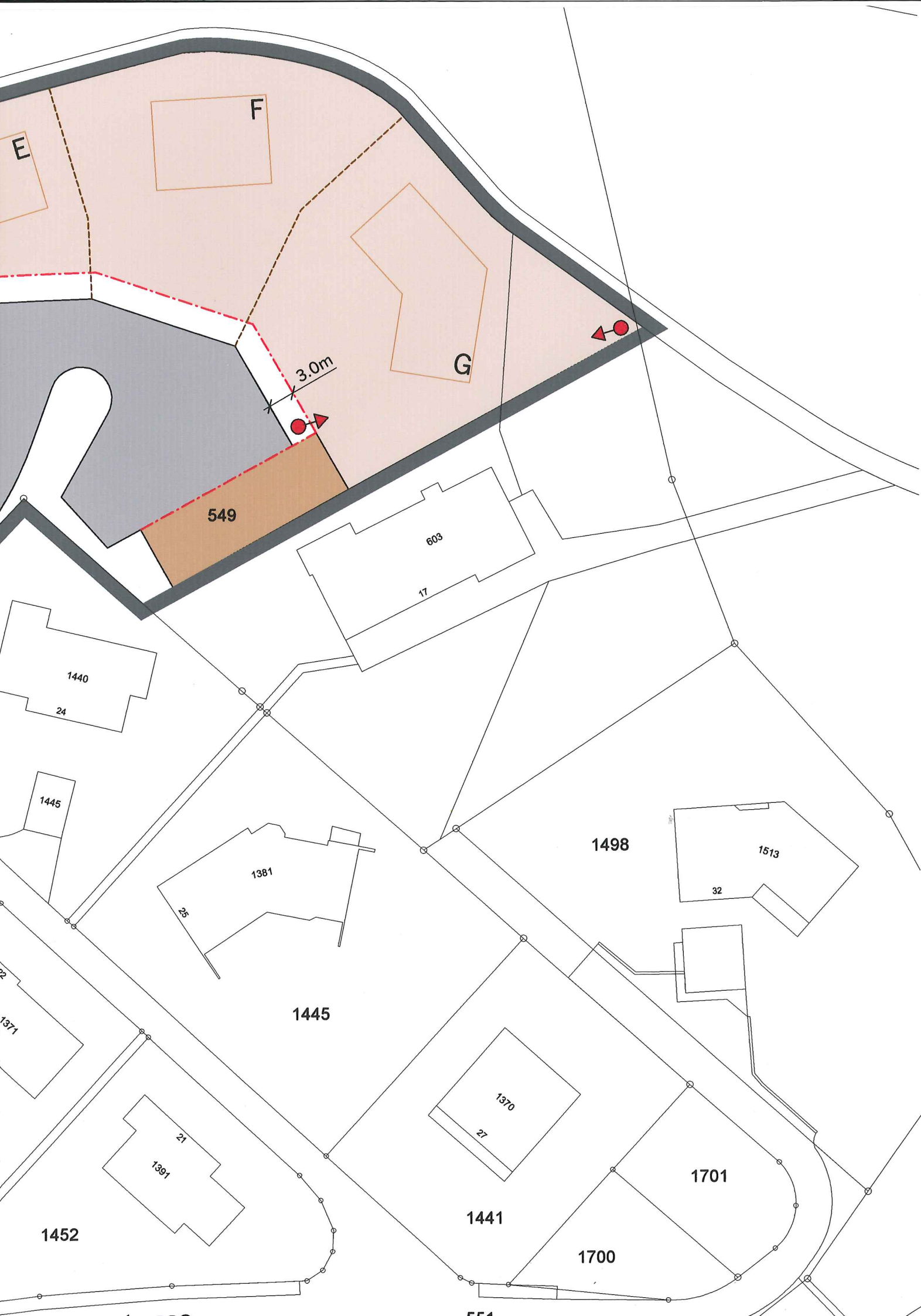
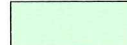


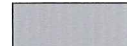


## Legende

### Festlegungen

-  Umgrenzung Plangebiet
-  Baubereich A 2 Vollgeschosse
-  Baubereich B 1 geschossige Garagenbaute
-  Baulinie
-  Richtungspunkt Fussweg, min 1.50m
-  Richtungspunkt Wanderweg, min 1.50m
-  Freihaltegebiet

### Hinweise

-  Wald
-  festgelegte Waldgrenze gemäss Zonenplan
-  reduzierte Waldabstandslinie gemäss Zonenplan
-  Verlauf Fuss- und Wanderweg, bestehend
-  Erschliessungsstrasse
-  mögliche Parzellierung
-  mögliche Bebauung, A - G
-  Strasse bestehend

# Quartierplan Zellweg

M 1:500

Vom Gemeinderat erlassen am: 30. November 2004

Der Gemeindepräsident:

*Ernst Koller*



Der Gemeindeschreiber:

*[Signature]*

Öffentliche Planaufgabe: 1.12. - 30.12.2004

Von der Baudirektion des Kantons Appenzell AR genehmigt am: 30. MRZ. 2005

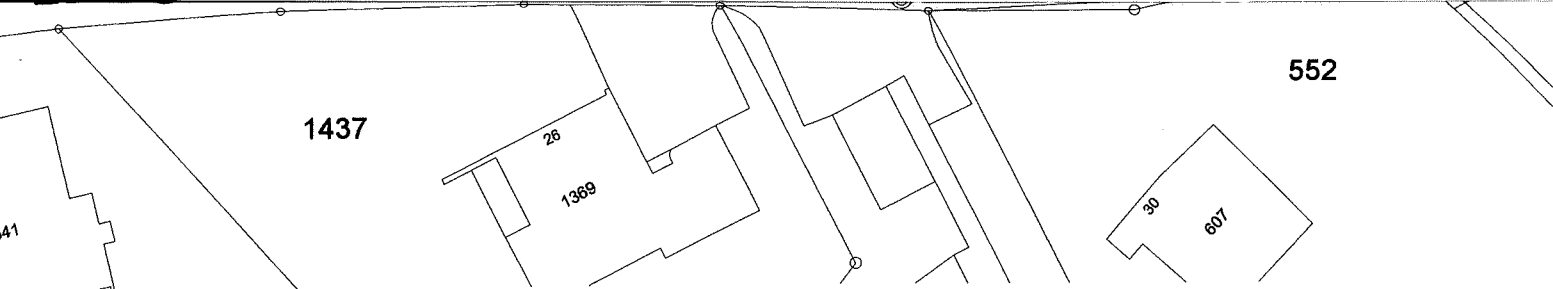
Der Baudirektor:

*J. Brunschweiler*

Plandatum: 30.09.2004

Plannummer: 016.1.010/001





## Art. 9 Schutzraumpflicht

Innerhalb des Planungsgebietes gilt die grundsätzliche Pflicht zur Erstellung von Zivilschutzräumen gemäss Bundesgesetz über den Bevölkerungsschutz und den Zivilschutz vom 1. Januar 2004. Das heisst, dass die vorgeschriebenen Zivilschutzräume innerhalb des Planungsgebietes erstellt werden müssen. Ein Verzicht unter Leistung von Ersatzbeiträgen ist ausgeschlossen.

Die zu erstellenden Pflichtschutzplätze können in Sammelschutzräumen zusammengelegt werden, sofern mit dem Baugesuch die Erstellung nachgewiesen respektive mittels Gundbucheintrag sichergestellt wird. Im Fall einer zeitlich etappierten Realisierung sind Ersatzbeiträge zu leisten welche im Zeitpunkt der Erstellung des Sammelschutzraumes zu dessen Finanzierung zur Verfügung gestellt werden.

## (D) Gestaltungsbestimmungen

### Art. 10 Architektonische Gestaltung

Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstab und Proportionen, Gliederung der Baukörper und Fassaden sowie Dachgestaltung eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

Material- und Farbwahl haben sich harmonisch auf die Umgebung und das Siedlungsbild abzustimmen und bedürfen der Zustimmung der Baukommission. Zusätzlich ist diese befugt, Bemusterungen zu verlangen und dazu gegebenenfalls spezielle Auflagen zu machen.

Talseitig dürfen maximal 2 Vollgeschosse in Erscheinung treten. Sichtbare Untergeschosse müssen um 3.00m versetzt angeordnet werden (vgl. Abbildung 1a). Werden zusätzliche Untergeschosse erstellt, so müssen diese zudem angeböscht werden (vgl. Abbildung 1b).

### Art. 11 Dachgestaltung

Die Hauptbauten im Baubereich A sind mit Satteldächern zu versehen. Die 1-geschossige Garagebaute innerhalb des Baubereiches B ist mit einem Flachdach auszustatten.

An- und Nebenbauten können auch mit Flach- oder Pultdächer errichtet werden.

## Art. 12 Umgebungsgestaltung

Terrainveränderungen sind innerhalb der Baubereiche zulässig, aber zurückhaltend vorzunehmen und möglichst harmonisch an das gewachsene Terrain anzugleichen.

Böschungssicherungsmassnahmen sind bis zu einer maximalen sichtbaren Höhe von 2.50m zulässig. Werden weitere Böschungssicherungsmassnahmen notwendig, so müssen diese horizontal um mindestens 5.00m, gemessen zwischen Böschungskante und nächstem Böschungsfuss (vgl. Abbildung 2), zurückversetzt werden.

Zu- und Wegfahrten haben sich durch eine andere Oberflächengestaltung von der Erschliessungsstrasse abzuheben.

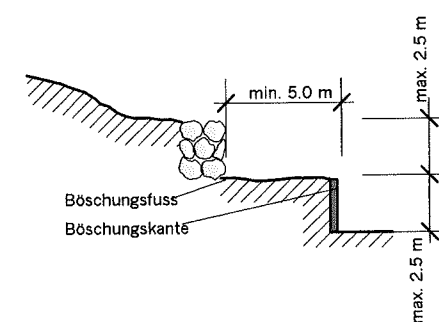


Abbildung 2

## Art. 13 Entwässerung

Es ist darauf zu achten, dass eine möglichst geringe Versiegelung der Umgebung erfolgt. Insbesondere sind Frei- und Erschliessungsflächen welche sich für die Versickerung eignen, waserdurchlässig zu gestalten oder über die Schulter zu entwässern. Zudem sind permanente Eingriffe in den Grundwasser- respektive Hangwasserspiegel nach Möglichkeit zu vermeiden.

## Art. 14 Freihaltebereich

Es sind keine Bauten und Anlagen mit Ausnahme der Erstellung eines Wanderweges gemäss Artikel 7, erlaubt.

Im Freihaltebereich sind innerhalb von 6.00m ab festgelegter Waldgrenze keinerlei Terrainveränderungen mit Ausnahme jener im Zusammenhang mit der Erstellung des Wanderweges, zulässig. Im übrigen Bereich sind zeitlich befristete Terrainveränderungen wie Baugruben und dergleichen, gestattet.

Sonderbauvorschriften

(A) Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

Die vorliegenden Sonderbauvorschriften gelten für das im Quartierplan umgrenzte Plangebiet. Sofern nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des rechtsgültigen Baureglements der Gemeinde Gais respektive des Baugesetzes des Kantons Appenzell Ausserrhoden.

Art. 2 Verbindlichkeit

Alle in der Legende des Quartierplans als Festlegung bezeichneten Planelemente und die Sonderbauvorschriften gelten als verbindlich. Die übrigen Elemente sind richtungsgebend und dienen den Behörden zur Beurteilung einzelner Baugesuche im Baubewilligungsverfahren.

Art. 3 Zweck

Der Quartierplan regelt die Erschliessung und die Bauweise.  
  
Insbesondere soll eine gute Überbauung, unter Rücksicht auf die speziellen Terrainverhältnisse, ermöglicht werden.

(B) Erschliessungsbestimmungen

Art. 4 Erschliessung

Die verkehrsmässige Erschliessung des Plangebietes hat ausschliesslich über die im Quartierplan bezeichnete Erschliessungsstrasse ab der Zellwegstrasse zu erfolgen.  
  
Die Zu- und Wegfahrten von der Erschliessungsstrasse zu den Garagen dürfen höchstens eine Breite von 7.00m aufweisen.

Art. 5 Parkierung

Die erforderliche Parkierung ist innerhalb der Baubereiche A und B vorzusehen. Diese können in unterirdischen oder gedeckten Garagen realisiert werden.  
  
Die Parkierung im Baubereich A hat auf den einzelnen Parzellen oder teilweise zusammengefasst zu erfolgen. Auf einen Garagenvorplatz kann verzichtet werden, sofern es sich um einen offenen Unterstand oder eine Garage mit automatischem Tor handelt.  
  
Nebenbauten und vorgelagerte Untergeschosse zur Unterbringung von Autoabstellplätzen (Garagen) dürfen die eingetragene Baulinie (5.00m Abstandsbereich) bis zum minimalen Strassenabstand von 3.00m unterschreiten.  
  
Im Baubereich B kann eine 1-geschossige Garagebaute erstellt werden, welche bis an die südlich angrenzende Grundstücksgrenze gebaut werden darf. Dabei darf diese das gewachsene Terrain an der südlichen Grundstücksgrenze um maximal 2.00m überragen.

Art. 6 Richtungspunkt Fussweg

Zwischen den im Plan gekennzeichneten "Richtungspunkten Fussweg" ist so Raum freizuhalten, dass eine möglichst direkte Wegverbindung von mindestens 1.50m Breite erstellt werden kann.

Art. 7 Richtungspunkt Wanderweg

Zwischen den gekennzeichneten „Richtungspunkten Wanderweg“ ist so Raum freizuhalten, dass der bestehende, quer durch das Plangebiet verlaufende, öffentliche Fuss- und Wanderweg zwischen den Richtungspunkten verlegt werden kann. Zur festgelegten Waldgrenze ist ein Mindestabstand von 3.00m einzuhalten.  
  
Der neu zu erstellende Ersatz muss eine Mindestbreite von 1.50m aufweisen und mit einem für Wanderer geeignetem Belag versehen sowie mit einer technisch einwandfreien Entwässerung ausgestattet sein.  
  
Der Wanderweg darf zu keinem Zeitpunkt unterbrochen sein, wonach die Verlegung des Fuss- und Wanderweges vor der Überbauung der westlichsten Parzellen A-C erfolgen muss.

(C) Baubestimmungen

Art. 8 Baubereiche

In Abweichung zu den Regelbauvorschriften aus dem Baureglement der Gemeinde Gais gelten folgende Vorschriften:

|                                         | Baubereich A | Baubereich B |
|-----------------------------------------|--------------|--------------|
| Anzahl Vollgeschosse, max.              | 2            | 1            |
| talseitig sichtbare Vollgeschosse, max. | 2            | -            |
| Gebäudehöhe, max.                       | 7.50m        | 3.00m        |
| Firsthöhe, max.                         | 11.50m       | -            |

