



Gemeinde Gais
Kanton Appenzell Ausserrhoden

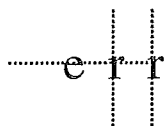
Quartierplan Zellweg

Planungsbericht

St. Gallen, 30. September 2004

Inhaltsverzeichnis:

- A Allgemeines
- B Quartierplan
- C Information und Mitwirkung
- D Vorprüfung
- E Öffentliche Planauflage
- F Genehmigung



A Allgemeines

Planungsrechtliche Ausgangslage

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Gemeinde Gais befindet sich das knapp 9'600 m² grosse Plangebiet mehrheitlich in der Wohnzone W1 (~ 7'900 m²).

Grundlage für den Quartierplan

Die Hermann Koller AG beabsichtigt, die Parzelle Nr. 549, „Zellweg“, in sieben baureife Einfamilienhaus-Parzellen aufzuteilen.

Das Baugebiet wird durch eine im Plangebiet endende Quartierstrasse ab der bestehenden Zellwegstrasse erschlossen.

Das Quartier soll eine den Anforderungen der Topographie entsprechende, lockere Bebauung aufweisen. Die Zoneneinteilung W1 und die damit verbundenen eingeschossige Bauweise sind für eine Bebauung am Hang ungeeignet. Daher werden die Besonderheiten der Topographie in einem Quartierplan geregelt. Unverändert bleiben jene Elemente des Baureglements, welche keinen Zusammenhang mit der speziellen Lage der Parzelle haben, insbesondere die gestalterischen Vorschriften (Schrägdächer) oder die Ausnutzungsziffer der Zone W1.

B Quartierplan

Baubereiche / Gebäudehöhe

Die Baubereiche orientieren sich am zugrunde gelegten Überbauungsprojekt. Die Grösse der Baubereiche lassen einen angemessenen Spielraum zu, sodass grundsätzlich auch verschiedene Bebauungsformen möglich sind. Eine mögliche Parzellierung ist im Plan als Hinweis eingetragen. In den Sonderbauvorschriften sind die maximalen Gebäudehöhen in Metern definiert.

Baumasse / Bruttogeschossfläche

Es besteht kein Anspruch auf eine gemäss Quartierplan mögliche Mehrausnutzung. Die Einhaltung der gemäss Baureglement möglichen Baumasse geht vor. Massgeblich ist das heutige gewachsene Terrain.

Die im Plangebiet ausgewiesenen Baubereiche A+B umfassen insgesamt rund 5'600m², wonach sich aufgrund der zulässigen Ausnutzungsziffer der Wohnzone W1 (0,4) eine maximal mögliche Bruttogeschossfläche von etwa 2'200m² ergibt.

Erschliessung / Parkierung

Das Plangebiet bedarf einer neuen Erschliessungstrasse ab der Zellwegstrasse. Die Erschliessungstrasse endet in einem Wendeplatz.

Die Parkierung erfolgt auf der jeweiligen Parzelle oder kann teilweise zusammengefasst werden. Parkierungsmöglichkeiten für die angrenzenden Parzellen werden mittels separaten Baubereich (Baubereich B) am Ende der Erschliessungstrasse im Bereich des Wendeplatzes festgelegt.

An- und Nebenbauten in Form von Garagebauten dürfen die definierte 5.00m Baulinie bis zum minimalen Strassenabstand von 3,00m unterschreiten. Auf einen Garagenvorplatz kann verzichtet werden, wenn ein offener Unterstand erstellt wird respektive ein automatische Garagetor angebracht wird.

Zwischen den im Plan bezeichneten „Richtungspunkten Fussweg“ ist ein Korridor von mindestens 1.50m Breite freizuhalten, sodass bei Bedarf eine möglichst direkte Fusswegverbindung erstellt werden kann.

Der im Richtplan Fusswegenetz bestehende öffentliche Fuss- und Wanderweg wird etwas gegen Westen verlegt, wonach dieser neu entlang der Waldgrenze zwischen den bezeichneten Richtungspunkten verlaufen wird. Der Weg soll eine Mindestbreite von 1.50m und eine für Wanderer geeignete Ausstattung aufweisen. Zum Schutz des Waldes ist ein Mindestabstand von 3.00m ab festgelegter Waldgrenze einzuhalten. Es ist vorgesehen, dass die Verlegung und die entsprechenden Markierungen rechtzeitig, d.h. vor Baubeginn der westlichsten Gebäude A-C, durch den Grundeigentümer in Absprache mit der Gemeinde vorgenommen werden.

Gestützt auf Artikel 10 VO FWO handelt es sich bei der Verlegung des Fuss- und Wanderweges um eine geringfügige Änderung, über welche die Gemeinde endgültig entscheiden kann. Im Zuge des Quartierplanerlasses entscheidet der Gemeinderat gleichzeitig über die Verlegung des Fuss- und Wanderweges. Die Änderung wird der Baudirektion im Zuge der Genehmigung des Quartierplans bekannt gegeben.

Umgebungsgestaltung

Es wird das Ziel einer angemessenen, harmonischen Geländegestaltung verfolgt. Soweit möglich und zweckmässig sind natürliche Böschungen vorzusehen. Von diesem Grundsatz muss aufgrund der topographischen Gegebenheiten abgewichen werden können. Sichtbare Sockel- und Untergeschosse wie auch erforderliche Stützmauern sind in der Tiefe zu staffeln. Hier soll einer klaren gestalterischen Haltung Priorität eingeräumt werden.

Entwässerung

Der generelle Entwässerungsplan der Gemeinde Gais (GEP) befindet sich zur Zeit in Erarbeitung, wonach zum gegebenen Zeitpunkt keine Grundlage für eine Entwässerungskonzeption zur Verfügung steht. Aus diesem Grunde werden diesbezüglich im Quartierplan entsprechende Bestimmungen aufgenommen. Es gilt der Grundsatz, dass eine möglichst geringe Versiegelung der Umgebung erfolgen soll und geeignete Frei- und Erschliessungsflächen möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden sollen.

Energie

Von erhöhten Anforderungen im energetischen Bereich wird abgesehen. Die Einhaltung der restriktiven Bestimmungen des revidierten kantonalen Energiegesetzes wird als ausreichend befunden.

C Information und Mitwirkung

Es ist vorgesehen, die Anstösser und die Öffentlichkeit im Rahmen einer Informationsveranstaltung vor der öffentlichen Auflage umfassend über die Bebauungsabsichten zu informieren.

D Vorprüfung

Die Ergebnisse der Vorprüfung vom 01. September 2004 wurden zur Kenntnis genommen und bei der Überarbeitung der Unterlagen weitgehend berücksichtigt.

E Öffentliche Planaufgabe

...

F Genehmigung

Der Quartierplan Zellweg tritt mit der Genehmigung der Baudirektion in Kraft.