



Kanton Appenzell AR
Gemeinde Lutzenberg

QUARTIERPLAN Brenden-Nord 1:1000

Vom Gemeinderat erlassen

am 22. Sep. 2003 / 24. Sep. 2003

Der Gemeindepräsident

[Signature]

Der Gemeindeschreiber

Öffentlich aufgelegt

vom 29. Sep. 2003 bis 28. Okt. 2003

Von der Baudirektion des Kts. Appenzell Ausserrhoden genehmigt

am 03. MAI 2004

Der Baudirektor

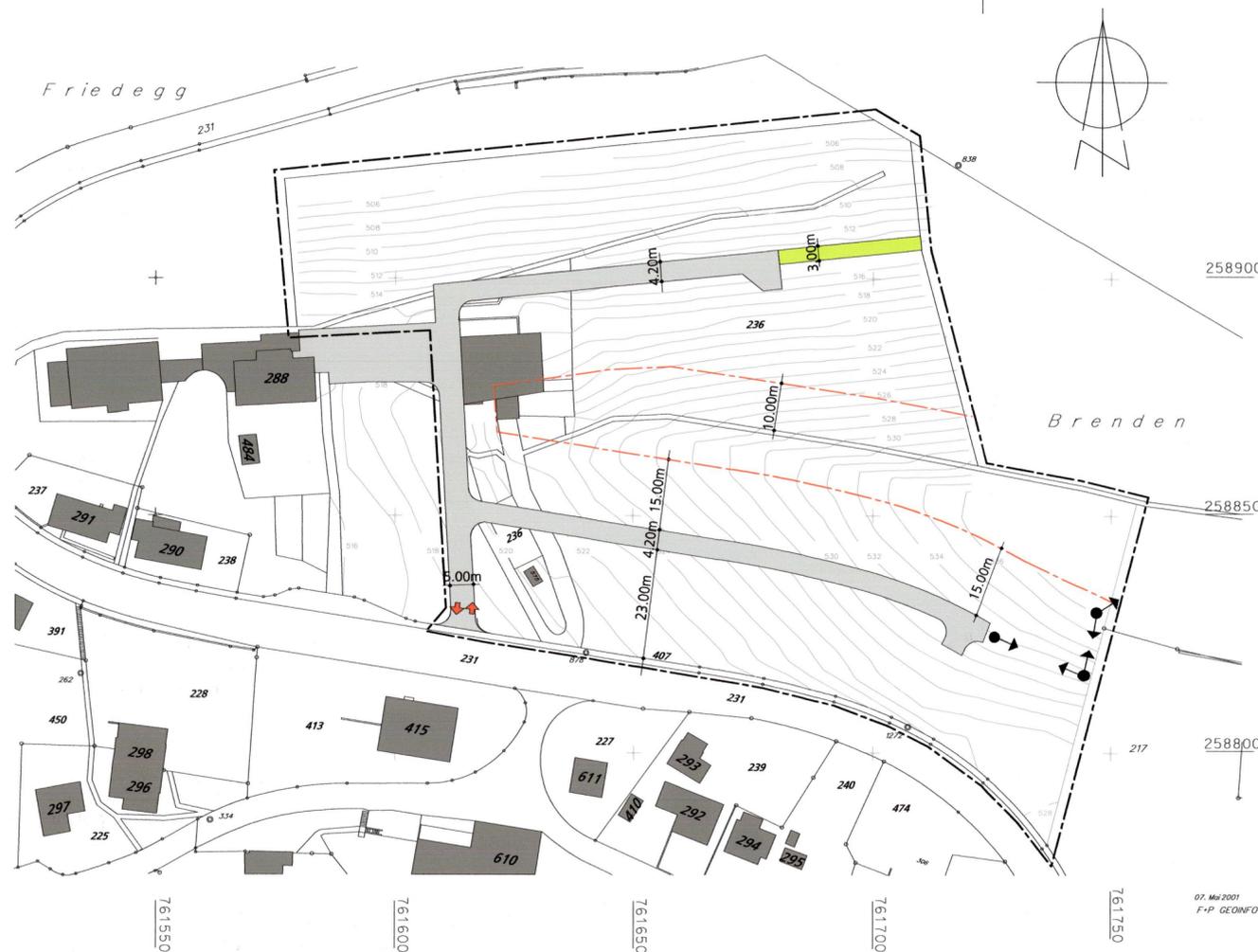
[Signature]

SPAARGAREN
PARTNER AG

RAUMPLANUNG
UMWELTSCHUTZ

Datum: 7. April 2003 / 22. September 2003	Format 84 / 30	Plan Nr. 3247_qp_Brenden-Nord
--	-------------------	----------------------------------

Postfach 1111 Glärnischstrasse 7
8640 Rapperswil spa.ag@spaargaren.ch
Telefon 055 211 18 17
Telefax 055 211 18 21



Festlegungen

----- Perimeter Quartierplan

- - - - - Baubegrenzungslinie

↗ ↘ Richtungspunkte

▬ Erschliessungsstrasse

▬ Landwirtschaftliche Zufahrt

Hinweise

↕ ↗ Ein- und Ausfahrt Staatsstrasse

SONDERBAUVORSCHRIFTEN ZUM QUARTIERPLAN BRENDEN NORD

Sofern nachstehend keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gelten die Vorschriften des rechtsgültigen Baureglementes der Gemeinde Lutzenberg vom 26.5.1998 sowie des EG zum RPG.

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Geltungsbereich

Diese Sonderbauvorschriften gelten für das im Quartierplan schwarz umgrenzte Gebiet.

Art. 2 Zweck

Der Quartierplan und die Sonderbauvorschriften bezwecken eine geordnete Bauweise und eine rationelle Erschliessung des Gebietes „Brenden Nord“ sowie eine gute Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild.

ERSCHLIESSUNGSBESTIMMUNGEN

Art. 3 Strasse

¹Die Erschliessung erfolgt über die im Plan festgelegten Erschliessungsstrassen.

²Am Ende der Erschliessungsstrassen sind Wendepunkte zu erstellen.

³An der Staatsstrasse darf nur an einer Stelle eine neue Ein- und Ausfahrt mit genügend Sichtweite erstellt werden.

Art. 4 Autoabstellplätze

Offene Autoabstellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasengitter-, Betonverbund-, Natursteine oder Schotterrasen) auszuführen. Die verbindlichen Richtlinien der kantonalen Umwelt- und Gewässerschutzkommission sind für die Ausgestaltung der Parkplätze zu beachten.

Art. 5 Entwässerung

¹Die Umgebung der Bauten ist nach dem Prinzip einer möglichst geringen Bodenversiegelung zu gestalten. Zufahrten, Wege und Plätze sind grundsätzlich mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteine, offen verputzte Betonverbund- und Natursteine, Schotterrasen, Sickerbelag) zu befestigen.

²Anlagen mit undurchlässigen Belagsarten sind minimal zu halten; das anfallende Abwasser ist versickern zu lassen (vorzugsweise über Schulter / Bankett).

³Soweit es die örtlichen hydrogeologischen Verhältnisse erlauben, ist Dachwasser oberflächlich versickern zu lassen. Bei einer Ableitung sind zweckmässige Retentionsmassnahmen (z.B. Dachbegrünung, Regenwassernutzung, Biotop) vorzusehen.

⁴Die Untergeschosse der Bauten sind vorzugsweise in dichter Bauweise zu erstellen. Abwasser aus tiefliegenden Sickerleitungen ist talseitig wieder diffus versickern zu lassen (z.B. hangparallele Rigolen).

⁵Die entwässerungsrelevanten Massnahmen sind im Rahmen der Baueingabe detailliert darzulegen. Liegenschaftsübergreifende Massnahmen sind im Quartierplangebiet zu koordinieren.

⁶Für die Erstellung von Garagen und Abstellflächen für Motorfahrzeuge sind die verbindlichen Richtlinien der Umweltschutz- und Energiedirektion massgebend.

ARE frontd.

Art. 6 Abfallsammelplatz

Die Gemeinde bestimmt einen gemeinsamen Abfallplatz (Art. 10 Abfallreglement der Gemeinde Lutzenberg vom 10.12.1991).

ÜBERBAUUNGS- UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 7 Überbauungsvorschriften

¹Das Quartierplangebiet (ausgenommen zwischen den Baubegrenzungslinien) ist für Ein- und Doppel-Einfamilienhäuser bestimmt.

²Zwischen den Erschliessungsstrassen dürfen gegenüber der bestehenden Kuppenhöhe nur ein Vollgeschoss und das Dachgeschoss in Erscheinung treten, ansonsten dürfen zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss in Erscheinung treten.

³Die Bauten dürfen nur bis zur Baubegrenzungslinie gemäss Plan reichen.

⁴Auf der Kuppe (nördlich der Baubegrenzungslinie) dürfen nur minimale Geländeänderungen (max. 1.00 m) und die Erstellung von Anlagen vorgenommen werden. Die Geländeform ist weitgehend beizubehalten.

⁵Die bestehenden Bäume sind nach Möglichkeit zu erhalten oder sind durch hochstämmige Bäume zu ersetzen.

Art. 8 Stellung der Bauten

Für die Stellung der Bauten ist das Überbauungskonzept 1 : 500, dat. 22.09.03 wegleitend.

Art. 9 Farbgebung und Materialien

Dem Gemeinderat ist ein Material- und Farbkonzept zur Genehmigung vorzulegen.

Art. 10 Dachgestaltung

¹Es sind nur Steildächer erlaubt.

²Flachdächer sind nur bei Klein-, An- und Nebenbauten sowie technischen Aufbauten erlaubt und sind zu begrünen.

Art. 11 Fusswegverbindung

Zwischen den Richtungspunkten ist ein Fussweg von 1.50 m anzulegen.