



Sonderbauvorschriften

I. Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich

- 1 Der Quartierplan «Rotbach» besteht aus dem Plan im Massstab 1:500, den Sonderbauvorschriften und den Beilageplänen «Neubau MFH Rotbach, Parz. Nr. 1632, Gais» vom 16. November 2011 des Architekturbüros Sonderegger & Zaugg AG, Teufen.
- 2 Alle in der Legende bezeichneten Festlegungen und die Sonderbauvorschriften sind verbindlich. Sofern nachfolgend nicht anders festgelegt, sind die Beilagepläne begleitend. Der Planungsbericht ist erläuternd.
- 3 Die Sonderbauvorschriften gelten innerhalb des im Plan bezeichneten Geltungsbe-reichs. Sofern nachstehend keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gilt das Baureglement der Gemeinde.

Art. 2 Zweck

- Der Quartierplan gewährleistet eine attraktive, energetisch optimierte und verdichte-te Bauweise mit besonderer Aussenraumqualität inklusive der hinreichenden Er-schliessung unter Berücksichtigung der Hochwassergefährdung. Dazu werden insbe-sondere folgende Punkte geregelt:
- a) internes Verkehrsregime;
 - b) Anordnung und Gestaltung der Bauten in Abhängigkeit der ortsbaulichen Lage;
 - c) Terraingestaltung und Schutz vor Naturgefahren;
 - d) Ausstattung und Gestaltung der umgebenden Freiräume.

II. Erschliessung

Art. 3 Strassen

- 1 Die Zu- / Wegfahrt erfolgt über die öffentliche Zufahrtsstrasse bis zur Zu- / Weg-fahrt der Sammelgarage.
- 2 Zwischen den Richtungspunkten A ist ein Zufahrtsweg zugunsten der Parz. Nr. 38 und als Notzufahrt maximal für den Grundbegegnungsfall PW / PW bei stark redu-zierter Geschwindigkeit normgerecht auszubauen.
- 3 Zusammen mit der Zufahrtsstrasse ist eine Wendeanlage für mindestens 8-m-LW gemäss SN 640 052 zu erstellen.

Art. 4 Wege

Zwischen den Richtungspunkten B sind öffentliche, stufenfreie Wege mit einer Min-destbreite von 1.20 m zu erstellen. Die Lage ist mit dem Zufahrtsweg zu koordinieren.

Art. 5 Parkierung

- 1 Abstellplätze für Motorfahrzeuge der Bewohner sind in einer unterirdischen Sam-melgarage anzuordnen.
- 2 Abstellplätze für Motorfahrzeuge von Besuchern sind entlang des Zufahrtswegs zu erstellen.
- 3 Der unterirdischen Sammelgarage sind Abstellflächen für leichte Zweiradfahrzeu-ge, Kinderwagen usw. mit einer Mindestfläche von 50 m² und den jeweiligen Haus-eingängen Abstellflächen für je 5 leichte Zweiradfahrzeuge zuzuordnen.

III. Bebauung

Art. 6 Baubereiche Hauptbauten

- 1 Baubereiche gehen nach aussen allen Abstandsvorschriften vor.
- 2 In den Baubereichen gelten die jeweils eingetragenen Werte betreffend Gebäude-und Firsthöhen sowie Anzahl Vollgeschosse.

Art. 7 Baubereiche Vorbauten

In diesen Bereichen sind abgestützte Balkone über die gesamte Fassadenlänge zuläs-sig. Diese sind in den Bereichen 1 und 2 jeweils einmal horizontal zu einander zu ver-setzen.

Art. 8 Baubereich Sammelgarage

Im bezeichneten Bereich ist eine Sammelgarage zu erstellen, welche mit Ausnahme der Erschliessungen vollständig unter dem gestalteten Terrain liegen muss.

Art. 9 Ausnützung

- Sind folgende Kriterien nachweislich erfüllt, kann ein maximaler Ausnützungsbonus von insgesamt 10 % über alle Baubereiche gewährt werden:
- a) gute Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung;
 - b) einheitliche und hochwertige Fassadengestaltung in Holz;
 - c) grosszügige Grundrissorganisation;
 - d) besondere energetische Ausstattung, namentlich «Null-Energie-Haus».

Art. 10 Höhenlage

- 1 Die Kote 905.00 m ü. M. gilt mindestens für fertig Fussboden Erdgeschoss oberir-discher Bauten.
- 2 Die Kote 903.80 m ü. M. gilt mindestens für Oberkante Rampe der Sammelgara-genzufahrt.

Art. 11 Formensprache

- 1 Die Bauten sind in einheitlicher Architektursprache zu gestalten.
- 2 Dachaufbauten im Baubereich C dürfen maximal die halbe Länge der jeweiligen Gebäudeseite einnehmen.

Art. 12 Materialisierung

- 1 Die Fassaden sind mit Holz zu verkleiden.
- 2 Geneigte Dachflächen sind mit Ziegeln (Ton, Schiefer etc.) einzudecken.
- 3 An Balkonbrüstungen, auf Dachflächen und an den Süd- sowie Westfassaden sind Sonnenenergieanlagen zulässig.

IV. Umgebung

Art. 13 Gestaltung

- 1 Mit der Baueingabe ist ein detaillierter Umgebungsplan vorzulegen.
- 2 Im Bereich für Terrainaufschüttung darf das gewachsene Terrain maximal auf die Kote 905.20 m ü. M. aufgeschüttet werden.
- 3 Umgebungsflächen, insbesondere Frei- und Erschliessungsflächen sind wasser-durchlässig zu gestalten oder aber über die Schulter zu entwässern.
- 4 Die Umgebungsflächen sind mit standortheimischen Bäumen und Strauchgrup-pen zu gestalten.

Art. 14 Schutz vor Naturgefahren

- 1 Im bezeichneten Korridor sind Hochwasserschutzmassnahmen mit einer Mindest-höhe bei der Kote 906.00 m ü. M. auszuführen. Dies entfällt, wenn ein hinreichender Hochwasserschutz mit übergeordneten Massnahmen (Bachsanierung inkl. Hochwas-serschutzprojekt) gesichert ist und umgesetzt wird.
- 2 Mit Ausnahme einer Zu- / Wegfahrt zur Sammelgarage und baulich abgeschirm-ten Notausgängen sind unter der Kote 905.00 m ü. M. keine Gebäudeöffnungen zu-lässig.

Art. 15 Ausstattung

- 1 Innerhalb der Umgebungsflächen ist neben Anlagen zur Erschliessung eine Be-gegnungs- und Spielfläche mit mind. 350 m² Fläche zu erstellen.
- 2 Die Fläche ist kindgerecht mit Spielgeräten für unterschiedliche Altersklassen aus-zustatten.

V. Ver- und Entsorgung

Art. 16 Wärmebedarf Heizung / Warmwasser

Der zulässige Wärmebedarf darf maximal zu 40 % aus nicht erneuerbarer Energie gedeckt werden.

Art. 17 Kehrachtsammelstelle

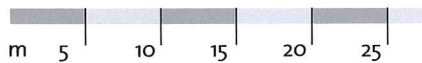
Zusammen mit der Wendeanlage ist eine Kehrachtsammelstelle einzurichten. Diese ist in das Erscheinungsbild des Quartiers einzupassen.

Art. 18 Umgang mit Meteorwasser

Mit der Baueingabe ist ein Entwässerungskonzept vorzulegen, welches auf des Gene-relle Entwässerungsprojekt abgestimmt ist und die Auswirkungen auf den Grund-wasserspiegel aufzeigt.

Gemeinde Gais

M 1:500



Quartierplan Rotbach

Vom Gemeinderat verabschiedet am 28. Oktober 2011

Öffentliche Auflage vom 18. November bis 19. Dezember 2011

Vom Gemeinderat erlassen am 11. Mai 2012

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Vom Departement Bau- und Umwelt des Kantons Appenzell Ausser Rhoden
genehmigt am 02. NOV. 2012

Der Baudirektor

Festlegungen



Geltungsbereich

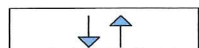
SBV

Art. 1



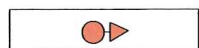
Öffentliche Zufahrtsstrasse

Art. 3



Zu- / Wegfahrt Sammelgarage

Art. 3



Richtungspunkt A

Art. 3



Richtungspunkt B

Art. 4



Baubereiche Hauptbauten

Art. 6



Baubereiche Vorbauten

Art. 7



Baubereich Sammelgarage

Art. 8



Bereich für Terrainaufschüttung

Art. 13



Schutzmassnahmen Naturgefahren

Art. 14



Umgebungsfläche

Art. 15



Begegnungs- / Spielfläche

Art. 15



aufzuhebende Zufahrt Parz. Nr. 38



Festlegung Gewässerraum gemäss GSchV

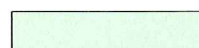
Hinweise



bestehende Gebäude



abzubrechende Gebäude



Wald



Gewässer



Gewässerabstand gemäss Art. 114 BauG