

GESTALTUNGSPLAN

LUZIAWEG 8807 FREIENBACH

ÄNDERUNGSPLAN

Einverständniserklärung Grundeigentümer:

KTN 2125	(2'588 m2)	
KTN 2415	(735 m2)	HR. Hiestand - Keller, Luziaweg 15
KTN 2999	(630 m2)	8807 Freienbach

KTN 2124 (2'773 m2)

L. Daneshvar - Hiestand Luziaweg 4

8807 Freienbach

KTN 2413 (1'686 m2)

Vertreten durch Hans Hiestand, Rain 21

8808 Pfäffikon

(KTN 2413 wird von Frau O. Beer käuflich erworben, Kaufvertrag ist notariell beurkundet.)

KTN 2998	(521 m2)	Robert Flüher - Scherrer, Luziaweg 13
		8807 Freienbach
KTN 2414	(1'825 m2)	O. Beer - Hiestand, Luziaweg 14
		8807 Freienbach
KTN 540	Miteigentum: KTN 1277 (Frau O. Beer), 2124, 2125, 2413, 2414, 2415. (1'222 m2)	

Lachen, 1. Dezember 1999, Rev. 18. Mai 2000 MB Architekten 8853 Lachen

Öffentlich aufgelegt vom bis

Vom Gemeinderat genehmigt am

Der Gemeindeschreiber:

Die Gemeindepräsidentin:

Vom Regierungsrat genehmigt am:

Der Staatsschreiber:

Der Landammann:

GP-Änderung genehmigt -8. Juni 2000

Gemeinderat Freienbach

Regierungsrat des Kantons Schwyz

RRB Nr. vom

Legende:

Festlegungen:

- Perimeter Gestaltungsplangebiet
- Perimeter Änderung Gestaltungsplan
- Baubegrenzungslinie Hochbauten
- Baubegrenzungslinie 1-geschossiger Bauten
- Umgrenzungslinie Tiefgarage
- Ein- und Ausfahrt Tiefgarage

Hinweise:

- Verkehrsflächen
- Abstellplätze
- Fusswege / Hauszugänge
- Freiflächen
- Kinderspielplatz
- Container
- Rahmenbepflanzung
- Gew. Terrain in den Schnitten / Höhenkurven in der Situation

Besondere Vorschriften:

1. Zweck der Gestaltungsplanänderung:

Mit der Änderung des 12 jährigen Gestaltungsplanes "Luziaweg" wird auf Grund der aktuellen Anforderungen auf dem Wohnungsmarkt und im Sinne der haushälterischen Bodennutzung eine Überbauung mit guter Gesamtwirkung und hohem Wohnwert nach den heute geltenden Bedingungen des Baureglements projektiert.

2. Änderungsbereich:

Das in der Wohnzone W4 liegende Gestaltungsplangebiet ist schwarz umrandet. Der Perimeter der Gestaltungsplanänderung (KTN 2413 und KTN 2414) ist farbig gekennzeichnet. Grundlage ist der Gestaltungsplan "Luziaweg" bewilligt mit GRB vom 16. Mai 1988 und RRB vom 11. Dezember 1988.

3. Gesetzliche Grundlagen:

Die Gestaltungsplanänderung stützt sich auf die zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Vorschriften, insbesondere auf Art. 24 und 30 des PBG und Art. 6 und 53 des BR vom 29. März 1994.

4. Abmessungen der Gebäude:

- 4.1 Die Lage sowie die maximale Grundrissabmessung und Höhenabmessung sind mit Mantellinien festgelegt.
- 4.2 Vordächer, Balkone und Ausstentrepfen dürfen die Mantellinien bis max. 1.5 m überragen.
- 4.3 Die Abmessungen von eingeschossigen Bauten wie gedeckte Sitzplätze, Velounterstände, Gartenpavillon und dergleichen, welche gegenüber den Nachbarparzellen die Abstände gemäss PBG und BR einhalten, werden im Baubewilligungsverfahren definiert.

5. Gestaltung:

Die Fassadengestaltung muss sich bezüglich Massstäblichkeit und Materialauswahl gut in die Umgebung einfügen.

6. Verkehrssicherheit

- 6.1 Motorfahrzeugabstellplätze
- Insgesamt sind zusammen mit den bestehenden Parkfeldern 46 Abstellplätze vorgesehen. Davon sind 19 als Unterflurgaragen angelegt.
- 6.2 Kinderspielplätze auf KTN 2413:
- Auf KTN 2413 ist eine gut besonnte und verkehrssichere Kinderspielfläche von 470 m2 geplant.

7. Abweichungen vom Baureglement:

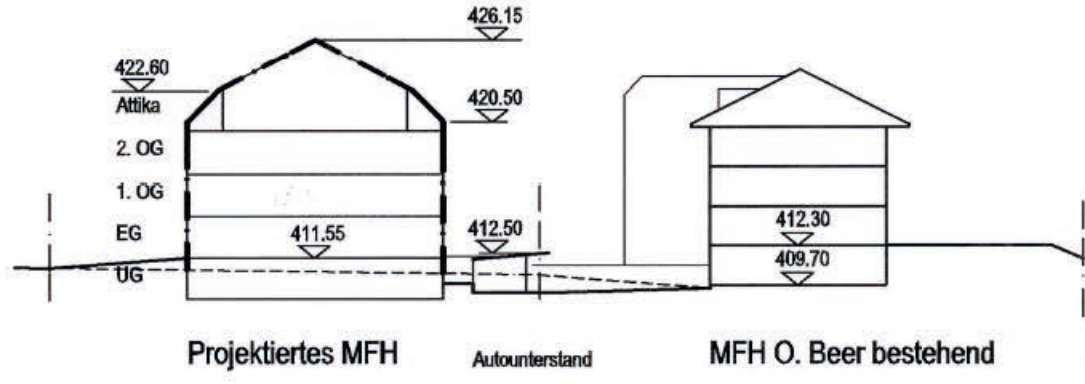
- 7.1 Unterschreitung des Gebäudeabstandes zwischen MFH KTN 2413 und MFH KTN 2414. Der kantonale Gebäudeabstand ist eingehalten. Durch die Bewilligung der Ausnahme entsteht kein Nachteil in wohngygnischer Hinsicht.

8. Vorteile gegenüber der Normalbauweise:

- 8.1 Einbezug in die landschaftliche und architektonische Umgebung und gute gesamt Wirkung der Gebäudekuben.
- 8.2 Grosse zusammenliegende Grün- und Erholungsflächen (min. 25 % BGF Wohnen).
- 8.3 Trennung von Fussgänger- und Fahrverkehr.
- 8.4 Unterirdische Parkierung von über 50 % der benötigten Parkplätze.
- 8.5 Ökonomische Konzeption mit preisgünstigem Wohnbau.
- 8.6 Die konzentrierte Überbauung erlaubt eine haushälterische Nutzung des Bodens.
- 8.7 Energiesparendes und umweltfreundliches Energiekonzept.

9. Inkrafttreten:

Diese Vorschriften treten mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes durch den Regierungsrat in Rechtskraft.



Schnitt A - A

