

Einfacher Bebauungsplan Forren Nord, Rotkreuz

1:500

Genehmigung

Öffentliche Auflage vom 02. Juli 2021 bis 02. August 2021

Publiziert im Amtsblatt am 02. und 07. Juli 2021 Bescheinigt von der Abteilung Planung / Bau

Vom Gemeinderat beschlossen am 23. Mai 2023

Der Gemeindepräsident Der Gemeindevizepräsident

Verbindlicher Inhalt	
	Perimeter
	Baubereiche (Art. 3)
	Gebäudeabstand (Art. 3) Lage schematisch
	Pflichtbaubereich (Art. 3)
	Zentraler Freiraum (Art. 6) Lage schematisch
	Grünraum (Art. 6)
	Bepflanzung (Art. 6) Lage schematisch
	Zu- / Wegfahrten (Art. 7) Lage schematisch
	Erschliessungs- und Umgebungsbereich (Art. 8)
	interne Verbindungen (Art. 9) Lage schematisch

Informationsinhalt	
	Rechtskräftige Baulinien
	Fuss-/Fahrgewecht (Dienstbarkeitsfläche)
	Bestehende Gebäude (tlw. mit Höhenkoten)

0 10 20 50m



Bestimmungen

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Zweck

- Der einfache Bebauungsplan Forren Nord bezweckt im Sinne von § 32 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zug:
 - Die Schaffung von Voraussetzungen für eine längerfristige Entwicklung des Roche-Standorts Rotkreuz und eine Bebauung in Etappen.
 - Die Sicherung einer städtebaulich hochwertigen Gestaltung des Areals und einer hohen Arbeitsplatzqualität.
 - Die Sicherung einer zweckmässigen Erschliessung.
 - Die Schaffung attraktiver und öffentlich zugänglicher Freiräume und naturnaher Grünräume.

- Der Planungsbericht sowie der Strategic Master Plan (Roche Diagnostics, 2018) veranschaulichen die Zielsetzung, Machbarkeit und Zweckmässigkeit des einfachen Bebauungsplans.

BAUTEN UND ANLAGEN

Art. 2 Grundmasse

- Es gelten die folgende Grundmasse:
 - maximale anrechenbare Geschossfläche von 68'715 m²
 - minimale Grünflächenziffer 25%
 - maximale Gesamthöhe 25 m bezogen auf das massgebende Terrain

- Für die Verwendung von zertifizierten Cradle-to-Cradle-Deckensystemen, die im Sinne der Kreislaufwirtschaft ressourcenschonend und wiederverwendbar sind, erhöht sich die zulässige Gesamthöhe um 1 m.

Art. 3 Baubereiche

- Oberirdische Gebäude sind nur innerhalb des Baubereichs I zulässig. Die Baubegrenzungslinien des Baubereichs ersetzen die kommunalen Grenz- und Gebäudeabstände.

- Klein- und Anbauten, unterirdische Bauten sowie Anlagen sind ausserhalb des Baubereichs zulässig.

- Innerhalb des Baubereichs I sind zwischen dem zentralen Freiraum und dem umliegenden Erschliessungs- und Umgebungsbereich Gebäudeabstände von mindestens 12 m vorzusehen. Einzelne eingeschossige Verbindungsstrakte/Passarellen zwischen den Gebäuden sind gestattet, sofern diese die internen Verbindungen (Art. 9) nicht verhindern.

- Die projizierten Fassadenlinien der Gebäude der 1. Bautiefe haben innerhalb der im Situationsplan ausgeschiedenen Pflichtbaubereichen zu liegen.

GESTALTUNG

Art. 4 Einordnung

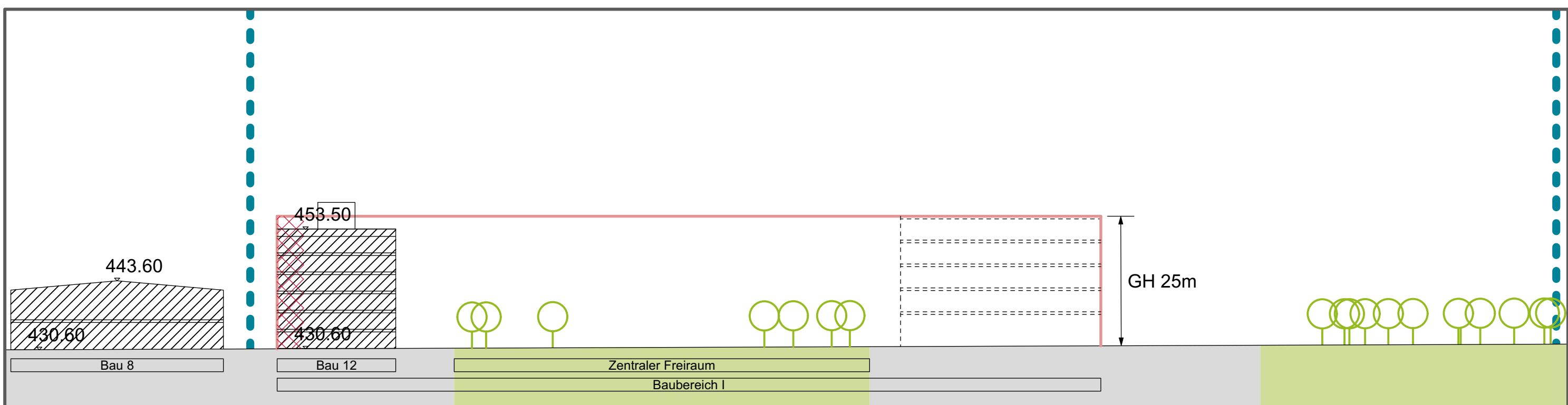
Bauten, Anlagen und Umgebung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und freiräumlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume und eine besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild im Sinne von § 32 PBG erreicht wird. Dies gilt auch für die zweckmässige Ausstattung und Ausrüstung, für die Materialien, Färbung und Siedungsökologie.

Art. 5 Dachgestaltung

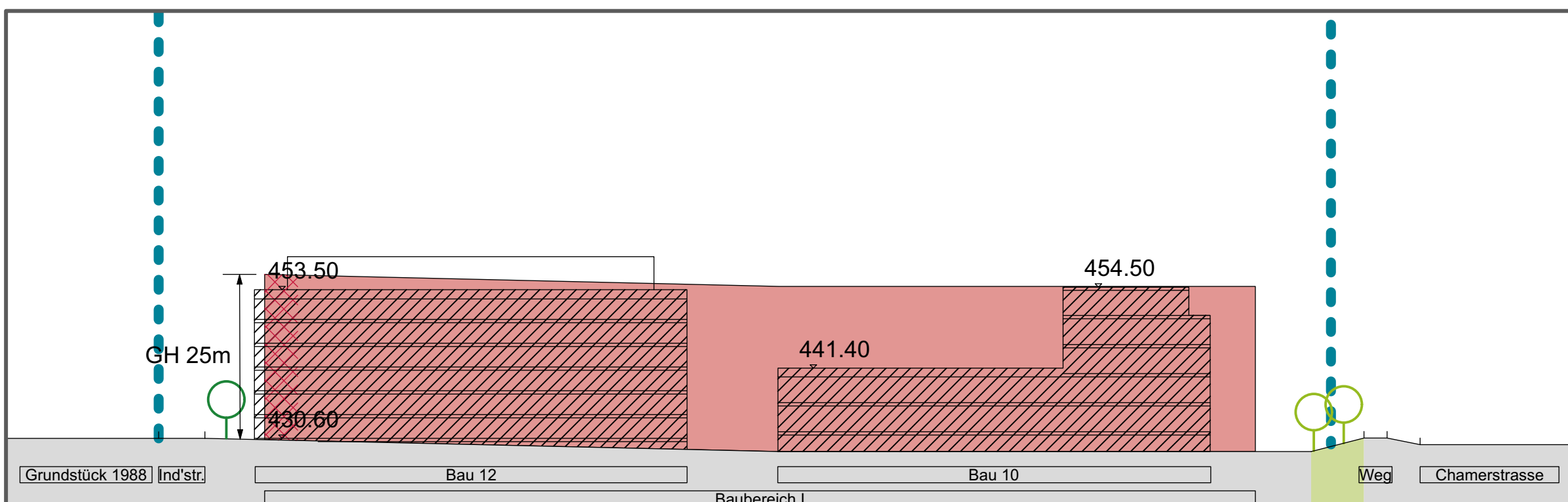
- Auf Gebäuden sind nur Flach- oder Sheddächer sowie flach geneigte Dächer (bis 7°) zulässig. Bei Klein- und Anbauten besteht keine Beschränkung.

- Technische Dachaufbauten wie Lüftungsanlagen, Kamine, Antennen, Liftaufbauten und dergleichen müssen sich architektonisch gut integrieren. Sie sind allseits um ihre Höhe von der Fassade zurückzusetzen. Diese Einschränkungen gelten nicht für Photovoltaikanlagen.

- Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Es sind angemessene Retentionsmassnahmen auszubilden, sofern dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist. Als Terrassen sowie zur Energiegewinnung oder Belichtung genutzte Dachflächen sind hiervon ausgenommen.



Schemaschnitt A-A 1:750



Schemaschnitt B-B 1:750

Art. 6 Frei- und Grünräume

- Innerhalb des Baubereichs I ist ein zusammenhängender, zentraler Freiraum mit einer Fläche von mindestens 2'000 m² als Freizeit- und Erholungsraum sowie Treffpunkt für die Arbeitnehmenden und Besucher des Arbeitsplatzgebiets zu erstellen. Die Lage des Freiraums ist schematisch dargestellt und wird mit den Bauprojekten und dem Projektplan der Umgebungsgestaltung definiert. Oberirdische Gebäude sind nicht gestattet. Kleinbauten und Anlagen sind nur gestattet, wenn sie dem Zweck des Freiraums entsprechen. Erschliessungsflächen zwischen Freiraum und Gebäudefassaden sind möglichst autofrei zu gestalten. Sie dienen als Gebäudezugang oder Service-, Rettungs- und Feuerwehrzufahrten.

- In den im Situationsplan ausgeschiedenen Bereichen sind naturnahe Grünräume zu erstellen. Kleinbauten und Anlagen sind untergeordnet zulässig, sofern diese dem Langsamverkehr (Wege und Abstellplätze) oder der Freizeit und Erholung dienen.

- Mit dem ersten Baugesuch für den Baubereich I ist ein Projektplan der Umgebungsgestaltung einzureichen. Für den Projektplan der Umgebungsgestaltung hat der Strategic Master Plan (Roche Diagnostics, 2018) hinsichtlich dessen Richtlinien zum Aussenraum erläuternden Charakter.

- Die Frei- und Grünräume sind mit einer standortgerechten Bepflanzung, insbesondere Hochstammbäume, auszugestalten. Es sind, wo notwendig, natürliche Retentionsanlagen zu integrieren.

- Entlang der Industriestrasse ist eine strassenbegleitende Bepflanzung mit Hochstammbäumen vorzusehen.

ERSCHLIESSUNG

Art. 7 Zu- und Wegfahrt

Die Zu- und Wegfahrt des Areals erfolgt an der Industriestrasse.

Art. 8 Erschliessungs- und Umgebungsbereich

Der Erschliessungs- und Umgebungsbereich dient der Anlieferung, der Entsorgung, dem Langsamverkehr, der Parkierung und deren Zufahrten sowie den Service-, Rettungs- und Feuerwehrzufahrten. Dieser kann bei Bedarf gegenüber dem Grünraum anders angeordnet werden, sofern der Grünraum dadurch nicht verkleinert oder zerstückelt wird.

Art. 9 Interne Verbindungen

Die im Situationsplan bezeichneten internen Verbindungen dienen als Langsamverkehrs-Vernetzungen der Gebäude und Freiräume sowie für die Service-, Rettungs- und Feuerwehrzufahrten. Sie sind schematisch dargestellt und werden mit den Bauprojekten und dem Projektplan der Umgebungsgestaltung definiert.

Art. 10 Etagierung

- Eine etappenweise Ausführung der Überbauung des Baubereichs I ist zulässig. Dies setzt den Nachweis einer ortsbaulich überzeugenden Teil- und Gesamtbebauung des Baubereichs sowie einer funktionsfähigen Erschliessung voraus.

- Der zentrale Freiraum ist spätestens zu erstellen, wenn ein Neubau westlich des Freiraums an der Industriestrasse realisiert wird. Bis zur Nutzung als zentraler Freiraum haben vorgängige Zwischenstände eine ökologisch und stadtklimatisch ansprechende Gestaltung aufzuweisen.

