

GEMEINDE FREIENBACH

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

GESTALTUNGSPLAN KTN 1776

ÜBERBAUUNG "SPEERSTRASSE"

8832 WILEN

Zustimmung Grundeigentümer:
Erbengemeinschaft Müller

Vertreten durch :
W. Müller
Lindenhofweg 8
8806 Bäch

W. Müller

Öffentlich aufgelegt vom: 27. März bis 27. April 1998

Vom Gemeinderat genehmigt am

12. November 1998

Die Gemeindepräsidentin:

Der Gemeindeschreiber:

Body fgr

3 Key

Vom Regierungsrat des Kantons Schwyz
genehmigt am: 23. Februar 1999

mit RRB Nr. 290

Der Landammann:

Der Staatsschreiber:

[Signature]



[Signature]

8853 Lachen, 20. März 1998, rev. 8. Mai 1998, rev. 5. November 1998, rev. 10. März 1999

- Art. 1 Rechtsgrundlagen Der Gemeinderat erlässt, gestützt auf § 24, 30 und 31 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie Art. 6 + 53 des Baureglementes (BauR) besondere Gestaltungsplanvorschriften für eine zweckmässige Nutzung der Parzelle KTN 1776.
- 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 BauR der Politischen Gemeinde Freienbach.
- Art. 3 Zweck Der Gestaltungsplan bezweckt:
- eine zeitgemässe Bauweise mit guter Gesamtwirkung und hohem Wohnwert, welche die lokalen Gegebenheiten berücksichtigt. Zur Erreichung dieses Zweckes werden Ausnahmen vom Baureglement gewährt.
 - die verbindliche Festlegung der maximal zulässigen Bauvolumen.
 - eine rationelle und zweckmässige Verkehrerschliessung und Parkierung innerhalb des Gestaltungsplangebietes.
- Art. 4 Planinhalt,
Verbindlichkeit ¹Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Unterlagen, welche miteinander als integrierende Bestandteile gelten.
- Gestaltungsplan M 1:500
(Situation und Schnitte) dat. 20.03.1998, rev. 10.03.1999
 - Sonderbauvorschriften dat. 20.03.1998, rev. 10.03.1999
 - Beilagenbericht dat. 20.03.1998, rev. 5. Nov. 1998
- ²Soweit nicht anders geregelt, sind die Situation, die Schnitte und die Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplanes verbindlich, insbesondere bezüglich:
- Lage, Stellung und Höhe der Bauten gemäss den Baubegrenzungslinien
 - Geschosszahl

³Die übrigen Bestandteile, namentlich die Fassaden und Grundrisse im Beilagenbericht sind begleitend. Im Bauprojekt darf davon abgewichen werden, wenn dadurch die Qualität der Ueberbauung, insbesondere deren Wohnwert, verbessert werden kann.

Art. 5 Abmessungen
der Baukörper

¹Die Baubegrenzungslinien bezeichnen die höchstzulässige horizontale Ausdehnung der Baukörper. Die Gebäudeabstandsvorschriften finden innerhalb des Gestaltungsplangebietes keine Anwendung. Vorbauten gemäss Abs. 2 § 59 PBG dürfen die Baubegrenzungslinien um 1,5 m überragen.

²Die maximalen Gebäude- und Firsthöhen sind im Gestaltungsplan verbindlich in m.ü.M. eingetragen.

³Die Abmessungen von eingeschossigen Bauten wie gedeckte Sitzplätze, Velounterstände, Gartenpavillon und dergleichen, welche gegenüber den Nachbarparzellen die Abstände gemäss PBR einhalten, werden im Baubewilligungsverfahren definiert.

Art. 6 Parkierung

¹Es müssen mindestens 50% der totalen Parkierungsflächen als Einstellplätze realisiert werden.

²Falls die Ueberbauung in Etappen realisiert wird, sind jeweils auch die erforderlichen Parkplätze sicherzustellen.

Art. 7 Kinderspielplätze

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

Art. 8 Abstellplätze
für Container

¹An windgeschützten Zufahrtstellen sind auf privatem Grund hinreichende Abstellflächen für Kehr-richtcontainer einzurichten.

²Die Abstellflächen für Container sind in die Umgebungsplanung miteinzubeziehen.

Art. 9 Abweichungen vom
Baureglement

- | | | |
|---|----------------|---|
| 1 | Mehrausnützung | Erhöhung der Ausnützungsziffer um 10 %. |
| 2 | Gebäudehöhen | Überschreitung der Gebäudehöhen (ohne Westfassade). |
| 3 | Geschosszahl | Überschreitung der Geschosszahl um 1 Geschoss (ohne Westfassade). |
| 4 | Gebäudeabstand | Gebäudeabstandsunterschreitung innerhalb des Gestaltungsplangebietes. |
| 5 | Waldabstand | Unterschreitung des Waldabstandes für die Zufahrt zum Unterstand Gewerbe, eine Stützmauer, sowie einen separaten Zugang für die Holzabfuhr. |

Art.10 Inkrafttreten

Diese Vorschriften treten mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes durch den Regierungsrat in Rechtskraft.