



Kanton Schwyz Gemeinde Freienbach

0323

Gestaltungsplan Rietbrunnen- / Churerstrasse
KTN 1164, 1269 und 1273, 8808 Pfäffikon

Gestaltungsplan - Sonderbauvorschriften (SBV)

Pfäffikon:

16. Juli 2010
Rev. 4. Juli 2011

- Bauherrschaft / Gesuchsteller:
Baugemeinschaft Rietbrunnen
vertr. d. Dr. L. Pagliaro
Rietbrunnen 26
8808 Pfäffikon
- Grundeigentümer:
KTN 1164 und 1273
F+N Immobilien AG, vertr. d.
Alois Föllmi
Sagiweg 12
8806 Bäch
- KTN 1269
Ignaz Kälin, Allmigstr. 18, 8841 Gross
- Architekt:
Feusi + Partner AG
Schindellegistrasse 36
8808 Pfäffikon

[Handwritten signature]
.....

[Handwritten signature]
.....

[Handwritten signature]
.....

[Handwritten signature]
.....

20 Tage öffentlich aufgelegt vom 28. Juli 2011 bis 28. Juli 2011

Vom Gemeinderat erlassen am 18. Aug. 2011

Der Gemeinderatspräsident *[Handwritten signature]*

i.V. *[Handwritten signature]*
Der Gemeindeschreiber

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1024 genehmigt am 25.10.2011

Der Landammann *[Handwritten signature]*

Der Staatsschreiber *[Handwritten signature]*



INHALTSVERZEICHNIS

Seite

EINLEITENDE BESTIMMUNGEN

Art. 1	Abgrenzung und Umfang	3
Art. 2	Zweck	3

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 3	Baubereiche	4
Art. 4	Ausnutzung	5
Art. 5	Erschliessung	5
Art. 6	Motorfahrzeug- und Veloabstellplätze	5
Art. 7	Grenz- und Gebäudeabstände	6
Art. 8	Gebäudelängen	6
Art. 9	Gebäude- und Firsthöhen, Geschosszahl	6
Art. 10	Nebenbauten und unterirdische Bauten	7
Art. 11	Weitere Bauten und Anlagen	7
Art. 12	Umgebungsgestaltung	7
Art. 13	Kinderspielplätze	7
Art. 14	Energieeinsparung	8

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 15	Subsidiäres Recht	8
Art. 16	Inkrafttreten	8

ABWEICHUNGEN VON DER REGELBAUWEISE

Art. 17	Ausnahmen	8
---------	-----------	---

EINLEITENDE BESTIMMUNGEN

Art. 1

Abgrenzung und Umfang

1. Der Gestaltungsplan (GP) Rietbrunnen- / Churerstrasse, Pfäffikon umfasst eine Fläche von 4`815 m² der Parzellen KTN 1164, 1269 und 1273 in der Gemeinde Freienbach.
2. Er besteht aus folgenden planerischen Bestandteilen, alle datiert vom 16. Juli 2010:

GP-Unterlagen	Mst.	Plan-Nr.
▪ Sonderbauvorschriften		
▪ Situation / Mantellinien	1:200	0323-1
Plan revidiert, Dat. 4. Juli 2011		
▪ Katasterplan	1:500	0323-2

Richtprojekt	Mst.
▪ Dossier A4	1:500/1:350/1:200
Grundrisse, Schnitte, Ansichten und Perspektiven	
2 Projektvarianten (mit und ohne Gewerbeanteil)	
▪ Erläuterungsbericht	

3. Verbindliche Gestaltungsplaninhalte, wozu neben den Sonderbauvorschriften die im Gestaltungsplan (Plan-Nr. 0323-1) 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. 0323-1 sowie sämtliche Richtprojektpläne, sind orientierend und zeigen nur Möglichkeiten innerhalb der verbindlichen Angaben des Gestaltungsplanes auf.

Art. 2

Zweck

Der GP bezweckt eine gute Überbauung des Areals unter Beachtung der Grundsätze nach Art. 53 Abs. 2 BR (BR= Baureglement Freienbach), dies insbesondere mit folgenden Vorteilen gegenüber der Normalbauweise:

- Angemessene Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung

- Grössere zusammenhängende Grünflächen mit Kinderspielmöglichkeiten in der Grösse von mind. 25 % der zu Wohnzwecken genutzten BGF
- Getrennter Fussgänger- und Fahrverkehr
- Verbessertes Erschliessungskonzept mit Konzentrierung der Ein- und Ausfahrten: Nur noch eine Ein- und Ausfahrt in die Rainstrasse
- Freihalten der Rietbrunnenstrasse (Schulweg, Wohnstrasse) von Fahrzeugverkehr durch die talseitige Erschliessung: Maximal 6 Besucherparkplätze werden über die Rietbrunnenstrasse erschlossen
- Gedeckte Garagen für 85 % der erstellten Parkplätze
- Ansprechende architektonische und grundrissliche Gestaltung
- Massnahmen zur Energieeinsparung durch umweltfreundliche Heizsysteme (z.B. Gasheizung, Wärmepumpe mit Erdsonden oder Sonnenkollektoren) und eine verbesserte Wärmedämmung der Gebäudehülle. Das Energiekonzept hat den Minergie-Standard zu erfüllen.
- Behindertengerechte Gestaltung der Aussenanlagen und mögliche behindertengerechte Anpassungen der Wohnungen.
- Zusätzliche Mehrleistungen im öffentlichen Interesse: Sicherstellung des Trottoirs entlang von Churer- und Rainstrasse

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 3

Baubereiche

1. In den Baubereichen A1, A2, B und C können Wohn- und Büro-/Gewerbehäuser realisiert werden. Es sind Wohnnutzungen sowie nicht störende Büro- und Gewerbenutzungen zulässig. In den Erd- und Untergeschossen dieser Baubereiche sind auch Nebenräume gem. Art. 3 Abs. 2 SBV möglich.
2. Im Baubereich PW-Einstellhalle können Keller- und Haustechnikräume, Archive, Lager, Tiefgaragen, Rampen, Zugangswege, Treppenanlagen udgl. erstellt werden. Für oberirdische Nutzungen gelten die Angaben gemäss Gestaltungsplan 0323-1.
3. Die Baubereiche gemäss Gestaltungsplan 0323-1 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. 10 und 11 SBV überragt werden dürfen. Bezüglich der so möglichen Gebäudelängen und Mehrlängenzuschläge sowie dem Abstand gegenüber Nachbarparzellen siehe Art. 7 SBV.

**Art. 4
Ausnutzung**

1. Das Gestaltungsplanareal liegt in der 3-geschossigen Wohn- und Gewerbezone WG3. Die Gesamtfläche beträgt 4`815 m².
2. Bei gemischten Wohn- und Gewerbebauten (Gewerbeanteil mind. 25%) mit einer AZ von 0.7 ist eine BGF (inklusive 10 % GP-Bonus) von 3`707 m² möglich.
3. Bei reinen Wohnbauten mit einer AZ von 0.6 ist eine BGF (inklusive 10 % GP-Bonus) von 3`178 m² möglich.

**Art. 5
Erschliessung**

1. Die Haupteerschliessung für Motorfahrzeuge, Velos und Fussgänger erfolgt via Churerstrasse über die Rainstrasse.
2. Die interne Erschliessung erfolgt im Bereich der Erschliessungsflächen gem. GP Plan 0323-1. In diesen Bereichen sind auch oberirdische Parkplätze, Rabatten und Bepflanzungen gestattet.
3. Maximal 6 Besucherparkplätze für die best. Liegenschaft Rietbrunnen 26 und für die Häuser der Baubereiche A werden über die Rietbrunnenstrasse erschlossen.

**Art. 6
Motorfahrzeug-
und Veloabstellplätze**

1. 85 % der realisierten Parkplätze werden als gedeckte Plätze im unterirdischen Baubereich der PW-Einstellhalle erstellt .
2. Im Bereich von Erschliessungsflächen und sonstigem Umgebungsbereich gemäss GP Plan 0323-1 sind auch oberirdische Parkplätze zulässig.
3. Im Baubereich PW-Einstellhalle werden gedeckte Veloabstellplätze im Untergeschoss angeordnet. Im Bereich der Erschliessungsflächen können oberirdische Veloabstellplätze angeordnet werden.
- 4.

Art. 7**Grenz- und
Gebäudeabstände**

1. Die Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb des GP-Perimeters ergeben sich aus den im Plan 0323-1 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:
 - Zwischen Baubereich A1 und A2 auf minimal 7.50 m
 - Zwischen Baubereich A1/A2 und B auf minimal 15.20 m

Die Minimalanstände gem. PBG sind einzuhalten.

4. Innerhalb des ganzen GP-Areals entfällt die Anwendung eines internen Mehrlängenzuschlages.

Art. 8**Gebäudelängen**

Die Gebäudelängen sind innerhalb der gemäss Plan 0323-1 definierten Baubereiche frei.

Art. 9**Gebäude- und
Firsthöhen
Geschosszahl**

1. In den Baubereichen gelten folgende Vorschriften:

Baubereich	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Geschosszahl
A1	428.00 M.ü.M.	432.00 M.ü.M.	3 VG
A2	Max. 10.00 m	Max. 14.00 m	
B	425.50 M.ü.M. Max. 10.00 m	429.50 M.ü.M. Max. 14.00 m	3 VG
C	425.15 M.ü.M. Max. 8.00 m	429.15 M.ü.M. Max. 12.00 m	3 VG

Die Gebäude- und Firsthöhen können infolge Hanglage auf der Talseite gemäss Art. 31 Abs. 7 BR erhöht werden.

2. Technisch bedingte Aufbauten oder Gebäudeteile wie Kamine, Liftaufbauten, Sonnenkollektoren etc. werden bei der Bemessung von Gebäude- und Firsthöhen nicht berücksichtigt.
3. Gegenüber den Nachbarparzellen dürfen in den Baubereichen die Gebäudehöhen gemäss Abs. 1 nur insoweit ausgeschöpft werden, als dabei die Abstände nach aussen gem. Art. 7 Abs. 2 SBV eingehalten sind. Die Bauten sind

deshalb so zu gestalten, dass diese Abstände nach aussen eingehalten sind. Diese einzuhaltenen Abstände nach aussen gehen den maximal zulässigen Gebäudehöhen nach GP/SBV vor.

4. Innerhalb des GP-Perimeters, d.h. nach innen, dürfen innerhalb der Baubereiche die Gebäudehöhen gemäss Abs. 1 voll ausgeschöpft werden (siehe auch Art. 7 Abs. 1,3 und 4 SBV).

Art. 10

Nebenbauten und unterirdische Bauten

1. Grenz- und Gebäudeabstände für Vor- und Nebenbauten sowie unterirdische Bauten ergeben sich aus Art. 27 BR.
2. Die Tiefgarage im Bereich PW-Einstellhalle ist als unterirdische Baute gem. Art. 27 Abs. 3 BR zu gestalten.
3. Auf dem ganzen GP-Areal sind Nebenbauten gemäss Art. 27 Abs. 1 BR auch ausserhalb der Baubereiche erlaubt.
4. Mit dem Einverständnis der Nachbarschaft können Nebenbauten und unterirdische Bauten an die Grenze gestellt werden, dies auch ausserhalb der Baubereiche.

Art. 11

Weitere Bauten und Anlagen

1. Ausserhalb der Baubereiche A bis C sind Wege, Stützmauern, Lichtschächte, Notausstiege, Kaminanlagen, Fluchtröhren, Böschungen udgl. gestattet.
2. Vorbauten wie Vordächer, Balkone inklusive Abstützungen und Erker dürfen gem. Art. 27 Abs. 5 BR Freienbach allseitig um 1.50 m über die Baubereiche vorspringen. Diese Bestimmung kommt im Attikageschoss nur im Umfang der Drittels-Regelung zur Anwendung.

Art. 12

Umgebungsgestaltung

Der Gestaltungsplan 0323-1 bildet die Grundlage für eine durch einen Fachmann auszuarbeitende Umgebungsgestaltung. Dieses Detailprojekt ist den Behörden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vorzulegen.

Art. 13

Kinderspielplätze

1. Auf dem GP-Areal sind grosszügige Grünbereiche und kreativitätsfördernde Kinderspielflächen zu erstellen.
2. Die Kinderspielflächen sind gut besonnt und verkehrssicher anzuordnen. Ihre Gesamtfläche soll mindestens 25% der zu Wohnzwecken genutzten BGF betragen.

Art. 14
Energieeinsparung

Für die Wärmeerzeugung sind umweltfreundliche Heizsysteme (z.B. Gasheizung, Wärmepumpe mit Erdsonden oder Sonnenkollektoren) zu installieren. Es gilt der Minergie-Standard.

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 15
Subsidiäres Recht

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

Art. 16
Inkrafttreten

Der GP Rietbrunnen- / Churerstrasse tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

ABWEICHUNGEN VON DER REGELBAUWEISE

Art. 17
Ausnahmen

Der GP Rietbrunnen- / Churerstrasse weicht teilweise von der Regelbauweise ab. Folgende Ausnahmen sind geplant und bewilligt:

- a) Erhöhung der Ausnutzungsziffer um 10 % auf Grundstück KTN 1164, 1269 und 1273 nach Art. 4 Abs. 2 und 3 SBV.
- b) Unterschreitung der internen Gebäudeabstände auf dem GP-Areal nach Art. 3 Abs. 3 und Art. 7 Abs. 1 und 3 SBV.
Die Unterschreitung beträgt:
 - zwischen Baubereich A1 und A2 ca. 4.50 m
 - zwischen Baubereich A1 / A2 und B ca. 1.30 m
- c) Befreiung von der Einhaltung des internen Mehrlängenzuschlages nach Art. 7 Abs. 4 SBV.