

11-524 Änderung Gestaltungsplan „Sagi“, KTN 3678 und 3736 Churerstrasse,
8808 Pfäffikon

GESTALTUNGSPLAN - SONDERBAUVORSCHRIFTEN (SBV)

Pfäffikon:

08. September 2011

▪ Gesuchsteller:

Charles Züger
Churerstrasse 80
8808 Pfäffikon



▪ Grundeigentümer KTN 3678 und 3736:

KTN 3736:
Charles Züger
Churerstrasse 80
8808 Pfäffikon



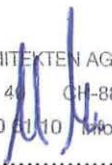
KTN 3678:
Sandra Züger
Churerstrasse 80
8808 Pfäffikon



▪ Architekt:

Senn Architekten AG
Dipl. Architekten ETH HTL SIA
Ettelstrasse 95
8808 Pfäffikon

SENN ARCHITEKTEN AG ETTTELSTRASSE 95
POSTFACH 40 CH-8808 PFAEFFIKON SZ
TEL 055 410 51 10 info@senn-architekten.ch



GP-Änderung genehmigt	
am 24. Nov. 2011	
GEMEINDERAT FREIENBACH	
Der Präsident:	Der Gemeindeschreiber:
	
RRB Nr. 87 vom 24.1.12	



Genehmigt mit RRB Nr. **87**
vom **24. Januar 2012**
Regierungsrat des Kantons Schwyz
Der Landammann: 
Der Staatsschreiber: **Stv:** 

INHALTSVERZEICHNIS

Sonderbauvorschriften	Seite
▪ Zweck und Geltungsbereich	2
▪ Erschliessung und Verkehr	3
▪ Allgemeine Bauvorschriften	4
▪ Umgebungsgestaltung	6
▪ Energieeinsparung	6
▪ Allgemeines	6
▪ Ausnahmen von der Regelbauweise	7

ZWECK UND GELTUNGSBEREICH

Art. 1

Abgrenzung und Umfang

1. Der Gestaltungsplan (GP) „Sagi“, Churerstrasse, Pfäffikon umfasst eine Fläche von 5'409 m² der Parzellen KTN 3736 und 3678 in der Gemeinde Freienbach. Die Fläche der Änderungen beträgt davon 165m².
2. Er besteht aus folgenden planerischen Bestandteilen, alle datiert vom 08.September.2011:

GP-Unterlagen	Mst.	Plan-Nr.
▪ Kataster original	1:500	11-524/01
▪ Kataster mit Projekt	1:500	11-524/02
▪ Gestaltungsplan	1:200	11-524/03
Richtprojekt	Mst.	
▪ Dossier vom 30.60.2008	1:500 / 1:200	
3. Verbindliche Gestaltungsplaninhalte, wozu neben den Sonderbauvorschriften die im Gestaltungsplan genannten verbindlichen Planangaben gehören, sind verpflichtend und auf jeden Fall einzuhalten und im Plan als „verbindlich“ bezeichnet.
4. Die nicht verbindlichen Gestaltungsplaninhalte sowie sämtliche Richtprojektpläne, sind nur richtungsweisend und im Gestaltungsplan als „richtungsweisend“ bezeichnet.

Art. 2

Ziel

Der Gestaltungsplan „Sagi“ bezweckt eine gute Überbauung des Areals unter Beachtung der Grundsätze des Baureglementes (Art. 53, Abs. 2), dies insbesondere mit folgenden Vorteilen gegenüber der Normalbauweise:

- Städtebauliche Aufwertung
- Angemessene Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung
- Grössere zusammenhängende Grünflächen
- Getrennter Fussgänger- und Fahrverkehr
- Zusammenfassen der arealinternen Verkehrsflüsse mit Konzentrierung auf neu nur noch eine Ein- und eine Ausfahrt in die Churerstrasse
- Verbesserung der Verkehrssicherheit, insbesondere der Sichtweiten, durch Zurückversetzung von Neubauten auf die Baulinie 6 m ab Churerstrasse
- Tiefgaragenplätze für 70 % der nach Art. 19 BR erforderlichen Pflichtparkplätze
- Massnahmen zur Energieeinsparung durch umweltfreundliche Heizsysteme (z.B. Wärmepumpe mit Erdsonden oder Gasheizung) und eine verbesserte Wärmedämmung der Gebäudehülle für bestehende Bauten.
- Neubauten nach Minergie Standard
- Sicherstellung des Trottoirs entlang der Churerstrasse

ERSCHLIESSUNG / VERKEHR

Art. 3

Erschliessung

1. Die Erschliessung für Motorfahrzeuge der Hochbaubereich G erfolgen über die verbindliche Einfahrt und Ausfahrt. Velos und Fussgänger können das Areal an verschiedenen Orten betreten.
2. Die interne Erschliessung erfolgt im Bereich der Erschliessungsflächen. In diesem Bereich sind auch Rabatten und sonstige Bepflanzungen vorgesehen.

Art. 4

Motorfahrzeug-
und Veloabstellplätze

1. 70 % der erforderlichen Pflichtparkplätze müssen in Tiefgaragen erstellt werden.

2. Im bestehenden Baubereich B liegen unterirdische Tiefgaragen welche über Rampen erschlossen werden.
3. Oberirdische Parkplätze sind zulässig gemäss Angaben im Gestaltungsplan.
4. Im unterirdischen Baubereich B1 sind Autoabstellplätze, Veloabstellplätze und Nebenräume vorgesehen.

ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 5 Ausnutzung

1. Das Gestaltungsplanareal „Sagi“ liegt in der 4-geschossigen Wohn- und Gewerbezone WG4. Die Gesamtfläche beträgt 5'409 m². Zulässig ist eine anrechenbare Bruttogeschossfläche nach Art. 24 BR. von 4'462 m², dies bei mindestens 25% Gewerbe und inklusive AZ-Bonus von 10 % (AZ 0.825 total, Ausnutzungsberechnung im Dossier Richtprojekt).
2. Bei einer Parzellierung des GP-Areals sind Nutzungsbeschränkungen und -transfers im Grundbuch einzutragen.

Art. 6 Baubereiche

1. In den bestehenden Baubereichen A, C, G können Wohnungen, mässig störende Büro- und Gewerbenutzungen, Keller- und Haustechnikräume, Archive, Lager und Garagen, unbeheizte Gebäudeteile, sowie Balkone und Durchgänge erstellt werden.
2. Im bestehenden unterirdischen Baubereichen B und B1 können Keller- und Haustechnikräume, Archive, Lager, Tiefgaragen, Rampen, Zugangswege und Treppenanlagen erstellt werden. Für oberirdische Nutzungen gelten die Angaben des Gestaltungsplans.
3. Im neuen Baubereich I kann eine Verbindungspasserelle erstellt werden.

Art. 7 Grenz- und Gebäudeabstände

1. Gegen Nachbarparzellen gelten die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Baureglement und kant. PBG. Interne Gebäudeabstände betragen zwischen den Baubereichen A und C minimal 9.03m.

2. Innerhalb des ganzen GP-Areals entfällt die Anwendung eines internen Mehrlängenzuschlages. Gegenüber Nachbarparzellen ist ein allfälliger Mehrlängenzuschlag einzuhalten.

Art. 8
Gebäudelängen

Die Gebäudelängen sind innerhalb der gemäss Plan definierten Baubereiche frei.

Art. 9
Baubereiche

Die Baubereiche gemäss Gestaltungsplan stellen Baufelder dar, welche die maximale horizontale Ausdehnung der Hochbauten begrenzen.

Art. 10
Gebäude- und
Firsthöhen,
Geschosszahl

Die Mantellinien im Schnitt zeigen die maximal möglichen Höhen.

Technisch bedingte Aufbauten und Gebäudeteile wie Kamine, Liftbauten etc. werden bei der Bemessung von Gebäude- und Firsthöhen nicht berücksichtigt. Im Baubereich C und G sind 4 Vollgeschosse und ein Attikageschoss, zulässig.

Art. 11
Nebenbauten und
unterirdische Bauten

1. Auf dem ganzen GP-Areal sind Nebenbauten gemäss Art. 27 BR erlaubt.
2. Mit dem Einverständnis der Nachbarschaft können Nebenbauten an die Grenze gestellt werden, dies auch ausserhalb der Baubereiche.

Art. 12
Weitere Bauten
und Anlagen

1. Ausserhalb der Baubereiche sind Wege, Stützmauern, Lichtschächte, Notausstiege, Kaminanlagen, Fluchtröhren sowie Böschungen gestattet.
2. Vorbauten wie Vordächer, Balkone und Erker dürfen gem. Art. 27 Abs. 5 BR allseitig um 1.50 m über die Baubereiche vorspringen.

Art. 13

Bestandesgarantie

Infolge Rückbau der Bauten D, E und F entfällt die Bestandesgarantie.

UMGEBUNGSGESTALTUNG

Art. 14

Umgebungsgestaltung

Der Gestaltungsplan bildet die Grundlage für die Umgebungsgestaltung. Das Detailprojekt ist den Behörden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vorzulegen.

Art. 15

Kinderspielplätze

1. Auf dem Areal „Sagi“ sind gemäss GP kreativitätsfördernde Kinderspielflächen zu erstellen.
2. Die Kinderspielplätze sind gut besonnt und verkehrssicher anzuordnen. Ihre Gesamtfläche soll mindestens 35% der zu Wohnzwecken genutzten BGF betragen.

ENERGIEEINSPARUNG

Art. 16

Energieeinsparung

Für die Wärmeerzeugung sind umweltfreundliche Heizsysteme (z.B. Wärmepumpe mit Erdsonden oder Gasheizung) zu installieren. Neubauten nach Minergie-Standard.

ALLGEMEINES

Art. 17

Subsidiäres Recht

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

Art. 18

Verbindlichkeit des Richtprojektes

Das Richtprojekt ist grundsätzlich nicht verbindlich. Bezüglich der baulichen Gestaltung gilt das BR Freienbach.

AUSNAHMEN VON DER REGELBAUWEISE

Art. 19

Ausnahmen

Der Gestaltungsplan „Sagi“ weicht teilweise von der Regelbauweise ab. Folgende Ausnahmen sind geplant und bewilligt:

- a) Erhöhung der Ausnutzungsziffer um 10 %
- b) Unterschreitung der internen Gebäudeabstände
- c) Kein Mehrlängenzuschlag intern und gegen die Kantonsstrasse
- d) Überschreitung der baureglementarischen (BR Freienbach) Gebäudehöhen in den Baubereichen A, C und G um 1.00m
- e) Maximale Gebäudelänge 43.20m