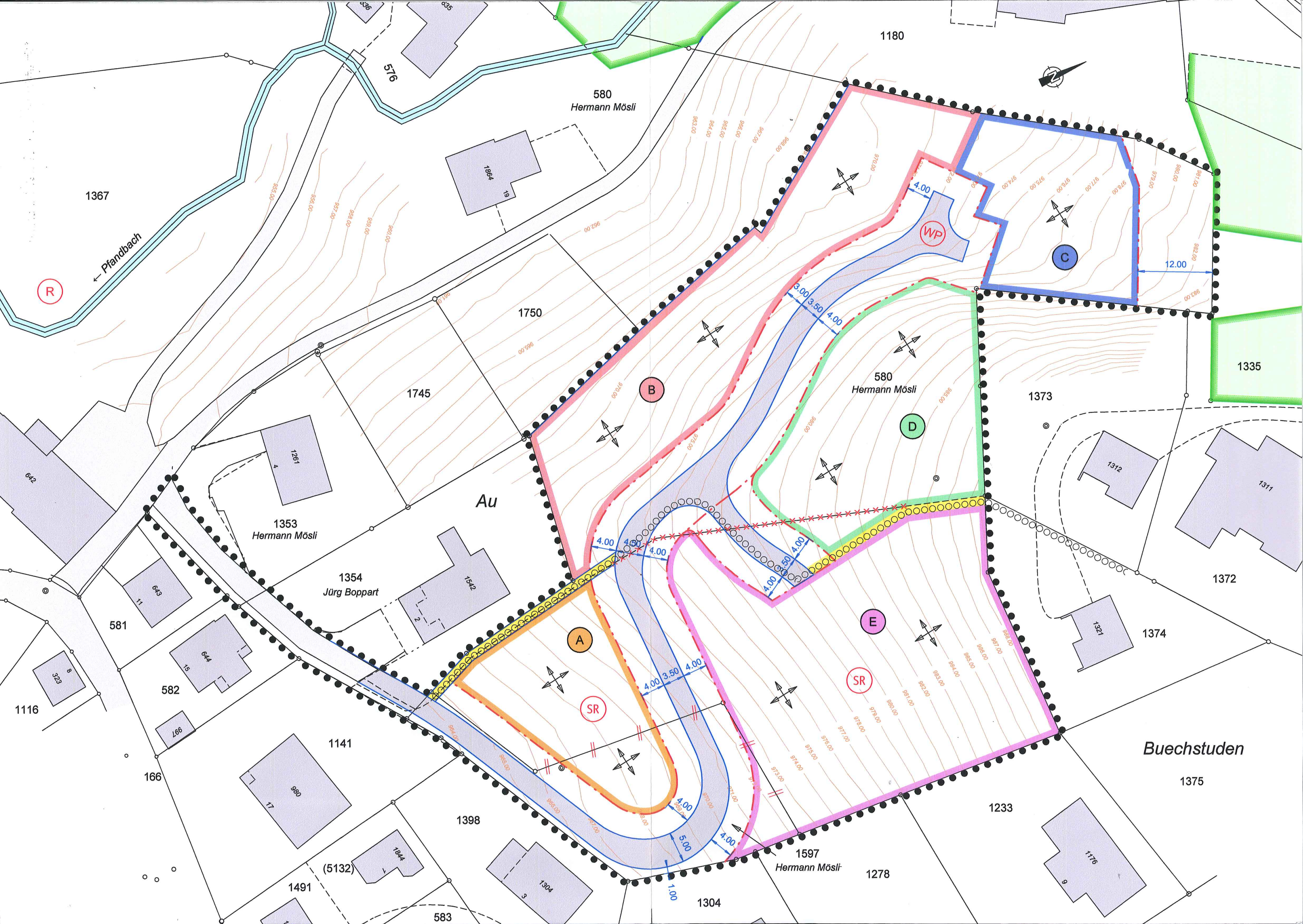






Gemeinde Gais

Kanton Appenzell A.Rh.

Quartierplan

Traube

Parzellen Nr. 580 (Teil), 1353 (Teil), 1354 (Teil), 1597

Vom Gemeinderat erlassen am: 19. April 2007

Der Gemeindepräsident:

Graf Keller

Der Gemeindeschreiber:

U. Fuchs

Öffentliche Planaufgabe: 2. Mai - 1. Juni 2007



Vom Departement Bau und Umwelt des Kanton Appenzell Ausserrhoden genehmigt am:

20. Juni 2007

Der Bau- und Umweltdirektor:

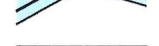
J. Brumm / Weick

Legende :

Festlegungen :

-  Umgrenzung Quartierplangebiet
-  Baulinien
-  Baubereich A
-  Baubereich B
-  Baubereich C
-  Baubereich D
-  Baubereich E
-  Hauptfirstrichtungen
-  Erschliessungsstrasse
-  Wendemöglichkeit
-  öffentlicher Fussweg
-  Waldgrenze gemäss Zonenplan
-  Aufhebung bestehender Fussweg
-  Aufhebung bestehende Parzelle Nr. 1597
-  mögliche Standorte Sammelschutzräume

Hinweise :

-  Wanderweg
-  Retentionsanlage
-  Wald
-  Gewässer
-  bestehende Verkehrsfläche
-  bestehende Bauten
-  Höhenkurven gewachsenes Terrain

Art. 5 Baulinien

- 1 Es wird ein Strassenabstand von 4 m festgelegt. Bei senkrecht zur Strasse angeordneten Garagen müssen die Vorplätze jedoch trotzdem eine Tiefe von mind. 5 m aufweisen.
- 2 Der Waldabstand von 12 m ergibt sich gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan.

Art. 6 Schutzräume

Die für die Überbauung notwendigen Schutzplätze sind in Sammelschutzräumen zusammenzufassen und im Quartierplangebiet zu erstellen (inkl. 1. Etappe).

Art. 7 Erdwärmesonden

Erdwärmesonden sind aufgrund bekannter Probleme mit dem Grundwasserspiegel nicht möglich.

III. Gestaltungsbestimmungen

Art. 8 Gestaltung der Bauten und Anlagen

- 1 Mit einer sorgfältigen Anordnung und Gestaltung der Bauten und Anlagen muss eine gute Gesamtwirkung und Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild erzielt werden.
- 2 Vorbauten (Wintergärten, Balkone, Erker u.ä.) dürfen den erforderlichen Grenz- oder Strassenabstand um höchstens 1.50 m unterschreiten, sofern sie nicht mehr als die Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge einnehmen.

Art. 9 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. 10 Dachgestaltung

- 1 Alle Hauptgebäude müssen Satteldächer aufweisen. Flach- oder Pultdächer sind nur ausnahmsweise für An- oder Nebenbauten zulässig.
- 2 Die im Plan bezeichneten Hauptfirstrichtungen gelten für Hauptbauten.

IV. Erschliessungsbestimmungen

Art. 11 Verkehrserschliessung

- 1 Die Erschliessung des Planungsgebietes erfolgt über die im Plan bezeichnete Erschliessungsstrasse ab der bestehenden Privatstrasse Traube-Pfand-Buechstuden.
- 2 Die neue Erschliessungsstrasse wird auf eine Normalbreite von 3.50 m ausgebaut. Im Einmündungsbereich in die bestehende Strasse (Parz. Nr. 1353) ist sie zweispurig befahrbar auszubauen (auf ca. 10 m Länge: Breite 4.20 m).
- 3 An der im Plan bezeichneten Stelle ist eine Wendemöglichkeit für Personenwagen und 8 m-Lastwagen sicherzustellen und jederzeit zu gewährleisten.
- 4 Einfriedungen, Mauern und Bepflanzungen haben einen Abstand von mind. 50 cm zum Strassenrand einzuhalten.

Art. 12 Öffentlicher Fussweg

Der öffentliche Fussweg muss in einer Breite von mind. 1.50 m offen gehalten werden. Die Linienführung wird im oberen Bereich an die Erschliessung / Überbauung angepasst.

Art. 13 Parkierung / Garagen

Parkierungsanlagen und Garagen sollen grundsätzlich möglichst zusammengefasst werden.

Art. 14 Entwässerung

- 1 Die Entwässerung erfolgt im ganzen Quartierplangebiet im Trennsystem nach Massgabe der gesetzlichen Bestimmungen, sowie der Schweizer Norm SN 592 000 und der Generellen Entwässerungsplanung (GEP).
- 2 Sofern es die örtlichen geologischen Verhältnisse erlauben, ist das anfallende Meteorwasser (Platz- und Dachwasser) in erster Priorität lokal versickern zu lassen.
- 3 Im Rahmen der Strassenprojektierung ist ein Entwässerungskonzept auszuarbeiten. 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.

Art. 15 Übrige Erschliessung

Die Haupterschliessung für die technische Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Elektrizität und weitere Medien) ist als Ganzes zu planen und zu konzipieren.

Sonderbauvorschriften

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich und Verbindlichkeit

- 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 im Quartierplan als Festlegungen bezeichneten Planelemente und die Sonderbauvorschriften sind verbindlich.

Art. 2 Weitere Bestandteile

Zum Quartierplan gehören die folgenden weiteren Bestandteile mit begleitendem Charakter:

- Planungsbericht zum Quartierplan Traube vom 21. Dezember 2006
- Vorprojekt Erschliessung, Hersche Ingenieure AG, vom 7. Juli 2006

Art. 3 Zweck

Mit dem Quartierplan „Traube“, Gais wird die planerische Voraussetzung für die Erschliessung und Überbauung des restlichen Teils der Parzelle Nr. 580, sowie der Parzelle Nr. 1597 geschaffen. Die Überbauung soll sich harmonisch ins Orts- und Landschaftsbild einfügen .

II. Überbauungsbestimmungen

Art. 4 Bauvorschriften

- 1 Für die Baubereiche A bis E gelten die folgenden, von den Bestimmungen des Baureglementes abweichenden, Bauvorschriften:

Baubereich	A	B	C	D	E
Anzahl Vollgeschosse	1	1	2	1	2
Max. Gebäudehöhe	6 m	6 m	7.50 m	6 m	7.50 m
Max. Firsthöhe	9 m	9 m	11.50 m	9 m	11.50 m
Max. Gebäudelänge	30 m	32 m	24 m	36 m	36 m
Min. Grenzabstand: 1)					
klein	3 m	3 m	4 m	3 m	3 m
gross	6 m	5 m	6 m	5 m	6 m
Max. Kniestockhöhe Dachgeschoss	1.30 m	1.30 m	0.80 m	1.30 m	0.80 m

1) gilt nur gegenüber neuen Grenzen innerhalb des Planungsgebietes

- 2 Die Hauptausdehnung von zusammengebauten Häusern ist längs zum Hang anzuordnen.