Projekt Nr. 025.3.008.00 / AM 25. September 2023

Teilaufhebung Quartierplan Allee - Hölzli (neu Überbauungsplan Allee) vom 29. Februar 2016

1:500

Teilaufhebung

Öffentliche Auflage

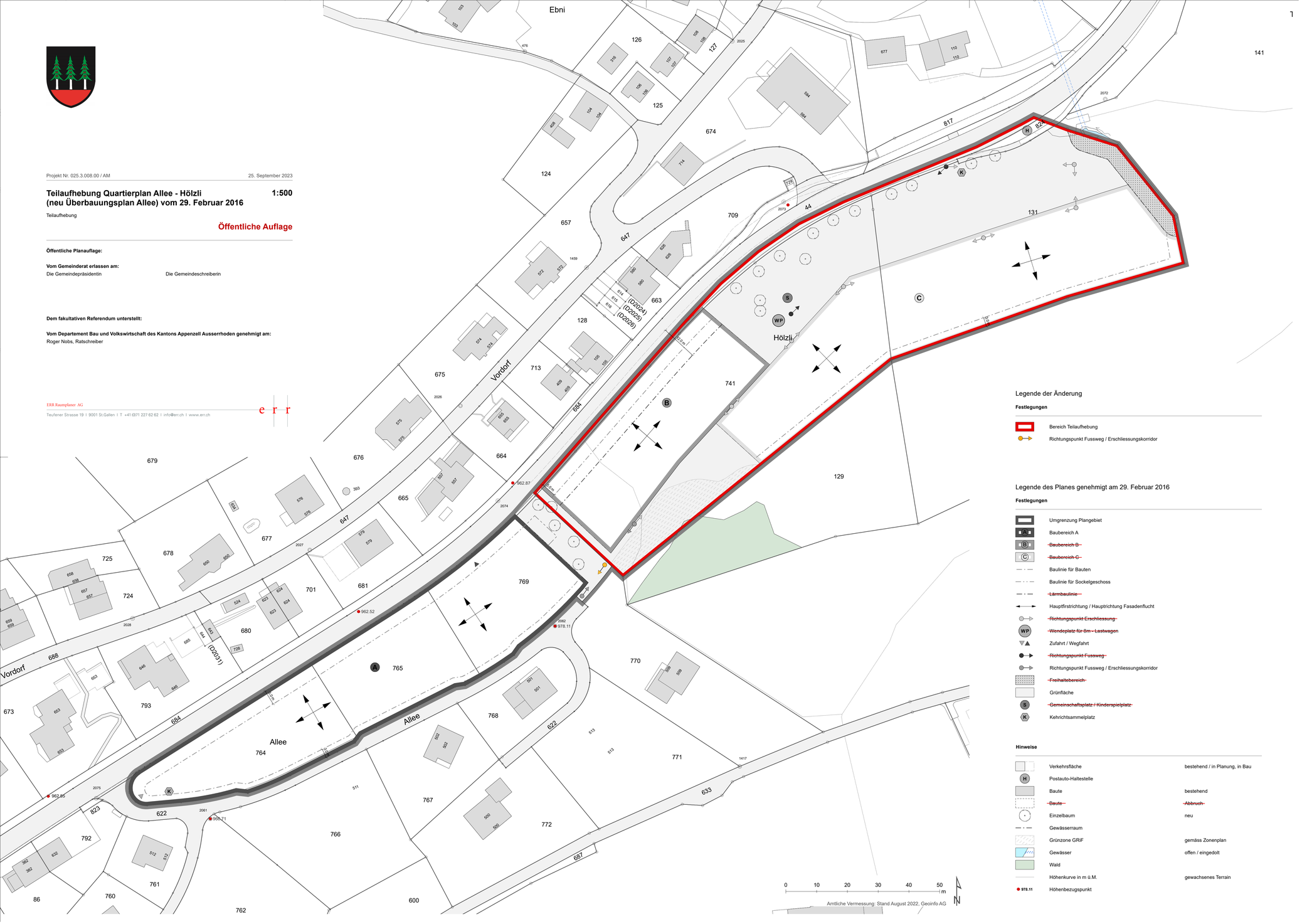
Öffentliche Planauflage:

Vom Gemeinderat erlassen am:
Die Gemeindepräsidentin Die Gemeindeschreiberin

Dem fakultativen Referendum unterstellt:

Vom Departement Bau und Volkswirtschaft des Kantons Appenzell Ausserrhoden genehmigt am:
Roger Nobs, Ratschreiber

ERR Raumplaner AG
Teufener Strasse 19 I 9001 St.Gallen I T +41 (0)71 227 62 62 I info@err.ch I www.err.ch



Legende der Änderung

Festlegungen

- Bereich Teilaufhebung
- Richtungspunkt Fussweg / Erschliessungskorridor

Legende des Planes genehmigt am 29. Februar 2016

Festlegungen

- Umgrenzung Plangebiet
- Baubereich A
- ~~Baubereich B~~
- ~~Baubereich C~~
- Baulinie für Bauten
- Baulinie für Sockelgeschoss
- ~~Lärmbaulinie~~
- Hauptfirstrichtung / Hauptrichtung Fasadenflucht
- ~~Richtungspunkt Erschliessung~~
- ~~Wendeplatz für 8m - Lastwagen~~
- Zufahrt / Wegfahrt
- ~~Richtungspunkt Fussweg~~
- Richtungspunkt Fussweg / Erschliessungskorridor
- ~~Freihaltebereich~~
- Grünfläche
- ~~Gemeinschaftsplatz / Kinderspielplatz~~
- Kehrichtsammelplatz

Hinweise

Verkehrsfläche	bestehend / in Planung, in Bau
Postauto-Haltestelle	
Baute	bestehend
~~Baute~~	~~Abbruch~~
Einzelbaum	neu
Gewässerraum	
Grünzone GRiF	gemäss Zonenplan
Gewässer	offen / eingedolt
Wald	
Höhenkurve in m ü.M.	gewachsenes Terrain
978.11 Höhenbezugspunkt	

I Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

[1] Die Sonderbauvorschriften gelten für das im ~~Quartierplan Allee - Hölzli~~ Überbauungsplan Allee umgrenzte Plangebiet.

[2] Sofern nachfolgend keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gelten die Vorschriften des rechtskräftigen Baureglementes der Gemeinde Wald AR, respektive des kantonalen Baugesetzes und der zugehörigen Verordnung sowie des übrigen Rechts.

Art. 2 Verbindlichkeit

Verbindlich sind alle im ~~Quartierplan~~ Überbauungsplan bezeichneten Festlegungen und die Sonderbauvorschriften. Die übrigen Planelemente des ~~Quartierplan~~-Überbauungsplanes, der Planungsbericht (ERR Raumplaner AG, Herisau) und ~~das~~die beiden Überbauungskonzepte (Swissplan AG, St.Gallen / ERR Raumplaner AG, Herisau) gelten als wegleitend.

Art. 3 Zweck

Der ~~Quartierplan~~Überbauungsplan bezweckt:

- eine sich gut ins Landschaftsbild einfügende Überbauung;
- die Sicherstellung einer zweckmässigen Erschliessung des Gebietes Allee - Hölzli;
- die Schonung der Landschaft und Respektierung des natürlichen Terrainverlaufs.

II Überbauungsbestimmungen

Art. 4 Baubereiche allgemein

[1] Hauptbauten dürfen nur innerhalb ~~derdes~~ festgelegten Baubereich~~e~~ A ~~bis C~~ erstellt werden.

[2] ~~Die Baubereiche B und C dienen dem Bau von Einfamilienhäusern sowie von Reiheneinfamilienhäusern.~~ Der Baubereich A ist für Wohn- und Gewerbenutzungen reserviert.

[3] Hauptbauten dürfen zusammengebaut werden oder haben, ungeachtet der Hauptwohnseite, einen Gebäudeabstand gemäss nachfolgendem Absatz 6 einzuhalten. Vorbehalten bleiben die feuerpolizeilichen Voraussetzungen und die wohnhygienischen Anforderungen.

[4] Im Falle von zusammengebauten Hauptbauten wird die Geschossigkeit, Gebäude-/Firsthöhe für jeden Hausteil separat berechnet.

[5] Die Hauptfirstrichtung gilt bei Flachdachbauten als Hauptausrichtung der Hauptfassade.

[6] In den Baubereichen gelten folgende Bauweisen:

	Baubereiche~~n~~ A	~~B~~	~~C~~
Bruttogeschossfläche, max.[1]	3'300 m²	~~1'300 m²~~	~~2'650 m²~~
Anzahl Vollgeschosse, max.	4	~~2~~	~~2~~
Anzahl talseitig sichtbare Geschosse, max.	5	~~3~~	~~3~~
Massgebender Höhenbezugspunkt	Niveaupunkt	~~Niveaupunkt~~	~~Niveaupunkt~~
Gebäudehöhe Satteldach, max.	8.5 m	~~8.0 m~~	~~8.0 m~~
Gebäudehöhe Flachdach[2], max.	12.5 m	~~11.5 m~~	~~11.0 m~~
Firsthöhe Satteldach, max.	12.5 m	~~11.5 m~~	~~11.0 m~~
Gebäudelänge, max.[3]	30.0 m [4]	~~35.0 m~~	~~35.0 m~~
Grenzabstand, mind.	kommt nicht zur Anwendung (Baulinien) [5]		
Gebäudeabstand, mind.	15.0 m	~~7.0 m~~	~~7.0 m~~

[1] ~~Ausnützungsverlagerungen zwischen den Baubereichen sind bis zu 100 m² zulässig.~~
[2] Die Gebäudehöhe bemisst sich inklusive Attika.
[3] Inklusive Anbauten.
[4] Davon ausgenommen darf das Sockelgeschoss eine maximale Länge von 135.0 m aufweisen.
[5] Sind keine Baulinien vorhanden, gilt ein Strassenabstand von mindestens 3.0 m, gemessen ab gebautem Strassenrand.

Art. 5 Baubereich A

[1] Für die Parkierung ist ein talseitig sichtbares Sockelgeschoss zulässig, das durchgängig erstellt werden darf. Das Sockelgeschoss ist architektonisch zurückhaltend auszuführen und bestmöglich ins Landschaftsbild einzupassen. Das Sockelgeschoss darf erst 3.0 m hinter der talseitigen Fassade geschlossen erstellt werden.

[2] Das oberste Geschoss ist entlang der Kantonsstrasse und Erschliessung Allee mindestens 2.0 m von der Hauptfassade zurückversetzt anzuordnen.

[3] Vorbauten dürfen bis zu 2.5 m über die Fassade in den Grenz- oder Strassenabstand ragen oder über die Baulinie vorspringen. Balkone sind über die ganze, zugehörige Fassadenlänge zulässig.

~~Art. 6 Baubereiche B und C~~

~~[1] Garagenanbauten sind eingeschossig auszuführen. Das Dach kann begehbar ausgestaltet werden. Sie können bis zu einer Gesamtfläche von 100 m² zusammengebaut werden. Die Garagenanbaute hat einen Strassenabstand von mindestens 5.50 m, gemessen ab gebautem Strassenrand, einzuhalten. Zur benachbarten Hauptbaute ist ein minimaler Abstand von 2.0 m einzuhalten.~~

~~[2] Im Baubereich B dürfen die Garagenanbauten talseitig nur zweigeschossig in Erscheinung treten.~~

~~[3] Im Baubereich B dürfen Wohnräume die Lärmbaulinie nicht unterschreiten, ausser es werden entsprechende Lärmschutzmassnahmen getroffen, so dass die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten werden können.~~

~~[4] Über die Fassade hinausragende Vorbauten - wie Balkone oder Erker - sind bei guter Integration in den Hauptbaukörper bis zu einer Ausladung von 2.0 m zulässig. Die Gestaltung ist dabei auf den Hauptbaukörper abzustützen.~~

~~Art. 7 Etappierung~~

~~[1] Die Bebauung des Plangebietes hat von West nach Ost zu erfolgen. Die Bebauung des Baubereiches B darf erst erfolgen, sobald der Baubereich A zu 70 % überbaut respektive in Realisierung ist. Mit der Überbauung des Baubereiches C darf erst begonnen werden, wenn der Baubereich B zu 80 % überbaut respektive in Realisierung ist.~~

~~[2] Die Baubereiche sind in Etappen überbaubar. Dabei ist mit der ersten Baueingabe im jeweiligen Baubereich ein Gesamtüberbauungskonzept einzureichen, das mindestens die Erschliessung über den gesamten Baubereich aufzeigt.~~

Art. 8 Dachgestaltung

[1] Hauptbauten ~~sind im Baubereich A~~ mit Flachdach sind zulässig. ~~In den übrigen Baubereichen B und C sind prioritär Satteldächer zu erstellen.~~

[2] Im Falle von Flachdachbauten dürfen technisch notwendige Dachaufbauten die Gebäudehöhe um maximal 1.0 m überschreiten. Davon ausgenommen dürfen Kamine die Gebäudehöhe bis zu 1.50 m überschreiten.

[3] Dachflächen sind so auszubilden, dass ein möglichst grosser Anteil des Regenwassers für die Regenwassernutzung gespeichert werden kann (bei Flachdächern bekieste Dachflächen u.a.).

Art. 9 Terrain- und Umgebungsgestaltung

[1] Zwischen den Bauten sind das Terrain und die Grünflächen so weit möglich zu erhalten, so dass der Landschaftsverlauf weiterhin ablesbar bleibt.

[2] Terrainveränderungen und Stützbauwerke sind im ganzen ~~Quartierplan~~Überbauungsplangebiet auf das Minimum zu beschränken. Die Terraingestaltung hat sich dem natürlichen Verlauf des Geländes anzupassen.

[3] Böschungen dürfen grundsätzlich maximal im Verhältnis 2:3 erstellt werden. Falls dies aus bautechnischen Gründen nicht möglich ist, sind steilere Böschungen zulässig. Die Hangsicherung ist im Baubewilligungsverfahren detailliert aufzuzeigen.

[4] Sofern Stützbauwerke notwendig werden, sind kleinformatige Natursteinmauern vorzusehen. Die neuen Erschliessungsstrassen sind mit natürlichen Böschungsanpassungen gut in das bestehende Terrain zu integrieren.

[5] Einfriedungen dürfen mit einer maximalen Höhe von 1.20 m erfolgen. Sie sind minimal zu halten und einzig mit sommergrünen Hecken und/oder einfachen Lattenzäunen gestattet.

[6] Bei der Bepflanzung sind standortgerechte einheimische Arten zu verwenden. Nadelgehölz ist untersagt.

[7] Zur Verminderung der Ansicht des Sockelgeschosses sind entlang der Kantonsstrasse in Absprache mit dem kantonalen Tiefbauamt strassenraumgestalterische Massnahmen und Begrünungen notwendig. Die Sichtverhältnisse dürfen dabei nicht eingeschränkt werden.

[8] Die Umgebungsgestaltung hat zusammen mit der Bebauung des entsprechenden Baubereiches zu erfolgen. ~~Die Grünfläche zwischen dem Baubereich A und B ist nach oder zeitgleich mit der Realisierung der ersten Baute im Baubereich B zu gestalten. Die Gestaltung der Grünfläche nördlich des Baubereiches C hat zusammen mit dem Bau der neuen Erschliessungsstrasse zu erfolgen.~~

[9] Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ~~zum Baubereich A~~ ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, der detaillierte Aussagen über die Übergänge der Bauten an das bestehende und gestaltete Terrain (inkl. Höhenkurvenverlauf), die Ausgestaltung und Bepflanzung der Umgebung mit den Gemeinschaftsplätzen, der Aussenparkierung sowie den Wegführungen macht.

III Gestaltungsbestimmungen

Art. 7 Gestaltung der Bauten und Anlagen

[1] Die Bauten und Anlagen haben in sich und innerhalb des Plangebietes einheitlich zu erscheinen und sich für eine ästhetische Gesamtwirkung gut in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen. Sie sind insbesondere bezüglich Masstab, Dach- und Fassadengestaltung sowie Farbgebung aufeinander abzustimmen.

[2] Die Fassaden (exklusiv Sockelgeschoss und erdberührenden Bereiche) sind, unter Vorbehalt brandschutztechnischer Bestimmungen, primär in Holz und/oder Faserzement auszuführen. ~~Im Baubereich A sind teil~~Teilweise entsprechender Begründung im Baugesuchsverfahren sind auch andere Materialisierungen möglich. Es sind erdige Farbtöne zu wählen und eine gute Einpassung ins Landschaftsbild ist zu erlangen.

[3] Sichtbare Teile des Sockelgeschosses sind zurückhaltend zu gestalten und zu materialisieren. Talseitig ist es in einer leichten Stützenkonstruktion zu erstellen und die Ansicht durch eine geeignete Umgebungsgestaltung möglichst zu minimieren.

[4] Im Flachdachgeschoss sind ausser Sonnenschutzeinrichtungen keine Bauten und Anlagen gestattet.

[5] Zur Beurteilung der baulichen und gestalterischen Gesamtwirkung und Einordnung in die Umgebung können im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zusätzliche Beurteilungsgrundlagen wie Gutachten, Visualisierungen und Modelle verlangt werden. Mit jedemdem Baugesuch ist ein verbindliches Material- und Farbkonzept einzureichen.

Art. 10 Gemeinschaftsplatz / Kinderspielplatz

[1] Innerhalb des Planungsgebietes sind gut gestaltete Gemeinschaftsplätze mit Sitzgelegenheiten und Spieleinrichtungen für Kinder jeder Altersstufe gemäss Art. 32 BauR einzurichten. Nebst verschiedenen Spielgeräten sind ausreichend Grünflächen vorzusehen.

~~[2] Nach der Realisierung von sechs Wohneinheiten in den Baubereichen B und C ist an der im Plan bezeichneten Stelle ein Gemeinschaftsplatz / Kinderspielplatz zu realisieren. Die nach Art. 14 Abs. 3 als Begegnungszone ausgestaltete Erschliessungsstrasse und der Wendeplatz können bis zu 50 % an die Kinderspielplatzfläche angerechnet werden.~~

[2] Zusammen mit dem Gesamtüberbauungskonzept über den Baubereich A sind die notwendigen Kinderspielplatzflächen innerhalb des Baubereiches oder der angrenzenden Grünfläche auszuweisen und zusammen mit der Umgebungsgestaltung umzusetzen. Die Erstellung einer Minimalfläche in unmittelbarer Nähe zur Überbauung wird erwünscht. Sofern auf eigenem oder benachbartem Boden kein ausreichender Kinderspielplatz erstellt werden kann, kann der Gemeinderat die Abgeltung der Erstellungspflicht für Kinderspielplätze durch entsprechende finanzielle Beiträge verfügen, wobei die Gemeinde diese Mittel selbst für Erstellung und Unterhalt von Kinderspielplätzen verwendet. Die Höhe der Ersatzabgabe beträgt Fr. 50.- pro m² fehlende Kinderspielplatzfläche.

[3] Die Gemeinschaftsplätze / Kinderspielplätze sind vom Grundeigentümer zu erstellen und zu unterhalten.

IV Erschliessungsbestimmungen

Art. 11 Verkehrserschliessung

[1] Die Erschliessung des Plangebietes erfolgt ausschliesslich über die im Plan bezeichneten Erschliessungselemente.

[2] Einlenker in bestehende Strassen sind entsprechend der notwendigen Radien gemäss VSS-Norm für Personenwagen auszubauen. Der notwendige Platzbedarf für 8 m-Lastwagen ist überfahrbar auszubilden. Mit dem Baugesuch für die Erschliessungsstrasse ist der entsprechende Nachweis (Darstellung mit Schleppkurven) zu erbringen.

~~[3] Zwischen den gelben Richtungspunkten ist für die neue Erschliessungsstrasse der Baubereiche B und C ein Korridor von 10.0 m Breite freizuhalten. Die Erschliessungsstrasse hat – wo keine Ausrundungsradien notwendig sind – eine maximale Breite von 4.00 m (exklusive beidseitigem Bankett von 0.5 m) aufzuweisen. Entlang der Baubereiche B und C ist sie als Begegnungszone zu gestalten (Art. 22b SSV, SR 741.21 respektive zugehörige Verordnung SR 741.213.3). Die Erschliessung hat nach heutigen Standards durch die Grundeigentümer zu erfolgen.~~

~~[4] Die Baubereiche B und C sind über die neue Erschliessungsstrasse zu erschliessen. Der Strassenabstand für Hauptbauten in den Baubereichen B und C beträgt mindestens 3.0 m ab gebautem Strassenrand.~~

[3] Die Erschliessung des Baubereiches A erfolgt über die Erschliessung Allee und die Kantonsstrasse. Dabei ist maximal eine Wegfahrt in die Kantonsstrasse an der bezeichneten Stelle zulässig. Die Ausgestaltung des Einlenkers ist auf die Anforderungen des kantonalen Tiefbauamtes abzustimmen. Die Strassen sind mittels bepflanztem Grünstreifen klar voneinander abzugrenzen.

[4] Für die Erschliessung des Baubereiches A ist eine minimale, lichte Durchfahrtshöhe von 3.0 m über eine befahrbare Breite von 3.0 m notwendig. Für grössere Fahrzeuge ist eine Wendemöglichkeit ab der Erschliessung Allee zu erstellen. Die Wendemöglichkeit kann im Bereich des Einlenkers angeordnet werden. Überfahrbare Bereiche sind in einer anderen Materialisierung auszuführen und gestalterisch unterzuordnen. Die Wendemöglichkeit muss sich dabei gut ins Terrain einpassen.

~~[5] An der im Plan bezeichneten Stelle ist ein als Mehrzweckfläche ausgestalteter Wendeplatz für 8m-Lastwagen zu erstellen. Der Wendeplatz ist dauernd zu seinem Zweck freizuhalten.~~

[5] Die Sichtbereiche sind auf Dauer freizuhalten und im Rahmen des Baugesuches normgerecht (SN VSS 640 273a) darzustellen.

Art. 12 Parkierung

[1] Die notwendige Anzahl Parkplätze für die Bewohner richtet sich nach Art. 24 BauR. ~~Die notwendigen Parkplätze für die Bewohner des Baubereiches A Sie~~ sind in Sammelgaragen zu realisieren. Die Sammelgaragen dürfen als Sockelgeschoss nach Art. 5 Abs. 1 ausgeführt werden. ~~Garagenvorplätze von mindestens 5.50 m Tiefe werden in den Baubereichen B und C zu den Abstellplätzen angerechnet.~~

[2] Die Besucherparkplätze ~~für den Baubereich A~~ sind zusammengefasst offen zugänglich beim Eingangsbereich der Hauptbauten zu erstellen und gut zu gestalten.

[3] Für die Veloabstellplätze gilt das Handbuch „Veloparkierung“[2] des Bundesamtes für Strassen ASTRA. Dabei sind mindestens 50 % der geforderten Veloabstellplätze zu erstellen.

Art. 13 Fussweg

[1] Zwischen den ~~orange~~ bezeichneten Richtungspunkten Fussweg / Erschliessungskorridor ist ein öffentlicher und behindertengerechter Fussweg von mindestens 1.5 m Breite zu erstellen und dauernd zu diesem Zweck freizuhalten. Für einen allfälligen späteren Ausbau des Fussweges ist ein Korridor von 5.0 m Breite zu sichern.

~~[2] Zwischen den rot bezeichneten Richtungspunkten ist ein öffentlicher, unversiegelter Fussweg von mindestens 1.0 m Breite zu erstellen.~~

~~[3] Die Fusswege sind zusammen mit dem Bau der neuen Erschliessungsstrasse auszuführen.~~

[2] Weitere Fusswege sind bei Bedarf erlaubt. Sie haben eine minimale Breite von 1.0 m vorzuweisen.

Art. 14 Entwässerung

[1] Die Umgebung der Hauptbauten ist nach dem Prinzip einer möglichst geringen Bodenversiegelung zu gestalten. Anlagen mit undurchlässigen Belagsarten sind aufs Minimum zu beschränken und ihre Entwässerung hat nach Möglichkeit über die Schulter/Bankett zu erfolgen. Andernfalls sind geeignete und gut eingepasste Retentionsmassnahmen zu realisieren.

[2] Die Gebäude sind in grundwasserdichter Bauweise zu erstellen. Tiefliegende Sickerleitungen sind nicht gestattet.

[3] Der Einsatz von grossflächigen, reflektierenden und/oder nicht korrosionsbeständigen Blechmaterialien (Kupfer, verzinkte Stahlbleche u.a.) für die Dach- oder Fassadeneinkleidung ist untersagt.

[4] Zusammen mit dem ~~ersten~~ Baugesuch ~~im Baubereiche A~~ ist ein Entwässerungskonzept einzureichen, das die vorgesehenen Regenwasserspeicher- und Versickerungsmassnahmen enthält.

Art. 15 Regenwassernutzung

[1] Der Brauchwasserbedarf für Toilette, Bewässerung etc. ist so weit wie möglich aus Regenwasser zu gewinnen.

[2] Die Standorte der Regenwasserspeicher sind so zu wählen, dass das gespeicherte Wasser gegen starke Wärmeeinwirkung, Frost und Lichteinfall geschützt ist. Im Falle von unterirdischen Speichern sind die Bodenbeschaffenheit und Standsicherheit zu berücksichtigen.

[3] Die Anlagen sind vom Bauherrn zu erstellen, zu unterhalten und zu erneuern; sie verbleiben in dessen Eigentum.

~~Art. 19 Quellen~~

~~[1] Die auf den Parzellen Nummern 131 und 741 gemäss Dienstbarkeitsvertrag (Beleg D395, ID D395 respektive D385, ID D385) geregelte Quellnutzung zugunsten der Parzellen Nummern 128, 130, 713 darf durch den Bau der Erschliessungsstrasse und der Überbauung nicht beeinträchtigt werden. Vor den Bauarbeiten sind die Wasserqualität und Durchflussmenge zu messen. Allfällige Verluste sind durch den Verursacher zu entschädigen.~~

~~[2] Die Grundwasserschutzzonen S1 und S2 dürfen – auch temporär – nicht für Baustelleninstallationen, Abstellplätze, Lagerplätze, Installationen) genutzt werden.~~

Art. 16 Werkleitungen

Der Kostenträger für die Erstellung und Verlegung der notwendigen Werkleitungen ist der Verursacher.

Art. 17 Kehrichtsammelplatz

[1] An dem im Plan bezeichneten Standort~~en~~ ist ~~je~~ ein gedeckter Kehrichtsammelplatz zu erstellen. Nach Möglichkeit ~~sind die~~ist der Kehrichtsammel~~plätze~~platz mit Unterflur- oder Halbunterflurbehälter auszustatten. Das Entsorgungskonzept ist mit der A-Region abzusprechen.

[2] ~~Die~~Der Kehrichtsammel~~plätze~~platz ~~sind~~ist vor Bezug der ersten Wohneinheit zu errichten. Die Sichtfelder dürfen nicht eingeschränkt werden.

V Schlussbestimmungen

Art. 18 Aufhebung Gestaltungsplan Hölzli und Quartierplan Oberdorf

Mit Inkrafttreten des Quartierplanes Allee-Hölzli werden der Gestaltungsplan Hölzli (genehmigt am 24.03.1998) vollständig und der Quartierplan Oberdorf (genehmigt am 13.09.1988) im Überlagerungsbereich mit dem vorliegenden Quartierplan Allee-Hölzli aufgehoben.

Art. 19 Genehmigung und Inkraft~~setzung~~treten

[1] Die Genehmigung der Teilaufhebung des Quartierplans Allee-Hölzli setzt das Inkrafttreten folgender im Teilzonenplan Auszonung vorgesehenen Massnahmen voraus:

i. Auszonung von Teilflächen der beiden Parzellen Nrn. 131 und 741.

ii. Aufzonung der verbleibenden Bauzonenfläche der beiden Parzellen Nrn. 131 und 741.

[2] ~~Der~~Die Teilaufhebung des Quartierplans Allee-Hölzli tritt mit der Genehmigung durch das Departement Bau und Umwelt des Kantons Appenzell Ausserrhoden in Kraft.