



KANTON APPENZELL AUSSERRHODEN
GEMEINDE GAIS

**QUARTIERPLAN
OBERE ROTENWIES**

M 1:500

VOM GEMEINDERAT GENEHMIGT AM: 3. SEPT. 1982

DER GEMEINDEHAUPTMANN:

DER GEMEINDESCHREIBER:

ÖFFENTLICH AUFGELEGT VOM: 7. SEPT. BIS: 6. OKT. 1982

VOM REGIERUNGSRAT DES KANTONS APPENZELL AUSSERRHODEN
GENEHMIGT AM: 4. JAN. 1983

DER RATSCHREIBER:

PLANDATUM: 26. 2. 1982 / 22. 6. 1982 / 3. 9. 1982

PLANNR.: OP 16.1 - 2/1

THOMAS EIGENMANN RAUMPLANER NDS/HTL
SCHWERTGASSE 3 9000 ST.GALLEN

TEL. 071 25 27 55

LEGENDE:

 UMGRENZUNG PLANGEBIET

 BAULINIE

 FREIFLÄCHE

HINWEIS:

 STRASSE

DIE IM PLAN EINGEZEICHNETEN STRASSEN UND PARZELLENGRENZEN SIND NICHT VERBINDLICH.

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Geltungsbereich

Diese Vorschriften gelten für das im Plan umgrenzte Gebiet. Sofern nachfolgend keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gelten die Vorschriften des rechtsgültigen Bauregementes der Gemeinde Gais.

Art. 2 Zweck des Quartierplanes

Der Quartierplan bezweckt eine ins bestehende Orts- und Landschaftsbild gut eingepasste Ueberbauung des Gebietes Obere Rotenwies sowie eine zweckmässige Erschliessung des Plangebietes.

Art. 3 Richtplan

Als Richtlinie für die Ueberbauung und Erschliessung gilt der beiliegende Richtplan vom 22.6.82. Wesentliche Abweichungen vom Richtplan können in begründeten Fällen von der Baukommission im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gestattet werden.

UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 4 Gesamtwirkung und Gestaltung der Bauten

Bauten und Anlagen sowie Bauteile davon sind architektonisch so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstab und Proportionen, Gliederung der Baukörper und Fassaden, Dachformen, Materialwahl und Farbgebung eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Dabei ist von der herkömmlichen ortstypischen Erscheinungsform der Appenzellerhäuser auszugehen.

Art. 5 Stellung der Bauten

Die Bauten sind so anzuordnen, dass mit den umliegenden Gebäuden zusammen eine abwechslungsreiche, aufeinanderabgestimmte Raumbildung der Ueberbauung entsteht. Sofern die Garagen nicht harmonisch ins Hauptgebäude integriert werden können, sind sie als Anbauten oder freistehende Nebenbauten zu gestalten.

Art. 6 Dachgestaltung

Sämtliche Bauten sind mit einem Satteldach zu versehen. Bei Anbauten sind auch Pultdächer zulässig. Der First der Hauptbauten hat in ungefährer Richtung Süd bis Südost zu verlaufen. Bauten mit Quergiebel sind möglich, sofern der quergestellte Bauteil von untergeordneter Erscheinung ist. Die Gestaltung der Dachvorsprünge hat der herkömmlichen Bauweise zu entsprechen.

Art. 7 Material- und Farbwahl

In der Regel ist die Hauptfassade der Wohnhäuser in gestemtem Holztäfer oder Holzschindeln auszuführen und die Fenster sind mit einer ortsüblichen Sprossenteilung zu versehen. Die Farbgebung ist harmonisch zu gestalten und auf die Umgebung abzustimmen.

Die Materialwahl und die Farbgebung der äusserlich sichtbaren Bauteile (Fassaden, Dach, etc.) bedarf der Zustimmung der Baukommission. Auf Verlangen sind Material- und Farbmuster am Bau anzubringen.

Art. 8 Aussenraumgestaltung

Terrainbewegungen, Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf ein Minimum zu beschränken. Stützmauern sind wenn möglich zu vermeiden. Die Bepflanzung der Gärten darf nur mit standortgerechten, einheimischen Baum- und Straucharten erfolgen.

Art. 9 Freifläche

Auf der im Plan bezeichneten Freifläche sind, kleine Nebenbauten ausgenommen, keine Bauten zulässig.

Art. 10 Erschliessung

Der Ausbau der Erschliessungsstrasse entlang und durch die Parzelle Nr. 604 hat spätestens dann zu erfolgen, wenn diese ganz oder teilweise überbaut wird.

Die Zufahrtsstrasse durch die Parzelle Nr. 1423 ist durchgehend bis zur östlichen Parzellengrenze zu erstellen, sodass sie einmal bis zur bestehenden Strasse weitergeführt werden kann. Auf den provisorischen Kehrplatz kann verzichtet werden, sobald diese Zufahrtsstrasse durchgehend dem allgemeinen Verkehr offen steht.

Mauern, Böschungen, Einfriedungen, Sträucher, etc. müssen im Bereich der 3.00 m breiten Strasse beidseitig einen Abstand von mindestens 1.00 m zur Strassenlinie aufweisen.

Zwischen Garagen für Personenwagen und der Strassenlinie der oberen Rotenwiesstrasse (Gemeindestrasse) ist ein Vorplatz von mindestens 6 m Tiefe zu schaffen.

Art. 11 Uebergangsbestimmungen

Sofern bei Inkrafttreten des Quartierplanes das Baureglement vom 5.3.1972/27.4.1972, Revision 1975, sowie der Bebauungsplan vom 3.12.1972/2.1.1974 noch Gültigkeit haben, kann die Baukommission für eine gute Gesamtüberbauung die Ausnützungsziffer von 0.3 um maximal 15% erhöhen. Bei einer Ausnützungsziffer von 0.4 gemäss Ortsplanungsrevision 1982 kann kein Ausnützungsbonus gewährt werden.

Es sind Ein- und Zweifamilienhäuser gestattet, wobei diese zu Doppelhäusern zusammengebaut werden dürfen.