

Gemeinde Freienbach

Gestaltungsplan KTN 204

Überbauung "Panoramablick" 8832 Wilen

Sonderbauvorschriften

Grundeigentümer und Bauherrschaft:

Bücheler House Invest AG, Hauptstrasse 31, 9053 Teufen
vertreten durch Patrick Bücheler, Im Schibler 23, 8592 Uttwil

Patrick Bücheler

Öffentlich aufgelegt vom

Vom Gemeinderat genehmigt am

- 5. Feb. 2009

Die Gemeindepräsidentin

[Signature]

Der Gemeindeschreiber

[Signature]

Vom Regierungsrat des Kantons Schwyz genehmigt am

12.5.2009 mit RRB Nr. 476

Der Landammann

[Signature]

Der Staatsschreiber

[Signature]



Art. 1	Rechtsgrundlage	Der Gestaltungsplan "Panoramablick" stützt sich auf das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) und das Baureglement (BR) der Gemeinde Freienbach. Wo der Gestaltungsplan keine besonderen Bestimmungen enthält, gilt die kommunale Bau- und Zonenordnung
Art. 2	Geltungsbereich	Die Sonderbauvorschriften gelten für das dick rot umrandete Gebiet.
Art. 3	Zweck	Der Gestaltungsplan bezweckt: • Die haushälterische Nutzung des Bodens • Eine einheitliche Bauweise • Die verbindliche Festlegung der zulässigen Bauvolumen • Die rationelle Fussgänger- und Verkehrserschliessung mit fast vollständig unterirdischer Parkierung • Die Ausscheidung grosszügiger Spiel- und Ruheflächen
Art. 4	Planinhalt, Verbindlichkeit	Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Unterlagen: Verbindlich: Gestaltungsplan vom 20. Oktober 2008 Sonderbauvorschriften vom 20. Oktober 2008 Orientierend: Erläuterungsbericht vom 20. Oktober 2008
Art. 5	Baubereiche, Abmessungen der Baukörper	Die Mantellinien begrenzen die Baubereiche und bezeichnen die maximale horizontale und vertikale Ausdehnung der Baukörper ohne Vordächer. Balkone und Vordächer dürfen die Mantellinie bei den Vollgeschossen um maximal 1.5m überragen. Transparente Geländer dürfen die Mantellinie der Attikageschosse überragen. Nebenbauten, Mauern, und unterirdische Bauten sind ausserhalb der Baubereiche zulässig. Im Attikageschoss sind Treppenhäuser, Lift- und technische Aufbauten ausserhalb der Mantellinien zulässig. Die maximalen Gebäudehöhen sind im Gestaltungsplan verbindlich mit Meereshöhen eingetragen.
Art. 6	Erschliessung mit Autos	Die Zufahrt mit Autos in die Tiefgarage und zu den Besucherparkplätzen erfolgt an der bezeichneten Stelle. Die Parkierung erfolgt zu mindestens 80% unterirdisch
Art. 7	Erschliessung mit Fahrrädern	Erschliessung über das Strassennetz. Der Fahrradraum befindet sich an den im Plan eingezeichneten Standort. Zusätzliche Fahrradräume befinden sich in den Untergeschossen der einzelnen Wohnhäuser.
Art. 8	Erschliessung mit Fussgängern	Das Gebiet wird an den bezeichneten Stellen erschlossen.
Art. 9	Gestaltung	Die geschlossenen Gebäudefassaden werden in Stein, Beton, Putz oder Faserzement ausgeführt. Die Bauten fügen sich zonenkonform in die umliegenden Gebäude ein. Nebenbauten können in Holz oder Metall ausgeführt werden.
Art. 10	Kinderspielflächen	Die bezeichneten Flächen sind gut besonnt. Die Fläche beträgt 25% der Bruttogeschossfläche. Plätze und Fussgängerzugänge sind auch Spielfläche.
Art. 11	Abweichungen vom Baureglement	Erhöhung der Ausnützungsziffer um 10%
Art. 12	Inkrafttreten	Der Gestaltungsplan "Panoramablick" und die Sonderbauvorschriften treten mit Genehmigung durch den Regierungsrates in Kraft.