



Kanton Schwyz
Gemeinde Freienbach

Gestaltungsplan Central Gate II (KTN 602, 603, 604 und 490)

Sonderbauvorschriften

Von den Grundeigentümern festgesetzt am

Adrian Gattiker, Rembach 18, 8852 Altendorf (Eigentümer KTN 602)

Erich und Cornelia Koller, Zugerstrasse 2, 6415 Arth (Eigentümer KTN 603)

Franz Rickenbach, Bründlenstrasse, 8722 Kaltbrunn (Eigentümer KTN 604)

Kanton Schwyz, Baudepartement, 6430 Schwyz (Eigentümerin KTN 490)

Alle Grundeigentümer werden vertreten durch:
Contractplan AG, Churerstrasse 23, 8808 Pfäffikon

Mum 17. Jan. 2010

Öffentlich aufgelegt vom **18. Dez. 2009** bis **- 7. Jan. 2010**

Vom Gemeinderat erlassen am **- 1. April 2010**

Der Präsident:

i. V.

Der Gemeindeschreiber:

S. Kopp

Vom Regierungsrat genehmigt am **10.8.2010, RRB Nr. 789**

Der Landammann:

A. Hipp

Der Staatsschreiber:

Anden



Suter • von Känel • Wild • AG

Orts- und Regionalplaner FSU sia
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich

Telefon 044 315 13 90 Fax 044 315 13 99 info@skw.ch 32426 – 12.02.2010

Architektonisch
hochwertiges Projekt

1. Zweck

Der Gestaltungsplan Central Gate II bezweckt im Wesentlichen:

- die Sicherstellung einer sich gut in das Ortsbild einfügenden Überbauung mit ansprechender städtebaulicher und architektonischer Qualität,
- die Gewährleistung einer quatierveträglichen Nutzungsdurchmischung,
- die rationelle Organisation der Erschliessung und Parkierung,
- die Sicherstellung einer zweckmässigen Umgebungsgestaltung, die auf die Belange des Hochwasserschutzes entlang des Staldenbaches Rücksicht nimmt.

Plan und Bestimmungen

Richtungsweisende
Bestandteile

Geltungsbereich

Ergänzendes Recht

Richtprojekt

2. Allgemeines

1 Der Gestaltungsplan besteht aus dem Plan «Baubereiche» 1:200 (Situation und Schnitt) und den Sonderbauvorschriften.

2 Die Illustrationen und Aussagen zu gestalterischen Details der Bauten, der Umgebung und Begrünung sowie weitere materielle Aussagen im Bericht gemäss Art. 47 RPV bilden wie das Richtprojekt einen richtungsweisenden Bestandteil des Gestaltungsplanes.

3 Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes ist im zugehörigen Plan «Baubereiche» festgehalten.

4 Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, sind das zum Zeitpunkt des Gestaltungsplanerlasses rechtskräftige Baureglement der Gemeinde Freienbach (BR) sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend.

5 Das vorliegende Richtprojekt vom 11.12.2009 bildet die Basis für den Gestaltungsplan und ist für die Realisierung richtungsweisend.

3. Bebauung

Allgemein	1 Für die bestehende Baute (Wohn- und Geschäftshaus) auf KTN 602 gelten die Vorschriften der Zentrumszone Z samt den in der Baubewilligung vom 1. Juli 2004 gemachten Auflagen, Bedingungen und Vorbehalte sowie die im Gestaltungsplan eingestellten Vorschriften über die Erstellung von Untergeschossen. Für die geplante Überbauung auf KTN 603 und 604 gelten zusätzlich die nachstehenden Vorschriften.
Baubereiche für Bauten und Nebenbauten	2 Oberirdische Bauten und Nebenbauten dürfen nur innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche erstellt werden. Einstellräume für Fahrräder, Spielgeräte u. dgl. sind in die Hauptbauten zu integrieren. Im Baubereich A müssen Bauten im Erdgeschoss einen Gewässerabstand von mind. 5.00 m gegenüber dem Staldenbach einhalten.
Baubereich für auskragende Bauten	3 Bauten in den Obergeschossen dürfen in den im Plan als Baubereich für auskragende Bauten bezeichneten Bereich hineinragen und den ordentlichen Gewässerabstand bis maximal um 3.00 m unterschreiten.
Baubereich für Dachvorsprünge	4 Vorbauten wie Dachvorsprünge im Sinne von Art. 27 BR dürfen innerhalb des im Plan entsprechend bezeichneten Baubereiches erstellt werden.
Untergeschosse	5 Untergeschosse dürfen an die Bachgrenze gestellt werden, wenn sie gleichzeitig die Funktion von Stützmauern für den geplanten Bachausbau übernehmen. Es gilt hierbei, wenn immer möglich auf senkrechte Bachmauern zu verzichten und die Uferzone möglichst naturnah zu gestalten.
Bauweise	6 Die geplante Baute im Baubereich A darf mit der bestehenden Baute im Baubereich B zusammengebaut werden.
Abstände zu Nachbargrundstücken	7 Die Baubereiche definieren die Abstände gegenüber Nachbargrundstücken.
Geschosse und Gebäude- bzw. Firsthöhe	8 Im Baubereich A dürfen maximal fünf Vollgeschosse und ein Attikageschoss erstellt werden. Die zulässige Gebäude- bzw. Firsthöhe beträgt maximal 20.00 m.
Attikageschoss	9 Die flächenmässige Ausdehnung des Attikageschosses bestimmt sich nach Art. 32 Ziff. 4 BR. Zur Verbesserung der städtebaulichen und architektonischen Erscheinung ist das Attikageschoss strassenseitig bündig mit der darunterliegenden Fassade auszubilden.
Ausnützungsziffer	10 Die zulässige Ausnützungsziffer im Baubereich A beträgt maximal 1.75 plus einem nutzungsfreien Attikageschoss. Als massgebliche Grösse der Nutzungsfreiheit gilt dabei die Fläche, welche bei korrekter Anwendung von Art. 32 Ziff. 1 BR bei einem herkömmlichen Attikageschoss inkl. zulässigen Drittelsaufbauten konsumiert werden könnte.

Nutzweise

11 Im Baubereich A sind Wohnungen und mässig störende Betriebe zulässig. Der Wohnanteil muss mindestens 30% und darf höchstens 70% betragen. Im Erdgeschoss sind nur Nutzungen mit Publikumsverkehr zulässig.

4. Gestaltung der Bauten und Anlagen

Besonders gute Gestaltung

1 Die Bauten und Anlagen sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Diese Anforderungen gelten auch für Materialien und Farben. Für die Beurteilung sind die Bestimmungen von Art. 53 BR sinngemäss anwendbar.

Dachgestaltung

2 Das Gebäude im Baufeld A ist mit einem Flachdach auszugestalten. Nicht begehbare Dachflächen sind zu begrünen, soweit sie nicht von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie beansprucht werden.

3 Für die ganze Überbauung ist bezüglich Fassadengestaltung, Dachform, Dachabschluss, Balkone u. dgl. eine einheitliche Architektursprache umzusetzen. In analoger Weise gilt dies auch für die Umgebungsgestaltung.

Behindertengerechtes Bauen

4 Sämtliche Bauten und Anlagen sind im Sinne von § 57 PBG zu planen und auszuführen.

5. Umgebungsgestaltung

Freifläche

1 Der als Freifläche bezeichnete Bereich ist ansprechend und aufenthaltsfreundlich zu gestalten. Elemente wie z.B. Reklametafeln, Sitzbänke, Bäume, Sträucher u. dgl. sind zulässig, sofern sie die Verkehrssicherheit oder den projektierten Ausbau des Staldenbaches nicht beeinträchtigen.

Projekt Staldenbach

2 Für die Öffnung und den hochwassersicheren Ausbau des Staldenbaches ist das Bachprojekt der grab architekten ag vom 20.02.2009 massgebend.

3 Die Mauerkrone zum Staldenbach ist auf der ganzen Anstosslänge des Gestaltungsplanes absturzsicher auszugestalten.

6. Erschliessung und Parkierung

- | | |
|-----------------------------------|--|
| Zu- und Wegfahrt | 1 Die Zu- und Wegfahrt zu den unterirdischen Parkplätzen hat über die bestehende Garagenzufahrt auf KTN 602 zu erfolgen. Der Einlenkerbereich zur Churerstrasse ist so zu dimensionieren, dass ein einfahrender Personenwagen und ein ausfahrender Personenwagen kreuzen können. Die Möglichkeit einer Wegfahrt über die Parzelle KTN 601 ist offen zu halten. |
| Anzahl Motorfahrzeugabstellplätze | 2 Die maximal zulässige Anzahl Motorfahrzeugabstellplätze bei Wohnnutzungen beträgt 60% und bei Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen 50% des nach Art. 19 Ziff. 2 BR errechneten Wertes. |
| Anordnung der Parkplätze | 3 Die Motorfahrzeugabstellplätze sind in der Tiefgarage anzuordnen, wobei vier Motorfahrzeugabstellplätze innerhalb des im Plan bezeichneten Bereiches angeordnet werden können.
4 Mindestens ein Parkplatz ist behindertengerecht auszugestalten und speziell zu kennzeichnen. |
| Gehwegbereich | 5 Es ist ein mindestens 2.0 m breiter Fussgängerbereich entlang der Churerstrasse von der östlichen zur westlichen Parzellengrenze freizuhalten. |

7. Ver- und Entsorgung

- | | |
|-------------------------|---|
| Wasser, Abwasser, Strom | Die Anschlüsse an die Kanalisation, Wasser- und Stromversorgung werden mit dem Bauprojekt in Absprache mit der Behörde und den Werkverantwortlichen festgelegt. |
|-------------------------|---|

8. Umwelt

- | | |
|------------|---|
| Energie | 1 Sämtliche Bauten haben den Minergie-Standard® zu erfüllen. |
| Lärmschutz | 2 Im Gestaltungsplangebiet gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III. Mit der Baueingabe ist nachzuweisen, dass die massgebenden Grenzwerte eingehalten werden. |

9. Abweichungen zur Regelbauweise

Der Gestaltungsplan weicht gegenüber der Regelbauweise in folgenden Punkten ab:

- maximale Gebäude- bzw. Firsthöhe von 20 m
- maximale AZ von 1.75 zuzüglich eines nutzungsfreien Dachgeschosses; bei Einhaltung der Abstandsvorschriften zu Drittgrundstücken kann das Dachgeschoss frei angeordnet werden
- die Unterschreitung des Gewässerabstandes der Obergeschosse um bis zu 3.00 m und der Untergeschosse bis an die Gewässerparzelle
- die Auskragung eines strassenseitigen und bachseitigen Dachvorsprunges

10. Inkraftsetzung

Der Gestaltungsplan Central Gate II tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Genehmigung