

9917

Überbauung Kapellrain Etappe II, Konradsweg, KTN 3180, 8832 Wilen

GESTALTUNGSPLAN - SONDERBAUVORSCHRIFTEN (SBV)

Pfäffikon:

26. Mai 2003 / rev. 25. Sept. 2003

▪ Bauherrschaft:

IWB Generalunternehmung AG
Schindellegistrasse 36
8808 Pfäffikon



▪ Grundeigentümer:

Mufag Immobilien AG
Schindellegistrasse 36
8808 Pfäffikon



▪ Architekt:

Feusi + Partner AG
Schindellegistrasse 36
8808 Pfäffikon

Gestaltungsplan genehmigt	
- 4. Dez. 2003	
GEMEINDERAT FREIENBACH	
Die Präsidentin: Der Gemeindeschreiber:	
	
RRB Nr. 254 vom 17.2.04	



Der Landammann:



Der Staatsschreiber:





INHALTSVERZEICHNIS

Sonderbauvorschriften	Seite
▪ Zweck und Geltungsbereich	2
▪ Erschliessung und Verkehr	3
▪ Allgemeine Bauvorschriften	4
▪ Umgebungsgestaltung	6
▪ Energieeinsparung	7
▪ Allgemeines	7
▪ Ausnahmen von der Regelbauweise	7

ZWECK UND GELTUNGSBEREICH

Art. 1

Abgrenzung und Umfang

1. Der Gestaltungsplan Kapellrain Etappe II in Wilen (nachfolgend GP Kapellrain genannt) umfasst eine Fläche von 4'614 m² der Parzelle KTN 3180 in der Gemeinde Freienbach.

2. Er besteht aus folgenden planerischen Bestandteilen (alle datiert vom 26. Mai 2003):

GP-Unterlagen	Mst.	Plan-Nr.
▪ Kataster	1:500	9917-50
▪ Situation / Mantellinien	1:200	9917-51
▪ Höhenbegrenzungslinien	1:200	9917-52

Richtprojekt	Mst.
▪ Dossier A4	1:500 / 1:200 / 1:250

Mit allen Grundrissen, Schnitten,
Ansichten und Perspektiven Total 39 Seiten,

3. Verbindliche Gestaltungsplaninhalte, wozu neben den Sonderbauvorschriften die im Gestaltungsplan Nr. 9917-51 genannten verbindlichen Planangaben (siehe Planlegende) sowie die Höhenbegrenzungslinien mit Gebäude- und Firsthöhen im Plan Nr. 9917-52 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. 9917-51), und sämtliche Richtprojektpläne sind richtungsweisend und zeigen nur Möglichkeiten innerhalb der verbindlichen Angaben des Gestaltungsplanes auf.

Art. 2 Ziel

Der GP Kapellrain bezweckt eine gute Überbauung des Areals unter Beachtung der Grundsätze des Baureglementes (Art. 53, Abs. 2), dies insbesondere mit folgenden Vorteilen gegenüber der Normalbauweise:

- Angemessene Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung.
- Grössere zusammenhängende Grünflächen mit Kinderspielmöglichkeiten in der Grösse von mind. 25 % der anrechenbaren BGF für Wohnnutzungen.
- Getrennter Fussgänger- und Fahrverkehr.
- Unterniveaugaragen für mind. 85 % der erforderlichen Pflichtparkplätze.
- Massnahmen zur Energieeinsparung durch eine umweltfreundliche Heizung (z.B. Gasheizung) und eine verbesserte Wärmedämmung der Gebäudehülle. Der Projektwert des Heizwärmebedarfes hat 10 % unter dem Grenzwert nach SIA 380/1 zu liegen.
- Preisgünstiger Wohnraum für Familien durch eine verdichtete Bauweise mit einfachen Baukörpern.
- Im Interesse der Öffentlichkeit und zum Schutz des Landschaftsbildes soll auf die Überbauung der Hangkrete im nördlichen Grundstücksbereich verzichtet werden.

ERSCHLIESSUNG / VERKEHR

Art. 3 Haupterschliessung

Die Erschliessung für Motorfahrzeuge erfolgt über die bestehende Erschliessungsstrasse (Konradshalde). Ab dem bestehenden Wendeplatz führt die Erschliessung unterirdisch über die Tiefgarage der Überbauung Kapellrain Etappe I zur Tiefgarage der Etappe II. Das entsprechende Fahrwegrecht ist im Grundbuch eingetragen. Die Erschliessung für Fussgänger erfolgt über die Konradshalde oder den Konradsweg.

Art. 4

Motorfahrzeug- und
Veloabstellplätze

1. Im Baubereich D liegt eine zentrale Tiefgarage. Die Garage wird über die bestehende Erschliessungsstrasse Konradshalde via Tiefgarage Etappe I erschlossen. Im Bereich des bestehenden Wendeplatzes liegen auf KTN 3136 oberirdische Besucherparkplätze, welche auf Grund eines Benützungsrechtes für die Überbauung Kapellrain Etappe II zur Verfügung stehen.
2. In allen Baubereichen können oberirdische Veloabstellplätze angeordnet werden. Im Baubereich D sind pro Haus separate Veloräume mit einer Fläche von mind. 12 m² pro Haus anzuordnen.

ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 5

Ausnutzung

1. Das Gestaltungsplanareal liegt in der 2-geschossigen Wohnzone W2. Die Gesamtfläche von KTN 3180 beträgt 4'614 m². Die Begrenzung des Gestaltungsplanareals entspricht der Parzellengrenze.
Gemäss Ausnutzungsberechnung im Dossier „Richtprojekt“ ergibt sich eine mögliche nutzbare Bruttogeschossfläche von 2'284 m² inkl. GP-Bonus (AZ 0.45 plus 10% GP-Bonus).
2. Bei einer Parzellierung des GP-Areals sind Nutzungsbeschränkungen und -Transfers im Grundbuch anzumerken.

Art. 6

Baubereiche / Nutzung

1. In den Baubereichen A, B und C können Mehrfamilienhäuser realisiert werden. Im Baubereich D können Unterniveau-Garagen sowie Nebenräume realisiert werden. Im Baubereich E können Keller-, Neben-, Hobby- und Technikräume realisiert werden.
2. In den Baubereichen A, B und C sind Wohnnutzungen und nicht störende Betriebe zugelassen. In allen Baubereichen sind im Untergeschoss Einzel- oder Sammelgaragen, 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 9917-51 definierten Baubereichen.
2. Gegen Nachbarparzellen gelten die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Baureglement und kant. PBG.
3. Interne Gebäudeabstände können auf folgende minimale Masse reduziert werden:
 - Zwischen Baubereich A und E auf: 5.00 m
 - Zwischen Baubereich A und C auf: 5.00 m
 - Zwischen Baubereich B und E auf: 5.00 m
 - Zwischen Baubereich B und C auf: 7.50 m
4. Innerhalb des ganzen GP-Areals entfällt die Anwendung eines internen Mehrlängenzuschlages.

Art. 8

Gebäudelängen

Die Gebäudelängen sind innerhalb der gemäss Plan 9917-51 definierten Baubereiche frei. Die gemäss BR maximal zulässige Gebäudelänge von 40.0 m wird nicht überschritten.

Art. 9

Baubereiche

Die Baubereiche gemäss Gestaltungsplan 9917-51 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. 11 und 12 SBV überragt werden dürfen.

Art. 10

Gebäude- und
Firsthöhen,
Geschosszahl

1. In den Baubereichen gelten folgende Vorschriften:

Baubereich	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Geschosszahl
A	Max. 7.00 m / 517.00 m.ü.M.	Max. 10.00 m 520.00 m.ü.M.	2 Voll- geschosse
B	Max. 7.00 m 518.50 m.ü.M.	Max. 10.00 m 521.50 m.ü.M.	2 Voll- geschosse
C	Max. 7.00 m 523.60 m.ü.M.	Max. 10.00 m 526.60 m.ü.M.	2 Voll- geschosse
D	Max. 1.00 m		Unterirdische Bauten
E	Max. 5.00 m 516.20 m.ü.M.		1 Voll- geschoss

2. Der Bonus für Bauten in Hanglagen kommt für die Bemessung der Gebäudehöhe an der fassseitigen Fassade gemäss Art. 31/7 BR zur Anwendung.
3. Technisch bedingte Aufbauten oder Gebäudeteile wie Kamine, Liftbauten etc. werden bei der Bemessung von Gebäude- und Firsthöhen nicht berücksichtigt.
4. Die Höhenbegrenzungslinien gem. Plan 9917-52 mit den Koten in Meereshöhe für Gebäude- und Firsthöhen stellen die maximal möglichen vertikalen Ausdehnungen der Baukörper dar.

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 auch ausserhalb der Baubereiche Nebenbauten und unterirdische Bauten gemäss Art. 27 BR erlaubt.
3. Mit dem Einverständnis der Nachbarschaft können unterirdische Bauten an die Grenze gestellt werden, dies auch ausserhalb der Baubereiche.

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 Gestaltungsplan 9917-51 bildet die Grundlage für eine durch einen Fachmann auszuarbeitende Umgebungsgestaltung. Dieses Detailprojekt ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens den Behörden vorzulegen.

Art. 14**Kinderspielplätze**

1. Auf dem Areal Kapellrain Etappe II werden gemäss GP kreativitätsfördernde Kinderspielflächen angeboten.

2. Es sind gut besonnte und verkehrssichere Kinderspielplätze zu erstellen, deren Gesamtfläche mindestens 25% der zu Wohnzwecken dienenden BGF beträgt.
3. Die Kinderspielflächen, insbesondere der im GP bezeichnete Kinderspielplatz mit Geräten, wird nach einem Detailprojekt gestaltet, welches durch einen Fachmann auszuarbeiten und durch die Gemeinde zu bewilligen ist (siehe Art. 13 Umgebungsgestaltung).

ENERGIEEINSPARUNG

Art. 15 Energieeinsparung

Für die Wärmeerzeugung ist eine umweltfreundliche Heizung (z.B. Gasheizung od. Wärmepumpe) zu installieren. Die Gebäudehülle ist derart zu dämmen, dass der Heizwärmebedarf 10% unter dem Grenzwert nach SIA 380/1 liegt.

ALLGEMEINES

Art. 16 Subsidiäres Recht

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

Art. 17 Verbindlichkeit des Richtprojektes

Das Richtprojekt ist grundsätzlich nicht verbindlich. Bezüglich der baulichen Gestaltung gilt Art. II, BR Freienbach.

AUSNAHMEN VON DER REGELBAUWEISE

Art. 18 Ausnahmen

Der GP Kapellrain weicht teilweise von der Regelbauweise ab. Folgende Ausnahmen sind geplant und bewilligt:

- a) Erhöhung der Ausnutzungsziffer um 10 % nach Art. 5 Abs. 1 SBV.
- b) Unterschreitung der internen Grenz- und Gebäudeabstände nach Art. 7 Abs. 3 SBV.
- c) Befreiung von der Einhaltung des internen Mehrlängenzuschlages nach Art. 7 Abs. 4 SBV.