



# Bebauungsplan Papieri-Areal, Cham

## Anpassung Planungsinstrumente

Stand: 05.07.2016

Urnenabstimmung

Vom Gemeinderat beschlossen am:

**20.10.2015**

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

**Georges Helfenstein**

**Martin Mengis**

Von der Baudirektion vorgeprüft am:

**04.02.2016**

Der Landammann:

**Heinz Tännler**

1. Publikation im Amtsblatt

1. Öffentliche Auflage auf der Bauabteilung

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

Vom: **24.03.2016**

Vom: **24.03./01.04.2016**

Bis: **25.04.2016**

An der Urne beschlossen am:

.....

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

.....

.....

2. Publikation im Amtsblatt

2. Öffentliche Auflage auf der Bauabteilung

Nr.: .....

Vom: .....

Vom: .....

Vom Regierungsrat genehmigt am:

.....



## 1. Anpassung gemeindlicher Richtplan

### 1.1. Richtplantext

#### *Ausgangssituation und Ziel der Anpassung*

Wie unter Kapitel 2.2.1 des Planungsberichts zum Bebauungsplan Papieri-Areal beschrieben wird das Papieri-Areal im gemeindlichen Richtplan zum heutigen Zeitpunkt primär als Vorranggebiet für Arbeiten ausgewiesen. Um die Planungsziele gemäss Masterplan und Bebauungsplan umzusetzen, bedarf es der Anpassung des gemeindlichen Richtplans und damit der Schaffung einer planungsrechtlich passenden Grundlage.

Ziel der Änderung des gemeindlichen Richtplans ist, das heutige Vorranggebiet für Arbeiten zu einem Vorranggebiet für Mischnutzung umzuwandeln.

#### *Anpassung Richtplantext*

	<b>Aktueller Text</b>	<b>Neuer Text</b>
<b>S 2 Vorranggebiete für Mischnutzungen</b>	<u>Ausgangslage:</u> Die Ausgangslage bilden die rechtskräftigen Mischzonen WG3, WG 4 und K.  <u>Richtplaninhalt:</u> Die Einzonung neuer Mischzonen ist nicht vorgesehen.	<u>Ausgangslage:</u> Die Ausgangslage bilden die rechtskräftigen Mischzonen WG3, WG 4, <b>WA Papieri</b> und K.  <u>Richtplaninhalt:</u> Die Einzonung neuer Mischzonen ist nicht vorgesehen.

#### *Richtplankarte*

Die Abbildung 1 zeigt den Kartenausschnitt aus dem aktuellen gemeindlichen Richtplan mit der Festlegung Vorranggebiet Arbeiten und dem kleinen, östlich gelegenen Teil Vorranggebiet Mischnutzung.

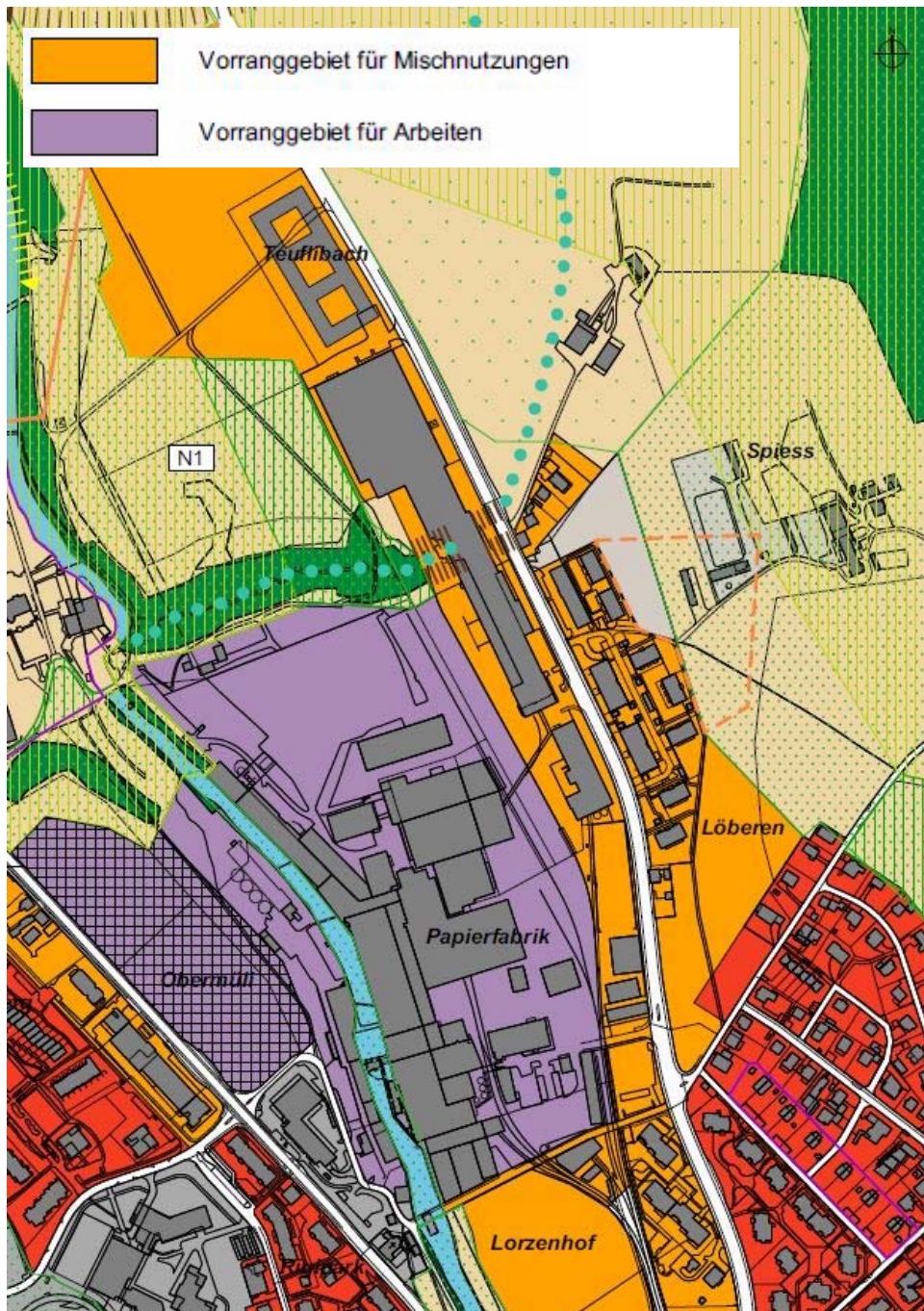


Abbildung 1: Ausschnitt aktueller gemeindlicher Richtplan

Der neue Ausschnitt (Abbildung 2) zeigt nun die angepasste Karte des gemeindlichen Richtplans. Darauf wurde die gesamte Fläche des ursprünglichen Vorranggebiets für Arbeiten Papierfabrik in ein Vorranggebiet für Mischnutzung umgewandelt. Beim neuen Eintrag für das Gebiet Obermüli handelt es sich um einen Nachvollzug einer bereits erfolgten Zonenplanrevision (Nachführung im Richtplan). Das Inseli in der Lorze (GS-Nr. 404) ist neu als Landwirtschaftsgebiet (Landwirtschaftszone, Fruchtfolgefläche, Spezialzone) bezeichnet.



Abbildung 2: Ausschnitt angepasster gemeindlicher Richtplan

Die detaillierten Planunterlagen zur Anpassung des gemeindlichen Richtplans befinden sich in der Beilage A12 des Planungsberichts zum Bebauungsplan Papieri-Areal.



## 2. Anpassung Nutzungsplanung

### 2.1. Anpassung Bauordnung

#### *Ausgangssituation und Ziel der Anpassung*

Das Papieri-Areal liegt heute mehrheitlich in der Arbeitszone B. Entlang der Knonauerstrasse und südlich der Fabrikstrasse liegen Teilbereiche des Areals in der Wohn- und Arbeitszone WA5 bzw. WA5 B. Um die Planungsziele gemäss Masterplan und Bebauungsplan umzusetzen, bedarf es der Anpassung der Bauordnung und des Zonenplans und damit der Schaffung einer planungsrechtlich passenden Grundlage.

Ziel ist es daher, eine neue Zone für das Papieri-Areal zu schaffen, die für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt. In Anlehnung an andere Wohn- und Arbeitszonen im Gemeindegebiet wird eine neue Wohn- und Arbeitszone Papieri geschaffen.

#### *Neuer Text Bauordnung*

	<b>Neuer Text</b>
<b>§22 Wohn- und Arbeitszone Papieri</b>	<p><sup>1</sup> Die Wohn- und Arbeitszone Papieri ist für eine Mischnutzung mit einem Anteil von mindestens 50% Wohnnutzungen und einem Anteil von mindestens 25% Arbeitsnutzungen (Dienstleistungsbetriebe sowie mässig störende Gewerbe- und Industriebetriebe, Lagerflächen, publikumsorientierte Nutzungen und Nutzungen im öffentlichen Interesse) bestimmt.</p> <p><sup>2</sup> Bebauung und Nutzung, Freiraum und Ökologie, Verkehr, Umwelt und Energie sowie Bauentwicklung und deren Infrastruktur werden im Bebauungsplan geregelt. Die Nutzungsart und deren Verteilung hat die Grundeigentümerschaft in einem Entwicklungsmonitoring vorzuweisen.</p> <p><sup>3</sup> Historische Gebäude mit dem Erhaltungsziel Strukturerhalt und Volumenerhalt werden durch den Bebauungsplan geregelt.</p> <p><sup>4</sup> §22 ist nur unter der Voraussetzung eines rechtkräftigen Bebauungsplan Papieri-Areal gültig.</p>



### Ergänzungen § 39 Grundmasse für Einzelbebauung

Des Weiteren werden in §39 Grundmasse für Einzelbebauung folgende Ergänzungen für die Wohn- und Arbeitszone Papieri vorgenommen:

Zone	WA Papieri
Anzahl Vollgeschosse	-
Maximale AZ	-
Maximale AZ Wohnen	-
Maximale. Baumassenziffer	-
Minimale Freiflächenziffer	-
Maximale Höhe	-
Minimaler kleiner Grenzabstand	6 m
Minimaler grosser Grenzabstand	6 m
Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	III

### Ergänzender Text

	Ergänzender Text
<b>§ 39 Grundmasse für Einzelbebauung</b>	<sup>1</sup> [keine Änderung] <sup>2</sup> [keine Änderung] <sup>3</sup> [keine Änderung] <sup>4</sup> [keine Änderung] <sup>5</sup> [keine Änderung]  <sup>6</sup> Für die WA Papieri gilt eine maximale anrechenbare Geschossfläche von 170'000 m <sup>2</sup> über die gesamte Zone.



## 2.2. Anpassung Zonenplan

Die untenstehende Abbildung 3 zeigt den Kartenausschnitt aus dem aktuellen Zonenplan mit der Festlegung Arbeitszone B.

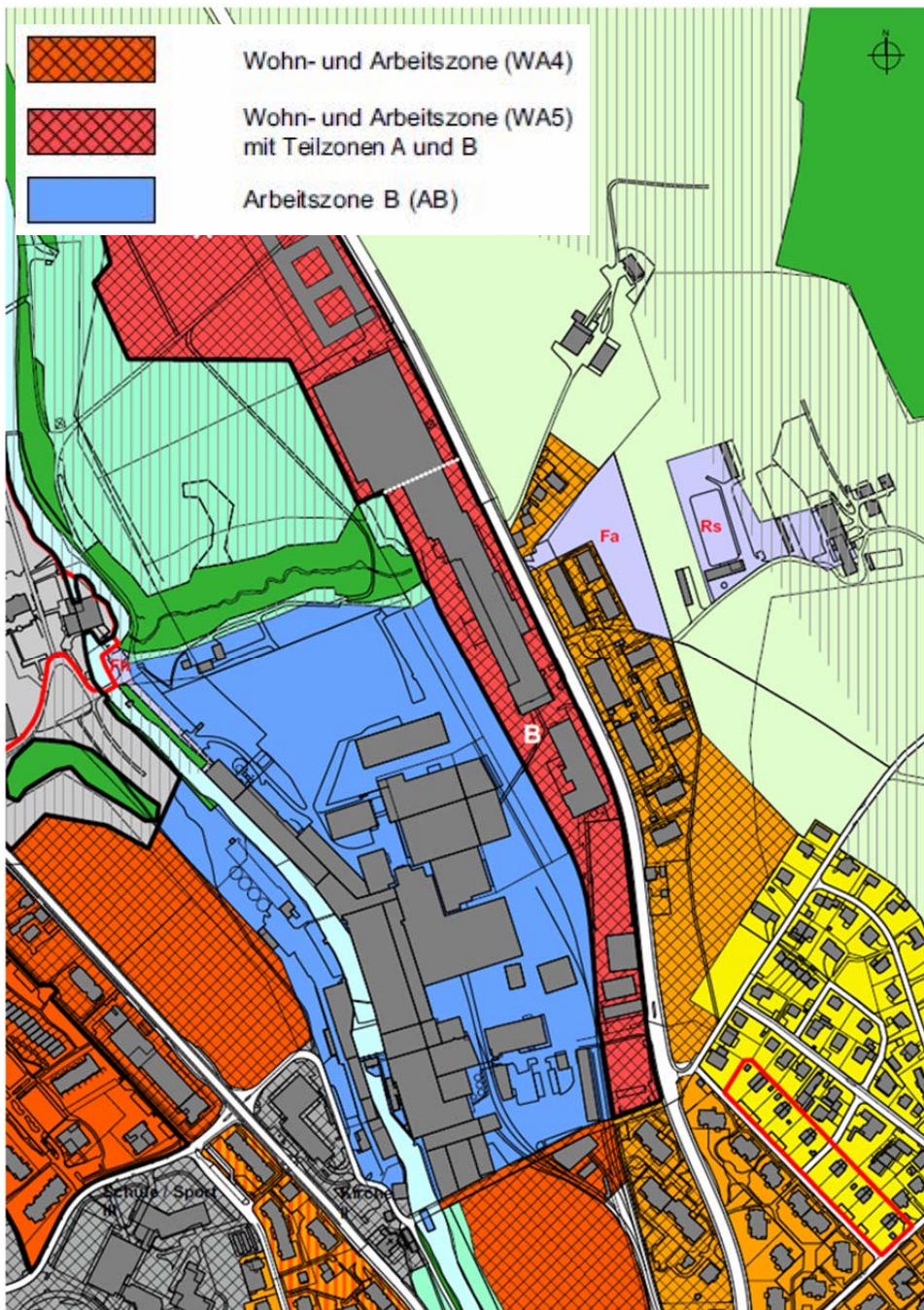


Abbildung 3: Ausschnitt aktueller Zonenplan



Der neue Ausschnitt (Abbildung 4) zeigt nun die angepasste Karte des Zonenplans. Darauf wurde die gesamte Fläche der ursprünglichen Arbeitszone B neu in die Wohn- und Arbeitszone WA Papieri umgewandelt.

Das Inseli in der Lorze (GS-Nr. 404) ist neu als Zone öffentliches Interesse für Erholung und Freihaltung (OeIF) bezeichnet.

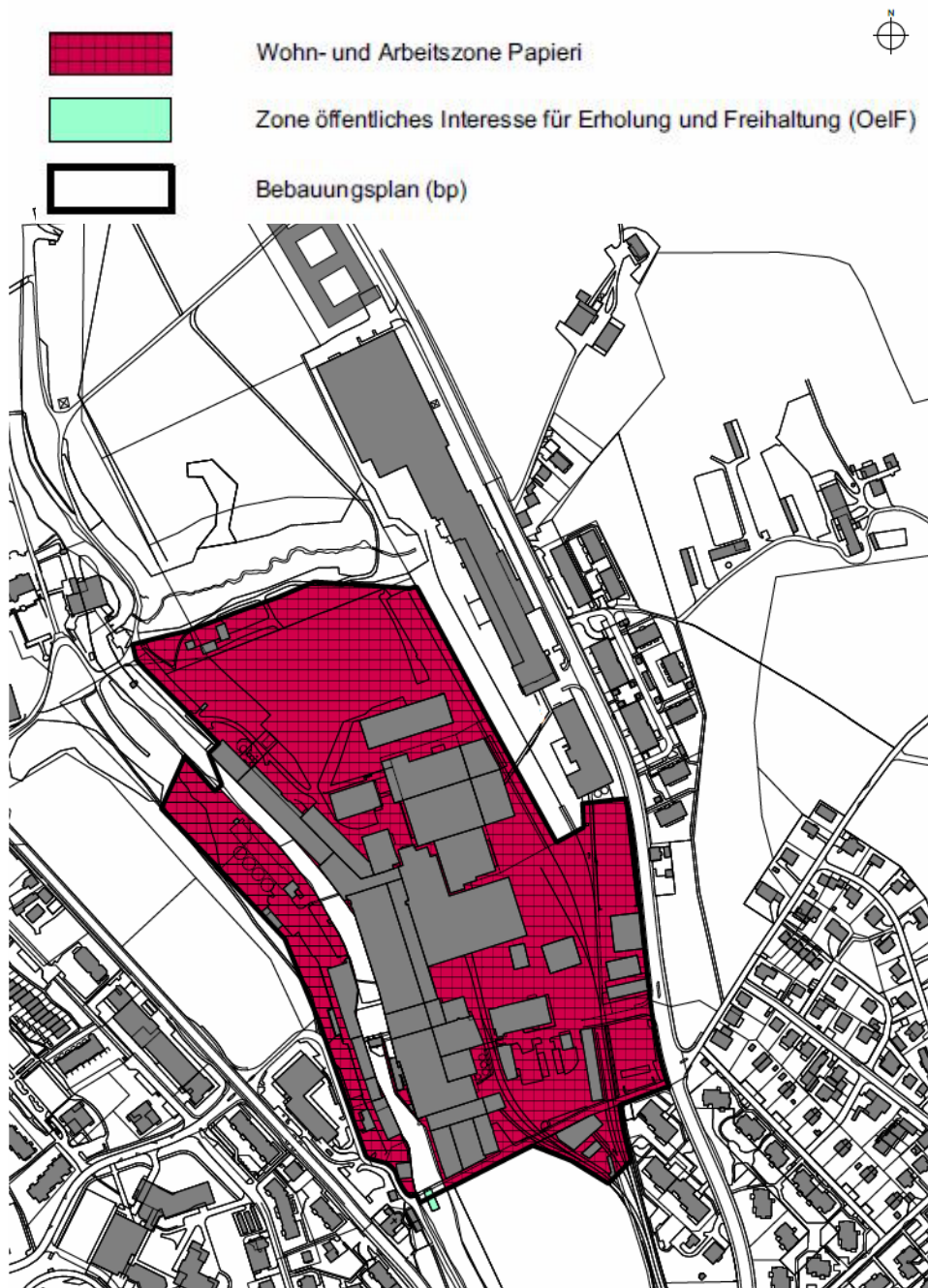


Abbildung 4: Ausschnitt angepasster Zonenplan

Die detaillierten Planunterlagen zur Anpassung des Zonenplans befinden sich in der Beilage A13 des Planungsberichts zum Bebauungsplan Papieri-Areal.