Lutzenberg
im Appenzellerland

M 1:500

9. Januar 2023

m 5 10 15 20 25

Überbauungsplan «Altersgerechtes Wohnen Brenden»

Vom Gemeinderat verabschiedet: 3. Oktober 2022

Öffentliche Auflage: 11. November bis 11. Dezember 2022

Vom Gemeinderat erlassen: 9. Januar 2023
Der Gemeindepräsident — Die Gemeindeschreiberin

Dem fakultativen Referendum unterstellt: 20. Januar bis 9. Februar 2023

Vom Departement Bau und Volkswirtschaft des Kantons genehmigt: 17. MRZ. 2023
Dölf Biasotto, Landammann

Daten der amtlichen Vermessung vom 11. März 2019

Strittmatter Partner AG

Strittmatter Partner AG | Vadianstrasse 37 | 9001 St. Gallen
T 071 222 43 43 | F 071 222 26 09
www.strittmatter-partner.ch | info@strittmatter-partner.ch

517\021\410\01\SNP_Seniorenwohnheim_Brendern_220921.vwx, Bd-Su-Sl-dc

Festlegungen

	BVo
Geltungsbereich	Art. 1
Verkehrsfläche, privat	Art. 3
Bereich Zu- und Wegfahrt	Art. 3
Standort Ein- und Ausfahrt Sammelgarage	Art. 3
Standort Autoabstellplatz (Besucher / Personal)	Art. 4
Standort (Langzeitabstellplatz für Velos)	Art. 5
Standort (öffentlicher Abstellplatz für Velos)	Art. 5
Richtungspunkt Fussweg, intern	Art. 6
Bereich Notzufahrt	Art. 7
Gebäudezugang	Art. 8
Baubereich Hauptbaute	Art. 9
Allgemeine Umgebungsfläche	Art. 15
Bereich Quartierplatz	Art. 16
Erhalt Sommerlinde	Art. 18

Hinweise

- Standort Postautohaltestelle
- Standort Trafostation
- Baute, bestehend
- Baute und Anlage, abzubrechen
- Richtprojekt (Stand: 17. Juni 2022)
- Bemassung in Meter
- Sichtfeld gemäss VSS-Norm 40 273a
- Gewässer, offen
- Wald

Sonderbauvorschriften

I. Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich

1 Der Überbauungsplan «Altersgerechtes Wohnen Brenden» besteht aus dem Situationsplan 1:500, den besonderen Vorschriften, dem Richtprojekt vom 4. November 2022 sowie dem Planungsbericht.
2 Alle in der Legende bezeichneten Festlegungen, die Sonderbauvorschriften sowie die explizit erwähnten Inhalte des Richtprojekts sind verbindlich. Die Hinweise und übrigen Aussagen des Richtprojekts sind für die Projektierung und Baubewilligung wegleitend. Der Planungsbericht ist erläuternd.

Art. 2 Zweck

Der Überbauungsplan nach Art. 39 BauG bezweckt den Neubau des Seniorenwohnheims Brenden mit angegliederten Wohnungen mit erhöhter ortsbaulicher und architektonischer Qualität.

II. Erschliessung

Art. 3 Motorisierter Verkehr

1 Die Zu- und Wegfahrt ins Planungsgebiet hat an den bezeichneten Standorten ab der Strasse Gstell über die privaten Verkehrsflächen zu erfolgen.
2 Die Ein- und Ausfahrt der Sammelgarage erfolgt am bezeichneten Standort.

Art. 4 Autoabstellplätze

1 Die Autoabstellplätze der Bewohner der Baubereiche C sind in einer unterirdischen Sammelgarage anzuordnen.
2 Die Autoabstellplätze für das Personal sind innerhalb der unterirdischen Sammelgarage sowie am bezeichneten Standort zu erstellen.
3 Autoabstellplätze für Besucher sind an den bezeichneten Standorten anzuordnen.
4 Die Anzahl der zu erstellenden Autoabstellplätze für das Personal und die Besucher richtet sich nach der VSS-Norm 40 281.
5 Die Gemeinde kann die Bewirtschaftung der Besucherparkplätze vorschreiben.

Art. 5 Veloabstellplätze

1 Die Anzahl der zu erstellenden Veloabstellplätze wird im Baubewilligungsverfahren in Absprache mit der Gemeinde bestimmt.
2 Die Veloabstellplätze sind stufenlos zugänglich zu erstellen. Langzeitabstellplätze sind am bezeichneten Standort zu erstellen und gegen die Witterung zu schützen. Kurzzeitabstellplätze sind in der Nähe der Eingänge sowie für die Öffentlichkeit am bezeichneten Standort bei ÖV-Haltestelle zu erstellen.
3 Im Übrigen richten sich die Anforderungen an die Ausgestaltung und Ausrüstung der Abstellplätze nach VSS-Norm 40 066.

Art. 6 Fussverkehr

1 Zwischen den Richtungspunkten Fussweg ist eine Fussverbindung mit einer Mindestbreite von 1.40 m zu erstellen.
2 Die halböffentlichen Fussverbindungen dienen der Erschliessung und müssen durchgehend hindernisfrei begehbar sein.

Art. 7 Bereich Notzufahrt

1 Die Notzufahrt erfolgt über die bezeichneten Bereiche. Die Bereiche sind als Notzufahrten und Stellflächen gemäss der Richtlinie der Feuerwehr Koordination Schweiz (FKS) vom 4. Februar 2015 auszuführen.
2 Die Notzufahrt ist, soweit nicht als Weg genutzt, unversiegelt zu gestalten und mit Schotterrasen oder Ähnlichem zu befestigen.

Art. 8 Gebäudezugang

Die Haupterschliessung der Gebäude erfolgt über die bezeichneten Hauszugänge.

III. Bebauung

Art. 9 Baubereiche, allgemein

1 Die Baubereiche definieren die horizontale Ausdehnung der Gebäude. Sie gehen allen anderen Abständen vor. Abweichungen der Baubereiche gegen innen sind bis 0.5 m zulässig, sofern der architektonische Ausdruck gewahrt bleibt.
2 Ausserhalb der bezeichneten Baubereiche sind nur Bauten im Zusammenhang mit Zugängen für die Sammelgarage und der Terrasse des Pflegeheims zulässig.

Art. 10 Baubereiche A und B

1 In den Baubereichen A und B ist ein Pflegeheim mit mindestens 19 Pflegeplätzen und einer Tagesstruktur zu erstellen.
2 Die First- und Gebäudehöhen (FH und GH) bezeichnen die maximale vertikale Ausdehnung. Unterschreitungen sind zulässig. Es gelten folgende Masse:

			Abweichungen gegenüber der Regelbauweise
A 1	FH = 13.00 m	GH =13.00 m	FH + 1.00 m | GH + 5.00 m
A 2	FH = 12.00 m	GH = 10.00 m	GH + 2.00 m

3 Der Baubereich B ist als architektonisch klar ablesbares Sockelgeschoss mit einer Maximalhöhe von 3.00m auszugestalten.
4 Die Dachfläche des Baubereichs B sind für Personen zugänglich zu machen und als Terrassen zu gestalten.

Art. 11 Baubereich C

1 In den Baubereichen C gelten die Masse der Regelbauweise.
2 In den Baubereichen C sind ausschliesslich alters- und behindertengerechte Wohnungen zulässig.

Art. 12 Nutzungsintensität

Die maximale BMZ auf dem Plangebiet beträgt 2.2.

Art. 13 Gestaltung

1 Die Bauten in den Baubereichen A, B und C haben eine erhöhte architektonische Qualität aufzuweisen. Dazu werden folgende Elemente des Richtprojekts (4. November 2022, Fortimo AG) verbindlich erklärt:
a) Die Dachgestaltung und die Firstrichtung;
b) Das Prinzip der Fassadengestaltung;
c) Die Materialisierung der Fassaden in Holz;
d) Das Grobkonzept zur Material- und Farbgestaltung.

2 Mit dem Baugesuch ist ein detailliertes Material- und Farbkonzept einzureichen und bewilligen zu lassen. Es können grossflächige Bemusterungen vor Ort verlangt werden.
3 Im Dach und Fassadenbereich ist die grossflächige Anwendung nicht korrosionsbeständiger Blechmaterialien (Kupfer, Zinn, Blei, etc.) untersagt.

Art. 14 Dachgestaltung

1 Alle Flachdächer mit Ausnahme des Baubereichs B1 sind extensiv zu begrünen. Im Baubereich A2 kann ein begehbarer Dachgarten erstellt werden.
2 In den Baubereichen C sind ausschliesslich Satteldächer zulässig. Diese sind mit erdfarbenen Ziegeln einzudecken. Ausnahmen sind lediglich bei An- und Nebenbauten zulässig
3 Technisch notwendige Aufbauten auf dem Dach sind mindestens um das Mass ihrer Mehrhöhe vom Dachrand zurückzusetzen.

IV. Umgebung

Art. 15 Umgebungsgestaltung

1 Der Aussenraum und die allgemeine Umgebungsfläche haben eine hohe gestalterische Qualität aufzuweisen. Es sind ausschliesslich standortgerechte, einheimische und nicht invasive Pflanzenarten zulässig. Dazu werden folgende Elemente aus dem Richtprojekt (4. November 2022, Fortimo AG) für wegleitend erklärt:
a) Terraingestaltung und die Anordnung der Terrassenstützmauern;
b) Materialisierung und Ausgestaltung der Wege und Plätze;
c) Standorte der Bepflanzung.

Art. 16 Bereich Quartierplatz

1 Im bezeichneten Bereich ist ein gemeinschaftlicher Aufenthalts- und Erschliessungsbereich zu gestalten und mit Sitzgelegenheiten auszustatten.
2 Kleinbauten in einer offenen Ausführung sind zulässig.

Art. 17 Kinderspielplatz

Auf die Erstellung eines Kinderspielplatzes nach BauR Art. 26 kann verzichtet werden.

Art. 18 Erhalt Sommerlinde

Die bestehende Sommerlinde auf der Parzelle Nr. 236 ist gemäss dem bestehenden *Konzept für Baumschutz und Baumpflege* vom 17. Februar 2020 zu erhalten und zu pflegen.

V. Übrige Inhalte

Art. 19 hindernisfreies Bauen

Die gesamte Bebauung in den Baubereichen A, B und C erfolgt altersgerecht und hindernisfrei. Die Bebauung hat mindestens nach den Vorgaben der Norm SIA 500 «Hindernisfreie Bauten» zu erfolgen.

Art. 20 Entwässerung

1 Mit dem Baugesuch ist eine Entwässerungskonzept für Schmutz- Meteorwasser vorzulegen, das die notwendigen Gewässerschutzmassnahmen ausweist.
2 Erschliessungswege und -zufahren, Vorplätze und Parkierungsflächen sind wo immer möglich durchlässig zu gestalten.

Art. 21 Energie

1 Der Einsatz von Wärmeerzeugern (Heizung, Warmwasser), welche mit fossilen Energieträgern betrieben werden (Erdöl oder Erdgas) ist nicht zulässig.
2 Die Gebäude müssen einen Teil des Stromverbrauches durch Eigenstromerzeugung mittels Photovoltaikanlagen decken. Die Dachflächen von Baubereich A1 sind soweit technisch möglich für die Energieerzeugung mittels Photovoltaikanlagen vorzusehen.