



Gemeinde Freienbach

Genehmigungsexemplar

Im Zusammenhang mit dem Teilzonenplan Verwo-Areal

BAUREGLEMENTSERGÄNZUNGEN

30 Tage öffentlich aufgelegt vom 6. August 2004 bis 6. September 2004.

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 22. April 2005.

An der Urnenabstimmung vom 5. Juni 2005 angenommen.

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

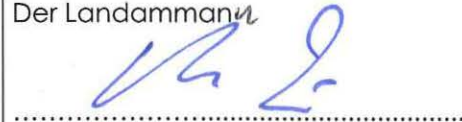




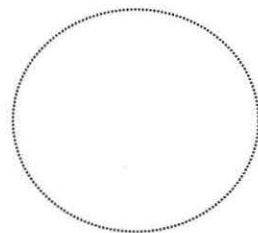
Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 995 / 2005 genehmigt
am 9.8.2005

Der Landammann

Der Staatsschreiber







350-32
21. Juni 2005

R+K

Remund + Kuster

Büro für Raumplanung AG

Churerstrasse 47
8808 Pfäffikon SZ

Telefon 055 415 00 15
Telefax 055 415 00 16

E-Mail r+k@remund-kuster.ch
Internet www.remund-kuster.ch

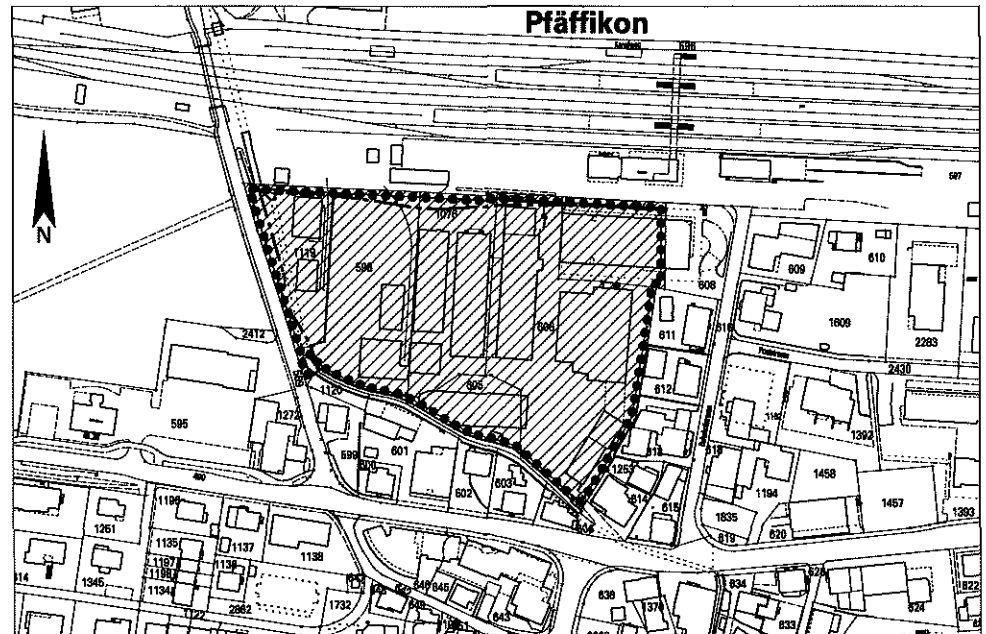
1. ERGÄNZUNG IM ANHANG DES BAUREGLEMENT

1.1 Anhang E (Erläuterungen zu den Gestaltungsplan-Pflichtgebieten)

Gestaltungsplanpflicht	Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sind in den Zonenplänen der Gemeinde Freienbach verschiedene Gebiete mit „Gestaltungsplanpflicht“ bezeichnet.
Absicht für die einzelnen Gebiete	Die Überlegungen und Absichten, die mit der Gestaltungsplanpflicht zusammenhängen, sind für die einzelnen Gebiete in den nachfolgenden Erläuterungen festgelegt. Dabei sind vor allem die Schwerpunkte aufgezeigt, die durch Gestaltungspläne zu lösen sind.
Situation heute Übersicht	Unabhängig von diesen Richtlinien gelten die einschlägigen Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes und des Baureglements der Gemeinde Freienbach, insbesondere die Artikel 6 und 53.
Wirkung	Die vorliegenden Erläuterungen haben Richtplan-Charakter. Sie gelten als Richtlinien und dienen der Baubehörde als Planungsinstrumente.

2. GEBIET VERWO-AREAL, PFÄFFIKON

Verwo-Areal



- | | |
|---------------------------------------|---|
| Fusswege | 1 Die Fusswegverbindungen Bahnhof-Churerstrasse und Unterdorfstrasse-Bahnhofstrasse sind im Gestaltungsplan rechtlich zu sichern und autofrei auszugestalten. |
| Begegnungsräume | 2 Die Begegnungsräume (PIAZZA, Wohnhof, Park etc.) sind an entsprechender Lage zu sichern. |
| Zufahrt bestehende Tiefgarage KTN 608 | 3 Die heutige Tiefgaragenzufahrt zum Glashaus auf KTN 608 ist auf eine einspurige Notzufahrt zurückzubauen. |
| Erschliessung | 4 Die Erschliessung der Tiefgaragen und Parkplätze hat von der Unterdorfstrasse her über die Westspange zu erfolgen. |
| Gemeindehaus | 5 Die Gemeinde erhält die Option, auf dem Verwo-Areal ein Gemeindehaus zu realisieren. Die dafür notwendige Fläche von ca. 2'500 m ² ist im Gestaltungsplan auszuweisen. |
| Park and Ride | 6 Auf dem Areal werden mindestens 100 P+R Parkplätze errichtet, 50 durch die Gemeinde Freienbach und 50 durch die Eigentümer des Verwo-Areals. Diese P+R Parkplätze sind zusätzlich zu den erforderlichen Parkplätzen im Zusammenhang mit den Gebäudenutzungen vorzusehen. Die P+R Parkplätze sind öffentlich und werden bewirtschaftet. Im Gestaltungsplan ist eine Option auszuweisen von weiteren 100 P+R-Parkplätzen die durch die SBB realisiert werden könnten. |

- Parkierung 7 Die Parkierung hat mehrheitlich unter Terrain zu erfolgen. Für den Grenzbedarf massgebend ist Art. 19 der Bauordnung. Aufgrund der ausgezeichneten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr (Bahn und Bus) ist folgender reduzierter Bedarf im Gestaltungsplan nachzuweisen:
- Für Bewohner:
 - minimal 60 % des Grenzbedarfs;
 - maximal 100 % des Grenzbedarfs.
 - Für Beschäftigte:
 - minimal 50 % des Grenzbedarfs;
 - maximal 75 % des Grenzbedarfs.
- Nutzungsmasse 8 Im Sinne einer baulichen Differenzierung dürfen einzelne Gebäude im Rahmen des Gestaltungsplans Mehrhöhen um 3 m gegenüber der Regelbauweise aufweisen. Zudem kann als Solitär ein alleinstehendes Gebäude mit max. neun Geschossen realisiert werden. Der Anteil der unüberbauten Fläche mit Hochbauten darf 67 % der Gesamtfläche nicht unterschreiten. Die maximale Ausnützungsziffer beträgt 1.50.