

KANTON SCHWYZ  
Gemeinde Freienbach

---

## Gestaltungsplan „L747“, Pfäffikon

---

Sonderbauvorschriften



eingegangen am:

27. Mai 2015

eingegangen am:

23. Feb. 2015

20. Februar 2015

Kanton Schwyz

Gemeinde Freienbach

# Gestaltungsplan L747, 8808 Pfäffikon SZ

Parz. Nr. 747

---

Einverständniserklärung

Grundeigentümer  
Parz. Nr. 747

20.2.2015

Datum:

R. Schwendeler

Unterschrift:

Bauherr  
Parz. Nr. 747

23.02.2015

Datum:

*[Handwritten Signature]*

Unterschrift:

Projektverfasser  
Parz. Nr. 747

23.2.2015

Datum:

halter partner architekten ag  
Rathausstr. 2 | Postfach 1439 | 8640 Rapperswil

Unterschrift:

Öffentlich aufgelegt

vom 27. Feb. 2015 bis 20. März 2015

Vom Gemeinderat erlassen am

-9. April 2015

Gemeinderat Freienbach

Der Präsident:  
Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindegeschreiber:  
Der Gemeindegeschreiber:

*[Handwritten Signatures]*

Vom Regierungsrat des Kantons Schwyz genehmigt am

19.5.2015 mit RRB Nr. 455/2015



Der Landammann:

*[Handwritten Signature]*

Der Staatsschreiber:

*[Handwritten Signature]*

## Sonderbauvorschriften (SBV)

---

### Art. 1

Rechtsgrundlagen Der Gemeinderat erlässt, gestützt auf das kantonale Baugesetz (PBG) sowie das Baureglement (BR) der Gemeinde Freienbach SZ, besondere Gestaltungsplanvorschriften für eine zweckmässige Nutzung der Liegenschaft KTN747.

---

### Art. 2

Geltungsbereich Die Sonderbauvorschriften (SBV) gelten für das im Gestaltungsplan „L747“ violett umgrenzte Gebiet.  
Sofern nachstehend und im Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des kantonalen Baugesetzes PBG sowie des rechtsgültigen Baureglements (BR) der Gemeinde Freienbach (genehmigt 2001).

---

### Art. 3

Zweck  
(SBV)

Der Gestaltungsplan „L747“ zusammen mit den Sonderbauvorschriften bezweckt:

- a) Die Sicherung einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität, mit den entsprechenden hochwertigen Materialien, an diesem Standort in Pfäffikon SZ.
- b) Eine hochwertige Umgebungsgestaltung im Zentrum Pfäffikon SZ mit der Erstellung eines öffentlichen Fussweges und öffentlicher Freiflächen auf der Liegenschaft KTN747 an Huob- und Churerstrasse.
- c) Die Zufahrt der Liegenschaft KTN747 ab der Huobstrasse zur Entlastung der Churerstrasse.
- d) Die Zusammenlegung der Zufahrten der Liegenschaften KTN747 und KTN741 zur Entlastung der Huobstrasse.
- e) Die Schaffung einer zum Teil unterirdischen Zufahrt der westlichen Nachbarliegenschaften KTN622 und KTN623, ab der Huobstrasse über die Liegenschaft KTN747.
- f) Die Anordnung der Parkplätze zu mindestens 90% in Unterflurgaragen.

---

### Art. 4

Planinhalt,  
Verbindlichkeit

Alle in der Legende des Gestaltungsplans unter „Verbindlicher Planinhalt“ aufgeführten Planelemente sowie die SBV sind verbindlich.  
Alle in der Legende des Gestaltungsplans unter „Orientierender Planinhalt“ aufgeführten Planelemente sowie der Erläuterungsbericht und das Richtprojekt sind wegleitend.

---

## Art. 5

### Überbauung

1. Die maximale horizontale Ausdehnung sowie der Standort der Hauptbauten sind durch die Baubereiche „Hauptbaute“, „Attika“ und „Einfahrt Tiefgarage“ bestimmt.
2. Die maximale horizontale Ausdehnung für die unterirdischen Bauten ist im Baubereich „Untergeschoss“ bestimmt.
3. Die maximal zulässige vertikale Ausdehnung der Hauptbauten wird durch die im Gestaltungsplan definierten Höhen bestimmt. Diese betragen im Baubereich „Hauptbaute“ 16.50m, was der Gebäudehöhe entspricht, im Baubereich „Attika“ 20.00m, dies wiederum entspricht der Firsthöhe. Im Baubereich Tiefgarageneinfahrt ist die maximale Höhe durch den Gestaltungsplan auf 3.50m begrenzt.
4. Das Gebäude ist nach Westen abgetrept zu gestalten. Dabei sind die Geschosse ab dem 2. Obergeschoss um mindestens 1.50m zurückspringend zum darunterliegenden Geschoss anzuordnen. Dazu ist der Baukörper des Richtprojekts als orientierende Grundlage zu betrachten.
5. Nebenbauten sind ausserhalb der dafür vorgesehenen Baubereiche nicht zulässig. Davon ausgenommen sind standortgebundene Infrastrukturbauteile.
6. Technische Aufbauten dürfen die maximalen Gebäudehöhen nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind standortgebundene Infrastrukturbauteile (wie Liftaufbauten, Kamine, Lüftungsrohre).
7. Der Strassenabstand im Baubereich „Untergeschoss erweitert“ kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nach Massgabe von § 73 des Bau- und Planungsgesetzes i. V. m. § 42 der Strassenverordnung unterschritten werden.

---

## Art. 6

### Gestaltung

1. Die aussen sichtbare Fassaden- und Dachgestaltung hat nach einem einheitlichen Gestaltungsgrundsatz zu erfolgen. Es sind nur Flachdächer zulässig. Das Dach über dem Attika ist zu begrünen. Das Richtprojekt bildet die gestalterische Vorgabe für das Detailprojekt.
2. Es ist eine hochwertige Fassade in Sichtmauerwerk, als vorverblendete Fassade oder in einem ähnlichen Material zu erstellen.
3. Das Material- und Farbkonzept ist mit Baufreigabe der Gemeinde anzugeben.
4. Das Attikageschoss ist zum darunterliegenden Obergeschoss umlaufend zurückspringend anzuordnen.

---

Art. 7

**Nutzung** Das Erdgeschoss wie auch 1. und 2. Obergeschoss ist für Gewerbe bestimmt. Das 3. Obergeschoss kann sowohl für Gewerbe wie auch Wohnungen genutzt werden. Ab dem 4. Obergeschoss sind Wohnungen vorzusehen.

---

Art. 8

**Verkehr**

1. Die Verkehrserschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Huobstrasse. Es ist eine gemeinsame Zufahrt für die Liegenschaften KTN741 und KTN747 zu erstellen.
2. Die zum Teil unterirdische Zufahrt der benachbarten Liegenschaften KTN622 und KTN623 ist ab der Huobstrasse über die Tiefgarageneinfahrt die Liegenschaft KTN747 zu ermöglichen.

---

Art. 9

**Parkierung** Die Parkplätze sind zu 90% in Unterflurgaragen zu erstellen.

---

Art. 10

**Umgebung**

1. Auf der Liegenschaft KTN747, zwischen den Liegenschaften KTN490 und KTN741 entlang der Huobstrasse, ist ein öffentlicher Fussweg zu erstellen. Die Fläche kann als Spiel- und Erholungsfläche angerechnet werden.
2. Die „öffentliche Freifläche“ vor dem Eingangsbereich des Gebäudes ist für die Öffentlichkeit vorzusehen und entsprechend auszugestalten.
3. Eine hochwertige und differenzierte Umgebungsgestaltung ist durch einen ausgewiesenen Fachmann zu projektieren, hat nach einem einheitlichen Konzept zu erfolgen und ist im Baubewilligungsverfahren im Massstab 1:100 vorzulegen. Das Detailprojekt hat sich dabei am Richtprojekt zu orientieren.
4. Freiflächen sind alle unbebauten Flächen, die weder der Erschliessung noch der Parkierung dienen. Diese sind konzeptionell zu gestalten und wo sinnvoll zu bepflanzen.

---

Art. 11

**Abstellplätze für Container**

1. Im Baubewilligungsverfahren ist der Gemeinde ein Entsorgungskonzept vorzulegen.
2. Die Abstellflächen für Container sind in die Umgebungsplanung mit einzu beziehen.

---

Art. 12

**Energie** Im Sinne einer nachhaltigen Energienutzung hat das Gebäude dem Minergie®-Standard zu genügen. Der entsprechende Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren mit Baufreigabe zu erbringen.

---

Art. 13

**Lärmschutz** Der Lärmschutz ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

---

Art. 14

**Vorteile gegenüber der Regelbauweise** Gegenüber der Regelbauweise werden durch den Gestaltungsplan „L747“ inkl. Sonderbauvorschriften folgende Vorteile ausgewiesen:

- Die Sicherung einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität, mit den entsprechenden hochwertigen Materialien, an diesem Standort in Pfäffikon SZ.
- Eine hochwertige Umgebungsgestaltung im Zentrum Pfäffikon SZ mit der Erstellung eines öffentlichen Fusswegs und öffentlicher Freiflächen auf der Liegenschaft KTN747 an der Huob- und Churerstrasse.
- Die Erschliessung der Liegenschaft KTN747 ab der Huobstrasse zur Entlastung der Churerstrasse.
- Die Zusammenlegung der Zufahrten der Liegenschaften KTN747 und KTN741 zur Entlastung der Huobstrasse.
- Die Schaffung einer zum Teil unterirdischen Zufahrt der westlichen Nachbarliegenschaften KTN622 und KTN623, ab der Huobstrasse über die Liegenschaft KTN747.
- Die Anordnung der Parkplätze zu mindestens 90% in Unterflurgaragen.

---

Art. 15

**Abweichungen gegenüber der Regelbauweise** Gegenüber der Regelbauweise werden durch den Gestaltungsplan „L747“ inkl. Sonderbauvorschriften folgende Ausnahmen festgeschrieben:

- Erhöhung der Gebäudehöhe auf 16.50m (+3.50m).
- Erhöhung der Firsthöhe auf 20.00m (+3.00m).

---

Art. 16

**Inkrafttreten** Der Gestaltungsplan „L747“ inkl. Sonderbauvorschriften (SBV) tritt mit Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Schwyz in Kraft.