

GEMEINDE FREIENBACH

GESTALTUNGSPLAN KTN 205

Überbauung "Fällmis" Wilen

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Zustimmung Grundeigentümer: **KORPORATION WOLLERAU**
 Der Präsident: *K. Dahlmann* Der Schreiber: *M. Wöfel*
 Öffentlich aufgelegt vom: 16. Sep. 1994 – 17. Okt. 1994

Vom Gemeinderat genehmigt am 5. Jan. 1995
 Der Gemeindepräsident: *[Signature]* Der Gemeindeschreiber: *B. Hegg*

Vom Regierungsrat des Kantons Schwyz
 genehmigt am: 28. März 1995 mit RRB Nr. 610

Der Landamann:

[Signature]

02. August 1994



Der Staatsschreiber:

[Signature]

Revision des bewilligten Gestaltungsplans vom 7. Juli 1992. Die folgenden Artikel wurden geändert: Art. 1, Art. 4.1, Art. 5.4, Art. 8.2, Art. 13 entfällt

³Die übrigen Bestandteile, namentlich die Fassaden und Grundrisse im Beilagenbericht sind begleitend. Im Bauprojekt darf davon abgewichen werden, wenn dadurch die Qualität der Ueberbauung, insbesondere deren Wohnwert, verbessert werden kann.

Art. 5 Abmessungen
 der Baukörper

¹Die Baubegrenzungslinien bezeichnen die höchstzulässige horizontale Ausdehnung der Baukörper. Vorbauten dürfen die Baubegrenzungslinien bis zu einer Ausladung von 1.50 m überragen.

²Die maximalen Gebäude- und Firsthöhen sind im Gestaltungsplan verbindlich in m.ü.M. eingetragen.

³Den Erdgeschosswohnungen werden zum Teil Nebenbauten (Pergolas, gedeckte Sitzplätze usw.) von max. 15 m² Gebäudegrundfläche und max. 3 m Gebäudehöhe vorgelagert. Deren Lage ist im Situationsplan verbindlich festgehalten.

⁴Ausnahmen gegenüber der Grundordnung ergeben sich wie folgt:

- a) Vergrößerung der Gebäudelängen auf 75 m bei Typ B
- b) Gebäudeflächen bei Nebenbauten darf mehr als 50 m² sein (Heizzentrale)
- c) Verminderung des baureglementarisch vorgeschriebenen Gebäudeabstandes zwischen B3 und N1 von 15.30 m auf 7.50 m
- d) Verminderung des baureglementarisch vorgeschriebenen Gebäudeabstandes zwischen A1 und N1 von 12.70 m auf 12.00 m
- e) Verminderung des baureglementarisch vorgeschriebenen Gebäudeabstandes zwischen B2 und C1 von 17.60 m auf 9.00 m

Art. 6 Mehrausnützung

Weisen die einzelnen Bauprojekte eine gute architektonische Gestaltung auf und erfüllen sie zudem die vorliegenden Bedingungen des Gestaltungsplanes mit den Sonderbauvorschriften, wird eine Mehrausnützung gem. geltendem Baureglement für das noch nicht mit einer Ausnutzungsbeschränkung belegte Gestaltungsgebiet gewährt (0.66).

- | | | |
|--------|--|--|
| Art. 7 | Material-, Farb-
Strukturwahl | Mit dem Baugesuch ist ein Material-, Farb- und Strukturkonzept für alle aussen sichtbaren Fassaden- und Dachbauteile sowie für die Beläge der Fusswege, Hauszugänge und der Zufahrt einzureichen. |
| Art. 8 | Verkehrs-
erschliessung
Parkierungs-
organisation | <p>¹Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage hat an der im Gestaltungsplan bezeichneten Stelle zu erfolgen.</p> <p>²Auf dem Gestaltungsplangebiet sind insgesamt 141 Parkplätze zu verwirklichen. Davon sind mindestens 106 Einstellplätze in der Tiefgarage anzubieten. 2 Parkplätze sind als Behindertenparkplätze zu gestalten.</p> <p>³Falls die Ueberbauung in Etappen realisiert wird, sind jeweils auch die erforderlichen Parkplätze sicherzustellen.</p> |
| Art. 9 | Umgebungsplan und
Umgebungs-
gestaltung | <p>¹Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan M 1:100, enthaltend die Verkehrsflächen, die Fusswege und Hauszugänge, die Kinderspielplätze, den Begegnungsplatz, die Containerabstellplätze, ein Hunde-WC und die Rahmenbepflanzung, einzureichen.</p> <p>²Die verbleibenden Freiflächen sind zu begrünen und zu modellieren sowie mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen, wobei die im Gestaltungsplan enthaltenen Bäume als Hinweise für die Rahmenbepflanzung zu betrachten sind.</p> <p>³Die Fusswege und Spielflächen (Bereich Hartplätze) sowie die Notwege sind mit aufeinander abgestimmten Belagsmaterialien auszuführen. Diese müssen in das Farbkonzept der Ueberbauung passen, vgl. Art. 6 dieser Bestimmungen.</p> |
| Art.10 | Kinderspielplätze | In den bezeichneten Gebieten sind Kinderspielplätze zu erstellen, deren Gesamtfläche mindestens 25 % der zu Wohnzwecken dienenden Bruttogeschossfläche umfassen muss. |

- | | | |
|--------|----------------------------|---|
| Art.11 | Kindergarten | Als im öffentlichen Interesse liegende Mehrleistung im Sinne von § 24 Abs. 3 PBG wird der Gemeinde Freienbach bei Bedarf ein Kindergartenraum auf dem Gestaltungsplanareal oder auf dem Restareal von KTN 205 zu ortsüblichem Mietzins zur Verfügung gestellt. Die Erstellung und Vermietung eines Kindergartenlokals wird vertraglich geregelt und im Grundbuch eingetragen. |
| Art.12 | UKW- und TV-Aussenantennen | Die Gesamtüberbauung ist an eine Gemeinschafts-Antennenanlage anzuschliessen. Einzelantennen sind nicht zulässig. |
| Art.13 | Inkraftsetzung | Diese Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes durch den Regierungsrat in Rechtskraft. |