

Kanton Schwyz
Gemeinde Freienbach

Sonderbauvorschriften Ufenau Park Pfäffikon

Der Gestaltungsplan umfasst das Grundstück KTN 754

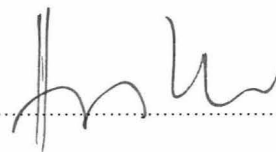
Einverständniserklärung der Grundeigentümer / Bauherrschaft

R-Estate AG, Haldenstrasse 19, 8712 Stäfa



Projektverfasser

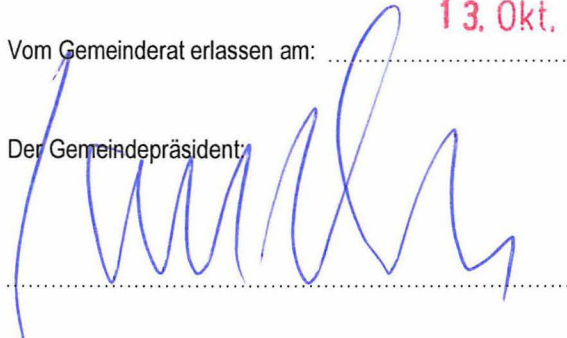
Halter Partner Architekten AG, Rathausstrasse 2, 8640 Rapperswil



Öffentlich aufgelegt vom: **24. Juni 2011** bis: **14. Juli 2011**

Vom Gemeinderat erlassen am: **13. Okt. 2011**

Der Gemeindepräsident:



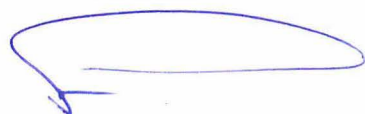
Der Gemeindeschreiber:



Vom Regierungsrat des Kantons Schwyz genehmigt am: **15. Mai 2012 mit RRB Nr. 477**

Schwyz, 14. SEP. 2012

Der Landammann:



Der Staatsschreiber:



Sonderbauvorschriften (SBV)

Art. 1

Rechtsgrundlagen Der Gemeinderat erlässt, gestützt auf das kantonale Baugesetz (PBG) sowie das Baureglement (BR) der Gemeinde Freienbach, besondere Gestaltungsplanvorschriften für eine zweckmässige Nutzung der Parzelle KTN 754.

Art. 2

Geltungsbereich Die Sonderbauvorschriften (SBV) gelten für das im Gestaltungsplan „Ufenau Park“ violett umgrenzte Gebiet.
Sofern nachstehend und im Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des kantonalen PBG, sowie des rechtsgültigen Baureglementes (BR) der Gemeinde Freienbach.

Art. 3

Zweck Der Gestaltungsplan „Ufenau Park“ mit den Sonderbauvorschriften (SBV) bezweckt:

- a) die Sicherung einer hohen städtebaulichen Qualität, unter Berücksichtigung des städtebaulichen Richtkonzeptes für Pfäffikon SZ.
- b) die Festlegung der grundsätzlichen Anordnung, Organisation und Gestaltung der Aussenräume (Wege, Plätze, Erholungs- und Spielflächen), um grössere zusammenhängende Freiflächen zu ermöglichen.
- c) die Trennung von Fussgänger- und Fahrverkehr und die zweckmässige Anordnung von Abstell- und Garagenflächen (hauptsächlich unterirdisch).
- d) die haushälterische Bodennutzung dank verdichtetem Bauen.
- e) der haushälterische Umgang mit Energie, durch die Anwendung des Minergie-Standards.

Art. 4

Planinhalt, Verbindlichkeit Alle in der Legende (Gestaltungsplan) unter „Verbindlicher Planinhalt“ aufgeführten Planelemente, sowie die SBV sind verbindlich.
Alle in der Legende (Gestaltungsplan) unter „Orientierender Planinhalt“ aufgeführten Planelemente, sowie das Richtprojekt sind wegleitend.

Art. 5

Überbauung

- ¹ Die maximale horizontale Ausdehnung, sowie die Standorte der Hauptbauten sind durch die Baubereiche „Hauptbauten Süd A“, Hauptbauten Einfahrt TG“ und „Hauptbauten Nord A bis C“ bestimmt.
- ² Die maximale horizontale Ausdehnung für unterirdische Bauten ist im Baubereich „Untergeschoss“ bestimmt.
- ³ Die maximal zulässige vertikale Ausdehnung der Hauptbauten wird durch die im Gestaltungsplan definierten Gebäudehöhen und Firsthöhen bestimmt. Die maximale Gebäude- und Firsthöhe beträgt für die „Hauptbauten Süd A, Nord A und Nord C“ maximal 20.00m. Im Baubereich „Hauptbauten Nord B“ gilt eine maximale Gebäude- und Firsthöhe von 9.00 m. Im Baubereich „Hauptbauten Einfahrt TG“ beträgt die maximale Gebäude- und Firsthöhe 4.50m.
- ⁴ Vorbauten dürfen, gemäss Abs. 2 § 59 PBG, die Baubegrenzungslinien um maximal 1.5 m überragen, wenn dadurch die Gesamtwirkung der Bauten nicht beeinträchtigt wird und das städtebauliche Richtkonzept berücksichtigt bleibt. Für den Baubereich „Hauptbaute Süd A“ sind keine Vorbauten zulässig.
- ⁵ Nebenbauten gemäss § 61 PBG sind ausserhalb der Baubereiche zulässig, wenn sie sich in das architektonische und städtebauliche Konzept eingliedern. Die kantonalen Mindestabstände sind einzuhalten.
- ⁶ Technische Aufbauten dürfen die maximale Höhenbegrenzung nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind standortgebundene Infrastrukturbau- teile (wie Liftaufbauten, Kamine, Lüftungsrohre, Antennen, Rückkühler und Sonnenkollektoren).

Art. 6

Gestaltung

- ¹ Die aussen sichtbare Fassaden- und Dachgestaltung hat innerhalb eines Baubereiches nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen zu erfolgen. Es sind nur Flachdächer zulässig. Die endgültige Struktur- und Materialwahl, sowie die Farbgebung sind im Baubewilligungsverfahren anzugeben.
- ² Die Baukörper haben in ihrer städtebaulichen Ausformulierung dem städtebaulichen Richtkonzept zu entsprechen. Sie sollen eine ruhige Form aufweisen.
- ³ Die als Attikageschosse bezeichneten obersten Geschosse sind architektonisch in den Hauptbaukörper zu integrieren. Mindestens 40% der Fassadenlänge des Attikageschosses, sowie mindestens zwei Eckpartien sind bündig mit der Fassade des Hauptbaukörpers anzuordnen. Rückspringende Bereiche des Attikageschosses sind mindestens 4.0 m ab der Hauptfassade zurückzusetzen.

Art. 7

Ausnutzung, Nutzung

¹ Damit die Attikageschosse nicht anrechenbar sind, ist die Fläche eines Attikageschosses nach herkömmlicher Berechnungsweise des Baureglements zu bestimmen. Wird die Fläche, die für ein herkömmliches Attikageschoss gemäss Baureglement zulässig wäre, überschritten, so ist das ganze Geschoss für die Ausnutzungsberechnung anzurechnen. (siehe Anhang)

² An der Churerstrasse im Baubereich „Hauptbauten Süd A“ ist im Erdgeschoss eine publikumsintensive Nutzung zu gewährleisten.

Art. 8

Verkehr

Die Verkehrserschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Churerstrasse.

Der Freiraum zwischen den Baubereichen Nord und Süd bleibt dem Langsamverkehr (Fussgänger, Velo, Zufahrt, Rettung) vorbehalten.

Art. 9

Parkierung

¹ Auf Grund der guten ÖV-Erschliessungsqualität beträgt die maximale zulässige Anzahl von Motorfahrzeugabstellplätzen bei Wohnnutzungen 60% und bei Gewerbe-/ Dienstleistungsnutzung 50% des nach Art.19 Ziff.2 BR errechneten Wertes. Der Nachweis der Einhaltung ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

² Mindestens 60% der Parkplätze sind gedeckt zu erstellen.

³ Bei einer etappenweisen Realisierung der Überbauung ist, pro Etappe jeweils gleichzeitig die notwendige erforderliche Anzahl von Parkplätzen zu erstellen.

Art. 10

Rücksicht auf Behinderte

¹ Die Vorschriften des Behindertengleichstellungsgesetzes (BehiG) und der Behindertengleichstellungsverordnung (BehiV) sind gemäss den Ausführungsbestimmungen des Kantons umzusetzen. Die geltende Norm SN 521 500 „Behindertengerechtes Bauen“ ist zu berücksichtigen.

² Die Wohnungen sind so zu erstellen, dass eine spätere Anpassung an die Bedürfnisse behinderter Bewohner jederzeit möglich ist.

Art. 11

Umgebung

¹ Die Umgebungsgestaltung hat nach einem einheitlichen Konzept zu erfolgen und ist im Baubewilligungsverfahren im Massstab 1:200 vorzulegen.

² Freiflächen sind alle unbebauten Flächen, die weder der Erschliessung noch der Parkierung dienen. Diese sind nach einheitlichem Konzept zu gestalten und wo sinnvoll zu bepflanzen. Offene Bauten und Anlagen wie Sitzplätze, Pergolen, Stützmauern, Wege, Hauszufahrten, Hartbelagsflä-

chen, Aussentreppenanlagen, usw., sowie Kinderspielflächen und Entsorgungseinrichtungen sind darin zulässig. Der Gewässerabstand zum eingedolten Luegetenbach ist einzuhalten, weitere Nutzungen, bzw. Bauten, Anlagen sind in diesem Bereich nicht zulässig.

³. Die Freifläche zwischen den beiden Baubereichen Nord und Süd ist gemäss dem städtebaulichen Richtkonzept und den zugehörigen Leitplänen in Absprache mit der Gemeinde als zentraler Grünraum zu gestalten. Insbesondere ist diese Freifläche à Niveau auszubilden und im EG unverbaut offen zu lassen.

⁴. Der zentrale Freiraum kann als Erholungsfläche angerechnet werden, auch wenn dieser durch die Gemeinde in ein Fussgänger- und Radwegnetz einbezogen wird.

⁵. Der Bereich um den Baubereich „Hauptbauten Süd A“ dient der Verkehrserschliessung des Grundstücks und der Tiefgaragen. In diesem Bereich sind zusätzlich Freiflächen und Freiräume möglich. Der Bereich wird im Osten und Westen durch die Parzellengrenzen, im Norden durch die Churerstrasse und im Süden durch den zentralen Freiraum begrenzt.

⁶. Sämtlichen Bewohner des Gestaltungsplangebietes zur Verfügung stehenden grösseren und zusammenhängenden Spiel- und Erholungsflächen müssen eine Grösse von mindestens 25% der zu Wohnzwecken genutzten Bruttogeschossfläche aufweisen. Der Nachweis muss im Baubewilligungsverfahren erbracht werden.

Art. 12

Abstellplätze für Container

¹. Im Baubewilligungsverfahren ist der Gemeinde ein Entsorgungskonzept vorzulegen.

². Die Abstellflächen für Container sind in die Umgebungsplanung mit einzubeziehen. Die Standorte sind in einem Hauptbau- oder Nebenaufeld unterzubringen.

Art. 13

Energie

Im Sinne einer nachhaltigen Energienutzung hat das Gebäude mindestens die Anforderungen des Minergie® - Standards zu erfüllen. Der entsprechende Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

Art. 14

Lärmschutz

Der Lärmschutz ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Art. 15

Abweichungen vom Baureglement

¹. Die Anordnung der nicht anrechenbaren Fläche (Ermittlung gemäss Art.7 Abs.1 SBV) in den als Attikageschoss bezeichneten obersten Geschossen gemäss Art. 6 Abs. 3 SBV

- ² Für die Baubereiche „Hauptbauten Süd A“ und „Hauptbauten Nord A und C“ gilt eine Vergrösserung der Gebäude- und Firsthöhe auf 20.00m.
- ³ Die maximal zulässige Anzahl Motorfahrzeugabstellplätze reduziert sich auf 60% bei Wohnnutzungen und auf 50% bei Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen des errechneten Wertes gemäss Art. 19 Ziff. 2 BR.
- ⁴ Eine Überschreitung der maximalen Gebäudelänge von 60 m im Baubereich Nord auf 83.80 m ist, unter Berücksichtigung des zweigeschossigen Baubereichs Nord B, möglich.

Art. 16

Inkrafttreten	Der Gestaltungsplan „Ufenau-Park“ inkl. Sonderbauvorschriften (SBV) tritt mit Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Schwyz in Kraft.
---------------	--

Anhang Art.7, Abs. 1

Berechnungsschema für maximale nicht anrechenbare Ausnützung im Attikageschoss

