

Kanton Schwyz
Gemeinde Freienbach

GESTALTUNGSPLAN

Gewerbezone Parz. 3384
Schindellegistrasse, 8808 Pfäffikon SZ

Sonderbauvorschriften

Das Planungsgebiet umfasst das Grundstück KTN 3384

8808 Pfäffikon, den 2002-02-25

Die Grundeigentümerin

Korporation Pfäffikon (KTN 3384)

KORPORATION
PFÄFFIKON
Präsident: *[Signature]*

Die Bauherrschaft

Hisomma AG, 8832 Wollerau

i.V. *[Signature]*

Die Projektverfasser

HGP Hässig Gresch Partner GmbH, 8808 Pfäffikon

[Signature]

Oeffentlich aufgelegt vom: _____ bis _____

Vom Gemeinderat erlassen am: _____

Die Gemeindepräsidentin:

Der Gemeindeschreiber:

Gestaltungsplan genehmigt

am **26. Sep. 2002**

GEMEINDERAT FREIENBACH

Die Präsidentin: Der Gemeindeschreiber:

i.V. *[Signature]* *[Signature]*

RRB Nr. 1464 vom 26.11.02

Vom Regierungsrat des Kantons Schwyz genehmigt am: 26. November 02

Der Landammann:

[Signature]



Der Staatsschreiber:

[Signature]

Art. 1 Geltungsbereich und Umfang

1 Die Sonderbauvorschriften (SBV) gelten für das im Gestaltungsplan Gewerbezone KTN 3384 Roggenacker, 8808 Pfäffikon umgrenzte Gebiet und umfasst eine Fläche von 6'088 m².

2 Sofern nachstehend im Gestaltungsplan nicht anders bestimmt, gelten die Vorschriften des rechtsgültigen Baureglementes BR der Gemeinde Freienbach, sowie das PBG.

3 Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden planerischen Bestandteilen:

Gestaltungsplanunterlagen	Masstab	Plan
• Kataster	1 – 500	0106 – 102
• Situation / Baubereiche	1 – 200	0106 – 104
• Höhenbegrenzungslinien	1 – 200	0106 – 105

Richtprojektplanunterlagen		
• Grundriss M02 Tiefgarage	1 – 200	0106 – 131
• Grundriss M01 1. Gewerbegeschoss	1 – 200	0106 – 132
• Grundriss P00 2. Gewerbegeschoss	1 – 200	0106 – 133
• Grundriss P01 1. Bürogeschoss	1 – 200	0106 – 134
• Grundriss P02 2. Bürogeschoss	1 – 200	0106 – 135
• Grundriss P03 3. Bürogeschoss (Attika)	1 – 200	0106 – 136
• Nord- und Südfassade	1 – 200	0106 – 150
• Schnitte	1 – 200	0106 – 160

Planunterlagen datiert vom 25. Februar 2002

4 Verbindliche Gestaltungsplaninhalte sind, nebst den Sonderbauvorschriften, die in den Gestaltungsplanunterlagen als verbindlich eingetragenen Planinhalte. Abweichungen von diesen verbindlichen Gestaltungsplaninhalten und den Sonderbauvorschriften bedürfen einer Änderung des Gestaltungsplans.

5 Die Richtprojektunterlagen sind richtungsweisend und zeigen eine mögliche Umsetzung des Gestaltungsplanes auf (vgl. Art. 3).

Art. 2 Zweck und Zielsetzung

1 Mit dem Gestaltungsplan Gewerbezone KTN 3384 Roggenacker und den dazugehörigen Sonderbauvorschriften (SBV) sollen die Voraussetzung für eine Gewerbeüberbauung mit kombinierter Gewerbe- und Büronutzung geschaffen werden.

2 Zielsetzung:

- sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügende Gesamtanlage unter Berücksichtigung der Gewerbezone als Lärmschutzriegel gegenüber den Wohnzonen
- einheitliche Formensprache und eine ansprechende Aussenraumgestaltung
- Die Gesamtanlage soll auch behinderten Mitmenschen Arbeitsplatzmöglichkeiten anbieten
- Min. 3% der erforderlichen Parkplätze sind als Behindertenparkplätze vorzusehen.
- Pro Treppenhaus ist ein rollstuhlgängiges WC einzuplanen.
- Sämtliche Geschosse sind mit einem rollstuhlkonformen Aufzug erreichbar.
- Regelung der Verkehrserschliessung sowie der Parkierungsorganisation.
- Mind. 50% der erforderlichen Parkplätze sind als überdeckte Tiefgaragenplätze auszuführen.
- Getrennte Zugänge für den Fussgängerverkehr.
- Gegenüber den Nachbarparzellen werden die Vorschriften gemäss BR und PBG eingehalten.

Art. 3 Planinhalt, Verbindlichkeit

- 1 Alle in der Legende (Gestaltungsplan) unter **Verbindlicher Planinhalt** aufgeführten Planelemente sowie die SBV sind verbindlich.
- 2 Alle in der Legende (Gestaltungsplan) unter **Orientierender Planinhalt** aufgeführten Planelemente und das Richtprojekt sind wegleitend.

Art. 4 Bezeichnung der Geschosse

- 1 Zum besseren Verständnis der SBV und der Planunterlagen werden orientierende Geschossbezeichnungen verwendet. Ausgangspunkt für die Geschossbezeichnung ist das Erdgeschoss (oberes Gewerbegeschoss). Dieses Geschoss wird mit Erdgeschoss (2. Gewerbegeschoss) P00 bezeichnet.
- 2 Die darüberliegenden Geschosse werden mit 1. Obergeschoss P01 bis 3. Obergeschoss (Attikageschoss) P03 und die darunterliegenden Geschosse mit 1. Untergeschoss M01 bis 2. Untergeschoss M02 bezeichnet.

Art. 5 Bauvorschriften

- 1 Das Gestaltungsplangebiet KTN 3384 Roggenacker liegt in der Gewerbezone G.
Die Gesamtfläche beträgt 6'088 m². Die Ausnützungsziffer ist für gewerblich und industriell genutzte Geschossflächen frei.
- 2 Die maximale horizontale Ausdehnung der Bauten ist durch die im Gestaltungsplan enthaltenen Baubereiche bestimmt.
- 3 Gegenüber Nachbarparzellen werden die Abstände gemäss BR und PBG eingehalten inkl. den erforderlichen Mehrlängenzuschlägen.
- 4 Innerhalb der Mantellinie UG und Einstellhallen sind Tiefgaragen, Lager-, Schutz- und Technikräume sowie weitere Nebenräume zulässig.
- 5 Zwischen den Baubereichen A (Hauptbau) und B (Unterstand) kann der interne Gebäudeabstand reduziert werden. Der Abstand für die Hauptbaukörpern hat min. 6,00 m zu betragen.
- 6 Die maximal zulässigen Gebäudehöhen GH und Firsthöhen sind im Gestaltungsplan unter Verbindlicher Planinhalt, sowie in den Höhenbegrenzungslinien aufgeführt.
Die maximalen Gebäude- und Firsthöhen werden mit maximalen Höhenkoten in m.ü.M. definiert. Die baureglementarischen Gebäudehöhen werden beim Hauptbau fassadentypisch um max. 1,80 m überschritten. Bei sämtliche übrigen Fassaden ist die Überschreitung kleiner als 0,70 m.

Bau-bereich	Bauteil	max. zulässige Höhen	
A1	Attikageschoss P03	FH	481.55 m ü.M.
A2	2. Obergeschoss P02	GH	477.55 m.ü.M.
A3	1. Obergeschoss P01 nordseitig	GH	474.50 m ü.M.
B	Unterstand	GH	466.80 m ü.M.

- 7 Die maximale Gebäudelänge beträgt 73.00 m
- 8 Überschreitungen der Baubereiche ist, mit Ausnahme von Dachvorsprüngen, Vordächern und dgl. nicht zulässig.
- 9 Unterschreitungen sind gestattet wenn die Gesamtwirkung nicht beeinträchtigt wird.
- 10 Dachvorsprünge und Vordächer dürfen max. 1,50 m über die Baubereiche hinausragen (analog BR).

- 11 Technisch bedingte Aufbauten wie Fluchttreppen, Kamine, Liftschächte, Liftmotorenräume, Lüftungsanlagen und – kanäle, Antennenanlagen, Oblichter und dgl. dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe um das technisch erforderliche Mass überschreiten sofern sie sich ohne erhebliche Beeinträchtigungen ins Gesamtbild einfügen.
- 12 Im Bereich Wege, Strassen und Parkplätze sind Treppenanlagen, Pflanztröge, Stützmauern, Geländer und dgl. zulässig. Ebenso sind eingeschossige Nebenbauten wie Velounterstände, Containerhäuschen, Geräteschuppen und dgl. zulässig sofern sie den Anforderungen an Nebenbauten gemäss § 27 BR entsprechen und sie sich gestalterisch in die Gesamtanlage einfügen.
- 13 Flachdächer dürfen begehbar und benutzbar gestaltet werden. Geländer in den begehbaren Bereichen dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe überschreiten um der SIA Norm 358 zu entsprechen.

Art. 6 Ausnahmen

- 1 Die Gebäude- und Firsthöhe der Hauptbaute wird um 0,70 m und bei der felseitigen Stirnfassade um 1,80 m erhöht und mit Meereskoten fixiert.
Ausnahme gegenüber Art. 43 Abs. 2 BR.
- 2 Die Gebäudelänge wird um 13,00 m verlängert, auf max. 73,00 m.
Ausnahme gegenüber Art. 43 Abs. 2 BR.
- 3 Der interne ~~Grenz~~^{Gebäude-}abstand zwischen Hauptbaute A und Unterstand B kann unterschritten werden. Der minimale Abstand hat jedoch 6,00 m zu betragen. Eine Verbindung der beiden Bauteilen zu Erschliessungszwecken ist erlaubt.
Ausnahme gegenüber Art. 43 Abs. 2 BR.

Art. 7 Gestaltung

- 1 Die Bauten haben sich bezüglich Architektur, Formensprache und Volumengliederung sowie Material- und Farbwahl gut in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Die Fassaden- und Dachgestaltung der Gesamtanlage hat nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen zu erfolgen (siehe Richtprojekt).
- 2 Das Farb- und Materialkonzept der Gebäudehülle ist der Gemeinde im Rahmen der Baubewilligungsverfahren zur Genehmigung einzureichen.

- 3 Bei der Gestaltung der horizontalen und vertikalen Erschliessung sind behindertengerechte Lösungen zu wählen (Aufzugsgrössen, Türbreiten, etc.)

Art. 8 Verkehrserschliessung und Parkierung

- 1 Die Verkehrserschliessung erfolgt über die Strassen Sonnenhof und Hinterhofstrasse. Die beiden Erschliessungen sind intern für den motorisierten Verkehr nicht verbunden, so dass kein Umwegverkehr entstehen kann (Umfahrung der Bushaltestellen).
- 2 Die Fussgängererschliessung wird weitmöglichst vom motorisierten Verkehr getrennt. Die Wege sind entsprechend zu markieren.
- 3 Die exakte Linienführung der Wege und Plätze ist gegenüber der Plandarstellung leicht verschiebbar.
- 4 Mindestens 50% der nach BR erforderlichen Parkplätze sind unterirdisch in Tiefgaragen zu realisieren.
- 5 Die Park- und Zufahrtsflächen sind entlang der Schindellegistrasse mit baulichen Massnahmen abzutrennen.
- 6 Der direkt Zugang ab der Schindellegistrasse zum Gestaltungsplan-gebiet ist ausschliesslich für Fussgänger erlaubt.

Art. 9 Umgebungsgestaltung

- 1 Für die Umgebungsgestaltung ist im Baubewilligungsverfahren ein Umgebungsplan einzureichen. Dieser muss Angaben über die Endgestaltung der Strassen, Vorplätze, Parkierungsflächen, Fussgängerwege, sowie zur Geländemodulierung (Böschungen, Stützmauern etc.) und zur Rahmenbepflanzung enthalten.
- 2 Die Strassen, Wege, Parkplätze sowie die Aus- und Einfahrt zu den Einstellhallen sind mit aufeinander abgestimmten Belagsmaterialien auszuführen.

Art. 10 Entsorgungseinrichtungen

Lage und Grösse der Entsorgungseinrichtungen sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Anpassungen auf Grund von Mieteranforderungen sind nach Rücksprache mit den zuständigen Gemeindeorganen jederzeit möglich.

Art. 12 Inkrafttreten

Der vorliegende Gestaltungsplan Gewerbezone KTN 3384 Roggenacker inkl. Sonderbauvorschriften tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Schwyz in Kraft.