



## Quartierplan Sonnhalde

Grundstück Nr. 110, 111

M 1:500

Vom Gemeinderat erlassen am: 29. Sep. 2004

Der Gemeinderatpräsident:



Der Gemeindevorsteher:

Öffentliche Planaufgabe:

vom: - 8. Okt. 2004

bis: - 8. Nov. 2004

Von der Baudirektion des Kantons Appenzell A.Rh. genehmigt am: 06. DEZ. 2004

Der Baudirektor:

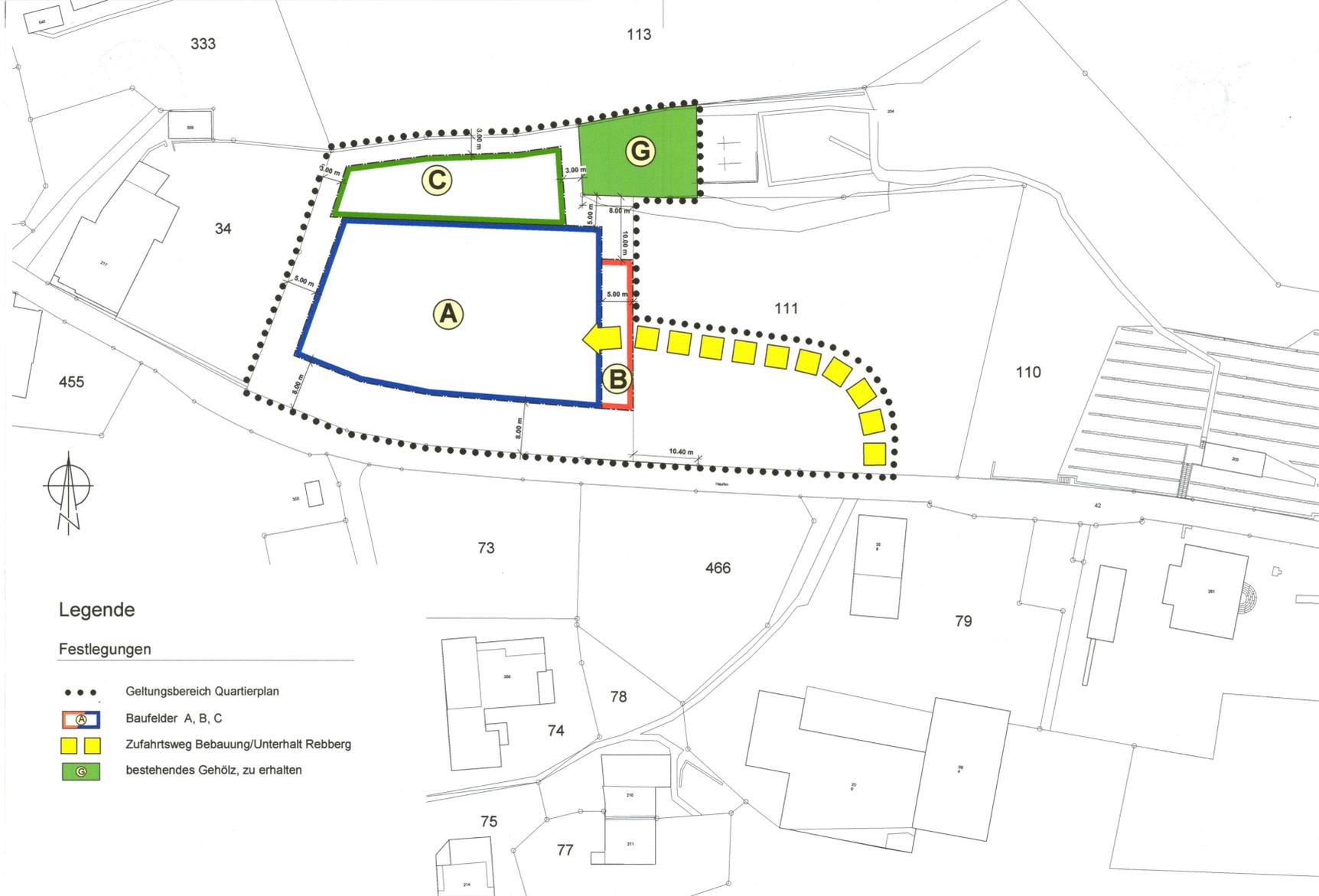
Plandatum: 21.09.2004

Plannummer: 072.10-03 / 007



Raumplaner FSU

9102 Herisau Kasernenstrasse 39 T 071 353 00 80 F 071 353 00 81



### Legende

#### Festlegungen

- Geltungsbereich Quartierplan
- Ⓐ, Ⓑ, Ⓒ Baufelder A, B, C
- ☐ Zufahrtsweg Bebauung/Unterhalt Rebberg
- Ⓒ bestehendes Gehölz, zu erhalten

### Sonderbauvorschriften

#### I. Allgemeine Bestimmungen

##### Art. 1 Geltungsbereich

Diese Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan umgrenzte Gebiet. Sofern nachstehend keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gelten die Vorschriften des kantonalen Baugesetzes (BauG) sowie das rechtskräftige Baureglement und das Erschliessungsreglement (Strassen) der Gemeinde Lutzenberg.

##### Art. 2 Zweck

Der Quartierplan bezweckt eine optimale Erschliessung und Überbauung des Planungsgebietes unter der besonderen Berücksichtigung der ortsbaulichen Lage.

##### Art. 3 Verbindlichkeit

Alle in der Legende des Quartierplanes als Festlegungen bezeichneten Planelemente und die Sonderbauvorschriften gelten als verbindlich.

#### II. Überbauungs- und Gestaltungsbestimmungen

##### Art. 4 Bauweise

In allen Baufeldern ist ausschliesslich die offene Bauweise zulässig.

##### Art. 5 Baufelder

- 1 Bauten sind ausschliesslich nur in den Baufeldern A, B und C zulässig.
- 2 Im Baufeld A sind ausschliesslich Haupt- und Nebenbauten zulässig. Bauten und Bauteile, die der Parkierung dienen, sind zu überdecken. Die Nutzung der überdeckten Fläche als Sitzplatz, Rasen usw. ist zulässig.
- 3 Im Baufeld B sind ausschliesslich Anbauten, sowie oberirdisch in Erscheinung tretende Bauten und Bauteile, die der Parkierung dienen, zulässig. Bauten und Bauteile, die der Parkierung dienen, sind zu überdecken. Die Nutzung der überdeckten Fläche als Sitzplatz, Rasen usw. ist zulässig.
- 4 Im Baufeld C sind ausschliesslich freistehende, unbewohnte Bauten mit einer Grundfläche von max. 12 m<sup>2</sup>, einer Gebäudehöhe von max. 2.50 m und einer Firsthöhe von max. 3.00 m, sowie Verbindungsbauten zu Hauptbauten im Baufeld A (z.B. Fussgängerstege) zulässig.

##### Art. 6 Fahrzeugabstellplätze

Fahrzeugabstellplätze sind ausschliesslich in den Baufeldern A und B zulässig.

##### Art. 7 Bepflanzung

Die bestehende Gehölzgruppe ist in ihrem Bestand auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.

##### Art. 8 Gebäudegestaltung

Alle Bauten sind in der Gebäudeform, der Dachform sowie der Materialisierung der Fassaden und Dacheindeckung aufeinander abzustimmen und nach einheitlichen Grundsätzen zu gestalten.

##### Art. 9 Dachgestaltung

- 1 Dachformen und Dachgestaltung sind möglichst einfach zu halten. Bei der Eindeckung von Giebelwänden hat die Dacheindeckung in Farbe und Material den ortsbaulichen Dacheindeckungsmaterialien zu entsprechen.
- 2 Die Dachneigung von Hauptbauten hat mindestens 20° zu betragen.
- 3 In den Baufeldern B und C sind Sattel-, Pult- und Flachdächer für Klein-, An- und Nebenbauten zulässig.

##### Art. 10 Terrain- und Umgebungsgestaltung

Die Umgebungsgestaltung hat auf das gewachsene Terrain Rücksicht zu nehmen. Notwendige Aufschüttungen und Abtragungen haben sich dem natürlichen Terrainverlauf anzupassen und sind entsprechend zu gestalten. Ungesicherte Böschungen dürfen nicht steiler als im Verhältnis 2:3 angelegt werden.

#### III. Erschliessungsbestimmungen

##### Art. 11 Verkehrserschliessung

- 1 Die Erschliessung für Fahrzeuge erfolgt über die im Quartierplan vorgesehenen Erschliessungselemente.
- 2 Der maximale Fahrbahnbreite darf im Bereich Grünzone im Normalprofil 3.00 m nicht überschreiten.
- 3 Stützbauwerke sind zurückhaltend zu verwenden und gut zu gestalten.

##### Art. 12 Abfallsammelplatz

Die Gemeinde bestimmt einen gemeinsamen Abfallsammelplatz (Art. 10 Abfallreglement der Gemeinde Lutzenberg vom 10.12.1991). Der Abfallsammelplatz ist spätestens zum Zeitpunkt der Fertigstellung des ersten Gebäudes zu realisieren.

##### Art. 13 Entwässerung

- 1 Die Umgebung der Bauten ist nach dem Prinzip einer möglichst geringen Bodenversiegelung zu gestalten. Zufahrten, Wege und Plätze sind grundsätzlich mit wasser-durchlässigen Materialien zu befestigen.
- 2 Anlagen mit undurchlässigen Belagsarten sind minimal zu halten; das anfallende Abwasser ist versickern zu lassen (vorzugsweise über Schulter / Bankett).
- 3 Soweit es die örtlichen hydrogeologischen Verhältnisse erlauben, ist Dachwasser oberflächlich versickern zu lassen. Bei einer Ableitung sind zweckmässige Retentionsmassnahmen (z.B. Dachbegrünung, Regenwasserumleitung, Biotop) vorzusehen.
- 4 Die Untergeschosse der Bauten sind vorzugsweise in dichter Bauweise zu erstellen. Abwasser aus tiefliegenden Sickerleitungen ist talseitig wieder diffus versickern zu lassen (z.B. hangparallele Riggolen).
- 5 Die entwässerungsrelevanten Massnahmen sind im Rahmen der Baueingabe detailliert darzulegen. Liegenschaftsübergreifende Massnahmen sind im Quartierplangebiet zu koordinieren.

#### IV. Übergangsbestimmungen

##### Art. 14 Aufhebung Gestaltungsplan "Sonnhalde Parz. Nr. 111"

Der Gestaltungsplan "Sonnhalde", genehmigt vom Regierungsrat am 15. März 1994, wird mit Inkrafttreten dieses Quartierplanes ("Sonnhalde") aufgehoben.