

EINGEGANGEN

28. Jan. 2019

EINGEGANGEN

- 8. Feb. 2019



Kanton Schwyz

Gemeinde Freienbach

Gestaltungsplan Schlöffli, KTN 222 und 3783, 8832 Wilen-Wollerau

Gestaltungsplan - Sonderbauvorschriften (SBV)

Pfäffikon:

10. Juli 2017 / Rev. 17. Oktober 2017 / Rev. 21. Januar 2019

■ Bauherrschaft / Gesuchsteller:

MUFAG Immobilien AG
Bahnhofstrasse 1
8808 Pfäffikon

■ Grundeigentümer:

Einfache Gesellschaft Kumin, vertr. d.
Hubert Kumin
Kirchrain 10
8832 Wilen

20 Tage öffentlich aufgelegt vom 21. Juli 2017 bis 10. Aug. 2017

Vom Gemeinderat erlassen am 28. März 2018

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber



Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 898

genehmigt am

4. 12. 2018

Der Landammann

Der Staatsschreiber



INHALTSVERZEICHNIS

EINLEITENDE BESTIMMUNGEN

Art. 1	Abgrenzung und Umfang	8
Art. 2	Zweck	8

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 3	Baubereiche	4
Art. 4	Ausnutzung	4
Art. 5	Erschliessung	5
Art. 6	Motorfahrzeug- und Veloabstellplätze	6
Art. 7	Abstände	6
Art. 8	Gebäudelängen	6
Art. 9	Gebäude- und Firsthöhen, Geschosszahl	6
Art. 10	Nebenbauten und unterirdische Bauten	7
Art. 11	Umgebungsbereich	7
Art. 12	Erholungsflächen, Kinderspielplätze	7
Art. 13	Energieeinsparung	7
Art. 14	Lärmschutz	8

ABWEICHUNGEN VON DER REGELBAUWEISE

Art. 15	Ausnahmen	8
---------	-----------	---

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 16	Subsidiäres Recht	8
Art. 17	Inkrafttreten	8

EINLEITENDE BESTIMMUNGEN

Art. 1

Abgrenzung und Umfang

1. Der Gestaltungsplan (GP) Schlöffli in 8832 Wilen-Wollerau in der Gemeinde Freienbach umfasst als Gestaltungsplangebiet die Parzellen KTN 222 und 3783 mit einer Fläche von 12'982 m². Davon befinden sich 3'896 m² in der Wohnzone W2, 5'835 m² in der Wohnzone W3 und 3'251 m² in der Wohn- und Gewerbezone WG3.
2. Er besteht aus folgenden Bestandteilen, datiert vom 10. Juli 2017 /Rev. 17. Oktober 2017:

Verbindliche Unterlagen:

- Sonderbauvorschriften
- Gestaltungsplan Baubereiche 1:200 1613-01
- Katasterplan /Situation 1:500 1613-02

Richtungsweisende Unterlagen:

- Umgebungsplan 1:200 1613-03
- Richtprojekt Dossier A3 mit 1:500/250/200
Grundrissen, Schnitten, Ansichten und Perspektiven
- Erläuterungsbericht

Orientierende Unterlagen:

- Lärmschutznachweise (dbAkustik GmbH)
- Verkehrsgutachten (SNZ Ingenieure + Planer AG)

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

Art. 2

Zweck

Der GP 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 Bodens
- Eine einheitliche und harmonisch wirkende Bauweise
- Die verbindliche Festlegung der zulässigen Bauvolumen
- Die rationelle Fussgänger- und Verkehrserschliessung mit fast vollständig unterirdischer Parkierung
- Die Schaffung von qualitativ hochwertigem Wohnraum

- Die Ausscheidung grosszügiger Grün-, Spiel- und Erholungsflächen

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 3

Baubereiche

1. In den Baubereichen A bis E können Wohnbauten und nicht störende Betriebe sowie alle sonstigen im Gestaltungsplangebiet gestatteten Bauten und Anlagen realisiert werden. In den Eingangs- und Untergeschossen dieser Baubereiche sind auch alle Nutzungen gemäss Abs. 2 gestattet.
2. In den Baubereichen F und G können Keller-, Haustechnik-, Bastel-, Wasch-, Velo- und Abstellräume, Lager, Tiefgaragen, Hauszugänge udgl. sowie alle in den dabei überlagerten Umgebungsbereichen gestatteten Bauten und Anlagen erstellt werden.
3. Die Baubereiche gemäss Art. 1 und 2 stellen horizontale Baubegrenzungslinien dar, welche den Standort und die maximale horizontale Ausdehnung der Hochbauten bestimmen. Vorbauten dürfen gemäss Art. 27 Abs. 5 BR und § 59 Abs. 2 PBG allseitig um 1.50 m über die Baubereiche vorspringen.
4. Mit den über beide Grundstücke und alle drei Bauzonen ausgeschiedenen, nahezu flächengleichen Baubereichen A bis E, ist eine einheitliche und harmonische Gestaltung mit einer ansprechenden Volumenverteilung und einer identischen Körnigkeit im gesamten Gestaltungsplanperimeter zu realisieren.

Art. 4

Ausnutzung

1. Die anrechenbare Landfläche der Parzellen KTN 222 und 3783 beträgt 12'982 m². Sie setzt sich zusammen aus den Flächen in folgenden Bauzonen:

Zone W2	3'897 m ²
Zone W3	5'832 m ²
Zone WG3	3'253 m ²
Total	12'982 m ²

2. Die zulässige Ausnutzung beträgt für die Zonen (inkl. 10 % Gestaltungsplan-Bonus gemäss Art. 53 Abs. 3 lit. a BR):

W2	3'897 m ²	ä 0.495	=	1'929 m ²
W3	5'832 m ²	ä 0.66	=	3'849 m ²
WG3	3'253 m ²	ä 0.77 *	=	2'505 m ²
Total			=	8'283 m ²

*Der Gewerbeanteil muss mindestens 25% der Gesamtgeschossfläche der Zone WG3 betragen (Art. 36 BR).

3. Innerhalb der Baubereiche des Gestaltungsplanes kann die mögliche Ausnutzung (anrechenbare Bruttogeschossfläche) für Wohnen und Gewerbe unabhängig von den beiden Grundstücken und den verschiedenen Bauzonen wie folgt transferiert werden:

Maximal 300 m² aBGF von der Zone W3 in die Zone W2.

Maximal 900 m² aBGF von der Zone WG3 in die Zone W3.

4. Nicht störende Gewerbenutzungen, welche für eine erhöhte Ausnutzung (0.7, resp. 0.77 mit Bonus) in der Zone WG3 erforderlich sind, können in allen Baubereichen realisiert werden.

Art. 5 Erschliessung

1. Die Erschliessung des Gestaltungsplangebietes für Motorfahrzeuge und Velos erfolgt für die Baubereiche B bis F über eine neue Einfahrt in die Wilenstrasse und für die Baubereiche A und G über die bestehende Erschliessungsstrasse auf KTN 3529.
2. Die Fussgängererschliessung zum Gestaltungsplangebiet erfolgt über einen neuen öffentlichen Fussweg mit einer Breite von mind. 2.0 m entlang der Wilenstrasse, ein neues Trottoir mit einer Breite von mind. 2.0 m entlang der Erschliessungsstrasse auf KTN 3529 und das bestehende öffentliche Trottoir entlang der Schlöfflistrasse. Zu den Baubereichen innerhalb des GP-Gebietes erfolgt sie über die Zugänge und Fusswege nach Abs. 3. Als Verbindung zwischen der Schlöfflistrasse und der Wilenstrasse ist ein öffentlicher Fussweg mit einer Breite von mind. 1.2 m durch das Gestaltungsplangebiet zu führen. Seine Lage ist im Gestaltungsplan 1:200 richtungsweisend dargestellt und wird im Baugesuch verbindlich festgelegt. Erstellungs- und Unterhaltskosten des Trottoirs entlang der Schlöfflistrasse, inklusive einer allfälligen Strassenverbreiterung, gehen zu Lasten der Gemeinde Freienbach. Die Erstellungs- und Unterhaltskosten der übrigen öffentlichen Wege im Gestaltungsplanperimeter gehen zu Lasten der Grundeigentümer.
3. Die interne Erschliessung für Motorfahrzeuge und Fussgänger erfolgt innerhalb der Erschliessungsbereiche für Fahrzeuge und Fussgänger. In diesen Bereichen sind auch oberirdische Parkplätze, Briefkasten- und Containeranlagen, Wege, Notzufahrten, Treppenanlagen, Stützmauern, Rabatten, Bepflanzungen udgl. sowie die Verbreiterung der Strasse auf KTN 3529 gestattet. Die Lage der Fusswege ist dabei richtungsweisend und wird im späteren Bauprojekt genau festgelegt.
4. Der auf dem Grundstück KTN 222 bestehende öffentliche Fahrradsteifen entlang der Wilenstrasse ist gegen Westen bis zur Stichstrasse KTN 3529 zu verlängern.

Art. 6 Motorfahrzeug- und Veloabstellplätze

1. Mindestens 85 % der realisierten Parkplätze sind als gedeckte Plätze in den Baubereichen F und G zu erstellen.
2. Oberirdische Parkplätze sind innerhalb der speziell schraffierten Erschliessungsbereiche für Fahrzeuge und gemäss Art. 5 Abs. 3 SBV gestattet.
3. Pro Haus ist in den Baubereichen A bis G ein Veloabstellraum zu erstellen. Für Gewerbenutzungen im Baubereich A sind in der Nähe des Eingangs zusätzlich oberirdische Abstellmöglichkeiten für Velos zu schaffen.

Art. 7 Abstände

1. Die Grenz- und Gebäudeabstände nach Art. 25 bis 27 BR und nach § 59 bis 63 PBG sowie die Strassenabstände nach Art. 21 BR und § 65 PBG sind gegen die Nachbarparzellen einzuhalten.
2. Gegenüber diesen ausserhalb des GP-Gebietes liegenden Nachbarparzellen gehen die nach Abs. 1 einzuhaltenden Abstände den in den entsprechenden Baubereichen gestatteten Gebäudehöhen vor.
3. Die Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb des GP-Perimeters ergeben sich aus den definierten Baubereichen.
4. Zwischen den Baubereichen B und D sowie D und E ist kein Mehrlängenzuschlag einzuhalten.
5. Der grosse Grenzabstand nach Art. 25 Abs. 2 und 3 BR ist in den Baubereichen A, C, D und E gegen Süden und im Baubereich B gegen Westen einzuhalten.
6. Bezüglich Nebenbauten und unterirdischen Bauten gilt Art. 10 SBV.

Art. 8 Gebäudeiängen

Die Gebäudelängen sind innerhalb der definierten Baubereiche A bis G frei.

Art. 9 Gebäude- und Firsthöhen Geschosszahl

1. In den Baubereichen gelten folgende Vorschriften:

Baubereich	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Geschosszahl
A	10.00 m	13.00 m	3
B	7.00 m	10.00 m	2
C	7.00 m	10.00 m	2
D	10.00 m	13.00 m	3
E	10.00 m	13.00 m	3
F	3.50 m	—	0
G	1.50 m	—	0

Die Gebäude- und Firsthöhen können bei Hanglagen auf der Talseite gemäss Art. 31 Abs. 7 BR erhöht werden.

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

Art. 10 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. Die Fläche der Nebenbauten darf dabei insgesamt maximal 200 m² betragen, wobei eine einzelne Nebenbaute eine Grundfläche von 60 m² nicht übersteigen darf.

Art. 11 Umgebungsbereich

1. In den Umgebungsbereichen «Grünflächen» sowie «Erholungs- und Kinderspielflächen» sind unterirdische Bauten, Wege, Notzufahrten, Sitzplätze, Erholungsflächen, Spielplätze, Stützmauern, Lichtschächte, Notausstiege, Kaminanlagen, Fluchtröhren, Böschungen udgl. sowie eine Verbreiterung der Strasse auf KTN 3529 gestattet.
2. Dachflächen über dem Niveau des Eingangsgeschosses sind zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen und Flächen für Sitzplätze sowie deren Überdachungen, Wege, Dachaufbauten udgl..
3. Der «Gestaltungsplan Baubereiche» sowie der «Umgebungsplan» bilden die Grundlage für eine hochwertige Umgebungsgestaltung. Ein Detailprojekt ist den Behörden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einzureichen.
4. Für die Gestaltung der Grünflächen sind einheimische und standortgerechte Pflanzen und Gehölze zu verwenden.
5. Im Bereich des Containerplatzes ist ein Unterflurcontainer für den Hauskehricht zu erstellen.

Art. 12 Erholungsflächen, Kinderspielflächen

Für die Bauten in den Baubereichen A bis E sind in den Umgebungsbereichen «Grünflächen», «Erholungs- und Kinderspielflächen» sowie «Kinderspielplatz mit Spielgeräten» zusammenhängende begrünte Bereiche mit Spiel- und Erholungsanlagen in der Grösse von mind. 30 % der zu Wohnzwecken genutzten Bruttogeschossfläche zu erstellen.

Art 13 Energieeinsparung

Für die Wärmeerzeugung sind umweltfreundliche Heizsysteme zu installieren. Es ist der Minergie-Standard für Wohnbauten einzuhalten.

**Art. 14
Lärmschutz**

Im Gestaltungsplanperimeter gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II für die Bauzonen W2 und W3 sowie die Empfindlichkeitsstufe III für die Bauzone WG3. Mit Lärmschutzgutachten ist im Gestaltungsplanverfahren nachzuweisen, dass die massgebenden Grenzwerte eingehalten sind.

ABWEICHUNGEN VON DER REGELBAUWEISE**Art. 15
Ausnahmen**

Der Gestaltungsplan Schlöffli weicht teilweise von der Normalbauweise ab. Folgende Ausnahmen sind geplant und bewilligt:

- Erhöhung der Ausnutzungsziffer um 10 % auf 0.495 in der Zone W2, 0.66 in der Zone W3 und 0.77 in der Zone WG3. Es ist total eine Fläche von 8'283 m² aBGF (Art. 4 SBV) zulässig.
- Transfer von max. 300 m² aBGF für Wohnen und Gewerbe von der Zone W3 in die Zone W2 und von max. 900 m² aBGF von der Zone WG3 in die Zone W3 (Art. 4, Abs. 3 SBV).
Dies anstatt einem Transfer von nur 10% aBGF (gern. Art. 24, Abs. 6, BR), dem für die Zone W2 eine Fläche von 192.9 m² aBGF, resp. für die Zone W3 eine Fläche von 384.9 m² aBGF entsprechen würde.
- Verzicht auf die Einhaltung des Mehrlängenzuschlages zwischen den Baubereichen B und D sowie D und E (Art. 7 SBV).
- Überschreitung der Gebäudelängen in den Baubereichen F und G um maximal 103 m (Die Gebäudelänge des eingeschossigen Garagensockelbaus im Baubereich F beträgt auf der Talseite max. 143.00 m anstelle von 40.00 m) (Art. 8 SBV).
- Einhaltung des grossen Grenzabstandes im Baubereich B gegen Westen (Art. 7, Abs. 5 SBV), dies anstatt gegen Süden.

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art 16

Subsidiäres Recht

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

Art. 17

Inkrafttreten

Der GP Schlöffli tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.