KANTON ZUG CHAM

ORDENTLICHER BEBAUUNGSPLAN HINTERBERGSTRASSE SÜD

1. Dezember 2023

Situationsplan 1:500

Vom Gemeinderat verabschiedet am 20. Dezember 2022

Der Gemeindepräsident: Georges Helfenstein | Der Gemeindeschreiber: Martin Mengis

Von der Baudirektion vorgeprüft am 16. Juni 2023

Der Baudirektor: Florian Weber

1. Öffentliche Auflage | vom 12. Januar 2024 bis 12. Februar 2024

Publiziert im Amtsblatt am 11. und 18. Januar 2024 | Bescheinigt von der Abteilung Planung und Hochbau

An der Urnenabstimmung beschlossen am 9. Juni 2024

Der Gemeindepräsident: Georges Helfenstein | Der Gemeindeschreiber: Alain Bühlmann

2. Öffentliche Auflage | vom 28. Juni bis 29. Juli 2024

Publiziert im Amtsblatt am 27. Juni und 4. Juli 2024 | Bescheinigt von der Abteilung Planung und Hochbau

Von der Baudirektion genehmigt:

Zug, 23. APR. 2025

Der Statthalter:

stadtlandplan

Erarbeitung Bebauungsplan:
stadtlandplan AG
Baselstrasse 21
6003 Luzern
www.stadtlandplan.ch

0 5 10 20 30 m

N

SITUATIONSPLAN 1:500

FESTSETZUNGSINHALT

- Geltungsbereich Bebauungsplan

Baubereiche

- Baubereiche A und B
- Baubereich unterirdische Bauten
- Baulinien Rückversatz Erdgeschoss, Baubereiche 1, 2, 3

Freiraumtypologien

- Zu pflanzender Baum (Lage schematisch)
- Grünbereich Quartierplatz
- Aussenbereich Head
- Grünbereiche Repräsentation
- Grünbereiche extensiv
- Grünbereiche Retention

Erschliessung und Parkierung

- Veloabstellanlage (Lage schematisch)
- Standort mögliche Erweiterung Veloabstellanalge (Lage schematisch)
- Fuss- und Velowegverbindung von und zur Bushaltestelle (Lage schematisch)
- Öffentlicher Fuss- und Veloweg neu (schematisch)
- Ein- und Ausfahrt Velo-Einstellhalle
- Ein- und Ausfahrt motorisierter Individualverkehr (Lage schematisch)
- Ein- und Ausfahrt Einstellhalle motorisierter Individualverkehr (Lage schematisch)
- Ein- und Ausfahrt Anlieferung Baubereich B1 (Lage schematisch)
- Verkehrsbereich motorisierter Individualverkehr
- Verkehrsbereich Anlieferung Baubereich B1
- Verkehrsbereiche Fuss- und Veloverkehr / Aufenthalt

Ver- und Entsorgung

- Unterflurcontaineranlage (Lage schematisch)

ORIENTIERUNGSINHALT

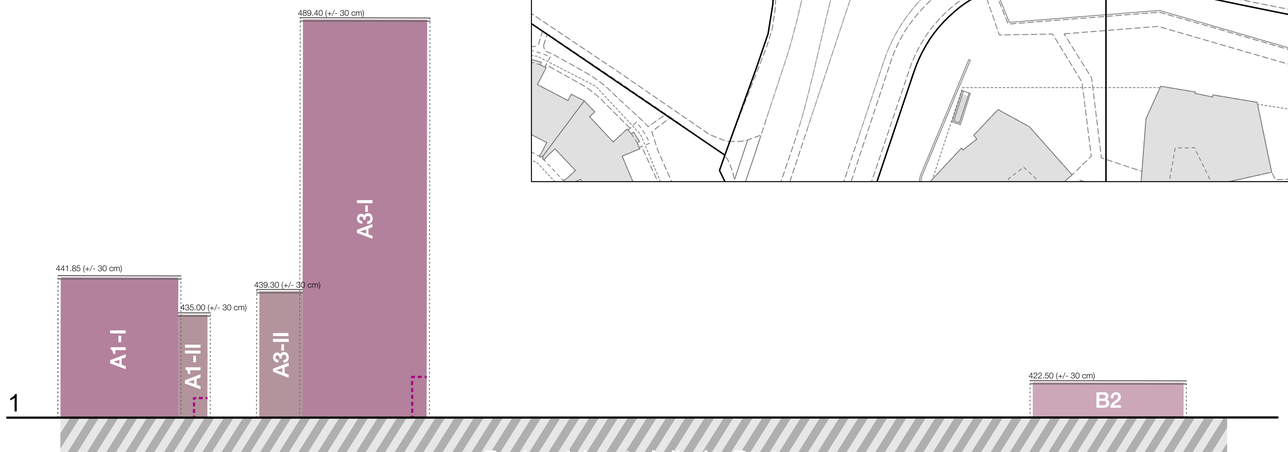
- Baum ausserhalb Geltungsbereich (Lage schematisch)
- Fuss- und Velowegverbindung Gebäudeerschliessung (schematisch)
- Bereich für oberirdische Parkplätze
- Richtprojekt: Gebäude und Fassadenbegrünung
- Rückzubauende Gebäude
- Baulinie gemäss parallelem Verfahren
- Bestehende Bauten ausserhalb Geltungsbereich
- Vermassung in Metern
- 1 Lage Schnitt 1 und 2

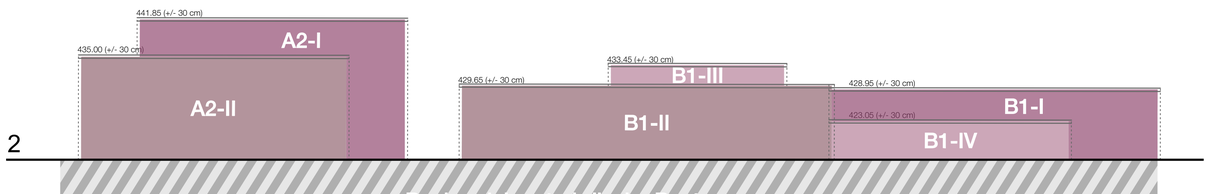


SCHEMASCHNITT 1:500

Der Schemaschnitt dient der Orientierung

- Baubereiche A und B
- xxx.xx Höhenkote "Oberkante fertig" in m. ü. M. (+/- 30 cm)
- Ermessensspielraum vertikal gem. Art. 8 Abs. 2
- Ermessensspielraum horizontal gem. Art. 6 Abs. 5





KANTON ZUG CHAM

ORDENTLICHER BEBAUUNGSPLAN HINTERBERGSTRASSE SÜD

1. Dezember 2023

Sonderbauvorschriften

Vom Gemeinderat verabschiedet am 20. Dezember 2022

Der Gemeindepräsident: Georges Helfenstein

Der Gemeindeschreiber: Martin Mengis

Von der Baudirektion vorgeprüft am 16. Juni 2023

Der Baudirektor: Florian Weber

1. Öffentliche Auflage vom 12. Januar 2024 bis 12. Februar 2024

Publiziert im Amtsblat am 11. und 18. Januar 2024

Bescheinigt von der Abteilung Planung und Hochbau

An der Urnenabstimmung beschlossen am 9. Juni 2024

Der Gemeindepräsident: Georges Helfenstein

Der Gemeindeschreiber: Alain Bühlmann

2. Öffentliche Auflage vom 28. Juni bis 29. Juli 2024

Publiziert im Amtsblatt am 27. Juni und 4. Juli 2024

Bescheinigt von der Abteilung Planung und Hochbau

Von der Baudirektion genehmigt:

Zug, 23. APR. 2025

Der Statthalter:

stadtlandplan

Erarbeitung Bebauungsplan
stadtlandplan AG
Baselstrasse 21
6003 Luzern
www.stadtlandplan.ch

ORDENTL. BEBAUUNGSPLAN HINTERBERGSTRASSE SÜD

1. EINLEITENDE BESTIMMUNGEN 1

Art. 1 Geltungsbereich, Abgrenzung 1
Art. 2 Zweckbestimmungen 1
Art. 3 Bestandteile 1
Art. 4 Abweichungen Richtprojekte 1
Art. 5 Übergeordnetes Recht, kleinere Abweichungen, Reverspflicht 1

2. BEBAUUNG UND NUTZUNG 1

Art. 6 Baubereiche und Nutzungen 1
Art. 7 Hochbauten 2
Art. 8 Höhen 2
Art. 9 Baulinien Rückversatz Erdgeschoss 3
Art. 10 Gestaltung Dachflächen 3
Art. 11 Gestaltung Fassaden 4

3. GRÜNBEREICHE 4

Art. 12 Grünbereiche allgemeine Bestimmungen 4
Art. 13 Grünbereich Quartierplatz 5
Art. 14 Grünbereiche Repräsentation 5
Art. 15 Grünbereiche extensiv 5
Art. 16 Grünbereiche Retention 5
Art. 17 Aussenbereich Head 5

4. VERKEHRSERSCHLIESSUNG/PARKIERUNG 5

Art. 18 Verkehrsbereich motorisierter Individualverkehr 5
Art. 19 Verkehrsbereiche Fuss- und Veloverkehr / Aufenthalt 6
Art. 20 Anlieferung 6
Art. 21 Parkierung 6

5. VER- UND ENTSORGUNG 7

Art. 22 Entwässerung 7
Art. 23 Abfälle 7

6. UMWELT 7

Art. 24 Energie 7
Art. 25 Umweltrecht, Gewässerabstand 7

7. SCHLUSSBESTIMMUNGEN 8

Art. 26 Inkrafttreten, Etappierung, Änderung 8

1. EINLEITENDE BESTIMMUNGEN

Art. 1
Geltungsbereich, Abgrenzung

Die Sonderbauvorschriften gelten für den im Bebauungsplan «Hinterbergstrasse Süd» begrenzten Perimeter. Dieser gliedert sich in die beiden Teilperimeter A und B, gemäss dem Eintrag im Situationsplan 1:500.

Art. 2
Zweckbestimmungen

Mit dem Bebauungsplan «Hinterbergstrasse Süd» wird die Grundlage zur Realisierung eines lebendigen Arbeits- und Einkaufsorts mit hoher städtebaulicher Qualität und hochwertigem Aussenraum geschaffen.

Art. 3
Bestandteile

[1] Der Bebauungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Bestandteilen:

a. Situationsplan mit Schnitten 1:500, 1. Dezember 2023
b. Sonderbauvorschriften, 1. Dezember 2023

[2] Folgende Bestandteile haben wegleitenden Charakter:

a. Planungsbericht, 1. Dezember 2023
b. Richtprojekt Architektur inkl. Visualisierungen, 1. Dezember 2023
c. Richtprojekt Umgebung, 1. Dezember 2023

Art. 4
Abweichungen Richtprojekte

Von den Richtprojekten Architektur und Umgebung darf vorbehältlich der Bestimmungen des Bebauungsplans sowie des übergeordneten Rechts aus wichtigen Gründen abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt wiederum eine zumindest gleichwertige und überzeugende Lösung erzielt wird.

Art. 5
Übergeordnetes Recht, kleinere Abweichungen, Reverspflicht

[1] Soweit der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Bauordnung der Gemeinde Cham.

[2] Der Gemeinderat kann kleinere Abweichungen zum Bebauungsplan bewilligen.

[3] Für Erschliessungs- und Parkierungsanlagen, welche die kantonalen Baulinien überschreiten, gilt eine Reverspflicht gemäss § 34 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Zug.

2. BEBAUUNG UND NUTZUNG

Art. 6
Baubereiche und Nutzungen

[1] Die Baubereiche A1 bis A3 dienen der Realisierung von Verkaufs-, Gastronomie-, Dienstleistungs-, Büro- und gewerblichen Wohnnutzungen. Angrenzend an den Quartierplatz sind im Erdgeschoss publikumsorientierte Verkaufs-, Gastronomie- oder Dienstleistungsnutzungen vorzusehen, welche sich auf den Quartierplatz ausrichten und adressieren. Gewerbliche Wohnnutzungen sind im Erdgeschoss nicht zulässig.

[2] Der Baubereich B1 dient der Realisierung von publikumsorientierten Verkaufs-, Gastronomie- und Dienstleistungsnutzungen sowie der Realisierung eines Fitnesscenters. Den Verkauf ergänzende Nutzungen wie Kinderbetreuung, Personalräume, Verwaltung, Lagerflächen etc. sind zulässig. Angrenzend an den Quartierplatz ist im Erdgeschoss eine publikumsorientierte Gastronomienutzung vorzusehen, welche sich auf den Quartierplatz ausrichtet und adressiert. Im obersten Geschoss des Baubereichs B1-I sind zwei Lichthöfe mit einer minimalen Gesamtfläche von 635 m^2 zu realisieren.

[3] Der Baubereich B2 dient der Realisierung einer Tankstelle mit einem dazugehörigen Shop.

[4] Innerhalb des im Situationsplan dargestellten Baubereichs für unterirdische Bauten sind Untergeschosse zulässig. Diese dienen der Anlieferung und Lagerung, als Keller und für die Haustechnik sowie der Parkierung.

[5] Die Baubereiche A1, A2 und A3 sowie B1 und B2 gemäss Situationsplan dürfen um max. 0.50 m überschritten werden, sofern die folgenden maximalen Grundflächen eingehalten werden: A1: 1'410 m^2, A2: 1'895 m^2, A3: 1'205 m^2, B1-I und B1-II: 8'625 m^2, B1-III: 265 m^2, B1-IV: 1'530 m^2, B2: 650 m^2. Vorbehalten bleiben die geltenden Grenz- und Gebäudeabstände. Zu berücksichtigen sind Näher- und Grenzbaurechte sowie Baulinien. Für den Baubereich unterirdische Bauten sind Überschreitungen zulässig, sofern die maximale Grundfläche (U: 22'645 m^2) nicht überschritten wird und die gesetzlichen Abstände eingehalten werden.

Art. 7
Hochbauten

[1] Hochbauten sind ausschliesslich in den Baubereichen A1, A2 und A3 sowie B1 und B2 zulässig.

[2] Abgänge, überdachte oder offene Einfahrten in Tiefgaragen, Velounterstände, Unterstände für Einkaufswagen, Rampen, Treppenanlagen, Fluchtwege, technisch bedingte Schächte und dergleichen sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. In den Grünbereichen extensiv gemäss Art. 15 sind nur technisch bedingte Schächte und Fluchtwege zulässig.

Art. 8
Höhen

[1] Es werden folgende Höhenkoten für das Erdgeschoss und die «Oberkante fertig» (Dachkonstruktion inkl. Isolation, Dachhaut und Substrat für die Begrünung) festgelegt:

a. Baubereich A1-I:
Erdgeschoss: 416.00 m. ü. M. +/- 0.30 m
«Oberkante fertig»: maximal 441.85 m. ü. M.
Baubereich A1-II
Erdgeschoss: 416.00 m. ü. M. +/- 0.30 m
«Oberkante fertig»: maximal 435.0 m. ü. M.

b. Baubereich A2-I
Erdgeschoss: 416.00 m. ü. M. +/- 0.30 m
«Oberkante fertig»: maximal 441.85 m. ü. M.
Baubereich A2-II
Erdgeschoss: 416.00 m. ü. M. +/- 0.30 m
«Oberkante fertig»: maximal 435.00 m. ü. M.

c. Baubereich A3-I
Erdgeschoss: 416.00 m. ü. M. +/- 0.30 m
«Oberkante fertig»: maximal 489.40 m. ü. M.
Baubereich A3-II
Erdgeschoss: 416.00 m. ü. M. +/- 0.30 m
«Oberkante fertig»: maximal 439.30 m. ü. M.

d. Baubereich B1-I
Erdgeschoss: 416.00 m. ü. M. +/- 0.30 m
«Oberkante fertig»: maximal 428.95 m. ü. M.
Baubereich B1-II
Erdgeschoss: 416.00 m. ü. M. +/- 0.30 m
«Oberkante fertig»: maximal 429.65 m. ü. M.
Baubereich B1-III
Erdgeschoss: 416.00 m. ü. M. +/- 0.30 m
«Oberkante fertig»: maximal 433.45 m. ü. M.

Baubereich B1-IV
Erdgeschoss: 416.00 m. ü. M. +/- 0.30 m
«Oberkante fertig»: maximal 423.05 m. ü. M.

e. Baubereich B2
Erdgeschoss: 416.00 m. ü. M. +/- 0.30 m
«Oberkante fertig»: maximal 422.5 m. ü. M.

2 Die maximale Höhenkote für die «Oberkante fertig» gemäss Art. 8 Abs. 1 reduziert oder erhöht sich bei einer Veränderung der Erdgeschoss-Kote um das entsprechende Mass (+/- 0.30 m).

3 Ab der «Oberkante fertig» gemäss Abs. 1 sind Absturzsicherungen nach SIA-Norm 358 (bspw. Brüstung oder Dachrand) zulässig. Diese müssen nicht zurückversetzt werden. Für eine erhöhte Sicherheit ist für bspw. einen Handlauf oder ein Staketengeländer eine zusätzliche Erhöhung bis maximal 1.20 m ab «Oberkante fertig» zulässig.

4 Zur optimalen Bepflanzung der Dachflächen darf die «Oberkante fertig» gemäss Abs. 1 in einzelnen Bereichen um 30 cm erhöht werden (mehr Substrataufbau).

5 Mehrhöhen von maximal 1.5 m für Photovoltaikanlagen sowie maximal 3.5 m für technische Aufbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

a. Photovoltaikanlagen: Mind. 0.5 m vom Dachrand zurückversetzt
b. Anlagen der Haustechnik, feuerpolizeilich erforderliche Anlagen: Mind. 1.0 m vom Dachrand zurückversetzt und gut in die Dachgestaltung eingefügt

6 Es sind keine Attikageschosse zulässig.

Art. 9 Baulinien Rückversatz Erdgeschoss

1 Für die Baubereiche A1-II, A2-I, A3-I und B1-I ist das Erdgeschoss entsprechend den Baulinien «Rückversatz Erdgeschoss 1, 2, 3» rückzuversetzen. Bauliche Massnahmen zur Akzentuierung und Adressbildung der Eingänge sowie Stützen sind zulässig.

2 Für den Rückversatz der Erdgeschosse gelten folgende lichte Höhen:

a. Baulinie Rückversatz Erdgeschoss 1: mind. 3.30 m
b. Baulinie Rückversatz Erdgeschoss 2: mind. 7.20 m
c. Baulinie Rückversatz Erdgeschoss 3: mind. 3.30 m

Art. 10 Gestaltung Dachflächen

1 Die Dachflächen der Baubereiche A1-I, A2-I, A3-I, B1-I, B1-III und B2 sind extensiv zu begrünen, auch in den Bereichen von aufgeständerten Photovoltaikanlagen ist eine auf die Leistung der Photovoltaikanlage abgestimmte Begrünung zu realisieren.

2 Die Dachflächen der Baubereiche A1-II, A2-II und A3-II dienen dem Aufenthalt aller Nutzerinnen und Nutzer des jeweiligen Gebäudes. Sie dürfen zu maximal je 60 % der Fläche befestigt werden. Die übrigen Flächen sind extensiv zu begrünen.

3 Die Dachfläche des Baubereichs B1-II ist während den Öffnungszeiten als öffentlich zugänglicher, begehbarer Dachgarten mit hoher Aufenthaltsqualität und ökologisch wertvoll zu gestalten. Einrichtungen für Gastronomie, Spiel und Sport sowie zur Erholung und dem Aufenthalt wie Pergola, Sonnensegel, Outdoor-Fitnessgeräte, Möblierung und dergleichen sind zulässig. Mindestens 50 % der Dachflächen sind naturnah zu gestalten.

[4] Die Dachfläche des Baubereichs B1-IV ist als Glaskonstruktion zu gestalten. Aufgrund der Gestaltung als Glasdach kann auf eine extensive Begrünung verzichtet werden.

Art. 11
Gestaltung Fassaden

[1] Es ist eine hochwertige Fassadengestaltung zu realisieren.

[2] Im Baubereich A3-I sind sofern technisch möglich und technisch sinnvoll Photovoltaikanlagen an der Fassade zu realisieren. Wo dies nicht möglich oder sinnvoll ist, ist anderweitig mit entsprechenden Materialien oder baulichen Massnahmen dafür zu sorgen, dass an der Fassade ein Minimum an Kühlung erreicht werden kann (bspw. mit Begrünung, gesteuertem Beschattungssystem oder strukturellen Beschattungselementen).

[3] In allen Baubereichen ist an Fassaden für Einrichtungen von Begrünungen, strukturellen Beschattungselementen, gesteuerten Beschattungssystemen oder Photovoltaikanlagen eine Überschreitung der Baubereiche um das technisch notwendige Mass zulässig. Die zulässige Überschreitung zählt nicht zur maximalen Grundfläche gemäss Art. 6 Abs. 5. Bei Fassadenbegrünungen und/oder strukturellen Beschattungselementen sind die entsprechenden, technisch notwendigen Einrichtungen (Bewässerung, Zugänglichkeit) und Pflegemassnahmen im Baugesuch nachzuweisen. Im Baubereich A2 sind innerhalb der zulässigen Überschreitung punktuelle Vorsprünge in der Fassade möglich, sofern diese nicht ein Fünftel der zugehörigen Fassadenfläche überschreiten.

[4] Mit dem ersten Baugesuch ist ein Farb- und Materialkonzept einzureichen. Die Farbgebung und Materialisierung der weiteren Hochbauten hat sich im Teilperimeter A am ersten Farb- und Materialkonzept des entsprechenden Teilperimeters zu orientieren.

[5] Im Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, dass es aufgrund der Materialisierung der Gebäudefassaden zu keiner übermässigen Beeinträchtigung der Vogelwelt durch Vogelschlag kommt. Insbesondere im Bereich von Glasfassaden sind Massnahmen vorzusehen, mit denen entsprechende negative Auswirkungen minimiert werden können (vgl. Publikation Vogelfreundliches Bauen mit Glas, KBOB, 2020).

[6] Es sind Nisthilfen für Gebäudebrüter vorzusehen.

3. GRÜNBEREICHE

Art. 12
Grünbereiche allgemeine Bestimmungen

[1] Für die Gestaltung und Bepflanzung der Grünbereiche ist das Richtprojekt Umgebung massgebend. Es ist zeitgleich mit den einzelnen Bauetappen umzusetzen. Spätestens zwei Jahre nach Abnahme einer Bauetappe muss die Umsetzung des Richtprojekts Umgebung der jeweiligen Bauetappe abgeschlossen sein.

[2] Es sind ausreichend zusammenhängende, aufenthaltsfreundlich gestaltete gemeinschaftliche Freiflächen mit entsprechender Möblierung zu realisieren.

[3] Bepflanzungen haben standortgerecht sowie ökologisch wertvoll zu erfolgen und es ist für eine entsprechende Pflege zu sorgen. Mit dem jeweiligen Baugesuch ist ein entsprechender Pflegeplan einzureichen.

[4] Abweichungen vom Richtprojekt Umgebung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind in begründeten Fällen zulässig, sofern die ausgewiesenen Vorteile

nicht geschmälert werden und sofern mindestens eine gleichwertige Gestaltungsqualität erzielt und nachgewiesen wird.

Art. 13
Grünbereich Quartierplatz

[1] Der Grünbereich Quartierplatz dient dem Aufenthalt und ist öffentlich zugänglich zu halten. Auf dem Quartierplatz gilt keine Konsumationspflicht.

[2] Zur Sicherstellung eines ausreichend tiefen Pflanzbereichs ist mindestens 1.5 m Pflanzsubstrat vorzusehen. Der Grünbereich Quartierplatz kann zu diesem Zweck gegenüber der Umgebung erhöht angelegt werden.

[3] Er ist gesamthaft mit einem schattenspendenden Baumhain zu bepflanzen. Die Bäume haben bei der Pflanzung einen Stammumfang von mindestens 20 cm gemessen ab 1 m ab Boden aufzuweisen.

[4] Er ist sickerfähig zu gestalten.

Art. 14
Grünbereiche Repräsentation

[1] Die Grünbereiche Repräsentation dienen der gestalterischen Repräsentation.

[2] Sie sind als Grünflächen zu gestalten und mit insgesamt mindestens 9 standortgerechten Bäumen zu bepflanzen. Zur Sicherstellung eines ausreichend tiefen Pflanzbereichs ist mindestens 1.0 m Pflanzsubstrat vorzusehen. Die Grünbereiche Repräsentation können zu diesem Zweck gegenüber der Umgebung erhöht angelegt werden.

[3] Sie sind sickerfähig zu gestalten.

Art. 15
Grünbereiche extensiv

[1] Die Grünbereiche extensiv dienen dem ökologischen Ausgleich.

[2] Sie sind als extensive Freiflächen mit hohem ökologischem Wert zu bepflanzen.

[3] Sie sind mit insgesamt mindestens 24 standortgerechten Bäumen zu bepflanzen. Zur Sicherstellung eines ausreichend tiefen Pflanzbereichs ist mindestens 1.0 m Pflanzsubstrat vorzusehen.

Art. 16
Grünbereiche Retention

[1] Die Grünbereiche Retention dienen dem Rückhalt und der Versickerung von Meteorwasser.

[2] Sie sind dem Grünbereich extensiv überlagert und entsprechend zu gestalten.

Art. 17
Aussenbereich Head

Der Aussenbereich Head dient der Realisierung eines repräsentativ gestalteten Aussenbereichs.

4. VERKEHRSERSCHLIESSUNG/PARKIERUNG

Art. 18
Verkehrsbereich motorisierter Individualverkehr

[1] Der Verkehrsbereich motorisierter Individualverkehr dient der Erschliessung und Parkierung für den motorisierten Verkehr.

[2] Die Abstellplätze sind versickerungsfähig zu gestalten.

[3] Er ist mit mindestens 20 standortgerechten, grosskronigen, schattenspendenden Bäumen zu bepflanzen. Zur Sicherstellung eines ausreichend tiefen Pflanzbereichs ist mindestens 1.0 m Pflanzsubstrat vorzusehen. Die Bäume haben bei der Pflanzung einen Stammumfang von mindestens 20 cm gemessen ab 1 m ab Boden aufzuweisen.

[4] Zwischen der Verkaufsnutzung und der Bushaltestelle an der Hinterbergstrasse ist eine direkte, sichere und hindernisfreie Verbindung für den Fuss- und Veloverkehr zu gewährleisten und entsprechend zu gestalten.

[5] Die nicht dem Verkehr dienenden Flächen sind unter Einhaltung der VSS-Normen durch räumliche und visuelle Elemente wie Bepflanzungen, Oberflächengestaltungen und dergleichen zu strukturieren und zu gestalten.

[6] Die Bau- und Unterhaltskosten für die Anpassungen am übergeordneten Strassennetz und der Strassenraumgestaltung sind gemäss § 34 Gesetz über Strassen und Wege (GSW) verursachergerecht von der Grundeigentümerschaft zu tragen. Die Einzelheiten sind vor Baufreigabe in einer Vereinbarung zwischen der Grundeigentümerschaft, dem Kanton Zug und der Einwohnergemeinde zu regeln. In der Baubewilligung ist aufzunehmen, dass der Abschluss der Vereinbarung vor Baufreigabe der zuständigen gemeindlichen Dienststelle nachzuweisen ist (vgl. § 46b PBG).

Art. 19
Verkehrsbereiche Fuss- und Veloverkehr / Aufenthalt

[1] Die Verkehrsbereiche Fuss- und Veloverkehr / Aufenthalt dienen der Erschliessung und Zufahrt der einzelnen Bauten durch den Fuss- und Veloverkehr sowie dem Aufenthalt. Die Zufahrt zu den Gebäuden für Notfälle und Umzüge ist zu gewährleisten. Die Realisierung von Abstellplätzen für den Zweiradverkehr sowie die Nutzung für die Aussengastronomie ist zulässig.

[2] Sie sind mit insgesamt mindestens 8 standortgerechten Bäumen zu bepflanzen.

Art. 20
Anlieferung

[1] Die Anlieferung für die Baubereiche A1 bis A3 erfolgt innerhalb des Verkehrsbereichs motorisierter Individualverkehr über die Ein- und Ausfahrt Einstellhalle motorisierter Individualverkehr in den Baubereich unterirdische Bauten.

[2] Die Anlieferung für den Baubereich B1 erfolgt über die Ein- und Ausfahrt Anlieferung Baubereich B1 und den Verkehrsbereich Anlieferung Baubereich B1 in den Baubereich unterirdische Bauten.

[3] Die Anlieferung für den Baubereich B2 erfolgt oberirdisch über den Verkehrsbereich motorisierter Individualverkehr.

Art. 21
Parkierung

[1] Für die Baubereiche A1 bis A3 sind insgesamt maximal 447 Parkfelder für Bewohnerinnen und Bewohner, Besucherinnen und Besucher, Kundinnen und Kunden sowie Angestellte zulässig.

[2] Für die Baubereiche B1 bis B2 sind insgesamt maximal 327 Parkfelder für Kundinnen und Kunden sowie Angestellte zulässig.

[3] Sämtliche Parkfelder für die Baubereiche A1 bis A3 sind unterirdisch anzuordnen. Für die Baubereiche B1 bis B2 dürfen maximal 82 Parkfelder für Kundinnen und Kunden oberirdisch angelegt werden. Sämtliche Parkfelder sind ab der ersten Minute monetär und lenkungswirksam zu bewirtschaften. Davon ausgenommen sind die explizit für die Tankstelle vorgesehenen Parkfelder, für welche statt einer monetären Bewirtschaftung auch eine zeitliche Begrenzung erfolgen kann.

[4] Oberirdisch sind mindestens 198 Abstellplätze für Velos an den im Situationsplan bezeichneten Stellen oder ebenerdig in Gebäuden bereitzustellen. Die Abstellplätze sind gut zugänglich in der Nähe von Gebäudeeingängen anzuordnen und mit entsprechenden Halterungsvorrichtungen zu versehen. Wo möglich sind diese zu überdachen oder direkt unter dem Vordach zu erstellen. Sollten die Abstellplätze für Velos nicht ausreichen, sind an der im Situationsplan bezeichneten Stelle (Standort mögliche Erweiterung Veloabstellanlage) zusätzliche Abstellplätze zu erstellen.

[5] Zusätzlich sind unterirdisch mindestens 430 Abstellplätze für Velos zu erstellen. Diese sind über eine Velorampe einfach zugänglich zu machen.

[6] Unterirdisch sind mindestens 35 Abstellplätze für Motorräder vorzusehen.

[7] Mit dem Baugesuch ist ein Mobilitätsmanagementkonzept gemäss Parkplatzreglement der Gemeinde Cham vorzulegen.

5. VER- UND ENTSORGUNG

Art. 22
Entwässerung

[1] Alle befestigten Flächen wie Fusswege, Plätze und dergleichen sind, soweit technisch möglich und zweckmässig, mit sickerungsfähigem Belag zu versehen.

[2] Das verbleibende Meteorwasser soll nach Möglichkeit versickert werden.

Art. 23
Abfälle

[1] Innerhalb des Teilperimeters A erfolgt die Entsorgung über die Unterflur-Containeranlage an der im Situationsplan bezeichneten Stelle.

[2] Innerhalb des Teilperimeters B erfolgt die Entsorgung unterirdisch über den Baubereich Anlieferung.

6. UMWELT

Art. 24
Energie

[1] Die Wärme- und Kälteversorgung ist vollständig über erneuerbare Energien abzudecken.

[2] 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.

[3] Auf den Dächern sind soweit technisch möglich und technisch sinnvoll Photovoltaikanlagen vorzusehen. Davon ausgenommen sind die Dachflächen der Baubereiche A1-II, A2-II, A3-II, B1-II, B1-IV und B2. Für Photovoltaikanlagen an Fassaden gilt Art. 11 Abs. 2 und 3.

[4] Die Infrastruktur für die Elektromobilität ist konzeptionell zu planen und bedarfsgerecht umzusetzen. Für unterirdische Abstellplätze von Motorfahrzeugen ohne Zugang zu einer Ladestation sind im Teilperimeter A im Minimum Leerrohre oder eine vergleichbare Infrastruktur vorzusehen. Für den unterirdischen Veloabstellraum sind Aufladestationen für Batterien von Elektrovelos vorzusehen.

Art. 25
Umweltrecht,
Gewässerabstand

[1] Die im Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) vom 21. Oktober 2022 aufgeführten, projektintegrierten Massnahmen zum Schutz der Umwelt sind rechtsverbindlich in die Baubewilligung aufzunehmen.

[2] Massgebend für den einzuhaltenden Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber dem Dorfbach sind die zum Zeitpunkt der Bewilligung des Baugesuchs geltenden Gewässerabstände.

7. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 26
Inkrafttreten,
Etappierung, Änderung

[1] Der vorliegende Bebauungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

[2] Wenn pro Teilperimeter A oder B innerhalb von zwei Jahren nach Schlussabnahme des letzten Baubereichs kein weiteres Baugesuch eingereicht wird, sind die restlichen Baubereiche als nicht versiegelte Grünflächen für den Aufenthalt zu gestalten. Ausgenommen davon sind Teilflächen, welche zur Sicherstellung der Erschliessung des Selbstabholers/der Selbstabholerin technisch notwendig sind. Die Umgebungsgestaltung ist über den jeweiligen Teilperimeter A oder B fertigzustellen.

[3] Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Bebauungsplanes.