



GEMEINDE FREIENBACH

GESTALTUNGSPLAN

2 7 3

"WIGARTEN"

8 8 3 2 W I L E N - W O L L E R A U

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

SBV

Grundeigentümer:

Verena Kümin

Eduard Kümin

Hubert Kümin

Brigitte Ahmed-Kümin

Bauherr:

Erich Gmür AG
Rebhügel 2
8832 Wilen-Wollerau

Architekt:

Kurmann & Heiniger
Architekten AG
8808 Pfäffikon

Pfäffikon, 18. Juni 1999

Gestaltungsplan genehmigt

am 28. Okt. 1999

GEMEINDERAT FREIENBACH

Die Präsidentin: Der Gemeindevorstand:

RRB Nr. 2038 vom 21.12.99

Genehmigt mit RRB Nr. 2038 vom 21.12.99

Regierungsrat des Kantons Schwyz

Der Landammann:

Der Staatschreiber:

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

1

GELTUNGSBEREICH, ZWECK UND INHALT

Art. 1.1

Geltungsbereich

Diese Vorschriften gelten für das im Gestaltungsplan 1:200 Plan Nr. 273/001 bezeichneten Gebietes von 16'254 m² in Wilen.

Art. 1.2

Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt:

- a) Eine bessere Gestaltung der Überbauung als dies mit der Regelausbauweise 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 Überbauung 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 (Strassen, Fusswege, Plätze)

Art. 1.3

Inhalt

Der Gestaltungsplan „Wigarten“ umfasst:

- a) verbindliche Bestandteile:
 - Gestaltungsinhalte, die im Gestaltungsplan 1:200 Plan Nr. 273/001 als verbindlich genannten Planangaben.
 - Sonderbauvorschriften vom 18. Juni 1999

b) Wegleitende Bestandteile:

- Gestaltungsinhalte, die im Gestaltungsplan 1:200 Plan Nr. 273/001 als richtungsweisend genannt werden.
- Richtprojekt: Eingangsgeschoss Grundriss 1:200 Plan Nr. 273/002
- Richtprojekt: Autoeinstellhalle 1:200 Plan Nr. 273/003
- Richtprojekt: Ansichten/Schnitte 1:200 Plan Nr. 273/004
- Daten zum Richtprojekt.

Art. 1.4

Gesetzgebung

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

2

ERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG

Art. 2.1

Motorfahrzeuge

Die Verkehrserschliessung erfolgt im Nordosten des Areals über eine neu zu erstellende Erschliessungsstrasse von der Wilenstrasse her. An dieser 4.50 m breiten Strasse sind die beiden Tiefgaragen, die Besucherparkplätze sowie die Notzufahrt angeschlossen.

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 20 Besucherparkplätze im Freien zu erstellen.
- Mindestens 80 % der Motorfahrzeugabstellplätze sind in der Tiefgarage zu parkieren.

Art. 2.3

Fussgänger

Der Fussgängerverkehr ist durch ein attraktives Netz von Wegen durch die Überbauung zu führen und total vom Motorfahrzeugverkehr zu trennen, soweit dies planerisch möglich ist. Die einzelnen Bauten A bis H sind durch die Unterniveaugarage oder durch das oberirdische Fussgänger-ernetz rollstuhlgängig zu erschliessen.

Art. 2.4

Kinderspielplätze

Mindestens 25% der anrechenbaren Bruttowohnfläche inkl. Attikageschoss sind als Kinderspielplätze und Begegnungsplätze für Erwachsene auszuweisen.

3**ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN****Art. 3.1**

Lage und Stellung der Bauten

Die Lage und Stellung der Baubereiche A bis H sind im Gestaltungsplan 1:200 Plan Nr. 273/001 bestimmt. Ausgenommen sind Nebenbauten gemäss Art. 27 BR und über die Fassade vorspringende Gebäudeteile gemäss Art. 25 BR.

Art. 3.2

Ausnützung

Das Gestaltungsplanareal „Wigarten“ liegt in der Wohn- und Gewerbezone WG3 und in der Freihaltezone F. Die für die Ausnützung anrechenbare Landfläche beträgt 13'885 m².

Gemäss Ausnützungsberechnung ergibt sich eine max. nutzbare Bruttogeschossfläche von 9'164 m² inkl. GP-Bonus.

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

Art. 3.3**Nutzung**

Im Baubereich A an der Wilenstrasse können anstelle von 4 1/2- und 5 1/2 Zimmerwohnungen auch Gewerberäume gemäss Art. 18 BR realisiert werden.

In den Baubereichen B bis H sind 2 bis 5-geschossige Wohnbauten mit 4 1/2- und 5 1/2 Zimmerwohnungen zu planen.

Alle Bauten in den Baubereichen A bis H sind mit einem Attikageschoss zu erstellen.

Art. 3.4**Gebäude und
Grenzabstände**

1. Die Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb des GP-Perimeters ergeben sich aus dem Gestaltungsplan 1:200 Plan Nr. 273/001.
2. Die Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber den Nachbargrundstücken sind einzuhalten.

Ausnahmen

3. Die baureglementarischen, internen Gebäudeabstände dürfen gemäss GP zwischen den einzelnen Baubereichen unterschritten werden.
4. Der grosse Grenzabstand der Bauten wird an der östlichen Längsfassade gemessen.

Art. 3.5**Gebäude + Firsthöhe**

1. Die maximale Gebäude- resp. Firsthöhe kann gemäss Gestaltungsplan 1:200 Plan Nr. 273/001 überschritten werden. Der Bonus für Bauten an Hanglage kommt gemäss Art. 31/6 BR zur Anwendung.

Maximale Gebäudehöhen der einzelnen Baubereiche:

Baubereich	A:	10.00 m1	
	B:	12.85 m1	(Ausnahme)
	C:	10.52 m1	
	D:	16.00 m1	(Ausnahme)
	E:	10.70 m1	
	F:	16.00 m1	(Ausnahme)
	G:	10.25 m1	
	H:	10.05 m1	

2. Der Erschliessungskern (Treppenhaus) darf die Mantellinie der Gebäude- und Firsthöhe überschreiten.

3. Technisch bedingte Aufbauten oder Gebäudeteile wie Kamine, Liftaufbauten etc. werden bei der Bemessung von Gebäudehöhen nicht berücksichtigt.

Art. 3.6

Geschosszahl

Die Geschosszahl kann gemäss Gestaltungsplan 1:200 Plan Nr. 273/001 überschritten werden.

Maximale Geschosszahlen der einzelnen Baubereiche:

Baubereich A:	3 Vollgeschosse + Attikageschoss	
B:	4 Vollgeschosse + Attikageschoss	(Ausnahme)
C:	3 Vollgeschosse + Attikageschoss	
D:	5 Vollgeschosse + Attikageschoss	(Ausnahme)
E:	3 Vollgeschosse + Attikageschoss	
F:	5 Vollgeschosse + Attikageschoss	(Ausnahme)
G:	3 Vollgeschosse + Attikageschoss	
H:	3 Vollgeschosse + Attikageschoss	

Art. 3.7

Nebenbauten 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 erlaubt, im Bereich der Freihaltezone gemäss Zonenplan jedoch nur Bauten und Anlagen nach Artikel 49 des Baureglementes.
3. Mit dem Einverständnis der Nachbarschaft können unterirdische Bauten an die Grenze gestellt werden.

Art. 3.8

Weitere Bauten und Anlagen

Ausserhalb der im Gestaltungsplan 1:200 Plan Nr. 273/001 vermassten Baukörpers sind Wintergärten, Stützmauern, Böschungen, Lichtschächte, Notausstiege, Fluchtröhren und Kaminanlagen gestattet, im Bereich der Freihaltezone gemäss Zonenplan jedoch nur Bauten und Anlagen nach Artikel 49 des Baureglementes.

4

LÄRMSCHUTZ

Art. 4.1

Lärmschutzmassnahmen

Gemäss Lärmschutzprognose von Kuster & Partner AG können die nach der Lärmschutzverordnung (LSV) geforderten Werte eingehalten werden. Es sind keine Lärmschutzmassnahmen notwendig.

5 .**UMGEBUNGSGESTALTUNG****Art. 5.1**

Umgebungsgestaltung

Der Richtprojektplan Erdgeschoss 1:200 Plan Nr. 273/002 bildet die Grundlage für eine Umgebungsgestaltung, die durch einen Gartenarchitekten auszuarbeiten ist. Dieses Detailprojekt ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens den Behörden vorzulegen.

Art. 5.2

Kinderspielplätze

1. Die Fläche für Kinderspielplätze ist im Gestaltungsplan 1:200 Plan Nr. 273/001 verbindlich ausgeschieden. Die Notzufahrt kann in die Spielfläche einbezogen werden.
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 Gestaltungsplans nichts anderes vorschreiben, gilt das aktuelle Baureglement der Gemeinde Freienbach und das kantonale Planungs- und Baugesetz.

Art. 6.2

Verbindlichkeit des Richtprojekts

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 „Wigarten“ weicht teilweise von der Regelbauweise der Gemeinde Freienbach ab. Folgende Ausnahmen werden bewilligt:

- a) Unterschreitung der internen Grenz- und Gebäudeabstände
(Art. 3.4 SBV)
- b) Überschreitung der Gebäudehöhen bei den Baubereichen B, D und F.
(Art. 3.5 SBV)
- c) Überschreitung der Geschosszahl bei den Baubereichen B, D und F.
(Art. 3.6 SBV)