

Kanton Schwyz

Gemeinde Freienbach

Gestaltungsplan KTN 151

Überbauung „Im Fällmis“ 8832 Wilen – Wollerau

Sonderbauvorschriften

Grundeigentümer und Bauherrschaft :

Frau Irma Gassmann, Hauptstrasse 14, 8832 Wollerau

Handwritten signature

Öffentlich aufgelegt vom : 13. Okt. 2006 bis :

13. Nov. 2006

Vom Gemeinderat genehmigt am

19. April 2007

Der Gemeindepräsident

Handwritten signature

Der Gemeindeschreiber

Handwritten signature

Vom Regierungsrat des Kt. Schwyz genehmigt am

3.7.07 mit RRB, Nr. 937

Der Landammann

Handwritten signature

Der Staatsschreiber

Handwritten signature

8832 Wollerau, 08. September 2006

Revision vom 12. Februar 2007



Art. 1	Rechtsgrundlage	Der Gestaltungsplan „Im Fällmis“ stützt sich auf das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) und das Baureglement (BR) der Gemeinde Freienbach. Wo der Gestaltungsplan keine besonderen Bestimmungen enthält, gilt die kommunale Bau- und Zonenordnung.
Art. 2	Geltungsbereich	Die Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan dick rot umrandete Gebiet (KTN 151) mit eingezeichneten Grenzen gemäss Mutation Nr. 3506
Art. 3	Zweck	Der Gestaltungsplan bezweckt : - Eine zeitgemässe Ueberbauung mit einheitlicher Gesamtwirkung und hohem Wohnwert - Die verbindliche Festlegung der maximal zulässigen Bauvolumen - Eine rationelle und zweckmässige Fussgänger- und Verkehrserschliessung mit mehrheitlich unterirdischer Parkierung - Die Ausscheidung grosszügiger Ruhe- und Spielflächen - Durch verdichtete Ausnutzung haushälterische Nutzung der Landfläche - Ein dem aktuellen Stand der Technik entsprechendes wirtschaftliches und umweltfreundliches Energiekonzept
Art. 4	Planinhalt, Verbindlichkeit	Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Unterlagen : <u>verbindlich :</u> - Gestaltungsplan Plan Nr. 114-01 Dat. 08. 09. 2006 Rev. 12. 02. 2007 - Sonderbauvorschriften Dat. 08.09. 2006 Rev. 12. 02. 2007 <u>orientierend :</u> - Erläuterungsbericht Dat. 08.09. 2006 Rev. 12. 02. 2007 Soweit nicht anders geregelt, wird eindeutig unterschieden zwischen „<u>verbindlichen</u>“ (Gestaltungsplan und Sonderbauvorschriften) und „<u>orientierenden</u>“ Planungsmitteln (Erläuterungsbericht). Im Gestaltungsplan wird zudem unterschieden zwischen „verbindlichen“ (Festlegungen) und „orientierenden“ (Hinweise) Planteilen. Die Bestandteile des Erläuterungsberichtes sind begleitend. Im Bauprojekt darf davon abgewichen werden. Dies gilt ebenfalls für den orientierenden Planinhalt des Gestaltungsplanes.

- Art. 5 Baubereiche /
Abmessung der Baukörper
- Die Mantellinien begrenzen die Baubereiche und bezeichnen die maximale horizontale und vertikale Ausdehnung der möglichen Baubereiche ohne Vordächer.
- Balkone und Vordächer dürfen die Mantellinie bei den Vollgeschossen um max. 1.50 m überragen. Transparente Geländer dürfen die Mantellinie der Attikageschosse überragen.
- Ebenso sind Treppenhäuser, Lift- und sonstige technische Aufbauten ausserhalb der Mantellinie im Attikageschoss gestattet.
- Nebenbauten, Stützmauern und unterirdische Bauten sind ausserhalb der Baubereiche zulässig.
- Die Abmessungen von Nebenbauten wie gedeckte Sitzplätze, Unterstände, Gartenpavillons und dergleichen, welche gegenüber den Nachbarparzellen zum Gestaltungsplan-Areal die Abstände gemäss BR einhalten, werden im Baubewilligungsverfahren definiert.
- Die maximalen Gebäudehöhen dürfen beansprucht werden. Die verbindlichen Gebäudehöhen werden in der Baueingabe ausgewiesen. Sie bewegen sich innerhalb der Mantellinien.
- Art. 6 Erschliessung / Parkierung
- Die Parzelle wird von Südwesten her mit dem geplanten Ausbau des Korporationsweges gem. bewilligtem Strassenprojekt vom 31. 08.06 erschlossen.
- Ueber 50 % der erforderlichen Abstellplätze werden unterirdisch oder überdeckt realisiert.
- Es werden 10 % der erforderlichen Parkplätze als Besucherparkplätze ausgewiesen und bezeichnet.
- Art. 7 Gestaltung
- Die Neubauten haben sich zonenkonform in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.
- Die gesamte Ueberbauung wird in einer einheitlichen Materialisierung ausgeführt. Diese wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens genau definiert und zur Bewilligung vorgelegt.
- Art. 8 Containerplatz
- Der Standort ist im Gestaltungsplan definiert. Es sind genügend Kehr- und Grüncontainer bereitzustellen.

Art. 9 Umgebung

Freiflächen sind alle unbebauten Flächen, die weder der Erschliessung, noch der Parkierung dienen und auch nicht direkt den Wohnungen zugehören.

Diese sind zu modellieren, zu begrünen und zu bepflanzen. Bauten und Anlagen wie Stützmauern, Sitzplätze, Gartenpavillons, Pergolen, Fusswege, Aussen-treppenanlagen etc. sowie Kinderspielflächen und Entsorgungseinrichtungen sind darin zulässig.

Die Sitzplätze und Privaten Erholungsflächen bezeichnen diejenigen Flächen, welche direkt den Wohnungen zugehören.

Die Kinderspielfläche beträgt mehr als mind. 25 % der Bruttogeschossfläche. Die bezeichneten Flächen sind gut besonnt und vom Verkehr abgelegen.

Das Fussgängernetz und die darin enthaltenen Plätze sind auch Spielfläche.

Die Rahmenbepflanzung hat mit einheimischen Sträuchern und Bäumen zu erfolgen.

Art. 10 Abweichungen vom BR

Erhöhung der Ausnützungsziffer um 10 %

Reduktion der internen Gebäudeabstände durch Aufhebung des Mehrlängenzuschlages zwischen den Gebäuden, innerhalb der Ueberbauung

Erhöhung der falseitigen (südlichen) Gebäudehöhe bei Haus C um max. 2.00 m auf 12.00 m, und der stirnseitigen Gebäudehöhen um max. 1.20 m auf 11.20 m, unter Einhaltung der erforderlichen Grenzabständen.

Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse für Haus C um 1 Geschoss.

Art. 11 Inkrafttreten

Diese Vorschriften treten mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes durch den Regierungsrat in Kraft.