



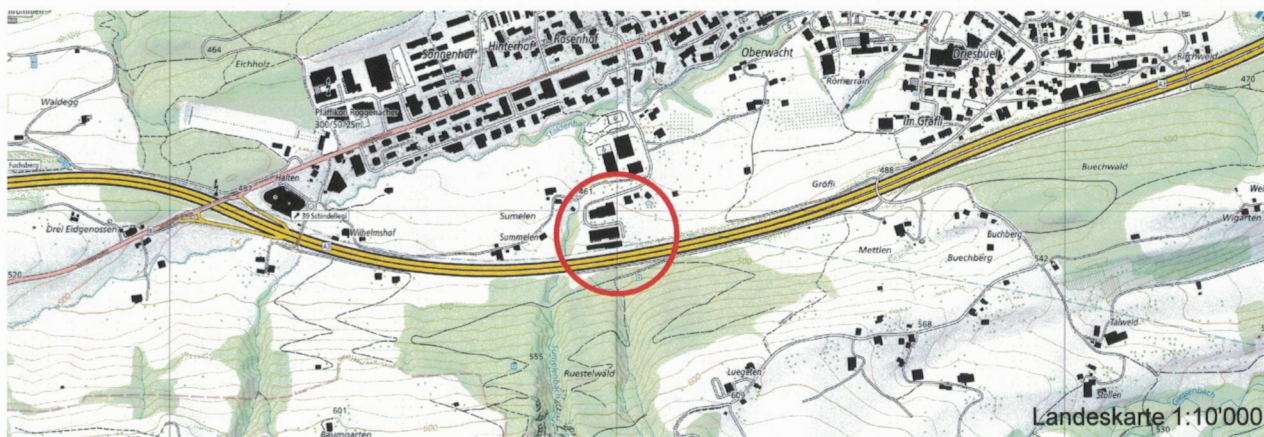
Gestaltungsplan

"Weid" Pfäffikon

gemäss § 24 PBG Kanton Schwyz

Sonderbauvorschriften (SBV)

01.07. 2024 / Revidiert 06.02.2025



Öffentliche Auflage vom bis

Erlassen durch den Gemeinde-/Bezirksrat mit Beschluss Nr. **322**.....

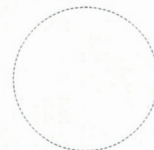
12. Sep. 2024
vom

Im Namen des Gemeinderates

Gemeindepräsident/in

Gemeindeschreiber/in

i.V.



Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. **32**.....

vom **14.01.25**

Im Namen des Regierungsrates

Landammann

Staatsschreiber



Grundeigentümer/in, Antragsteller/in:

KTN 2204

Feusi Philipp
Wilenstrasse 49
8832 Wilen b. Wollerau

01.07.2024/.....

Datum/Unterschrift



Nachfolgende Grundeigentümer durch Vollmacht vertreten:

KTN 3447

Weiss Daniel, Eichplätz 15, 8854 Galgenen
Weiss Christine, Eichplätz 15, 8854 Galgenen

KTN 3449

Hefti Markus, Weidstrasse 23, 8808 Pfäffikon SZ

KTN 3450

Hefti-Sieber Evelyne, Weidstrasse 21, 8808 Pfäffikon SZ
Hefti Hans, Weidstrasse 21, 8808 Pfäffikon SZ

KTN 3680

Feusi Philipp, Wilenstrasse 49, 8832 Wilen b. Wollerau
Hefti Beat, Weidstrasse 30, 8808 Pfäffikon SZ
Hefti Rolf, Hofacker 13, 8808 Pfäffikon SZ
Hefti Christoph, Weidstrasse 33, 8808 Pfäffikon SZ

KTN 3681

Hefti Christoph, Weidstrasse 33, 8808 Pfäffikon SZ
Hefti Karl, Hofacker 13, 8808 Pfäffikon SZ

Mit Vollmacht vertreten:

Ivan Marty
Ratskellergasse 2
6430 Schwyz

01.07.2024/.....

Datum/Unterschrift



Projektverfasser:

marty architektur ag
Ratskellergasse 2
6430 Schwyz

Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeine Bestimmungen	4
Art. 1	Zweck und Ziele der Planung	4
Art. 2	Bestandteile	4
Art. 3	Geltungsbereich und ergänzendes Recht	4
Art. 4	Ausnahmen	4
B	Bau- und Nutzungsvorschriften	5
Art. 5	Baubereiche	5
Art. 6	Abstände	5
Art. 7	Art der Nutzung	5
Art. 8	Etapplierung	6
C	Gestaltung	6
Art. 9	Gestaltung	6
Art. 10	Dachbegrünung	6
Art. 11	Gestaltung der Erschliessungsbereiche	6
D	Verkehrerschliessung / Parkierung	7
Art. 12	Verkehrerschliessung	7
Art. 13	Fusswege	7
Art. 14	Abstellplätze für Motorfahrzeuge	7
E	Aussenraum	7
Art. 15	Grünflächen / Bepflanzungen	7
Art. 16	Terraingestaltung	7
F	Ver- und Entsorgung	8
Art. 17	Leitungen	8
Art. 18	Entwässerung	8
Art. 19	Abfälle	8
G	Umwelt	8
Art. 20	Naturgefahren	8
Art. 21	Lärmschutz	8
Art. 22	Energie	8
H	Schlussbestimmungen	8
Art. 23	Inkrafttreten	8

A Allgemeine Bestimmungen

Ingress

Der Gemeinderat erlässt, gestützt auf §§ 24 und 30 Planungs- und Baugesetz vom 14. Mai 1987 (SRSZ 400.100, PBG) sowie gestützt auf Art. 6, Art. 53 und Anhang Seite 68 Baureglement der Gemeinde Freienbach (BauR) vom 29.03.1994 (Aktuelle Fassung: 2022); den Gestaltungsplan "Weid" mit folgenden Sonderbauvorschriften (SBV):

Art. 1 Zweck und Ziele der Planung

- 1 Der Gestaltungsplan bezweckt die Sicherstellung einer gesamtheitlich konzipierten Bebauung mit architektonischer Qualität, die sich gut in die Umgebung einfügt.
- 2 Insbesondere werden folgende Ziele verfolgt:
 - Schaffung der Voraussetzungen für eine ortsbaulich, architektonisch und logistisch besonders gut funktionierende Überbauung mit hoher Arbeitsplatzqualität.
 - Durch geeignete Anordnung und Gestaltung für künftige und bestehende umliegende Bauten ein optimaler Lärmschutz zu erreichen.
 - Sicherstellung einer rationellen, landsparenden und verkehrssicheren Erschliessung, einer gut gestalteten Parkierung sowie einer zweckmässigen Ver- und Entsorgung.
 - Verdichtete und energieeffiziente Bauweise.

Art. 2 Bestandteile

- 1 Der Gestaltungsplan "Weid" besteht aus den folgenden verbindlichen Bestandteilen:
 - Situationsplan / Schnitte, Mst. 1:500 vom 01.07.2024 / revidiert 02.09.2024
 - Sonderbauvorschriften, SBV vom 01.07.2024 / revidiert 06.02.2025
- 2 Folgende Bestandteile haben begleitenden Charakter:
 - Erläuterungsbericht, vom 01.07.2024 / revidiert 02.09.2024
 - Richtprojekt mit Grundrisse, Schnitte und Fassaden vom 01.07.2024

Art. 3 Geltungsbereich und ergänzendes Recht

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

Art. 4 Ausnahmen

- 1 Der Gestaltungsplan "Weid" weicht in folgenden Inhalten von der Regelbauweise ab:
 - Keine
 - Alle Vorschriften der Regelbauweise werden eingehalten.

B Bau- und Nutzungsvorschriften

Art. 5 Baubereiche

- Die Hauptbauten 1 bis 3 sind innerhalb der im Situationsplan festgelegten Baubereiche zu erstellen. Sie dürfen maximal die folgenden Gebäude- und Firsthöhen gem. PBG § 60 aufweisen und sie haben nachstehende Höhenkoten einzuhalten.

Baubereich	Gebäudehöhen (max.)	Firsthöhen (max.)	Gebäudehöhen (max.)	Firsthöhen (max.)
1	7m	7m	477.38 m.ü.M.	477.38 m.ü.M.
2	13m	17m	483.47 m.ü.M.	487.47 m.ü.M.
3	13m	17m	486.83 m.ü.M.	490.83 m.ü.M.

- Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamin- und Entlüftungsanlagen, Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung erneuerbarer Energie, Luftwechsler (Monobloc) und Liftaufbauten dürfen die maximalen Gebäude- und Firsthöhen sowie Höhenkoten überschreiten.
- Attikageschosse sind in den Baubereichen 2 und 3 zulässig.
- Unterirdische Bauten im Sinne von § 61 PBG sind im ganzen Gestaltungsplangebiet zulässig.
- Die maximal zulässigen Gebäudelängen werden durch die Baubereiche definiert.
- Nebenbauten im Sinne von § 61 PBG sind ausserhalb der festgelegten Baubereiche zulässig, sofern ein gutes Gesamtbild sowie eine gute Freiraumqualität sichergestellt werden kann und sich die Bauten gut in die Umgebung einfügen. Das Gesamtmass der Nebenbauten beträgt maximal 60 m². Externe Abstände sind einzuhalten.
- Auf den Grundstücken KTN 3447, 3449 3450 und 3681 werden keine Baubereiche ausgeschieden. Auf den erwähnten Grundstücken gilt die Regelbauweise nach Baureglement und PBG SZ. Unter Einhaltung der Zonenvorschriften und der gesetzlichen Bestimmungen können diese Grundstücke frei bebaut werden.
- Das Grundstück KTN 3680 dient der Erschliessung.

Art. 6 Abstände

- Externe Abstände sind einzuhalten.
- Unter Berücksichtigung der geltenden gesetzlichen Abstände dürfen über die Fassade vorspringende Gebäudeteile wie Vordächer und Dachvorsprünge bis zu einem Mass von 1.50 m die festgelegten Baulinien überschreiten.

Art. 7 Art der Nutzung

- Die Nutzung der Baubereiche ist wie folgt:
 - Baubereich 1: Industrie
 - Baubereich 2: Gewerbe und Dienstleistung
 - Baubereich 3: Parkierung im Erd- und Zwischengeschoss / Gewerbe und Dienstleistung

Art. 8 Etappierung

- 1 Die etappenweise Ausführung der Überbauung ist zulässig. Ferner müssen die gestaltungsplankonforme Überbauung und Erschliessung des gesamten Areals bei jeder Etappe gewährleistet bleiben.
- 2 Die oberirdische Parkierung darf neben den dafür definierten Bereichen in den Baubereichen 1-3 erstellt werden.
- 3 Bei einer etappierten Ausführung dürfen in den Baubereichen 1-3 temporäre Bauten für die Überdeckung der Parkierung (Carport, Fertigboxen, u.dgl.) erstellt werden.
- 4 Die bestehenden öffentlichen Fahr-, Fuss- und Radwegverbindungen sind während allen Bauphasen zu gewährleisten.

C Gestaltung

Art. 9 Gestaltung

- 1 Bauten, Anlagen und Aussenräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass eine gute ortsbauliche, architektonische und aussenräumliche Gesamtwirkung erreicht wird. Die Gestaltung der Bauten hat hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl, Farbgebung und Beleuchtung ein harmonisches Gesamtbild zum Ziel.
- 2 Das Richtprojekt hat hinsichtlich der Gestaltung der Bauten richtungsweisenden Charakter. Entsprechend sind die Fassaden der Hauptbauten klar zu strukturieren und zu gestalten.
- 3 Die Dachflächen der Hauptbauten sind als Flachdächer auszubilden. Technische Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung von erneuerbaren Energien sind unauffällig zu gestalten. Sie sind um das Mass ihrer Höhe von der Fassadenflucht zurückzusetzen.
- 4 Das Richtprojekt ist wegleitend für die Bebauungs- und Freiraumgestaltung. Im Baubewilligungsverfahren kann in begründeten Fällen 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 Horizontale Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Terrassen, Vordächer z.B. von Eingängen, technische Aufbauten und dergleichen sowie Flächen, die mit Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung von erneuerbarer Energie versehen sind.

Art. 11 Gestaltung der Erschliessungsbereiche

- 1 Die Erschliessungsbereiche sind unter Einhaltung der Sichtweiten gemäss den VSS-Normen durch räumliche und visuelle Elemente wie Bepflanzungen, Baumgruppen, Oberflächenwechsel und dgl. zu strukturieren und zu gestalten.

D Verkehrserschliessung / Parkierung

Art. 12 Verkehrserschliessung

- 1 Die in der Situation bezeichneten Zufahrten gewährleisten die interne Erschliessung der Baubereiche.
- 2 Die ordentlichen Erschliessungen für den motorisierten Verkehr sind nur an den im Situationsplan bezeichneten Stellen zulässig.

Art. 13 Fusswege

- 1 Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters wird mittels der im Situationsplan bezeichneten Fusswegverbindungen die Voraussetzung geschaffen den Anschluss der Fusswegverbindungen an das übergeordnete öffentliche Wegnetz sicher zu stellen.
- 2 Die arealinternen Fusswegverbindungen dienen der Erschliessung von Baubereichen, Zugängen zu den Gebäuden und Einstellhallen.

Art. 14 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

- 1 Für die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und der behindertengerechten Abstellplätze gelten die Bestimmungen des Baureglements der Gemeinde Freienbach sowie die Vorgaben nach VSS-Normen.
- 2 Die Parkplätze können gedeckt oder ungedeckt angeordnet werden.
- 3 Oberirdisch sind Motorfahrzeug-Abstellplätze für Besucher und Bewohner innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Parkierungsbereiche zulässig.
- 4 Es sind ausreichend Abstellplätze für Velos bereitzustellen.
- 5 Pro 25 Abstellplätze ist mindestens ein Abstellplatz behindertengerecht auszuführen und entsprechend zu markieren.

E Aussenraum

Art. 15 Grünflächen / Bepflanzungen

- 1 Die Bepflanzung erfolgt mit einheimischen Bäumen und Sträuchern.
- 2 Bepflanzung und Saat von Pflanzen, welche per Datum der Baubewilligung auf der schwarzen Liste oder der Beobachtungsliste von InfoFlora aufgelistet sind, dürfen im gesamten Gestaltungsplanperimeter nicht verwendet werden.

Art. 16 Terraingestaltung

- 1 Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich gut in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

F Ver- und Entsorgung

Art. 17 Leitungen

- 1 Die Ver- und Entsorgung richtet sich nach den im Gestaltungsplan definierten Bereichen.

Art. 18 Entwässerung

- 1 Die Entwässerung erfolgt nach dem rechtskräftigen generellen Entwässerungsplan (GEP) sowie dem aktuellen Stand der Technik.
- 2 Alle befestigten Flächen wie oberirdische Abstellflächen, Fuss- und Radwege, öffentliche Plätze und dgl. sind, soweit technisch möglich und aufgrund der geologischen Verhältnisse im Untergrund zweckmässig, mit sickerfähigen Belägen zu versehen.
- 3 Das verbleibende Meteorwasser ist zu versickern soweit es der Untergrund zulässt.

Art. 19 Abfälle

- 1 Die Abfälle sind nach den behördlichen Vorschriften zu entsorgen.

G Umwelt

Art. 20 Naturgefahren

- 1 Die Erd- und Untergeschosse sind von eindringendem Oberflächenwasser zu schützen. Die Richtungen der Gefälle der Vorplätze und Umgebungsflächen sind nach Möglichkeit abgewandt von den Häusern zu planen.

Art. 21 Lärmschutz

- 1 Dem Gestaltungsplanperimeter ist die Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmverordnung (LSV) zugeordnet.
- 2 Die Einhaltung der massgebenden Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung ist im Baubewilligungsverfahren im Detail nachzuweisen.
- 3 Durch die gewählte Anordnung und Gestaltung ist für umliegende Bauten ein optimaler Lärmschutz anzustreben.

Art. 22 Energie

- 1 Die Gebäudehülle ist im Minergie®-Standard oder in einer energetisch gleichwertigen Lösung, nach dem jeweils aktuellen Stand zum Zeitpunkt der Baueingabe, zu erstellen.

H Schlussbestimmungen

Art. 23 Inkrafttreten

- 1 Der Gestaltungsplan tritt mit Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.