



Genehmigt - Blatt
Schwyzisch-Gebiet Nr. 23. 1964

Landratsamt:

In Vertretung

L. Kropf

zum Bebauungsplan für das Gebiet "Thal" in Durlangen-Zimmerbach

Anlage 3

In Vertretung

Regierungsrat

Textteil

In Ergänzung zu dem massgebenden Lageplan des Vermessungsbüros Lorch in Wetzgau, zu den Planfarben und Planeinschriften wird gem. § 9 (1) BBauG festgesetzt:

§ 1 Bebauung

- (1) Das gesamte Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" (WA), in dem nur Gebäude erstellt werden dürfen, welche vorwiegend zum Wohnen bestimmt sind. Ausnahmen im Sinne von § 3 (3) und § 4 (3) der Baunutzungs-VO, wie Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, können zugelassen werden.
- (2) Für das gesamte Baugebiet gilt die offene Bauweise.
- (3) Die Stellung und Firstrichtung der einzelnen Gebäude ist aus den Einzeichnungen und Einschriften im Lageplan des Ing. Büros Häussermann in Lorch in Wetzgau vom 17.7.1963 und den dazu gehörenden Längs- und Querschnitten zu entnehmen.
- (4) Geplante Gebäude haben sich bereits erstellten Gebäuden in Form und Grösse weitgehendst anzupassen und müssen sich in das Gesamtbild der Bebauung einfügen.

§ 2 Gebäudegrösse

- (1) Die Grundflächenzahl für das gesamte Baugebiet beträgt $G_{kZ} = 0.30$.
- (2) Die Grundrissform der Gebäude soll als langgestrecktes Rechteck mit dem Seitenverhältnis Giebel zur Traufe zwischen 4 : 5 und 1 : 2 ausgeführt werden.
- (3) Die Frontlänge darf bei allen Gebäuden nicht unter 10.0 m, die Giebelbreite nicht unter 8.0 m liegen. Ausserdem darf die Giebelbreite von 10.0 m bei allen Gebäuden nicht überschritten werden.

§ 3 Nebengebäude

- (1) Nebengebäude, wie Garagen, Einstellplätze, Geschirrhütten usw. sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Bauverbotflächen) nicht zugelassen. Dieselben sind in den hierfür ausgewiesenen Bauflächen unter Berücksichtigung des bereits erstellten oder noch zu erstellenden Nebengebäudes auf dem Nachbargrundstück zu planen.
- (2) Die Stellung und Lage von Garagen, Nebengebäuden usw. ist, sofern sie nicht gleichzeitig mit dem Hauptgebäude erstellt werden, in ihren Umrissen in den Planunterlagen bei der Baueingabe anzugeben.
- (3) Für jede zu erstellende Wohnung (auch noch nicht ausgebaute) ist an der öffentlichen Verkehrsfläche wenigstens ein Stellplatz für 1 Kraftfahrzeug, soweit dieser nicht schon bei einer geplanten Garage vorgesehen ist, herzustellen. Die Stellplätze sind in den Planunterlagen der Baueingabe einzutragen.
- (4) Stellplätze müssen an der öffentlichen Verkehrsfläche liegen und dürfen durch Einfriedigungen nicht behindert werden.

§ 4 Gebäudeabstände

- (1) Die seitlichen Grenzabstände der Vordergebäude müssen bei Traufstellung zur Strasse wenigstens 3.0 m betragen. Bei Giebelstellung zur Strasse kann durch die Baugenehmigungsbehörde das vorgenannte Mass auf das Doppelte erhöht werden.
- (2) Nebengebäude, wie in § 3 angeführt, können als Anbauten oder freistehende Gebäude unter Beachtung des Art. 69 BauO in einem

der seitlichen Grenzabstände an der Eigentumsgrenze zugelassen werden.

§ 5 Dachform und Aufbauten

(1) Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern zu versehen, deren Neigung bei einstockiger Bebauung 30°
bei zweistöckiger Bebauung 30°

betragen muss.

(2) Dachaufbauten sind nichtzulässig.

(3) Der Einbau von selbständigen Wohnungen im Dachraum ist bei zweigeschossiger Bauweise und bei eingeschossiger Bauweise mit 30° Dachneigung nicht zulässig. Der Einbau von einzelnen Käu-
men an den Giebelseiten kann zugelassen werden, wenn noch ge-
nügend Nebenraum für die Wohnungen verbleibt (s. § 85 VVzBO).

§ 6 Gebäudehöhe

(1) Für die zulässige Zahl der Stockwerke ist der Einschrieb
im Lageplan vom 17.7.1963 massgebend.

(2) Die Gebäudehöhe vom fertigen Gelände bis zur Oberkante
Dachrinne gemessen darf bei eingeschossigen Gebäuden höchstens
3.50 m, bei zweigeschossigen Gebäuden höchstens 6.0 m betragen.

(3) Geländeauffüllungen oder Abgrabungen dürfen am vorhandenen
Gelände nur bis höchstens 50 cm und nur insoweit durchgeführt
werden, als sie die Geländebeziehungen zur Strasse und zu den
Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigen.

(4) Kniestücke sind zugelassen, soweit sie die Maximalen Traufhö-
hen in Abs. 2 nicht überschreiten:

bei eingeschossigen Gebäuden mit 30° Dachneigung bis 0.50 m,

bei zweigeschossigen Gebäuden bis 0.25 m,

jeweils gemessen bis Oberkante Sparrenschwelle.

(5) Die Sockelhöhen für die einzelnen Gebäude sind aus dem
Kanalisationsplan für dieses Gebiet, aufgestellt vom Ingenieur-
büro Schendera, Schwäb. Gmünd, zu entnehmen.

§ 7 Gebäudegestaltung

(1) Bei der Oberflächenbehandlung der Aussenseiten (Sichtmauer-
werk, Sichtbeton, Putz, Schalung usw.) sind auffallende Struk-
turen und Farbgebung zu vermeiden.

(2) Sockel und Untergeschosswände sind, soweit über dem Gelände
sichtbar, mind. 5 cm zurückzusetzen und möglichst mit einer
dunklen Farbe zu tönen.

(3) Für die Dacheindeckung der Satteldächer sind Ziegel zu ver-
wenden. Bei Nebengebäuden kann die Verwendung von Wellasbestze-
mentplatten zugelassen werden. In jedem Fall ist jedoch engo-
biertes Material vorgeschrieben.

§ 8 Einfriedigungen

(1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Strassen
und Wegen sind möglichst einheitlich zu gestalten. Sie sollen
als einfache Holzzäune oder als Hecken aus bodenständigen Sträu-
chern hinter bis zu 20 cm hohen Korbsteinen oder Sockel mauern
(keine farbigen Kunststeine) hergestellt werden.

(2) Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf nicht mehr als 1.20 m
betragen. Wenn die Geländebeziehungen es erfordern, können im
Einzel Fall höhere Sockelmauern zugelassen werden.

(3) Sofern durchgehende Sockelmauern erstellt werden, ist hier-
für eine besondere Bauerlaubnis (Art. 100 Abs. 4 d. BauO) er-
forderlich.

§ 9 Planunterlagen

(1) Mit den Planunterlagen, die zur Erlangung der Baugenehmigung eingereicht werden, ist ein Geländeschnitt des Vermessungsamts oder eines öffentlich bestellten Geometers vorzulegen. Aus diesem muss das natürliche und künftige Gelände, die Strassen- und Kanalhöhen, sowie das geplante Bauwesen (EG.-Fussbodenhöhe), bezogen auf NN, ersichtlich sein. Bei stark abfallendem Gelände zu den seitlichen Nachbargrundstücken ist auch noch ein Längsschnitt mit den erforderlichen Höhenangaben sowie Strassenhöhe, Sockel-, Trauf- und Firsthöhen der Nachbargebäude beizufügen.

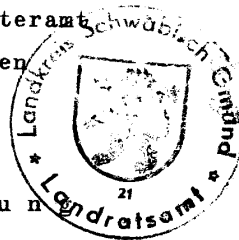
(2) Für die Gemeinde ist eine maßstabsgerechte und mit allen Einzelmassen versehene Lageskizze beizufügen, aus der

- a) die Führung des Hausanschlusses der Wasserleitung von der Versorgungsleitung bis zum Gebäude, die Angabe des Werkstoffes und der Querschnitte, sowie
- b) die Führung des Hausanschlusses der Abwasserleitung vom Gebäude bis zur öffentlichen Kanalisation mit Querschnitt und Gefällverhältnissen

ersichtlich sind.

Anlage 4

Bürgermeisteramt
Durlangen



B e g r ü n d u n g

23. 1. 1964

Landratsamt
in Vertretung
L. Kopf
Regierungsrat

zum Bebauungsplan "Thal" Zimmerbach gem. § 9 BBauG

Durch die weiter anhaltende Nachfrage nach Baugelände ist eine weitere Baugeländeerschließung auch im Teilort Zimmerbach notwendig geworden. Nach den Plänen des Vermessungsbüros Lorich, Wetzgau sollen im Gebiet "Thal" 10 einstöckige und 8 zweistöckige Wohnhausneubauten erstellt werden.

Das Gebiet ist bereits im Jahr 1963 durch Kanalisation und Wasserleitung erschlossen worden. Die geplante Straße soll dagegen im Jahr 1964 gebaut werden. Insgesamt ist mit Erschließung in Höhe von etwa DM 200 000,-- zu rechnen.

Der Gemeinde ist es gelungen, das Gelände durch Kauf und Tausch ganz in ihre Hände zu bekommen. Bodenordnende Maßnahmen sind somit nicht erforderlich. Die Bauplätze sind zum größten Teil bereits den Baubewerbern vergeben. Eine lückenlose und ordnungsgemäße Bebauung ist gewährleistet.

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes "Thal" Zimmerbach.

17. 1. 1964
Durlangen, den 21. Januar 1964

[Handwritten Signature]
Bürgermeister.

LEGENDE

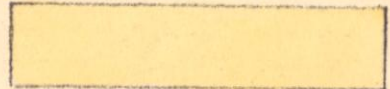
Baulinie (zwingend)



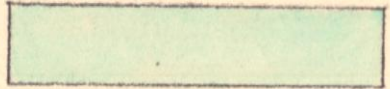
Baugrenze (nicht zwingend)



Verkehrsflächen und Straßenbegrenzungslinien (BBauG § 9 Abs. 1 Nr. 3)



Nicht überbaubare Grundstücksfläche (Bauverbot)



Grenze der Bauleitplanung



Baulinie (genehmigt)



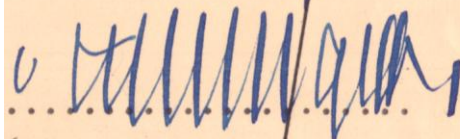
Emma Waldenmaier. Wwe.

- ① geschossige Bauweise DN ca. 30°
- ② geschossige Bauweise DN ca. 30°

Die vom Gemeinderat am 30. 8. 1963
festgestellten Bauvorschriften sind
Bestandteile des Bebauungsplans.

Festgestellt durch Beschluß des
Gemeinderats vom 30. 8. 1963

Durlangen, den 17. 9. 1963



(Bürgermeister)