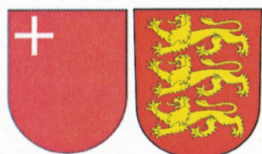


EINGEGANGEN

26. Juni 2023



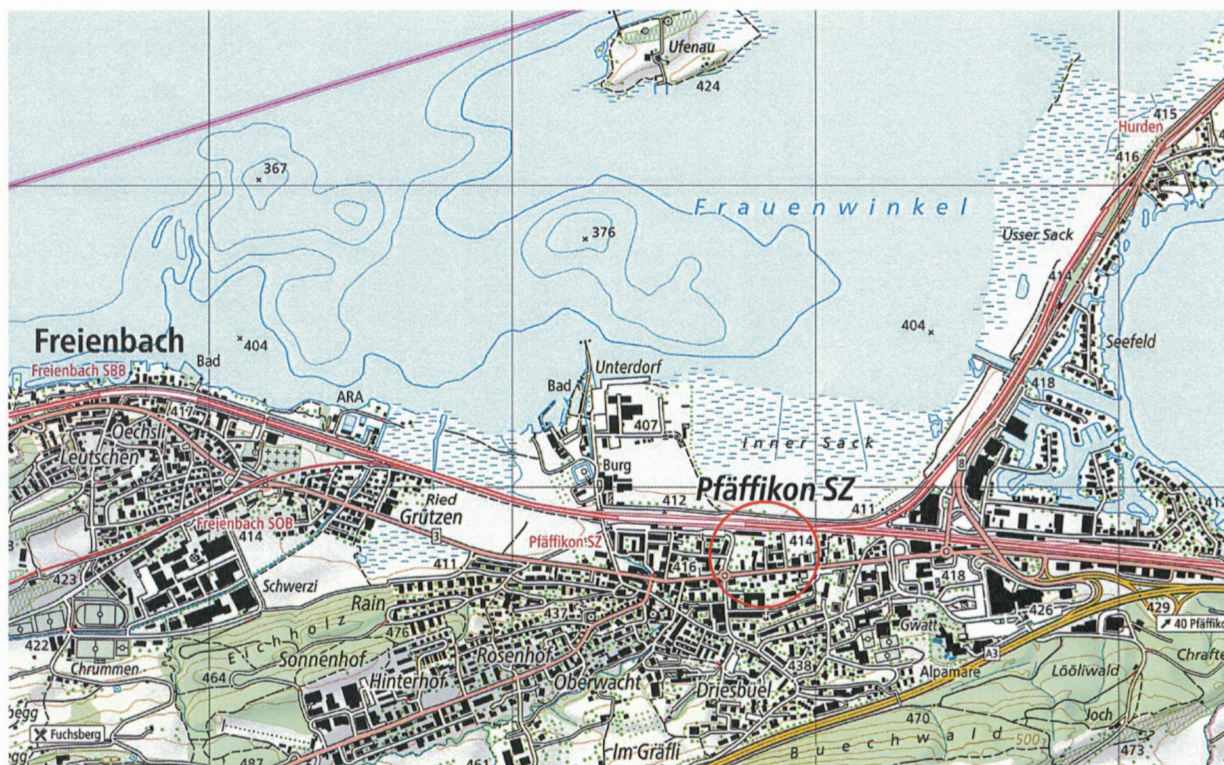
Kanton Schwyz - Gemeinde Freienbach

Gestaltungsplan „Lago Vista“

gemäss § 24 PBG Kanton Schwyz

Sonderbauvorschriften SBV

23.06.2023



Landeskarte 1:25'000

30. Juni 2023

20. Juli 2023

Öffentliche Auflage vom bis

Erlassen durch den Gemeinderat mit Beschluss

Nr. 140

vom 18. April 2024

Im Namen des Gemeinderates
Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss

Nr. 539

vom 2. Juli 2024

Im Namen des Regierungsrates
Der Landammann

Der Staatsschreiber

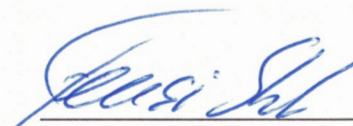


Grundeigentümer und Antragssteller:

Paul Feusi, Churerstrasse 73, 8808 Pfäffikon

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Paul Feusi', written over a horizontal line.

Stephan Feusi, Churerstrasse 73, 8808 Pfäffikon

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Stephan Feusi', written over a horizontal line.

Projektverfasser

Senn Architekten AG dipl. Architekten ETH FH SIA FSAI Etzelstrasse 95 8808 Pfäffikon

www.senn-architekten.ch 23.06.2023

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

A	Allgemeine Bestimmungen	4
	Einleitung	4
Art. 1	Zweck und Ziele der Planung	4
Art. 2	Bestandteile	4
Art. 3	Geltungsbereich	4
Art. 4	Ausnahme, Abweichung von der Regelbauweise	4
B	Bau- und Nutzungsvorschriften	5
Art. 5	Baubreiche	5
Art. 6	Abstände	5
Art. 7	Art der Nutzung	5
Art. 8	Nutzungsverteilung	5
C	Gestaltung	6
Art. 9	Gestaltung und Richtprojekt	6
Art. 10	Dachbegrünung	6
D	Verkehrerschliessung und Parkierung	6
Art. 11	Haupteerschliessung für motorisierten Verkehr	6
Art. 12	Gestaltung der Erschliessungsbereiche	6
Art. 13	Fuss- und Radwege	6
Art. 14	Abstellplätze für Motorfahrzeuge	6
Art. 15	Abstellplätze für Fahrräder und Kinderwagen	7
E	Aussenraum	7
Art. 16	Spiel- und Erholungsflächen, Schallschutzmauer, Pocket Park	7
Art. 17	Terraingestaltung	7
F	Ver- und Entsorgung	8
Art. 18	Enwässerung	8
Art. 19	Entsorgung Haushaltabfälle	8
G	Umwelt	8
Art. 20	Lärmschutz	8
Art. 21	Energie	8
Art. 22	Naturgefahren	8
H	Schlussbestimmungen	8
Art. 23	Inkrafttreten, Änderung, Aufhebung	8

Sonderbauvorschriften (SBV)

A Allgemeine Bestimmungen

Einleitung

Der Gemeinderat erlässt, gestützt auf das geltende Planungs- und Baugesetz sowie gestützt auf das Baureglement der Gemeinde den folgenden Gestaltungsplan "Lago Vista" mit folgenden **Sonderbauvorschriften (SBV)**:

Art. 1 Zweck und Ziele der Planung

- 1 Der Gestaltungsplan bezweckt die Sicherstellung einer gesamtheitlich konzipierten Bebauung mit hoher architektonischer Qualität, welche sich gut in die Umgebung einfügt.
- 2 Insbesondere werden folgende Ziele verfolgt:
 - Schaffung und Voraussetzung für eine ortsbaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauung mit einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität.
 - Sicherstellung von grosszügigen und zweckmässigen Erholungs- und Aussenräumen von hoher Qualität.
 - Sicherstellung einer rationellen, landsparenden und verkehrssicheren Erschliessung, einer gut gestalteten Parkierung für Bewohner und Besucher sowie einer zweckmässigen Ver- und Entsorgung.
 - Beachtung der Blickachsen Nord - Süd.
 - Das bestehende Gebäude an der Bahnlinie, Churerstrasse 73, und die drei südlich der Churerstrasse liegenden roten Klinkergebäude sollen mit dem neuen Gebäude, ebenfalls in rotem Klinkerstein, städtebaulich zusammengebunden werden. Die trennende Wirkung der Kantonsstrasse soll damit abgeschwächt werden.
 - Eine verdichtete und energieeffiziente Bauweise wird umgesetzt.

Art. 2 Bestandteile

- 1 Der Gestaltungsplan "Lago Vista" besteht aus folgenden verbindlichen Bestandteilen:

- Situationsplan und Schnitte	Plan 1: 200	vom 23.06.2023
- Sonderbauvorschriften		vom 23.06.2023
- 2 Folgende Teile haben wegleitenden Charakter:

- Erläuterungsbericht, Nachweise		vom 23.06.2023
- Richtprojekt Neubau		vom 23.06.2023
- Richtprojekt Freiraumgestaltung	Plan 1: 200	vom 23.06.2023

Art. 3 Geltungsbereich

- 1 Der Gestaltungsplan "Lago Vista" gilt für den im Situationsplan bezeichneten Bereich.
- 2 Soweit der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde.
- 3 Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten Rechts.

Art. 4 Ausnahme, Abweichung von der Regelbauweise

- 1 Erhöhung der Ausnutzungsziffer um 10% von 0.65 auf 0.715

B Bau- und Nutzungsvorschriften

Art. 5 Baubereiche

- 1 Hauptbauten sind innerhalb der im Situationsplan festgelegten Baubereiche zu erstellen. Sie dürfen maximal die folgenden Vollgeschosse aufweisen. Die Gebäudehöhen und auch alle Höhenkoten in Meter über Meer sind einzuhalten.

Baubereich	A				B	C	D
Vollgeschosse	4				1	1	4
	Nord	Süd	Ost	West			
Gebäudehöhe m maximal	11.36	10.25	11.45	11.86	4.00	4.00	13.00
GH m. ü. M maximal	422.35	423.75	422.95	422.35	414.90	414.00	423.75
Firsthöhe m maximal	16.71						16.05
FH m. ü. M maximal	427.20						426.80

- 2 Dachaufbauten wie Kamin- und Entlüftungsanlagen, Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung erneuerbarer Energie und Liftaufbauten dürfen die maximalen Gebäude- und Firsthöhen überschreiten.
- 3 Nebenbauten im Sinne von § 61 PBG sind ausserhalb der festgelegten Baubereichen zulässig, sofern ein gutes Gesamtbild sowie eine gute Freiraumqualität sichergestellt werden kann und sich die Bauten gut in die Umgebung einfügen.
Die maximale Fläche aller Nebenbauten darf 60m² nicht übersteigen.
Externe Abstände sind einzuhalten.
- 4 Unterirdische Bauten sind nur im Bereich für unterirdische Bauten nach § 61 PBG zulässig. Gibt der Nachbar im Baubewilligungsverfahren seine Zustimmung darf bis an die Grenze gebaut werden.

Art. 6 Abstände

- 1 Abstände gegen aussen sind einzuhalten.
- 2 Horizontale über die Fassade vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Balkone, Erker usw. dürfen die Baubereiche um maximal 1.50m überschreiten.

Art. 7 Art der Nutzung

- 1 In den Baubereichen sind folgende Nutzungen zulässig:
- Wohnen
 - Büronutzung und Dienstleistungen
 - Gewerbe, mässig störend, nur im Erdgeschoss

Art. 8 Nutzungsverteilung

- 1 Der Nutzungstransfer und die Verteilung der Nutzung sind frei in den Baubereichen.

C Gestaltung

Art. 9 Gestaltung und Richtprojekt

- 1 Bauten, Anlagen und Aussenräume haben eine gute Gesamtwirkung zu erreichen. Die Gestaltung der Bauten hat in Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl, Farbgebung und Beleuchtung ein harmonisches Gesamtbild als Ziel.
- 2 Das Richtprojekt ist begleitend für die Bebauungs- und Freiraumgestaltung. Im Baubewilligungsverfahren kann davon abgewichen werden, sofern die ausgewiesenen Vorteile nicht geschmälert werden und sofern nachweislich eine mindestens gleichwertige Qualität hinsichtlich Ökologie, Gestaltung und Einordnung erzielt werden kann.

Art. 10 Dachbegrünung

- 1 Dachflächen zwischen einer Neigung von 0° und 3° sind extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind begehbare Flächen wie Balkone, Dachterrassen, Solarzellen, Kollektoren und technische Aufbauten. Wenn möglich wird auch unter den Elementen zur Energiegewinnung durch die Sonne extensiv begrünt.

D Verkehrserschliessung und Parkierung

Art. 11 Haupterschliessung für motorisierten Verkehr

- 1 Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr ist nur an den im Situationsplan bezeichneten Stellen zulässig.

Art. 12 Gestaltung der Erschliessungsbereiche

- 1 Die Erschliessungsbereiche sind unter Einhaltung der Sichtweiten gemäss den VSS Normen durch räumliche und visuelle Elemente wie Bepflanzungen, verschiedene Oberflächen und dgl. zu strukturieren und zu gestalten. Das maximale Gewicht der Fahrzeuge darf 32t nicht überschreiten.

Art. 13 Fuss- und Radwege

- 1 Alle Gebäude werden mit Fuss- und Radwegen erschlossen.
- 2 Alle diese Wege müssen stufenlos sein, tauglich für Kinderwagen und Rollstühle.

Art. 14 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

- 1 Für die minimale Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge ist das Baureglement massgebend. Der Gestaltungsplan begrenzt die Anzahl Abstellplätze nicht.
- 2 Die Abstellplätze sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen. Die Einfahrt ist bezeichnet. Oberirdisch dürfen innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Parkierungsbereichs maximal 9 Abstellplätze angeordnet werden.
- 3 Für Menschen mit Behinderung wird oberirdisch und unterirdisch je ein Abstellplatz ausgewiesen.

Art. 15 Abstellplätze für Fahrräder und Kinderwagen

- 1 Für die Bemessung der Anzahl Fahrräder gilt die VSS-Norm 40065, ein Velo pro Zimmer. Pro Zimmer wird ein Abstellplatz für Fahrräder und genügend Plätze für Kinderwagen bereit gestellt.
- 2 Die Abstellplätze sollen möglichst oberirdisch angeordnet werden, im Ausnahmefall unterirdisch. Die Abstellplätze müssen in geschlossenen Räumen schwellenlos erreichbar sein. Für Besucher mit Fahrrädern werden Abstellmöglichkeiten in der Nähe der Hauseingänge erstellt.

E Aussenraum

Art. 16 Spiel- und Erholungsflächen, Schallschutzmauer, Pocket Park

- 1 Die Spiel- und Erholungsflächen haben mindestens 30% (BR 20%) der BGF zu umfassen. Sie dienen dem Aufenthalt und der Erholung und sind auf eine hohe Aufenthaltsqualität auszulegen. Dabei sind Bedürfnisse unterschiedlicher Altersgruppen zu berücksichtigen
- 2 Die Spiel-, Erholungs- und Aussenraumflächen sind mit standortgerechten und überwiegend einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Diese sind bei Abgang zu ersetzen. Die Bepflanzung sowie das Ausbringen von Pflanzen oder Pflanzenteilen, welche auf den Listen der invasiven Neophyten und potenziell invasiven Neophyten von InfoFlora aufgeführt sind, sind im gesamten Gestaltungsplangebiet nicht gestattet.
- 3 Die Spiel- und Erholungsflächen stehen allen Bewohnern im Gestaltungsplangebiet "Lago Vista" zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Im Gestaltungsplan als "Private Aussenbereiche" bezeichnete Flächen dürfen durch die Bewohner der jeweils angrenzenden Erdgeschosswohnungen exklusiv genutzt werden. Die Modelleisenbahnanlage ist einer Wohnung zugeordnet.
- 4 Die Schallschutzmauer aus Betonelementen an der Kantonsstrasse wird rückgebaut. Zur Sicherstellung der Privatsphäre und für den Schallschutz ist eine bis 2.00m hohe Mauer möglich. Die Mauer beachtet die Sichtlinien der Ausfahrt.
- 5 Für die Öffentlichkeit entsteht ein begrünter "Pocket Park" mit Sitzgelegenheiten zur Kantonsstrasse.
Entlang der Kantonsstrasse werden Hochstammbäume gepflanzt.
Der "Pocket Park" ist spätestens im Rahmen der Ausführung des Neubaus im Baubereich A zu erstellen.
Die Übernahme der Baukosten und die Unterhaltungspflicht des "Pocket Park" gehen zu Lasten der Grundeigentümerschaft KTN 1607.

Art. 17 Terraingestaltung

- 1 Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich gut in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind möglichst zu vermeiden. Sie dürfen in der Vertikalen maximal 1m vom bestehenden Terrain abweichen.

F Ver- und Entsorgung

Art. 18 Entwässerung

- 1 Alle befestigten Flächen wie oberirdische Abstellflächen, Fuss- und Radwege, sind soweit technisch möglich und aufgrund der geologischen Verhältnisse im Untergrund zweckmässig mit sickerfähigen Belägen oder Belägen mit Fugen zu versehen.
- 2 Das Meteorwasser ist versickern zu lassen, soweit es der Untergrund zulässt.

Art. 19 Entsorgung Haushaltabfälle

- 1 Für die Abfallentsorgung ist eine gemeinsame Entsorgungssammelstelle an der im Situationsplan bezeichneten Lage zu erstellen.

G Umwelt

Art. 20 Lärmschutz

- 1 Die Einhaltung der massgebenden Werte gemäss Lärmschutzverordnung werden nachgewiesen.

Art. 21 Energie

- 1 Die neuen Bauten sind im Minergie P Standard, nach dem jeweils aktuellen Stand zum Zeitpunkt der Baueingabe zu erstellen und zu zertifizieren.

Art. 22 Naturgefahren

- 1 Die Tiefgarageneinfahrt ist mit geeigneten Massnahmen vor Wassereintritt zu schützen.

H Schlussbestimmungen

Art. 23 Inkrafttreten, Änderung, Aufhebung

- 1 Der Gestaltungsplan tritt mit Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- 2 Die Änderung oder Aufhebung des Gestaltungsplanes bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.