

GESTALTUNGSPLAN „SIDI“

MIT SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Gestaltungsplan genehmigt
am 13. Aug. 1998
GEMEINDERAT FREIENBACH
Die Präsidentin: Der Gemeindeschreiber:
Kathy Kager 3. Kager
RAS Nr. _____ vom _____

Genehmigt mit RRB Nr. 420 vom 16. März 1998

Regierungsrat des Kantons Schwyz

Der Landammann:

[Signature]
Der Statsschreiber:

[Signature]



Der Bauherr:
Genossenschaft für
Alterswohnungen Freienbach

[Signature]

Der Landelgentümer:
Stift Einsiedeln



[Signature]

STIFTSTATTHALTEREI
8840 EINSIEDELN

Der Architekt:
Ernst Mettler Architekt
Freienbach

[Signature]

8807 Freienbach, 5. Mai 1998

GESTALTUNGSPLAN „SIDI“

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Der Bauherr:
Genossenschaft für
Alterswohnungen Freienbach

P. H. Wier

Der Architekt:
Ernst Mettler Architekt
Freienbach

E. Mettler

Der Landeigentümer:
Stift Einsiedeln



Stift Einsiedeln STIFTSSTATTHALTEREI
8840 EINSIEDELN

8807 Freienbach, 5. Mai 1998

Art. 1

Abgrenzung	Der Gestaltungsplan „Sidi“ umfasst das im Plan bezeichnete Gebiet der Parzelle KTN 709 mit total 6'262 m2 Fläche. WG 3 - Zone 3'336 m2 W2 - Zone 2'926 m2
------------	---

Art. 2

Bestandteile	Der Gestaltungsplan „Sidi“ besteht aus 1. Gestaltungsplan 2. Sonderbauvorschriften
--------------	--

Art. 3

Ziel	Der Gestaltungsplan „Sidi“ bezweckt kostengünstige Alterswohnungen zu erstellen, gemäss Baureglement vom März 1994 (Artikel 53). Wird Wohnungsbau nach WEG geschaffen, kann der Gemeinderat die Ausnahme auch gewähren, wenn nicht alle vorstehenden Bedingungen erfüllt sind.
------	--

Art. 4

Parkplätze	Für die Berechnung der Parkplatzanzahl gelten folgende Ansätze: Alterswohnungen: pro Wohnung / 0.6 Abstellplätze Terrassenhaus: 100 m2 BGF / 1.5 Abstellplätze 50 % der Parkflächen sind unterirdisch auszuweisen.
------------	---

Art. 5

Baubereiche	Die Hauptgebäude dürfen die im Gestaltungsplan bezeichneten Baubereiche nicht überschreiten. Ausgenommen sind: – Balkone dürfen 1.50 m über die Baubereiche hinausragen – Einfriedungen – Einfahrten – Zugänge / Schräglift – Stützmauern – Spielplätze / Begegnungsorte – Eingeschossige Nebenbauten gemäss Art. 27 BR Die möglichen Gebäude- und Firsthöhen in den Baubereichen sind ebenfalls im Gestaltungsplan enthalten. Als Firsthöhe gelten die Höhe des Attikageschosses oder der First bei Schrägdächern.
-------------	--

Art. 6

Freiflächen

Für die Gestaltung der Freiflächen hat der Gestaltungsplan Richtplancharakter.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens muss im Detail festgelegt werden:

- Bepflanzung
- Standorte von Container
- Spielplätze, Begegnungsorte und Einfriedungen

Die Fläche der Spielplätze muss gesamthaft mindestens 25 % der Wohngeschossflächen der Terrassenhäuser betragen.

Für Alterswohnungen sind keine Spielflächen jedoch Gemeinschaftsanlagen (Begegnungshof) auszuweisen.

Art. 7

WEG

Die Alterswohnungen werden nach den WEG-Richtlinien erstellt.

Art. 8

Ausnahmen

1. Mehrlängenzuschlag

Auf den internen Mehrlängenzuschlag wird verzichtet.

2. Gebäudeabstände

Aus gestalterischen Gründen wird der zonengemässe Gebäudeabstand inkl. Mehrlängenzuschlag an einer Stelle unterschritten.

Zwischen Block A Westseite und Block B Ostseite

erforderlich $9.65 + 6.42$	=	16.07
<u>vorhanden</u>	=	<u>10.60</u>
Mindermass		5.47

3. Baulinie

Beim Block C auf der Ostseite besteht eine Baulinie, die an der engsten Stelle 4.00 m Abstand vom Strassenrand aufweist.

4. Gebäudelänge Terrassenhaus

Das Terrassenhaus überschreitet die zulässige Gebäudelänge um 70 cm.

5. Waldabstandsbereich

Im Waldabstandsbereich sind Spielplätze, Begegnungsorte, Sitzplätze und Stützmauern zulässig.

Vorbauten auch abgestützt dürfen 1.50 m in den Waldabstandsbereich hineinragen.

Art. 9

Ergänzendes Recht In allen Fällen, wo die Bestimmungen des Gestaltungsplanes nichts anderes vorschreiben, gilt das Baureglement und das Kantonale Baugesetz.

Insbesondere sind gegenüber Nachbargrundstücken die reglementarischen Grenzabstände einzuhalten.