

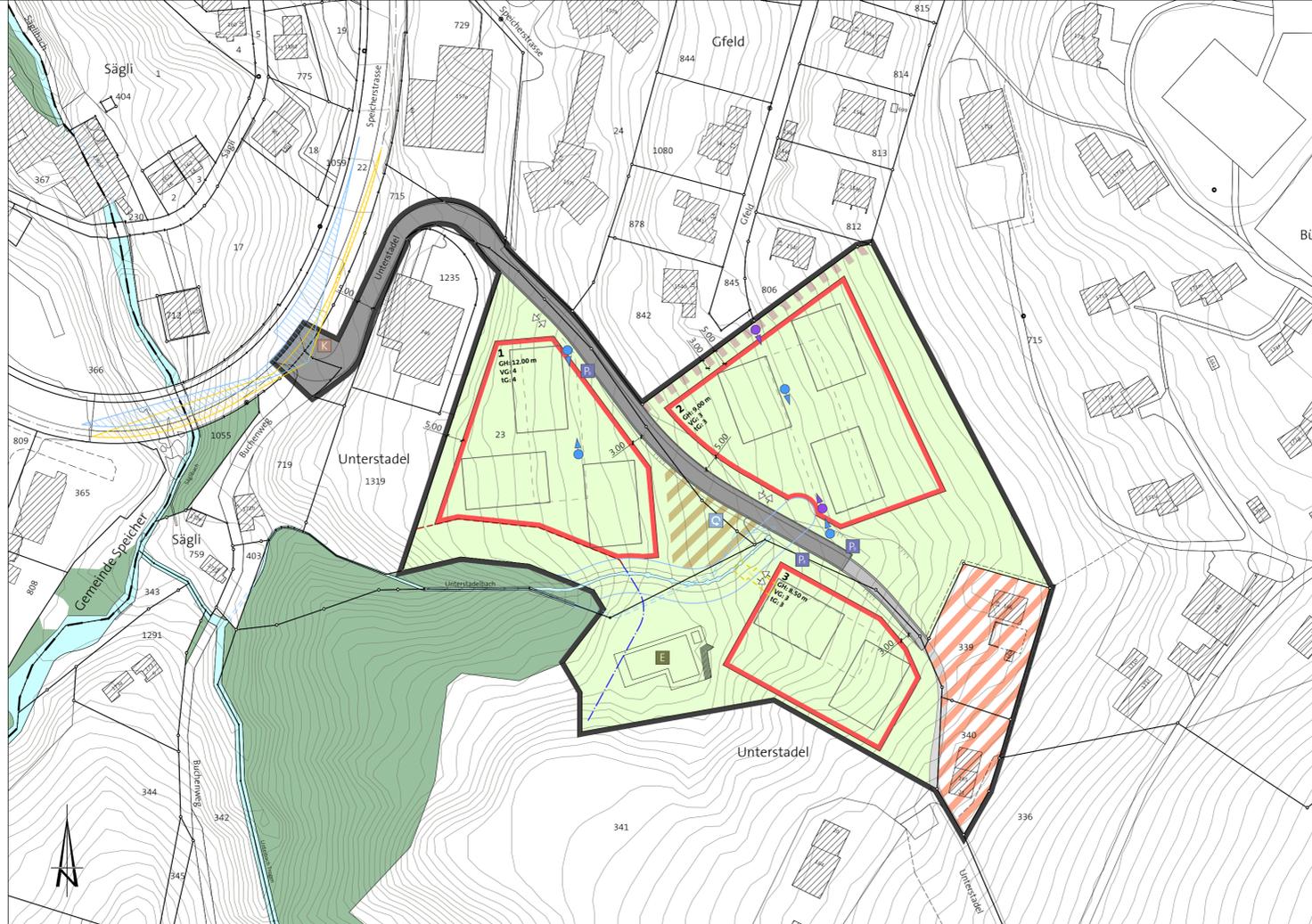
Quartierplan Büel-Unterstadel

Vom Gemeinderat verabschiedet am 4. Juli 2017

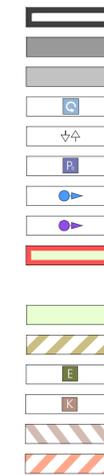
Öffentliche Auflage

Vom Gemeinderat erlassen am
Die Gemeindepräsidentin Die Gemeindegemeinschaft

Vom Departement Bau und Volkswirtschaft des Kantons Appenzell Ausserrhodan
genehmigt am
Der Regierungsrat Dölf Biasotto



Festlegungen



Geltungsbereich	Art. 1
Zufahrtsstrasse, öffentlich	Art. 3
Zufahrtsweg	Art. 3
Wendeanlage	Art. 4
Zu- und Wegfahrt Sammelgarage	Art. 5
Standort Parkplatz Besucher	Art. 5
Richtungspunkt Notzufahrt	Art. 6
Richtungspunkt Fussweg, öffentlich	Art. 7
Baubereich	Art. 9
Allgemeine Umgebungsfläche	Art. 12
Bereich Quartierplatz	Art. 14
Standort Erholung	Art. 15
Standort Kehrichtsammelstelle	Art. 19
Bereich Leitung Wärmeverbund	Art. 21
Bereich für Regelbauweise	

Hinweise



Baute bestehend / abzubauen	
Baute Sammelgarage gemäss Architekturstudie	
Gewässer offen / eingedolt	
Wald	
Baulinie für Bauten und Anlagen, Baulinienplan Unterstadel	
Gewässerraum gemäss Art. 41a GschV nach Bachprojekt	
Strassenprojekt Bachprojekt	
Bestehender Zufahrtsweg	
Höhenkurve (Äquidistanz: 1.00 m)	
Sichtfeld gemäss SN 640 273a Sichtfeld, Appenzeller Bahnen	
Zonengrenze	

Sonderbauvorschriften (SBV)

I. Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich	<p>¹ Die Quartierplanung «Büel-Unterstadel» besteht aus dem Quartierplan (1:1'000), den Sonderbauvorschriften (SBV), dem Planungsbericht und folgenden Beilageplänen:</p> <p>a) «Wohnüberbauung Büel Unterstadel» vom 3. Dezember 2012 4. Februar 2013 der Dietrich Unterfräher Stäheli Architekten, St. Gallen und der Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich;</p> <p>b) Vorprojekt «Erschliessungsstrasse Büel-Unterstadel» vom 6. Dezember 2012 der PREISIG AG, Teufen.</p> <p>² Alle in der Legende bezeichneten Festlegungen, die Sonderbauvorschriften sowie die in diesen Sonderbauvorschriften explizit genannten Inhalte der Beilagepläne sind verbindlich. Die übrigen Planelemente und Inhalte der Beilagepläne sind für die Projektierung und Beurteilung wegleitend. Der Planungsbericht ist erläuternd.</p>
------------------------	---

Art. 2 Zweck	<p>Der Quartierplan ordnet die Erschliessung, die besondere Bauweise und Gestaltung des Quartiers «Büel-Unterstadel», um den besonderen ortsbaulichen und architektonischen Anforderungen an der exponierten Lage, in anspruchsvollem Terrain und angrenzend an das Kinderdorf Pestalozzi gerecht zu werden. Zu diesem Zweck werden die besonderen Qualitäten des vom Beurteilungsgremium empfohlenen Projekts aus dem Studienauftrag Büel-Unterstadel planungsrechtlich gesichert.</p>
--------------	---

II. Erschliessung

Art. 3 Motorisierter Verkehr	<p>¹ Die Zu- und Wegfahrt zu den Baubereichen erfolgt ab der Speicherstrasse über die Zufahrtsstrasse. Die Benützung des Zufahrtsweges ist den Mitgliedern der Flurgemeinschaft «Sägli-Thrüen» vorbehalten.</p> <p>² Die Zufahrtsstrasse und der Zufahrtsweg sind gemäss der im Plan bezeichneten Fläche nach Vorgabe der Gemeinde auszubauen. Minimale Abweichungen sind zulässig.</p>
Art. 4 Wendeanlage	<p>Am festgelegten Standort ist ausreichend Fläche für eine Wendeanlage für 11-m-Lastwagen (SN 640 052) freizuhalten und zu signalisieren.</p>
Art. 5 Ruhender Verkehr	<p>¹ Die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge der Bewohner sind in Sammelgaragen anzuordnen. Die Zu- und Wegfahrt zu den Sammelgaragen erfolgt an den festgelegten Standorten. Die Sichtweiten sind gem. SN 640 273a nachzuweisen.</p> <p>² Die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge von Besuchern der Baubereiche sind an den Standorten «Parkplatz Besucher» zu erstellen.</p> <p>³ Die erforderlichen Abstellflächen gemäss Art. 29 lit. b) BauR sind innerhalb der Hauptbauten oder der Sammelgarage nachzuweisen. Je Baubereich ist eine gemeinschaftliche, gedeckte Fläche für Kurzzeitvekoparkplätze auszuweisen. Der Bedarf an Kurzzeitvekoparkplätzen ist gestützt auf SN 640 065 zu ermitteln. Es ist sicherzustellen, dass die Fläche von allen Bauten des jeweiligen Baubereichs hindernisfrei zugänglich ist.</p>

Art. 6 Richtungspunkt Notzufahrt	<p>Zwischen den Richtungspunkten ist eine Notzufahrt zu jedem Gebäude mit einer Breite von mindestens 3.50 m zu erstellen und dauerhaft freizuhalten. Die befestigte Oberfläche darf auf minimal 1.20 m reduziert werden, sofern im Übrigen ein tragfähiger Koffer für schwere Rettungsfahrzeuge realisiert wird.</p>
Art. 7 Langsamverkehr	<p>¹ Fusswege sind unversiegelt und stufenfrei mit einer Mindestbreite von 1.20 m und einer maximalen Neigung von 6 % zu erstellen.</p> <p>² Der bestehende öffentliche Weg ist zwischen den Richtungspunkten, möglichst direkt verlaufend, neu zu erstellen und öffentlich zu widmen. Der Weg kann in die Freiraumgestaltung zwischen den Bauten integriert werden.</p> <p>³ Die Wege sind spätestens mit Abschluss der Arbeiten zur Umgebungsgestaltung zu realisieren. Die Kosten für Planung und Realisierung gehen vollumfänglich zu Lasten der Bauherrschaft der Baubereiche.</p>

III. Bebauung

Art. 8 Ortsbauliche Struktur	<p>¹ Die Erscheinung der Bebauung in den Baubereichen richtet sich nach den Beilageplänen gemäss Art. 1 Abs. 1 lit. a) mit Ausnahme des Dachgeschosses (Attika). Dabei sind folgende Merkmale verbindlich:</p> <p>a) Fassadenstruktur;</p> <p>b) Anordnung und Art der Fassadenöffnungen.</p> <p>² Abweichende Gebäudeanordnungen innerhalb der Baubereiche sind zulässig, sofern diese ortsbaulich gleichwertig sind.</p>
Art. 9 Baubereich	<p>¹ Baubereiche gehen nach aussen allen anderen Abständen vor. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (VG), der zulässigen, teilsseitig sichtbaren Geschosse (TG) und der Gebäudehöhen (GH) entsprechen den Planeinträgen der jeweiligen Baubereiche.</p> <p>² Für Hauptbauten gilt ein minimaler Gebäudeabstand von 9.00 m; die feuerpolizeilichen Auflagen bleiben vorbehalten.</p>
Art. 10 Sammelgarage	<p>¹ Sammelgaragen haben vollständig unter dem gestalteten Terrain zu liegen. Davon ausgenommen sind die Zu- und Wegfahrten inkl. den erforderlichen Stützmauern.</p> <p>² Wo eine Überdeckung der Sammelgarage aufgrund der Topographie nicht möglich ist, sind Abschnitte von maximal 10.00 m zwischen den Hauptbauten in den Baubereichen zulässig.</p> <p>³ Stützmauern zwischen den Hauptbauten sind mit Trockenmauern zu verblenden.</p>
Art. 11 Gestaltung	<p>¹ Die Fassaden sind mit Holz zu verkleiden. Als kellergenutzte Sockelbereiche sind diese maximal bis zur Höhe eines Geschosses, auch mineralisch gestaltet zulässig. Mit der ersten Baueingabe ist ein beurteilungsfähiges Muster der Fassadengestaltung einzureichen und bewilligen zu lassen.</p> <p>² Attikageschosse sind im Sinne der Definition gemäss Art. 4 Abs. 4 BauV auszuführen. Flachdächer sind, soweit nicht als begehbarer Terrasse genutzt, extensiv zu begrünen.</p> <p>³ Dachaufbauten wie Sonnenkollektoren oder Solarzellen sind bei Flachdächern gegenüber dem Dachrand unter einem Winkel von 45 ° zurückzusetzen. Sie dürfen die Gebäudehöhe (Dachrand) um max. 1.50 m überragen.</p>

IV. Umgebung

Art. 12 Allgemeine Umgebungsfläche	<p>¹ Die bezeichneten Flächen sind als extensives Wies- und Weideland mit einzelnen standortheimischen Laubbäumen zu gestalten.</p> <p>² Die Fläche ist von oberirdischen Bauten freizuhalten. Zulässig sind Anlagen für Erschliessungs- und Erholungszwecke gemäss den Richtungspunkten und den im Plan bezeichneten Standorten «Parkplatz Besucher» und «Erholung».</p> <p>³ Mit dem ersten Baugesuch ist ein auflagefähiges Gesuch für die Bachofenlegung vorzulegen.</p>
Art. 13 Bereich Aufenthalt	<p>¹ Je Baubereich sind den Hauptbauten Bereiche für Spiel und Aufenthalt zuzuordnen. Sie sind befestigt und hindernisfrei auszubilden.</p> <p>² Zulässig sind Anlagen wie Möbel für den Aufenthalt, Spielgeräte, Veloabstellanlagen sowie landschaftsarchitektonische Elemente.</p>
Art. 14 Bereich Quartierplatz	<p>¹ Der Bereich ist mit Ausnahme gestalterischer Elemente wie Sitzstufen oder dergleichen nicht zu terrassieren. Er ist zu befestigen und für Spiel und Begegnung weitgehend freizuhalten.</p> <p>² Zulässig sind Beleuchtungselemente, einzelne Sitzmöbel und Bepflanzungen.</p> <p>³ Der Quartierplatz ist in der ersten Baueingabe zu erstellen und gestalterisch auf die Erscheinung der Bauten in den Baubereichen abzustimmen.</p>
Art. 15 Standort Erholung	<p>¹ Der bezeichnete Standort muss für Erholungszwecke der Anwohner in der ersten Baueingabe gestaltet werden.</p> <p>² Zulässig sind Kleinbauten bis 15 m² Grundfläche, Spielgeräte, Fusswege, Möbel für den Aufenthalt und Anlagen wie Teiche, Wasserbecken oder dergleichen.</p> <p>³ Das ehemalige Schwimmbecken ist entweder abzubauen oder zu reaktivieren.</p>
Art. 16 Terrainmodellierungen	<p>¹ Innerhalb der allgemeinen Umgebungsfläche ist das gewachsene Terrain zu erhalten oder dessen Charakter bzw. Verlauf nach Abschluss der Bauarbeiten möglichst nachzubilden.</p> <p>² Stützbauwerke sind nur für das Strassenprojekt sowie die Zu- und Wegfahrten zu den Sammelgaragen in Form von Sichtbeton- oder kleinteiligen Trockensteinmauern zulässig.</p>
Art. 17 Ersatz Schutzobjekt	<p>¹ Für Eingriffe in die geschützte Hecke Unterstadel ist gleichwertiger Ersatz mit einheimischen Stauden und Sträuchern innerhalb des Geltungsbereichs zu schaffen.</p> <p>² Mit der Baueingabe, welche die Eingriffe auslöst, ist der Nachweis betreffend Standort, Art und Umfang des Ersatzes zu erbringen.</p>
Art. 18 Umgebungsplan	<p>¹ Mit der jeweils ersten Baueingabe pro Baubereich ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen und bewilligen zu lassen. Dieser hat sich in das Umgebungsplan konzept gemäss den Beilageplänen einzufließen.</p> <p>² Der Umgebungsplan zeigt die Terrängestaltung, die Bepflanzung, die Materialisierung und die Möblierung der verschiedenen Freiräume gemäss Ziff. IV auf.</p>

V. Ver- und Entsorgung

Art. 19 Kehrichtsammelstelle	<p>Am bezeichneten Standort ist eine Unterflursammelstelle nach Angaben der Gemeinde zu erstellen.</p>
Art. 20 Umgang mit Meteorwasser	<p>¹ In der ersten Baueingabe ist ein gesamthaftes Entwässerungskonzept vorzulegen und bewilligen zu lassen. Dabei gelten folgende Grundsätze:</p> <p>a) Mit Ausnahme der Zufahrten sind Plätze, Wege und Aufenthaltsflächen sickerfähig zu gestalten. Sie sind, soweit möglich, über die Schulter zu entwässern. Wo Oberflächenwasser abgeleitet wird, sind Retentionsmassnahmen (z.B. Speicherkäme) vorzusehen.</p> <p>b) Dach- und Terrassenwasser ist versickern zu lassen. Eine verzögerte Ableitung in den Unterstadelbach ist zulässig, wenn aufgrund eines hydrogeologischen Gutachtens aufgezeigt wird, dass die Versickerung nicht möglich ist.</p> <p>² Es sind nur korrosionsbeständige und nicht reflektierende Blechmaterialien zulässig.</p> <p>³ Tiefliegende Sickerleitungen, welche eine den Hang entwässernde Wirkung haben, sind nicht zulässig.</p>
Art. 21 Wärmeverbund	<p>Der Bereich «Leitung Wärmeverbund» ist mit tiefwurzelnden Bepflanzungen und Anlagen freizuhalten. Davon ausgenommen sind Fusswege im Sinne Art. 7 Abs. 2.</p>

VI. Umwelt

Art. 22 Quellfassungen	<p>Quellwasser darf punktuell und konventionell gefasst und in den Unterstadelbach eingeleitet werden, soweit dies der Stabilisierung des Baugrundes dient. Flächige Fassungen mittels Sickerleitungen Drainagen mit nachfolgender Ableitung sind nicht zulässig.</p>
Art. 23 Energie	<p>¹ Die Bauten haben den energetischen Anforderungen von Minergie zu entsprechen.</p> <p>² Pro Sammelgarage ist eine Ladestation für Elektrofahrzeuge zu realisieren.</p>