Kanton Zug

Einwohnergemeinde Cham

Cham

Einfacher Bebauungsplan Pavatex Nord

Situationsplan 1:500

1. öffentliche Auflage vom 24.6.2022 bis 24.7.2022

Publiziert im Amtsblatt Nr. 25 (24.6.2022) und Nr. 26 (1.7.2022)

Bescheinigt vom Gemeindeschreiber Martin Mengis

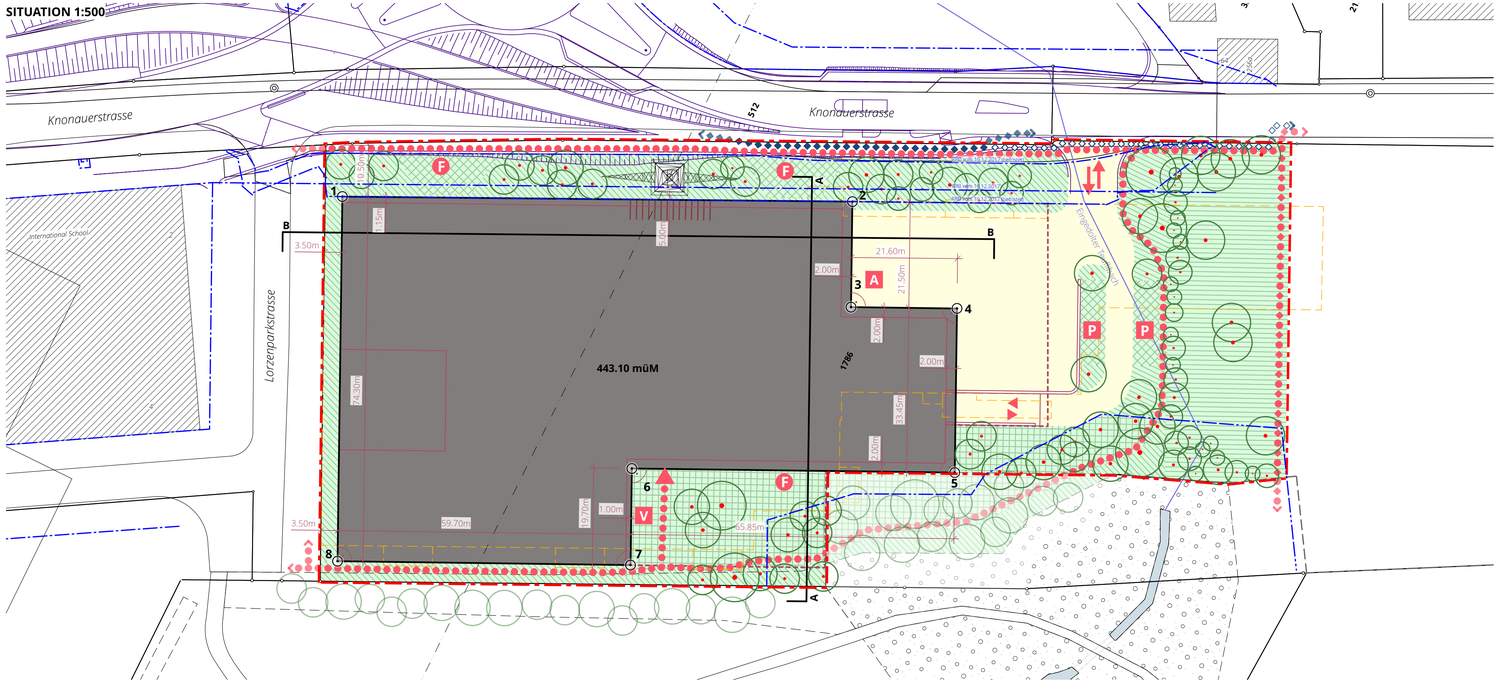
Vom Gemeinderat beschlossen am

Der Gemeindepräsident: Der Gemeindeschreiber:

SUTER VON KÄNEL WILD
Planer und Architekten AG
Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

32775 - 14.6.2022

SITUATION 1:500



FESTSETZUNGSINHALT

PERIMETER

	Geltungsbereich	Ziff. 4

BEBAUUNG

X müM	Baubereich mit Höhenbeschränkung m.ü.M.	Ziff. 5
	Baubereich mit Auflagen	Ziff. 6
	Abgrenzungslinie Untergeschoss	Ziff. 9

ERSCHLIESSUNG

	Erschliessung motorisierter Verkehr (Abgrenzung schematisch)	Ziff. 15
	Arealzu- und wegfahrt	Ziff. 15
	Ein- und Ausfahrt Tiefgarage	Ziff. 16
A	Anlieferung (Lage schematisch)	Ziff. 17
	Kantonaler Veloweg (Lage schematisch)	Ziff. 19
	Kantonaler Veloweg optionale Führung (Lage schematisch)	Ziff. 19
	Fussweg (Lage schematisch)	Ziff. 19
	Kommunaler Fuss- und Veloweg (Lage schematisch)	Ziff. 19
F	Feuerwehraufstellfläche (Lage schematisch)	Ziff. 20
P	Oberirdische Parkplätze (Lage schematisch)	Ziff. 21
V	Veloabstellplätze (Lage schematisch)	Ziff. 22

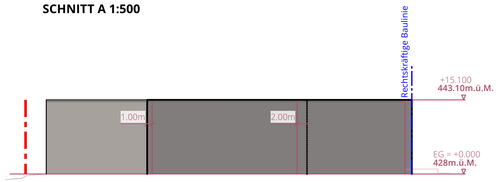
FREIRAUM

	Vorzone (Abgrenzung schematisch)	Ziff. 25 a)
	Randzone (Abgrenzung schematisch)	Ziff. 25 b)
	Öffentlicher Freiraum Teufilbach (Abgrenzung schematisch)	Ziff. 25 c)
	Auf- und Abstellflächen (Abgrenzung schematisch)	Ziff. 25 d)
	Baum neu (Lage schematisch)	Ziff. 26

INFORMATIONSINHALT

- Hochspannungsmast Swissgrid
- Richtprojekt
- Abzubrechende Objekte
- Bestehende Bauten ausserhalb Geltungsbereich
- Wald
- Projekt Umfahrung Cham-Hünenberg (UCH) Stand Auflageprojekt
- Teufilbach eingedolt
- Rechtskräftige Baulinie
- Waldabstandslinie 12m
- Zonengrenze Wohn- und Arbeitszone (WA5) / Zone öffentliches Interesse für Erholung und Freihaltung (OeIF)
- Kantonaler Veloweg ausserhalb Geltungsbereich (Lage schematisch)
- Fussweg ausserhalb Geltungsbereich (Lage schematisch)
- Kommunaler Fuss- und Veloweg ausserhalb Geltungsbereich (Lage schematisch)
- Interner Fussweg ausserhalb Geltungsbereich (Lage schematisch)
- Baum ausserhalb Geltungsbereich (Lage schematisch)
- Vorzone / Randzone ausserhalb Geltungsbereich (Lage schematisch)
- Haupteingang (Lage schematisch)
- 1 Koordinaten zur Definition des Baubereiches

SCHNITT A 1:500



SCHNITT B 1:500





Bearbeitung: Jennifer Zürcher
Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.

Grundlagedaten
Amtliche Vermessung: Zug Map vom 27.11.2021

Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung. Ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.

KOORDINATEN LV95 (georef.)

Nr.	X	Y
1	2'677'187.53	1'227'144.82
2	2'677'232.33	1'227'051.04
3	2'677'212.91	1'227'041.84
4	2'677'222.15	1'227'022.32
5	2'677'191.94	1'227'008.02
6	2'677'163.51	1'227'067.37
7	2'677'145.95	1'227'059.05
8	2'677'120.39	1'227'113.03

BESTIMMUNGEN

Zweck

1. Der einfache Bebauungsplan Pavatex Nord bezweckt im Sinne von § 32bis des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Zug:
   - die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Ersatzneubau für Arbeitsnutzungen im nördlichen Bereich des ehemaligen Pavatex-Areals zu schaffen,
   - ein Bebauungskonzept von hoher architektonischer und freiräumlicher Qualität mit einer attraktiven architektonischen Wirkung zur Knonauerstrasse sicherzustellen,
   - das Areal freiräumlich aufzuwerten und im Bereich des unterirdischen Teufilbachs einen attraktiven und ökologisch hochwertigen öffentlichen Freiraum zu schaffen,
   - eine flächen- und ressourceneffiziente Verkehrserschliessung zu regeln und je eine öffentliche Fuss- und Veloverbindung zu gewährleisten.

Bestandteile und Geltungsbereich

2. Der Bebauungsplan besteht aus dem Situationsplan und den Bestimmungen.
3. Das Richtprojekt Architektur und Umgebung vom 25.3.2022 sind für die Gestaltung der Bauten (Volumetrie, Proportionen, Gliederung, architektonischer Ausdruck) und der Umgebung wegleitend. Bauprojekte müssen mindestens die Qualität des Richtprojekts erreichen. Wesentliche Abweichungen sind nur zulässig, wenn zumindest eine gleichwertige Gesamtqualität erreicht wird.
4. Der Geltungsbereich ist im Situationsplan festgehalten.

Baubereich

5. Die Lage und die äusseren Abmessungen des oberirdischen Hauptgebäudes ergeben sich aus dem im Plan mit Mantellinien und einer Höhenkote festgelegten Baubereich, wobei die Gebäudegrundfläche max. 6'900 m² betragen darf. Die Mantellinien definieren die Mindestabstände gegenüber den Nachbargrundstücken.
6. In dem im Situationsplan bezeichneten Bereich mit Auflagen sind Bauten und Anlagen nur zulässig, wenn bei Baueingabe eine Ausnahmebewilligung von Swissgrid zur Unterschreitung des Gebäudeabstands zum Hochspannungsmast vorliegt oder der Hochspannungsmast nicht mehr an der im Situationsplan bezeichneten Stelle steht.
7. Die im Situationsplan bezeichnete Höhenkote definiert die maximal zulässige Fassadenhöhe. Diese Kote darf nur von technisch bedingten Aufbauten (Liftüberfahrten, Lüftungsanlagen, Dachausstiege, Atriumsdach usw.) um maximal 4.5 m und von einzelnen Kaminen und Abluftrohre um 5.5 m überschritten werden.
8. Technisch bedingte Aufbauten sind auf ein Minimum zu beschränken. Anlagen der Haustechnik wie Klima- und Wärmerückführungselemente u. dgl. sind nach Möglichkeit in das Gebäudevolumen oder in Dachaufbauten zu integrieren.
9. Ausserhalb des Baubereichs dürfen unterirdische Bauten und Unterniveaubauten nicht ausserhalb der im Situationsplan bezeichneten Abgrenzungslinie Untergeschoss erstellt werden. Einzelne gut gestaltete Kleinbauten und Anbauten, namentlich für Veloabstellplätze, Tiefgaragenzufahrten, Tiefgaragenzugänge u. dgl. sind unter Beachtung der durch Baulinien gesicherten Räume auch ausserhalb des Baubereichs zulässig.

Dach- und Fassadengestaltung

10. Die Hauptdächer sind als Flachdächer zu gestalten.
11. Die Hauptdächer sind mindestens extensiv zu begrünen und mit Photovoltaik zu bestücken. Wegleitend ist die SIA-Norm 312 zur Begrünung von Dächern.
12. Aufgrund der hohen räumlichen Bedeutung hat die Fassade entlang der Knonauerstrasse eine besonders hohe gestalterische Qualität aufzuweisen.

Baumasse

13. Im Baubereich ist eine maximale Baumasse von 97'200 m³ zulässig.

Nutzung

14. Zulässig sind höchstens mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Handelsbetriebe der Empfindlichkeitsstufe ES III. Betriebe, welche der Störfallverordnung unterstehen, sind nur zulässig, wenn sie die Realisierung einer möglichen Schulnutzung in unmittelbarer Nähe nicht erheblich erschweren. Wohnnutzungen sind nicht zulässig.

Arealerschliessung

15. Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr hat gemäss Planeintrag ab der Knonauerstrasse zu erfolgen. Die Erschliessungsflächen und insbesondere die versiegelten Flächen sind auf das für den Betrieb erforderliche Minimum zu reduzieren.
16. Die Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage hat über die im Situationsplan schematisch bezeichnete Stelle zu erfolgen.
17. Für die Anlieferung und den Guterumschlag sind die erforderlichen Flächen freizuhalten.
18. Für die Fusswege sowie für den kommunalen Fuss- und Veloweg sind versickerungsfähige Materialien zu verwenden.
19. Die bezeichneten kommunalen und kantonalen Fuss- und Velowege sind allgemein zugänglich zu halten. Spätestens vor Baubewilligung ist die Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit der Gemeinde Cham mit einem Fuss- bzw. Radwegrecht als Dienstbarkeit einzuräumen.
20. An den im Situationsplan schematisch bezeichneten Lagen sind Aufstellflächen für die Feuerwehr freizuhalten.

Parkierung

21. Die Parkplätze sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen. Oberirdisch dürfen an der im Situationsplan bezeichneten Stelle max. 14 Parkplätze erstellt werden. Die oberirdischen Parkplätze sind mit einem versickerungsfähigen Belag zu realisieren.
22. Das maximal zulässige Parkplatzangebot für die Beschäftigten und Kunden sowie das zu schaffende Angebot an Veloabstellplätzen ist im Rahmen eines Mobilitätskonzepts gemäss §9 Parkplatzreglement im Baubewilligungs verfahren nachzuweisen.

Freiraum

23. Die Umgebung ist auf der Basis des Richtprojekts vom 25.3.2022 zu gestalten. Im Baubewilligungsverfahren ist die Bepflanzung und Materialisierung im Detail festzulegen sowie eine klimasensible Gestaltung nachzuweisen. Im Rahmen des Baugesuchs ist ein Pflegeplan einzureichen.
24. Innerhalb des Baubereichs ist ein aufenthaltsfreundlicher und begrünter Aussenbereich für die Beschäftigten auf dem Areal von mindestens 400 m² vorzusehen.
25. Die Freiraumelemente sind besonders gut zu gestalten und weisen aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsansprüche die folgenden Charaktere auf:
    a) Vorzone: Mehrheitlich unversiegelter, mit standortgerechten, vorwiegend einheimischen Pflanzen repräsentativ begrünter Bereich zur Gebäudeerschliessung für den internen Fuss- und Veloverkehr, für Notzufahrten und in Ausnahmefällen die Vorfahrt mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV)
    b) Randzone: Attraktive, mit standortgerechten, vorwiegend einheimischen Pflanzen begrünte Flächen, Magerwiesenflächen als artenreiche Vegetationsfläche gestaltet und unterhalten
    c) öffentlicher Freiraum Teufilbach: Grünbereich, naturnah und ökologisch wertvoll gestaltet, Vernetzungsachse für Kleintiere
    d) Auf- und Abstellflächen: Mit Rasergittersteinen oder Schotterrasen befestigte, versickerungsfähige Flächen für Besucherparkplätze und Feuerwehraufstellflächen
26. Im Bebauungsplanperimeter sind mindestens 50 standortgerechte Bäume unterschiedlicher Arten zu pflanzen. Die im Situationsplan bezeichneten Lagen sind wegleitend. Die Unterschreitung des Grenzabstands für Pflanzungen ist privatrechtlich zu sichern. Im Bereich von Untergeschossen ist je nach Baumtyp eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 1.2 m vorzusehen.
28. Im Rahmen der Bauarbeiten ist der dem Bebauungsplanperimeter angrenzende Baumbestand zu schonen und es sind entsprechende Baumschutzmassnahmen zu treffen.
29. Gegenüber den Nachbargrundstücken sind lediglich offene und für Kleinsäuger durchlässige Einfriedungen bis maximal 1.5 m Höhe und einzelne naturnahe Sichtschutzhecken erlaubt.

Umwelt, Energie und Nachhaltigkeit

30. Mit dem Baugesuch ist ein Energie- und Nachhaltigkeitskonzept einzureichen, mit dem eine nachhaltige Arealentwicklung nachgewiesen wird. Als Richtgrösse für die Nachhaltigkeit gilt das Label LEED Silber.
31. Unnötige, übermässige Lichtemissionen sind zu vermeiden oder mit angemessenen Massnahmen zu reduzieren.

Schlussbestimmungen

32. Der Baubereich ist mit der daran angrenzenden Umgebung zu realisieren. Der öffentliche Freiraum Teufilbach kann zeitlich losgelöst erstellt werden. Bauten und Anlagen inkl. Asphaltbelag im Bereich des öffentlichen Freiraums Teufilbach sind zeitgleich mit der Realisierung des Baubereichs zurückzubauen.
33. Wo der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, sind die Vorschriften – unter Berücksichtigung von höherrangigem Recht – der jeweils gültigen Bauordnung und des Zonenplans der Gemeinde Cham massgebend.
34. Der einfache Bebauungsplan Pavatex Nord wird mit der Rechtskraft des Gemeinderatsbeschlusses verbindlich.