

M 1:1'000

3. Juli 2017



Quartierplan Brenden-Engelgass III

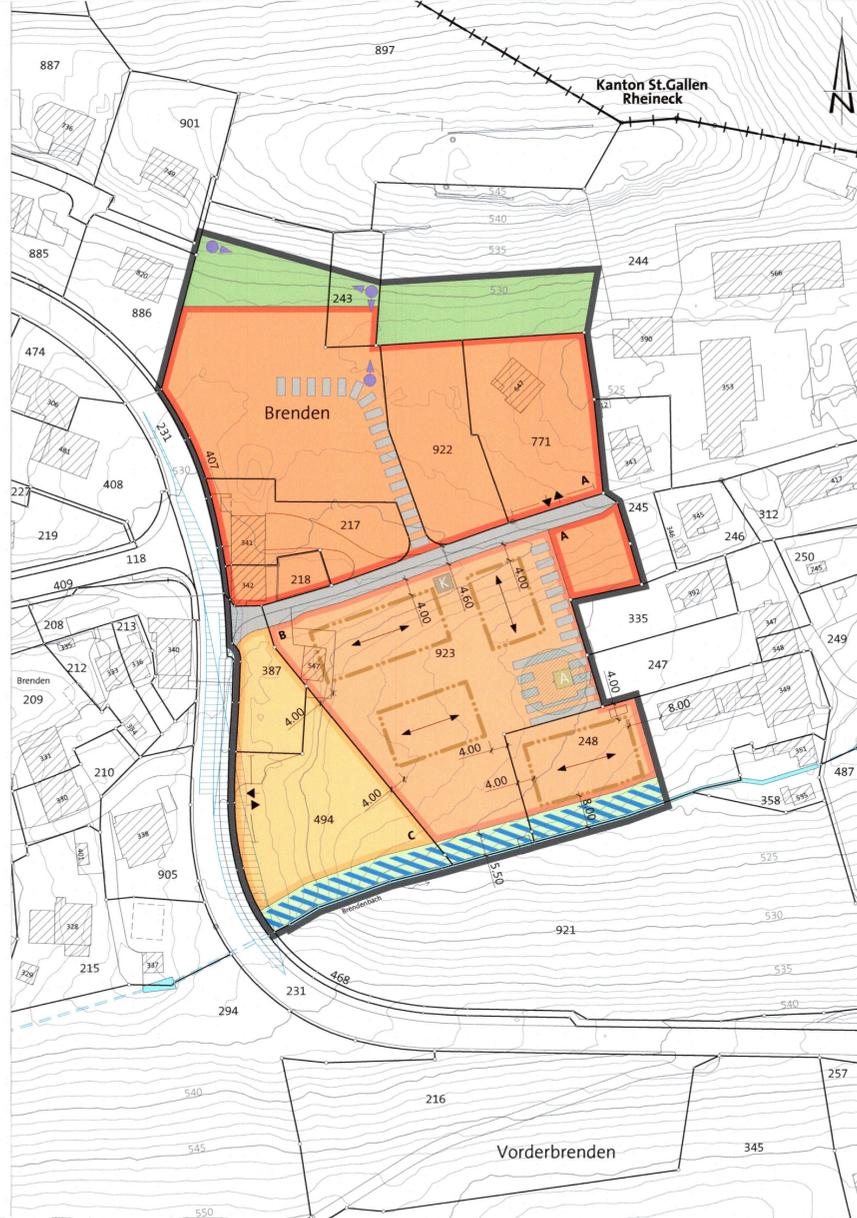
Vom Gemeinderat erlassen: - 3. JULI 2017

Der Gemeindepräsident

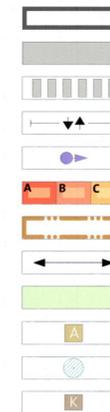
Der Gemeindevorsteher

Öffentliche Auflage: 22. SEP. 2017 - 22. OKT. 2017

Vom Departement für Bau und Volkswirtschaft des Kantons Appenzell Ausserrhoden genehmigt: 20.2.2018
Dölf Biasotto, Regierungsrat



Festlegungen



	SBV
Geltungsbereich	Art. 1
Verkehrsfläche, öffentlich	Art. 3
Bereich Verkehrsfläche, privat	Art. 3
Bereich Zu- und Wegfahrt	Art. 3
Richtungspunkt Fussweg, öffentlich	Art. 5
Baubereich A, B, C	Art. 7
Baufeld	Art. 8
Hauptfirstrichtung	Art. 12
Allgemeine Umgebungsfläche	Art. 13
Standort Aufenthalt	Art. 15
Einzelbaum, bestehend	Art. 16
Standort Kehrichtsammelstelle	Art. 17

Hinweise



Sichtfeld Fahrbahn gemäss SN VSS 640 273a
Sichtfeld Gehweg gemäss SN VSS 640 273a
Baute, bestehend
Private Grünfläche
Bereich für Gewässerraum gemäss Art. 41a GSchV
Gewässer, eingedolt / offen
Höhenkurven in m ü. M. (Äquidistanz: 1.00 m)

Sonderbauvorschriften

I. Allgemeines

- Art. 1 Geltungsbereich
- Der Quartierplan besteht aus dem Situationsplan 1:1'000, den Sonderbauvorschriften und dem Planungsbericht.
 - Die Festlegungen in der Legende und die Sonderbauvorschriften sind verbindlich. Alle übrigen Planinhalte sind wegleitend. Der Planungsbericht ist erläuternd.

Art. 2 Zweck

Der Quartierplan bezweckt:

- eine platzsparende und effiziente Verkehrserschliessung;
- eine haushälterische und in den Bestand eingepasste Bebauung;
- eine attraktive Gestaltung der Freiräumen.

II. Erschliessung

Art. 3 Bewegter Verkehr

- Die Erschliessung der Grundstücke erfolgt ausschliesslich über die im Plan bezeichneten Verkehrsflächen. Lediglich für das Grundstück Nr. 494 darf am bezeichneten Bereich eine Zu- und Wegfahrt auf die Brenden-Strasse (Kantonstrasse) realisiert werden. Die Sichtfelder sind gemäss SN VSS 640 273a freizuhalten.
- Die Engelgass-Strasse ist entsprechend dem Planeintrag «Verkehrsfläche, öffentlich» zu verbreitern.
- Innerhalb der «Bereiche Verkehrsflächen, privat» sind für die Erschliessung der Grundstücke Strassen mit einer Breite von 4.00 m zu realisieren. Projektbedingte Abweichungen gegenüber dem Planeintrag bis 0.50m sind zulässig.

Art. 4 Ruhender Verkehr

Die Abstellplätze für Bewohner bei Mehrfamilienhäuser des Baubereichs B sind in Sammelgaragen oder innerhalb der Hauptbauten anzuordnen.

Art. 5 Langsamverkehr

- Zwischen den bezeichneten Richtungspunkten ist ein mindestens 1.50 m breiter Fussweg anzulegen. Der Fussweg ist möglichst mit sickerfähigem Belag auszuführen.
- Der Bedarf an Zweiradabstellplätzen richtet sich nach SN VSS 640 065. Bei jedem Mehrfamilienhaus sind möglichst nahe bei den Gebäudeeingängen mindestens fünf überdachte Kurzzeitabstellplätze vorzusehen.

Art. 6 Entwässerung

- Die Umgebung der Bauten ist nach dem Prinzip einer möglichst geringen Bodenversiegelung zu gestalten. Zufahrten, Wege und Plätze sind, wo es möglich ist, durchlässig zu gestalten bzw. über die Schulter zu entwässern. Es ist sich an die kantonale Richtlinie „Garagen und Abstellflächen für Motorfahrzeuge“ aus dem Jahr 2006 zu halten.
- Die Untergeschosse der Bauten sind in dichter Bauweise zu erstellen. Der Einbau von tieferliegenden Sickerleitungen ist nicht erlaubt.
- Die entwässerungsrelevanten Massnahmen mit dazugehörenden Berechnungen sind in der ersten Baugesucheingabe in Form eines Entwässerungskonzeptes für Meteorwasser vorzulegen.

III. Bebauung

Art. 7 Baubereich

Innerhalb der Baubereiche gelten folgende Bestimmungen:

	Baubereich A	Baubereich B	Baubereich C
max. Anzahl Vollgeschosse	2	3	2
Talseitig sichtbare Geschosse max. ⁽¹⁾	3	3	3
Gebäudehöhe max. [m]	7.50	10.50	8.00
Firshöhe max. [m]	11.50	14.50	12.00
Gebäuelänge [m]	25.00	30.00 ⁽²⁾	25.00
Baumassenziffer	1.4	1.98	2.0

(1) Exkl. Untergeschoss gemäss Art. 8 Abs. 2 BauK

(2) Exkl. Fassadenabmessung Sammelgaragen

Art. 8 Baufeld

- Die Baufelder bezeichnen die maximale horizontale Ausdehnung der zulässigen Hauptbauten. Sie gehen nach aussen allen anderen Abständen vor.
- Vor- und Anbauten dürfen Maximal 1.0 m über das Baufeld hinausragen.

Art. 9 Mehrausnutzung

- Eine Mehrausnutzung von maximal 10% wird gewährt, wenn die Ausführung gesichert ist und die nachfolgenden Anforderungen erfüllt sind:
- Überdurchschnittliche architektonische Gestaltung und Qualitäten der Wohnungsgrundrisse
 - Besonders gute Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung
 - Optimale Besonnung der Fassaden und Wohnräume
 - Die Umgebungsgestaltung ist nach den Anforderungen der Stiftung Natur und Wirtschaft zu gestalten
 - Zweckmässige und überdeckte Anordnung der Autoabstellplätze
 - Es muss mindestens der Minergie Standard Eco oder Gleichwertiges erreicht werden

Art. 10 Sammelgarage

- Die Dachfläche der Sammelgarage ist zu begrünen und möglichst in das gestaltete Terrain zu integrieren. Die sichtbaren Bereiche wie der Eingangsbereich sind als hochwertige architektonische Elemente zu gestalten.
- Die maximale Gebäuelänge kommt im Zusammenhang mit der Sammelgarage nicht zur Anwendung.

Art. 11 Architektonische Gestaltung

- Die Hauptbauten sind auf einem rechteckigen Grundriss zu entwickeln, welche ein klares, einzelnes, lesbares und einfaches Volumen darstellen.
- Sämtliche Gebäude sind bezüglich der Fassadengliederung, Materialisierung und Farbgebung pro Baubereich hochwertig zu gestalten. An- und Nebenbauten haben sich diesen gestalterisch unterzuordnen und sind gut ins Erscheinungsbild der Bebauung einzufügen.
- Die Fassaden der Hauptbauten sind mit Ausnahme der Sockelbereiche aus Holz zu erstellen. Die Sockelbereiche dürfen mineralische Oberflächen aufweisen.

Art. 12 Dachgestaltung

- Im gesamten Planungsgebiet sind ausschliesslich Satteldächer zulässig. Diese sind mit rot-braunen Tonziegeln einzudecken. Ausnahmen sind lediglich bei An- und Nebenbauten zulässig.
- Die im Plan angegebenen Firstrichtungen im Baubereich B sind in ihrer Ausrichtung einzuhalten.

IV. Umgebung

Art. 13 Allgemeine Umgebungsfläche

- Die allgemeine Umgebungsfläche ist mit Ausnahme der Erschliessungsflächen, der gemeinschaftlichen Aufenthaltsbereiche und des Spielplatzes zu begrünen. Es sind ausschliesslich standortgerechte, nicht invasive Pflanzen zulässig.
- Innerhalb der Baubereiche B und C sind optisch geschlossene Einfriedungen und Lebhägen nicht zulässig. Punktuell gepflanzte Sträucher, Strauchgruppen und Laubbäume sind möglich.
- In den Baubereichen B und C ist jeweils mit der ersten Baueingabe ein detailliertes Umgebungsgestaltungskonzept mit Angaben zur Materialisierung, Bepflanzung und Topografie einzureichen und bewilligen zu lassen. Dabei sind pro Baubereich 3-4 heimische, standortgerechte Laubbäume auszuweisen.

Art. 14 Terraingestaltung

- Bauten und Anlagen der Umgebungsgestaltung sind auf das natürliche Terrain auszurichten. Stützmauern und Mauern sind zu minimieren und besonders sorgfältig zu gestalten.
- Südlich der Engelgass-Strasse ist die Abtragung der Geländeippe zulässig, um die Höhenlage des vorhandenen Geländes an die Höhenlage der Strasse anzupassen. Die Anpassung hat sich möglichst gut in die umliegende Gestaltung anzupassen.

Art. 15 Standort Aufenthalt

Am bezeichneten Standort ist ein gemeinschaftlicher Aufenthalts- und Erschliessungsbereich zu gestalten und mit Sitzgelegenheiten sowie Spielmöglichkeiten auszustatten.

Art. 16 Einzelbaum, bestehend

Der im Plan bezeichnete Einzelbaum ist zu erhalten und zweckmässig in die Umgebungsgestaltung zu integrieren.

Art. 17 Standort Kehrichtsammelstelle

Am bezeichneten Standort ist ein gut zugänglicher Unterflurcontainer nach Angaben der Gemeinde zu realisieren.

V. Schlussbestimmungen

Art. 18 Energie

- Die Bauten sind mit einer energieeffizienten Energieversorgung auszustatten. Maximal 40% des zulässigen gewichteten Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser dürfen durch nichterneuerbare Energien abgedeckt werden.
- Der Nachweis ist im Bewilligungsverfahren zu erbringen.

Art. 19 Aufhebung

Mit rechtskräftiger Genehmigung dieses Quartierplans wird der Quartierplan «Brenden-Engelgass II», genehmigt am 23. September 2010, aufgehoben.