

9735

Wohnüberbauung Rainstrasse, 8808 Pfäffikon

GESTALTUNGSPLAN - SONDERBAUVORSCHRIFTEN (SBV)

Pfäffikon:

2. Januar 2002
rev. 3. Juni 2002
rev. 16. Februar 2006

- Bauherrschaft und
Grundeigentümer:

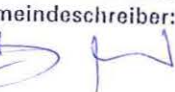
Erbengemeinschaft A. Föllmi
vertreten durch
Marcel Föllmi
Dorfstrasse 9
8835 Feusisberg



- Architekt:

Feusi + Partner AG
Schindellegistrasse 36
8808 Pfäffikon



GP-Aenderung genehmigt	
am 12. April 2006	
GEMEINDERAT FREIENBACH	
Der Präsident:	Der Gemeindeschreiber:
	
i.V.	
RRB Nr. 615 vom 16.5.06	



Der Landammann



Der Staatsschreiber



FEUSI + PARTNER AG

Schindellegistrasse 36 · Postfach 275 · 8808 Pfäffikon SZ · Telefon 055 415 10 10 · Telefax 055 415 10 15 · www.feusi-partner.ch
MWST-Nr. 248260

INHALTSVERZEICHNIS

Sonderbauvorschriften	Seite
▪ Zweck und Geltungsbereich	2
▪ Erschliessung und Verkehr	3
▪ Allgemeine Bauvorschriften	4
▪ Umgebungsgestaltung	7
▪ Energieeinsparung	7
▪ Allgemeines	8
▪ Ausnahmen von der Regelbauweise	8

ZWECK UND GELTUNGSBEREICH

Art. 1

Abgrenzung und Umfang

1. Der Gestaltungsplan (GP) Rainstrasse Pfäffikon umfasst eine Fläche von 6179 m² der Parzelle KTN 2904 in der Gemeinde Freienbach.

2. Er besteht aus folgenden planerischen Bestandteilen:

GP-Unterlagen	Mst.	Plan-Nr.
▪ Kataster	1:500	9735-1
▪ Situation / Mantellinien	1:200	9735-2
▪ Höhenbegrenzungslinien	1:200	9735-3

Richtprojekt	Mst.
▪ Dossier A4	1:500 / 1:200

Mit allen Grundrissen, Schnitten

Ansichten und Perspektiven

Total 47 Seiten, Dat. 2. Januar 2002 / rev. 3. Juni 2002

3. Verbindliche Gestaltungsplaninhalte, wozu neben den Sonderbauvorschriften die im Gestaltungsplan (Plan-Nr. 9735-2) genannten verbindlichen Planangaben (siehe Planlegende) sowie die Höhenbegrenzungslinien mit Gebäude- und Firsthöhen (Angaben in Meter über Meer) im Plan Nr. 9735-3 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. 9735-2, alle nicht verbindlichen Angaben im Höhenbegrenzungslinienplan Nr. 9735-3, der Katasterplan Nr. 9735-1, sowie sämtliche Richtprojektpläne sind richtungsweisend und zeigen nur Möglichkeiten innerhalb der verbindlichen Angaben des Gestaltungsplanes auf.

Art. 2 Ziel

Der GP Rainstrasse Pfäffikon 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
- Grössere zusammenhängende Grünflächen mit Kinderspielmöglichkeiten in der Grösse von mind. 25 % der anrechenbaren BGF
- Getrennter Fussgänger- und Fahrverkehr
- Gedeckte Garagen für 80 % der vorhandenen Parkplätze (inklusive Doppelparkplätze)
- Massnahmen zur Energieeinsparung durch eine umweltfreundliche Heizung (z.B. Gasheizung) und eine verbesserte Wärmedämmung der Gebäudehülle. Der Projektwert des Heizwärmebedarfes hat 10 % unter dem Grenzwert nach SIA 380/1 zu liegen.
- Mehrleistung im öffentlichen Interesse: Trottoir entlang der Rietbrunnenstrasse

ERSCHLIESSUNG / VERKEHR

Art. 3 Haupteerschliessung

Die Erschliessung für Motorfahrzeuge, Velos und Fussgänger erfolgt über die bestehende Rain- und Rietbrunnenstrasse.

Art. 4 Motorfahrzeug- und Veloabstellplätze

1. In den Baubereichen A4, B, C, D und E liegen Einzel- oder Sammelgaragen mit insgesamt 57 Parkplätzen (inklusive Doppelparkplätzen). Die Garagen werden über die bestehenden Erschliessungsstrassen erschlossen. Im Bereich der Garagenvorplätze sowie entlang

der Erschliessungsstrassen dürfen oberirdische Parkplätze erstellt werden. Von allen vorhandenen Parkplätzen (inklusive Doppelparkplätze) müssen 80 % in gedeckten Garagen erstellt werden.

2. In allen Baubereichen können Veloabstellplätze mit Fahrzeugabstellplätzen in Garagen kombiniert werden. In den Baubereichen A1 und A2 sind für die Terrassenhäuser zusätzlich separate Veloräume mit einer Fläche von total 30 m² auf Strassenniveau zu erstellen.

ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 5 Ausnutzung

1. Das Gestaltungsplanareal Rainstrasse Pfäffikon liegt in der 2-geschossigen Wohnzone W2.
Die Gesamtfläche von KTN 2904 beträgt 6'536 m².
Der Erschliessungsanteil an der Rietbrunnenstrasse beträgt 357 m² und liegt nicht im GP-Perimeter.
Die Landfläche im GP-Perimeter beträgt 6'179 m².
226 m² Land sind gem. grundbuchamtlicher Dienstbarkeit mit einer Baubeschränkung (Ausnutzungstransfer) belastet. Die ausnutzbare Landfläche im GP-Perimeter beträgt somit 5'953 m².

Gemäss Ausnutzungsberechnung ergibt sich eine mögliche nutzbare Bruttogeschossfläche von 2'946 m² inkl. GP-Bonus (AZ 0.45 plus 10% GP-Bonus).

2. Bei einer Parzellierung des GP-Areals sind Nutzungsbeschränkungen und -Transfers im Grundbuch anzumerken.

Art. 6 Baubereiche

1. In den Baubereichen A1 und A2 können Terrassenhäuser realisiert werden. In den Baubereichen B bis D können Mehrfamilienhäuser, Doppel Einfamilienhäuser und Einfamilienhäuser realisiert werden.
2. In den Baubereichen A1, A2, B, C und D sind Wohnnutzungen und nicht störende Betriebe zugelassen. In allen Baubereichen sind im Erd- oder Untergeschoss Einzel- oder Sammelgaragen, Keller-, Abstell-, Neben- und Technikräume sowie Schutzraumbauten zugelassen.

3. Im Baubereich A3 können Nebenbauten, Überdachungen, mehrgeschossige unterirdische Bauten, Treppenanlagen sowie ein Lift, dieser mit einer Grundfläche von max. 6 m² und einer Höhe von max. 432 m.Ü.M, erstellt werden.
4. In den Baubereichen A4 und E können Garagen, Keller, Abstell-, Neben- und Technikräume, Nebenbauten, Wintergärten und gedeckte Sitzplätze erstellt werden.

Art. 7
Grenz- und
Gebäudeabstände

1. Die Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb des GP-Perimeters ergeben sich aus den im Plan 9735-2 definierten Baubereichen.
2. Gegen Nachbarparzellen gelten die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Baureglement und kant. PBG.
3. Interne Gebäudeabstände können auf folgende minimale Masse reduziert werden:
 - Bei einem grossen und kleinen Grenzabstand auf mind. 8.50 m.
 - Bei zwei kleinen Grenzabständen auf mind. 5.00 m.
 - Zwischen zwei Terrassenhauszeilen (Baubereiche A1 und A2) auf mind. 7.00 m.
4. Innerhalb des ganzen GP-Areals entfällt die Anwendung eines internen Mehrlängenzuschlages.

Art. 8
Gebäudelängen

Die Gebäudelängen sind innerhalb der gemäss Plan 9735-2 definierten Baubereiche frei.

Art. 9
Baubereiche

Die Baubereiche gemäss Gestaltungsplan 9735-2 stellen horizontale Baubegrenzungslinien dar, welche Standort und maximale horizontale Ausdehnung der Hochbauten - und zwar der entsprechenden Fassadenflucht - bestimmen, und die nur durch die Bauten und Anlagen nach Art. 11 und 12 SBV überragt werden dürfen.

Art. 10
Gebäude- und
Firsthöhen,
Geschosszahl

1. In den Baubereichen gelten folgende Vorschriften:

Baubereich	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Geschlosszahl
A1	Max. 7.70 m Höhenkote Haus 4 428.40	Max. 10.90 Höhenkote Haus 4 431.60	Terrassen- häuser
A2	Max. 8.00 m Höhenkote Haus 8 428.40	Max. 11.40 Höhenkote Haus 8 431.60	Terrassen- häuser
A3	Max. 3.50 m Höhenkote 428.25 * Lift: 432.00	Max. 4.50 Höhenkote 429.50	1 oberir- disches Geschoss
A4	Max. 5.00 m Höhenkote 420.00	Max. 7.50 Höhenkote 422.50	2 Voll- geschosse
B	Max. 8.80 m Höhenkote 428.20	Max. 12.00 Höhenkote 431.40	3 Voll- geschosse
C	Max. 8.20 m Höhenkote 429.00	Max. 11.80 Höhenkote 432.60	3 Voll- geschosse
D	Max. 7.50 m Höhenkote 431.40	Max. 11.10 Höhenkote 435.00	2 Voll- geschosse
E	Max. 3.50 m Höhenkote 421.00	Max. 6.00 Höhenkote 423.50	1 Voll- geschosse

- Der Bonus für Bauten in Hanglage kommt für die Bemessung der Gebäudehöhe an der fassadenförmigen Fassade gemäss Art. 31/7 BR zusätzlich zur Anwendung.
- Technisch bedingte Aufbauten oder Gebäudeteile wie Kamine, Liftbauten etc. werden bei der Bemessung von Gebäude- und Firsthöhen nicht berücksichtigt.
- Die Höhenbegrenzungslinien gem. Plan Nr. 9735-3 mit den Koten in Meereshöhe für Gebäude- und Firsthöhen stellen die maximal möglichen vertikalen Ausdehnungen der Baukörper dar.

Art. 11

Nebenbauten und unterirdische Bauten

- Grenz- und Gebäudeabstände für Vor- und Nebenbauten ergeben sich aus Art. 27 BR.
- Auf dem ganzen GP-Areal sind auch ausserhalb der Baubereiche Nebenbauten und unterirdische Bauten gemäss Art. 27 BR erlaubt.

Art. 12
Weitere Bauten
und Anlagen

3. Mit dem Einverständnis der Nachbarschaft können unterirdische Bauten an die Grenze gestellt werden, dies auch ausserhalb der Baubereiche.
1. Ausserhalb der Baubereiche sind Wege, Stützmauern, Gartensitzplätze, oberirdische Parkplätze, Lichtschächte, Notausstiege, Kaminanlagen, Fluchtröhren und Böschungen gestattet.
2. Vorbauten wie Vordächer, Balkone und Erker dürfen allseitig um 1.50 m über die Baubereiche vorspringen.

UMGEBUNGSGESTALTUNG**Art. 13**
Umgebungsgestaltung

Der Gestaltungsplan 9735-2 bildet die Grundlage für eine durch einen Fachmann auszuarbeitende Umgebungsgestaltung. Dieses Detailprojekt ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens den Behörden vorzulegen.

Art. 14
Kinderspielplätze

1. Auf dem Areal Rainstrasse werden gemäss GP kreativitätsfördernde Kinderspielflächen angeboten.
2. Es sind gut besonnte und verkehrssichere Kinderspielplätze zu erstellen, deren Gesamtfläche mindestens 25% der zu Wohnzwecken dienenden BGF beträgt.
3. Die Kinderspielflächen, insbesondere solche mit Geräten, werden nach einem Detailprojekt gestaltet, welches durch einen Fachmann auszuarbeiten und durch die Gemeinde zu bewilligen ist (siehe Art. 13 Umgebungsgestaltung).

ENERGIEEINSPARUNG**Art. 15**
Energieeinsparung

Für die Wärmeerzeugung sind umweltfreundliche Heizungen, z.B. Gasheizungen, zu installieren. Die Gebäudehüllen sind derart zu dämmen, dass der Heizwärmebedarf 10 % unter dem Grenzwert nach SIA 380/1 liegt.

ALLGEMEINES

Art. 16

Subsidiäres Recht

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

Art. 17

Verbindlichkeit des Richtprojektes

Das Richtprojekt ist grundsätzlich nicht verbindlich. Bezüglich der baulichen Gestaltung gilt Art. 11, BR Freienbach.

AUSNAHMEN VON DER REGELBAUWEISE

Art. 18

Ausnahmen

Der Gestaltungsplan Rainstrasse Pfäffikon weicht teilweise von der Regelbauweise ab. Folgende Ausnahmen sind geplant und bewilligt:

- a) Unterschreitung der internen Gebäudeabstände nach Art. 7 Abs. 3 SBV.
- b) Befreiung von der Einhaltung des internen Mehrlängenzuschlages nach Art. 7 Abs. 4 SBV.
- c) Überschreitung der baureglementarischen Gebäude- und Firsthöhen nach Art. 10 Abs. 1 SBV:
Maximale Überschreitung der Gebäudehöhe um 1.80 m
maximale Überschreitung der Firsthöhe um 2.40 m
(Bonus für Hangneigung noch nicht berücksichtigt)
- d) Überschreitung der Geschosszahl um 1 Vollgeschoss in den Baubereichen B und C nach Art. 10 Abs.1 SBV.