

Kanton Schwyz

Gemeinde Freienbach

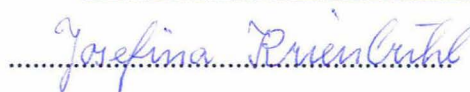
Gestaltungsplan Konradshalde, 8832 Wilen

GESTALTUNGSPLAN - SONDERBAUVORSCHRIFTEN (SBV)

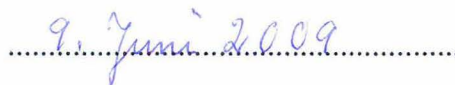
Gesuchstellerin / Grundeigentümerin KTN 3513, 2358 :

Josefina Krienbühl-Christen
Konradsweg 27
8832 Wilen

Gestaltungsplan genehmigt	
am 28. Mai 2009	
GEMEINDERAT FREIENBACH	
Der Präsident:	Der Gemeindeschreiber:
	
RRB Nr. vom	



Datum



Revisions-Datum:

28. 10. 2008

28. 4. 2009

9. 6. 2009

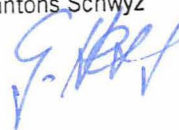


Genehmigt mit RRB Nr. **889**
vom **18. August 2009**

Regierungsrat des Kantons Schwyz

Der Landammann:

Der Staatsschreiber:




ZWECK UND GELTUNGSBEREICH

Art. 1 Abgrenzung und Umfang

1. Der Gestaltungsplan (GP) Konradshalde umfasst folgende Parzellen in der Gemeinde Freienbach:

Teil Süd (W2)

Katasternummer	Fläche m2
3513	7897
2358	1700
Total	9597

2. Er besteht aus folgenden planerischen Bestandteilen, alle datiert vom Juni 2008, revidiert Oktober 2008:
und 29. April 2009: (Ergänzung gem. RRB 889/2009, Ziff. 2.4, ARE 26.08.2009)
GP-Unterlagen Mst. Plan-Nr.
 - Kataster 1:500 0715 / 21
 - Gestaltungsplan 1:500 0715 / 20
Richtprojekt Mst.
 - Dossier A4 1:500 / 1:200mit allen Typen-Grundrissen
3. Verbindliche Gestaltungsplaninhalte, wozu neben den Sonderbauvorschriften die im Gestaltungsplan (Plan-Nr. 0715 / 20) genannten verbindlichen Planangaben (siehe Planlegende) gehören, sind verpflichtend und auf jeden Fall einzuhalten. Abweichungen bedürfen einer Änderung des Gestaltungsplanes.
4. Die weiteren nicht verbindlichen Gestaltungsplaninhalte (siehe Legende), sowie sämtliche Richtprojektpläne, sind richtungsweisend und zeigen nur Möglichkeiten innerhalb der verbindlichen Angaben des Gestaltungsplanes auf.

Art. 2 Ziel

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

- Zeitgemässe Überbauung mit einheitlicher Gesamtwirkung und hohem Wohnwert.

- Der Gestaltungsplan ermöglicht die Erstellung von Behinderten-Wohnungen durch folgende Massnahmen:
 - Die Hauszugänge sind rollstuhlgängig
 - ebenso einzelne Bereiche der Aussenanlagen
 - die Wohnungen sind mit Lift erreichbar.
- Grössere zusammenhängende Grünflächen mit Kinderspielplätzen in der Grösse von mind. 25 % der zu Wohnzwecken genutzten BGF.
- Getrennter Fussgänger- und Fahrverkehr
- Möglichst wenig Verkehrsflächen im Gestaltungsplangebiet
- Gedeckte Garagen für mindestens 50 % der nach Art. 19 BR erforderlichen Pflichtparkplätze
- Massnahmen zur Energieeinsparung durch umweltfreundliche Heizsysteme (z.B. Wärmepumpe mit Erdsonden oder Gasheizung) und eine verbesserte Wärmedämmung der Gebäudehülle. Der Projektwert des Heizwärmebedarfes hat 10 % unter dem Grenzwert nach SIA 380/1 zu liegen.

Städtebau, Architektur

Die Architektur ist elegant, neuzeitlich, grosszügig. Der Wohnbereich öffnet sich mit grossen Verglasungen gegen Aussicht und Sonne. Die Dachflächen sind teilweise begehbar und sonst flach oder leicht geneigt. Dadurch entsteht ein Bezug zu den kürzlich fertig gestellten Bauten auf KTN 2358. Diese werden einbezogen, profitieren von den neuen Freiflächen für Kinderspielplätze und stellen auch Land dazu zur Verfügung. Die Stellung der Bauten und ihre Gliederung ermöglichen optimale Besonnung und Aussicht für alle bestehenden und neuen Wohnungen im Gestaltungsplangebiet.

ERSCHLIESSUNG / VERKEHR

Art. 3 Erschliessung

Die Erschliessung für Motorfahrzeuge, Velos und Fussgänger erfolgt ab der Wilenstrasse Kat. Nr. 180 über die Konradshalde Kat. Nr. 196. Die Baubereiche 5 und 6 werden teilweise über den Konradsweg von der Konradshalde her erschlossen. Zur Entlastung des Konradswegs stehen zusätzliche Garagen- und Besucherplätze beim Baubereich 4 zur Verfügung.

Die Zufahrten zu den Tiefgaragen erfolgen auf kürzestem Wege. Die Besucherparkplätze liegen in den Randzonen.

Art. 4

Motorfahrzeug-
und Veloabstellplätze

1. 50 % der erforderlichen Pflichtparkplätze müssen in gedeckten Garagen erstellt werden.
2. Die möglichen Standorte für Tiefgaragen und Besucherplätze sind im Gestaltungsplan mit Angabe der Anzahl schematisch vermerkt und haben Richtplancharakter. Die genaue Situierung erfolgt mit dem Bauprojekt.

ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 5

Ausnutzung

Die Gesamtfläche der Zone W2 beträgt 9'597 m².
Die benötigte Verkehrsfläche im Gestaltungsplanperimeter für die Baubereiche 5 und 6 beträgt 93 m².
Die Nettobaufläche beträgt demnach noch 9'504 m².
Zulässig ist eine anrechenbare Bruttogeschossfläche nach Art. 24 BR. von 4'704 m² (Ausnützungsziffer = 0.45 + 10 % = 0.495, siehe Ausnützungsberechnung im Dossier Richtprojekt). Die bestehende BGF von 817 m² auf KTN 2367 wird in Abzug gebracht.

Art. 6

Baubereiche

Die Baubereiche legen den verbindlichen horizontalen und vertikalen Spielraum für Hochbauten fest. Für Garagen und eingeschossige Bauten wird ebenfalls ein möglicher Baubereich festgelegt. Ausserhalb dieser Bereiche sind möglich:
Anlagen wie Spielplätze, Parkplätze, aber auch Unterstände, Gartenpavillions und dergleichen, wenn sie die äusseren Grenzabstände gemäss BR einhalten.

Art. 7
Grenz- und
Gebäudeabstände

1. Die Gebäudeabstände innerhalb des Gestaltungsplanes können bis auf die Mindestabstände gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz reduziert werden.
2. Gegen Nachbarparzellen gelten die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Baureglement und kant. PBG.

Art. 8
Gebäudelänge

Die Gebäudelänge innerhalb der Baubereiche beträgt maximal 40 m.

Art. 9
Gebäude- und
Firsthöhen, Geschosszahl

1. In sämtlichen Baubereichen wird die mögliche Gebäudehöhe mit den Angaben in den Schnittprofilen festgelegt. Die maximale Firsthöhe darf nur von Attikageschossen gemäss Art. 32 BR erreicht werden.
2. Technisch bedingte Aufbauten oder Gebäudeteile wie Kamine, Liftbauten etc. werden bei der Bemessung von Gebäude- und Firsthöhen nicht berücksichtigt.

UMGEBUNGSGESTALTUNG

Art. 10
Umgebungsgestaltung

Der Umgebungsplan wird zusammen mit der Baueingabe eingereicht.

Art. 11
Kinderspielplätze

Im Gestaltungsplan sind Kinderspielplätze mit einer Gesamtfläche von 25 % der BGF Wohnen auszuweisen. Die detaillierte Gestaltung erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

ALLGEMEINES

Art. 12
Subsidiäres Recht

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

AUSNAHMEN VON DER REGELBAUWEISE

Art. 13

Ausnahmen

Der Gestaltungsplan „Konradshalde“ weicht teilweise von der Regelbauweise ab. Folgende Ausnahmen sind geplant und bewilligt:

- a) Erhöhung der Ausnützungsziffer um 10 % innerhalb Gestaltungsplanperimeter auf 0.495.
- b) Überschreitung der Geschosszahl in den Baubereichen 2, 3 und 4 um je ein Geschoss.
- c) Überschreitung der baureglementarischen Gebäudehöhe nach Art. 31 und 37 BR um max. 3.65 m .
- d) Überschreitung der Baureglementarischen Firsthöhen nach Art. 37 um max. 3.65 m
- e) Reduktion der inneren Gebäudeabstände zwischen den Bauten in den Baubereichen bis auf den Mindestabstand gemäss PBG
- f) Aufhebung des Mehrlängenzuschlages zwischen den Gebäuden innerhalb des Gestaltungsplans.

Begründung

Allgemein:

Durch die Ausnahmen wird gesamthaft eine bessere Lösung erreicht, insbesondere grosszügige Freiflächen und eine gute kubische Gliederung. (siehe auch Art. 2)

- a) zur Mehrhöhe:
Die Mehrhöhe ermöglicht grössere Freiräume
Die Überschreitungen liegen zumeist in Bereichen, die für die Nachbarschaft nicht von Bedeutung sind.
die Mehrhöhen werden an anderer Stelle durch Minderhöhen kompensiert. z. Bsp. :
Baubereich 4, Westfassade - 2.00 m,
Baubereich 5, Westfassade -2.60 m,
Südfassade -2.50 m,
Baubereich 6, Nordfassade -2.50 m

- b) Unterschreitung der inneren Gebäudeabstände:
Bei der schwachen Überlappung der Baubereiche sind die Minderabstände nicht nachteilig.