

Vom Gemeinderat erlassen am: 18. Februar 2010 / 23. September 2010  
 Der Gemeindepräsident: *Andreas Keller*  
 Der Gemeindevizepräsident: *[Signature]*



Öffentliche Planaufgabe: 26. Februar bis 29. März 2010 / 08. Oktober bis 08. November 2010

Vom Departement Bau und Umwelt des Kanton Appenzell Ausserrhoden genehmigt am: 26. JAN. 2011  
 Der Bau- und Umweltdirektor: *J. Brunnhuber*



**Legende**

**Festlegungen**

- Umgrenzung Plangebiet
- Baubereich Hauptbaute
- Baubereich Vorbaute
- Baubereich Anbaute
- Baubereich Vordach
- Hauptfirstrichtung
- Sockelbaute sichtbar
- Umgrenzung Untergeschoss
- Ein- und Ausfahrt Tiefgarage
- Richtungspunkt Fussweg
- Parkierungsbereich
- Wendepunkt
- Besondere Oberflächengestaltung
- Mehrweckstreifen
- Umgebungsbereich
- Spielplatz
- Baum

**Hinweise**

- Zufahrtsstrasse
- Wohnstrasse
- Sichtfeld nach SN 640 273
- 925.325 Höhenkote in m. ü. M.

**Sonderbauvorschriften**

**Art. 1 Geltungsbereich und Verbindlichkeit**

- <sup>1</sup> Der Sondernutzungsplan besteht aus dem Gestaltungsplan, den Sonderbauvorschriften und den Beilageplänen (Grundrisse und Ansichten).
- <sup>2</sup> Die vorliegenden Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan umgrenzte Gebiet. Sofern nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des rechtsgültigen Baureglements der Gemeinde Gais. Die Beilagepläne bilden einen integrierenden Bestandteil des Gestaltungsplans.
- <sup>3</sup> Alle in der Legende des Gestaltungsplans als Festlegungen bezeichneten Elemente sind verbindlich. Die übrigen Elemente und die Beilagepläne sind richtunggebend und dienen den Behörden zur Beurteilung einzelner Baugesuche im Baubewilligungsverfahren.

**Art. 2 Zweck**

- <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan Langenacker II regelt die Erschliessung und die besondere Bauweise mit Sonderbauvorschriften. Er liegt innerhalb des Quartierplans Langenacker vom 02.08.2004 und ersetzt diesen innerhalb des neuen Perimetergebietes zwecks Abschluss der bereits bestehenden Bebauung.
- <sup>2</sup> Insbesondere werden mit dem Gestaltungsplan folgende Zielsetzungen verfolgt:
  - Mit der Überbauung Langenacker soll ein harmonischer Übergang von der dichten Bebauung entlang der Langgasse zur eher lockeren Überbauung Riesen erreicht werden.
  - Die parallel zum Hang verlaufende Erschliessung soll sich dem gewachsenen Terrain möglichst anpassen und als Wohn- und Spielstrasse ausgebildet werden.
  - Die Gebäudeformen und die Gestaltung der Bauten sollen sich bezüglich Volumen und Gestaltung am ortstypischen Baustil orientieren.

**B. Erschliessungsbestimmungen**

**Art. 3 Erschliessung**

- <sup>1</sup> Die verkehrsmässige Erschliessung des Planungsgebietes hat ausschliesslich über die im Gestaltungsplan bezeichneten Erschliessungselemente zu erfolgen.
- <sup>2</sup> Die Erschliessung des neuen Gestaltungsplangebietes erfolgt über die im Plan bezeichnete Wohnstrasse bzw. die Zufahrtsstrasse auf Parzelle Nr. 68.

**Art. 4 Parkierung**

Die gemäss Baureglement notwendigen Parkplätze sind in Tiefgaragen oder Garagenbauten zu erstellen. Besucherparkplätze können sowohl in einem öffentlich zugänglichen Bereich der Tiefgarage als auch oberirdisch innerhalb des Parkierungsbereichs vorgesehen werden.

**Art. 5 Ein- und Ausfahrten, Zufahrten**

- <sup>1</sup> Die Ein- und Ausfahrt Tiefgarage hat an den im Plan bezeichneten Stellen zu erfolgen.
- <sup>2</sup> Im Einlenkerbereich der Zufahrtsstrasse in die Langgasse ist das gemäss Norm SN 640 273 notwendige Sichtfeld einzuhalten und auf den betroffenen Parzellen als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken.

**Art. 6 Wohnstrasse**

Der mit Wohnstrasse bezeichnete Zufahrtsweg ist als Spiel- und Aufenthaltsfläche zu gestalten und am westlichen Ende mit einem Wendepunkt, welcher den Anforderungen eines 10m-LKW genügt, abzuschliessen.

**Art. 7 Richtungspunkte**

Zwischen den im Plan bezeichneten Richtungspunkten ist zusammen mit der Überbauung eine Fusswegverbindung von mindestens 1.5 m Breite zu realisieren.

**C. Baubestimmungen**

**Art. 8 Baubereiche**

- <sup>1</sup> Die Baubereiche umschreiben die maximale horizontale Ausdehnung der Haupt-, An- und Vorbauten.
- <sup>2</sup> Die anrechenbare Bruttogeschossfläche im Plangebiet darf ohne Mehrausnutzung maximal 1'573 m<sup>2</sup> betragen. Eine Mehrausnutzung von max. 10% kann gewährt werden, wenn die Ausführung gesichert ist und die nachstehenden Anforderungen erfüllt sind:
  - Überdurchschnittliche architektonische Gestaltung und Qualität der Wohnungsgrundrisse
  - Besonders gute Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung
  - Optimale Besonnung der Fassaden und Wohnräume
  - Gut gestaltete Freiflächen und grosszügige Kinderspielplätze
  - Siedlungsgerechte Verkehrserschliessung
  - Zweckmässige und weitgehend unterirdische Anordnung der Autoabstellplätze
- <sup>3</sup> Im Baubereich Hauptbaute gelten in Abweichung zu den Regelbauvorschriften des Baureglements folgende Vorschriften:
  - Anzahl Vollgeschosse, max. 3
  - Gebäudehöhe, max. 8.50 m
  - Firsthöhe, max. 10.50 m
  - Gebäudelänge, max. 21.00 m
- <sup>4</sup> Im Baubereich Anbaute sind gedeckte Sitzplätze gestattet.
- <sup>5</sup> Im Baubereich Vorbaute sind Terrassen und Balkone mit einer einheitlich gut gestalteten Verglasung zulässig.
- <sup>6</sup> Im Baubereich Vordach sind transparent gestaltete Vordächer gestattet.

**Art. 9 Sockelbaute, überdeckte Parkplätze**

Sockelbauten inklusive überdeckte Parkplätze dürfen ausserhalb der Baubereiche bis zur Umgrenzungslinie Sockelbaute bzw. Untergeschoss erstellt werden. Sie sind zu überdecken und dürfen nur entlang der im Plan bezeichneten Linie "Sockelbaute sichtbar" in Erscheinung treten.

**Art. 10 Spielplatz**

Im Bereich der im Plan bezeichneten Stelle ist ein Spielplatz von mindestens 250 m<sup>2</sup> vorzusehen und zusammen mit der Überbauung zu erstellen.

**D. Gestaltungsbestimmungen**

**Art. 11 Allgemeine architektonische Gestaltung**

- <sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstab und Proportionen, Gliederung der Baukörper und Fassaden sowie Dachgestaltung, eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.
- <sup>2</sup> 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 spezielle Auflagen zu machen.

**Art. 12 Fassadengestaltung**

Für die Fassadenverkleidungen sind wenige, gut aufeinander abgestimmte Materialien zu verwenden. Der Sockel hat sich gestalterisch von der übrigen Fassade zu unterscheiden.

**Art. 13 Dachgestaltung**

- <sup>1</sup> Die Bauten sind einheitlich mit Giebel- oder Walmdächern zu versehen.
- <sup>2</sup> Die Hauptdächer haben eine Neigung zwischen 25° und 45° aufzuweisen und sind auf der Hauptfassadenseite symmetrisch auszubilden.

**Art. 14 Umgebungsgestaltung**

- <sup>1</sup> Der Umgebungsbereich ist nach einem einheitlichen Konzept zu gestalten. Die detaillierte Umgebungsgestaltung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen.
- <sup>2</sup> Mit Ausnahme der im Plan bezeichneten Sockelbaute, den Untergeschossen bzw. gedeckten Parkplätzen sind im Umgebungsbereich keine Bauten zulässig.
- <sup>3</sup> Erschliessungselemente und Terraingestaltung sind der gewachsenen Topografie anzupassen. Auf Stützmauern ist nach Möglichkeit zu verzichten, stattdessen sind begrünbare Böschungssicherungen vorzusehen.

**Art. 15 Strassenraumgestaltung**

- <sup>1</sup> Der Mehrweckstreifen dient als Spielfläche und Gehstreifen. Er ist zu chaussieren.
- <sup>2</sup> In den bezeichneten Bereichen ist die Wohnstrasse mit einer besonderen Oberflächengestaltung zu versehen (z.B. Pflasterung).
- <sup>3</sup> Spätestens mit Fertigstellung der Wohnstrasse sind an den bezeichneten Stellen einheimische, hochstämmige Bäume zu pflanzen.

**E. Schlussbestimmung**

**Art. 16 Inkrafttreten**

Mit Inkrafttreten des Gestaltungsplans Langenacker II wird innerhalb dieses Perimeters der Quartierplan Langenacker vom 02. August 2004 aufgehoben.

**Einverständniserklärung**

Die nachfolgend aufgeführten Grundeigentümer erklären sich mit dem Gestaltungsplan Langenacker II und der gleichzeitigen Teilaufhebung des Quartierplans Langenacker (02.08.2004) einverstanden:

Parzellen Nr.	Grundeigentümer	Unterschrift
68	Verimmo Gais AG, obere Rotenwies 18, 9056 Gais	<i>M. Töwe</i>
1654, 1796	Lendi-Schär Hans Ulrich, Bahnhofstrasse 30, 8865 Billen	<i>[Signature]</i>
1783	SIWE-Gemeinschaft GS 1783 Langenacker, Langenacker 13, 9056 Gais	
SIWE S5283	Gugger Lukas	<i>[Signature]</i>
	Kundert Gugger Ursula	<i>[Signature]</i>
SIWE S5284 / SIWE S5287	Gämperli Daniel	<i>[Signature]</i>
SIWE S5285	Radzik Ephraim	<i>[Signature]</i>
SIWE S5286	Hasanovic Nevres	<i>[Signature]</i>
	Hasanovic-Kardasevic Elia	<i>[Signature]</i>
SIWE S5288	Rüti Sigurn	<i>[Signature]</i>
SIWE M5300	Wettach Thomas	<i>[Signature]</i>