



0425

Änderung Gestaltungsplan Hofacker (GRB vom 8. 4. 1983, RRB 1188 vom 12. 6. 1983)
Bereich KTN 2679, Hinterhofstrasse, 8808 Pfäffikon

GESTALTUNGSPLAN - SONDERBAUVORSCHRIFTEN (SBV)

Genehmigt mit RRB Nr. ~~890~~ vom 27.6.2006

Regierungsrat des Kantons Schwyz

Der Landammann:

Pfäffikon:

1. Dezember 2004

Der Staatschreiber:

▪ Bauherrschaft:

Gräfli Immobilien
Etzelstrasse 30
8808 Pfäffikon

▪ Grundeigentümer:



Melanie Föllmi
Sonnhalde 8
8808 Pfäffikon

▪ Architekt:

Feusi + Partner AG
Schindellegistrasse 36
8808 Pfäffikon



Die vorliegende Gestaltungsplan-Änderung bezieht sich auf den vom Gemeinderat Freienbach mit Beschluss vom 8.4.1983 erlassenen und gemäss RRB Nr. 1188 vom 12. Juli 1983 genehmigten Gestaltungsplan „Hofacker“ auf der ursprünglichen Stammparzelle KTN 701. In der Zwischenzeit wurden alle Bauten bis auf eine gemäss Gestaltungsplan realisiert. Das Stammgrundstück KTN 701 wurde in verschiedene Teilgrundstücke parzelliert. Die letzte noch unüberbaute Parzelle KTN 2679 umfasst den Baubereich Nr. 12 des Gestaltungsplanes Hofacker.

Der ursprüngliche Gestaltungsplan Hofacker besteht aus einem verbindlichen Gestaltungsplan 1:500 und Projektplänen 1:100, welche als Sonderbauvorschriften gelten. Ein separater Bericht zum Gestaltungsplan hat nicht verbindlichen Charakter. Bezüglich dem Baubereich Nr. 12 existieren keine Projektpläne und somit keine Sonderbauvorschriften.

Im bestehenden Gestaltungsplan Hofacker werden für den Baubereich 12 die Gebäude- und Firsthöhen von 10 m resp. 13 m definiert. Diese Festlegungen bleiben unverändert (siehe Situation 1:500 mit Legende). Mit der Gestaltungsplanänderung wird bei Übernahme der Grundmasse von 12 m x 13 m des bestehenden Gestaltungsplanes der (Haupt-) Baubereich 12 für Hauptbauten (Baubereich 12a) präzisiert und mit einem Baubereich für spezielle Vorbauten (Baubereich 12b) ergänzt, dies gemäss den verbindlichen Angaben in der Plan-Legende der Situation 1:500.

Für die Parzelle KTN 2679 mit dem Baubereich Nr. 12 (12a und 12b) gelten folgende Sonderbauvorschriften:

Baubereiche/Nutzung

Im Baubereich 12a sind Wohnnutzungen und nicht störende Betriebe gemäss Art. 18 Abs. 3 BR gestattet, dies in einem Ein-, Doppel-, Reihen- oder Mehrfamilienhaus, dies mit insgesamt maximal drei Wohnungen.

Im Baubereich 12b können Vorbauten nach § 59 Abs. 2 PBG wie Dachvorsprünge, abgestützte Balkone, dabei auch verglast, Erker usw. mit einer Ausladung von 3.4 m ab der Fassade erstellt werden. Ausserhalb dieses Baubereichs 12b haben Vorbauten nach § 59 Abs. 2 PBG eine maximale Ausladung über den Baubereich 12a von 2 m einzuhalten, dies unter dem Vorbehalt der Einhaltung der Grenzabstände.

**Nebenbauten und
unterirdische Bauten**

Ausserhalb des Baubereichs 12a sind Nebenbauten und unterirdische Bauten gestattet.

Strassenabstand

Zur westlichen Hinterhofstrasse dürfen unterirdische Bauten bis 3.36 m an den Strassenrand, und damit 5 m an die Grundstücks- und Gestaltungsplangrenze, erstellt werden, dies als Ausnahme von Art. 21 Abs. 1 lit. c BR. Anlagen wie Stützmauern und Aussentreppen haben einen Strassenabstand von mindestens 50 cm einzuhalten, dies bei Einhaltung der Höhenbeschränkungen nach Art. 21 Abs. 4 BR.

Ausnützung

Die zulässige Ausnützung beträgt wie im ganzen Gestaltungsplangebiet 0.7.

Grenzabstände

Die Grenzabstände nach § 59 bis 62 PBG und Art. 25 BR sind zur Grenze des Gestaltungsplangebietes sowie generell zu allen Nachbarparzellen der Parzelle KTN 2679 einzuhalten. Die gemäss Situation 1:500 zulässigen Gebäudehöhen dürfen dabei gegenüber den Nachbarparzellen nur insoweit ausgeschöpft werden, als dabei diese Grenzabstände eingehalten sind.

Subsidiäres Recht

Ansonsten gelten für die Überbauung der Parzelle KTN 2679 die Bestimmungen des Baureglements der Gemeinde Freienbach vom 28.11.1993/ letzte Rev. 26.11.2000 und des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 14.5.1987/ letzte Rev. 15.9.1999.