

EINGEGANGEN

27. Okt. 2021

EINGEGANGEN

17. Dez. 2020



Kanton Schwyz

Gemeinde Freienbach

Gestaltungsplan «TD Bahnweg», KTN 1150, 1186 und 1591, 8806 Bäch

Gestaltungsplan - Sonderbauvorschriften (SBV)

Pfäffikon / Zürich: 10. Dezember 2020

- Bauherrschaft / Gesuchsteller / Grundeigentümer:



KIBAG Immobilien AG
Seestrasse 404
8038 Zürich

- Planer:

FT3 Architekten AG
Seedammstrasse 3
8808 Pfäffikon

[Handwritten signatures in blue ink]

20 Tage öffentlich aufgelegt vom 23. Okt. 2020 bis 12. Nov. 2020

Vom Gemeinderat erlassen am 28. Jan. 2021

Der Gemeindepräsident *[Signature]* Der Gemeindeschreiber *[Signature]*

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 727 genehmigt am 19.10.2021

Der Landammann *[Signature]* Der Staatsschreiber *[Signature]*



INHALTSVERZEICHNIS

EINLEITENDE BESTIMMUNGEN

Art. 1	Abgrenzung und Umfang	3
Art. 2	Zweck	3

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 3	Baubereich	4
Art. 4	Erschliessung	4
Art. 5	Motorfahrzeug- und Veloabstellplätze	5
Art. 6	Offene Lagerflächen	5
Art. 7	Abstände	5
Art. 8	Gebäude- und Firsthöhen, Geschosszahl	5
Art. 9	Nebenbauten und unterirdische Bauten	5
Art. 10	Umgebungsbereich	5
Art. 11	Energieeinsparung	6
Art. 12	Lärmschutz	6
Art. 13	Gestaltung	6

ABWEICHUNGEN VON DER REGELBAUWEISE

Art. 14	Ausnahmen	6
---------	-----------	---

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 15	Subsidiäres Recht	6
Art. 16	Inkrafttreten	6

EINLEITENDE BESTIMMUNGEN

Art. 1

Abgrenzung und Umfang

1. Der Gestaltungsplan (GP) «TD Bahnweg» in 8806 Bäch in der Gemeinde Freienbach umfasst als Gestaltungsplangebiet die Parzellen KTN 1150, 1186 sowie eine Teilfläche von KTN 1591 mit einer Gesamtfläche von 12'467 m². Der Gestaltungsplanperimeter wird im Gestaltungsplan 1:500 mit einer grauen Linie bezeichnet.
2. Er besteht aus folgenden Bestandteilen, datiert vom 10. Dezember 2020:

Verbindliche Unterlagen:

- Sonderbauvorschriften
- Gestaltungsplan Baubereiche 1:500 1718-01

Richtungsweisende Unterlagen:

- Katasterplan /Situation 1:500 1718-02
- Richtprojekt Dossier A3 mit 1:500 / 300
Grundrissen, Schnitten, Ansichten und Perspektiven
- Erläuterungsbericht
- Umgebungsplan Oeplan GmbH 1:500

Orientierende Unterlagen (unterschiedlich datiert):

- Lärmschutznachweis (db Akustik GmbH)
- Verkehrsgutachten (SNZ Ingenieure + Planer AG)
- Überprüfung Knoten Seestrasse/Bahnweg (SNZ Ing.)

3. Die Sonderbauvorschriften sowie die im «Gestaltungsplan Baubereiche» als verbindlich bezeichneten Planangaben sind verpflichtend und auf jeden Fall einzuhalten. Abweichungen bedürfen einer Änderung des Gestaltungsplans.
4. Die im «Gestaltungsplan Baubereiche» als richtungsweisend bezeichneten Planangaben sowie die richtungsweisenden Unterlagen gem. Abs. 2 zeigen begleitende Lösungen einer Gestaltung auf.
5. Die als orientierend bezeichneten Planangaben dienen nur der Information.

Art. 2

Zweck

Der GP «TD Bahnweg» bezweckt eine gute Überbauung des Areals unter Beachtung der Grundsätze nach Art. 53 Abs. 2 BR (BR=Baureglement Freienbach), insbesondere unter Berücksichtigung der folgenden Punkte:

- Die haushälterische Nutzung des wertvollen Baulandes
- Eine einheitlich und harmonisch wirkende Bauweise
- Die verbindliche Festlegung der zulässigen Bauvolumen
- Die rationelle Fussgänger- und Verkehrserschliessung mit fast vollständig unterirdischer Parkierung

- Den Erhalt und die Neuschaffung von Gewerbe-arbeitsplätzen in der Gemeinde
- Die Verbreiterung des Bahnweges und die Freihaltung eines Erschliessungskorridors für die zukünftige Gewerbezone «Usserbäch»
- Die Aufwertung des Waldabstandsbereiches durch den Abbruch der bestehenden Bauten
- Die Einhaltung von grosszügigen Grenz- und Gebäude-abständen gegenüber von Nachbarparzellen
- Die Bereitstellung einer Landfläche für den Bau einer Trafostation
- Die Realisierung eines wirtschaftlichen und umwelt-freundlichen Energiekonzepts
- Eine zurückhaltende Gestaltung mit ruhigen und orthogonalen Baukuben und einem dezenten Farb-konzept
- Die Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen im Aussenraum gem. Ordnung SIA 491

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 3

Baubereich

1. Vor einem Baubeginn sind sämtliche bestehenden Bauten innerhalb des Waldabstandes vollständig zurückzubauen.
2. Bezüglich Nutzung gelten für den Baubereich die Bestimmungen gemäss Art. 43 Abs. 1 BR.
3. Der Baubereich stellt horizontale Baubegrenzungslinien dar, welche den Standort und die maximale horizontale Ausdehnung der Hochbaute bestimmen. Vorbauten dürfen gemäss Art. 27 Abs. 5 BR und § 59 Abs. 2 PBG allseitig um 1.50 m über den Baubereich vorspringen.

Art. 4

Erschliessung

1. Die Erschliessung des Gestaltungsplangebietes für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Fussgänger erfolgt über den Bahnweg. Dieser wird innerhalb des GP-Areals auf 4.50 m verbreitert. Für die Erschliessung der geplanten Gewerbezone «Usserbäch» ist ein Erschliessungskorridor mit einer Breite von 8.5 m freizuhalten.
2. Die interne Erschliessung für Motorfahrzeuge und Fahrräder erfolgt innerhalb des Erschliessungsbereichs für Fahrzeuge. In diesem Bereich sind ausserhalb des Waldabstandsbereichs auch oberirdische Parkplätze, Briefkasten- und Containeranlagen, Wege, Notzufahrten, Treppenanlagen, Stützmauern, Rabatten, Bepflanzungen udgl. gestattet.
3. Die interne Erschliessung für Fussgänger erfolgt innerhalb des Erschliessungsbereichs für Fussgänger.

Art. 5
**Motorfahrzeug-
 und Veloabstellplätze**

1. Mindestens 80 % der realisierten Parkplätze sind als gedeckte Plätze im Baubereich oder in unterirdischen Tiefgaragen zu erstellen.
2. Oberirdische Parkplätze sind in den Bereichen Besucherparkplätze gestattet. Diese Flächen sind mit sickerfähigen Belägen zu gestalten.
3. In der Nähe des Bahnweges sind oberirdische Abstellplätze für Fahrräder zu erstellen.

Art. 6
Offene Lagerflächen

Die Bereiche «offene Lagerflächen» dienen zur Lagerung von Werkstoffen oder als Abstellplätze für Maschinen und Fahrzeuge (z.B. PW, LKW, Baumaschinen aller Art, Baugeräte) während Service- und Reparaturarbeiten.

Art. 7
Abstände

1. Gegenüber gestaltungsplanexternen Grundstücken sind die ordentlichen Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.
2. Die Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb des GP-Perimeters ergeben sich aus dem definierten Baubereich.

Art. 8
**Gebäude- und
 Firsthöhen
 Geschosszahl**

1. Im Baubereich gelten folgende Vorschriften:

Gebäudehöhe	Firsthöhe	Geschosszahl
14.00 m	17.00 m	frei

2. Technisch bedingte Aufbauten oder Gebäudeteile wie Kamine, Liftaufbauten udgl. werden bei der Bemessung von Gebäude- und Firsthöhen nicht berücksichtigt.

Art. 9
**Nebenbauten und
 unterirdische Bauten**

Im ganzen Gestaltungsplangebiet sind Nebenbauten gemäss Art. 27 Abs. 1 BR und § 61 Abs. 1 PBG und unterirdische Bauten gemäss Art. 27 Abs. 3 BR und § 61 Abs. 2 PBG gestattet. Der Waldabstand ist dabei einzuhalten.

Art. 10
Umgebungsbereich

1. Im Umgebungsbereich «Grünflächen» sind Grünanlagen und Rabatten mit Bepflanzungen auszuführen.
2. Für die Bepflanzung der Grünflächen sind einheimische und standortgerechte Pflanzen und Gehölze zu verwenden. Eine Hecke entlang dem Bahnweg soll die Bauten im Baubereich gegen die Seestrasse kaschieren.
3. Dachflächen sind zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen und Dachaufbauten.

4. Im Bereich der Entsorgungsplätze sind Container für den Gewerbekehr zu erstellen.
5. Am Bahnweg ist eine Landfläche für den Bau einer Trafostation des EW Höfe bereitzustellen.
6. Für die Erschliessung der Gewerbezone Ussebach können bei einem zukünftigen Ausbau des Bahnweges auf eine Breite von 8.5 m der Grünstreifen und die Hecke innerhalb des Erschliessungskorridors entfernt werden.

Art. 11
Energieeinsparung

Für die Wärmeerzeugung sind umweltfreundliche Heizsysteme (z.B. Wärmepumpen oder Solaranlagen) zu installieren. Es ist der Minergie-Standard einzuhalten.

Art. 12
Lärmschutz

Im Gestaltungsplanperimeter gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III für die Bauzonen G und WG4.

Art. 13
Gestaltung

Der Gebäudekörper ist mit orthogonalen, ruhigen Flächen und Kuben zu gestalten. Für die Fassadegestaltung ist ein dezentes Farbkonzept (z.B. Grau- oder Ocker-Farbtöne) zu wählen, welches sich gut in die Umgebung einfügt. Unnötige Lichtemissionen im Aussenraum sind gem. Ordnung SIA 491 zu vermeiden.

ABWEICHUNGEN VON DER REGELBAUWEISE

Art. 14
Ausnahmen

Der Gestaltungsplan «TD Bahnweg» weicht teilweise von der Normalbauweise ab. Folgende Ausnahmen sind geplant und bewilligt:

- Überschreitung der Gebäudelänge um maximal 36 m (Art. 8 SBV).
- Überschreitung der Gebäudehöhe auf der Nord- und Ostseite um maximal 1.0 m (Art. 9 SBV).

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 15
Subsidiäres Recht

Soweit die Bestimmungen des Gestaltungsplans nichts anderes vorschreiben, gilt das Baureglement der Gemeinde Freienbach (BR) und das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG).

Art. 16
Inkrafttreten

Der GP «TD Bahnweg» tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.