

9938

ÜBERBAUUNG SONNENPARK, 8808 PFÄFFIKON

GESTALTUNGSPLAN - SONDERBAUVORSCHRIFTEN (SBV)

Pfäffikon: 28. November 2000

Genehmigt mit RRB Nr. 1028 vom 28.8.01

Grundeigentümer:

Korporation Pfäffikon
Hurdnerwäldlistrasse 27a
8808 Pfäffikon



Regierungsrat des Kantons Schwyz
Landammann:

[Signature]
Staatsschreiber:

[Signature]

Ratsschreiber

[Signature]

Finanzverwalter

[Signature]

Bauherrschaft:

Mufag Immobilien
Schindellegistrasse 36
8808 Pfäffikon

[Signature]

Architekt:

Feusi + Partner AG
Schindellegistrasse 36
8808 Pfäffikon

[Signature]

Gestaltungsplan genehmigt	
am <u>26. April 2001</u>	
GEMEINDERAT FREIENBACH	
Die Präsidentin:	Der Gemeindeschreiber:
<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>
RRB Nr. <u>1028</u> vom <u>28.8.01</u>	

INHALTSVERZEICHNIS

Sonderbauvorschriften	Seite
- Zweck und Geltungsbereich	3
- Erschliessung und Verkehr	5
- Allgemeine Bauvorschriften	5
- Umgebungsgestaltung	8
- Allgemeines	9
- Ausnahmen von der Regelbauweise	9

ZWECK UND GELTUNGSBEREICH

Art. 1

Abgrenzung und Umfang

1. Der Gestaltungsplan (GP) Sonnenpark umfasst eine Fläche von 13467 m² der Parzelle KTN 3512 in der Gemeinde Freienbach.
2. Er besteht aus folgenden planerischen Bestandteilen:

-	GP-Unterlagen	Mst.	Plan-Nr.
	Kataster Gestaltungsplan	1:500	9938-201
	Situation Gestaltungsplan	1:200	9938-202
-	Richtprojekt	Mst.	
	Grundriss Übersicht Situation	1:800	
	Grundriss Sammelgarage	1:800	
	Grundriss MFH Erdgeschoss	1:100	
	Grundriss MFH 1.-3. Obergeschoss	1:100	
	Grundriss MFH Attikageschoss	1:100	
	Querschnitt MFH Baubereich A	1:100	
	Querschnitt MFH Baubereich N/O	1:100	
	Fassade Süd Baubereich A	1:120	
	Fassade Süd Baubereich N/O	1:120	
	Fassade Nord Baubereich A	1:120	
	Fassade Nord Baubereich N/O	1:120	
	Fassade Ost Baubereich A	1:100	
	Fassade Ost Baubereich N/O	1:100	
	Fassade West Baubereich A	1:100	
	Fassade West Baubereich N/O	1:100	
	Grundriss REFH Untergeschoss	1:100	
	Grundriss REFH Erdgeschoss	1:100	
	Grundriss REFH Obergeschoss	1:100	
	Grundriss REFH Attikageschoss	1:100	
	Querschnitt REFH	1:100	
	Fassade Süd REFH	1:100	
	Fassade Nord REFH	1:100	
	Fassade Ost REFH	1:100	
	Fassade West REFH	1:100	

3. Verbindliche Gestaltungsplaninhalte, wozu neben den Sonderbauvorschriften die im Gestaltungsplan (Plan-Nr. 9938-202) genannten verbindlichen Planangaben (siehe Planlegende) gehören, sind verpflichtend und auf jeden Fall einzuhalten. Abweichungen bedürfen einer Änderung des Gestaltungsplanes. Vorbehalten bleiben die in den Sonderbauvorschriften vorgesehenen möglichen Abweichungen.
4. Die weiteren nicht verbindlichen Gestaltungsplaninhalte, (dies zum Teil gemäss Legende des Gestaltungsplanes Nr. 9938-202), sämtliche Richtprojektepläne sind richtungsweisend und zeigen nur Möglichkeiten innerhalb der verbindlichen Angaben des Gestaltungsplanes auf.

Art. 2 Ziel

Der GP Sonnenpark bezweckt eine gute Überbauung des Areals unter Beachtung der Grundsätze des Baureglementes (Art. 53, Abs. 2), insbesondere unter Berücksichtigung der folgenden Punkte:

- angemessene Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung
- Grössere zusammenhängende Grünflächen mit Kinderspielmöglichkeiten in der Grösse von mind. 25 % der anrechenbaren BGF
- Getrennter Fussgänger- und Fahrverkehr
- Unterniveaugarage für mind. 50 % der erforderlichen Parkplätze
- preisgünstiger Wohnraum für Familien

ERSCHLIESSUNG / VERKEHR

Art. 3
Haupteerschliessung

Die Erschliessung für Motorfahrzeuge und Fussgänger erfolgt über die bestehende Sonnenhofstrasse.

Art. 4
Motorfahrzeug-
abstellplätze

Im Baubereich P und Q liegen vier Sammelgaragen mit insgesamt 176 Parkplätzen. Die Garagen werden über die neue Erschliessungsstrasse erschlossen. Bei der Garagenzufahrt liegen 12 oberirdische Besucherparkplätze. An der Sonnenhofstrasse liegen 4 weitere oberirdische Besucherparkplätze.

ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 5
Ausnutzung

1. Das Gestaltungsplanareal Sonnenpark liegt in der Wohn- und Gewerbezone WG 4 und in der Wohnbauzone W 4. Die für die Ausnutzung anrechenbare Landfläche beträgt: 13'467 m².

Gemäss Ausnutzungsberechnung im Anhang ergibt sich eine mögliche nutzbare Bruttogeschossfläche von 9'629 m² (inkl. GP-Bonus).

2. Bei einer Parzellierung des GP-Areals sind Nutzungsbeschränkungen und -Transfers im Grundbuch anzumerken.

Art. 6
Nutzung

1. In den Baubereichen A/N und O können Mehrfamilienhäuser realisiert werden. In den Baubereichen B bis M können Reiheneinfamilienhäuser, Doppel-einfamilienhäuser und Einfamilienhäuser realisiert werden. In den Baubereichen P und Q sollen Parkmöglichkeiten in Sammelgaragen geschaffen werden.
2. In den Baubereichen A-O sind Wohnnutzungen und nicht störende Betriebe zugelassen. In den Baubereichen P und Q sind Sammelgaragen, Keller-, Abstell-, Neben- und Technikräume sowie Schutzraumbauten zugelassen.

Art. 7
**Grenz- und
Gebäudeabstände**

1. Die Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb des GP-Perimeters ergeben sich aus den im Plan 9938-201 definierten Baubereichen.
2. Gegen Nachbarparzellen gelten die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Baureglement und kant. PBG.
3. Interne Gebäudeabstände können auf folgende minimale Masse reduziert werden:

Bei einem grossen und kleinen Grenzabstand auf mind. 11.00 m.

Bei zwei kleinen Grenzabständen auf mind. 5.00 m.
4. Innerhalb des ganzen GP-Areals entfällt die Anwendung eines Mehrlängenzuschlages.
5. Mit dem Einverständnis der Eigentümer einer Nachbarparzelle können unterirdische Bauten sowie Nebenbauten an die Grenze gestellt werden.

Art. 8
Gebäudelängen

Die Gebäudelängen sind innerhalb der gemäss Plan 9938-202 definierten Baubereiche frei.

**Art. 9
Baubereiche**

Die Baubereiche gemäss Gestaltungsplan 9938-202 stellen horizontale Baubegrenzungslinien dar, welche Standort und maximale horizontale Ausdehnung der Hochbauten - und zwar der entsprechenden Fassadenflucht - bestimmen, und die nur durch die Bauten und Anlagen nach Art. 12 SBV überragt werden dürfen.

**Art. 10
Gebäude- und
Firsthöhen,
Geschosszahl**

1. In den Baubereichen A-Q gelten folgende Vorschriften:

Die Gebäudehöhe in den Baubereichen C1, D1, E1, F1,P und Q beträgt maximal 4.00 m.
Die Gebäudehöhe im Baubereich B1 beträgt maximal 4.50 m.
Die Gebäudehöhe in den Baubereichen G1, H1, J1, und L1 beträgt maximal 5.00 m.
Die Gebäudehöhe in den Baubereichen K1 und M1 beträgt maximal 6.50 m
Die Gebäudehöhe in den Baubereichen C, D, E und F beträgt maximal 7.00 m.
Die Gebäudehöhe im Baubereich B beträgt maximal 7.50 m.
Die Gebäudehöhe in den Baubereichen G, H, J und L beträgt maximal 8.00 m.
Die Gebäudehöhe in den Baubereichen K und M beträgt maximal 9.50 m.
Die Gebäudehöhe in den Baubereichen A und A1 beträgt maximal 12.00 m.
Die Gebäudehöhe in den Baubereichen N und N1 beträgt maximal 14.50 m.
Die Gebäudehöhe in den Baubereichen O und O1 beträgt maximal 13.00 m
Sie ist für jeden Baukörper separat zu ermitteln.
2. Der Bonus für Bauten in Hanglage kommt für die Bemessung der Gebäudehöhe an der talseitigen Fassade gemäss Art. 31/7 BR zur Anwendung.
3. Technisch bedingte Aufbauten oder Gebäudeteile wie Kamine, Liftbauten etc. werden bei der Bemessung von Firsthöhen nicht berücksichtigt.

4. Die Firsthöhe überschreitet die Gebäudehöhe in allen Baubereichen um maximal 4.00 m.
5. Die mögliche Anzahl der Vollgeschosse innerhalb der gestatteten Gebäudehöhen ergibt sich aus der Planlegende auf dem Gestaltungsplan 9938-202.

Art. 11**Nebenbauten und unterirdische Bauten**

1. Grenz- und Gebäudeabstände für Vor- und Nebenbauten ergeben sich aus Art. 27 BR.
2. Auf dem ganzen GP-Areal sind Nebenbauten und unterirdische Bauten gemäss Art. 27 BR erlaubt.
3. Mit dem Einverständnis der Nachbarschaft können unterirdische Bauten an die Grenze gestellt werden, dies auch ausserhalb der Baubereiche.

Art. 12**Weitere Bauten und Anlagen**

1. Ausserhalb der Baubereiche sind Stützmauern, Lichtschächte, Notausstiege, Kaminanlagen, Fluchtröhren und Böschungen gestattet.
2. Vorbauten wie Vordächer, Balkone und Erker dürfen allseitig um 1,50 m über die Baubereiche vorspringen.

UMGEBUNGSGESTALTUNG**Art. 13****Umgebungsgestaltung**

Der Gestaltungsplan 9938-202 bildet die Grundlage für eine durch einen Fachmann auszuarbeitende Umgebungsgestaltung. Dieses Detailprojekt ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens den Behörden vorzulegen.

Art. 14**Kinderspielplätze**

1. Auf dem Areal Sonnenpark werden gemäss GP und Umgebungsplan kreativitätsfördernde Kinderspielflächen angeboten.
2. Es sind gut besonnte und verkehrssichere Kinderspielplätze zu erstellen, deren Gesamtfläche mindestens 25% der zu Wohnzwecken dienenden BGF beträgt.

3. Die Kinderspielflächen, insbesondere die im Umgebungsplan bezeichneten Kinderspielplätze, werden nach einem Detailprojekt gestaltet, welches durch einen Fachmann auszuarbeiten und durch die Gemeinde zu bewilligen ist (siehe Art. 13 Umgebungsgestaltung).

ALLGEMEINES

Art. 15

Subsidiäres Recht

In Fällen, wo die Bestimmungen des Gestaltungsplanes nichts anderes vorschreiben, gilt das aktuelle Baureglement der Gemeinde Freienbach und das kantonale Planungs- und Baugesetz.

Art. 16

Verbindlichkeit des Richtprojektes

Das Richtprojekt ist grundsätzlich nicht verbindlich. Bezüglich der baulichen Gestaltung gilt Art. II, BR Freienbach.

AUSNAHMEN VON DER REGELBAUWEISE

Art. 17

Ausnahmen

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

- a) Unterschreitung der internen Grenz- und Gebäudeabstände nach Art. 7 Abs. 3 SBV.
- b) Befreiung von der Einhaltung des Mehrlängenzuschlags nach Art. 7 Abs. 4 SBV.
- c) Überschreitung der baureglementarischen Gebäude- und Firsthöhen nach Art. 10 Abs. 1 SBV.
- d) Überschreitung der baureglementarischen Gebäudelängen nach Art. 8 SBV.