

Kanton Schwyz

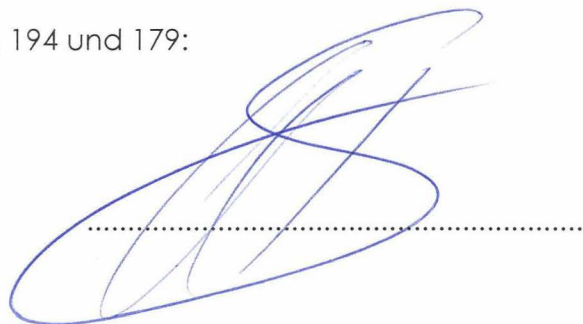
Gemeinde Freienbach

**Änderung Gestaltungsplan „Konradshalde Kernzone“, 8832 Wilen bei Wollerau,
vom 4.5.2012**

SONDERBAUVORSCHRIFTEN (SBV)

Gesuchstellerin / Grundeigentümerin KTN 3332, 194 und 179:

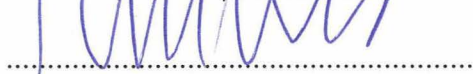
Krienbühl Immobilien AG
Konradsweg 27
8832 Wilen



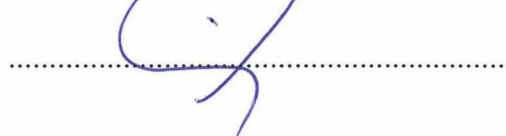
Öffentlich aufgelegt vom 11.5.2012 bis 31.5.2012

Vom Gemeinderat erlassen mit Beschluss Nr. 306 vom 28.6.2012

Der Gemeindepräsident:

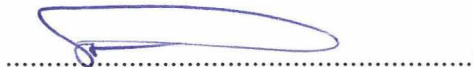


Der Gemeindeschreiber:



Vom Regierungsrat des Kantons Schwyz genehmigt mit Beschluss Nr. 833 vom 28.8.2012

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 Nord (Kernzone)

Katasternummer	Fläche m2
194	624
3332	1377
179	378
Total	2379

2. Er besteht aus folgenden Bestandteilen:
 - 2.1. GP-Unterlagen Mst. Plan-Nr.
 - a. Gestaltungsplan vom 4.5.2012 1:200 0715 / 61
 - b. Sonderbauvorschriften vom 4.5.2012
 - 2.2. Erläuterung und Richtprojekt
 - a. Erläuterungsbericht und Richtprojekt vom Februar 2009
 - b. Erläuterungsbericht und Richtprojekt vom 4.5.2012.
3. Verbindliche Gestaltungsplaninhalte, wozu neben den Sonderbauvorschriften die im Gestaltungsplan (Plan-Nr. 0715 / 61) 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 unter besonderer Berücksichtigung der bestehenden

Bauten in der Kernzone. Festlegung der städtebaulichen Ordnung durch Anordnung der Baubereiche und Freiflächen.

- Grössere zusammenhängende Grünflächen mit Kinderspielflächen 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

Kernzone:

Der Neubau soll mit geeigneten Massnahmen einen guten Schallschutz gegen die Wilenstrasse gewährleisten. Die Architektur ist neuzeitlich und eigenständig zu halten und soll sich nicht mit der historischen Substanz anbieten, jedoch farblich auf diese abgestimmt werden. Die Dachform ist zonengemäss:

Schrägdach mit min. 35 Grad Neigung.

Der lärmgeschützte Innenhof bietet Platz für einen grosszügigen Kinderspielfläche. Seine Fläche beträgt mindestens 25 % der Bruttogeschossfläche Wohnen und muss im Projekt nachgewiesen werden.

Beim Neubau im neuen Baubereich gemäss Änderung Gestaltungsplan, dies anstelle des am 11.2.2012 durch einen Brand total zerstörten Hauses Wilenstrasse 108 (ehemals KIGBO-Nr. 29.020, gemäss RRB Nr. 308 vom 21.3.2012 aus den KIGBO entlassen), ist im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens aus ortsbildgestalterischen Gründen die kantonale Denkmalpflege zur Beurteilung miteinzubeziehen. Das Richtprojekt vom 4.5.2012 gemäss Art. 1 Abs. 2.2 lit. b ist unter Bezug der kantonalen Denkmalpflege erstellt und erfüllt so die Auflagen der kantonalen Denkmalpflege an ein Baugesuch resp. Bauprojekt.

Die Bauten im Baubereich überdachte Parkierung sind mit einem Flachdach auszugestalten, dies mit möglicher Nutzung des Flachdaches als Erholungsfläche/Kinderspielfläche (Art. 11).

ERSCHLIESSUNG / VERKEHR

Art. 3

Erschliessung

Die Erschliessung für Motorfahrzeuge, Velos und Fussgänger erfolgt ab der Wilenstrasse Kat. Nr. 180 über die Konradshalde KTN 192 und 196.

Die Zufahrt zu den Tiefgaragen erfolgt auf kürzestem Wege.

Art. 4

Motorfahrzeug- und Veloabstellplätze

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

ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 5

Ausnutzung

Die Ausnützung im Anteil Kernzone ist frei.

Die Bruttogeschossflächen müssen im Projekt trotzdem nachgewiesen werden zur Berechnung der

- Spielplatzfläche
- Parkplatzzahl

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 sowie unterirdische Bauten (inkl. Parkierung), wenn sie die äusseren Grenzabstände gemäss BR einhalten.

Dachvorsprünge, Auskragungen und Dachaufbauten dürfen über die Baubereiche hinausragen.

Art. 7

Grenz- und
Gebäudeabstände

1. Die Gebäudeabstände innerhalb der Baubereiche sind frei. Zwischen den Bauten im Baubereich überdachte Parkierung einerseits und den Bauten in den beiden anderen Baubereichen für Hochbauten andererseits bestimmt sich der Gebäudeabstand gemäss Abstand dieser Baubereiche, dies so mit im Gestaltungsplan bewilligter Unterschreitung dieses gestaltungsplan-internen Gebäudeabstandes gegenüber der Normalbauweise.
2. Gegen Nachbarparzellen gelten die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Baureglement und kant. PBG.
3. Die Bauten in den diversen Baubereichen dürfen zusammengebaut werden.
4. Die Bauten im Baubereich überdachte Parkierung haben einen Abstand von 2 m zum Strassenrand der Erschliessungsstrasse Konradshalde einzuhalten (Art. 21 Abs. 2 lit. b BR) und dürfen so bis an das 2 m breite Trottoir gebaut werden.

Art. 8

Gebäudelänge

Die Gebäudelänge ist innerhalb der Baubereiche frei.

Art. 9

Gebäude- und
Firsthöhen, Geschosszahl

1. Die Baubereiche sind so bemessen, dass die Zonengemässen Firsthöhen und Gebäudehöhen eingehalten werden
2. Technisch bedingte Aufbauten oder Gebäudeteile wie Kamine, Liftbauten etc. werden bei der Bemessung von Gebäude- und Firsthöhen nicht berücksichtigt.

Art. 9a

Energieeffizientes Bauen

Bei den beiden Baubereichen für Hochbauten ist mindestens der Minergiestandard für Wohnbauten einzuhalten, wobei die Anforderungen dem aktuellen Stand der Technik im jeweiligen Baujahr entsprechen müssen.

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

Mit dem Gestaltungsplan wird in Abweichung von der Normalbauweise gemäss Baureglement und Planungs- und Baugesetz folgende Ausnahme bewilligt (§ 24 PBG und Art. 53 BR), dies aufgrund der zweckmässig zusammengefassten und grösstenteils unterirdischen Parkierung für beide Baubereiche für Hochbauten (Art. 4), der guten Gestaltung und Einordnung mit Berücksichtigung des Ortsbildes (Art. 2) und der Einhaltung mindestens des Minergiestandards für Wohnbauten (Art. 9a):

Unterschreitung des internen Gebäudeabstandes nach Art. 7 Abs. 1.