

GEMEINDE FREIENBACH

GESTALTUNGSPLAN KTN 3363

ÜBERBAUUNG "WALDHEIM 2" 8832 WILEN

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Zustimmung Grundeigentümer : - Marcel Föllmi-Kuster
- Lydia Meier-Föllmi
- Alois Föllmi-Villiger
- Bertha Meyer-Föllmi

(Handwritten signatures of Marcel Föllmi-Kuster, Lydia Meier-Föllmi, Alois Föllmi-Villiger, and Bertha Meyer-Föllmi)

Bauherrschaft : Konsortium Waldheim 2
vertreten durch:
Dr. rer. pol. Helmut Meier
Ringstrasse 14
6410 Goldau

(Handwritten signature of Dr. rer. pol. Helmut Meier)

Öffentlich aufgelegt vom:

19. Juli 2002

Vom Gemeinderat genehmigt am

- 6. März 2003

Der Gemeindepräsident:

(Handwritten signature of the Gemeindepräsident)

Der Gemeindeschreiber:

(Handwritten signature of the Gemeindeschreiber)

Vom Regierungsrat des Kantons Schwyz
genehmigt am 6. Juli 2004

mit RRB Nr. 996

Der Landammann:

(Handwritten signature of the Landammann)



Der Staatsschreiber:

(Handwritten signature of the Staatsschreiber)

- Art. 1 Rechtsgrundlagen
- Der Gemeinderat erlässt gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie das Baureglement (BR) der Gemeinde Freienbach besondere Gestaltungsplanvorschriften für eine zweckmässige Nutzung der Parzelle KTN 3363.
- Art. 2 Geltungsbereich
- ¹Die Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan schwarz umrandete Gebiet.
- ²Soweit nachstehend und im Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt ist, gelten die Vorschriften des rechtsgültigen BR der Gemeinde Freienbach.
- Art. 3 Zweck
- Der Gestaltungsplan bezweckt:
- Eine zeitgemässe Überbauung mit guter Gesamtwirkung, welche die lokalen Gegebenheiten berücksichtigt. Zur Erreichung dieses Zweckes werden Ausnahmen vom BR gewährt.
 - Die verbindliche Festlegung der maximal zulässigen Bauvolumen.
 - Eine rationelle und zweckmässige Verkehrserschliessung und Parkierung innerhalb des Gestaltungsplangebietes.
- Art. 4 Planinhalt, Verbindlichkeit
- ¹Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Unterlagen, welche miteinander als integrierende Bestandteile gelten:
- a) verbindlich:
- Gestaltungsplan M 1:500 (Situation + Schnitte) dat. 26.11.02
 - Sonderbauvorschriften dat. 26.11.02
- b) orientierend:
- Erläuterungsbericht dat. 26.11.02
- ²Soweit nicht anders geregelt, wird eindeutig unterschieden zwischen "verbindlichen" (Gestaltungsplan, Sonderbauvorschriften) und "orientierenden" Planungsmitteln (Erläuterungsbericht). Im Gestaltungsplan wird zudem unterschieden zwischen "verbindlichen" (Festlegungen) und "orientierenden" (Hinweise) Planteilen.
- ³Die Bestandteile des Erläuterungsberichtes sind wegleitend. Im Bauprojekt darf davon abgewichen werden. Dies gilt gleichfalls für den orientierenden Planinhalt im Gestaltungsplan.
- Art. 5 Nutzung und Abmessung der Baukörper
- ¹Die Baubegrenzungslinien bezeichnen die höchstzulässige horizontale und vertikale Ausdehnung der Baukörper ohne Vordächer. Vorbauten gemäss Abs. 2 § 59 PBG dürfen die Baubegrenzungslinien um maximal 1,5 m überragen.
- ²Die maximalen Gebäude- und Firsthöhen sind im GP verbindlich in m. ü. M. eingetragen.

³Es ist nur Wohnnutzung und nicht störendes Gewerbe zulässig, soweit weiteres zu keinem wesentlichen Verkehrsaufkommen führt.

⁴Nebenbauten ausserhalb der Baubegrenzungslinien sind zulässig.

Art. 6 Erschliessung, Parkierung

¹Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage hat an der im Gestaltungsplan bezeichneten Stelle zu erfolgen.

²Mindestens 50 % der erforderlichen Abstellflächen sind unterirdisch in einer Tiefgarage zu realisieren.

³Bei einer etappenweisen Realisierung der Überbauung ist pro Etappe jeweils gleichzeitig die erforderliche Anzahl Ein- und Abstellplätze zu realisieren.

Art. 7 Gestaltung

¹Die Bauten haben sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Die Fassaden sind einheitlich zu gestalten. Das Richtprojekt ist wegleitend.

Art. 8 Kinderspielplätze

¹In den bezeichneten Gebieten sind gut besonnte und verkehrssichere Kinderspielplätze zu erstellen, deren Gesamtfläche mindestens 25 % der zu Wohnzwecken dienenden Bruttogeschossfläche umfassen muss.

Art. 9 Abstellplätze für Container

¹An windgeschützten Zufahrtstellen sind auf privatem Grund hinreichende Abstellflächen für Kehrrechtcontainer einzurichten.

²Die Abstellflächen für Container sind in die Umgebungsplanung miteinzubeziehen.

Art. 10 Abweichungen vom BR

¹Vergrösserung der Gebäudehöhe um max. 1.80 m.

²Erhöhung der Ausnutzungsziffer um max. 10 %

Art. 11 Inkrafttreten

¹Der Gestaltungsplan Waldheim 2 inkl. Sonderbauvorschriften tritt mit Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

MB Architekten