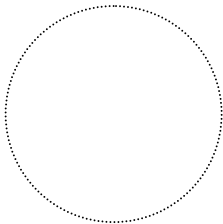
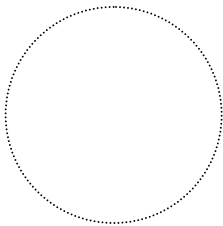


Wiederholung des Auflage- und Einspracheverfahrens

**Ergänzung des Baureglements
im Zusammenhang mit dem
Teilzonenplan Steinfabrik-Areal**

ERGÄNZUNG DES BAUREGLEMENTS

Die Ergänzungen zum rechtskräftigen Baureglement sind rot dargestellt



30 Tage öffentlich aufgelegt vom bis

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am

An der Urnenabstimmung vom angenommen.

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindegeschreiber

.....

.....

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. / genehmigt

am

Der Landammann

Der Staatsschreiber

.....

.....

350-37
12. Februar 2010

VIII.

ZONENORDNUNG

Art. 33

Zoneneinteilung

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

Abkürzung

A. BAUZONEN

- 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
- Zone für öffentliche Parkanlagen	ÖP
- 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

*Kommentar:
Neu wird die Zone ÖP
eingefügt*

B. SCHUTZZONEN

- Schutzzone historischer und kultureller Stätten	SHK
- Grundwasserschutzzone	GS

C. NICHT-BAUZONEN

- Freihaltezone	F
- Landwirtschaftszone	LW
- Reservegebiet	RG
- Übriges Gemeindegebiet	UEG

- 2 Die 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. 40a (neu)

Zone für öffentliche Parkanlagen

- 1 Die Zone für öffentliche Parkanlagen bezweckt die Erstellung eines der Öffentlichkeit zugänglichen Landschaftsparks mit Naherholungsfunktion für die Bevölkerung.
- 2 Es sind folgende Anlagen zugelassen:
Grünflächen und –anlagen mit entsprechender Bepflanzung, Kinderspielplatz, offene Sportanlage wie Minigolf und Bogenschiessen, Kleinzoo, Parkierungsanlage, Freilichtkino /Freilicht-theater, botanischer Garten/Lehrgarten, Labyrinth, Festplatz, Restauration und dergleichen.
- 3 Es sind folgende Bauten zugelassen:
ein Aussichtsturm mit max. 15 m Höhe, ein Restaurant mit max. 80 Sitzplätzen (Bankett-Bestuhlung) und einer maximalen Gebäudehöhe von 4.5 m, ein Kulturraum mit max. 200-250 Sitzplätzen (Theaterbestuhlung) und einer maximalen Gebäudehöhe von 7 m, sowie Nebenbauten im Sinne von §61 Abs. 1 PBG bzw. Art. 27 Abs. 1 BauR, soweit sie für die zonengemässe Nutzung (einschliesslich Pflege und Unterhalt) benötigt werden, z.B. Kioske, WC-Anlage und dergleichen.
- 4 Bauten und Anlagen mit privater Nutzung sind nicht zulässig.
- 5 Die Zuweisung der Standorte und die Dimensionierung der einzelnen Bauten und Anlagen erfolgt im Rahmen des Gestaltungsplanes.
- 6 Im Bereich der Gewässerabstandslinie gegenüber dem Dorfbach sind nur standortgebundene Bauten und Anlagen zulässig. Bestehende Bauten und Anlagen können erneuert und teilweise geändert werden. Ersatzbauten sind nicht zulässig.

*Kommentar:
Der bisherige Artikel
40a wird neu Artikel 40b*

Art. 40a 40b

Intensiverholungszone IE

- 1 Die Intensiverholungszone ist für die Erstellung von Erholungs- und Gartenanlagen, wie Minigolf, Bogenschiessen, Boccia etc., sowie für Parkplätze bestimmt.
- 2 Zulässig sind einzelne Nebenbauten gemäss § 61 Abs. 1 PBG, soweit sie für die zonengemässe Nutzung benötigt werden.

Art. 46

Hafenzone HZ

Die Überbauung und Nutzung der Hafenzone richtet sich nach dem Nutzungskonzept "Areal Steinfabrik" im Anhang B.

Neu wird die
Zone ÖP ein-
gefügt.

ANHANG A

Tabelle der Grundmasse

	K Art. 34	Z Art. 35	WG4 Art. 36	WG3 Art. 36	W4 Art. 37	W3 Art. 37	W2 Art. 37	L2* Art. 38	L2** Art. 38	G Art. 43	L1 Art. 44	L2 Art. 44	HZ Art. 46 Anhang B	ÖP Art. 46
Anzahl Vollgeschosse	—	—	4	3	4	3	2	2	2	—	—	—	—	1-2
Ausnützungsziffer max. (AZ) Wenn Gewerbeanteil mind. 1/4	—	—	0.65 0.75	0.60 0.70	0.65	0.60	0.45	0.30	0.30	für Wohnen: 0.3 oder mind. 1 Wohnun g von max. 150 m ²	—	—	0.70	—
Gebäudehöhe max.	10.50 m	13 m	13 m	10 m	13 m	10 m	7 m	7 m	7 m	13 m	20 m	13 m	10.50m/13 m	4.5 m Restaurant/ 7.0 m/ Kulturraum/ 15.0 m Aus- sichtsturm
Firshöhe max.	15 m	17 m	17 m	14 m	17 m	14 m	10 m	10 m	10 m	17 m	20 m	17 m	15 m/ 17 m	—
Grenzabstand min.	50 m der Ge- bäudehöhe mind. 3 m	—	—	—	—	—	—	—	—	50% der Ge- bäudeh öhe mind. 3 m Gegen- über W+ WG s. Ad. 25	50% der Gebäudehöhe mind. 3 m			—
Kleiner Grenzabstand	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Grosser Grenzabstand	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Gebäudeabstand	—	—	—	—	—	—	—	20 m	10 m	—	—	—	—	—
Gebäuelänge max	—	—	40 m	40 m	40 m	40 m	40 m	20 m	30 m	60 m	—	—	—	—
Geschlossene Bau- weise	—	gestat- tet	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Wohnanteil	—	mind. 30% max. 70%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	mind. 30% max. 70%	—

ANHANG B

Nutzungskonzept
„Areal Steinfabrik“

A. ZONENBESTIMMUNGEN

HAFENZONE

- 1 Die Hafenzzone bezweckt die geordnete Überbauung des Gebietes zwischen dem Unterdorf Pfäffikon und dem Freihaltegebiet "Frauenwinkel". Erwünscht ist eine ausgewogene Durchmischung von Bauten mit Wohnungen, Gewerbebetrieben und, sofern der Bedarf vorhanden ist, Gaststätten, Läden und öffentlichen Bauten. Es sind höchstens mässig störende Betriebe zugelassen. Bei den gewerblich genutzten Flächen ist auch die Ansiedlung handwerklicher Betriebe erwünscht.
- 2 Es gelten folgende maximale Grundmasse:
 - Gebäudehöhe 10.50 m
 - Firsthöhe 15.00 m
 - Im Kerngebiet, d.h.
 - 70 m Abstand ab See
 - 60 m Abstand ab Westgrenze
 - 50 m Abstand ab Ostgrenze
 - 40 m Abstand ab Südgrenzebeträgt für 20 % der Gebäudegrundfläche (des gesamten Areals) die Gebäudehöhe 13 m und die Firsthöhe 17 m. Der Gemeinderat kann bei ansprechender Gestaltung die Fläche, welche höher überbaut werden darf, von 20 % auf 30 % erhöhen.
 - Gestalterisch sinnvolle Verschiebungen des Kerngebietes innerhalb des Areals, welche hinreichend begründet sind (z.B. durch den Architekturwettbewerb) das Gesamtmass der vorgegebenen Rahmennutzung für die höheren Bauten nicht überschreiten werden toleriert.
 - Ausnützungsziffer 0.70;
 - Grenzabstand gemäss den Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG);
 - ~~— Nordseitig (exklusive Haab) gilt eine Baulinie von 30 m ab See;~~
 - Der Wohnanteil über die ganze Zone muss mindestens 30 %, max. 70 % betragen. Zum Prozentsatz des Gewerbes gehören auch die Dienstleistungsbetriebe.
- 3 Die Bauten sind so zu gestalten, dass sie sich harmonisch in die Umgebung, insbesondere bezüglich Massstäblichkeit, Fassadengestaltung, Materialwahl und Farbgebung, einordnen.

Der Umgebungsgestaltung (Fussgängerbereiche, Plätze, Bepflanzung) ist besondere Beachtung zu schenken.

B.

RICHTLINIEN ZU DEN GESTALTUNGSPLÄNEN**GEBIET STEINFABRIK**

- 1 Das Gebiet Steinfabrik liegt in der Nähe des BLN-Gebietes "Frauenwinkel". Diese besonderen Verhältnisse sind mit den Gestaltungsplänen zu berücksichtigen. Insbesondere ist der Schutz des angrenzenden Naturschutzgebietes zu gewährleisten.
- 2 Zur Erreichung dieses Zieles ist unter anderem entlang der Ostgrenze des Areals ein Landstreifen in der Breite von max. 5 m als "Planungsperimeter" freizuhalten.

In diesem Bereich kann zum Beispiel ein Wassergraben innerhalb des Areals erstellt werden oder ein im "Frauenwinkel" selbst angelegter Flachwasserbereich in das Areal hineinragen.

Die für diesen Zweck ausgeschiedenen Flächen können zur baulichen Nutzung gerechnet werden.

- 3 Grundsätzlich soll ein sanfter Übergang zwischen Naturschutzgebiet und Baugebiet angestrebt werden.

Dieses Ziel kann erreicht werden durch Massnahmen:

- a) Im Baugebiet:
 - Naturnahe Gartengestaltung;
 - Anlegen von Wasserflächen;
 - Durchziehen von Hecken eventuell vom Naturschutzgebiet ins Baugebiet;
 - Ableiten von Meteorwasser aus dem Baugebiet ins Naturschutzgebiet;
 - Innerhalb des 5 m Planungsperimeters kann jedoch auch ein Gitterzaun und/oder eine dichte Bepflanzung erfolgen.
- b) Im Naturschutzgebiet, zum Beispiel durch:
 - Anlegen eines grossen Flachwasserbereiches, der in das Baugebiet hineinragt (5 m).

- 4 Die Gestaltungspläne sind durch ein Wettbewerbsverfahren nach SIA zu erarbeiten.

~~a. Es ist ein öffentlicher SIA Wettbewerb durchzuführen, beschränkt auf die Regionen~~

~~— Kanton Schwyz~~

~~— Kanton Glarus~~

~~— Kanton St. Gallen~~

~~— Kanton Zürich~~

~~— Kanton Zug~~

~~Zusätzlich können noch Architekten eingeladen werden~~

~~— von der Steinfabrik und~~

~~— von der Gemeinde~~

- ~~ba.~~ Für den Architekturwettbewerb werden nur Planungsteams, bestehend aus Architekten und Landschaftsarchitekten zugelassen.
- ~~eb.~~ Der Wettbewerb ist darauf auszurichten, dass nebst dem Naturschutzgebiet auch der besonderen Lage des gesamten Areals unter Einbezug
- der bestehenden Bausubstanz im Unterdorf und der historischen Nachbarschaft des Schlossturmes,
 - der Ufnau,
 - der Landschaft allgemein,
 - der Badi und des Schiffsteges, Rechnung getragen wird.
- ~~ec.~~ Für die Vorbereitung des Wettbewerbes sind ausser der Grundeigentümer und der Gemeinde auch Berater aus den Bereichen Ökologie/Umweltschutz und Vertreter des Kantons beizuziehen.
- ~~ed.~~ Bei der Jurierung der Wettbewerbsarbeiten ist der Gemeinde eine angemessene Vertretung zu gewähren.
5. In den Gestaltungsplänen ist ein Fussgänger-Rundgang (Bahnhof - Industriegeleise - Seeufer Steinfabrik - Unterdorfstrasse - Bahnhof) vorzusehen und im Rahmen der Überbauung zu realisieren.
- 6 In den Gestaltungsplänen sind die detaillierten Nutzungen aufzuzeigen. Dabei soll die gemischte Nutzung mit Läden, Gewerbe, Praxen, Restaurant in den westlichen Bereich zu liegen kommen; die ruhigere Wohnnutzung ist im östlichen Bereich vorzusehen.
- Es ist ein Kindergarten mit Spielplatz erforderlich.
 - Für den täglichen Bedarf ist genügend Ladenfläche bereitzustellen. Die Ladenfläche für ein einzelnes Verkaufsgeschäft darf 600 m² nicht überschreiten.
 - Im Bereich des Hafens sind im Gestaltungsplanverfahren die notwendigen Flächen so auszuscheiden, dass je nach Bedarf ein Restaurant mit Saal realisiert werden kann.
 - Grosshotels, überregionale Kongresszentren, Vergnügungsstätten und Einkaufszentren sind nicht gestattet.

- 7 Die Gestaltungspläne haben aufzuzeigen, wie die privaten und öffentlichen Bereiche zu trennen sind. Dabei ist eine für die Öffentlichkeit möglichst durchlässige Siedlung anzustreben mit öffentlich zugänglichen Wegen, Gassen, Plätzen, Durchgängen etc., insbesondere in den Bereichen gegen das Seeufer hin und im Bereich der gemischten Nutzung (westlicher Bereich).
- 8 Die Anzahl der Parkplätze wird in Anbetracht der nahen öffentlichen Verkehrsmittel vom Gemeinderat mit einer reduzierten Höchstzahl festgelegt. Die Parkierung ist weitgehend in Sammelgaragen vorzusehen.
- 9 In den Gestaltungsplänen sind neuzeitliche und umweltfreundliche Energiekonzepte vorzusehen und bei der Bauausführung zu realisieren.

Nach Möglichkeit sind

- das Brauchwasser aus dem Zürichsee zu beziehen und in einem separaten Netz zu verteilen;
- das Meteorwasser via Naturschutzgebiet abzuleiten.

- 10 Die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nach den Bestimmungen des Umweltschutzgesetzes (USG) nach erfolgter Umzonung und Vorliegen des Wettbewerbes zu Lasten der Bauherrschaft vorzunehmen.

C.

VOR DER RECHTSKRÄFTIGEN UMZONUNG SIND ÜBER DIE FOLGENDEN ABMACHUNGEN DIENSTBARKEITSVERTRÄGE ABZUSCHLIESSEN

1. Land für die Gemeinde

- Die Steinfabrik Zürichsee AG tritt der Gemeinde entschädigungslos einen 20 m breiten Landstreifen entlang dem Seeufer im Ausmass von ca. 10'000 m² zu Eigentum ab.
- Im weiteren verpflichtet sich die Steinfabrik Zürichsee AG, für all-fällige Bedürfnisse der Gemeinde im Bereich der Haab und im Bereich der östlichen Einbuchtung zusätzliche Flächen im Baurecht abzugeben.

Beim Land im Baurecht handelt es sich um zwei mögliche Kategorien, nämlich "Land zur Freihaltung" oder "Land zur Bebauung".

- a. Als "Land zur Freihaltung" gilt zum Beispiel die Landfläche der östlichen Einbuchtung (Baumgruppe), die südlich des Landstreifens von 20 m liegt, den die Gemeinde erhält;
 - b. Als "Land zur Bebauung" werden der Gemeinde von der Steinfabrik max. 6'000 m² im Baurecht zur Verfügung gestellt.
- Die Gemeinde verpflichtet sich nach Abschluss der Wettbewerbsarbeiten, den Baurechtsvertrag über die dannzumal gewünschten Flächen (zur baulichen Nutzung max. 6'000 m²) abzuschliessen.

2. Preisgünstiger Wohnungsbau

- Von den ausgewiesenen Wohnanteilflächen sind 20 %, mindestens jedoch 40 Wohnungen gemischer Grösse dem WEG (Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz) zu unterstellen und der Allgemeinheit zugänglich zu machen.

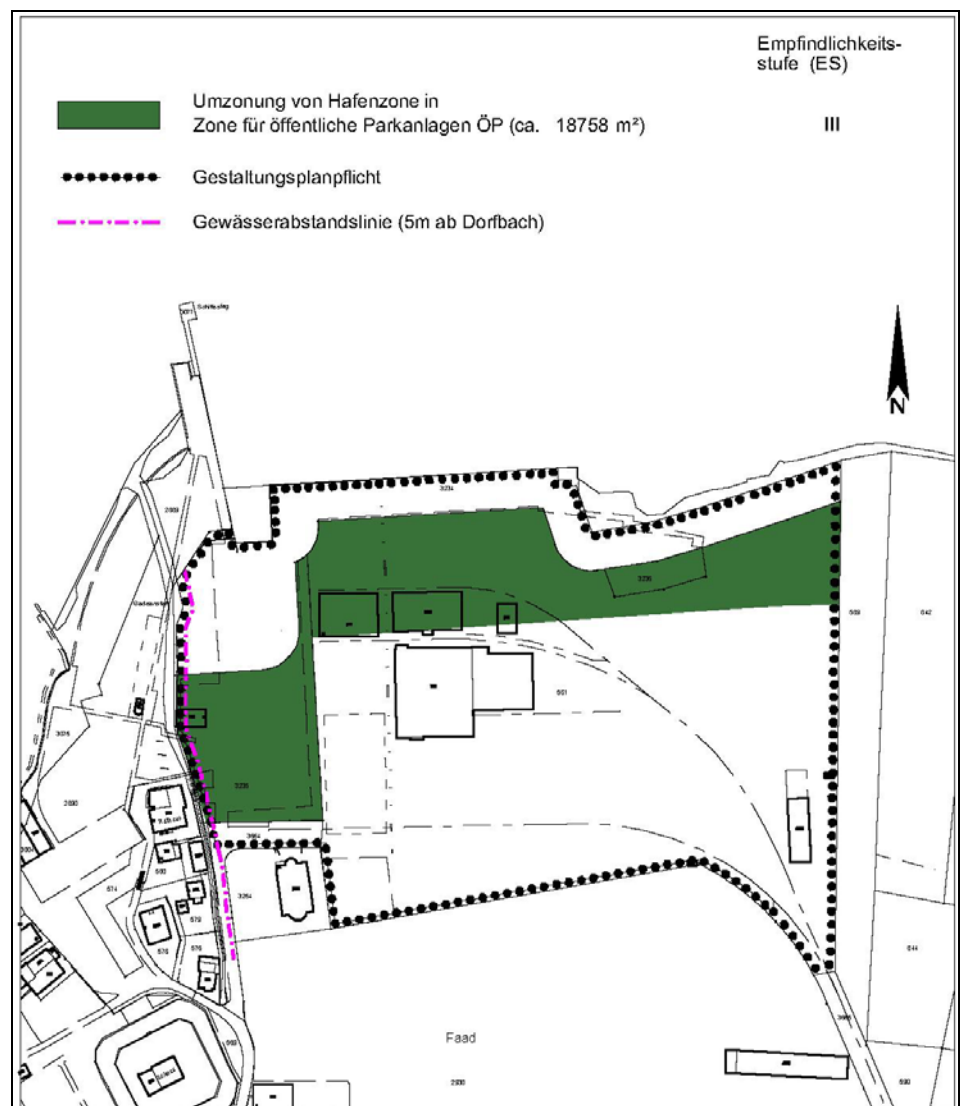
3. Weg- und Benützungsrechte

- Die Weg- und Benützungsrechte (z.B. Fussgänger-Rundgang, Plätze, Parkplätze etc.) zugunsten der Öffentlichkeit sind zu regeln.

Ergänzung im Anhang E

ANHANG E

Erläuterungen zu den
Gestaltungsplan-Pflichtgebieten

**GEBIET STEINFABRIK-AREAL
ZONE FÜR ÖFFENTLICHE PARKANLAGEN**

- 1 Das Gebiet Steinfabrik-Areal liegt angrenzend an das BLN-Gebiet und das Naturschutzgebiet Frauenwinkel. Die besonderen Verhältnisse sind mit dem Gestaltungsplan zu berücksichtigen.

- 2 Der Gestaltungsplan wird aufgrund eines Gesamtkonzeptes festgesetzt. Das Gesamtkonzept wird aufgrund von mehreren Projekten, die im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens zu erarbeiten sind, bestimmt.
- 3 Im Gestaltungsplan sind namentlich festzulegen:
 - Bauten, Anlagen, Freiflächen und deren Nutzungen
 - Etappenweise Realisierung
 - Erschliessung und Parkierung
 - Radwegverbindungen
 - Fussgängerverbindungen innerhalb des Areals und zum Bahnhof respektive zu den übergeordneten Fusswegverbindungen

Dabei sind folgende Nutzungsschwerpunkte nachzuweisen:

- Der östliche Drittel dient als Pufferzone zum Frauenwinkel und soll mit einem unüberwindbaren Riegel abgegrenzt werden. Er enthält einen Wassergraben sowie weitere Feuchtstellen, welche zum Beispiel mit einer Sichtschutzwand ergänzt werden.
- Der mittlere Drittel kann ähnliche Elemente enthalten wie der östliche Drittel, er ist jedoch begehbar.
- Der westliche Drittel kann intensiv genutzt werden.