

Teilrevision / Nachführungen Nutzungsplanung

Ergänzungen Baureglement

Öffentliche Auflage

R+K

Die Raumplaner.

**R+K Büro für
Raumplanung AG**

Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
T 055 415 00 15

Im Aeuli 3
7304 Maienfeld GR
T 081 302 75 80

Oberalpstrasse 81
6490 Andermatt UR
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch

350-66
19. April 2022

30 Tage öffentlich aufgelegt vom bis am

Von der Gemeindeversammlung an die Urnenabstimmung überwiesen am

.....

An der Urnenabstimmung vom angenommen.

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindegeschreiber

.....

.....

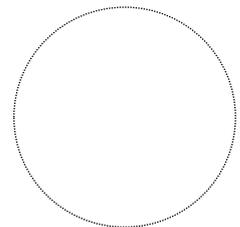
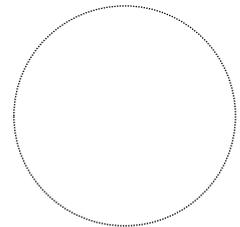
Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr.
genehmigt am.....

Frau Landammann

Der Staatsschreiber

.....

.....



Art. 33

Ergänzung Art. 33

1 Das Gebiet der Gemeinde Freienbach wird in folgende Zonen eingeteilt:

A. Bauzonen	Abkürzung
– Kernzone	K
– Zentrumszone	Z
– Wohn- und Gewerbezone 4 Geschosse	WG4
– Wohn- und Gewerbezone 3 Geschosse	WG3
– Wohnzone 4 Geschosse	W4
– Wohnzone 3 Geschosse	W3
– Wohnzone 2 Geschosse	W2
– Landhauszone 2 Geschosse	L2
– Zone öffentlicher Bauten und Anlagen	OE
– Zone für Sport und Erholung	SPE
– Intensiverholungszone	IE
– Pferdehaltungszone	PF
– Spezialzone Seeufernutzung	SSN
– Gewerbezone	G
– Industriezone 1	I1
– Industriezone 2	I2
– Zone für gewerblichen Gartenbau	GB
– Hafenzone	HZ
– Offene Bauzone	OBZ
– Verkehrszone	VZ
B. Schutzzonen	
– Schutzzone historischer und kultureller Stätten	SHK
– Grundwasserschutzzone	GS
– Gewässerraumzone	GWÜ
– Gefahrenzonen	GZ
C. Nicht-Bauzonen	
– Freihaltezone	F
– Landwirtschaftszone	LW
– Verkehrsfläche	VF
– Reservegebiet	RG
– Übriges Gemeindegebiet	UEG

2 Zonen sind im Zonenplan M 1:2'500 dargestellt. Er ist Bestandteil des Baureglementes und kann auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Für die genaue Lage der Zonengrenze ist allein dieser Plan verbindlich.

Art. 30

- Waldabstand 1 Bauten und Anlagen haben gegenüber Wäldern einen Mindestabstand von 15 m ab Waldgrenze einzuhalten. Erschliessungsstrassen sowie landwirtschaftliche Güter- und Forststrassen sind im Abstandsbereich zulässig.
- ~~Gewässerabstand 2 Bauten und Anlagen haben gegenüber Seen ab Grenze Hauptufer/Wasserzone, ohne private interne Buchten, einen Abstand von 20 m einzuhalten. Bei allen Bächen beträgt der Abstand 5 m, gemessen ab oberer Böschungskante.~~
- Baulinie Hurdner Feld 2 Die Wasserflächen im Hurdner Feld sind künstlich angelegt. Im Abstandsbereich zwischen der künstlich angelegten Uferlinie und der Baulinie Hurdner Feld sind keine Bauten zulässig. Neben der Baulinie Hurdner Feld gelangt kein weiterer kantonaler Gewässerabstand zur Anwendung.
- Baulinie Bächau 3 Die Wasserflächen in der Bächau sind künstlich angelegt. Im Abstandsbereich zwischen der künstlich angelegten Uferlinie und der Baulinie Bächau sind keine Bauten zulässig. Neben der Baulinie Bächau gelangt kein weiterer kantonaler Gewässerabstand zur Anwendung.

Neuer Art. 46b

- Verkehrszone Die Verkehrszone liegt innerhalb von Bauzonen. Sie dient der Sicherung der Basis- und Groberschliessungsanlagen des motorisierten Individualverkehrs (MIV), des öffentlichen Verkehrs (ÖV) und des Langsamverkehrs (LV). Es dürfen nur Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Zonenzweck nicht widersprechen.

Neuer Art. 48a

- Gewässerraumzone 1 Die Gewässerraumzone wird anderen Zonen überlagert. Sie sichert den Gewässerraum nach Art. 36a Gewässerschutzgesetz (GSchG). Dieser ist erforderlich für die Gewährleistung der natürlichen Funktion der Gewässer, des Hochwasserschutzes und der Gewässernutzung. Der Gewässerraum wird bei der Tangierung mit Deponieprojekten entlang des umgelegten, offenen Gewässers wieder ausgeschieden.
- 2 In der Gewässerraumzone dürfen nur Anlagen gemäss Art. 41c Abs. 1 der Gewässerschutzverordnung (GSchV) erstellt werden.
- 3 Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Anlagen im Gewässerraum sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt.
- 4 Für die weitergehende Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraums gelten die Vorgaben gemäss Art. 41c Abs. 2 ff. Gewässerschutzverordnung.

Neuer Art. 48b

- Gefahrenzonen
- 1 Die Gefahrenzonen sind im Zonenplan den Grundnutzungszonen überlagert. Es wird unterschieden zwischen der Gefahrenzone rot (erhebliche Gefährdung), Gefahrenzone blau (mittlere Gefährdung) und der Gefahrenzone gelb (geringe Gefährdung).
 - 2 In Gebieten, in welchen Menschen oder Eigentum erfahrungsgemäss oder voraussehbar durch Naturgefahren bedroht sind (z.B. Lawinen, Rufen, Überschwemmungen, Rutschungen, Steinschlag), dürfen Bauten und Anlagen je nach Gefährdungsgrad nicht oder nur unter Auflagen bewilligt werden. Je nach Gefährdungsgrad sind die Nutzungs- und Eigentumsbeschränkungen nach Abs. 3 ff zu beachten.
 - 3 Der Nachweis, dass dem Schutz vor Naturgefahren hinreichend Rechnung getragen wird, ist jedem Gesuch, welches sich innerhalb der Gefahrenzonen rot, blau oder gelb (nur bei sensiblen Objekten) befindet, beizulegen. Dabei ist auf alle Gefahrenkarten und dazugehörigen Unterlagen, welche das Bauvorhaben betreffen, Bezug zu nehmen. Die Gefährdung von Nachbargrundstücken darf nicht wesentlich erhöht werden, was ebenfalls aus dem Nachweis hervorgehen muss. Der Nachweis ist von einem Naturgefahrensachverständigen beizubringen.
 - 4 In der Gefahrenzone "rot" (erhebliche Gefährdung) ist die Errichtung und Erweiterung von Bauten, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, nicht gestattet. Ausgenommen davon sind, standortgebundene Bauten, bei denen das Personen- und Sachschadenrisiko auf ein Minimum reduziert wurde oder bei unbedeutenden Schadenpotenzialen. Es sind folgende Nutzungs- und Eigentumsbeschränkungen zu beachten:
 - a) Fallweiser Erlass der notwendigen Nutzungsbeschränkungen bei bestehenden Bauten durch den Gemeinderat;
 - b) Bewilligung von Umbauten und Zweckänderungen nur mit Auflagen zur Risikoverminderung;
 - c) Bewilligung des Wiederaufbaus zerstörter Bauten nur in Ausnahmefällen und nur mit Auflagen.
 - 5 In der Gefahrenzone "blau" (mittlere Gefährdung) sind Bauten nur zugelassen, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt werden kann, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Dies soll durch eine optimale Standortwahl, die konzeptionelle Gestaltung sowie geeignete bauliche Massnahmen unter Wahrung der Verhältnismässigkeit erreicht werden.
 - 6 In der Gefahrenzone "gelb" (geringe Gefährdung) wird der Baugesuchsteller über den Gefährdungsgrad orientiert. Auflagen sind von der Baubewilligungsbehörde je nach Risiko zu prüfen und zu erlassen. Der Schutz liegt in der Eigenverantwortung der Bauherrschaft.
 - 7 Alle Baugesuche innerhalb der Gefahrenzone "rot" und "blau" sind der zuständigen kantonalen Fachstelle zur Stellungnahme zu unterbreiten.

Neuer Art. 50a

- Verkehrsfläche
- Die Verkehrsfläche liegt ausserhalb von Bauzonen. Sie dient der Sicherung der Basis- und Groberschliessungsanlagen des motorisierten Individualverkehrs (MIV), des öffentlichen Verkehrs (ÖV) und des Langsamverkehrs (LV). Es dürfen nur Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Zonenzweck nicht widersprechen.