

Bebauungsplan Papieri-Areal, Cham

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

Situationsplan

Vom Gemeinderat beschlossen am: **20.10.2015**

Der Gemeindepräsident: **Georges Helfenstein** Der Gemeindegeschreiber: **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
Vom: **24.03.2016** Bis: **25.04.2016**

Nr.: **12./13.**

Vom: **24.03./01.04.2016**

An der Urne beschlossen am:

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindegeschreiber:

2. Publikation im Amtsblatt

2. öffentliche Auflage auf der Bauabteilung
Vom: Bis:

Nr.:

Vom:

Vom Regierungsrat genehmigt am:

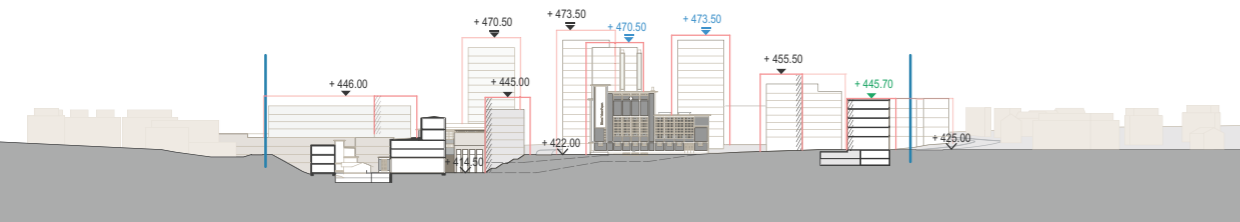
Orientierungsinhalt

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

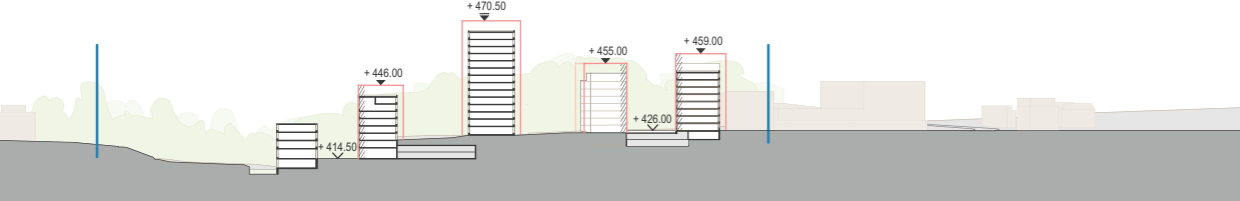
Schemaschnitte

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



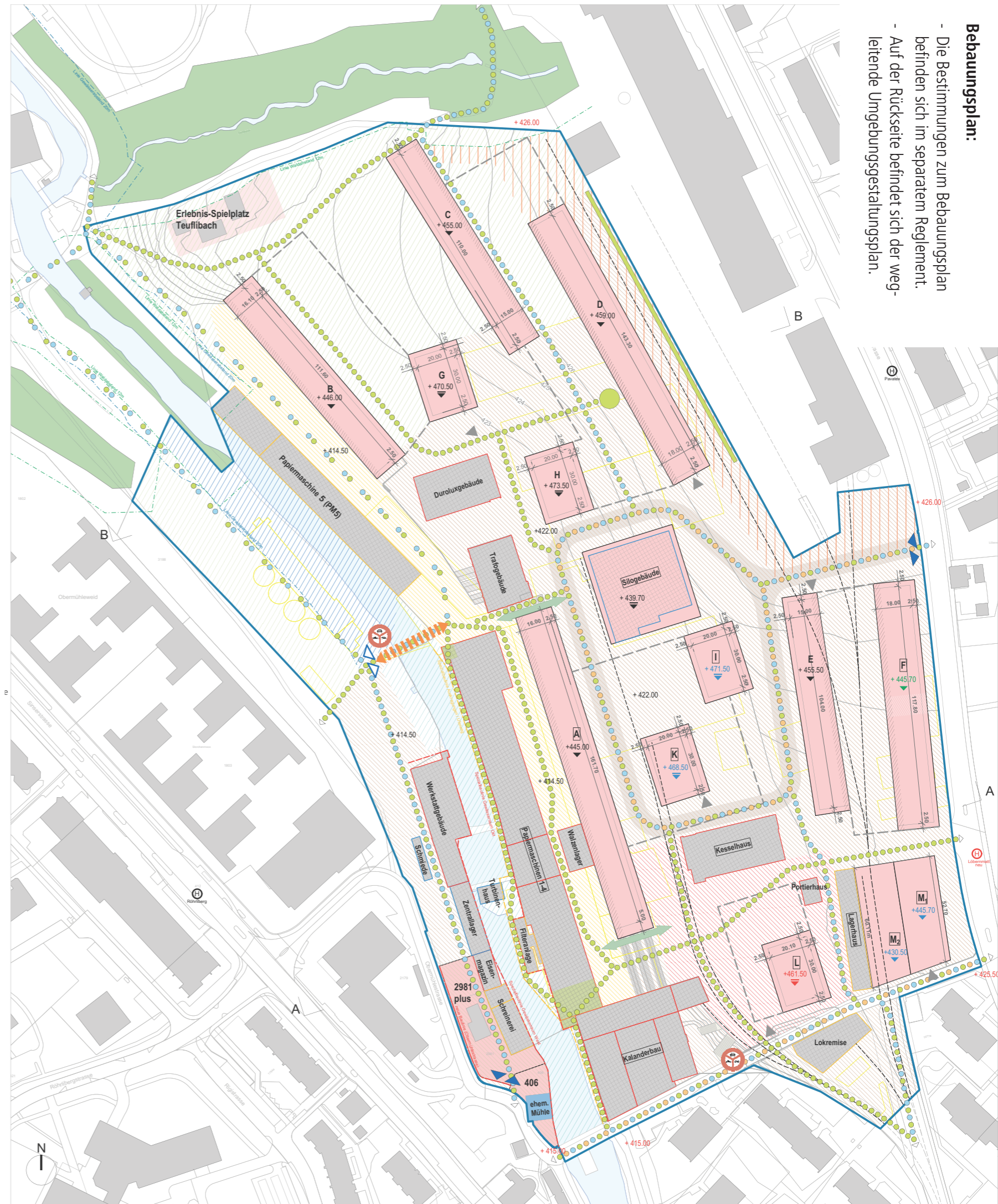
Schemaschnitt A - A



Schemaschnitt B - B

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)
- Einfahrt Tiefgarage (Lage schematisch)
- neue Brücke (Lage schematisch)
- Durchfahrtsperre (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



Bebauungsplan:

- Die Bestimmungen zum Bebauungsplan befinden sich im separaten Reglement.
- Auf der Rückseite befindet sich der wegleitende Umgebungsgestaltungsplan.

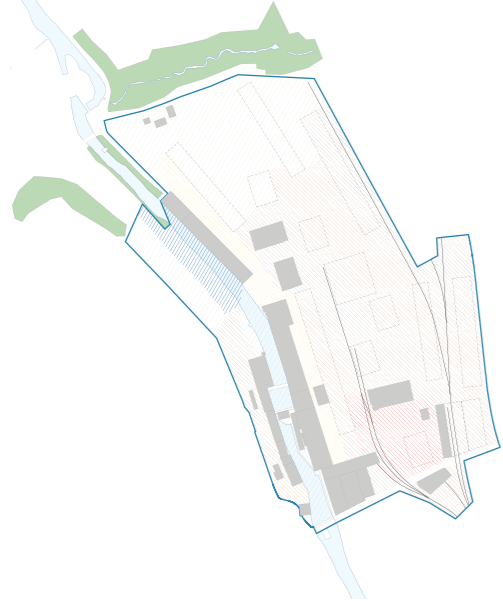
Bebauungsplan Papieri-Areal, Cham

Wegleitender Umgebungsgestaltungsplan

Legende

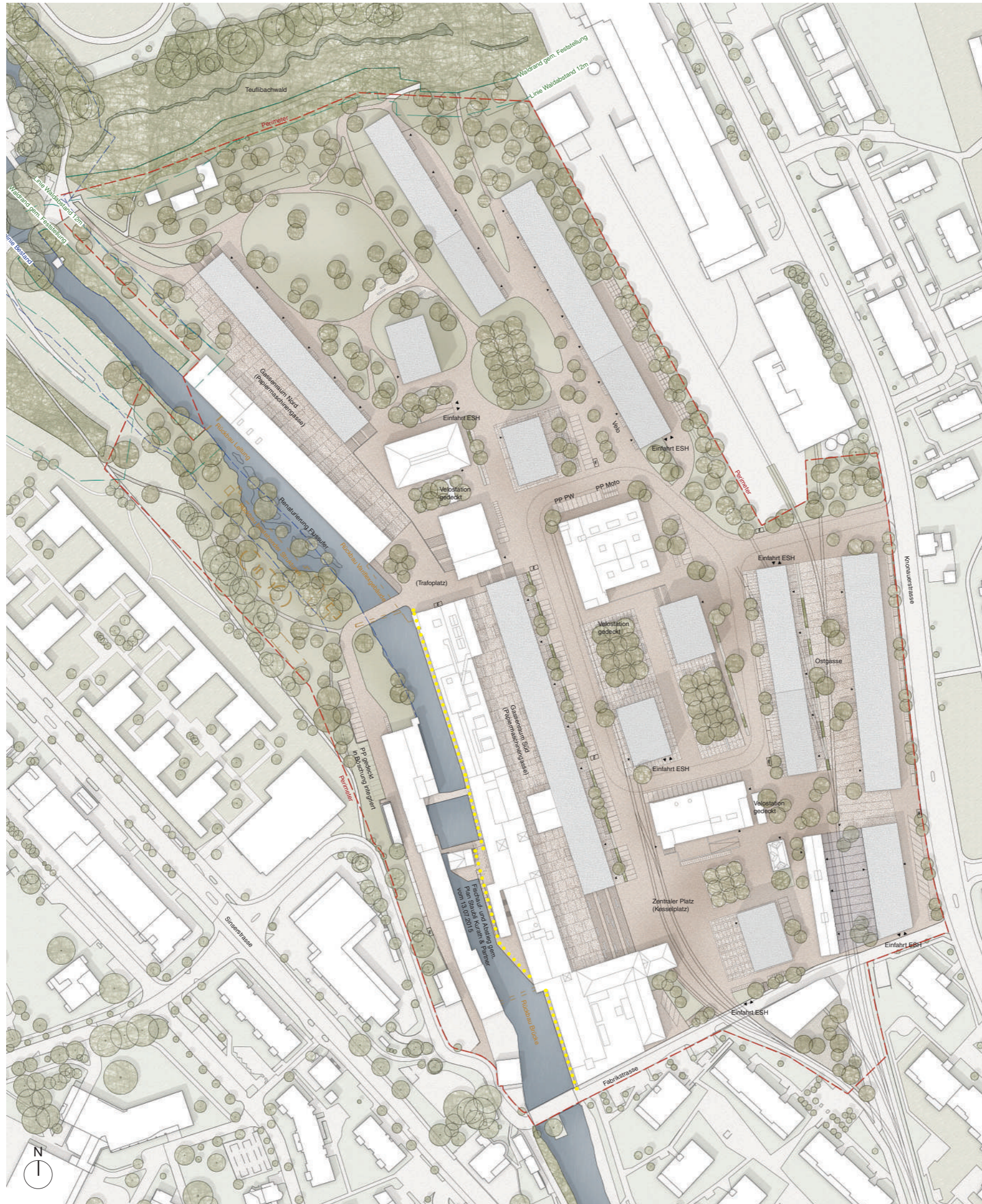
- Geltungsbereich
- Bestandsbauten
- Neubauten
- Gassenräume
- Tiefgargeneinfahrten
- Gleisanlage
- Steg entlang der Lorze
- Lorze
- Wald
- Grünflächen
- Baumpflanzung gemäss Schema Vegetationsprinzip
- Spielfläz: Spielflächnachweis gemäss Schema Spielflächnachweis
- Parkplätze gemäss Schema Parkierungskonzept
- Entsorgungsstellen

Freizeumtypologien gemäss Bestimmungen Art. 11 zum Bebauungsplan



Legende

- Zentraler Platz
- Gassenraum
- Urbaner Quartiersraum
- Landschaftlich geprägter Freiraum
- Urban geprägter Freiraum
- Naturnaher Freiraum
- Lorze
- Geltungsbereich
- Gleisanlagen
- Wald
- bestehende Bauten
- Baubereiche



Vegetationsprinzip

- Baumgruppen mit urbanem Charakter, bzw. Stäuben
- linere Baumflanzungen
- Gehölze mit industriellem Charakter / Pioniergehölze in freier Anordnung
- Gehölze mit landschaftlichem Charakter in freier Anordnung
- Gehölze mit Parkcharakter / Gartengehölze in freier Anordnung
- Ausgehölze

Bewirtschaftung Regenwasser

- Flächen mehrheitlich versiegelt
- Flächen teilweise versiegelt
- Flächen unversiegelt (Entlassung über die Schulter)
- Regenwasser auf Dachflächen der Neubauten retinieren
- Dachflächen Gebäude Bestand
- Lorze

Spielflächnachweis

aGF total: 170'000m²
 davon 50-75% Wohnanteil: 85'000m² - 127'500m²
 davon 10% Spielflächen: 12'750m² - 19'125m²

oberirdisches Parkierungskonzept

- Parkplätze PW
- Parkplätze PW gedeckt
- Einfahrten
- Stellplätze Moto
- Vegetation gedeckt
- Stellplätze Velo ungedeckt

Umgebungsgestaltungsplan:
Auf der Rückseite befindet sich der Bebauungsplan.