Gemeinde Cham

# Bebauungsplan 1:1000
# Allmend Hagendorn

Kanton Zug

**Teiländerung, rechtskräftiger Inhalt ohne Synopse**

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

**Plan vom 30.01.2024**

| | |
|---|---|
| Vom Gemeinderat verabschiedet am: | 06. Februar 2024 |
| Der Gemeindepräsident: | Der Gemeindeschreiber: |
| Georges Helfenstein | Alain Bühlmann |
| Von der Baudirektion vorgeprüft am: | 23. Mai 2024 |
| Der Baudirektor: | |
| Florian Weber | |
| 1. Öffentliche Auflage | vom 14.06.2024 bis 15.07.2024 |
| Publiziert im Amtsblatt am: ..... | ..... |
| An der Urnenabstimmung beschlossen am: | ..... |
| Der Gemeindepräsident: | Der Gemeindeschreiber: |
| ..... Georges Helfenstein | ..... Alain Bühlmann |
| 2. Öffentliche Auflage | |
| Publiziert im Amtsblatt am: ..... | ..... |
| Von der Baudirektion des Kantons Zug genehmigt am: | ..... |
| Der Baudirektor: | |
| ..... Florian Weber | |

30.01.2024 | mla, fst — cha_bptzp_hagendorn.vwx


**Planteam S AG : Luzern : Bern : Solothurn**
Raumentwicklung : Städtebau : Geoinformation
plan:team

Dieser Plan entstand aufgrund von Daten der amtlichen Vermessung. Eine visuelle Kontrolle ergibt, dass die Grenzen dem Grundbuchplan entsprechen. Der Nachführungsgeometer:

Gatzi AG
Geomatter und Ingenieure
Rigistrasse 37
6340 Baar
Tel. 041 / 760 33 34

## Genehmigungsinhalt

Bebauungsplangebiet

**Baubereiche**

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

**Erschliessung**

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

**Grünbereiche**

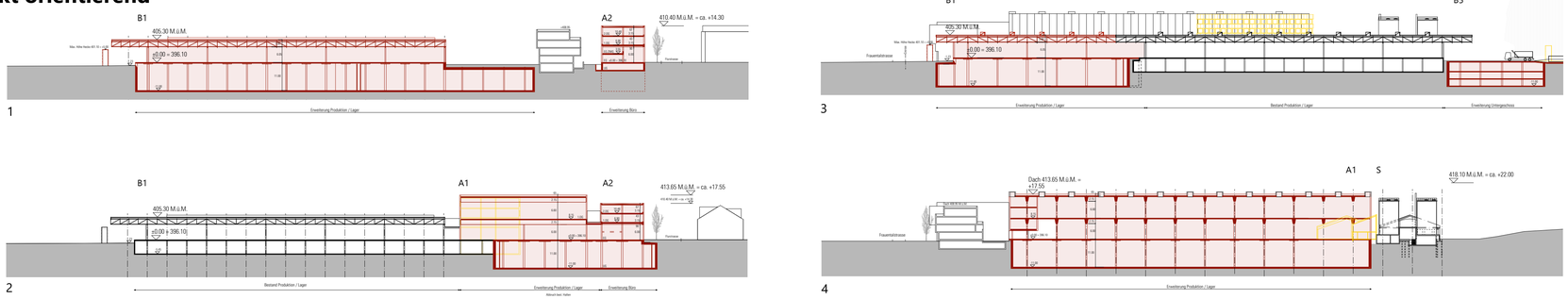
- Grünbereich G1 — G1
- Grünbereich G2 — G2
- Grünbereich G3 — G3
- Grünbereich G4 — G4
- Grünbereich G5 — G5
- Grünbereich G6 — G6
- Baumgruppen (Lage und Anzahl wegleitend)

## Orientierender Inhalt

- Offene Wasserflächen
- Siedlungsbegrenzungslinie gemäss kantonalem Richtplan

## Schnitte Richtprojekt orientierend

**M1:1000**




- bestehende Gebäude
- abzubrechende Gebäude
- neue Gebäude

## Sonderbauvorschriften

### A Einleitende Bestimmungen

**1**

Geltungsbereich, Abgrenzung: 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. Er verankert eine nachhaltige Energieproduktion verbindlich und schafft die Grundlagen für ökologische Ausgleichsmassnahmen.

**3**

Richtprojekte: Nachfolgende Dokumente haben bei der Auslegung der Vorschriften wegleitenden Charakter:

a. Richtprojekt Architektur
b. Richtprojekt Umgebung / ökologischer Ausgleich mit Ausnahme des Baubereichs B1/B2/B3
c. Richtprojekt Solardach mit Dachbegrünung
d. Nachweis Energiebedarf Baumgartner Fenster AG

**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: 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.

3 Bauliche Veränderungen und zulässig bis zu einer Gebäudehöhe von:
A1 OK-Dach: 414.50 m.ü.M.
A2 OK-Dach: 410.00 m.ü.M.

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

3 B1: Geschlossene Produktions- und Lagergebäude
OK-Dach: max. 405.50 m.ü.M.
OK-Dachoblichter: OK Dach + 150 m.

4 B2: Verladerampen

5 B1 / B2 / B3: Das ausragende Flachdach dient einer nachhaltigen Energieproduktion durch eine Photovoltaikanlage sowie einer partiellen, ökologisch hochwertigen Dachbegrünung. Die Dachbegrünung erstreckt sich über mindestens 30% der nutzbaren Dachfläche.
Für den Aufbau des Flachdachs und der Dachbegrünung ist das Richtprojekt Solardach mit Dachbegrünung wegleitend. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein detailliertes Pflanzkonzept zu bewilligen. Die Bereiche B2 / B3 sind dem Verkehrsbereich V1 überlagert.

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

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

**9**

Baubereich S: 1 Innerhalb des Baubereichs S können technisch bedingte Silos, Kamine, Rauchgasfilter und weitere Filteranlagen erstellt werden. Lage und Anzahl sind nicht bestimmt; die Anlagen sind gut in die Dachgestaltung einzufügen.
OK Silos: max. 418.10 m.ü.M.

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

**10**

Baubereich U: 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 Gutachter) möglich ist.

**11**

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

**12**

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**

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. 8.5) beträgt mindestens 0,28.

### C Grünbereiche

**14**

Grünbereiche: 1 Die Grünbereiche G1 – G3 entsprechen der "Schutzzone Allmend Hagendorn" gemäss §3a der Bauordnung; sie sind generell von Hochbauten freizuhalten.

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

**15**

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

2 Lager-, Abstell-, Parkierungs- und Verkehrsnutzungen sind untersagt.

**16**

Grünbereich G2: Es gelten die Bestimmungen für den Grünbereich G1; die Nutzung als Erschliessungsdurchfahrt, zusammen mit dem Verkehrsbereich V1, ist gestattet.

**17**

Grünbereich G3: Der Grünbereich G3 wird als extensives landwirtschaftliches Wieland 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).

**18**

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

**19**

Grünbereich G5: Die Grünbereiche G5 dienen als Retentionsanlagen (Flachwasserbecken) (Randanstellung schematisch).

**20**

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

### D Verkehrsbereiche

**21**

Verkehrsbereich V1: 1 Der Verkehrsbereich V1 dient dem Betrieb als Verkehrsfläche.

2 Zulässig sind Lager, Entsorgungsanlagen, Container sowie An- und Auslieferungen.

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

**22**

Verkehrsbereich V2: Gemischt genutzter Vorplatzbereich für Erschliessung, Parkierung, ergänzt mit Grünelementen gemäss Richtprojekt Umgebung / ökologischer Ausgleich.

**23**

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

### E Parkierung

**24**

Anzahl Autoparkplätze: 1 Es sind max. 445 Autoparkplätze zulässig. Darin eingerechnet sind Parkplätze für Besuchende, 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 bewilligungspflichtigen Flächen im Untergeschoss sind baulich von den nutzbaren Parkflächen zu trennen.

**25**

Lage der Autoparkplätze: 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**

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 (Frauenstrasse 7) erfolgt auf die Frauentalstrasse. Bei einer Neubebauung des Baubereichs «A1 – Optionale Erweiterung» wird die Ausfahrt in die Frauentalstrasse aufgehoben.

**27**

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

**28**

Richtprojekt Umgebung / ökologischer Ausgleich: 1 Dem Bebauungsplan liegt das Richtprojekt Umgebung / ökologischer Ausgleich bei. Das Richtprojekt hat, mit Ausnahme des Baubereichs B1/B2/B3, wegleitende Bedeutung. Es ist im Rahmen der Baugesuche zu konkretisieren und zeitlich gleich 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) die Bepflanzung mit standortgerechten Grossbäumen fest und benennt die Anforderungen gemäss Pt. 8 Abs. 6 sowie Pte. 11 – 20.

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.

**29**

Ökologischer Ausgleich: 1 Die Massnahmen betreffend den hochwertigen ökologischen Ausgleich werden im Grünbereich G3, mit der Vegetationswand B4, sowie zu Teilen 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**

Wuhrgraben-Öffnung: 1 Im Rahmen der ökologischen Ausgleichsmassnahmen wird der an den Gestaltungsplanperimeter angrenzende Teil des eingedolteten 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**

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 / Jahresäquivalent).
- Photovoltaikanlagen auf dem Dach.
- Abwärme-Energierückgewinnung.
- Optimierung aller Energiekreisläufe in Richtung CO2-Neutralität.

**31a**

Solardach mit Dachbegrünung: 1 Das geplante Solardach mit Dachbegrünung unterstützt die Zielsetzung gemäss dem «Nachweis Energiebedarf Baumgartner Fenster AG». Es dient in erster Linie dem Eigenbedarf der Baumgartner Fenster AG. und der Unabhängigkeit von nicht erneuerbaren Energieträgern.

2 Das Richtprojekt Solardach mit Dachbegrünung ist wegleitend für die Realisierung der Photovoltaikanlage. Das Richtprojekt ist mit dem nächsten Baugesuch umzusetzen.

3 Aufgeständerte Photovoltaikanlagen dürfen nur zwischen den Dachoblichtern realisiert werden.

### H Schlussbestimmungen

**32**

Monitoring resp. Reporting durch die G. Baumgartner AG: 1 Auf das Ende jeden Jahres legt die G. Baumgartner AG der Einwohnergemeinde Cham einen Bericht von 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 der 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 Parkplätzen gem. Pt. 24;
e. Stand der Umsetzung des Mobilitätskonzepts resp. -managements gemäss Pt. 27.

**33**

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

**34**

Inkrafttreten der Änderungen: Die Änderungen im Bebauungsplan Allmend Hagendorn treten in Kraft, unter der Voraussetzung der entsprechenden Zonenplanänderung, der Teiländerung des Gemeindlichen Richtplans Siedlung und Landschaft und der Teiländerung Bauinventplan.