

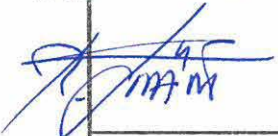
GEMEINDE FREIENBACH

GESTALTUNGSPLAN "SEEBERG"

ABÄNDERUNG vom 19. Juni 1995

KAT. NR. 1217 / 2523

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

GP-Änderung	genehmigt
am	15. Nov. 1995
GEMEINDERAT FREIENBACH	
i.V.	Der Präsident: Der Gemeindeschreiber:
	
RRB NR. 71	VOM 9.1.96

PLANER:

FEUSI + PARTNER AG
ARCHITEKTEN PLANER
SCHINDELLEGISTR. 36
8808 PFÄFFIKON



GRUNDEIGENTÜMER:

A. FÖLLMI ERBEN
DORFSTRASSE 7
8835 FEUSISBERG



22.11.1991 ML/um
27.08.1992 ML/um rev.
19.06.1995 ML/sb
03.11.1995 ML/jf



Genehmigt mit RRB Nr. 71 vom 9. Jan. 1996

Regierungsrat des Kantons Schwyz
Der Landammann:



Der Staatssekretär:



ART. 1**Abgrenzung und Umfang**

- 1 Der Gestaltungsplan "Seeberg" umfasst die Parzellen:

Kat. Nr. 1217

Kat. Nr. 2523

- 2 Er besteht aus folgenden Bestandteilen:

		Plan-Nr. 8802-
Gestaltungsplan (revidiert Okt. 94)	1:500	20
Umgebungsplan, rev. 21.11.91	1:200	21
Untergeschoss, rev. 16.01.91	1:200	22
Grundriss Haus 1+2, rev. 21.11.91	1:100	23
Nordfassade Haus 1+2, rev. 21.11.91	1:100	24
Fassaden Haus 1, rev. 16.07.91	1:100	25
Ost- und Westfassade Haus 2 / Schnitt Haus 3, rev. 21.11.91		26
Grundriss Haus 3, rev. 29.11.90	1:100	27
Nord- und Südfassade Haus 3/5, rev. 01.10.94	1:100	28
Grundriss Haus 5, rev. 03.12.90	1:100	29
West- und Ostfassade Haus 3 + 5, rev. 01.10.94	1:100	30

ART. 2**Ziel**

- 1 Der Gestaltungsplan "Seeberg" bezweckt eine gute Ueberbauung des Areals unter Beachtung der Grundsätze des Baureglements vom 29. März 94 (Art. 53), insbesondere:

Berücksichtigung von:

- Topografie
- Besonnung
- Aussicht
- Architektur
- Zusammenfassung des Verkehrs mit möglichst vielen Unterniveauparkplätzen

- 2 Die vorliegende Abänderung vom 20. Juni 1995 basiert auf dem neuen Baureglement vom 29. März 1994.

ART. 3

Berechnung der Bruttogeschossfläche

Für den geänderten Gestaltungsplan gelten die Vorschriften des Baureglements von 1994.

Zonen nach neuem Zonenplan 1993

Die verschiedenen Zonen im Gestaltungsplangebiet sind im Situationsplan angedeutet. Daraus ergibt sich folgende Ausnützung:

- Parzellenfläche	Kat. Nr. 1217	9'904 m ²
- Parzellenfläche	Kat. Nr. 2523	429 m ²
Total Landfläche		<u>10'333 m²</u>

Davon:

Zone	Flächenanteil	AZ	BGF
WG3 + Bonus mit Gewerbeanteil von min. ¼	2'604	0,77	2'005,1
Gewerbezone	72	0,3 (Wohnen)	21,6
Freihaltezone Wald	225 20	--- ---	--- ---
W3 + Bonus	2'252	0,66	1'486,3
W2 + Bonus	4'962	0,495	2'456,2
Verkehrsfläche	166 + 32	---	---
Nutzung von KTN 2783 G	76	AZ W 0,3	22,8
Total BGF			5'992.0 m²

ART. 4**Nutzung der Baubereiche**

Jedem Baubereich ist eine Nutzung zugedacht, die in etwa dem Typengrundriss entspricht.

Im konkreten Bauprojekt für die einzelnen Baubereiche kann im Rahmen der zulässigen Gesamtnutzung abgewichen werden.

Nutzungs - Zusammenstellung**Vorgesehene Nutzung (Richtwerte)**

Baubereich	BGF Wohnen (ca. m ²)	BGF Büros oder Gewerbe (ca. m ²)
Baubereich Nr. 1	ca. 1'300	
Baubereich Nr. 2	ca. 1'100	
Baubereich Nr. 3	ca. 1'450	ca. 250
Baubereich Nr. 4	ca. 0 bis 600	ca. 600 bis 0
Baubereich Nr. 5	ca. 700 (bis 1'125)	ca. 170 bis 0
Baubereich Nr. 5b		ca. 100 bis 0
Total	ca. 4'550	ca. 1'120

Gesamt-Total vorgesehen:

5'670 m²

=====

Zulässige Nutzung:

(sh. separate Berechnung)

5'992 m² (sh. Art. 3)

ART. 5**Art der Ueberbauung**

Die Art der Ueberbauung ist für die einzelnen Baubereiche unterschiedlich und soll in der Folge kurz beschrieben werden:

Baubereich Nr. 1 + 2 - Haus 1 + 2 (sh. Pläne 23, 24, 25, 26)

Zwei Zeilen mit terrassierten Wohnungen mit äusserem Zugang. Geschosszahl innerhalb den einzelnen Abschnitten zonengemäss (2 G + UG + Dachausbau).

Gebäudehöhe limitiert durch ein Höhenprofil (sh. Situation und Typenfassaden).

Die verbindlichen Höhenkoten sind im Gestaltungsplan enthalten (Plan Nr. 8802-20).

Die Geschossdecken müssen sich innerhalb dieses Profils bewegen.

Dachaufbauten wie Geländer, Brüstungen, Kamine etc. dürfen das Profil um 1.5 m überragen (Nutzung sh. Art. 4).

Baubereich Nr. 3 - Haus 3 (sh. Pläne Nrn. 26, 27, 28, 30)

3-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dach- und Untergeschoss.

Nutzung	Büro	Wohnen
Untergeschoss	0 - 235	
Erdgeschoss	0 - 515	0 - 515
1. Obergeschoss		ca. 475
2. Untergeschoss		ca. 475
Dachgeschoss		frei
Total BGF	<u>0 - 750</u>	<u>950 - 1'465</u>
Gesamttotal	<u>1'650 - 1'800</u>	
Gebäudehöhenkote maximal		429.20
Firsthöhenkote (maximal)		432.75

Baubereich Nr. 4 - Haus 4 (sh. Pläne Nrn. 22, 28, 30)

Verbindungsbau zwischen den Häusern 3 und 5

Geschosszahl: maximal 2 Vollgeschosse und UG-Ausbau
 Max. Gebäude- und Firsthöhenkote 427.00

Baubereich Nr. 5 - Haus 5 (sh. Pläne Nrn. 28, 29, 30)

Kleines Mehrfamilienhaus

Gebäude- und Firsthöhe zonengemäss (W3)

Zusätzlich soll die Höhenbegrenzungslinie eingehalten werden (sh. Plan Nr. 30)

Baubereich Nr. 5b

Eingeschossiger Bau in Geländestufe, Kleingewerbe oder Büros (kann auch weggelassen werden, sh. Plan Nr. 22)

Max. Gebäude- und Firsthöhenkote 424.50

ART. 6**Umgebungsgestaltung**

Die Spielplatzflächen sind im Umgebungsplan ausgeschieden (realisierbare Fläche = ca. 1'650 m²)

Die minimale Kinderspielfläche beträgt 25% der Wohnfläche.

Die Ausgestaltung ist im Umgebungsplan angedeutet und wird zusammen mit den Projekten realisiert. Die Bepflanzung hat mit hochstämmigen Bäumen zu erfolgen. Die Containerplätze sind an drei Stellen vorgesehen (sh. Situationsplan).

Ein Hunde-WC ist an der Nord-West-Ecke der Parzelle vorgesehen (sh. Pläne Nrn. 20, 21).

ART. 7**Weitere Bauten**

Ausserhalb der Baubereiche sind keine bewohnten Hochbauten gestattet, sondern nur:

- Tiefgaragen
- Stützmauern
- Böschungen
- Abgestützte Balkone

ART. 8**Fusswege**

Die im Plan dargestellten Wege haben Richtplancharakter. Sie können im Rahmen der Baubewilligungen leicht verändert werden.

ART. 9**Schema-Grundrisse, Fassaden, Schnitte, Umgebungsplan**

Die beiliegenden Pläne Nrn. 21 bis 30 haben orientierenden Charakter und dienen dem allgemeinen Nachweis der BGF, der Orientierung der Grundrisse, der Wohnungsgrösse und der generellen Fassaden- und Umgebungsgestaltung.

In den Baubereichen 1, 2 und 3 liegen bereits bewilligte Bauprojekte vor.

ART. 10**Parkierung**

Die Parkplätze sind zur Hauptsache in Tiefgaragen untergebracht. Zusätzlich stehen einige offene Plätze zur Verfügung.

Die Aussenparkplätze sind für Besucher zu reservieren.

Die genaue Parkplatzzahl kann erst im Rahmen der Detailprojektierung bestimmt werden. Der Gesamtbedarf kann anhand der vorgesehenen Nutzungen berechnet werden.

Wohnen:	1.5 PP. / 100 m ² BGF
Büros oder Kleingewerbe:	1 PP. / 50 m ² BGF

Gesamtbedarf:

Wohnen:	ca. 45.50 x 1.5 = ca. 68 PP.
Büros:	ca. 1'120 : 50 = 22 PP.

ART. 11

In Fällen, wo die Bestimmungen des Gestaltungsplanes nicht anderes vorschreiben, gilt das Baureglement und das kantonale Baugesetz.

Insbesondere sind gegenüber Nachbarn die reglementarischen Grenzabstände einzuhalten.

ART. 12**Energiekonzept**

Kann im heutigen Zeitpunkt nur allgemein formuliert werden.

- Die Heizanlagen sollen nach Möglichkeit block- oder etappenweise zusammengefasst werden.
- Die Verwendung umweltfreundlicher Energien wird angestrebt.