

9024

Seedamm Plaza, 8808 Pfäffikon / Parkplatzanlage und Freiraumgestaltung auf
KTN 1103 und 3576

GESTALTUNGSPLAN - SONDERBAUVORSCHRIFTEN (SBV)

Pfäffikon, 20. Dezember 2002 (Rev. Dat. 24. April 2003)

Grundeigentümer KTN 1103 und 3576:

Korporation Pfäffikon
Hurdnerwäldlistrasse 27 a
8808 Pfäffikon



Bauherrschaft:

Hotel Seedamm AG
Seedammstrasse 3
8808 Pfäffikon



Architekt:

Feusi + Partner AG
Schindellegistrasse 36
8808 Pfäffikon

Gestaltungsplan genehmigt	
am 10. Juli 2003	
GEMEINDERAT FREIENBACH	
Die Präsidentin: Der Gemeindegemeinderat:	
	
RRB Nr. <u>1097</u> vom <u>26.8.03</u>	



Der Landammann:

Der Staatsschreiber:




INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
- Zweck und Geltungsbereich	2
- Erschliessung und Verkehr	3
- Allgemeine Bauvorschriften	3
- Umgebungsgestaltung	4
- Allgemeines	4
- Ausnahmen von der Regelbauweise	4

ZWECK UND GELTUNGSBEREICH

Art. 1

Abgrenzung und Umfang

1. Der Gestaltungsplan (GP) Parkplatz und Freiraumgestaltung auf KTN 1103 und 3576 in Pfäffikon umfasst eine Fläche von ca. 9000 m² in der Gemeinde Freienbach.
2. Er besteht aus folgenden planerischen Bestandteilen:
 - Gestaltungs- und Grundbuchplan 1:500 No. 9024-3 vom 20.12.2002
 - Sonderbauvorschriften vom 20.12.2002
 - Katasterplan 1:1000 Plan No. 9024-2 vom 20.12.2002
 - Richtprojekt Parkplatz 1:200 Plan No. 9024-1 vom 20.12.2002(alle Bestandteile mit Rev. Dat. 24. April 2003)
3. Verbindliche Gestaltungsplaninhalte, wozu neben den Sonderbauvorschriften die im Gestaltungsplan (Plan-Nr. 9024-3) genannten verbindlichen Planangaben (siehe Planlegende) gehören, sind verpflichtend und auf jeden Fall einzuhalten. Abweichungen bedürfen einer Änderung des Gestaltungsplanes. Vorbehalten bleiben die in den Sonderbauvorschriften vorgesehenen möglichen Abweichungen.
4. Die weiteren nicht verbindlichen Gestaltungsplaninhalte (dies zum Teil gemäss Legende des Gestaltungsplanes Nr. 9024-3) und der Richtprojektplan sind richtungsweisend und zeigen nur Möglichkeiten innerhalb der verbindlichen Angaben des Gestaltungsplanes auf.

Art. 2

Ziel

Der GP Parkplatz und Freiraumgestaltung auf KTN 1103 und 3576 bezweckt eine gute Überbauung des Areals unter Beachtung der Grundsätze des Baureglementes

(Art. 53, Abs. 2), insbesondere unter Berücksichtigung der folgenden Punkte:

- Angemessene Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung
- Grosse zusammenhängende Grünflächen
- Bauparzellen mit Gestaltungsplanpflicht

ERSCHLIESSUNG / VERKEHR

Art. 3

Haupterschliessung

Die Erschliessung für Motorfahrzeuge und Fussgänger erfolgt über die bestehende Einfahrt ab der Seedammstrasse.

Art. 4

Motorfahrzeug- abstellplätze

1. Im Baubereich A liegt eine Parkfläche mit ca. 123 Personenwagen-Parkplätzen. Im Baubereich B können in einer 2. Etappe weitere ca. 48 Parkplätze für Personenwagen erstellt werden. Die in GP und Richtprojekt eingezeichnete Parkplatzeinteilung ist lediglich richtungsweisend. Bei Bedarf können die Parkplätze für PW auch für die Parkierung von Car's genutzt werden.
2. Die Parkplätze sind zu bewirtschaften.

ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 5

Ausnutzung

Das Gestaltungsplanareal liegt in der Intensiverholungszone. Hochbauten sind nicht gestattet.

Art. 6

Nutzung

1. In den Baubereichen A und B können Parkplätze für Personenwagen und Cars erstellt werden. Die Parkplatzfläche wird mit einem sickerfähigen Belag versehen.
2. Im Baubereich C können Erholungs- und Gartenanlagen gemäss Art. 40a BR erstellt werden. Die landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung des Baubereiches C ist gestattet.

Art. 7

Baubereiche

Die Baubereiche gemäss Gestaltungsplan 9024-3 stellen horizontale Baubegrenzungslinien dar, welche Standort und maximale horizontale Ausdehnung der Anlagen bestimmen.

Art. 8

Unterirdische Bauten

Auf dem ganzen GP-Areal sind unterirdische Bauten gemäss Art. 27 BR erlaubt.

Art. 9

Weitere Bauten
und Anlagen

Innerhalb der Baubereiche A und B sind allfällige gegen die Seedammstrasse erforderliche Stützmauern und Böschungen gestattet. Stützmauern dürfen eine maximale fertige Höhe von 1.50 m ab gestaltetem Terrain aufweisen und sind zu begrünen. Der Abstand der Stützmauern zum Strassenrand der Seedammstrasse hat die Hälfte der Mauerhöhe oder mind. 0.5 m zu betragen.

UMGEBUNGSGESTALTUNG

Art. 10

Umgebungsgestaltung

Im Gestaltungsplan 9024-3 ist ein Begrünungskonzept richtungsweisend eingezeichnet. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist den Behörden auf Grund des Begrünungskonzeptes ein detailliertes Projekt der Umgebungsgestaltung vorzulegen.

ALLGEMEINES

Art. 11

Subsidiäres Recht

In Fällen, wo die Bestimmungen des Gestaltungsplanes nichts anderes vorschreiben, gilt das zum Zeitpunkt des Erlasses rechtskräftige Baureglement der Gemeinde Freienbach und das kantonale Planungs- und Baugesetz.

Art. 12

Verbindlichkeit des
Richtprojektes

Ein konkretes Bauprojekt kann im vertretbaren Rahmen unter Berücksichtigung der Sonderbauvorschriften des GP und der ordentlichen Gesetzgebung vom Richtprojekt abweichen.

AUSNAHMEN VON DER REGELBAUWEISE

Art. 13

Ausnahmen

Der Gestaltungsplan Parkplatzanlage und Freiraumgestaltung auf KTN 1103 und 3576 erfordert keine Ausnahmegewilligungen.