



REGIERUNGSRAT DES KANTONS SCHWYZ

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

H

1. September 1981

Nr. 1382 Quartiergestaltungsplan "Wiesebachli",⁷
KTN 959, Pfäffikon: Genehmigung

A. Mit Eingabe vom 29. Juli 1981 ersucht der Gemeinderat Freienbach um Genehmigung des Quartiergestaltungsplanes "Wiesebachli", KTN 959, [REDACTED]. Dieser wurde am 16. April 1981 öffentlich aufgelegt (Amtsblatt Nr. 15). Einsprachen sind keine eingegangen.

B. Der Gemeinderat Freienbach hat den Quartiergestaltungsplan mit Beschluss vom 17. Juli 1981 unter verschiedenen Auflagen genehmigt.

C. Das Amt für Planung, Natur- und Landschaftsschutz hat den Quartiergestaltungsplan geprüft und stellt folgendes fest:

1. Allgemeines

Das Ueberbauungsareal liegt in der Zone WG4 und umfasst eine anrechenbare Landfläche von 8 721 m². Vorgesehen ist eine Ueberbauung mit 46 Wohnungen und 2 Sammelgaragen, verteilt auf drei je viergeschossige und ein fünfgeschossiges Gebäude. Die Erschliessung des Areals erfolgt über eine Strasse von 5.40 m Breite mit einem Trottoir von 1.80 m. Mit Beschluss vom 10. Juni 1981 hat das Baudepartement die Einfahrtsbewilligung in die Schindellegistrasse mit verschiedenen Bedingungen und Auflagen erteilt. Die interne Erschliessung erfolgt über eine Zufahrt von 4.50 m Breite mit einseitigem Trottoir von 1.80 m.

2. Ausnahmen von den Bauvorschriften

Soweit aus den Unterlagen ersichtlich und gemäss Protokollauszug vom 17. Juli 1981 sind folgende Ausnahmen vorgesehen:

- allfällige Ausnahme von der Gebäudelänge, sofern die Sammelgaragen das gewachsene Terrain überragen
- Erhöhung der Ausnützungsziffer (Bonus) um 0.1

3. Beurteilung des Quartiergestaltungsplanes

Massgebend sind Art. 40 Abs. 2 und Abs. 3 des Baureglementes sowie § 41 des Baugesetzes bzw. die Weisungen des Regierungsrates vom 7. März 1977 (RRB Nr. 450).

3.1 Art. 40 Abs. 2 Baureglement

Die Bedingungen werden erfüllt, wobei insbesondere auf die Trennung des Fussgänger- und Fahrverkehrs bzw. die zentrale unterirdische Garagierung, die zusammenhängende gross Grundfläche im südlichen Bereich sowie die Gliederung und Staffelung der Bauten hingewiesen werden kann. Eine ansprechende Ueberbauung scheint gewährleistet. Gegenüber den Nachbargrundstücken werden die baureglementsgemässen und baugesetzlichen Abstände eingehalten.

3.2 Art. 40 Abs. 3 Baureglement

Sofern ein Bonus in Anspruch genommen wird, hat der Quartiergestaltungsplan wesentliche Vorteile gegenüber der zonengemässen Bauweise aufzuweisen, was im vorliegenden Fall zutrifft. Die Gesamtkonzeption der Ueberbauung, namentlich in bezug auf das Erschliessungs- und Parkierungskonzept, die Baukubenverteilung und deren Gliederung und Staffelung, rechtfertigen

einen Bonus. Für die Detailprojektierung ist wichtig, dass der Materialwahl und der Farbgebung gebührende Aufmerksamkeit geschenkt wird.

3.3. Zweckmässigere Nutzung im Sinne von § 41 Baugesetz

Die Ueberbauung entspricht dem Zonenzweck und dem Zonencharakter. Ausnahmen vom Baugesetz liegen keine vor.

Der Regierungsrat zieht in Betracht:

1. Nach § 42 des Baugesetzes sind Bauvorschriften vom Regierungsrat zu genehmigen. Darunter fallen auch Quartiergestaltungspläne. Dem Regierungsrat obliegt die Prüfung auf Recht- und Zweckmässigkeit. Ueber die Zuständigkeit und das Verfahren hat der Regierungsrat Weisungen erlassen (RRB Nr. 450 vom 7. März 1977). Er hat in diesen Weisungen auch materielle Prüfungsgrundsätze festgelegt.

2. Die Anforderungen, welche an den Quartiergestaltungsplan zu stellen sind, ergeben sich aus § 41 des Baugesetzes sowie den Bestimmungen des Baureglementes. Wie die Ueberprüfung des Amtes für Planung, Natur- und Landschaftsschutz ergab, werden diese erfüllt. Einer Genehmigung des Quartiergestaltungsplanes steht damit nichts entgegen.

Der Regierungsrat beschliesst:

1. Der Quartiergestaltungsplan "Wiesebächli", Pläne Nr. 806-2, 3, 4, 6, 7 und 22, Pfäffikon, wird genehmigt.

2. Publikation im Amtsblatt.

3. Die Gemeinde hat zu entrichten:

- | | |
|----------------------------------|----------------|
| a) Staatsgebühr | Fr. [REDACTED] |
| b) Insertions- und Kanzleikosten | Fr. [REDACTED] |
| zusammen | Fr. [REDACTED] |

Sie kann diese Kosten vom Gesuchsteller zurückverlangen.

4. Zufertigung an den Gemeinderat Freienbach unter Erhebung der Kosten von Fr. [REDACTED] für sich und zuhanden des Gesuchstellers (2), ans Justizdepartement, ans Amt für Planung, Natur- und Landschaftsschutz und an die kantonale Baukontrolle.

Im Namen des Regierungsrates:

Der Landammann:

Der Staatsschreiber:

