

0408 **Gestaltungsplan Überbauung Etzelblick, auf KTN 199/ 1438 und 1439, 8832 Wilen**

GESTALTUNGSPLAN - SONDERBAUVORSCHRIFTEN (SBV)

Pfäffikon / Feusisberg:

27. März 2006
Rev. 10. Aug. 2006
Rev. 3. März 2009

- Bauherrschaft / Gesuchsteller / Grundeigentümer:

F+N Immobilien AG
vertr. d. M. Föllmi
Dorfstrasse 9
8835 Feusisberg



- Architekt:

Feusi + Partner AG
Schindellegistrasse 36
8808 Pfäffikon



Genehmigt mit RRB Nr. 738
vom 30.6.2009
Regierungsrat des Kantons Schwyz
Der Landammann:

Der Staatsschreiber:




GP-Aenderung genehmigt	
am 30. April 2009	
GEMEINDERAT FREIENBACH	
Der Präsident:	Der Gemeindeschreiber:
i.V. 	i.V. 
RRB Nr. vom	

INHALTSVERZEICHNIS

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

ZWECK UND GELTUNGSBEREICH

Art. 1

Abgrenzung und Umfang

1. Der Gestaltungsplan (GP) Etzelblick Wilen umfasst eine Fläche von 15`930 m² der Parzellen KTN 199, 1438 und 1439 in der Gemeinde Freienbach.

2. Er besteht aus folgenden planerischen Bestandteilen (Eingabedatum 27. März 2006) :

GP-Unterlagen	Mst.	Plan-Nr.
▪ Katasterplan	1:500	0408-1
▪ Mantel- und Höhenbegrenzungslinien	1:200 / 1:500	0408-2
▪ Situationsplan 1:500 mit Höheneckpunkten der Baubereiche und Hangneigungen	1:500	0408-3
▪ Situationplan 1:500 mit nicht anrechenbaren Wald- und Erschliessungsflächen	1:500	0408-4

Richtprojekt

- Dossier A4 1:1000/1:650/1:200
mit allen Grundrissen und z. T. Schnitten, Ansichten und Perspektiven

3. Verbindliche Gestaltungsplaninhalte, wozu neben den Sonderbauvorschriften die im Gestaltungsplan (Plan-Nr. 0408-2) genannten verbindlichen Planangaben (siehe Planlegende) gehören, sind verpflichtend und auf jeden Fall einzuhalten. Abweichungen bedürfen einer Änderung des Gestaltungsplanes. Vorbehalten bleiben die in den Sonderbauvorschriften vorgesehenen möglichen Abweichungen.

4. Die weiteren nicht verbindlichen Gestaltungsplaninhalte, dies zum Teil gemäss Legende des Gestaltungsplanes Nr. 0408-2 sowie sämtliche Richtprojektpläne sind richtungsweisend und zeigen nur Möglichkeiten innerhalb der verbindlichen Angaben des Gestaltungsplanes auf.

Art. 2
Ziel

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

- Angemessene Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung
- Grosse zusammenhängende Grün- und Erholungsflächen mit Kinderspielmöglichkeiten in der Grösse von mind. 40 % der zu Wohnzwecken genutzten BGF
- Getrennter Fussgänger- und Fahrverkehr
- Gedeckte Garagen für 75 % der erforderlichen Pflichtparkplätze
- Massnahmen zur Energieeinsparung durch umweltfreundliche Heizsysteme (z.B. Wärmepumpe mit Erdsonden oder Gasheizung) und eine verbesserte Wärmedämmung der Gebäudehülle. Der Projektwert des Heizwärmebedarfes hat 10 % unter dem Grenzwert nach SIA 380/1 zu liegen.
- Schaffung von preisgünstigem Wohnraum für Familien durch die verdichtete Bauweise mit einfachen Baukörpern
- Freihaltung der bezüglich Landschaftsbild sensiblen Hangkrete im Nordosten des Grundstückes
- Bau eines öffentlichen Trottoirs mit einer Breite von 2.0 m im Bereich Hungerstrasse
- Behindertengerechte Gestaltung der ganzen Wohnüberbauung

ERSCHLIESSUNG / VERKEHR

Art. 3
Erschliessung

1. Die Erschliessung für Motorfahrzeuge, Velos und Fussgänger erfolgt über die Hungerstrasse.
2. Die interne Erschliessung erfolgt im Bereich der Erschliessungsflächen gem. GP Plan 0408-2. In diesem Bereichen sind auch Rabatten und sonstige Bepflanzungen gestattet.

Art. 4

Motorfahrzeug-
und Veloabstellplätze

1. 75 % der erforderlichen Pflichtparkplätze müssen in gedeckten Garagen erstellt werden.
2. In den Baubereichen E, F, G und H liegen Tiefgaragen mit den erforderlichen gedeckten Parkplätzen.
3. Im Bereich der Erschliessungsflächen und oberirdischen Parkplätze gemäss GP Plan 0408-2 sind Besucher-PP sowie weitere oberirdische Parkplätze zulässig.
4. In den Baubereichen E, F, G und H werden gedeckte Veloabstellplätze im Untergeschoss angeordnet. Im Bereich der Erschliessungsflächen können oberirdische Veloabstellplätze angeordnet werden.

ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 5

Ausnutzung

1. Das Gestaltungsplanareal liegt in der 2-geschossigen Wohnzone W2. Die Gesamtfläche beträgt 15'930 m². Zulässig ist eine anrechenbare Bruttogeschossfläche nach Art. 24 BR. von 7'386 m², dies inklusive AZ-Bonus von 10 % (AZ 0.45 siehe Ausnutzungsberechnung im Dossier Richtprojekt).
2. Bei einer Parzellierung des GP-Areals sind Nutzungsbeschränkungen und -Transfers im Grundbuch einzutragen.

Art. 6

Baubereiche

1. In den Baubereichen A1, A2, B1, B2, C1, C2 und D können Wohnhäuser realisiert werden. Es sind Wohnnutzungen sowie nicht störende Büro- und Gewerbenutzungen zulässig.
2. In den Baubereichen E, F, und H können Keller- und Haustechnikräume, Archive, Lager, Tiefgaragen, Rampen, Zugangswege und Treppenanlagen erstellt werden. Im Baubereich G sind zusätzlich nicht störende Büro- und Gewerbenutzungen zulässig. Für oberirdische Nutzungen gelten die Angaben gemäss Gestaltungsplan 0408-2.

Art. 7

Grenz- und
Gebäudeabstände

1. Die Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb des GP-Perimeters ergeben sich aus den im Plan 0408-2 definierten Baubereichen.
2. Gegen Nachbarparzellen gelten die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Baureglement und kant. PBG.
3. Innerhalb des ganzen GP-Areals entfällt die Anwendung eines internen Mehrlängenzuschlages. Gegenüber Nachbarparzellen ist ein allfälliger Mehrlängenzuschlag einzuhalten, d.h. die nach aussen einzuhaltenden Abstände inklusive Mehrlängenzuschlag gehen hier den möglichen Gebäudelängen gemäss GP-Baubereichen vor.

Art. 8

Gebäudelängen

Die Gebäudelängen sind innerhalb der gemäss Plan 0408-2 definierten Baubereiche frei. In den Baubereichen F und G können eingeschossige Sockelbauten demzufolge die baureglementarischen Gebäudelängen überschreiten.

Art. 9

Baubereiche

Die Baubereiche gemäss Gestaltungsplan 0408-2 stellen horizontale Baubegrenzungslinien dar, welche Standort und maximale horizontale Ausdehnung der Hochbauten - und zwar der entsprechenden Fassadenflucht - bestimmen, und die nur durch Bauten und Anlagen nach Art. 11 und 12 SBV überragt werden dürfen. Bezüglich der so möglichen Gebäudelängen und Mehrlängenzuschläge sowie dem Abstand gegenüber Nachbarparzellen siehe Art. 7 SBV.

Art. 10

Gebäude- und
Firsthöhen,
Geschosszahl

1. In den Baubereichen gelten folgende Vorschriften:

Baubereich	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Geschosszahl
A1 / A2	Max. 9.00 m = 522.60	Max. 12.00 m = 525.60	3 Vollgeschosse
B1 / B2	Max. 9.50 m = 525.60	Max. 12.50 m = 528.60	3 Vollgeschosse
C1 / C2	Max. 9.85 m = 528.60	Max. 12.85 m = 531.60	3 Vollgeschosse
D	Max. 6.50 m = 526.80	Max. 9.50 m = 529.80	2 Vollgeschosse
E	Max. 1.00 m = 514.00	---	1 Vollgeschoss
F	Max. 2.50 m = 518.00	---	1 Vollgeschoss

G	Max. 2.50 m = 521.00	---	1 Vollgeschoss
H	Max. 2.00 m = 522.00	---	1 Vollgeschoss

2. Technisch bedingte Aufbauten oder Gebäudeteile wie Kamine, Liftbauten etc. werden bei der Bemessung von Gebäude- und Firsthöhen nicht berücksichtigt.
3. Gegenüber den Nachbarparzellen dürfen in den Baubereichen die Gebäudehöhen gemäss Abs. 1 nur insoweit ausgeschöpft werden, als dabei die Abstände nach aussen gem. Art. 7 Abs. 2 SBV eingehalten sind. Die Bauten sind deshalb nach aussen so zu gestalten (z.B. auch in der Höhe zurückgestaffelte Bauten), dass diese Abstände nach aussen eingehalten sind. Diese einzuhaltenden Abstände nach aussen gehen den maximal zulässigen Gebäudehöhen vor.
4. Innerhalb des GP-Perimeters, d.h. nach innen, dürfen innerhalb der Baubereiche die Gebäudehöhen gemäss Abs. 1 voll ausgeschöpft werden (siehe auch Art. 7 Abs. 1,3 und 4 SBV).
5. Gemäss Art. 31 Abs. 7 BR Freienbach dürfen die Gebäude- und Firsthöhen auf der talseitigen Fassade je Prozent Hangneigung (gemessen in Gebäudemitte) um zusätzliche 7 cm bis max. 2.0 m erhöht werden.

Art. 11 Nebenbauten und unterirdische Bauten

1. Grenz- und Gebäudeabstände für Vor- und Nebenbauten sowie unterirdische Bauten ergeben sich aus Art. 27 BR.
2. Auf dem ganzen GP-Areal sind Nebenbauten und unterirdische Bauten gemäss Art. 27 BR auch ausserhalb der Baubereiche erlaubt. Als Nebenbauten gelten im vorliegenden GP insbesondere auch die abgestützten Vordächer bei den Eingangsbereichen.
3. 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 A bis H sind Wege, Stützmauern, Gartensitzplätze, Lichtschächte, Notausstiege, Kaminanlagen, Fluchtröhren, Böschungen u.dgl. gestattet.

2. Vorbauten wie Vordächer, Balkone und Erker dürfen gem. Art. 27 Abs. 5 BR Freienbach allseitig um 1.50 m über die Baubereiche vorspringen.

UMGEBUNGSGESTALTUNG

Art. 13

Umgebungsgestaltung

Der Gestaltungsplan 0408-2 bildet die Grundlage für eine durch einen Fachmann auszuarbeitende Umgebungsgestaltung. Dieses Detailprojekt ist den Behörden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vorzulegen. Innerhalb des Waldabstandsbereiches ist die Erstellung von Böschungssicherungen und Wegen möglich.

Art. 14

Kinderspielplätze

1. Auf dem GP-Areal sind kreativitätsfördernde Kinderspielflächen zu erstellen.
2. Die Kinderspielplätze sind gut besonnt und verkehrssicher anzuordnen. Die Gesamtfläche der Grün-, Erholungs- und Kinderspielflächen soll mindestens 40 % der zu Wohnzwecken genutzten BGF betragen.

ENERGIEEINSPARUNG

Art. 15

Energieeinsparung

Für die Wärmeerzeugung sind umweltfreundliche Heizsysteme (z.B. Wärmepumpe mit Erdsonden oder Gasheizung) zu installieren. Die Gebäudehülle ist derart zu dämmen, dass der Heizwärmebedarf 10 % unter dem Grenzwert nach SIA 380/1 liegt.

ALLGEMEINES

Art. 16

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. 17

Verbindlichkeit des Richtprojektes

Das Richtprojekt ist grundsätzlich nicht verbindlich. Bezüglich der baulichen Gestaltung gilt Art. 11, BR Freienbach.

AUSNAHMEN VON DER REGELBAUWEISE

Art. 18

Ausnahmen

Der Gestaltungsplan Etzelblick Wilen weicht teilweise von der Regelbauweise ab. Folgende Ausnahmen sind geplant und bewilligt:

- a) Erhöhung der Ausnutzungsziffer um 10 % auf Grundstück KTN 199, 1438 und 1439 nach Art. 5 Abs. 1 SBV.
- b) Unterschreitung der internen Gebäudeabstände auf dem GP-Areal nach Art. 7 Abs. 1 SBV.
- c) Befreiung von der Einhaltung des internen Mehrlängenzuschlages nach Art. 7 Abs. 4 SBV.
- d) Überschreitung der zonengemässen Geschosszahl in den Baubereichen A1, A2, B1, B2, C1 und C2 um 1 Vollgeschoss nach Art. 10 Abs. 1 SBV.
- e) Überschreitung der Gebäude- und Firsthöhen in den Baubereichen A1, A2, B1, B2, C1 und C2 nach Art. 10 Abs. 1 SBV:
 - Überschreitung der Gebäudehöhe um 2.00 m bis 2.85 m
 - Überschreitung der Firsthöhe um 2.00 m bis 2.85 m
- f) Überschreitung der Gebäudelängen in den Baubereichen F und G für 1 Vollgeschoss nach Art. 8 SBV:
 - Eingeschossige Sockelbauten für Garagen und Nebenräume überschreiten die baureglementarische Gebäudelänge von 40 m um max. 29 m.