



Gemeinde Gais

Kanton Appenzell A.Rh.

Quartierplan

Pfand / Au

Parzellen Nr. 580 (Teil) / 1353

Vorprüfung durch das kant. Planungsamt am: 08.07. / 09.12. 2004

Öffentliche Auflage vom: 26.01.2005 bis: 24.02.2005

Annahme durch den Gemeinderat Gais

Der Gemeindepräsident:

am:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigt durch die kant. Baudirektion A.Rh.

am:

21. MRZ. 2005



Der Baudirektor:

J. Brunschweiler



HERSCHE INGENIEURE AG

Nr. 2003.302-4 Datum 08.03.04 / 20.09.04 / 29.10.04 / 22.12.04
Massstab 1:500 gez./Vis. ag/HB

Sonderbauvorschriften

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Verbindlichkeit und Geltungsbereich

- 1 Dieses Sonderbauvorschriften gelten für das im Quartierplan bezeichnete Gebiet. Sofern nachstehend keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gelten die übergeordneten Erlasse (Zonenplan, Baureglement, Bauverordnung, Baugesetz etc.).
- 2 Alle in Quartierplan und Sonderbauvorschriften gemachten Festlegungen sind verbindlich.
- 3 Im Erläuterungsbericht zur Quartierplanung sind verschiedene Überlegungen und Ausführungen festgehalten.

Art. 2 Bestandteile

Der Quartierplan besteht aus dem Situationsplan 1:500, Nr. 2003.302-3 vom 8. März 2004, rev. 20. September 2004 der Hersche Ingenieure AG, sowie aus den vorliegenden Sonderbauvorschriften und dem Planungsbericht.

Art. 3 Zweck

Mit dem Quartierplan „Pfand / Au“, Gais wird die planerische Voraussetzung für die Erschliessung und Überbauung eines Teils der Parzelle Nr. 580 geschaffen. Die Überbauung soll der besonderen Lage des vorliegenden Gebietes gerecht werden und sich harmonisch ins Orts- und Landschaftsbild einfügen.

II. Überbauungsbestimmungen

Art. 4 Bauvorschriften, Parzellierung

- 1 Es können Einfamilien- und Doppel-Einfamilienhäuser erstellt werden.
- 2 Bei den im Quartierplan eingetragenen künftigen Parzellengrenzen handelt es sich um eine mögliche Variante. Sie können im Zusammenhang mit der Überbauung sinngemäss angepasst werden. Es können bei Bedarf auch Parzellen zusammengelegt werden (z.B. für die Bebauung mit DEFH).

Art. 5 Baulinien

- 1 Innerhalb des Bachabstandsbereiches sind weder feste noch mobile Bauten zulässig. Das Terrain im 5m-Abstandsbereich vom Gewässerrand darf nicht befahren und verändert werden. Die bestehende Bepflanzung ist zu pflegen und zu unterhalten. Abgehende Pflanzungen sind durch einheimische, standortgerechte Pflanzungen zu ersetzen.
- 2 Die Strassenbaulinie legt den minimalen Strassenabstand für Bauten fest.
- 3 Die Waldabstandlinie ergibt sich gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan.

Art. 6 Schutzräume

Auf den bezeichneten Parzellen ist ein Sammel-Schutzraum zu erstellen.

III. Gestaltungsbestimmungen

Art. 7 Gestaltung der Bauten und Anlagen

Vorbauten (Wintergärten, Erker u.ä.) dürfen den erforderlichen Grenz- oder Strassenabstand um höchstens 2.00 m unterschreiten, sofern sie nicht mehr als die Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge einnehmen.

Art. 8 Umgebungsgestaltung

Die Bauten und Anlagen sind so zu konzipieren, dass möglichst wenig Terrainveränderungen, resp. Stützmauern und Böschungen notwendig sind. Grössere Stützkonstruktionen sind sorgfältig zu strukturieren, abzustufen und oder zu begrünen.

Art. 9 Dachgestaltung

- 1 Alle Hauptgebäude müssen Satteldächer aufweisen. Andere Dachformen (z.B. Flach- oder Pultdächer) sind nur ausnahmsweise zulässig, sofern sie sich harmonisch ins Orts- und Landschaftsbild einfügen, insbesondere für An- und Nebenbauten.
- 2 Die Hauptfirstrichtungen sind im Quartierplan eingezeichnet. Es sind trauf- oder giebelständige Satteldächer, sowie Kreuzdächer zulässig.

IV. Erschliessungsbestimmungen

Art. 10 Verkehrserschliessung

- 1 Die Erschliessung erfolgt über die bestehende Privatstrasse Traube-Pfand, Buechstuden.
- 2 Die bestehende Strasse ist auf eine Breite von 3.50 m auszubauen.
- 3 Nördlich des Gebäudes Assek. Nr. 1864 ist eine Wendemöglichkeit zu gewährleisten; entweder auf dem bestehenden privaten Vorplatz oder einem neu zu erstellenden Wendeplatz.

Art. 11 Entwässerung

- 1 Die Abwasserentsorgung erfolgt im ganzen Quartierplangebiet im Trennsystem nach Massgabe der gesetzlichen Bestimmungen, sowie der Schweizer Norm SN 592 000 und der Generellen Entwässerungsplanung (GEP).
- 2 Die Vorplätze sind mit einem versickerungsfähigen Belag zu versehen.
- 3 Das Meteorwasser ist über die Schulter versickern zu lassen, oder über eine wirksame Retentionsanlage in den Pfandbach einzuleiten.
- 4 Dachwasser ist auf dem Grundstück versickern zu lassen, oder über eine wirksame Retentionsanlage in den Pfandbach einzuleiten.
- 5 Vor der Bewilligung einer Ableitung ist der Nachweis zu erbringen, dass eine Versickerung – auch unter Berücksichtigung von Retentionsmassnahmen – nicht machbar, resp. zumutbar ist. Mit der Baueingabe des Strassenprojektes ist ein Entwässerungskonzept einzureichen. Dabei ist aufzuzeigen, in welchen Teilgebieten eine Versickerung möglich ist oder wo allenfalls eine Ableitung des unverschmutzten Meteor- und Sauberwassers notwendig ist. Die Erstellung der voraussichtlich notwendigen Retentionsanlage ist Bestandteil der Erschliessung. Mindestens das für die vorgesehene Bebauung notwendige Teilvolumen der Anlage ist mit dem Strassenprojekt zu realisieren.

Art. 12 Übrige Erschliessung

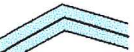
Die Haupteerschliessung für die technische Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Elektrizität und weitere Medien) ist als Ganzes zu planen und so zu konzipieren, dass auch eine spätere Überbauungsetappe erschlossen werden kann.

Legende :

Festlegungen :

	Umgrenzung Quartierplangebiet
	Erschliessungsstrasse
	Baulinien (Strassen-, Wald- und Bachabstandslinien)
	Zufahrt
	Erschliessung II. Etappe
	Hauptfirstrichtungen
	Waldgrenze gemäss Zonenplan
	Wendemöglichkeit
	Retentionsanlage
	Schutzraum

Hinweise :

	Neue Parzellengrenzen (mögliche Variante)
	Parzellennummern
	Circa-Parzellenfläche
	Wohnhäuser (möglicher Grundriss)
	Wald
	Gewässer
	bestehende Bauten

Besondere Bestimmungen :

Lärmschutz: Innerhalb des Quartierplangebietes gilt die Empfindlichkeitsstufe II. gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung.

Die Sonderbauvorschriften zu diesem Quartierplan bilden einen integrierenden Bestandteil der Quartierplanung.

