

# 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 Gemeindegeschreiber:

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: 13.06.2024 und 20.06.2024

An der Urnenabstimmung beschlossen am: 24.11.2024

Der Gemeindepräsident: Der Gemeindegeschreiber:

Georges Helfenstein Alain Bühlmann

2. Öffentliche Auflage vom 29.11.2024 bis 18.12.2024

Publiziert im Amtsblatt am: 28.11.2024

Von der Baudirektion des Kantons Zug genehmigt am:

Der Baudirektor:

Florian Weber

30.01.2024 1 mib, tef

Planteam S AG : Luzern : Bern : Solothurn

plan:team

## Genehmigungsinhalt

### Bebauungsplangebiet

### Baubereiche

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

### Erschliessung

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

### Grünbereiche

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

### Orientierender Inhalt

Offene Wasserflächen  
Siedlungsbegrenzungslinie gemäss kantonalem Richtplan



## Schnitte Richtprojekt orientierend M1:1000



## Sonderbauvorschriften

A	Erhaltende Bestimmungen	C	Grünbereiche	F	Richtprojekt Umgebung / ökologischer Ausgleich
1	Die Vorschriften gelten für den im Bebauungsplan begrenzten Ferner.	Grünbereich	1 Die Grünbereiche G1 - G3 entsprechen der "Schutzzone Allmend Hagendorn" gemäss 32a der Bauordnung. Sie sind generell von rechteckigen Freizeitanlagen.	28	1 Dem Bebauungsplan liegt das Richtprojekt Umgebung / ökologischer Ausgleich bei. Das Richtprojekt hat, mit Ausnahme des Baubereichs B1/B2/B3, wegweisende Bedeutung. Es ist im Rahmen der Baugesuche zu korrespondieren und zugehörig zusammen mit den weiteren Baugesuchen einzuweisen. Spätestens zwei Jahre nach Annahme einer Baugesuche muss die Umsetzung des Richtprojekts Umgebung / ökologischer Ausgleich abgesprochen oder die nächste Baugesuche logischerweise, welche die entsprechende Areal ebenfalls als Installationsort benötigt.
2	Der Bebauungsplan Allmend Hagendorn legt die wesentlichen Anforderungen für eine geordnete Bauentwicklung nach einheitlichem Konzept fest und ordnet die möglichen Nutzungen innerhalb der Baubereiche und der Umgebung. Er verzahnt eine nachhaltige Energieproduktion vertikal und schafft die Grundlagen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen.	Grünbereich G1	1 Der Grünbereich G1 dient als Freizeitanlage zwischen Siedlung und Wald (Waldsäume).	29	1 Die Maßnahmen betreffen das hochwertige ökologische Ausgleichsgebiet im Grünbereich G1, mit der Vegetationswand B4, sowie zu Teilen auf der Dachfläche B1 rekonstruiert.
3	Nachfolgende Dokumente haben bei der Auslegung der Vorschriften wegweisenden Charakter: a. Richtprojekt Architektur b. Richtprojekt Umgebung / ökologischer Ausgleich mit Ausnahme des Baubereichs B1/B2/B3 c. Richtprojekt Siedlung mit Dachintegration d. Nachhaltiges Energiekonzept Saugener Fenster AG	Grünbereich G2	2 Der Grünbereich G2 dient als Retentionsanlage (Flachwasserbecken) (Pflanzartensortiment siehe Fl. 30).	30	1 Die Maßnahmen betreffen das hochwertige ökologische Ausgleichsgebiet im Grünbereich G1, mit der Vegetationswand B4, sowie zu Teilen auf der Dachfläche B1 rekonstruiert.
4	Speziell dieser Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gilt die Bauordnung. Der Gemeinderat kann kleinere Abweichungen zum Bebauungsplan genehmigen.	Grünbereich G3	3 Der Grünbereich G3 dient als Retentionsanlage (Flachwasserbecken) (Pflanzartensortiment siehe Fl. 30).	31	1 Die Maßnahmen betreffen das hochwertige ökologische Ausgleichsgebiet im Grünbereich G1, mit der Vegetationswand B4, sowie zu Teilen auf der Dachfläche B1 rekonstruiert.
5	Die max Höhe gemäss Art. 24 Abs. 1 wird mit diesem Bebauungsplan aufgehoben und durch Höhenlinien (in m u.M.) ersetzt.	Grünbereich G4	4 Der Grünbereich G4 entlang der Heide B4 dienen als befristeter Schutzstreifen für den massiven Unterhalt der Heide.	32	1 Die Maßnahmen betreffen das hochwertige ökologische Ausgleichsgebiet im Grünbereich G1, mit der Vegetationswand B4, sowie zu Teilen auf der Dachfläche B1 rekonstruiert.
6	Höhenlinien sind ausschliesslich in den Baubereichen A und B zulässig.	Grünbereich G5	5 Der Grünbereich G5 dient als Retentionsanlage (Flachwasserbecken) (Pflanzartensortiment siehe Fl. 30).	33	1 Die Maßnahmen betreffen das hochwertige ökologische Ausgleichsgebiet im Grünbereich G1, mit der Vegetationswand B4, sowie zu Teilen auf der Dachfläche B1 rekonstruiert.
7	Die Baubereiche A umfassen bestehende Wohn-, Produktions-, Lager- und Nebengebäude sowie deren Rückbau und Aufstockung.	Grünbereich G6	6 Der Grünbereich G6 dient der Gestaltung eines attraktiven Eingangsareals zum Betrieb B1/B2/B3 von Verkehrsmitteln und Parkanlagen.	34	1 Die Maßnahmen betreffen das hochwertige ökologische Ausgleichsgebiet im Grünbereich G1, mit der Vegetationswand B4, sowie zu Teilen auf der Dachfläche B1 rekonstruiert.
8	Zulässige Nutzungen: Büro-, Produktions- und Lagerbauten, sowie im Baubereich A2 höchstens 4 Wohnungen für Berufstätige, sowie dabei maximal zwei bis drei Wohneinheiten pro Grundstück sind erforderlich ist.	Verkehrsbereich V1	7 Der Verkehrsbereich V1 dient dem Betrieb als Verkehrsfläche.	35	1 Die Maßnahmen betreffen das hochwertige ökologische Ausgleichsgebiet im Grünbereich G1, mit der Vegetationswand B4, sowie zu Teilen auf der Dachfläche B1 rekonstruiert.
9	3 Bauelemente sind zulässig bis zu einer Gebäudehöhe von: A1 OK Dach: max. 44.50 m u.M. A2 OK Dach: 41.00 m u.M.	Verkehrsbereich V2	2 Zulässig sind Lager, Entsorgungsanlagen, Container sowie An- und Auslieferungen.	36	1 Die Maßnahmen betreffen das hochwertige ökologische Ausgleichsgebiet im Grünbereich G1, mit der Vegetationswand B4, sowie zu Teilen auf der Dachfläche B1 rekonstruiert.
10	Die Baubereiche A1 - Option Erweiterung kann überbaut werden, wenn die Grundstückerklärung der Parzelle Nr. 971 einen entsprechenden Baugesuch umfasst. Ausserhalb der Parzelle 971 kann über die Zone zur Neubebauung keine Nutzung zulässig sein.	Verkehrsbereich V3	3 Für den Verkehrsbereich V1 entlang des Baubereichs B1 gilt eine Fahrspurbreite von max. 34.00 m u.M.	37	1 Die Maßnahmen betreffen das hochwertige ökologische Ausgleichsgebiet im Grünbereich G1, mit der Vegetationswand B4, sowie zu Teilen auf der Dachfläche B1 rekonstruiert.
11	Unterprognose: - Nutzung als Verkehrsfläche mit guter Qualität - starker Abgrenzung gegenüber Parzelle Nr. 973 (Frauentrasse 7)	Verkehrsbereich V4	4 Der Verkehrsbereich V1 entlang des Baubereichs B1 gilt eine Fahrspurbreite von max. 34.00 m u.M.	38	1 Die Maßnahmen betreffen das hochwertige ökologische Ausgleichsgebiet im Grünbereich G1, mit der Vegetationswand B4, sowie zu Teilen auf der Dachfläche B1 rekonstruiert.
12	Die Baubereiche B dienen dem Betrieb und der Erweiterung der Produktions- und Lagerbauten, die mit den Baubereichen A eine betriebliche Einheit bilden.	Verkehrsbereich V5	5 Der Verkehrsbereich V3 sichert entlang der Frauentrasse die Trasse für eine Wanderverbindung.	39	1 Die Maßnahmen betreffen das hochwertige ökologische Ausgleichsgebiet im Grünbereich G1, mit der Vegetationswand B4, sowie zu Teilen auf der Dachfläche B1 rekonstruiert.
13	Zulässige Nutzungen: Büro-, Produktions- und Lagerbauten, sowie im Baubereich B2 höchstens 4 Wohnungen für Berufstätige, sowie dabei maximal zwei bis drei Wohneinheiten pro Grundstück sind erforderlich ist.	Ansatz Ausfahrtplatz	6 Es sind max. 445 Ausfahrtparkplätze zulässig. Davon eingerechnet sind Parkplätze für Besucher, Angestellte und Subunternehmer sowie für Auswärtige- und Sensitivfahrzeuge.	40	1 Die Maßnahmen betreffen das hochwertige ökologische Ausgleichsgebiet im Grünbereich G1, mit der Vegetationswand B4, sowie zu Teilen auf der Dachfläche B1 rekonstruiert.
14	5 B1 / B2 / B3: Die auskragende Flachdach dient einer nachhaltigen Energieproduktion durch eine Photovoltaikanlage sowie einer getrennten, ökologisch hochwertigen Dachintegration. Die Dachintegration erstreckt sich über mindestens 30% der nutzbaren Dachfläche. Für den Aufbau des Flachdachs und der Dachintegration ist das Richtprojekt Siedlung mit Dachintegration verbindlich im Rahmen des Baugesuchverfahrens so ein detailliertes Plankonzept zu bewilligen. Die Breite B2 / B3 und dem Verkehrsbereich V1 überlagern.	Lage der Ausfahrtparkplätze	7 Die Zahl der bewilligungsfähigen Parkplätze wird aufgrund der Anzahl Angestellter (inklusive Angestellter sowie der Anzahl betriebsnotwendiger Auswärtige- und Sensitivfahrzeuge durch die Gemeinde festgelegt. Dazu werden die auszuweisenden Zahlen der Gemeinde jährlich abgeglichen.	41	1 Die Maßnahmen betreffen das hochwertige ökologische Ausgleichsgebiet im Grünbereich G1, mit der Vegetationswand B4, sowie zu Teilen auf der Dachfläche B1 rekonstruiert.
15	6 B4: Hauswände Vegetationswand OK Dach: max. 40.50 m u.M. Für die Befestigung und die Erneuerung des Umgebungsplans (P. 27) sind die im Richtprojekt Umgebung / ökologischer Ausgleich angegebenen Planmassnahmen wegweisend.	Zur- und Wegfahr	8 Die Zahl der bewilligungsfähigen Parkplätze wird aufgrund der Anzahl Angestellter (inklusive Angestellter sowie der Anzahl betriebsnotwendiger Auswärtige- und Sensitivfahrzeuge durch die Gemeinde festgelegt. Dazu werden die auszuweisenden Zahlen der Gemeinde jährlich abgeglichen.	42	1 Die Maßnahmen betreffen das hochwertige ökologische Ausgleichsgebiet im Grünbereich G1, mit der Vegetationswand B4, sowie zu Teilen auf der Dachfläche B1 rekonstruiert.
16	7 B5: Überdeckte Fläche V1 OK Dach: max. 40.40 m u.M.	Modellbauweise und Zweifelhäufigkeit	9 Die Zahl der bewilligungsfähigen Parkplätze wird aufgrund der Anzahl Angestellter (inklusive Angestellter sowie der Anzahl betriebsnotwendiger Auswärtige- und Sensitivfahrzeuge durch die Gemeinde festgelegt. Dazu werden die auszuweisenden Zahlen der Gemeinde jährlich abgeglichen.	43	1 Die Maßnahmen betreffen das hochwertige ökologische Ausgleichsgebiet im Grünbereich G1, mit der Vegetationswand B4, sowie zu Teilen auf der Dachfläche B1 rekonstruiert.
17	1 Innerhalb des Baubereichs S können technisch bedingte Sitz- und Kamine, Rauchschornsteine und weitere Anlagen errichtet werden. Lage und Anzahl sind nicht bestimmbar. Die Anlagen sind ggf. in die Dachintegration einzuweisen. OK Stoc: max. 418.30 m u.M.	Abweichungen von der Bauordnung	10 Die Zahl der bewilligungsfähigen Parkplätze wird aufgrund der Anzahl Angestellter (inklusive Angestellter sowie der Anzahl betriebsnotwendiger Auswärtige- und Sensitivfahrzeuge durch die Gemeinde festgelegt. Dazu werden die auszuweisenden Zahlen der Gemeinde jährlich abgeglichen.	44	1 Die Maßnahmen betreffen das hochwertige ökologische Ausgleichsgebiet im Grünbereich G1, mit der Vegetationswand B4, sowie zu Teilen auf der Dachfläche B1 rekonstruiert.
18	2 Mehrheiten für technische Aufbauten (z.B. Kamine, Rauchschornsteine) sind im Rahmen von 145 Abs. 2 Bauordnung zulässig.	Abweichungen von der Bauordnung	11 Die Zahl der bewilligungsfähigen Parkplätze wird aufgrund der Anzahl Angestellter (inklusive Angestellter sowie der Anzahl betriebsnotwendiger Auswärtige- und Sensitivfahrzeuge durch die Gemeinde festgelegt. Dazu werden die auszuweisenden Zahlen der Gemeinde jährlich abgeglichen.	45	1 Die Maßnahmen betreffen das hochwertige ökologische Ausgleichsgebiet im Grünbereich G1, mit der Vegetationswand B4, sowie zu Teilen auf der Dachfläche B1 rekonstruiert.
19	1 Innerhalb des im Stationsplan 1500 dargestellten Baubereichs U sind Unterprognose zulässig.	Abweichungen von der Bauordnung	12 Die Zahl der bewilligungsfähigen Parkplätze wird aufgrund der Anzahl Angestellter (inklusive Angestellter sowie der Anzahl betriebsnotwendiger Auswärtige- und Sensitivfahrzeuge durch die Gemeinde festgelegt. Dazu werden die auszuweisenden Zahlen der Gemeinde jährlich abgeglichen.	46	1 Die Maßnahmen betreffen das hochwertige ökologische Ausgleichsgebiet im Grünbereich G1, mit der Vegetationswand B4, sowie zu Teilen auf der Dachfläche B1 rekonstruiert.
20	2 Unterprognose im Baubereich B3 sind nur soweit zulässig wie dies aufgrund des geologischen Gutachtens zum Schutz des Grundwassers (gemäß Gutachten) möglich ist.	Abweichungen von der Bauordnung	13 Die Zahl der bewilligungsfähigen Parkplätze wird aufgrund der Anzahl Angestellter (inklusive Angestellter sowie der Anzahl betriebsnotwendiger Auswärtige- und Sensitivfahrzeuge durch die Gemeinde festgelegt. Dazu werden die auszuweisenden Zahlen der Gemeinde jährlich abgeglichen.	47	1 Die Maßnahmen betreffen das hochwertige ökologische Ausgleichsgebiet im Grünbereich G1, mit der Vegetationswand B4, sowie zu Teilen auf der Dachfläche B1 rekonstruiert.
21	Folgende Anlagen dürfen auf den Dächern der Baubereiche A und B angebracht werden, wenn diese fachgerecht errichtet sind und sich nicht auf die Dachintegration erstrecken (145 Abs. 2 Bauordnung): - Anlagen der Haustechnik - freizeitsportliche erdendeckende Bauten und Anlagen - Photovoltaik- und Kolkensanlagen	Abweichungen von der Bauordnung	14 Die Zahl der bewilligungsfähigen Parkplätze wird aufgrund der Anzahl Angestellter (inklusive Angestellter sowie der Anzahl betriebsnotwendiger Auswärtige- und Sensitivfahrzeuge durch die Gemeinde festgelegt. Dazu werden die auszuweisenden Zahlen der Gemeinde jährlich abgeglichen.	48	1 Die Maßnahmen betreffen das hochwertige ökologische Ausgleichsgebiet im Grünbereich G1, mit der Vegetationswand B4, sowie zu Teilen auf der Dachfläche B1 rekonstruiert.
22	1 Gegenüber der Bauordnung der Gemeinde Cham werden folgende Ausnahmen bewilligt: - Bauelemente: max. 6.30 statt max. 6.00 - Hofhöhen: max. 0.20 statt max. 0.10	Abweichungen von der Bauordnung	15 Die Zahl der bewilligungsfähigen Parkplätze wird aufgrund der Anzahl Angestellter (inklusive Angestellter sowie der Anzahl betriebsnotwendiger Auswärtige- und Sensitivfahrzeuge durch die Gemeinde festgelegt. Dazu werden die auszuweisenden Zahlen der Gemeinde jährlich abgeglichen.	49	1 Die Maßnahmen betreffen das hochwertige ökologische Ausgleichsgebiet im Grünbereich G1, mit der Vegetationswand B4, sowie zu Teilen auf der Dachfläche B1 rekonstruiert.
23	2 Die Grundstückerklärung gemäss 104B Ziff. 6.3) beträgt mindestens 0.28.	Abweichungen von der Bauordnung	16 Die Zahl der bewilligungsfähigen Parkplätze wird aufgrund der Anzahl Angestellter (inklusive Angestellter sowie der Anzahl betriebsnotwendiger Auswärtige- und Sensitivfahrzeuge durch die Gemeinde festgelegt. Dazu werden die auszuweisenden Zahlen der Gemeinde jährlich abgeglichen.	50	1 Die Maßnahmen betreffen das hochwertige ökologische Ausgleichsgebiet im Grünbereich G1, mit der Vegetationswand B4, sowie zu Teilen auf der Dachfläche B1 rekonstruiert.

