

GEMEINDE



9056

**GAIS** AR

Projekt Nr. 1.016.1.011.00/01AC

21. Januar 2008

## Quartierplan Hohegg

**1:500**

Vom Gemeinderat erlassen am: *2. November 2007*

Der Gemeindepräsident:

*Ernst Koller*

Der Gemeindeschreiber:

*[Signature]*

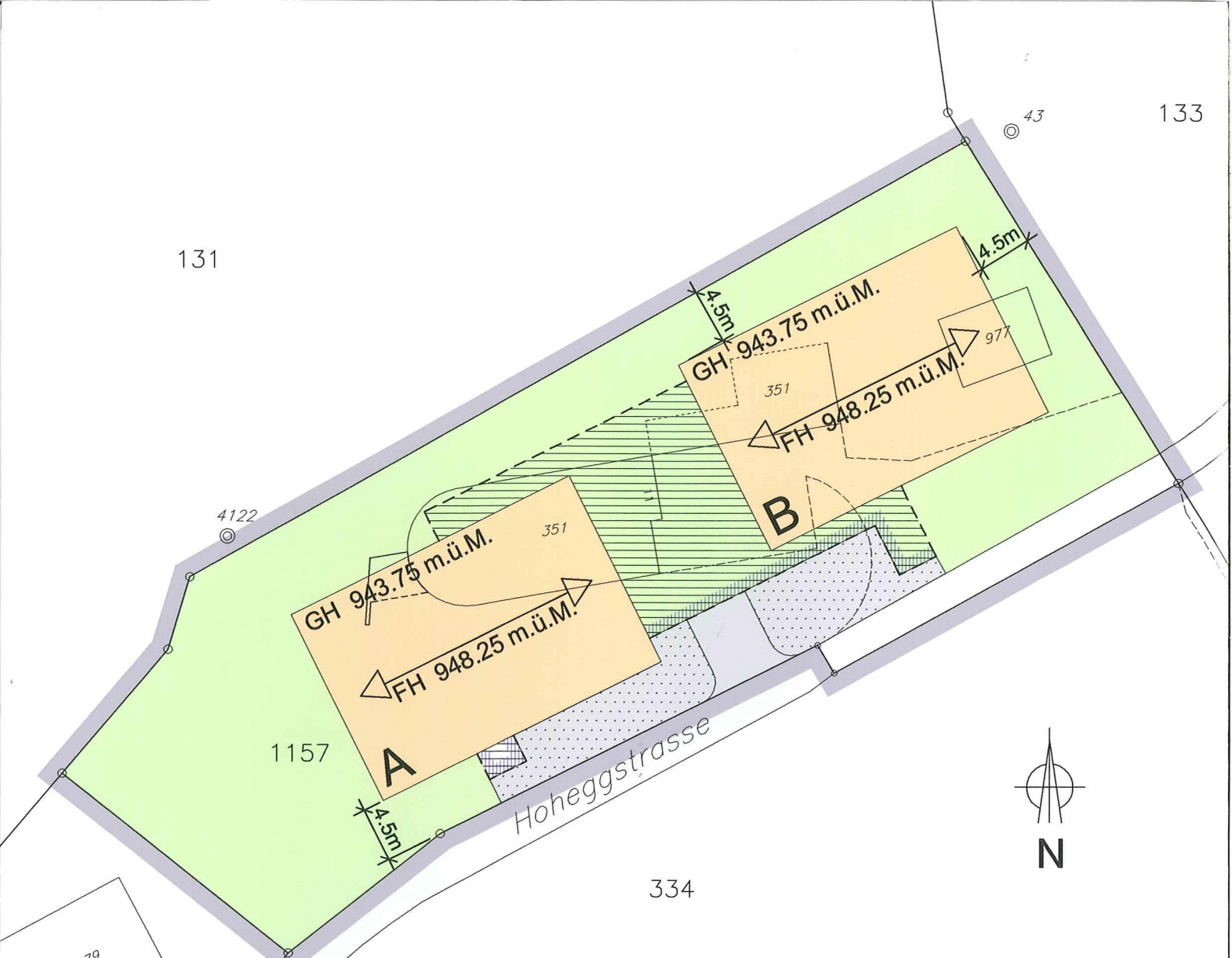
Öffentliche Planaufgabe: *14. November - 13. Dezember 2007*



Vom Departement Bau und Umwelt des Kantons Appenzell Ausserrhoden genehmigt am:

Der Bau- und Umweltdirektor:

*J. Brunschweiler*





## Legende

### Festlegungen

-  Umgrenzung Plangebiet
-  Baubereich
- |    |
|----|
| GH |
|----|

 max. Gebäudehöhe in m.ü.M.
- |    |
|----|
| FH |
|----|

 max. Firsthöhe in m.ü.M.
-  Firstrichtung
-  Umgrenzung Sockelbau/Tiefgarage
-  Sichtbarer Sockelbau
-  Zufahrt / Vorplatz
-  Umgebungsbereich

### Hinweise

- Fahrweg

## **A. Allgemeine Bestimmungen**

### **Art. 1 Geltungsbereich**

Die vorliegenden Sonderbauvorschriften gelten für das im Quartierplan umgrenzte Plangebiet. Sofern nachfolgend und im Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des rechtmässigen Baureglements der Gemeinde Gais respektive des Baugesetzes des Kantons Appenzell Ausserrhoden.

### **Art. 2 Bestandteile und Verbindlichkeit**

Der Sondernutzungsplan besteht aus dem Quartierplan 1:500, den Sonderbauvorschriften und dem Planungsbericht. Alle in der Legende des Quartierplanes als Festlegungen bezeichneten Elemente sowie die Sonderbauvorschriften sind verbindlich. Die übrigen Planelemente und der Planungsbericht haben richtungsgebenden Charakter.

### **Art. 3 Ziel, Zweck**

Der Quartierplan regelt die Erschliessung und insbesondere die Bauweise. Es soll eine gute Überbauung unter Berücksichtigung der speziellen Terrainverhältnisse ermöglicht werden.

## **B. Erschliessungsbestimmungen**

### **Art. 4 Erschliessung und Parkierung**

<sup>1</sup> Die Erschliessung für Motorfahrzeuge erfolgt ausschliesslich über die im Plan bezeichnete Zufahrt.

<sup>2</sup> Sämtliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge inklusive Besucherparkfelder sind ausschliesslich in einer unterirdischen Sammelgarage anzuordnen.

## **C. Überbauung**

### **Art. 5 Baubereich**

<sup>1</sup> Die Baubereiche legen Lage und Stellung der Hauptbauten fest. Mit Ausnahme von Sockelbauten und Tiefgaragen sind Bauten nur innerhalb der Baubereiche zulässig.

<sup>2</sup> Für jeden Baubereich gilt die im Plan festgelegte maximale Gebäudehöhe in m.ü.M. sowie die maximale Firsthöhe in m.ü.M. Talseitig sind maximal vier sichtbare Geschosse zulässig.

**Art. 6 Sockelbau / Tiefgarage**

<sup>1</sup> Ausserhalb der Baubereiche sind Sockelbauten und Tiefgaragen nur innerhalb der Umgrenzung Sockelbau/Tiefgarage zulässig. Die Tiefgarage ist mit mindestens 40 cm Erdmaterial zu überdecken.

<sup>2</sup> Sockelbauten dürfen nur an den entsprechend gekennzeichneten Bereichen der Umgrenzung Sockelbau/Tiefgarage sichtbar in Erscheinung treten.

**Art. 7 Mehrausnützung**

Im Baubewilligungsverfahren kann eine Mehrausnützung von maximal 5 % gewährt werden, sofern ein Gesamtprojekt vorliegt und dieses die Bedingungen gemäss Art. 6 BauR erfüllt.

**D. Gestaltung**

**Art. 8 Architektonische Gestaltung**

Bauten und Anlagen sind architektonisch so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Dachform, Materialwahl und Farbgebung eine gute Einfügung in die Umgebung sowie eine gute Gesamtwirkung erzielt werden. Zur Beurteilung können vom Gemeinderat Material- und Farbmuster verlangt werden.

**Art. 9 Gestaltung Vorbauten**

Die Gestaltung und allfällige Verglasung von Vorbauten muss nach einem einheitlichen Konzept erfolgen.

**Art. 10 Dachgestaltung**

Die Dächer der Hauptbauten sind als Satteldächer mit der angegebenen Firstrichtung zu erstellen. Für die Dacheindeckung dürfen keine nicht korrosionsbeständigen Blechmaterialien (wie Kupfer oder verzinkte Stahlbleche) verwendet werden.

**E. Umgebung**

**Art. 11 Umgebungsbereich**

<sup>1</sup> Im Umgebungsbereich sind keine Bauten und Pergolas zulässig. Er ist so zu gestalten, dass der Wieslandcharakter der näheren Umgebung aufgenommen wird. Einzelne Bäume und Sträucher sind im Umgebungsbereich gestattet.

<sup>2</sup> Die Anlage von Wegen und von Zugängen ist im Umgebungsbereich zulässig. Eine gute gestalterische Einfügung ist zu gewährleisten.

**Art. 12 Entwässerung**

Es ist darauf zu achten, dass eine möglichst geringe Versiegelung der Umgebung erfolgt. Insbesondere sind Frei- und Erschliessungsflächen welche sich für die Versickerung eignen, wasser-durchlässig zu gestalten oder über die Schulter zu entwässern. Zudem sind permanente Eingriffe in den Grundwasser- respektive Hangwasserspiegel nach Möglichkeit zu vermeiden.