

Quartierplan Gehrersbisches, Gonten

Reglement

nachgeführt, inkl. Änderungen, Stand Nov. 06

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich / Verbindlichkeit

¹ Dieses Reglement gilt für das im Quartierplan umgrenzte Gebiet. Sofern nachfolgend keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gelten die Vorschriften des kantonalen Baugesetzes und der dazugehörigen Verordnung.

² Alle in der Legende des Quartierplanes als Festlegungen bezeichneten Planelemente und das Reglement gelten als verbindlich.

Art. 2 Weitere Bestandteile

Zum Quartierplan gehören die folgenden Bestandteile mit wegleitendem Charakter:

- Überbauungskonzept 1:500, Büro ERR, Herisau, vom 1.10.2002
- Situation Erschliessung, Vorprojekt, Büro Moggi Ingenieure, Appenzell, vom 26.3.2002
- Planungsbericht zum Quartierplan Gehrersbisches vom 1.10.2002

Art. 3 Zweck

Der Quartierplan Gehrersbisches bezweckt die Erstellung einer gut ins Orts- und Landschaftsbild eingepassten Überbauung sowie die Sicherstellung einer zweckmässigen Erschliessung.

II. Überbauungs- und Gestaltungsbestimmungen

Art. 4 Bauvorschriften für die Baubereiche A bis E

¹ Es gelten die folgenden Vorschriften für die Baubereiche:

	A	B1-2	C1-4	D	E
Nutzung	Wohnen *)	Wohnen *)	Wohnen *)	Wohnen *)	Sport- / Spielanlagen inkl. Nebenbauten
max. Gebäudelänge	15 m (exkl. Garagengeschosse)	15 m	C1/2: 28 m	28 m	
Mehrlängenzuschlag		kein	kein		
Anzahl Vollgeschosse	3 ***)				
Messweise Sockel- und Kellergeschoss (vgl. Art. 39 BauV)	Generell analog Hanglagen ab 10% Hangneigung ***)				
Hauptwohnseite mit grossem Grenzabstand	Süd bis Südost				
Min. Grenzabstand für Anlagen					1 m, kein Wegabstand
Min. Gebäudeabstand	6 m **)		C1: 6 m **)		
Max. Bruttogeschossfläche	2'500 m ²	B1: 800 m ² B2: 800 m ²	C1: 800 m ² C2: 1'560 m ² C3: 300 m ² C4: 330 m ²	650 m ²	

*) Die gewerbliche Nutzung einzelner Räume ist nur zulässig, wenn dadurch keine grösseren Immissionen und kein wesentlich grösserer Verkehr als durch Wohnnutzung entsteht.

***) Gilt ausschliesslich pro zwei gleichzeitig geplante und aufeinander abgestimmte Hauptbauten, die mit einem Garagenbau (A: im Sockelgeschoss, C1: bergseitig erschlossen) zusammengebaut sind und sofern dabei die feuerpolizeilichen und wohnhygienischen Anforderungen erfüllt werden.

***) Es können drei Vollgeschosse realisiert werden. Von diesen Vollgeschossen ist das unterste jedoch als Sockelgeschoss auszubilden. Es darf nur talseitig vollständig in Erscheinung treten. Die sichtbare Höhe beträgt bei talseitig erschlossenen Hauptbauten max. 3.50 m und bei bergseitig erschlossenen Hauptbauten max. 2.50 m. Geschlossene Brüstungen sind nicht gestattet. Solche Sockelgeschosse dürfen im Baubereich A max. auf der Hälfte der Fassadenlänge mit max. 2.30 m über die Hauptfassadenflucht reichen. Vordächer dürfen max. 1.50 m über die Fassadenflucht ragen (Hauptfassade resp. Fassade vorspringendes Sockelgeschoss).

² Zwischen den Baubereichen B1 und C2, B2 und C3 sowie innerhalb des Baubereiches C1, kann der Gebäudeabstand zwischen Hauptbauten auf min. 10.0 m reduziert werden (bei Hauptwohnseite), sofern die feuerpolizeilichen und wohnhygienischen Anforderungen erfüllt werden.

³ Hauptbauten innerhalb des Baubereiches C4 haben zur bestehenden Baute Ass. Nr. 5 einen Gebäudeabstand von min. 10.0 m einzuhalten.

⁴ Die Hauptausdehnung von zusammengebauten Häusern hat längs zum Hang zu erfolgen. Terrassenbauten sind nicht gestattet.

⁵ Innerhalb der Baubereiche B1, B2 und C1 gilt für Garagen-Anbauten eine Gebäudehöhe von 4.5 m, eine Firsthöhe von 5.5 m.

⁶ Garagenbauten dürfen bis zu einer Länge von max. 12.0 m aneinandergereiht werden.

⁷ Ausnutzungsverlagerungen zwischen den Baubereichen sowie von ausserhalb des Quartierplangebietes sind nicht gestattet. Baubereichsinterne Ausnutzungsverlagerungen sind möglich. Der Bezirksrat hat über die konsumierte Ausnutzung Buch zu führen, damit keine Restgrundstücke entstehen können.

⁸ Innerhalb des Baubereiches C3 genügt für Hauptbauten ohne Wohnnutzung oder Hauptbauteile ohne Wohnnutzung die Einhaltung des kleinen Grenzabstandes.

⁹ Für Hauptbauten innerhalb des Baubereiches B2 gilt gegenüber dem Baubereich E ein grosser Grenzabstand von min. 7.0 m.

¹⁰ Im Baubereich A dürfen Anbauten auf Niveau der Sockelgeschosse lediglich auf einer Seite des Hauptbaus realisiert werden. Solche Anbauten dürfen max. 2.30 m über die Hauptfassadenflucht reichen und talseits mit einer Höhe von max. 3.50 m in Erscheinung treten. Geschlossene Brüstungen sind nicht gestattet. Vordächer bei den Anbauten sind bis max. 1.50 m gestattet.

Art. 5 Baulinien

¹ Bei der im Plan bezeichneten „Baulinie für Garagenbauten“ gilt, dass Garagen-Anbauten möglichst an die entsprechende Baulinie zu setzen sind. Vorbehalten bleibt je nach Garagendisposition die Einhaltung des Garagenvorplatzes (5 m Länge).

² Die im Plan bezeichnete „Baulinie für offene Garagenbauten“ gilt ausschliesslich für Garagenbauten, die zumindest im Bereich bis zur eingetragenen, regulären Baulinie keine geschlossenen Wände aufweisen.

Art. 6 Gestaltung der Bauten und Anlagen

¹ Bauten und Anlagen haben insbesondere bezüglich Massstab, architektonischem Ausdruck, Gliederung, Materialwahl und Farbgebung in sich und untereinander erhöhten Anforderungen zu genügen und eine gute Gesamtwirkung und Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild zu erzielen. Der Abstimmung auf die ortstypischen Bauten ist ausreichende Beachtung zu schenken, wobei auch moderne Umsetzungen der wesentlichen Gestaltungsmerkmale erlaubt sind. Innerhalb der Baubereiche A, B1, B2 und C1 sind die Hauptfassaden ab dem Erdgeschoss mit Naturholz zu verkleiden (Täfer-, Schindel- oder Bretterschalung).

2 Fenster und Verglasungen der Hauptbauten (inkl. Anbauten) dürfen gesamthaft je Fassadenansicht einen Anteil von max. 50 % der Fassadenansichtsfläche aufweisen (inkl. Anbauten/Wintergärten).

3 Balkone und Wintergärten sind in der Fassade gut einzuordnen und zurückhaltend und filigran zu gestalten. Balkone dürfen max. 1.5 m über die Hauptfassadenflucht vorspringen. Wintergärten sind als Bestandteil des Gebäudes zu betrachten und dürfen nicht über die Hauptfassadenflucht hinausragen.

4 Bauten und Anlagen im direkten Umgebungsbereich der bestehenden Baute Ass. Nr. 5 sind rücksichtsvoll zu gestalten. Dies gilt insbesondere für den Baubereich C4.

5 Ausbauten der bestehenden Baute Ass. Nr. 5 sowie Neubauten innerhalb des Baubereiches C4 haben auf den Charakter des bestehenden Hauses Rücksicht zu nehmen und sind nach denkmalpflegerischen Kriterien vorzunehmen. Der Bezirksrat hat im Rahmen entsprechender Baugesuchsverfahren eine denkmalpflegerische Stellungnahme einzuholen.

6 Bei der Farbgebung der Fassaden sind gebrochene Farben zu verwenden. Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Farbkonzept einzureichen. Der Bezirksrat kann zur Beurteilung von Materialien und Farbgebungen Bemusterungen am Bau verlangen.

Art. 7 Dachgestaltung

1 Für die Hauptbauten sind ausschliesslich symmetrische, giebelständige Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30 und 40 Grad a.T. gestattet. Bei zusammengebauten Doppelhäusern (Baubereiche C1 und C2) sind auch traufständige Satteldächer gestattet. Für An- und Nebenbauten sind andere Dachformen möglich, sofern sich diese gut ins Gesamtbild einordnen.

2 Bei den Satteldächern sind asymmetrische Verlängerungen des Hauptdaches möglich, wenn die Dachverlängerung geknickt ausgeführt wird oder die Dachverlängerung und der darunterliegende Baukubus sich optisch deutlich dem Hauptbau unterordnen.

3 Die Dächer der Hauptbauten sind in dunklem Farbton einzudecken. Allfällige Flachdächer bei An- und Nebenbauten sind wenn möglich zu begrünen.

4 Die im Plan bezeichneten Hauptfirstrichtungen gelten für den Hauptfirst. Geringfügige Abweichungen (bis max. 5 Grad a.T.) sind gestattet.

5 Sofern im Plan bezeichnet, haben die massgeblichen Fassaden der Hauptbauten die vorgegebene Richtung einzuhalten. Geringfügige Abweichungen sind gestattet.

6 Dachformen und die Dachgestaltung sind möglichst einfach zu halten. Dacheinschnitte und Quergiebel sind nicht gestattet. Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind gestattet, sofern sich diese gut in die Dachlandschaft einfügen und dachflächenbündig angeordnet werden. Pro Dachfläche sind max. zwei Dachflächenfenster mit einer Fläche von je max. 1.0 m² gestattet; der Einbau hat dachflächenbündig zu erfolgen.

Art. 8 Umgebungsgestaltung / Bepflanzung

1 Terrainveränderungen und Stützbauwerke sind dem gewachsenen Terrain möglichst harmonisch anzupassen und auf das minimal notwendige Mass zu beschränken. Stützbauwerke dürfen eine Höhe von max. 2.00 m aufweisen (Ausnahme: Erschliessungsanlagen und Sportplatzbereich). Bei versetzt angeordneten Stützkonstruktionen haben die Berme eine Breite von mind. 0.50 m zu betragen. Die maximale Sichtfläche von Bruchsteinen/Blocksteinen darf 0.30 m²/Stein nicht überschreiten.

2 Zusammen mit der Baugesuchseingabe ist ein separater Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, mit Angaben über Terrainveränderungen, Böschungen, Stützbauwerke, Bepflanzungen, Materialisierung etc.

3 An den im Plan bezeichneten Stellen ist eine Bepflanzung mit hochstämmigen, einheimischen und standortgerechten Bäumen resp. einheimischen, standortgerechten Hecken vorzunehmen. Die genaue Positionierung gemäss Planeintrag ist nicht verbindlich. Die Hecken haben vornehmlich dem Sicht- und Immissionsschutz zu dienen. Für die He-

cke nordwestlich und nordöstlich des Baubereiches E ist eine geeignete, laubfreie Art zu wählen (z.B. Dornenhecke). Für Bäume, die der Strassenraumgestaltung dienen, gilt ein Strassenabstand von min. 2.0 m.

⁴ Bei der Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Die Bepflanzung mit Cotoneaster ist nicht gestattet.

⁵ Im Baubereich A dürfen Abgrabungen eine Neigung von max. 60 Grad a.T. aufweisen. Diese Bestimmung ersetzt die entsprechende Regelung in Art. 32 Abs. 4 BauV betreffend Neigung. Die geotechnischen Abklärungen betreffend der Felsabsperrungen und Böschungssicherungen sind Sache der Bauherrschaft. Der Bezirk übernimmt keine Haftung und Verantwortung.

Art. 9 Mehrzweckfläche

Innerhalb der im Plan bezeichneten Mehrzweckflächen sind, im Sinne von Aufweitungen der Wendeplatzanlagen, vorwiegend den Quartierbewohnern für Spielen, Begegnung etc. dienende, ansprechend gestaltete Plätze einzurichten. Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind nicht gestattet.

Art. 10 Entwässerung

¹ Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen. Die Kosten gehen gemäss Verursacherprinzip zu Lasten der Grundeigentümer.

² Sofern es die örtlichen geologischen Verhältnisse zulassen, ist das anfallende Meteorwasser (Platz- und Dachwasser) in erster Priorität örtlich versickern zu lassen. In zweiter Priorität sind geeignete Retentionsmassnahmen (Sickermulden, Sickerschächte etc.) vorzusehen. Soweit keine Versickerungsmöglichkeit gegeben ist, ist die Einleitung in die Schwarz gestattet. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die Versickerungsmöglichkeiten durch entsprechende hydrogeologische Untersuchung aufzuzeigen.

³ Wo es die Nutzung nicht anders erfordert, sind Umgebungsflächen versickerungsfähig auszuführen.

⁴ Oberirdische Parkplätze, Garagenvorplätze sowie Fusswege sind unversiegelt auszuführen (z.B. Kies, Schotterrasen, Rasengittersteine, Zementsteine).

Art. 11 Kehrrichtsammelplatz

An den im Plan bezeichneten Stellen ist für die hinterliegenden Bauten je ein Bereitstellungsplatz für Kehrrichtsäcke vorzusehen. Eine Verlegung an einen anderen Ort ist möglich, sofern ein zumindest gleichwertiger Standort nachgewiesen werden kann.

Art. 12 Parabol-Antennen

Parabol-Antennen dürfen nicht an der Hauptfassade angebracht werden. Sie sind farblich anzupassen und möglichst unauffällig zu platzieren (z.B. Nebenfassaden, Gelände).

III. Erschliessungsbestimmungen

Art. 13 Verkehrserschliessung

¹ Die Erschliessung des Plangebietes resp. der Baubereiche hat ausschliesslich über die im Plan bezeichneten Elemente zu erfolgen.

² An den im Plan bezeichneten Stellen sind Wendemöglichkeiten für Personenwagen resp. 8 m-Lastwagen sicherzustellen und jederzeit zu gewährleisten.

³ Die neu zu erstellenden Erschliessungsstrassen sind nutzungsorientiert auszugestalten.

⁴ Der Ausbau der bestehenden Erschliessungsstrasse (Oberschwarzstrasse) hat spätestens gleichzeitig mit der Erstellung der neuen, nördlich gelegenen Strasse zu erfolgen.

⁵ Die Erschliessungsstrassen haben generell eine Breite von min. 3.50 m aufzuweisen. Die nördlich gelegene Strasse hat zwischen Einlenker und Wendepplatz eine Breite von

4.25 m aufzuweisen. Der Einlenkerbereich der südlich gelegenen Strasse ist zweispurig befahrbar auszubilden (auf 15.0 m Länge: Breite 4.25 m). Die auszubauende Erschliessungsstrasse hat eine Breite von 5.0 m aufzuweisen, dabei sind für den Fussgänger-schutz angemessene Massnahmen vorzusehen.

Art. 14 Parkierung / Garagen

- 1 Es ist anzustreben, Parkierungsanlagen und Garagen möglichst zusammenzufassen.
- 2 Bei der bergseitigen Erschliessung in den Baubereichen B1, B2 und C1 ist anzustreben, die Garagen in der Hauptbaute unterzubringen.
- 3 Sofern Garagenbauten offen (ohne Tor) realisiert werden oder ferngesteuerte, automatische Türöffnungen eingebaut werden, kann auf einen Garagenvorplatz (5 m Länge) verzichtet werden. In diesen Fällen ist jedoch pro „verlorenem“ Garagenvorplatz auf derselben Parzelle ein zusätzlicher Abstellplatz für Motorfahrzeuge anzuordnen.
- 4 In den Baubereichen B1, B2 und C1 können die Garagenvorplätze als Abstellplätze mitgerechnet werden.
- 5 Im bezeichneten Baubereich „Parkierung/Garage“ kann ein Garagenbau mit der im Plan festgehaltenen Maximalfläche realisiert werden. Dabei ist auf eine gute Gestaltung und Abstimmung auf die bestehende Baute Ass. Nr. 5 sowie die Einhaltung der feuerpolizeilichen Anforderungen zu achten. Sofern aus feuerpolizeilicher Sicht notwendig, ist der bestehende Anbau an Ass. Nr. 5 zu beseitigen.

Art. 15 Öffentliche Fusswege

- 1 Für die bezeichneten öffentlichen Fusswege gilt eine Breite von min. 1.50 m (Ausnahme siehe Absatz 2).
- 2 Für den Anschluss des Fussweges beim oberen Wendepunkt ist durch Beschluss des Bezirksrates eine alternative, kürzere Wegführung - direkt westlich an den Wendepunkt angrenzend - möglich. Der direkt anliegende Hausneubau (inkl. Erschliessung) ist darauf abzustimmen. Die Wegbreite kann in diesem Abschnitt auf min. 1.00 m reduziert werden. Der Baulinienabstand zum Wendepunkt erhöht sich in diesem Fall von 1.00 m (Plan-eintrag) auf 1.50 m.

Erläuternde Skizze zu Art. 4 Abs. 1 (***)

