

Annexbau Seedamm Kulturzentrum, Pfäffikon,
Aenderung des Gestaltungsplanes Seedamm-Center/Kulturzentrum, Pfäffikon

SONDERBAUVORSCHRIFTEN (SBV)

PFÄFFIKON: 12. März 1998

BAUHERRSCHAFT: Seedamm Immobilien AG
Gwattstrasse 15
8808 Pfäffikon

Charles Jeger

GRUNDEIGENTÜMER: Korporation Pfäffikon
Schützenstrasse 18, 8808 Pfäffikon
(KTN 2237)

KORPORATION
PFÄFFIKON

Präsident: *mm* Ratschreiber: *mm*

PLANER: Feusi + Partner AG
Schindellegistrasse 36,
8808 Pfäffikon

mm



Genehmigt mit RRB Nr. *1231* vom *30. Juni 98*

Regierungsrat des Kantons Schwyz
Der Landammann:

Uyru

Der Staatsschreiber:

Juden

GP-Aenderung genehmigt

am *14. Mai 1998*

GEMEINDERAT FREIENBACH

Die Präsidentin: Der Gemeindeschreiber:

Kelly

3. Kopp

RRB Nr. vom

INHALTSVERZEICHNIS

	<u>Seite</u>
ZWECK UND GELTUNGSBEREICH	3
Art. 1: Abgrenzung, Umfang sowie Gestaltungsplan-Unterlagen	3
Art. 2: Ziel	5
 ERSCHLIESSUNG/VERKEHR	5
Art. 3: Erschliessung	5
 ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN	6
Art. 4: Ausnützung	6
Art. 5: Nutzung	6
Art. 6: Grenz- und Gebäudeabstände	6
Art. 7: Gebäudelängen	7
Art. 8: Baubereiche	7
Art. 9: Gebäude- und Firsthöhen und Geschosse	7
Art. 10: Nebenbauten und unterirdische Bauten	8
Art. 11: Weitere Bauten und Anlagen	8
 UMGEBUNGSGESTALTUNG, ENTWÄSSERUNG	9
Art. 12: Umgebungsgestaltung	9
Art. 13: Entwässerung	9
 AUSNAHMEN VON DER REGELBAUWEISE	9
Art. 14: Ausnahmen von der Regelbauweise	9
 ALLGEMEINES	10
Art. 15: Subsidiäres Recht	10

ZWECK UND GELTUNGSBEREICH

Art. 1: Abgrenzung, Umfang sowie Gestaltungsplanunterlagen

1. Der **bestehende** Gestaltungsplan Seedamm-Center/Kulturzentrum, Pfäffikon, umfasst die Parzellen KTN 926, 1985, 1987, 2115, 2237 und 2659, alle Pfäffikon, dies gemäss
 - a. Beschluss des Gemeinderates Freienbach Nr. 810 vom 26.5.1972 (Einkaufszentrum "Seedamm-Center").
 - b. Beschluss des Gemeinderates Freienbach Nr. 969 vom 22.6.1973 (Aenderung des Gestaltungsplanes).
 - c. Beschluss des Gemeinderates Freienbach Nr. 2015 vom 28.12.1973 (Aenderung des Gestaltungsplanes).
 - d. Beschluss des Gemeinderates Freienbach Nr. 1609 vom 4.10.1974 (Aenderung des Gestaltungsplanes, Alpamare Schwimmbad und Kunstgalerie).
 - e. Beschluss des Gemeinderates Freienbach Nr. 1430 vom 12.10.1979 (Aenderung und Erweiterung des Gestaltungsplanes, Erweiterung Seedamm-Center und Neubau Verwaltungsgebäude), mit Genehmigung durch den Regierungsrat in RRB Nr. 51 vom 7.1.1980.
 - f. Beschluss des Gemeinderates Freienbach Nr. 1400 vom 16.12.1983 (Aenderung des Gestaltungsplanes), mit Genehmigung durch den Regierungsrat in RRB Nr. 110 vom 10.1.1984.
 - g. Beschluss des Gemeinderates Freienbach Nr. 489 vom 11.4.1990 (Aenderung des Gestaltungsplanes), mit Genehmigung durch den Regierungsrat in RRB Nr. 1371 vom 7.8.1990.
2. Der bestehende Gestaltungsplan Seedamm-Center/Kulturzentrum gemäss Absatz 1 wird bezüglich der verbindlich im Plan Nr. 9801-01 (siehe Absatz 4.1 nachfolgend) bezeichneten Teilfläche der Parzelle KTN 2237 **geändert** (= Abänderungsfläche), dies gemäss den Planungsunterlagen in Absatz 4 und den vorliegenden Sonderbauvorschriften.

3. Bezüglich der gemäss Absatz 2 von den Aenderungen nicht erfassten Flächen der Gestaltungsplanparzellen bleiben weiterhin der Gestaltungsplan Seedamm-Center/Kulturzentrum gemäss den Beschlüssen und Genehmigungen nach Absatz 1 bestehen. Vorbehalten bleiben zudem nach entsprechendem Inkrafttreten allfällige zusätzliche Erweiterungen und Abänderungen gemäss separaten Verfahren, die in den vorliegenden Planunterlagen und Vorschriften nicht erfasst sind.

4. Für die Aenderung des Gestaltungsplanes Seedamm-Center/Kulturzentrum nach Absatz 2 gelten folgende Pläne:

4.1. <u>GP-Unterlagen</u>	<u>Mstb.</u>	<u>Plan-Nr.</u>
. Gestaltungsplan vom 11./12.3.1998	1:500	9801-01
. Grundbuchplan vom 10./12.3.1998	1:500	9801-04

4.2. Richtprojekt Annexbau Seedamm Kulturzentrum, alle vom 4.2.1998

. Situation Richtprojekt vom 11./12.3.1998	1:500	9801-02
. Richtprojekt (Grundrisse, Querschnitt und Fassaden) vom 11./12.3.1998	1:200	9801-03

5. Verbindliche Gestaltungsplaninhalte, wozu neben den gesamten vorliegenden Sonderbauvorschriften die für die Abänderungsfläche nach Abs. 2 im Gestaltungsplan (Plan-Nr. 9801-01) genannten verbindlichen Planangaben (siehe Plan-Legende) gehören, sind verpflichtend und auf alle Fälle einzuhalten. Abweichungen bedürfen einer Aenderung des Gestaltungsplanes. Vorbehalten bleiben in den Sonderbauvorschriften vorgesehene mögliche Abweichungen.
6. Die weiteren, für die Abänderungsfläche nach Abs. 2 nicht als verbindlich bezeichneten Pläne und Planinhalte, dies gemäss Legende des Gestaltungsplanes (Plan-Nr. 9801-01) und sämtliche Richtprojektpläne nach Absatz 4.2 sind lediglich richtungsweisend oder orientierend und zeigen ohne Verbindlichkeit nur Möglichkeiten innerhalb der verbindlichen Angaben des Gestaltungsplanes auf oder orientieren ohne Verbindlichkeit über bestehende bauliche und andere Gegebenheiten innerhalb und ausserhalb des gesamten Gestaltungsgebietes.

7. Die vorliegenden Sonderbauvorschriften gelten nur für die Abänderungsfläche gemäss Absatz 2.

Art. 2: Ziel

Die Aenderung des Gestaltungsplanes Seedamm-Center/Kulturzentrum bezweckt eine gute Ueberbauung des Areals unter Beachtung der Grundsätze des Baureglements der Gemeinde Freienbach (Art. 53 Abs. 2 BR), insbesondere unter Berücksichtigung der folgenden Punkte:

- Bauliche und landschaftliche Umgebung
- Architektonische und grundrissliche Gestaltung
- Regelung des Fussgänger- und Fahrverkehrs

ERSCHLIESSUNG/VERKEHR

Art. 3: Erschliessung

1. Die Abänderung der bestehenden Erschliessung innerhalb der Abänderungsfläche nach Art. 1 Abs. 2 ist verbindlich im Gestaltungsplan (Plan-Nr. 9801-01) dargetan. Aenderungen der Erschliessungsgestaltung gegenüber diesen verbindlichen Angaben im Gestaltungsplan bleiben im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens jedoch vorbehalten, d.h. sind nur bewilligungspflichtig.
2. Die innerhalb der Abänderungsfläche bestehenden vier Parkplätze sind im Gestaltungsplan (Nr. 9801-01) orientierend dargelegt. Ansonsten erfolgt die Parkierung auf den Abstellflächen im weiteren Gestaltungsplangebiet nach Art. 1 Abs. 1.

ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 4: Ausnützung

Die Abänderungsfläche nach Art. 1 Abs. 2 befindet sich in der Gewerbezone mit freier Ausnützung.

Art. 5: Nutzung

1. Es sind in der Abänderungsfläche nach Art. 1 Abs. 2 folgende Nutzungen gestattet:

<u>Baubereich</u>	<u>Nutzung</u>
A	Ausstellungsräume
B	Ausstellungsräume, Büros, Konferenzräume
Restfläche	Nutzungen nach Art. 3 (Erschliessung und Parkplätze) und nach Art. 10 und 11

2. Es erfolgt keine wohnliche Nutzung.

Art. 6: Grenz- und Gebäudeabstände

1. Gegenüber Nachbarparzellen und Gebäuden, die ausserhalb des Gestaltungsplangebietes liegen, gelten, soweit nicht nachbarliches Einverständnis nach Abs. 4 oder bereits ein Zusammenbau vorliegt, die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Baureglement.
2. Die Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb der Abänderungsfläche sowie zur restlichen Fläche des Gestaltungsplanes ergeben sich aus den im Gestaltungsplan (Plan-Nr. 9801-01) definierten Baubereichen, d.h. die gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände dürfen, soweit sich die Bauten an die Baubereiche (Art. 8) halten, unterschritten werden. Ein Zusammenbau ist gestattet. Innerhalb den Baubereichen gelten keine Gebäudeabstände.

3. Mit dem Einverständnis der Eigentümer einer Nachbarparzelle können unterirdische Bauten sowie Nebenbauten an die Grenze gestellt werden.
4. Für die Teile der Bauten und Anlagen, welche innerhalb der Nationalstrassen-Baulinie liegen, bedarf es der Bewilligung des kantonalen Baudepartements und der Genehmigung durch das EVED (Art. 24 NSG).

Art. 7: Gebäudelängen

Die Gebäudelängen sind im Rahmen der gemäss bisherigem Gestaltungsplan nach Art. 1 Abs. 1 und gemäss vorliegender Abänderung gestatteten Bauten frei.

Art. 8: Baubereiche

Die Baubereiche gemäss Gestaltungsplan (Plan-Nr. 9801-01) stellen horizontale Baubegrenzungslinien dar, die Standort und maximale horizontale Ausdehnung der Hochbauten, und zwar der entsprechenden Fassadenflucht, bestimmen, und die nur durch die Bauten und Anlagen nach Art. 10 und 11 sowie die bestehenden Bauten und Anlagen im Gestaltungsplangebiet nach Art. 1 Abs. 1 überragt werden dürfen. Bezüglich der Abstände gilt Art. 6.

Art. 9: Gebäude- und Firsthöhen und Geschosse

1. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen betragen in den diversen Baubereichen der Abänderungsfläche nach Art. 1 Abs. 2 was folgt:

<u>Baubereich</u>	<u>in m.ü.M.</u> <u>max.</u>	<u>Gebäudehöhe</u> <u>= ab ausgemitteltem</u> <u>gewachsenen Terrain</u>
A	446.20	5.00 m
B	459.20	18.00 m

2. Die Gebäudehöhen nach Absatz 1 gelten gleichzeitig als Firsthöhen.
3. Technisch bedingte Aufbauten oder Gebäudeteile wie Kamine, Liftaufbauten, etc. sowie Dachgeländer werden bei der Bemessung der Gebäude- und Firsthöhen nicht berücksichtigt.
4. Die Anzahl der Geschosse ist innerhalb der gestatteten Höhen frei.

Art. 10: Nebenbauten und unterirdische Bauten

Auf der Abänderungsfläche, d.h. insbesondere auch ausserhalb den Baubereichen nach Art. 8, sind unterirdische Bauten sowie Nebenbauten, beide gemäss § 61 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes, erlaubt. Bezüglich der Abstände gilt Art. 6.

Art. 11: Weitere Bauten und Anlagen

1. Auf der Abänderungsfläche, d.h. insbesondere auch ausserhalb den Baubereichen nach Art. 8, sind Stützmauern, Lichtschächte, Notausstiege, Treppen, Böschungen u. dgl., Rabatten, Strassen und Wege sowie Abstell-/Parkplätze mit Verkehrsfläche, dies im Rahmen von Art. 3, gestattet.
2. Vorbauten wie Vordächer, Erker, Balkone, etc. dürfen um 1,50 m über die Baubereiche nach Art. 8 vorspringen.

UMGEBUNGSGESTALTUNG, ENTWÄSSERUNG

Art. 12: Umgebungsgestaltung

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist dem Gemeinderat Freienbach ein durch einen Fachmann ausgearbeitetes Projekt der Umgebungsgestaltung vorzulegen.

Art. 13: Entwässerung

1. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind geeignete Massnahmen zur Verminderung des Spitzenabflusses von Meteorwasser, z.B. durch Versickerung, zu prüfen.
2. Die Anlagen und Bauten in der Abänderungsfläche nach Art. 1 Abs. 2 sind so zu planen und zu erstellen, dass das Schmutz- und Meteorwasser getrennt (Trennsystem) abgeführt werden kann, soweit und sobald die getrennten öffentlichen Leitungen dazu vorliegen.

AUSNAHMEN VON DER REGELBAUWEISE

Art. 14: Ausnahmen von der Regelbauweise

Im Rahmen der Aenderung des Gestaltungsplanes Seedamm-Center/Kulturzentrum wird teilweise von der Regelbauweise abgewichen. Folgende Abweichungen sind geplant und bewilligt:

- a. Unterschreitung der Grenz- und Gebäudeabstände nach Art. 6.
- b. Keine Beschränkung der Gebäudelänge nach Art. 7.
- c. Ueberschreitung der baureglementarischen Gebäude- und Firsthöhen nach Art. 9.

ALLGEMEINES

Art. 15: Subsidiäres Recht

In Fällen, wo die Bestimmungen des Gestaltungsplanes nichts anderes vorschreiben, gilt das zum Zeitpunkt der Genehmigung der vorliegenden Aenderung des Gestaltungsplanes Seedamm-Center/Kulturzentrum geltende Baureglement der Gemeinde Freienbach und kantonale Planungs- und Baugesetz.