

ARE (11)

GP-Aenderung genehmigt
 am **-7. Sep. 2000**

GEMEINDERAT FREIENSACH
 Die Präsidentin: Der Gemeindevorstand:

Handwritten signatures

RRB Nr. vom

MUFAG Immobilien, Schindellegistrasse 36, 8808 Pfäffikon

9301
Terrassenhäuser Hergishalten, 8808 Pfäffikon

GESTALTUNGSPLANÄNDERUNG - SONDERBAUVORSCHRIFTEN (SBV)

Pfäffikon, 11. Januar 2000



Genehmigt mit RRB Nr. **ASTA** vom **24.10.2000**

Regierungsrat des Kantons Schwyz
Landammann:

Handwritten signature
Staatschreiber:

Grundeigentümer KTN 668 und 2031:

Franz Steiner, Hergishalten 27
8808 Pfäffikon

Handwritten signature

Grundeigentümer KTN 3000:

MUFAG Immobilien
Schindellegistrasse 36
8808 Pfäffikon

Handwritten signature

Bauherrschaft:

MUFAG Immobilien
Schindellegistrasse 36
8808 Pfäffikon

Handwritten signature

Architekt:

Feusi + Partner AG
Schindellegistrasse 36
8808 Pfäffikon

Handwritten signature

INHALTSVERZEICHNIS

Sonderbauvorschriften	Seite
- Zweck und Geltungsbereich	3 - 4
- Erschliessung und Verkehr	5
- Allgemeine Bauvorschriften	5 - 8
- Umgebungsgestaltung	8 - 9
- Allgemeines	9
- Ausnahmen von der Regelbauweise	9

ZWECK UND GELTUNGSBEREICH

Art. 1 Abgrenzung und Umfang

1. Der Gestaltungsplan (GP) Hergishalten umfasst eine Fläche von 3318 m² der Parzellen KTN 668 (Anteil), KTN 2031 (Anteil) und KTN 3000 in der Gemeinde Freienbach.

2. Er besteht aus folgenden planerischen Bestandteilen:
 - GP-Unterlagen Mstb. Plan-Nr.
vom 09. Feb. 1999 und 11. Januar 2000

Grundbuchplan (09.02.1999)	1:500	9301-149
Gestaltungsplan (11.01.2000)	1:200	9301-150
Umgebungsplan (11.01.2000)	1:200	9301-151
 - Sonderbauvorschriften vom 11. Januar 2000
 - Richtprojekt 1:500/1:200 mit allen Grundriss-, Fassaden- und Schnittplänen vom 09. Feb. 1999 und abgeänderte Pläne vom 11. Januar 2000.
 - Daten zu Richtprojekt vom 09. Feb. 1999

3. Verbindliche Gestaltungsplaninhalte, wozu neben den Sonderbauvorschriften die im Gestaltungsplan (Plan-Nr. 9301-150) genannten verbindlichen Planangaben (siehe Plan-Legende) gehören, sind verpflichtend und auf jeden Fall einzuhalten. Abweichungen bedürfen einer Änderung des Gestaltungsplanes. Vorbehalten bleiben die in den Sonderbauvorschriften vorgesehenen möglichen Abweichungen.

4. Die weiteren nicht verbindlichen Gestaltungsplaninhalte, (dies zum Teil gemäss Legende des Gestaltungsplanes Nr. 9301-150), sämtliche Richtprojektpläne, sowie der Umgebungsplan sind richtungsweisend und zeigen nur Möglichkeiten innerhalb der verbindlichen Angaben des Gestaltungsplanes auf.

Art. 2
Ziel

Der GP Hergishalten bezweckt eine gute Überbauung des Areals unter Beachtung der Grundsätze des Baureglementes (Art. 53, Abs. 2), 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 oder Einzelgaragen für mind. 70 % der erforderlichen Parkplätze
- Baureglementskonforme Verhältnisse gegenüber der Nachbarparzelle (Abstände)

ERSCHLIESSUNG / VERKEHR

- Art. 3
Haupterschliessung
- Die Erschliessung für Motorfahrzeuge und Fussgänger erfolgt über die bestehende Erschliessungsstrasse. Der Kehrplatz am Strassenende bleibt unverändert bestehen.
- Art. 4
Motorfahrzeug-
abstellplätze
- In den Baubereichen D1 bis D3 liegen Sammel- oder Einzelgaragen mit insgesamt 24 Parkplätzen. Die Garagen werden über die bestehende Erschliessungsstrasse erschlossen. Zusätzlich sind 5 oberirdische Besucher PP vorhanden.

ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

- Art. 5
Ausnutzung
1. Das Gestaltungsplanareal Hergishalten liegt in der Wohnbauzone W2. Die für die Ausnutzung anrechenbare Landfläche beträgt: 3'318 m².

Gemäss Ausnutzungsberechnung im Anhang ergibt sich eine mögliche nutzbare Bruttogeschossfläche von 1642 m² (inkl. GP-Bonus).
 2. Bei einer Parzellierung des GP-Areals sind Nutzungsbeschränkungen und -Transfers im Grundbuch anzumerken.

Art. 6
Nutzung

1. In den Baubereichen A-B können Terrassenhäuser oder terrassierte Einfamilienhäuser realisiert werden. Im Baubereich C können Liftbauten und Erschliessungsanlagen erstellt werden. In den Baubereichen D1-D3 sollen Parkmöglichkeiten in Sammel- oder Einzelgaragen geschaffen werden.
2. In den Baubereichen A-B sind Wohnnutzungen und nicht störende Betriebe zugelassen. In den Baubereichen D1 - D3 sind Sammel- oder Einzelgaragen, Keller-, Abstell-, Neben- und Technikräume sowie Schutzraumbauten zugelassen.

Art. 7
Grenz- und
Gebäudeabstände

1. Die Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb des GP-Perimeters ergeben sich aus den im Plan 9301-150 definierten Baubereichen.
2. Gegen Nachbarparzellen gelten die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Baureglement.
3. Interne Gebäudeabstände können auf folgende minimale Masse reduziert werden:

Zwischen	Baubereich A	und	B	6.00 m
Zwischen	Baubereich A	und	D2	4.30 m
4. Mit dem Einverständnis der Eigentümer einer Nachbarparzelle können unterirdische Bauten sowie Nebenbauten an die Grenze gestellt werden.

Art. 8
Gebäudelängen

Die Gebäudelängen sind innerhalb der gemäss Plan 9301-150 definierten Baubereiche frei.

Art. 9
Baubereiche

Die Baubereiche gemäss Gestaltungsplan 9301-150 stellen horizontale Baubegrenzungslinien dar, welche Standort und maximale horizontale Ausdehnung der Hochbauten - und zwar der entsprechenden Fassadenflucht - bestimmen, und die nur durch die Bauten und Anlagen nach Art. 12 überragt werden dürfen.

Art. 10
Gebäude- und
Firsthöhen

1. In den Baubereichen A-D3 gelten folgende Vorschriften:

Die Gebäudehöhe in den Baubereichen A, B und C beträgt maximal 7.00 m.
Die Gebäudehöhe in den Baubereichen D1 und D2 beträgt maximal 3.50 m, im Baubereich D3 beträgt sie 5.50 m.
Sie ist für jedes Terrassenhaus separat zu ermitteln.
2. Die Firsthöhe in den Baubereichen A, B und C beträgt maximal 10.00 m. Sie ist für jedes Terrassenhaus separat zu ermitteln.
3. Der Bonus für Bauten in Hanglage kommt gemäss Art. 31/7 BR zur Anwendung.
4. Technisch bedingte Aufbauten oder Gebäudeteile wie Kamine, Liftbauten etc. werden bei der Bemessung von Gebäudehöhen nicht berücksichtigt.

Art. 11

Nebenbauten und
unterirdische Bauten

1. Grenz- und Gebäudeabstände für Vor- und Nebenbauten ergeben sich aus Art. 27 BR.
2. Auf dem ganzen GP-Areal sind Nebenbauten und unterirdische Bauten gemäss Art. 27 BR erlaubt, soweit externe Abstände eingehalten sind.
3. Mit dem Einverständnis der Nachbarschaft können unterirdische Bauten sowie Nebenbauten an die Grenze gestellt werden.

Art. 12

Weitere Bauten
und Anlagen

1. Ausserhalb der Baubereiche sind Stützmauern, Lichtschächte, Notausstiege, Kaminanlagen, Fluchtröhren und Böschungen gestattet.
2. Vorbauten wie Vordächer, Balkone und Erker dürfen allseitig um 1,50 m über die Baubereiche vorspringen.

UMGEBUNGSGESTALTUNG

Art. 13

Umgebungsgestaltung

Der Umgebungsrichtplan 9301-151 bildet die Grundlage für eine durch einen Fachmann auszuarbeitende Umgebungsgestaltung. Dieses Detailprojekt ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens den Behörden vorzulegen.

- Art. 14
Kinderspielplätze /
Erholungsflächen
1. Auf dem Areal Hergishalten werden gemäss GP und Umgebungsplan gut besonnte Erholungsflächen angeboten.
 2. Insgesamt ist eine Fläche von 25 % der anrechenbaren BGF von 1'642 m² - also ca. 410 m² - auszuscheiden.

ALLGEMEINES

- Art. 15
Subsidiäres Recht
1. In Fällen, wo die Bestimmungen des Gestaltungsplanes nichts anderes vorschreiben, gilt das zum Zeitpunkt des Erlasses rechtskräftige Baureglement der Gemeinde Freienbach und das kantonale Planungs- und Baugesetz.
- Art. 16
Verbindlichkeit des
Richtprojektes
1. Ein konkretes Bauprojekt kann im vertretbaren Rahmen unter Berücksichtigung der Sonderbauvorschriften des GP und der ordentlichen Gesetzgebung vom Richtprojekt abweichen.
- Bezüglich der baulichen Gestaltung gilt Art. II, BR Freienbach.

AUSNAHMEN VON DER REGELBAUWEISE

- Art. 17
Ausnahmen
- Der Gestaltungsplan Hergishalten weicht teilweise von der Regelbauweise ab. Folgende Ausnahmen sind geplant und bewilligt:
- Unterschreitung der internen Grenz- und Gebäudeabstände.
 - Überschreitung der zonengemässen Gebäudelänge.