



27.5.2002

# Gestaltungsplan Ufenaustrasse

## Sonderbauvorschriften

von der Grundeigentümerin genehmigt:

Römisch-katholische Kirchgemeinde / Sigristenpfund  
Kirchstrasse 47, 8807 Freienbach

04.06.02

Datum

Kirchenratspräsident

Kirchenschreiber

von der Baurechtsnehmerin genehmigt:

A&A Liegenschaften Schweiz AG  
Hauptstrasse 28, 5502 Hunzenschwil

27.5.02

Datum

A & A • Liegenschaften Schweiz AG  
Hauptstrasse 28 5502 Hunzenschwil  
Fax 062 897 22 12 Tel 062 897 22 11

öffentlich aufgelegt am: 14. Juni 2002

vom Gemeinderat erlassen:

17. April 2003

Datum

Gemeindepräsidentin

Gemeindeschreiber

vom Regierungsrat genehmigt: mit RRB Nr. 1023



12.8.03

Datum

Landammann

Staatsschreiber

Die Gemeinde Freienbach erlässt gestützt auf §§ 24, 30 des Planungs- und Baugesetzes und auf Art. 6, 36, 53 des Baureglements die nachstehenden

## **Sonderbauvorschriften**

Gestaltungsplan Ufenaustrasse, Kat.-Nr. 531

|      | <b>Inhalt</b>                   | <b>Seite</b> |
|------|---------------------------------|--------------|
| I.   | Allgemeine Bestimmungen         | 2            |
| II.  | Erschliessung und Verkehr       | 4            |
| III. | Planungs- und Bauvorschriften   | 5            |
| IV.  | Umgebungsgestaltung             | 8            |
| V.   | Ausnahmen von der Regelbauweise | 9            |
| VI.  | Vollzugsbestimmung              | 10           |

## **I. Allgemeine Bestimmungen**

### **Art. 1 Abgrenzung und Umfang**

#### **1 Geltungsbereich**

Der Gestaltungsplan Ufenaustrasse gilt für den im Plan Kataster, GP.01, ersichtlichen Perimeter. Er umfasst das Grundstück Kat.-Nr. 531 mit einer Fläche von 6'725 m<sup>2</sup> und wird im Norden durch die Grundstücke Kat.-Nr. 1426, 1427, 1493, im Osten durch die Grundstücke Kat.-Nr. 1781, 2213, 2827, 2828 und die private Zufahrtstrasse Kat.-Nr. 1244, im Süden durch das Trottoir und die Kantonsstrasse K3 und im Westen durch die Ufenaustrasse Kat.-Nr. 1898 begrenzt.

Der Gestaltungsplanperimeter liegt gemäss Zonenplan der Gemeinde Freienbach in der Wohn- und Gewerbezone WG3.

#### **2 Bestandteile**

Der Gestaltungsplan umfasst folgende Bestandteile und Planunterlagen:

- Sonderbauvorschriften vom 27.05.2002
- Kataster M1:500 vom 27.05.2002 GP.01
- Situation/Baubereich M1:200 vom 27.05.2002 GP.02
- Höhenbegrenzung M1:200 vom 27.05.2002 GP.03

Folgende Beilagen orientieren über die Absicht, die Machbarkeit und die Vorteile des Gestaltungsplans:

- Erläuterungsbericht mit Richtprojekt vom 27.5.2002
- Lärmschutznachweis vom 19.04.2002

### 3 Inhalte/Verbindlichkeit

Die verbindlichen Gestaltungsplaninhalte, wozu neben den Sonderbauvorschriften die in den Plänen GP.01-GP.03 gemäss Legende verbindlichen Planangaben gehören, sind verpflichtend einzuhalten. Abweichungen bedürfen einer Änderung des Gestaltungsplanes. Vorbehalten bleiben die in den Sonderbauvorschriften vorgesehenen möglichen Abweichungen.

Die in den Plänen GP.01-GP.03 gemäss Legende orientierenden Planangaben, sowie die Beilagen mit Erläuterungsbericht und Richtprojekt sind richtungsweisend und nicht verbindlich. Sie zeigen eine mögliche Realisierung innerhalb der verbindlichen Regeln des Gestaltungsplans auf.

### 4 Verhältnis zum übergeordneten Recht

Wo in den Sonderbauvorschriften (SBV) nichts anderes vermerkt ist, gelten das Baureglement (BR) und der Zonenplan der Gemeinde Freienbach, sowie die übergeordneten Gesetze.

## **Art. 2**

### **Zweck**

- 1 Die bestehende Bebauung auf dem Gestaltungsplanperimeter genügt den heutigen Nutzungsanforderungen in vielerlei Hinsicht nicht mehr. Die Gebäude sollen rückgebaut und durch ein Wohn- und Geschäftshaus ersetzt werden.
- 2 Der Gestaltungsplan bezweckt eine gute Überbauung des Areals unter Beachtung der Grundsätze des Baureglements (Art. 53, Abs. 2), insbesondere unter Berücksichtigung der folgenden Punkte:
  - eine sorgfältige räumliche und architektonische Gestaltung

- eine angemessene Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung
- getrennter Fussgänger- und Fahrverkehr
- zweckmässiges Zusammenfassen der Abstellflächen für Motorfahrzeuge und die Erstellung einer Unterniveau-Garage für mind. 50% der erforderlichen Parkplätze
- Aufwertung der Erschliessungssituation im Quartier durch die Trennung und Neuordnung des PKW- und LKW-Verkehrs
- Schaffung eines durchgängigen, gut gestalteten Fusswegs entlang der Ufenaustrasse der die Fussverbindung zur Seeaue aufwertet
- Schaffung der Voraussetzungen für mögliche Energieeinsparung durch einen kompakten, verdichteten Baukörper (geringe Oberfläche)
- Schaffung einer grösseren, zusammenhängenden Grünflächen mit Kinderspiel- und Erholungsmöglichkeiten in der Grösse von mind. 25% der anrechenbaren BGF für das Wohnen

## **II. Erschliessung und Verkehr**

### **Art. 3 Hapterschliessung**

Die verschiedenen Verkehrsbereiche Fussgänger, PKW und LKW sind auf sinnvolle Weise zu entflechten. Die Erschliessung hat separat in dafür vorzusehenden Bereichen zu erfolgen:

- Für Fussgänger ist ein eigener Bereich entlang der Ufenaustrasse vorzusehen, welcher an die bestehende Wegführung anschliesst.



- Die Haupteerschliessung des Grundstücks für PKW (Bewohner und Kunden) hat über die Ufenaustrasse zu erfolgen.
- Die Anlieferung für LKW hat über die zu verbreiternde Zufahrtstrasse Kat.-Nr 1244 zu erfolgen.

#### **Art. 4                      Abstellplätze**

- 1 Die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind zweckmässig zusammenzufassen und zu mindestens 50% als Unterflurgarage zu erstellen.
- 2 Neben den Abstellplätzen in der Unterflurgarage können im südwestlichen Teil des Grundstücks, entlang der Ufenaustrasse oberirdische Stellplätze für Kunden, sowie im östlichen Teil des Grundstücks Parkplätze für Mitarbeiter erstellt werden.
- 3 Für Velos ist ein geeigneter Abstellplatz einzurichten.
- 4 Verkehrs- und Parkieranlagen dürfen in ihrer Lage von der Festlegung im Plan abweichen, soweit sie das übergeordnete Konzept berücksichtigen.

### **III.                      Planungs- und Bauvorschriften**

#### **Art. 5                      Ausnutzung**

- 1 Das Gestaltungsplanareal liegt in der Wohn- und Gewerbezone WG 3. Die Gesamtfläche von Kat.-Nr. 531 beträgt 6'725 m<sup>2</sup>. Die zur Verbreiterung der Zufahrtstrasse Kat.-Nr. 1244 auf dem Gestaltungsplanareal vorgesehene Fläche dient nicht zur Erschliessung von Wohneinheiten und ist deshalb bei der anrechenbaren Landfläche nicht in

Abzug zu bringen. Die anrechenbare Landfläche beträgt somit 6'725 m<sup>2</sup>.

- 2 Die für die Zone WG3 nach Baureglement zulässige Ausnützungsziffer von 0.70, bei einer gewerblich genutzten Bruttogeschossfläche von mindestens 25% der Gesamtgeschossfläche, wird mit dem Gestaltungsplan-Bonus um 10% erhöht (Art. 53 BR). Es ergibt sich eine mögliche nutzbare Bruttogeschossfläche von 5'178 m<sup>2</sup>.

#### **Art. 6                      Nutzung**

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind Wohn- und Gewerbebauten mit höchstens mässig störenden Betrieben gestattet.

#### **Art. 7                      Baubereich**

Der im Plan Situation/Baubereich, GP.02, festgelegte Baubereich definiert den Standort und die maximale horizontale Ausdehnung der Bauten. Die Begrenzungslinien des Baubereichs dürfen nur durch Bauten und Anlagen nach Art. 12 und 13 der Sonderbauvorschriften überschritten werden.

#### **Art. 8                      Höhenbegrenzung**

Die im Plan Höhenbegrenzung, GP.03, festgelegten Höhenbegrenzungslinien definieren die maximale vertikale Ausdehnung der in Art. 7 beschriebenen Bauten. Die Höhenbegrenzungslinien dürfen nur durch Bauten und Anlagen nach Art. 11, Abs. 4 der Sonderbauvorschriften übertagt werden.

**Art. 9                      Grenz- und Gebäudeabstände**

Gegen Nachbarparzellen gelten die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Baureglement und Zonenplan der Gemeinde Freienbach, sowie gemäss der übergeordneten Gesetze.

**Art. 10                    Gebäudelängen**

Die Gebäudelängen sind innerhalb des im Plan Situation/ Baubereich, GP.02, definierten Baubereichs frei.

**Art. 11                    Geschosszahl, Gebäude- und Firsthöhen**

Für den Baubereich gelten folgende Vorschriften:

1    Geschosszahl

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird von drei zulässigen Vollgeschossen (gem. Art. 36 Abs. 2 BR) auf zwei Vollgeschosse reduziert.

2    Gebäudehöhe

Der höchste Punkt der Gebäudehöhe darf die Kote 416.50 m.ü.M. nicht überschreiten.

3    Firsthöhe

Der höchste Punkt der Firsthöhe darf die Kote 419.50 m.ü.M. nicht überschreiten.

4    Technische Aufbauten

Technisch bedingte Aufbauten oder Gebäudeteile wie Kamine, Lift- und Treppenkerne, Lüftungsanlagen, etc. werden bei der Bemessung von Gebäude- und Firsthöhen nicht berücksichtigt.



#### **Art. 12                      Nebenbauten und unterirdische Bauten**

Nebenbauten und unterirdische Bauten sind innerhalb des gesamten Gestaltungsplanperimeters im Rahmen der Vorschriften Art. 27 Baureglement Freienbach erlaubt, sofern sie sich in das übergeordnete Konzept einfügen.

#### **Art. 13                      Weitere Bauten und Anlagen**

- 1    Ausserhalb der Baubereiche sind im weiteren Stützmauern, Lichtschächte, Notausstiege, Kaminanlagen, Fluchtröhren und Böschungen gestattet.
- 2    Vorbauten wie Vordächer, Dachvorsprünge, etc. dürfen den Baubereich um bis zu 1.50m überragen, sofern die Verkehrssicherheit von Strassen dadurch nicht behindert wird.

### **4.                              Umgebungsgestaltung**

#### **Art. 14                      Umgebungsgestaltung**

- 1    Der Gestaltungsplan bildet die Grundlage für eine im Detail auszuarbeitende Umgebungsgestaltung. Dieses Detailprojekt ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens den Behörden vorzulegen.
- 2    Die Erschliessungs-, Parkierungs-, Freiflächen und Wege im Plan Situation/Baubereich, GP.02, sind schematisch dargestellt. Die exakte Lage und Linienführung ist sinngemäss verschiebbar und wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens an die definitive Ausdehnung des Baukörpers innerhalb des Baubereichs angepasst.

- 3 Der Grünstreifen entlang der Grenze des Gestaltungsplanareals zur Parzelle Kat.-Nr. 1781 ist mit einer heckenartigen Bepflanzung zu versehen.
- 4 Die Fassade zur Ufenaustrasse ist an geeigneter Stelle durch die Anpflanzung von Bäumen aufzulockern.

#### **Art. 15 Kinderspiel- und Erholungsflächen**

- 1 Auf dem Areal sind gut gestaltete Kinderspiel- und Erholungsflächen anzubieten, deren Gesamtfläche mindestens 25% der zu Wohnzwecken dienenden BGF beträgt.
- 2 Die Kinderspiel- und Erholungsflächen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mit der Umgebungsgestaltung geplant (siehe Art. 14, Abs. 1 SBV).

### **V. Ausnahmen von der Regelbauweise**

#### **Art. 16 Ausnahmen**

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

- Die für die Zone WG3 nach Baureglement vorgesehene Ausnützungsziffer wird mit dem Gestaltungsplan-Bonus um 10% erhöht
- Die maximal zulässige Gebäudelänge wird von 40m auf ca. 93m vergrössert (siehe Art. 10 SBV)

Im Gegenzug

- wird die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse von 3 auf 2 reduziert (siehe Art. 11 SBV)
- wird die maximal zulässige Gebäudehöhe reduziert und auf die Kote 416.50 m.ü.M. festgelegt (siehe Art. 11 SBV und Plan GP.03)
- wird die maximal zulässige Firsthöhe reduziert und auf die Kote 419.50 m.ü.M festgelegt (siehe Art. 11 SBV und Plan GP.03)

## **VI. Vollzugsbestimmungen**

### **Art. 17 Inkrafttreten**

Der Gestaltungsplan Ufenaustrasse tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.