

GEMEINDE FREIENBACH

Gestaltungsplan genehmigt

am **12. Okt. 2000**

GEMEINDERAT FREIENBACH

Die Präsidentin: Der Gemeindeschreiber:

Hedy Fasel

Z. Kapp

RRB Nr. vom

GESTALTUNGSPLAN

257

„REBHÜGEL“

8832 WILEN

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

SBV

Grundeigentümer:

Ida Gmür-Müller

I. Gmür

Bauherr:

Erich Gmür AG

Rebhügel 2

8832 Wilen

E. Gmür

Architekt

Erich Gmür AG

Rebhügel 2

8832 Wilen

E. Gmür

Wilen, 2.5.2000

rev.5.10.00



Genehmigt mit RRB Nr. **1850** vom **5.12.2000**

Regierungsrat des Kantons Schwyz

Landammann:

M. M. M. M. M.

Staatsschreiber:

S. Schmid

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

1 GELTUNGSBEREICH, ZWECK UND INHALT

Geltungsbereich	Art. 1.1 Diese Vorschriften gelten für das im Gestaltungsplan 1:200 Plan Nr. 215-01 bezeichneten Gebietes von ca. 11'400 m² in Wilen. Für die bereits überbauten Parzellen KTN 256 und KTN 2784 gelten die Normalbauvorschriften.
Zweck	Art 1.2 Der Gestaltungsplan bezweckt: a) Eine bessere Gestaltung der Ueberbauung als dies mit der Regelbauweise möglich wäre, insbesondere eine teilweise Erhöhung der Geschosshöhe, damit zwischen den Bauten mehr Raum und Freifläche entsteht. b) Die Realisierung einer einheitlichen und architektonisch überzeugenden Ueberbauung des Areals unter Beachtung der Grundsätze des BR Art. 53, Abs. 2 zur Erhöhung der Wohnqualität. c) Die Grundsätzliche Anordnung, Organisation und Gestaltung der Aussenräume (Strasse, Fusswege, Plätze)
Inhalt	Art. 1.3 Der Gestaltungsplan „Rebhügel“ umfasst: wegleitende Bestandteile: - Gestaltungsinhalte, die im Gestaltungsplan 1:200 Plan Nr. 215-01 als richtungsweisend genannt werden. - Richtprojekt: Eingangsgeschoss Grundriss 1:200 Plan Nr. 215-02 - Richtprojekt: Einstellhalle 1:200 Plan Nr. 215-03 - Richtprojekt: Ansichten / Schnitte 1:200 Plan Nr. 215-04 - Daten zum Richtprojekt verbindliche Bestandteile: - Sonderbauvorschriften - Gestaltungsplan Plan Nr. 215-01

Art. 1.4

Gesetzgebung Es gelten die einschlägigen Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Schwyz, sowie das Baureglement der Gemeinde Freienbach, mit nachfolgend aufgeführten Ausnahmen.

2 ERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG

Art. 2.1

Erschliessung Die Verkehrserschliessung erfolgt im Süden über die Breitenstrasse und die neu zu erstellende Erschliessungsstrasse. An dieser 4.50 m breiten Strasse sind die Tiefgaragen für die Mehrfamilienhäuser sowie die Terrassen- Doppelhäuser im östlichen Ueberbauungsbereich angeschlossen
Der Baubereich D wird über den Eggliweg erschlossen.

Art. 2.2

Parkplätze Die erforderlichen Parkplätze für Wohnbauten sowie die Besucherparkplätze sind im Rahmen der Baubewilligung gemäss Art. 19 BR zu erbringen

- im Bereich der Erschliessungsstrasse sind mindestens 15 Besucherparkplätze im Freien zu erstellen
- Mindestens 50 % der Motorfahrzeugabstellplätze sind in der Tiefgarage zu parkieren.

Art. 2.3

Fussgänger Der Fussgängerverkehr ist durch ein attraktives Netz von Wegen durch die Ueberbauung zu führen und total vom Motorfahrzeugverkehr zu trennen, soweit dies planerisch möglich ist.

3 ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 3.1

Lage und Stellung der Bauten	Die Lage und Stellung der Baubereiche A bis I sind im Gestaltungsplan 1:200 Plan Nr 215-01 bestimmt. Ausgenommen sind Nebenbauten gemäss Art. 27 BR und über Fassade vorspringende Gebäudeteile gemäss Art. 25 BR.
---------------------------------	--

Art. 3.2

Ausnützung	Der Ausnützungsbonus (BGF) von 10% wird nach Vorliegen der Baugesuche bestimmt. Bei einer Parzellierung des GP-Areals sind Transfers und Nutzungsbeschränkungen im Grundbuch anzumerken.
------------	---

Art. 3.3

Nutzung	Im Baubereich A bis C sind 3-4-geschossige Wohnbauten mit 4 -1/2 bis 5-1/2 Zimmerwohnungen zu planen. im Baubereich D und F sind Terrassenwohnungen mit 5 - 6 Zimmern zu erstellen im Baubereich H sind Reihenhäuser mit 5-Zimmerwohnungen vorgesehen im Baubereich E und G sind 2-geschossige Doppel Einfamilienhäuser vorgesehen im Baubereich I ist ein 3-geschossiges Einfamilienhaus geplant.
---------	--

Art. 3.4

Grenz- und Gebäudeabstand	1. Die Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb des GP-Perimeters ergeben sich aus dem Gestaltungsplan 1:200 Plan Nr. 215-01. Der grosse Grenzabstand der Bauten wird im Baubereich B,C und H an der westlichen Längsfassade , im Baubereich A,D,E,F,G und I an der südlichen Längsfassade gemessen. 2. Die Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber den Nachbargrundstücken sind einzuhalten.
------------------------------	--

Art. 3.5

Gebäude und
Firsthöhe

1. Die maximale Gebäudehöhe kann gemäss Gestaltungsplan 1:200 Plan Nr. 215-01 überschritten werden. Der Bonus für Hanglagen kommt gemäss Art. 31/6 BR zur Anwendung. Ausnahmen s. Art. 7.1
2. Technisch bedingte Aufbauten oder Gebäudeteile wie Kamine, Liftaufbauten etc. werden bei der Bemessung nicht berücksichtigt.

Art. 3.6

Geschosszahl

Die Geschosszahl kann gemäss Gestaltungsplan 1:200 Plan Nr. 215-01 überschritten werden (Ausnahmen s. Art. 7.1).

Maximale Geschosszahlen der einzelnen Baubereiche:

Baubereich A:	3 Vollgeschosse
B:	4 Vollgeschosse
C:	4 Vollgeschosse
D:	Terrassenhaus max. 3 Vollgeschosse
E:	2 Vollgeschosse
F:	Terrassenhaus max. 3 Vollgeschosse
G:	2 Vollgeschosse
H:	Reihenhaus 2 Vollgeschosse
I:	Einfamilienhaus 3 Vollgeschosse

Art. 3.7

Vor-, Neben- und
unterirdische Bauten

1. Grenz- und Gebäudeabstände für Vor- und Nebenbauten ergeben sich aus Art. 27 BR.
2. Auf dem ganzen GP-Areal sind Nebenbauten und unterirdische Bauten gemäss Art. 27 BR unter Einhaltung der externen Abstände zulässig.

3. Mit dem Einverständnis der Nachbarschaft können Unterirdische- und Nebenbauten an die Grenze gestellt werden.

Art. 3.8

Weitere Bauten und Anlagen	Ausserhalb der im Gestaltungsplan 1:200 Plan Nr. 215-01 vermassten Baukörper sind Wintergärten, Stützmauern, Böschungen, Lichtschächte, Notausstiege, Fluchtröhren und Kaminanlagen gestattet.
----------------------------	--

4 LÄRMSCHUTZ

Lärmschutz-massnahmen	Gemäss Lärmschutzkataster der SOB beträgt der Beeinflussungsbereich 18 m ab Geleiseachse. Sämtliche Bauten weisen einen Minimalabstand von 18 m auf
-----------------------	---

5. UMGEBUNGSGESTALTUNG

Art. 5.1

Umgebungs-gestaltung	Der Richtprojektplan Eingangsgeschoss 1:200 Plan Nr. 215-02 bildet die Grundlage für eine Umgebungsgestaltung.
----------------------	--

Art. 5.2

- | | |
|-------------------|--|
| Kinderspielplätze | 1. Die Fläche für Kinderspielplätze ist im Gestaltungsplan Plan Nr. 215-01 richtungsweisend ausgeschieden. |
| | 2. Insgesamt ist eine Fläche von mindestens 25% der gesamten Bruttogeschossfläche als Kinderspielplatz, Spielstrasse und Begegnungsplatz für Erwachsene auszuscheiden. |

6 ALLGEMEINES

Art. 6.1

- Subsidiäres Recht
1. In Fällen, wo die Bestimmungen des Gestaltungsplanes nicht anderes vorschreiben, gilt das zum Erlasszeitpunkt des Gestaltungsplans gültige Baureglement der Gemeinde Freienbach und das kantonale Planungs- und Baugesetz.

Art. 6.2

- Verbindlichkeit des Richtprojektes
1. Ein konkretes Bauprojekt kann im vertretbaren Rahmen unter Berücksichtigung der Sonderbauvorschriften, des Gestaltungsplanes und der ordentlichen Gesetzgebung vom Richtprojekt abweichen.
 2. Bezüglich der Gestaltung und Einordnung gilt Art. 11 BR

7 AUSNAHMEN VON DER REGELBAUWEISE

Art. 7.1

- Ausnahmen
- Der Gestaltungsplan „Rebhügel“ weicht teilweise von der Regelbauweise der Gemeinde Freienbach ab. Folgende Ausnahme wird bewilligt:
- a) Ueberschreitung der Gebäudehöhe im Baubereich B und C
 - b) Unterschreitung der internen Grenz- und Gebäudeabstände sowie der internen Strassenabstände (Art. 3.4 SBV) im Maximum jedoch 4.50 m.
 - c) Ueberschreitung der Geschoszahl in den Baubereichen B und C.
 - d) Maximaler Ausnützungsbonus 10%