Gemeinde Lutzenberg
Kanton Appenzell A.Rh.

Situationsplan

Quartierplan "Tan", Wienacht

Vom Gemeinderat erlassen am:
Der Gemeindepräsident: Die Gemeideschreiberin:

Öffentliche Planauflage:

Vom Departement Bau und Umwelt des Kantons Appenzell A. Rh. genehmigt am:
Der Bau- und Umweltdirektor

HERSCHE INGENIEURE AG

Nr. 2013.450-1 Datum 26. August 2014
Massstab 1:500 gez./Vis. me/HB

Legende:

Festlegungen:

- Umgrenzung Planungsgebiet — Art. 1
- Erschliessung — Art. 3
- Aufhebung bestehende Einfahrt — Art. 3
- (W) Wendeplatz — Art. 3
- Zufahrt Tiefgarage — Art. 4
- (BP) Besucherparkplätze — Art. 4
- (K) Zentrale Kehrichtsammelstelle — Art. 5
- Baubereich für Hauptbauten — Art. 6
- Baubereich für Tiefgarage — Art. 6
- Freihaltebereich — Art. 10
- (S) Spielplatz — Art. 11

Hinweise:

- Bestehende öffentliche Strassen
- projektierte Gebäude
- projektierte Tiefgarage
- Verkehrsfläche
- Allg. Umgebungsfläche
- Richtungspunkt Fussweg
- Gebäudezugang
- Sichtlinie Tempo 50 km/h
- Höhenkurven gewachsenes Terrain
- Gewässer
- Wald
- rechtsgültiger Waldrand

Sonderbauvorschriften

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Bestandteile und Geltungsbereich

1 Der Quartierplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 Nr. 2013.450-1 vom 26.08.2014 der Hersche Ingenieure AG, sowie aus den vorliegenden Sonderbauvorschriften und dem Planungsbericht. Weitere Beilagen zum Quartierplan sind: — Dokumente

- Überbauungskonzept „Tan" vom 26.08.2014 des Architekturbüros Art of Loft AG, Appenzell

2 Die Sonderbauvorschriften gelten für das im Quartierplan umgrenzte Gebiet. Wo im Quartierplan keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gelten die übergeordneten Bauvorschriften, insbesondere des kantonalen Baugesetzes (BauG), der kantonalen Bauverordnung (BauV), sowie des kommunalen Baureglements (BauR) der Gemeinde Lutzenberg. — Geltungsbereich

3 Die Sonderbauvorschriften und die im Quartierplan gemachten Festlegungen sind verbindlich. Die Planhinweise und der Planungsbericht haben erläuternden Charakter. Das Überbauungskonzept ist richtungsweisend. — Verbindlichkeit

Art. 2 Zweck

Mit dem Quartierplan "Tan", Wienacht werden die planerischen Voraussetzungen für die Erschliessung, Überbauung und Nutzung dieses Baugebietes geschaffen. Dazu gehören insbesondere: — Zweck

- Geeignete Erschliessung mit unterirdischer Parkierung
- Realisierung einer qualitativ guten Wohnüberbauung
- sorgfältige Einpassung der Bauten in die bauliche und landschaftliche Umgebung
- haushälterische Ausnützung der Baulandfläche

II. Erschliessung

Art. 3 Verkehrserschliessung

1 Die Erschliessung erfolgt über die im Plan bezeichneten Elemente (Erschliessung, Zufahrt Tiefgarage). Die Zufahrt zu den angrenzenden Parzellen muss uneingeschränkt bestehen bleiben. Der Einlenker in die Kantonsstrasse ist nach den VSS-Normen auszubauen. Die notwendigen Sichtbermen im Einmündungsbereich sind freizuhalten. — Erschliessung

2 Die bisherige Einfahrt der Parzelle Nr. 803 wird aufgehoben und auf den neu auszubauenden Einlenker gemäss Situationsplan verlegt. — Verlegung Einfahrt Parz. Nr. 803

3 An der im Plan bezeichneten Stelle ist eine Wendemöglichkeit für 11m-Lastwagen gemäss der VSS-Norm Nr. SN 640 052 sicherzustellen. — Wendeplatz

Art. 4 Parkierung

1 Die Garagierung erfolgt mittels einer Tiefgarage. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt an der im Plan bezeichneten Stelle. — Tiefgarage

2 Für Besucher werden an den im Plan bezeichneten Stellen Parkplätze erstellt. — Besucherparkplätze

Art. 5 Ver- und Entsorgung

1 Die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen (Wasser, Abwasser, Meteorwasser, Elektrizität, Beleuchtung usw.) sind gesamthaft zu planen und nach den diesbezüglichen gesetzlichen und technischen Vorschriften auszuführen. — Notwendige Anlagen

2 Die Kehrichtabfuhr erfolgt zentral an der im Quartierplan bezeichneten Sammelstelle. — Kehricht

III. Bebauung

Art. 6 Baubereiche

1 Die beiden Hauptbauten, sowie die Tiefgarage müssen innerhalb der entsprechenden Baubereiche erstellt werden. — Hauptbauten und Tiefgarage

2 Es sind keine Vor- und Anbauten ausserhalb der Baubereiche zulässig. Nebenbauten sind ausserhalb der Baubereiche gemäss den übergeordneten Gesetzgebungen zulässig. — Übrige Bauten

Art. 7 Bauvorschriften

1 — Spezielle Vorschriften

Vorschrift	Haus A	Haus B
Mögliche Bautypen	Mehrfamilienhaus	Mehrfamilienhaus
Baumasszerziffer (BMZ)	maximal 1.8 (gesamthaft)	
Maximale Anzahl Vollgeschosse	3	3
Maximal talseitig sichtbare Geschosse	4	4
Maximale Gebäudehöhe	10.5	10.5
Maximale Firsthöhe	14.5	14.5

2 Als Hauptwohnseiten gelten beim Haus A die Nordseite und beim Haus B die Nordwestseite. — Hauptwohnseiten

IV. Gestaltung

Art. 8 Architektur

1 Mit der Gestaltung der Bauten und deren Umgebung gemäss Überbauungskonzept soll eine gute Gesamtwirkung, sowie eine gute Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild der näheren Umgebung erreicht werden. — Orts- und Landschaftsbild

2 Die Hauptbauten sind in einer kompakten Form zu halten. — Gebäudeform

3 Die Dächer sind als Flachdächer auszubilden und extensiv zu begrünen. — Dachform

4 Im Sinne einer begleitenden Bauberatung ist die zuständige Baubewilligungsbehörde frühzeitig in den Planungsprozess einzubeziehen. — Bauberatung

5 Im Rahmen des Baugesuches ist ein detailliertes Farb- und Materialkonzept einzureichen. Als Fassadenmaterial sind Sandstein, Holz bzw. Holzwerkstoff, sowie Glas zulässig. — Materialien / Farben

Art. 9 Umgebung

1 Die Bauten und Anlagen sind so zu konzipieren, dass möglichst wenig Terrainveränderungen notwendig sind. Stützmauern sind als Teil der Architektur und Landschaftsgestaltung zu planen. Im Rahmen von Baugesuchen ist jeweils ein Umgebungsplan einzureichen. — Terraineinpassung

2 Ausser zur Einpassung der Tiefgarage dürfen Böschungen nicht steiler als im Verhältnis 2:3 erstellt werden. Stützmauern gemäss Abs. 1 dürfen eine sichtbare Höhe von maximal 2.00 m aufweisen. — Böschungen / Stützmauern

3 Mit Ausnahme sicherheitsbedingter Brüstungen und Geländer sind feste Einfriedungen, sowie Lebhäge nicht zulässig. — Einfriedungen

Art. 10 Freihaltebereich

Im Freihaltebereich sind keine Bauten und Anlagen zulässig. Er ist als extensives Wies- und Weideland auszugestalten. — Freihaltebereich

Art. 11 Kinderspielplatz

An der im Plan bezeichneten Stelle ist eine geeignete Spielfläche für Kinder zu erstellen. Auch die allgemeine Umgebungsfläche ist so zu gestalten, dass sie für Kinder zugänglich und bespielbar ist. — Spielplätze

V. Übrige Bestimmungen

Art. 12 Gewässerschutz

1 Garagenzufahrten und -vorplätze, Autounterstände, offene Abstellplätze und Wege sind entweder mit durchlässigen Belägen zu erstellen oder über die Schulter auf dem eigenen Grundstück zu entwässern. — Beläge

2 Tiefliegende Sickerleitungen sind untersagt. Die Hangentwässerung soll mittels Sickerbetonfundation („Sickergalerien") erfolgen. — Hangentwässerung

3 Spätestens mit dem ersten Baugesuch ist ein Entwässerungskonzept für Meteorwasser einzureichen. — Entwässerungskonzept

Art. 13 Bevölkerungsschutz

Im Planungsgebiet ist ein Sammel-Schutzraum gemäss den übergeordneten Bestimmungen zu erstellen. — Schutzraum

Art. 14 Kosten

Die Erschliessungskosten werden nach den gesetzlichen Vorgaben und Massgabe des Vorteiles auf die Grundeigentümer überwälzt. — Erschliessung

Art. 15 Energie

Die Überbauung ist im Minergiestandard zu erstellen. — Energie

Art. 16 Inkrafttreten

Der Quartierplan „Tan", Wienacht tritt mit der Genehmigung durch das Departement Bau und Umwelt des Kantons Appenzell A. Rh. in Kraft. — Inkrafttreten