
4	677397.44	226524.79

Baubereich M_2		
Punkt-Nr.	X-Achse	Y-Achse
1	677358.62	226510.82
2	677349.44	226570.22
3	677369.21	226573.27
4	677377.79	226517.72

Baubereich Silogebäude		
Punkt-Nr.	X-Achse	Y-Achse
1	677229.66	226681.03
2	677215.23	226726.43
3	677259.71	226740.30
4	677274.02	226694.85

Baubereich Erlebnis-Spielplatz Teuflibach		
Punkt-Nr.	X-Achse	Y-Achse
1	677015.90	226872.59
2	677006.70	226897.13
3	677059.83	226916.29
4	677068.61	226892.21

Der erste Koordinatenpunkt ist der südwestliche Punkt des Baubereichs. Die anderen Punkte liegen im Uhrzeigersinn an den Ecken des Baubereichs. Der Baubereich 406 umfasst das gesamte Grundstück mit der Grundstücknummer 406 gemäss rechtsgültigem Katasterplan. Der Baubereich 2981 Plus umfasst das gesamte Grundstück mit der Grundstücknummer 2981 gemäss rechtsgültigem Katasterplan inklusive einer Erweiterung bis zu den Koordinatenpunkten 677144.61/226521.78 und 677161.13/226527.07.

[2] Die im Plan bezeichneten Gebäudemantellinien definieren den maximal bebaubaren Bereich für oberirdische Neubauten. Die Neubauten dürfen unter Einhaltung der gesetzlichen Abstände auf die Gebäudemantellinie oder innerhalb der Gebäudemantellinie frei platziert werden.

[3] Die Gebäudemantellinien definieren zudem die maximal zulässigen Gebäudehöhen sowie Pflichthöhen ab dem massgebenden Terrain (vgl. Art. 6 sowie Art. 8 Abs. 2). Davon ausgenommen sind die Baubereiche 406 und 2981 Plus (vgl. Art. 6). Die im Plan gekennzeichneten Pflichthöhen dürfen um maximal 4 m unterschritten werden.

[4] Im Baubereich 2981 Plus kann entlang der Obermühlestrasse der gesetzliche Strassenabstand unterschritten werden. Dazu wird eine Baulinie festgesetzt.

[5] Wo im Plan gekennzeichnete Gebäudefluchtbereiche definiert sind, müssen Gebäude gegenüber dem Gassenraum so platziert werden, dass eine Fluchtwirkung entlang der Fassaden entsteht.

[6] Balkone sind mit Ausnahme von Abs. 7 nur innerhalb der Gebäudemantellinie zulässig.

[7] Innerhalb der Gebäudefluchtbereiche dürfen Balkone maximal um 1.5 m über die Mantellinie hinausragen, sofern die Fluchtwirkung deutlich erkennbar bleibt.

[8] Vordächer dürfen bis zu 2 m über die Mantellinie hinausragen.

[9] Kamine, Entlüftungsanlagen, Fassadenreinigungsanlagen, Anlagen für die Nutzung und Umwandlung von erneuerbaren Energien, Dachterrassenbrüstungen sowie kleinere technische Aufbauten (Liftüberfahrten, Dachausstiege) dürfen maximal 2 m über die Mantellinie hinausragen. Grössere und als Volumen in Erscheinung tretende Aufbauten (Technikzentralen usw.) sind nur innerhalb der Gebäudemantellinie zulässig und so zu konzipieren, dass diese als gestalteter Gebäudeabschluss in Erscheinung treten.

[10] Anlagen für die Anlieferung und die Verkehrserschliessung sowie Kleinbauten sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

[11] Lärm- und Sichtschutzwände sind innerhalb dem im Plan gekennzeichneten Bereich zugelassen.

[12] Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind mit einer maximalen gesamten Gebäudegrundfläche von 29‘000 m2 auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, vorbehaltlich einer ausreichenden Überdeckung für Bepflanzungen, der Berücksichtigung des Grundwasserspiegels und unter Einhaltung eines Waldabstands von 12 m sowie des gesetzlichen Gewässerabstands. Innerhalb des urban geprägten Flussraums und des naturnahen Flussraums gemäss Art. 11 sind keine unterirdischen Gebäude und Gebäudeteile erlaubt.

Art. 4 Massgebendes Terrain und Gebäudehöhen

[1] Das massgebende Terrain gemäss den Höhenlinien im Plan gilt als richtungsweisend und ist nicht verbindlich. Es wird mit Eingabe eines Baugesuchs jeweils verbindlich festgelegt.

[2] Die Gebäudehöhen werden mit einer im Plan gekennzeichneten maximalen Höhenkote der Mantellinie, welche den höchsten Punkt in m.ü.M. definiert, sichergestellt.

[3] In Baubereichen mit Pflichthöhen entspricht die Pflichthöhe zugleich der maximalen Gebäudehöhe. Die Pflichthöhe darf um maximal 4 m unterschritten werden.

Art. 5 Historischer Gebäudebestand

[1] Der Plan kennzeichnet unterschiedliche Erhaltungsziele im Umgang mit dem historischen Gebäudebestand.

[2] Gebäude mit dem Erhaltungsziel Substanzerhalt werden unter Schutz gestellt, wenn sie die Kriterien nach §25 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Kanton Zug erfüllen. Die Direktion des Inneren erlässt für jedes Objekt eine Schutzverfügung, welche die Eingriffsmöglichkeiten regelt. Die Schutzverfügungen müssen zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplans vorliegen.

[3] Falls ein Gebäude mit dem Erhaltungsziel Substanzerhalt im Rahmen der denkmalpflegerischen Abklärungen nicht unter Schutz gestellt und von der Direktion des Innern aus dem Inventar entlassen wird, gilt für dieses Gebäude das Erhaltungsziel Volumenerhalt.

[4] Für nicht unter Schutz gestellte Gebäude mit dem Erhaltungsziel Strukturerhalt gelten folgende Eingriffsmöglichkeiten:

a) Anordnung und Gestalt der Bauten sind zu bewahren. Für die Struktur und das Erscheinungsbild wesentliche Elemente sind integral zu erhalten.
b) Aufbauten von max. 4 Meter sowie Anbauten sind möglich, sofern sie die Gebäudestruktur nicht massgeblich verändern oder den Umgebungsschutz geschützter Bauten beinträchtigen.
c) Für das Gebäude der Papiermaschine 5 ist eine Aufstockung von max. 2 Meter erlaubt.
d) Bauprojekte im Baubereich M2 sind in Bezug zum Lagerhaus durch die kantonale Denkmalpflege zu prüfen.

[5] Für die Gleisanlage innerhalb des Geltungsbereichs gilt das Erhaltungsziel Strukturerhalt. Die zulässigen Eingriffsmöglichkeiten für die Gleisanlage werden auf Basis des Freiraumkonzepts projektbezogen definiert.

[6] Für nicht unter Schutz gestellte Gebäude mit dem Erhaltungsziel Volumenerhalt gelten folgende Eingriffsmöglichkeiten:

a) Werden Bauten abgebrochen, ist mit Ausnahme der Gebäude Schmiede und Walzenlager – sofern für das Walzenlager Abs. 3 zur Geltung kommt – ein neues Volumen zu erstellen.
b) Für Bauten ohne Baubereich (inkl. Bauten gemäss Abs. 3) definiert die bisherige Gebäudegrundfläche den Baubereich für einen Neubau. Die bisherige Gebäudehöhe darf weder substanziell unter- noch überschritten werden und die Neubauten orientieren sich am Bestandsvolumen. Ein Neubau des Turbinenhauses kann vom heutigen Bestandsvolumen abweichen. Dieser hat auf die Besonderheiten des Ortes Rücksicht zu nehmen.
c) Für Bauten mit Baubereich (Silogebäude) definiert die Gebäudemantellinie das zulässige Gebäudevolumen.
d) Beim Erhalt der Gebäude sind für den Charakter wesentliche Elemente integral zu erhalten.

e) Beim Erhalt der Gebäude sind Aufbauten von max. 4 Meter sowie Anbauten möglich, sofern sie die Gebäudestruktur nicht massgeblich verändern oder den Umgebungsschutz geschützter Bauten beinträchtigen.

[7] Zur Sicherung des schützenswerten historischen Charakters der Bauten beidseitig entlang der Lorze werden in einem separaten Verfahren Spezialbaulinien für den Gewässerraum festgesetzt.

Art. 6 Nutzungsmass

[1] Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche von Neu- und Bestandsbauten innerhalb des Geltungsbereichs beträgt 170‘000 m2 und darf nicht überschritten werden.

[2] Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche der Neubauten innerhalb der festgelegten Baubereiche ist wie folgt festgelegt:

Neubauten	**maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche (m2)**	**maximale Höhenkote Mantellinie gem. Art. 4 Abs. 2 (höchster Punkt in m.ü.M.)**	**Pflichthöhe gem. Art. 4 Abs. 3 [ja/nein] (tiefster Punkt in m.ü.M)**
Baubereich A	20'820	445.00	nein
Baubereich B	14'410	446.00	nein
Baubereich C	12'210	455.00	nein
Baubereich D	21'530	459.00	nein
Baubereich E	11'620	455.50	nein
Baubereich F	9‘560	445.70	nein
Baubereich G	8'400	470.50	ja (466.50)
Baubereich H	9'010	473.50	ja (469.50)
Baubereich I	9'010	471.50	ja (467.50)
Baubereich K	8'400	468.50	ja (464.50)
Baubereich L	7'210	461.50	ja (457.50)
Baubereich M_1	4'910	445.70	nein
Baubereich M_2	1'200	430.50	nein
Silogebäude	2'400	439.70	ja (435.70)
Baubereich 2981 Plus	1‘990	Keine absolute Höhenfestlegung, Einbettung ins Ortsbild notwendig	nein
Baubereich 406	700	Keine absolute Höhenfestlegung, Einbettung ins Ortsbild notwendig	nein

[3] Im Baubereich Erlebnis-Spielplatz Teuflibach ist keine Gebäudemantellinie festgelegt. Ersatzneubauten sind mit max. 50% zusätzlicher anrechenbarer Geschossfläche gegenüber dem Bestand innerhalb des Baubereichs Erlebnis-Spielplatz Teuflibach unter Einhaltung des Waldabstandes und in vergleichbarem baulichen Volumen gestattet.

[4] Die anrechenbare Geschossfläche im Baubereich Erlebnis-Spielplatz Teuflibach wird der maximal zulässigen oberirdischen Geschossfläche gemäss Abs. 1 nicht angerechnet.

[5] Das Nutzungsmass der Bestandsbauten ist unter Einhaltung der Vorgaben unter Art. 5 sowie Art. 6 Abs. 1 uneingeschränkt.

Art. 7 Nutzungsart

[1] Im Areal sind Wohnnutzungen (Miet-/ Eigentumswohnungen sowie preisgünstige Wohnungen) und Arbeitsnutzungen (Dienstleistungsbetriebe sowie mässig störende Gewerbe- und Industriebetriebe, Lagerflächen, publikumsorientierte Nutzungen und Nutzungen im öffentlichen Interesse) zulässig.

[2] Im Areal ist bei vollständig realisierter anrechenbarer Geschossfläche (vgl. Art. 6) ein Wohnanteil von mindestens 50% der anrechenbaren Geschossfläche und einen Arbeitsanteil von mindestens 25% der anrechenbaren Geschossfläche einzuhalten. Die Nutzungsanteile gelten für das Gesamtareal zum Zeitpunkt des Endausbaus und nicht für die jeweiligen Baubereiche.

[3] In den Baubereichen M_1 und M_2 sind ausschliesslich Arbeitsnutzungen gemäss Absatz 1 zulässig.

[4] In den Baubereichen 2981 Plus und 406 ist ein Arbeitsanteil von mindestens 25% einzuhalten.

[5] Die Nutzungen im Baubereich Erlebnis-Spielplatz Teuflibach dienen ausschliesslich dem Spielen und Betreuen von Kindern und Jugendlichen und der dazu notwendigen Einrichtungen und Anlagen.

[6] Im Entwicklungsverlauf ist der minimale Wohnanteil und der minimale Arbeitsanteil sukzessive zu realisieren. Neue Bauvorhaben sind nur bewilligungsfähig, wenn die folgenden vorgegebenen Schwellenwerte eingehalten sind:

a) Erreicht oder übersteigt die realisierte anrechenbare Geschossfläche 50% der gesamten anrechenbaren Geschossfläche, müssen mindestens 40% des gesamten minimalen Wohnanteils und mindestens 40% des gesamten minimalen Arbeitsanteils sowie mindestens 50 der 100 preisgünstigen Wohnungen gemäss städtebaulichem Rahmenvertrag realisiert worden sein.
b) Erreicht oder übersteigt die realisierte anrechenbare Geschossfläche 90% der gesamten anrechenbaren Geschossfläche, müssen mindesten 100% des gesamten minimalen Arbeitsanteils realisiert worden sein. Dabei können die noch zu realisierenden minimalen Arbeitsanteile der Baubereiche M1, M2, 2981 Plus und 406 angerechnet werden.

[7] Im Rahmen von Baubewilligungsverfahren zeigt die Grundeigentümerschaft die realisierte anrechenbare Geschossfläche und die entsprechenden zu realisierenden Wohn- und Arbeitsflächen auf. Dazu etabliert die Grundeigentümerschaft ein Entwicklungsmonitoring.

[8] Die Nettoverkaufsflächen im Areal dürfen insgesamt maximal 20% der maximal realisierbaren Flächen für Arbeitsnutzungen betragen. Dabei dürfen einzelne Verkaufsgeschäfte für Güter des täglichen Bedarfs über nicht mehr als 500 m2 Nettoverkaufsfläche verfügen. Verkaufsflächen sind im Entwicklungsmonitoring auszuweisen.

[9] Zwischennutzungen können den zu realisierenden Arbeitsanteilen angerechnet werden. Sie sind im Entwicklungsmonitoring auszuweisen.

[10] Werden Wohnungen als Zwischennutzungen realisiert, so sind diese dem Wohnanteil anzurechnen. Sie sind im Entwicklungsmonitoring auszuweisen.

[11] In den im Plan gekennzeichneten Baubereichen sind in den Eingangsgeschossen mehrheitlich publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen. In diesen Bereichen sind grundsätzlich keine Wohnnutzungen zulässig. Davon ausgenommen sind der Wohnnutzung dienende Nebenräume und Erschliessungsanlagen.

Art. 8 Städtebauliche und architektonische Gestaltung

[1] Bauten und Anlagen sowie Freiräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben, Beleuchtung und Signaletik.

[2] Diese Grundsätze gelten auch bei einer etappenweisen Realisierung der Überbauung.

[3] Neubauten sind grundsätzlich mit Flachdächern zu erstellen. Bei besonders hochwertiger Gestaltung oder zur verbesserten Integration von Dachaufbauten sind alternative Dachformen möglich. Flachdächer sind zu begrünen und mit einer angemessenen Retentionsmöglichkeit auszubilden, wenn dies zweckmässig sowie technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist. Als Terrassen genutzte Dachflächen sowie Flachdachanteile mit Anlagen für die Nutzung und Umwandlung von erneuerbaren Energien sind hiervon ausgenommen.

[4] Für Neubauten in den Baubereichen 2981 plus und 406 gilt ein erhöhter Gestaltungsanspruch. Der Einbettung ins Ortsbild und den Besonderheiten des Orts sind angemessen Rechnung zu tragen.

[5] Die zulässige anrechenbare Geschossfläche im Baubereich F ist ab dem Erdgeschoss in mindestens zwei Gebäudevolumen zu realisieren. Ein über den gesamten Baubereich F durchgehendes Erdgeschoss ist zulässig.

Art. 9 Städtebauliche und architektonische Qualitätssicherung

[1] Die Qualitätssicherung erfolgt durch einen Beirat. Der Beirat besteht aus einer jeweils gleichen Anzahl externer Fachpersonen, Vertretungen der Einwohnergemeinde und Vertretungen der Grundeigentümerschaft. Ist die Einwohnergemeinde selbst Grundeigentümerin kann sie die Vertretungen der Grundeigentümerschaft dennoch nicht mitbestimmen.

[2] Jedes Bauvorhaben wird dem Beirat zur Beurteilung vorgelegt. Der Beirat spricht Empfehlungen in Bezug auf die gestalterische Qualität und Nutzung des Bauvorhabens sowie die Wahl eines geeigneten Verfahrens aus. Er kann keine Entscheide der Bewilligungsbehörde vorwegnehmen oder Entscheide von Verfahrensjurys beeinflussen oder verändern.

[3] Bei massgeblichen baulichen und aussenräumlichen Bauvorhaben besteht die Pflicht, Konkurrenzverfahren durchzuführen. Der Beirat spricht Empfehlungen betreffend der Notwendigkeit zur Durchführung von Konkurrenzverfahren aus.

Art. 10 Etappierung

[1] Eine etappierte Ausführung der Bauten ist zulässig, wobei jede Etappe in sich eine städtebaulich und freiräumlich gute Lösung ergeben und die Erschliessung funktionsfähig sein muss.

[2] Die letzte Etappe mit mindestens zwei Baubereichen darf frühestens 15 Jahre nach der Genehmigung des Bebauungsplanes realisiert werden. Davon ausgenommen sind die Baubereiche M_1 und M_2, der Baubereich Erlebnis-Spielplatz Teuflibach und die Baubereiche 2981 Plus und 406.

[3] Das Lagerhaus muss bis spätestens 3 Jahre nach Genehmigung des Bebauungsplanes einer Zwischennutzung oder definitiven Nutzung zugeführt werden.

[4] Falls zum Zeitpunkt der Eingabe eines Baugesuchs, mit welchem 50% der gesamten zulässigen anrechenbaren Geschossfläche überschritten werden, die Umfahrung Cham-Hünenberg (UCH) nicht realisiert ist, sind die verkehrlichen Konsequenzen dieses Baugesuchs und der weiteren möglichen Baugesuche neu zu beurteilen. Dabei muss für die weiteren Baugesuchen nachgewiesen werden, dass und wie die bauliche Entwicklung auch ohne UCH weitergeführt werden kann. Sofern die Erschliessungsqualität nicht ausreicht, sind durch die Grundeigentümerschaft verkehrslenkende Massnahmen innerhalb des Geltungsbereichs umzusetzen.

[5] Im Zusammenhang mit einer zweckmässigen Etappierung und Erschliessung sind temporäre Erschliessungslösungen inkl. Anlieferung und Notzufahrt, mit Ausnahme von Abs. 6, sowie temporäre Freiraumlösungen zulässig.

[6] Temporäre Erschliessungslösungen über die neue Brücke sind nicht zulässig.

[7] Baubewilligungen werden nur erteilt, sofern die Freiraumgestaltung im direkten Umfeld des jeweiligen Baubereichs zusammen mit dem Baubereich gemäss Art. 11 geplant und umgesetzt wird.

[8] Die Massnahmen zur ökologischen Aufwertung des Lorzenraums erfolgen spätestens bei Realisierung von 50% der zulässigen anrechenbaren Geschossfläche oder zum Zeitpunkt der Realisierung der Brücke oder der Realisierung der Umnutzung des Gebäudes Papiermaschine 5.

C Freiraum und Ökologie

Art. 11 Freiraumgestaltung

[1] Die Gestaltung der Freiräume hat nach einem einheitlichen, übergeordneten Gestaltungskonzept zu erfolgen, welches den Zusammenhang und die Gliederung des Areals sicherstellt und eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt.

[2] Der Umgebungsgestaltungsplan vom 05.07.2016 mit dem Freiraumkonzept vom 15.03.2016 von Appert Zwahlen Partner AG erläutert die Leitideen der Freiraumgestaltung. Es hat bei der Auslegung der Vorschriften wegleitenden Charakter.

[3] Der Bebauungsplan legt unterschiedliche Freiraumtypologien räumlich fest. Für diese Freiraumtypologien gelten die folgenden Nutzungs- und Gestaltungsprinzipien:

a) Zentraler Platz: Die Gestaltung des zentralen Platzes hat die beabsichtigte hohe Nutzungsintensität zu berücksichtigen. Die industrielle Vergangenheit ist in der Gestaltung aufzunehmen, und der Platz ist als befestigte Fläche auszugestalten.
b) Gassenraum: Der Gassenraum darf keine räumliche Zonierung über gestalterische Elemente aufweisen. Er ist als einheitlich gestaltete, befestigte Fläche umzusetzen. Im südlichen Teil ist die Gestaltung so vorzunehmen, dass publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen sowie die Nutzung der zugeordneten Aussenbereiche mit einer hohen Aufenthaltsqualität ermöglicht werden.
c) Urbaner Quartierraum: Der Charakter und die Nutzungsintensität haben auf die Nutzung der angrenzenden Bauten Rücksicht zu nehmen. Der Übergang zum landschaftlich geprägten Freiraum ist durch zunehmende Bepflanzung oder andere gestalterische Massnahmen zu verdeutlichen.
d) Landschaftlich geprägter Freiraum: Der landschaftlich geprägte Freiraum ist vorwiegend als offene Grünfläche auszugestalten. Dabei sind befestigte Flächen zu minimieren und wo möglich sickerfähig auszubilden. Innerhalb des landschaftlich geprägten Freiraums sind Gebäudezufahrten für Anlieferung und Rettungsfahrzeuge zu gewährleisten. Die Übergangszone zum Teuflibachwald ist mit einer entsprechenden Bepflanzung auszugestalten.
e) Urban geprägter Flussraum: Der Charakter dieses Abschnitts ist durch befestigte Uferbereiche zu verdeutlichen. Die Erlebbarkeit des Flussraumes ist durch die Begehbarkeit des östlichen Ufers über einen Steg zu gewährleisten.
f) Naturnaher Flussraum: In diesem Abschnitt ist der Uferbereich auf der westlichen Lorzenseite als naturnahe Zone auszugestalten. Zur Kompensation für die Eingriffe im urban geprägten Flussraum sind ökologische Aufwertungsmassnahmen vorzusehen.
g) Lorze: Innerhalb des Geltungsbereichs wird die Lorze auf der gesamten Fliessstrecke ökologisch aufgewertet und die Fischgängigkeit beim Kraftwerk wiederhergestellt.

Art. 12 Umsetzung der Freiraumgestaltung

[1] Im Rahmen der Entwicklung auf der Grundlage des Bebauungsplans sind die Freiraumtypologien in Anlehnung an den Umgebungsgestaltungsplan vom 05.07.2016 inkl. Freiraumkonzept vom 15.03.2016 qualitätsvoll zu gestalten und zu bepflanzen. Werden im Rahmen einzelner Bauprojekte wesentliche Änderungen gegenüber dem Umgebungsgestaltungsplan vom 05.07.2016 vorgenommen, muss eine mindestens gleichwertige Qualität erzielt werden.

[2] Es sind vornehmlich einheimische Pflanzen zu verwenden. Rasen- und Wiesenflächen sind als artenreiche Vegetationsräume zu erstellen und zu unterhalten.

[3] Neue Balkone oder Stege an Gebäuden, welche in den Gewässerraum ragen, sind mit Ausnahme von Abs. 4 nicht zulässig.

[4] Stege im Gewässerraum entlang von Gebäuden sind nur im Plan ausgewiesenen Bereich zulässig. Dazu wird in einem separaten Verfahren eine Spezialbaulinie für Auskragungen / Uferweg festgesetzt.

[5] Ab dem Zeitpunkt der Realisierung des Steges entlang dem Gebäude Papiermaschinen 1-4 sind entlang dem Gebäude (Nord-Süd-Richtung) und durch das Gebäude (Ost-West-Richtung) durchgängige Wegverbindungen zu gewährleisten. Kann die Nord-Süd-Verbindung nicht vollständig ausserhalb des Gebäudes realisiert werden, hat die Verbindung innerhalb des im Plan gekennzeichneten Durchquerungsbereichs zu erfolgen. Die Ost-West-Verbindung ist im bezeichneten Durchquerungsbereich zu realisieren.

[6] Lärm- und Sichtschutzwände gemäss Art. 3 Abs. 11 sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung besonders gut zu gestalten. Es gelten die Anforderungen gemäss §12 BO.

[7] Der Freiraum ist bei jeder Bauetappe mit zu gestalten. Temporäre Lösungen sind zulässig. Es ist über den ganzen Entwicklungszeitraum eine hohe Freiraumqualität zu gewährleisten. Diese wird durch den Beirat begleitet.

D Verkehr

Art. 13 Erschliessung, Anlieferung und Notzufahrten

[1] Das Bebauungsplangebiet ist entsprechend den Festlegungen im Plan zu erschliessen.

[2] Die Haupterschliessung erfolgt über den im Plan bezeichneten Erschliessungsring.

[3] Die Zufahrt über die Knonauerstrasse wird als Hauptzufahrt ausgebildet.

[4] Die Zufahrten über die Fabrikstrasse und ab der Obermühlestrasse werden als untergeordnete Zufahrten ausgebildet.

[5] Die Fabrikstrasse ist nur beschränkt befahrbar. Entsprechende bauliche und allenfalls signaletische Massnahmen in Richtung Sinserstrasse sind vorzusehen.

[6] Der Geltungsbereich ist mit Ausnahme des urban geprägten und naturnahen Flussraums gemäss Art. 11 Abs. 3 befahrbar.

[7] Der landschaftlich geprägte Freiraum gemäss Art. 11 Abs. 3 darf mit dem motorisierten Verkehr nur zwecks Anlieferung und Notzufahrt befahren werden.

[8] Der motorisierte Verkehr östlich der Lorze wird auf dem Erschliessungsring konzentriert. Abfahrten vom Ring sind unter Einhaltung von Abs. 7 nur für Zugang zu oberirdischen und unterirdischen Parkierungsmöglichkeiten sowie zwecks Anlieferung und Notzufahrt vorgesehen.

[9] Die schematische Lage von möglichen Zufahrten in die unterirdischen Parkierungsmöglichkeiten ist im Plan gekennzeichnet.

[10] Die Anlieferung und Notzufahrt für die Baubereiche A und B sowie für die Bestandsbauten ostseitig entlang der Lorze erfolgen über die im Plan gekennzeichnete neue Brücke ab der Sinser-/Obermühlestrasse.

[11] Die Zufahrt des Gassenraums über die im Plan gekennzeichnete neue Brücke ist ab der neuen Brücke für den motorisierten Individualverkehr mit einer entsprechenden Signalisation einzuschränken.

Art. 14 Parkierung

[1] Auf dem Areal dürfen ober- und unterirdisch gesamthaft 1‘710 Abstellplätze realisiert werden. In der Gesamtzahl inbegriffen sind bei nachgewiesenem Bedarf mindestens 20 Carsharing-Plätze.

[2] Für die Ermittlung der Parkplatzzahl im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens gilt im Grundsatz das Parkplatzreglement der Einwohnergemeinde Cham. Es gelten dabei die folgenden minimalen und maximalen prozentualen Anteile des Grenzbedarfs gemäss §7 des Parkplatzreglements:

Wohnen	
Bewohner-/innen	65 – 70%
Besucher-/innen	50 – 55%

Wohnen preisgünstig	
Bewohner-/innen	45 – 55%
Besucher-/innen	45 – 55%

Dienstleistung	
Beschäftigte	55 – 65%
Besucher-/innen	50 – 60%

Dienstleistung kundenintensiv	
Beschäftigte	60 – 65%
Besucher-/innen	50 – 60%

Gewerbe	
Beschäftigte	60 – 65%
Besucher-/innen	50 – 55%

Für Verkaufsflächen, Gastgewerbe und Dienstleitungsbetriebe mit Kundenverkehr gemäss dem Parkplatzreglement der Einwohnergemeinde Cham gelten die prozentualen Anteile des Grenzbedarfs für Dienstleistung kundenintensiv.

[3] Für die Ermittlung der Parkplatzzahl für Nutzungen im öffentlichen Interesse gelten die minimalen und maximalen prozentualen Anteile des Grenzbedarfs nutzungsabhängig entweder für Dienstleistung, Dienstleistung kundenintensiv oder Gewerbe.

[4] Für die Baubereiche M_1 und M_2 sind insgesamt 75 Parkplätze, für die Baubereiche 2981 Plus und 406 insgesamt 25 Parkplätze reserviert. Werden mit der vollständigen Realisierung der zulässigen anrechenbaren Geschossfläche in den Baubereichen M_1, M_2, 2981 Plus und 406 weniger als die reservierten Parkplätze realisiert, stehen die verbleibenden Parkplätze den übrigen Baubereichen zur Verfügung.

[5] Die Parkplätze sind innerhalb eines Baubereiches nicht einzelnen Nutzungen zugeordnet und können frei genutzt werden. Besucherparkplätze sind als solche zu kennzeichnen und dürfen nur von Besucherinnen und Besucher sowie Kundschaft genutzt werden.

[6] Die Parkierung hat, Abs. 8 und Abs. 9 ausgenommen, unterirdisch zu erfolgen. Gemeinsame Parkierungsanlagen für mehrere Baubereiche sind zulässig.

[7] Im Rahmen von Baubewilligungsverfahren zeigt die Grundeigentümerschaft die bisherigen realisierten Parkplätze und Art deren Nutzung auf. Dazu etabliert die Grundeigentümerschaft ein Entwicklungsmonitoring (vgl. Art. 7 Abs. 7). Sie zeigt darin auf, wie sie die Gesamtzahl gemäss Abs. 1 einhält.

[8] Eine ausreichende Zahl an oberirdischen Abstellplätzen für Anlieferung, Besucherinnen und Besucher, Kundschaft oder Personen mit eingeschränkter Mobilität ist bereitzustellen. Oberirdische Parkplätze dürfen nur innerhalb des im Plan ausgewiesenen Erschliessungsrings, des urbanen Quartierraums oder in peripheren Lagen des zentralen Platzes angeordnet werden. Insgesamt dürfen maximal 210 Abstellplätze oberirdisch angeordnet werden.

[9] Während des Entwicklungszeitraums dürfen temporäre oberirdische Abstellplätze erstellt werden. Nach Erstellung aller unterirdischen Parkierungsanlagen sind keine oberirdischen Abstellplätze mit Ausnahme von Abs. 8 mehr erlaubt.

[10] Für Velos und Motorräder sind an geeigneten Lagen ober- und/oder unterirdische Abstellplätze gemäss Parkplatzreglement der Einwohnergemeinde Cham zu erstellen. Von der Gesamtzahl sind mindestens 50% der Veloabstellplätze oberirdisch anzuordnen und zu überdachen.

[11] Die Grundeigentümerschaft etabliert mit dem ersten Baugesuch ein Mobilitätskonzept mit lenkungswirksamen Massnahmen wie z.B. einer Parkplatzbewirtschaftung.

Art. 15 Fuss- und Velowege

[1] Der Plan stellt die öffentlichen Fuss- und Radfahrwege und deren Anschlusspunkte an das übergeordnete Netz dar.

[2] Die Ost-West-Querung des Papieri-Areals ist für den Langsamverkehr an mindestens zwei Stellen hindernisfrei und öffentlich sicherzustellen. Die generelle Lage dieser hindernisfreien, öffentlichen Verbindungen ist im Plan ausgewiesen.

E Umwelt und Energie

Art. 16 Energie

[1] Die Arealentwicklung «Papieri» orientiert sich gesamthaft an den Prinzipien der 2‘000 Watt-Gesellschaft.

[2] Das gesamte Papieri-Areal, inklusive den Bestandsbauten und deren Zwischennutzungen, sind dem Chamer Wärmeverbund anzuschliessen oder mit einer ökologisch

gleichwertigen Lösung zu versorgen. Die notwendigen Leitungen werden im Trassee der Fabrikstrasse und über das Grundstück mit der Grundstück-Nr. 1557 geführt.

3 Das Kraftwerk in der Lorze wird zur Energiegewinnung genutzt.

4 Für die Bauten und Anlagen sind nach Möglichkeit ressourcenschonende ökologische Materialien und Baustoffe, wie mineralische Recyclingbaustoffe, nachwachsende organische Baustoffe und generell schadstoffarme Materialien zu verwenden, sofern die ökonomische Tragbarkeit vertretbar ist.

Art. 17 Lärmschutz

1 Im Geltungsbereich gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der Lärmschutz-Verordnung vom 15.12.1986 (LSV, SR 814.41).

2 Ab dem Zeitpunkt der Realisierung von 1‘100 Parkplätzen ist auf der Knonauerstrasse zwischen der Fabrikstrasse und dem Kreisel Teuflibach ein lärmmindernder Deckbelag einzubauen.

3 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird für jeden zu bewilligenden Parkplatz, bis zur Realisierung von 1‘100 Parkplätzen, eine verursachergerechte Entschädigung von CHF 620.00 (Preisstand: Schweizerischen Baupreisindex, Bereich Zentralschweiz (Stand Oktober 2015)) für den Einbau und den Unterhalt des lärmmindernden Deckbelages auf der Knonauerstrasse erhoben. Der Betrag wird auf ein Sperrkonto zu Gunsten des Strasseneigentümers der Knonauerstrasse einbezahlt, fällig zum Zeitpunkt einer Baubewilligung. Die Einzelheiten werden in einer Vereinbarung zwischen der Grundeigentümerschaft, dem Kanton Zug und der Einwohnergemeinde Cham geregelt.

4 In den folgenden Baubereichen und Fassaden dürfen keine öffenbare Fenster zu lärmempfindlichen Räumen in Wohnungen angeordnet werden:

- Ostfassade Baubereich B
- Ost- und Nordfassade Baubereich C
- Ost- und Nordfassade Baubereich D
- Nordfassade Baubereich E
- Ost- und Nordfassade Baubereich G

5 Von Abs. 4 kann abgewichen werden, wenn im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen wird, dass die Immissionsgrenzwerte für Industrie- und Gewerbelärm mit Massnahmen an der Quelle, im Ausbreitungsbereich oder am Gebäude eingehalten sind oder sofern der betroffene Raum über ein zweites Fenster verfügt, in welchem die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind.

Art. 18 Ver- und Entsorgung

1 Das Meteorwasser ist, soweit möglich, im Geltungsbereich versickern zu lassen.

2 Für die Entsorgung von Abfällen sind in ausreichender Anzahl und an geeigneter Lage Entsorgungsstellen in Form von Unterflurcontainern zu erstellen.

[3] Über den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein Entwässerungskonzept zu erstellen und spätestens mit dem ersten Baugesuch der Einwohnergemeinde Cham zur Genehmigung vorzulegen.

Art. 19 Altlasten und Bodenschutz

[1] Die Altlasten-Belastungssituation ist über das gesamte Bebauungsplangebiet in Absprache mit dem Amt für Umweltschutz des Kantons Zug abzuklären.

F Schlussbestimmungen

Art. 20 Änderungen am Bebauungsplan

[1] Kleine Änderungen des Bebauungsplans kann der Gemeinderat per Gemeinderatsbeschluss genehmigen.

[2] Bei städtebaulich relevanten Änderungen des Bebauungsplans kann der Beirat Empfehlungen zuhanden des Gemeinderats abgeben.

Art. 21 Übergeordnetes Recht

[1] Soweit der Bebauungsplan nichts Abweichendes bestimmt, gelten die kantonalen Gesetze und Verordnungen inkl. Ausnahmebewilligung gemäss §31 VPBG sowie die jeweils gültige Bauordnung der Einwohnergemeinde Cham.

[2] Zwingendes übergeordnetes Recht bleibt vorbehalten.

Art. 22 Inkrafttreten

[1] Der Bebauungsplan mit Allgemeinverbindlichkeitserklärung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.