

Besondere Vorschriften zum Ueberbauungsplan Obere Hören

Soweit nachfolgend und durch den Ueberbauungsplan Obere Hören nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des Baureglementes der Gemeinde Degersheim vom sowie Art. 123 EG zZGB.

1. Geltungsbereich: Hangparzellen zwischen Grat-Grenze und projektiierter Quartiererschliessungsstrasse (Situationsplan: graue Fläche)
2. Zoneneinteilung: WE Wohnzone für Einfamilienhäuser
3. Zahl der Vollgeschosse: max. 2 (Kniestock nur bei $1\frac{1}{2}$ Geschoss zulässig)
4. Giebelrichtung: parallel zum Hang
5. Bedachung: grundsätzlich dunkel
Dachneigung 15° oder steiler
Flachdach unzulässig
6. Gebäudelänge: max. 15 m ohne Staffelung
max. 25 m mit Staffelung von mindestens 1.50m
7. Gebäudehöhe: gemäss Sichtlinienvorschrift, bzw. max. 6m.
Die Gebäudehöhe wird von der Firstlinie senkrecht auf das gewachsene Terrain gemessen.
8. Grenzabstände bzw. Strassenabstand: Nord gemäss Sichtlinienvorschrift mindestens 20m; West und Ost 5m; Süd gemäss Baulinie für Anbauten bzw. Baulinie für Hauptbaukörper.
9. Sichtlinienvorschrift: Zur Freihaltung des Grates von Bauten irgendwelcher Art gelten für die Ueberbauung nachfolgende Vorschriften in der Annahme, dass 5 Parzellen überbaut werden:

Zulässige Firsthöhen:

(siehe Anhang
Blatt 3)

Parzelle 1 (West)	nicht höher als Sichtlinie
" 2	1 m unterhalb der "
" 3	1.5 m " "
" 4	2.5 m " "
" 5	3.0 m " "

Die Sichtlinie ist eine im Winkel von 8,4 Grad alter Teilung fallende Gerade, welche von Fall zu Fall immer am entsprechenden Punkt des gewachsenen Bodens auf dem Grat die Firsthöhen fixiert.

Für eine Ueberbauung auf 4 oder weniger Parzellen gelten die sinngemässen Zwischenwerte.

10. Allgemeine Bestimmungen:

a) Auf jeder Parzelle bzw. für jede Wohnung ist auf privatem Grund ein Auto-Abstellplatz zu erstellen. Die Garagezufahrt kann als Abstellplatz benützt werden. Abstellplatz bzw. Zufahrt sind so anzulegen, dass die Erstellung eines bergseitigen Trottoirs von 1,5 m Breite jederzeit möglich und deren Benützung ohne Inanspruchnahme von Teilen des Trottoirs gewährleistet ist.

b) Stützmauern über 1,2 m Höhe und Terrainveränderungen unterliegen der Bewilligungspflicht. Es sind Profile zu errichten und das Ausführungsgesuch einzureichen.

c) Auf allen Parzellen 1 bis 5 sind Gratbepflanzungen zu erstellen in einer Kombination von Hochstämmen im gesetzlichen Abstand und Buschbepflanzung. Die Anzahl und Platzierung der Hochstämmen wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Hochstämmen und Buschbepflanzung haben die gewünschten freien Durchblicke zu gewährleisten.

Geschlossene Einfriedigungen sind erst im Abstand von 5 m von der Grenze in einer max. Höhe von 1,2 m gestattet. Höhere Einfriedigungen unterliegen der Sichtlinienvorschrift sinngemäss.

d) Der Gesuchsteller hat die Firsthöhe für das einzelne Objekt zusammen mit den Organen der Gemeinde zu fixieren. Der entsprechende Fixpunkt ist auf dem gewachsenen Boden so zu versichern, dass er während der ganzen Bauperiode jederzeit einwandfrei überprüft werden kann.

In den Schnittzeichnungen des Baugesuches sind einzutragen:

Fixpunkt bezogen auf heutige Terrainlinie
Fixpunkt bezogen auf Meereshöhe

Terrainlinie West- und Ostrand der Parzelle von Nordgrenze bis Strassenachse.

Degersheim, 28. Oktober 1969

FUER DEN GEMEINDERAT DEGERSHEIM



Der Gemeindegemein

Der Gemeinderatsschreiber: *AK*

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen

g e n e r a l i t a t b r a n 10. Nov. 1969

Der Regierungsrat:

Page 2, Frick

(b)

Anhang

Zif. 9 Abs.2 (zulässige Firsthöhen)

der "Besonderen Vorschriften zum Ueberbauungsplan Obere Hören"
ist vom Gemeinderat Degersheim an der Sitzung vom 5. Mai 1970
wie folgt geändert worden :

Parzelle 1 (West)	1,5 m Über der Sichtlinie
" 2	1,5 m Über der Sichtlinie
" 3	0,5 m Über der Sichtlinie
" 4	1,0 m unter der Sichtlinie
" 5	1,5 m unter der Sichtlinie

DEGERSHEIM, 5. Mai 1970



Für den GEMEINDERAT DEGERSHEIM
Der Gemeindammann :

H. Zinner

Der Gemeinderatschreiber :

A. Krieger

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen
g e n e h m i g t a m

31. Aug. 1970



BAUDEPARTEMENT
DES KANTONS ST. GALLEN
Der Regierungsrat :

[Signature]