

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:

Vom: Vom:

Vom Regierungsrat genehmigt am:

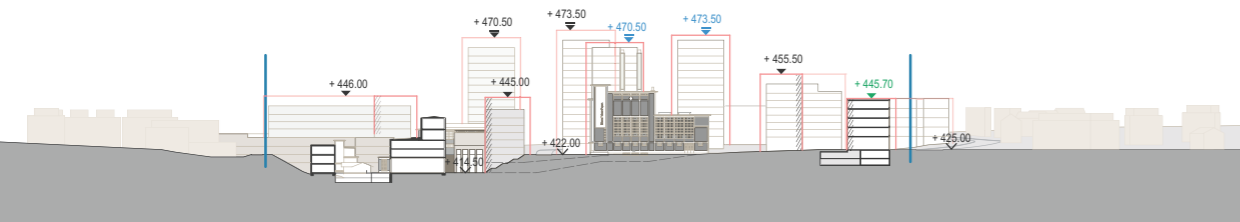
Orientierungsinhalt

- 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

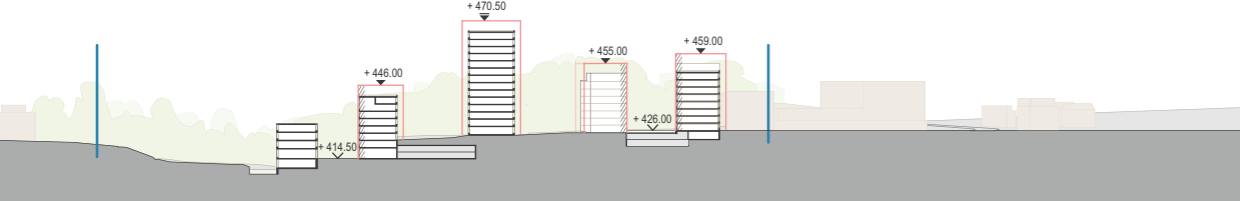
Schemaschnitte

Die Schemaschnitte dienen der Orientierung und veranschaulichen die Einbettung in die Umgebung.

- Mantellinien Neubauten
- Geltungsbereich
- Gebäudefluchtbereiche
- Pflichthöhe
- max. Gebäudehöhe = Richtprojekt + 4m
- max. Gebäudehöhe = Richtprojekt + 2m
- max. Gebäudehöhe = Richtprojekt ohne Spielraum



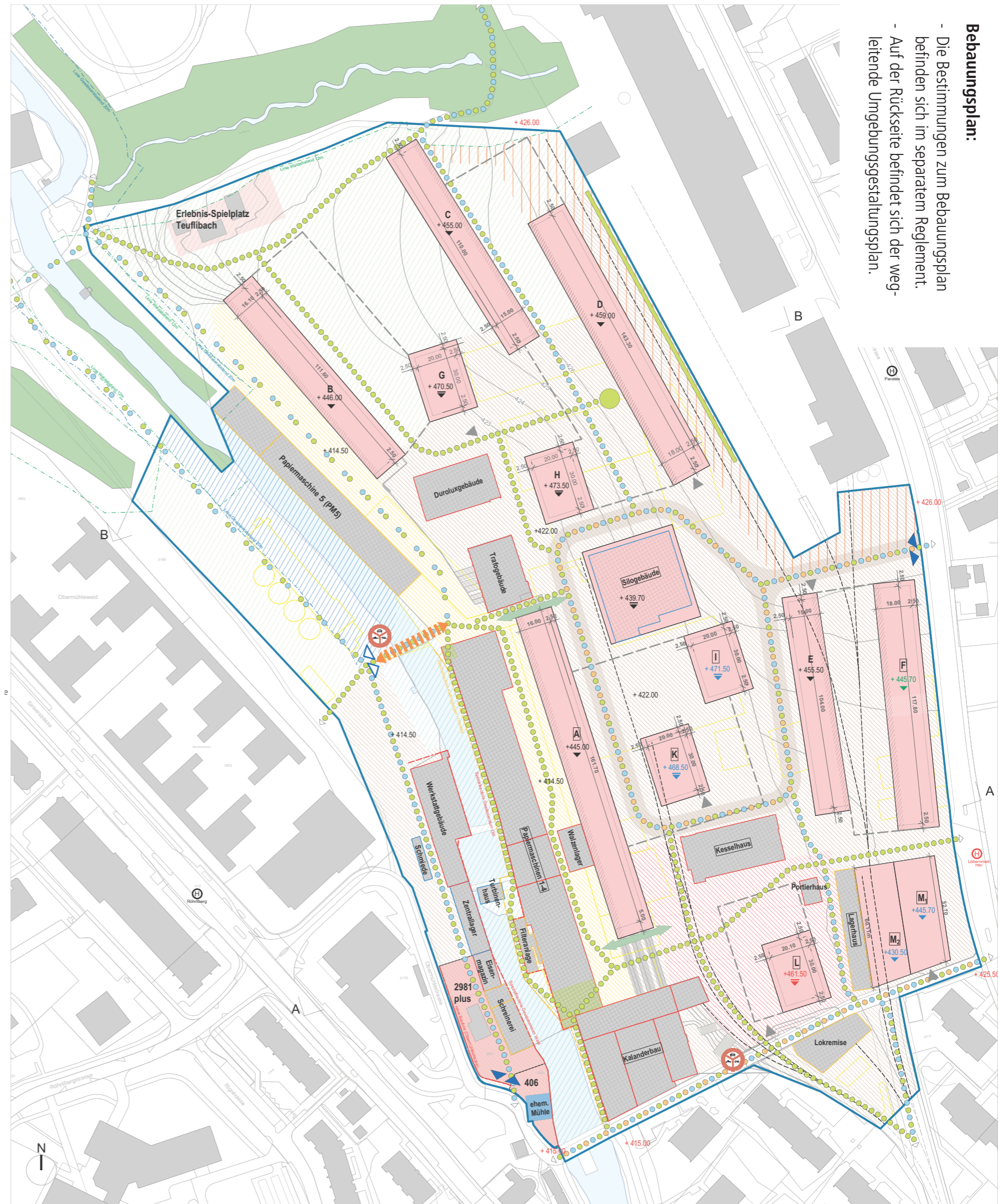
Schemaschnitt A - A



Schemaschnitt B - B

Festsetzungsinhalt

- Geltungsbereich
 - Baubereich mit Gebäudemantellinie
 - Baubereich ohne Gebäudemantellinie
 - Gebäudefluchtbereich
 - Bereich für mögliche Lärm- und Sichtschutzbauten
 - max. Gebäudehöhe = Richtprojekt + 4m Spielraum
 - max. Gebäudehöhe = Richtprojekt + 2m Spielraum
 - max. Gebäudehöhe = Richtprojekt + 1m Spielraum
 - 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
 - Urbane Quartierraum
 - Landschaftlich geprägter Freiraum
 - Urban geprägter Flussraum
 - Naturnaher Flussraum
 - Lorze
- 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:

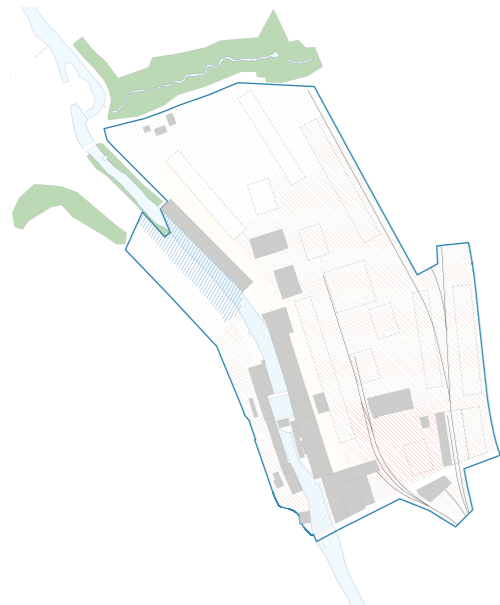
- Die Bestimmungen zum Bebauungsplan befinden sich im separaten Reglement.
- Auf der Rückseite befindet sich der wegleitende Umgebungsgestaltungsplan.

Bebauungsplan Papieri-Areal, Cham

Weigleitender Umgebungsgestaltungsplan

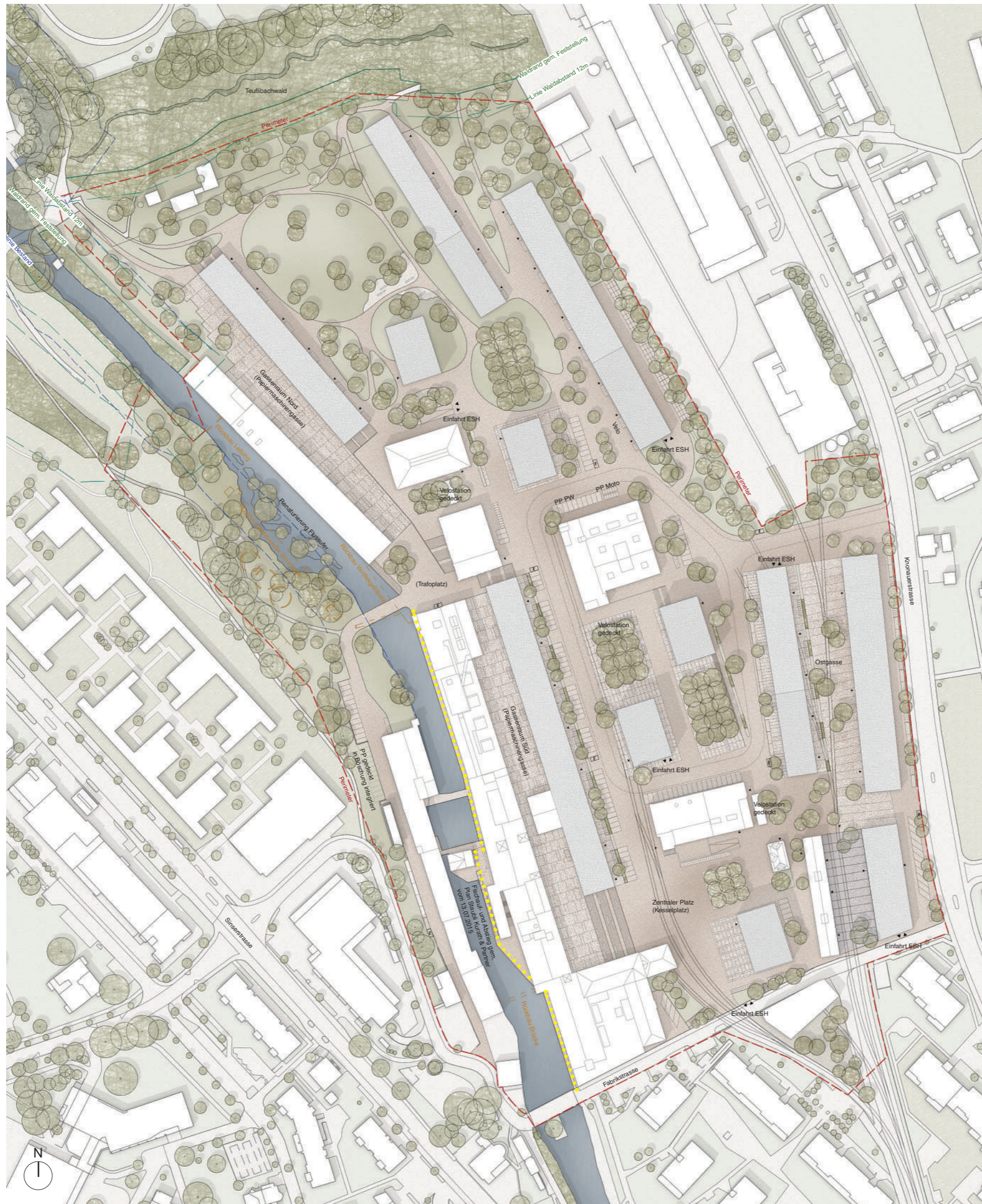
- Legende**
- Geltungsbereich
 - Bestandsbauten
 - Neubauten
 - Gassenräume
 - Tiefgargeneinfahrten
 - Gleisanlage
 - Stieg entlang der Lorze
 - Lorze
 - Wald
 - Grünflächen
 - Baumpflanzung gemäss Schema Vegetationsprinzip
 - Spielplatz: Spielflächnachweis gemäss Schema Spielflächnachweis
 - Parkplätze gemäss Schema Parkierungskonzept
 - Entsorgungsstellen

Freizeumtypologien gemäss Bestimmungen Art. 11 zum Bebauungsplan



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

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m



Vegetationsprinzip

- Baumgruppen mit urbanem Charakter, bzw. Stauden
- Inlere Baumflanzungen
- Gehölze mit industriellem Charakter / Pioniergehölze in freier Anordnung
- Gehölze mit landschaftlichem Charakter in freier Anordnung
- Gehölze mit Parkscharakter / Gartengehölze in freier Anordnung
- Auengehölze

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
- Einstellhallen
- Stellplätze Moto
- Vegetation gedeckt
- Stellplätze Velo ungedeckt

Umgebungsgestaltungsplan:
Auf der Rückseite befindet sich der Bebauungsplan.