

Gestaltungsplan Bachtelstrasse Sonderbauvorschriften

19.03.2001, rev.: 10. April 2003, 15. Oktober 2003

von der Grundeigentümerin genehmigt:

.....
Datum

.....
Grundeigentümer / Bauherr / Architekt

öffentlich aufgelegt am: 30. März 2001

vom Gemeinderat erlassen:

5. Nov. 2003

.....
Datum

.....
Gemeindepräsidentin

.....
Gemeindeschreiber

vom Regierungsrat genehmigt: mit RRB Nr. 1745 am 23. Dezember 2003



.....
Datum

.....
Landammann

.....
Staatsschreiber

Der Gemeinderat Freienbach erlässt gestützt auf §§ 30 ff des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und des Baureglementes (BR) Freienbach folgende

Sonderbauvorschriften

zum Gestaltungsplan Bachtelstrasse (früher Etzelstrasse)

1. Allgemeine Bestimmungen

- | | |
|------------------|--|
| Geltungsbereich: | <p>Art. 1
Die Vorschriften gelten für die Parzellen 2975-2994, 2996, 2997, 1080, 2849, sowie Restfläche von 3162 und Anteil 14/35 von 2956 und 641 (Teil), 3078.
Diese liegen in der Wohnzone W 2.</p> |
| Bestandteile: | <p>Art. 2
Der Gestaltungsplan (GP) umfasst folgende Planungsmittel und Bestandteile:</p> <ol style="list-style-type: none">1.
Verbindliche Unterlagen:<ul style="list-style-type: none">- Gestaltungsplan mit Baubereichen M 1:500- Querprofile 1-6 mit Höhenbegrenzungen- Sonderbauvorschriften2.
Richtungsweisende Unterlagen:<ul style="list-style-type: none">- Richtprojekt M 1:200- Erläuterungsbericht- Lärmschutz-Gutachten |
| Zweck: | <p>Art. 3
Der Gestaltungsplan will:</p> <ol style="list-style-type: none">1.
Eine gesamthaft konzipierte Bebauung mit verdichteter, qualitätsvoller Bauweise erlangen, die sich vorteilhaft in die Landschaft einfügt und mit der Umgebung in guter Beziehung steht.2.
Die adäquaten Nutzungen und Wohntypen festlegen.3.
Die Bauten bezüglich Lage und Grösse, Stellung und ihrer kubischen Gestaltung fixieren.4.
Die generelle Anordnung und Gestaltung der Aussenanlagen und Freiräume (Grünflächen, Bepflanzung, Wege, Plätze und Kinderspielplätze) bestimmen. |

5.
Die Verkehrs- und Parkierungssituation innerhalb des Gestaltungsplangebietes regeln.
6.
Der Gestaltungsplan will die Abweichungen gegenüber dem Baureglement in bezug auf Ausnützungserhöhung, Vergrösserung der Gebäude- und Firsthöhen, der Geschossezahlen sowie der Reduktion der kommunalen Gebäudeabstände innerhalb des Gestaltungsplangebietes festlegen.

2. Planung und Bau

Baubereiche:	Art. 4 Der Gestaltungsplan sieht Baubereiche A und B für zwei Terrassenbauten mit Dachgeschoss vor. Die Baubereiche C, D und E sind für Reiheneinfamilienhäuser (2er-, 4er-, 2er Gruppen) reserviert.
Baubegrenzungs- linien:	Art. 5 Die Baubegrenzungslinien bestimmen die äusserste zulässige Fassadenflucht für alle Geschosse von Baukörpern. Balkone, Vordächer und andere offene Gebäudeteile dürfen sie -mit Ausnahme zwischen den beiden Gebäuden- um 1,5 m überschreiten
Höhenbegrenzung, Geschossigkeit:	Art. 6 Die Terrassenhäuser der zwei Baubereiche A und B sind mit einer maximalen Firsthöhe definiert. Innerhalb dieser Höhenbegrenzung werden maximal geplant: im Bereich A ein Geschoss Einstellhalle, je ein UG, EG, OG und ein DG, im Bereich B ein Geschoss Einstellhalle, je ein UG, EG, OG und ein DG. Die Reiheneinfamilienhäuser der Baubereiche C, D und E sind in zwei Vollgeschossen angelegt, bzw. bereits erstellt. Form und Höhe der Einstellhallen werden im Projekt bestimmt.

Nebenbauten:	Art. 7 Nebenbauten dürfen ausserhalb der Baubegrenzungs- linien im Rahmen des kant. Planungs- und Baugesetzes erstellt werden, sofern sie sich vom Standort und der Materialisierung her gut in die Überbauung einfügen.
Architektonische Gestaltung:	Art. 8 1. Die Gestaltung der Anlage hat grundsätzlich den richtungsweisenden Unterlagen des Gestaltungsplanes zu folgen. 2. Alle Teile sind gut zu gestalten, aufeinander abzustimmen und sorgfältig in die Umgebung einzupassen. Insbeson- dere hat die Fassaden- und Dachgestaltung der Bauten nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen zu erfolgen, namentlich bezüglich der Materialisierung und der Farb- gebung.
Dachgestaltung:	Art. 9 1. Die Dächer der Terrassenhäuser sind als Tonnendächer auszuführen, jene der Einfamilienhäuser sind mit Steil- dächern ausgestattet. 2. Technische Dachaufbauten wie Kamine, Solaranlagen, Liftüberfahrten usw. dürfen die Höhenbegrenzung über- schreiten. Sie müssen sich gut in die Dachlandschaft eingliedern.
Fassadengestaltung:	Art. 10 Die Fassaden der Hauptbauten sind mehrheitlich mural oder in Kombination mit Metall feingliedrig auszubilden.
Aussenantennen:	Art. 11 Die Regelung richtet sich nach der gültigen Baugesetz- gebung.
3. Nutzung	
Nutzungsart:	Art. 12 Alle Baubereiche dienen dem Wohnungsbau.
Ausnützung:	Art. 13 1. Es gilt die Ausnützung gemäss dem rechtskräftigen Bau- und Zonenreglement.

$W2 = 0.45 + 10 \% \text{ Gestaltungsplanbonus} = 0.495$

2.

Für jedes Bauvorhaben ist als Bestandteil des Auflageprojektes die beanspruchte Bruttogeschossfläche auszuweisen und die verbleibende Bruttogeschossfläche für die restliche Bebauung zu berechnen (Ausnützungsbuchhaltung).

3.

Ausnutzungsübertragung zwischen den Baubereichen A und B sind zulässig.

4.

Die Grundrissfläche des Dachgeschosses wird nach BR geregelt.

Art. 14

Abweichungen:

Ausnutzungsabweichungen innerhalb des Gestaltungsplanes gegenüber dem Brutto-Geschossflächenschema sind möglich.

4. Erschliessung und Parkierung

Art. 15

Verkehrsererschliessung:

1.

Die Erschliessung des Areals erfolgt über die Bachtelstrasse (Anschluss Einstellhalle A/B und Notzufahrt östlich des Areals, Anschluss Einstellhalle C/D/E westlich im Areal). Ein- und Ausfahrten der Autoeinstellhallen sind in der Situation eingetragen. Diese sind innerhalb des im Gestaltungsplan ausgewiesenen Baubereichs festgelegt. Die Fussgängererschliessung der Baubereiche A und B erfolgt über drei Vertikalzugänge. Horizontal werden diese auf allen Geschosebenen mit einer Plattform verbunden. Für die Baubereiche C, D und E wird die Erschliessung über ein Wegnetz sichergestellt, das den Zugang ab Baubereich D ermöglicht.

Abstellplätze:

2. Die für die Bewohner notwendigen Fahrzeugabstellplätze werden zu 100% unter Flur angelegt. Die zusätzlichen Aussenparkplätze für Besucher werden im definitiven Umgebungsplan ausgewiesen.

5. Umgebung

Art. 16

Aussenraum- und Umgebungsgestaltung:

1.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist, gestützt

	auf den Gestaltungsplan, für die Baubereiche A und B ein Umgebungsplan mit der detaillierten Bepflanzung zur Genehmigung einzureichen. Es sollen vorwiegend einheimische Pflanzen und Gehölze verwendet werden
	2. Die Umgebung der Baubereiche C, D und E kann nach Gutdünken der Einfamilienhausbesitzer bepflanzt werden.
Spiel- und Erholungsflächen:	3. Innerhalb des Gestaltungsplan-Areals sind Spielflächen, bzw. Erholungsflächen von mindestens 25% der anrechenbaren BGF anzulegen und dauernd zu diesem Zweck zu erhalten.
Entsorgung:	4. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind Orte für Container und Kompostiermöglichkeiten zu bestimmen.
Entwässerung:	5. Im Gestaltungsplanperimeter wird im modifizierten Trennsystem entwässert, indem dass - alle Plätze und Fusswege mit sickerfähigem Belag erstellt werden und - für das Dachwasser örtliche Retentions- oder Versickerungsmassnahmen je Grundstück empfohlen werden (Retentionsbecken, Retention auf Dach, Regenwasserspeicher, Versickerungsmulde, Versickerungsgalerie u.ä.).

6. Ausnahmen von der Regelbauweise für die Baubereiche A und B

	Art. 17
Gestaltungsplan-Bonus:	1. Die für die Zone W2 nach Baureglement vorgesehene Ausnutzungsziffer wird mit dem Gestaltungsplan-Bonus um 10% erhöht.
Gebäude- / Firsthöhen:	2. Die Gebäude- und Firsthöhen können die nach Regelbauweise geltenden Höhen je um maximal 2m überragen.
Gebäudeabstand:	3. Unter Einhaltung des kantonalen Gebäudeabstands gem. PBG kann der kommunale Abstand unterschritten werden.

7. Inkrafttreten

	Art. 18
Inkrafttretung:	Diese Vorschriften treten mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes durch den Regierungsrat des Kantons Schwyz in Rechtskraft.