GEMEINDE FREIENBACH

QUARTIERGESTALTUNGSPLAN "WALDISBERG"

KAT. NR. 345

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

GP-Aenderung genehmigt
am 14. Juli 1994
GEMEINDERAT FREIENBACH
Der Präsident: Der Gemeindeschreiber:

RRB NR. 1873 VOM 18.10.94

ARCHITEKT:

MARCEL STOCKER
HAFENWEG 3
8808 PFÄFFIKON

M. Stocker

GRUNDEIGENTÜMER:

KORPORATION FREIENBACH
HAFENWEG 3
8808 PFÄFFIKON

M. Stocker

Genehmigt mit RRB Nr. 1873 vom 18. 10. 94
Regierungsrat des Kantons Schwyz
Der Landammann:

Der Staatsschreiber:

Pfäffikon, 21. Juni 1994
rev. 8. November 1994

ART. 1

Abgrenzung und Umfang

Der Quartiergestaltungsplan "Waldisberg" umfasst einen Teil der Parzelle Kat. Nr. 345.
(Grenze des Gestaltungsplangebietes gemäss Plan Nr. 9221-10).
Die Teilfläche ist vom Grundbuch-Geometer ausgeschieden und beträgt 9'191 m^2.

ART. 2

Bestandteile Verbindlichkeit

Der Gestaltungsplan als Ganzes enthält:

1. Verbindliche Bestandteile:

1.1 Situationsplan ("Gestaltungsplan") M 1:500
(Plan Nr. 9221-10).

Der Inhalt dieses Planes ist teilweise verbindlich (Baubereiche, maximale Gebäude- und Firsthöhen) und hat teilweise Richtplancharakter (Lage der Fusswege, Parkplätze, Idealstellung der Bauten).

1.2 Vorliegende Sonderbauvorschriften.

2. Unterlagen mit Richtplancharakter

2.1 Grundrisstypen (Plan Nr. 9221-11) M 1:100.

2.2 Fassadentypen (Plan Nr. 9221-12) M 1:100.

2.3 Schnitte (Plan Nr. 9221-13) M 1:100.

2.4 Isometrie (Plan Nr. 9221-14) M 1:100.

ART. 3

Zweck

Der Gestaltungsplan "Waldisberg" bezweckt eine gute
- Ueberbauung des Areals unter Berücksichtigung der Gundsätze des Baureglementes (Art. ~~40~~ 53), insbesondere:

- Topografie
- Besonnung, Orientierung
- Verdichtete Bauweise
- Architektur, einheitliche Gestaltung
- Zusammenfassung des Verkehrs mit möglichst grossem Unterniveau-Garagen-Anteil und optimaler Zufahrt.

ART. 4

Berechnung der Bruttogeschoss-fläche

Für den Gestaltungsplan gelten die Vorschriften des Baureglementes von 1994.

Fläche Gestaltungsplan	9'191 m^2
Ausnützungsziffer mit Bonus	0.495
Maximal zulässige Bruttogeschossfläche	4'549 m^2

Zusätzlich ist der Ausbau des Dachgeschosses im Sinne von Art. 24 BR frei.

ART. 5

Nutzung der Baubereiche

Die Nutzung der einzelnen Baubereiche ist frei im Rahmen der zulässigen Grundrissabmessungen und der maximalen First- und Gebäudehöhenkoten.

Die Gesamt-Nutzung darf aber den Maximal-Wert des Baureglementes nicht überschreiten.

ART. 6

Baubereich-Vorschriften

Der Baubereich begrenzt die Grundrissfläche mehrgeschossiger Hochbauten. Für jeden Baubereich wird eine eigene maximale First-Kote festgelegt.
(siehe Gestaltungsplan Nr. 9221-10).

Die maximale Gebäudehöhenkote beträgt:
Kote max. Firsthöhe minus 4 m.

ART. 7

Bauten ausserhalb Baubereich

1. Auf der Ostseite (Zugangsseite):
   Eingeschossige Vorbauten zum Schutze des Eingangsbereiches oder Abstellräume für Geräte, Velos, etc. dürfen den Baubereich um 2 m überschreiten, und beidseitig auf die Grenze zum Nachbarhaus gestellt werden.

   Der Strassenabstand gemäss BR, Art. 21, ist einzuhalten.

2. Auf der Westseite (Gartenseite):

2.1 Erlaubt sind im ganzen Privatgartenbereich:

Eingeschossige Sitzplatzüberdeckungen mit einer maximalen Fläche von 15 m2.

Diese Bauten dürfen in beliebigem Abstand zum Hauptgebäude an die Grenze zum Nachbarhaus gestellt werden.

Seitenwände sind namentlich im Grenzbereich nur mit dem Einverständnis des Nachbarn zulässig.

2.2 Trennwände zum Nachbargarten sind erlaubt auf eine Distanz von 4 m ab Fassade mit einer maximalen Höhe von 2 m.

3. Stützmauern zur Böschungssicherung.

4. Garagen (siehe Art. 8).

ART. 8

Garagen

1. Die Garagen (Sammelgaragen) sind zwischen den Häuserzeilen angeordnet und können direkt mit den Untergeschossen der Gebäude verbunden werden.
Sie liegen teilweise über Terrain, damit eine leichte Zufahrt von der Strasse her gewährleistet ist.

Die Lage, die maximale Kote der Garagedecken und die ungefähre Zahl der Abstellplätze ist im Gestaltungsplan angegeben (Plan Nr. 9221-10).

2. Die genaue Planung erfolgt im Rahmen der Baubewilligung.

Abstellplätze

3. Die offenen Abstellplätze längs der Waldisbergstrasse sind für Besucher reserviert. Die Gesamtzahl aller Abstellplätze richtet sich nach den konkreten Projekten.

Berechnung

4. Die Berechnung der Parkplatzzahl erfolgt nach den Bestimmungen des Baureglements. Dabei sind sowohl die anrechenbare wie auch die nichtanrechenbare Bruttogeschossfläche im Dachgeschoss zu berücksichtigen.

Bei Vollausbau (ohne Dachgeschossausbau) sind minimal erforderlich:

1,5 P.P. pro 100 m^2 BGF = 45,49 x 1,5 = 68 P.P.

ART. 9

Dachgestaltung:

Die Gebäude sind mit symmetrischen Satteldächern in einheitlichem Material einzudecken.

Dachneigung: 30° bis 40°

Gesamtlänge der Dachaufbauten gemäss Baureglement, Art. 11 und 24.

ART. 10

Umgebungsgestaltung

1. Die Spielplatzfläche ist im Gestaltungsplan ausgeschieden.

   Die minimale Fläche richtet sich nach dem Projekt und beträgt mindestens 25% der Bruttogeschossfläche (inkl. Dachausbau)

Minimale Fläche bei Vollausbau (ohne Dachgeschossausbau)	1'137 m^2
Ausgewiesene Fläche	1'335 m^2

   Die detaillierte Gestaltung wird zusammen mit den Baueingaben festgelegt.

2. Vorgeschrieben sind hochstämmige Bäume an den im Gestaltungsplan bezeichneten Stellen.

3. Ein Hunde-WC ist an der Süd-Ost-Ecke vorgesehen (siehe Plan Nr. 9221-10).

4. Die Containerstandorte sind im Gestaltungsplan angegeben. Die Kehrplätze sind auszuweisen.

ART. 11

Ausnahmen

Das oberirdische Volumen der Bauten bleibt gleich wie im bewilligten Gestaltungsplan (Genehmigung Regierungsrat 9. November 93).
Wegen anderer Messweise im neuen Baureglement ergeben sich bei der Berechnung der Ausnahmen andere Werte.

Zur Erreichung der Ziele des Gestaltungsplanes werden demnach folgende Ausnahmen beansprucht:

1. Ueberschreitung der Gebäudehöhe und Firsthöhe zur Verbesserung der Zugangs- und Zufahrts-Verhältnisse und zur Vermeidung grosser Abgrabungen.

   Die maximale Gebäude- und Firsthöhe ist durch die obere Begrenzung des Baubereiches gemäss Plan 9221-10 gegeben.

   Dabei ergeben sich in einzelnen Bereichen Ausnahmen gegenüber dem BR 1994. Das genaue Mass der Ueberschreitung lässt sich erst anhand der Baueingabe bestimmen.

   Für das Richtprojekt (Plan 9221-10) ergibt sich folgende maximale Ueberschreitung:

   <u>Baubereich 8:</u>

Zulässige Gebäudehöhenkote: 451.85 - 4.00 =		447.85 m ü.M.
Geländehöhe bei Südfassade: (438.60 + 437.80) : 2 =	-	438.20 m ü.M.
Zulässige Vergrösserung der Gebäudehöhe gemäss Art. 31 Abs. 7 BR:	-	0.54 m
Gebäudehöhe (in Südfassade gemessen)		<u>9.11 m</u>
Die Ueberschreitung der Gebäudehöhe beträgt also		<u>2.11 m</u>
Ueberschreitung der Firsthöhe		<u>3.11 m</u>

2. Ueberschreitung der Gebäudelänge zur Verdichtung und Vergrösserung der Abstände zwischen den Häuserzeilen.

3. Weglassen der Mehrlängenzuschläge zwischen den Baubereichen zur Vergrösserung des Planungsspielraumes.

   Eine optimale Besonnung ist bei der vorgesehenen Stellung der Bauten auf jeden Fall gewährleistet.

4. Reduktion der seitlichen Gebäudeabstände bei einem Zeilenunterbruch (Beispiel: zwischen Baubereich 5 und 6) auf ein Minimum von 6 m.

Allgemein ist zu sagen:

- Die Ausnahmen betreffen die **Baubereiche** und bezwecken einen vergrösserten Planungsspielraum.

  Die konkreten Projekte müssen obige Ausnahmen nicht voll ausschöpfen (siehe: Idealstellung der Bauten im Gestaltungsplan).

ART. 12

Ergänzendes Recht

Wo die Bestimmungen des Gestaltungsplanes nichts anderes vorschreiben, gelten das Baureglement und das Planungs- und Baugesetz. Gegenüber Nachbargrundstücken sind die reglementarischen Grenzabstände einzuhalten.

ART. 13

Energiekonzept

Die Heizanlagen sollen nach Möglichkeit etappenweise zusammengefasst werden.

Die Verwendung umweltfreundlicher Energien wird angestrebt.