

Gestaltungsplan genehmigt

am - 2. Feb. 1995

GEMEINDERAT FREIENBACH

Der Präsident: Der Gemeindeschreiber:

RRB Nr. vom

FREIE WOHNBAUGENOSSENSCHAFT HÖFE

WOHNBAUGENOSSENSCHAFT FAMILIA

WOHNÜBERBAUUNG BIRCHWEID PFÄFFIKON

GESTALTUNGSPLAN - SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Pfäffikon, 12. Dezember 1994

Planer

Feusi + Partner AG
Schindellegistrasse 36
8808 Pfäffikon

FEUSI + PARTNER AG
Architekten - Planer
Schindellegistr. 36 / PF 250
8808 Pfäffikon

Grundeigentümer

Gemeinde Freienbach
Etzelstrasse 13
8808 Pfäffikon

Gemeinderat Freienbach
Der Präsident: Der Gemeindeschreiber:

Bauherrschaft

Freie Wohnbaugenossenschaft Höfe
vertreten durch Franz Zürcher
Seestrasse 53
8806 Bäch

und

Wohnbaugenossenschaft Familia
vertreten durch Alex Kuprecht
Rietbrunnen 10
8808 Pfäffikon



Genehmigt mit RRB Nr. 971 vom 30. Juni 1995

Regierungsrat des Kantons Schwyz

Der Landammann:

Der Staatsschreiber:

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Sonderbauvorschriften	
- Zweck und Geltungsbereich	3
- Verkehrssicherheit	4
- Allgemeine Bauvorschriften	6
- Umgebungsgestaltung	9
- Allgemeines	10
 Anhang / Daten zum Richtprojekt	
- Berechnung der Gebäude- und Firsthöhen	11
- BGF-Berechnung	13
- Ausnutzungsberechnung	14
- Kubische Berechnung	15

ZWECK UND GELTUNGSBEREICH

Art. 1
Abgrenzung
und Umfang

1. Der Gestaltungsplan (GP) Birchweid umfasst eine Fläche von 4'530 m² der Parzelle KTN 3238 in der Gemeinde Freienbach.
2. Er besteht aus folgenden planerischen Bestandteilen :

- GP-Unterlagen

Mstb. Plan-Nr.

Kataster1:5009401-01

Gestaltungsplan1:2009401-11

Umgebungsplan1:2009401-12

- Richtprojekt

Mstb. Plan-Nr.

Grundriss Niveau 439.80 M.ü.M.1:2009401-02

Grundriss Niveau 442.50 M.ü.M.1:2009401-03

Grundriss Niveau 445.20 M.ü.M.1:2009401-04

Grundriss Niveau 447.90 M.ü.M.1:2009401-05

Grundriss Niveau 450.60 M.ü.M.1:2009401-06

Grundriss Niveau 453.30 M.ü.M.1:2009401-07

Fassadenplan 11:2009401-08

Fassadenplan 21:2009401-09

Fassaden- / Schnittplan 31:2009401-10

Art. 2

Ziel

Der GP Birchweid bezweckt eine gute Überbauung des Areals unter Beachtung der Grundsätze des Baureglements (Art. 53, Abs. 12), insbesondere unter Berücksichtigung der folgenden Punkte :

- Bauliche und landschaftliche Umgebung
- Architektonische und grundrissliche Gestaltung
- Gute Besonnung und Belüftung der Wohnungen
- Grosse zusammenhängende Grünflächen mit Kinderspielmöglichkeiten
- Getrennter Fussgänger- und Fahrverkehr
- Unterniveaugarage für mind. 50 % der erforderlichen Parkplätze
- Baureglementskonforme Verhältnisse gegenüber der Nachbarparzelle

VERKEHRSSICHERHEIT

Art. 3

Motorfahrzeug- abstellplätze

1. Eine Einstellhalle unter den Häusern A, B, C und D mit ca. 32 Parkplätzen wird von der Birchweidstrasse her - östlich von Haus C - erschlossen.
2. Zwischen den Häusern C und D werden in einer strassen-
seitig offenen, überdachten Einstellhalle 12 weitere
Parkplätze situiert.

- 3. Zwischen Haus C und der Birchweidstrasse befinden sich offene Besucher-Parkplätze.

Art. 4
Strassenabstände

- 1. Der Strassenabstand für Bauten, die keinen Vorplatz bedingen, beträgt 5 m ab Trottoirrand.

Art. 5
Kinderspielplätze

- 1. Auf dem Areal Birchweid werden gemäss GP und Richtprojekt verschiedene kreativitätsfördernde Kinderspielplätze angeboten.
- 2. Insgesamt ist eine Fläche von 25 % der anrechenbaren BGF von 3'013,5 m² - also ca. 755 m² - auszuscheiden.
- 3. Folgende Kinderspielmöglichkeiten werden im Richtprojekt angeboten :

Niveau 439,90	100 m ²	Wiesenfläche
Niveau 442,60	500 m ²	Hartbeläge und Chaussierung
Niveau 445,30	400 m ²	Wiesenfläche mit div. Spielgeräten
Total	ca. 1'000 m ²	

Die Kinderspielflächen werden nach einem Detailprojekt gestaltet, welches durch einen Fachmann auszuarbeiten und durch die Gemeinde zu bewilligen ist (siehe Art. 13 Umgebungsgestaltung).

ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 6 Ausnutzung

1. Das Areal Birchweid liegt in der Wohnzone W3. Die Ausnutzungsziffer für das GP-Gebiet beträgt 0,66. Die Fläche des GP-Areals von 4'530 m² ermöglicht eine Nutzung von 2'990 m².
2. Eine Restfläche von KTN 3238 zwischen der Birchweidstrasse und KTN 919 liegt nicht im GP-Areal. Diese Fläche beträgt ca. 70 m², wovon ca. 5 m² Strassenfläche sind. Die Nutzung dieser Restfläche kann im GP-Areal realisiert werden.

Art. 7 Nutzung

1. In den Baubereichen A - D sind Wohnnutzung zugelassen. Im Baubereich E und F sind Nebenbauten zugelassen.

**Art. 8
Grenz- und
Gebäudeabstände**

1. Gegen Nachbarparzellen gelten die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Baureglement.
Gegen das gemeindeeigene Bauernhaus KTN 3239 und das Gebäude auf KTN 2586 gilt Art. 25 Abs. 5 der Bauordnung.
2. Interne Gebäudeabstände können auf folgende minimale Masse reduziert werden :

Zwischen Baubereich A und C	4,00 m
Zwischen Baubereich B und C	4,00 m
Zwischen Baubereich A und B	12,40 m
Zwischen Baubereich C 1 und C 2	12,40 m

**Art. 9
Nebenbauten und
unterirdische Bauten**

1. Auf dem ganzen Gestaltungsplan-Areal sind Nebenbauten und unterirdische Bauten erlaubt.

**Art. 10
Gebäude- und
Firsthöhen**

1. Die Gebäude- und Firsthöhen dürfen maximal folgende Koten aufweisen :

Baubereich	Gebäudehöhe	Firsthöhe
A	449,50	453,00
B	452,20	455,70
C	454,90	458,40
D	457,10	460,50
E	449,00	

2. Technisch bedingte Aufbauten oder Gebäudeteile wie Kamine, Liftaufbauten etc. werden bei der Bemessung von Gebäude- und Firsthöhen nicht berücksichtigt. Vorbehalten bleibt die Beurteilung nach Art. 11 des Baureglementes.
3. Garagen und Kellergeschosse dürfen im entsprechend bezeichneten Nutzungsbereich als Sockelgeschoss talseitig eingeschossig in Erscheinung treten. Die Fassadenhöhe der Garagen- und Kellergeschosse ab dem neugestalteten Terrain darf 4 m nicht übersteigen.

Art. 10
Geschosszahl

1. Es gelten die Bauvorschriften des Baureglementes :
3 Vollgeschosse, Dachgeschoss, Untergeschoss
2. Bezüglich Definition des Dachgeschosses gilt Art. 32.1 des Baureglementes.
3. Bezüglich Mitberechnung der Dachgeschosse bei der Ausnützungsziffer gilt Art. 24.1 des Baureglementes.

Art. 11
Weitere Bauten
und Anlagen

1. Ausserhalb der Baubereiche sind neben unterirdischen Bauten auch Stützmauern, Lichtschächte, Notausstiege, Fluchtröhren und Böschungen gestattet.
2. Wintergärten und Balkone dürfen um max. 2.20m über die Baubereiche vorspringen, im Ausmass von max. $\frac{1}{2}$ der zugehörigen Fassadenlänge.

Die zulässige Gebäudehöhe der obersten Balkonplatte beträgt für

Baubereich A	448.10
Baubereich B	450.80
Baubereich C	453.50
Baubereich D	455.70

Gegen Nachbarparzellen gelten für Balkone und Wintergärten die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Baureglement.

UMGEBUNGSGESTALTUNG

Art. 12

Der Umgebungsrichtplan 9401-12 bildet die Grundlage für eine durch einen Fachmann auszuarbeitende Umgebungsgestaltung. Dieses Detailprojekt ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens den Behörden vorzulegen.

ALLGEMEINES

Art. 13

In Fällen, wo die Bestimmungen des Gestaltungsplanes nichts anderes vorschreiben, gilt das aktuelle Baureglement der Gemeinde Freienbach und das kantonale Planungs- und Baugesetz.

Art. 14

Ein konkretes Bauprojekt kann im vertretbaren Rahmen unter Berücksichtigung der Sonderbauvorschriften des GP und der ordentlichen Gesetzgebung vom Richtprojekt abweichen.