

HALTER ARCHITEKTEN AG

ARCHITEKTUR ■ GENERALPLANUNG ■ BERATUNG

GEMEINDE FREIENBACH

3.1 GESTALTUNGSPLANÄNDERUNG

RIETBRUNNEN - WEST 8808 PFÄFFIKON

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Genehmigt mit RRB Nr. *450* vom *28.3.2000*



Architekt

Regierungsrat des Kantons Schwyz

Der Landammann:

[Signature]
Der Staatsschreiber:
[Signature]

Halter Architekten AG
Rathausstrasse 2
8640 Rapperswil

IC-Abrechnung genehmigt
am *27. Jan. 2000*

GEMEINDERAT FREIENBACH

Die Präsidentin: Der Gemeindeschreiber:

[Signature] *[Signature]*

RRB Nr. _____ vom _____

Eigentümer

Stift Einsiedeln
8840 Einsiedeln

[Signature]



STIFTSSTATTHALTEREI
8840 EINSIEDELN

Rapperswil, 18.11.1999 DM/th

halter @ halter-architekten.ch

Halter Architekten AG ■ Rathausstrasse 2 ■ Postfach 1439 ■ 8640 Rapperswil ■ Telefon 055- 220 62 62 ■ Fax 055- 220 62 63
T.Halter, dipl. Arch. ETH/SIA, D.Müller, dipl. Arch. ETH/SIA, A.Artho, Arch. HTL, P.Krieg ■ Büro: 8835 Feusisberg ■ 8712 Stäfa

1 GELTUNGSBEREICH, ZWECK UND INHALT

Art. 1

Geltungsbereich Die Vorschriften gelten für das im Gestaltungsplan, Situation 1 : 500, Plan Nr. 5212/100, bezeichnete Gebiet.

Art. 2

Zweck Der Gestaltungsplan bezweckt:

- a) Eine bessere Gestaltung der Überbauung als dies mit der Normalbauweise zu erwarten wäre, insbesondere die Realisierung einer nach einheitlichem Konzept erstellten Bebauung.
- b) Die grundsätzliche Anordnung, Organisation und Gestaltung der Aussenräume (Strassen, Wege, Plätze).

Art. 3

Inhalt Der Gestaltungsplan Rietbrunnen West umfasst:

- a) verbindliche Bestandteile
 - Gestaltungsplan Situation 1 : 500, Plan Nr. 5212/100
 - Sonderbauvorschriften
- b) Wegleitende Bestandteile (Richtpläne)
 - Erläuterungsbericht mit möglichem Projekt

Art. 4

Baureglement Es gelten die Richtlinien zu den Gestaltungsplan-Pflichtgebieten sowie die einschlägigen Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes und des Baureglementes der Gemeinde Freienbach.

2 Baubereiche, Baugestaltung, Nutzung

Art. 5

Lage und Stellung der Gebäude . Die Lage und die Stellung der Gebäude werden durch den Baubereich bestimmt. Ausgenommen sind Nebenbauten im Sinn von Art. 27 des Baureglementes.

Art. 6

Ausnützung der Gebäude Beträgt in einem Baubereich der Gewerbeanteil min. 25%, so erhöht sich die Ausnützung um 0.1 von 0.60 auf 0.70. Gemäss Art. 53 Ziff. 3 des Baureglementes wird der Ausnützungsbonus von 10 % gewährt. Inkl. Ausnützungsbonus beträgt die AZ somit 0.66, mit 25 % Gewerbeanteil maximal 0.77.

Grundstücksfläche Die Grundstücksfläche beträgt 8892 m2, die anrechenbare Grundstücksfläche für die Ausnützungsberechnung beträgt 8592 m2

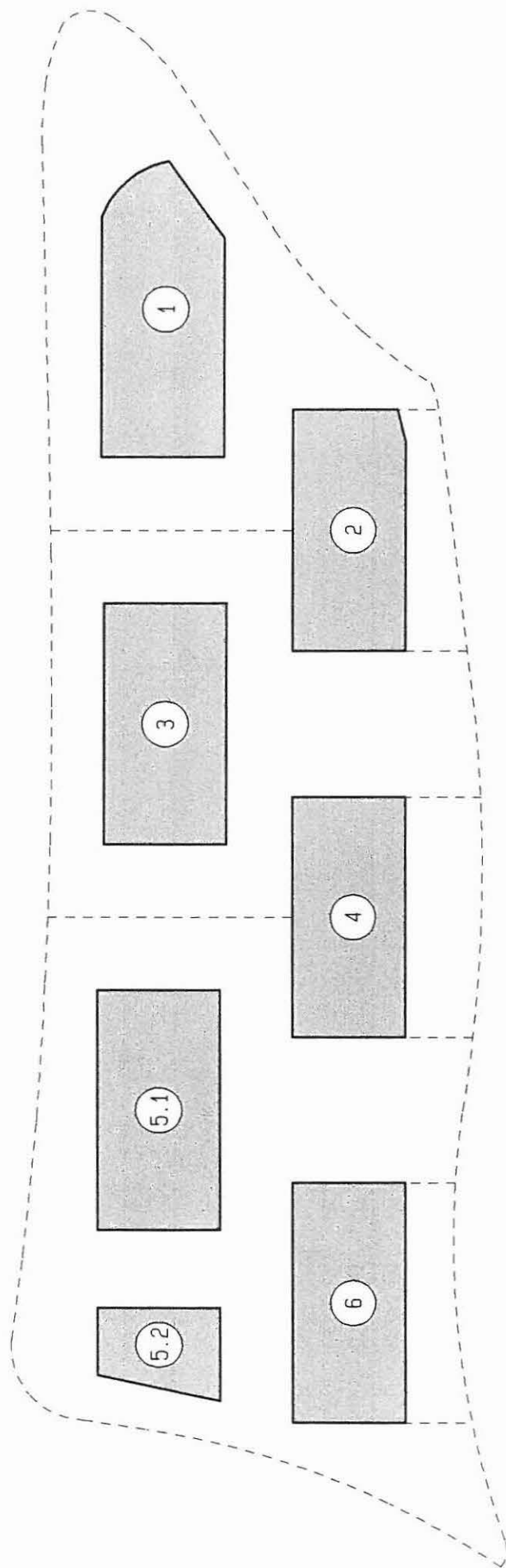
Baubereich	Zone	Fläche m² anrechenbar	BGF m² AZ 0.66	BGF m² AZ 0.77
1	WG3		752.0	877.0
2	WG3		1165.0	1359.0
3	WG3		752.0	877.0
4	WG3		1165.0	1359.0
5	WG3		752.0.	877.0
6	WG3		1085.0	1267.0
1 - 6	WG3	8592.0	5671.0	6616.0

Baulinien In den Baubereichen können die Fassaden bis an die Baulinie gestellt werden.

Gebäudeabstände Der min. Gebäudeabstand zwischen der nördlichen und südlichen Überbauungszeile beträgt 8 m, unabhängig von der Gebäude-Länge.

Gebäude/Firsthöhe nie Die maximale Firsthöhe beträgt 10 m. Bei Pultdach gemessen an der Schnittlinie zwischen Fassade und OK Dachflächen auf das gewachsene Terrain. Die Dachneigung beträgt minimal 8° (360°). Die Überschreitung der Gebäudehöhe wird unter dieser Voraussetzung als Ausnahme bewilligt werden. Entlang der Kantonsstrasse wird eine max. 8.00 m hohe Strassenkante definiert (siehe Gestaltungsplan Zone A).

Gebäudelänge Für die Gebäudelänge der Baubereiche 1/3/5 gelten im Garagengeschoss/ Erdgeschoss keine max. Gebäudelängen. Es kommt kein Mehrlängenzuschlag zur Anwendung.



BAUBEREICHE ÜBERBAUUNG RIETBRUNNEN-WEST

3 Erschliessung / Parkierung

Art. 7

Verkehrerschliessung	Die Verkehrerschliessung des Grundstückes erfolgt von der Eichholzstrasse und der Rainstrasse. Dabei erfolgt kein Rückstau auf die Kantonsstrasse. Die genaue Linienführung der Wege und Plätze ist gegenüber der Plandarstellung leicht verschiebbar.
Parkplätze	Die erforderlichen Parkplätze für die Wohnbauten / Gewerbe sowie die erforderlichen Besucherparkplätze sind im Rahmen der Baubewilligung gemäss Art. 19 zu erbringen. Mindestens 50 % der Motorfahrzeugabstellplätze sind als Unterflurgaragen anzulegen. Die Aussenparkplätze entlang der Kantonsstrasse werden mit baulichen Massnahmen vom Trottoir abgetrennt.
Kinderspielplätze	Im Verhältnis der anrechenbaren Bruttogeschossfläche Wohnen sind mindestens 25 % der Kinderspielflächen auszuweisen.

4 Lärmschutz

Art. 8

Lärmschutz-Massnahmen	An den lärmexponierten Nordfassaden dürfen nur Fenster realisiert werden. - von Küchen, Sanitär- und Abstellräumen - von Betriebsräumen (Technik) - von Wohn- und Schlafräumen (sofern die jeweiligen Räume auch auf die West- resp. Ostfassade genügend belüftet werden können) Die Bauten der Baubereiche 1, 3, 5 sollten nach Möglichkeit mit einer Pergola als Lärmschutzwand verbunden werden. Die Pergola sollte dabei als transparenter Baukörper gestaltet werden.
-----------------------	---