



Projekt Nr. 028.1.046.02

24. August 2020

Überbauungsplan Unterdorf

Sonderbauvorschriften

Stand Mitwirkung

Hinweis:

Die Sonderbauvorschriften werden in der definitiven Fassung in den Überbauungsplan integriert.

Ingress

Zur besseren Lesbarkeit wird generell nur die männliche Schreibweise verwendet. Selbstverständlich sind damit auch weibliche Personen angesprochen und eingeschlossen.

ERR Raumplaner AG
Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen

www.err.ch
info@err.ch
Telefon +41(0)71 227 62 62

Projektleitung: Christoph Lang

Inhaltsverzeichnis

I	Allgemeine Bestimmungen	4
	Art. 1 Geltungsbereich	4
	Art. 2 Verbindlichkeit.....	4
	Art. 3 Zweck.....	4
II	Überbauungsbestimmungen.....	5
	Art. 4 Grundsatz.....	5
	Art. 5 Baufelder A und B	5
	Art. 6 Baufeld C	6
	Art. 7 Grünbereich	6
	Art. 8 Privater Aussenbereich	7
	Art. 9 Freihaltebereich	7
	Art. 10 Bereich Bachaufwertung	7
	Art. 11 Energie.....	7
III	Gestaltungsbestimmungen	8
	Art. 12 Gestaltung der Bauten und Anlagen	8
	Art. 13 Fassadengestaltung	8
	Art. 14 Dachgestaltung	8
	Art. 15 Terrain- und Umgebungsgestaltung.....	9
	Art. 16 Spielplätze / Gemeinschaftsplätze	9
IV	Erschliessungsbestimmungen	10
	Art. 17 Verkehrserschliessung	10
	Art. 18 Abstellplätze.....	10
	Art. 19 Freiraum Sichtlinie	11
	Art. 20 Fusswege.....	11
	Art. 21 Entwässerung	11
	Art. 22 Entsorgung.....	12
	Art. 23 Werkleitungen / Quellen	12

I Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

- ¹ Die Sonderbauvorschriften gelten für das im Überbauungsplan Unterdorf umgrenzte Gebiet.
- ² Sofern nachfolgend keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gelten die Vorschriften des Baureglements der Gemeinde Speicher und das übergeordnete Recht.

Art. 2 Verbindlichkeit

- ¹ Verbindlich sind alle im Überbauungsplan bezeichneten Festlegungen und die Sonderbauvorschriften.
- ² Die Beilagepläne der ARGE sutertraxler hänijoho Architekten, Zürich (dat. 11.10.2018) gelten hinsichtlich der Bautypologie und Volumetrie, des architektonischen Ausdrucks und des Fassadenbildes als verbindlich.
- ³ Die Beilagepläne Umgebung von Atelier TP, Rapperswil (dat. 15.10.2018) gelten hinsichtlich der Umgebungsgestaltung (exklusiv der Anzahl an Bepflanzungen) und der Erschliessung konzeptionell als verbindlich.
- ⁴ Der Planungsbericht dient der Erläuterung des Überbauungsplans.

Art. 3 Zweck

Der Überbauungsplan bezweckt:

- eine qualitätsvolle, verdichtete, ins Dorf eingefügte Überbauung mit grossen Freiräumen;
- die Berücksichtigung des dörflichen Charakters der Gemeinde in zeitgerechter Form;
- eine effiziente und optimale Erschliessung der Überbauung;
- Schaffung von kostengünstigem Wohnraum.

II Überbauungsbestimmungen

Art. 4 Grundsatz

Bauten sind, sofern im Folgenden nicht anderweitig geregelt, nur in den im Überbauungsplan festgelegten Baufeldern respektive Baubereichen zulässig. Das Überbauen der Zonengrenze ist zulässig, ein Nutzungstransfer ist dabei nicht gestattet.

Art. 5 Baufelder A und B

¹ Die Baufelder A und B dienen der Erstellung von Mehrfamilienhäuser. An- und Nebenbauten sowie Sitzplatzüberdachungen und Pergolen sind nicht zulässig.

² Die Baufelder legen die Lage und die maximal zulässige Ausdehnung der Bauten fest. Grenz- und Gebäudeabstände sowie Mehrlängenzuschlag kommen nicht zur Anwendung.

³ Das Unterschreiten der Grundflächenabgrenzungen ist zulässig, sofern die für die städtebauliche Qualität massgebenden Proportionen sowie das Verhältnis der Hauptbauten zueinander gewahrt bleibt.

⁴ Abweichend von der Regelbauweise gelten in den Baufeldern A und B:

	A1 / A2 / A3	B1 / B2
Max. Bruttogeschossfläche	A1: 1'900 m ² A2: 1'900 m ² A3: 1'100 m ²	B1: 1'600 m ² B2: 1'600 m ²
Max. Anzahl Vollgeschosse	4	3
Max. Anzahl talseitig sichtbare Geschosse	4	4
Max. Gebäudehöhe	13.0 m	10.0 m
Max. Firsthöhe	15.5 m	12.5 m

⁵ Balkone sind nur an den Westfassaden, mit einer maximalen Tiefe von 1.5 m über die Fassadenflucht zulässig. Sie sind auf die Hälfte der jeweiligen Fassadenlänge zu beschränken und dürfen nicht geschlossen und / oder verglast werden. Über dem obersten Balkon ist ein einheitlich gestaltetes und dem Hauptbau untergeordnetes Vordach zulässig. Die Gebäudehöhe darf nicht überschritten werden. Balkone dürfen das Baufeld überragen.

Art. 6 Baufeld C

- ¹ Das Baufeld C dient der Erstellung von Doppel Einfamilienhäusern.
- ² Die Baufelder legen die Lage und die maximal zulässige Ausdehnung der Bauten fest. Grenz- und Gebäudeabstände sowie Mehrlängenzuschlag kommen nicht zur Anwendung.
- ³ Das Unterschreiten der Grundflächenabgrenzungen ist zulässig, sofern die für die städtebauliche Qualität massgebenden Proportionen sowie das Verhältnis der Hauptbauten zueinander gewahrt bleibt.
- ⁴ Abweichend von der Regelbauweise gilt im Baufeld C:

	C1 / C2 / C3 / C4
Max. Bruttogeschossfläche	C1: 425 m ² C2: 425 m ² C3: 425 m ² C4: 425 m ²
Max. Anzahl Vollgeschosse	3
Max. Anzahl talseitig sichtbare Geschosse	4
Max. Gebäudehöhe	9.5 m

- ⁵ Balkone sind mit einer maximalen Tiefe von 1.5 m über die Fassadenflucht zulässig. Sie dürfen nicht geschlossen und / oder verglast werden und sind gestalterisch in den Hauptbau zu integrieren. Balkone dürfen das Baufeld überragen.
- ⁶ Innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche ist die Erstellung von Anbauten gemäss Art. 11 der Bauverordnung des Kantons Appenzell Ausserrhoden zulässig.

Art. 7 Grünbereich

- ¹ Der im Plan bezeichnete Grünbereich ist als Naturraum zu sichern, durch eine Artenvielfalt mit einheimischer Bepflanzung aufzuwerten und grundsätzlich zu erhalten. Der Grünbereich ist zulasten einer kleiner ausfallenden Erschliessungsfläche zu vergrössern. Terrainanpassungen und Stützmauern für die Erschliessung und Hauszugänge sind zulässig.
- ² Bei sorgfältiger Gestaltung und guter Einpassung ins Terrain sind in Ergänzung zu Absatz 1 folgende Bauten und Anlagen gestattet:
 - Tiefgaragen und Verbindungen inklusive Tiefgaragenausgang, welcher als eingeschossiger Baukörper mit Treppe und Lift ausgebildet werden kann;
 - Besucherparkplätze und versickerungsfähige Bodenflächen entlang der Verkehrsflächen;
 - Naturnah gestaltete Böschungen und Retentionsanlagen;
 - Fuss- und Radwege;
 - Naturnah gestaltete Spiel- und Gemeinschaftsplätze;

- Kleinbauten bis 6 m² für Spiel- und Gemeinschaftsplatzeinrichtungen;
- Kleinbauten bis 8 m² für Zweiradabstellplätze;
- Stützmauern bis maximal 0.8 m Höhe, sofern in direktem Zusammenhang mit naturnah gestalteten Spiel- und Gemeinschaftsplätzen;
- Private Aussenräume gemäss Art. 8 der Sonderbauvorschriften;
- Kehrrichtsammelplatz gemäss Art. 22 der Sonderbauvorschriften.

Art. 8 Privater Aussenbereich

- ¹ Westseitig der Baufelder A sind private Aussenbereiche bis 3.0 m ab gebauter Fassadenflucht zulässig. In diesem definierten Bereich sind nur natürliche Terrainanpassungen erlaubt.
- ² Westseitig der Baufelder B sind private Aussenbereiche bis 4.0 m ab gebauter Fassadenflucht zulässig. In diesem definierten Bereich dürfen Stützmauern gemäss Art. 7 Sonderbauvorschriften bis 0.5 m Höhe erstellt werden.
- ³ Westseitig der Baufelder C sind private Aussenbereiche bis 5.0 m ab gebauter Fassadenflucht zulässig. In diesem definierten Bereich sind nur natürliche Terrainanpassungen erlaubt.
- ⁴ Die Aussenbereiche dürfen befestigt werden. Einfriedungen der Aussenbereiche sind einzig mit einheimischen sommergrünen Hecken mit einer Maximalhöhe von 1.20 m gestattet.

Art. 9 Freihaltebereich

Der im Plan bezeichnete Freihaltebereich dient der Freihaltung des Bereichs für den Wintersport. Es sind ausschliesslich natürliche, unversiegelte Fusswege zulässig. Das Terrain ist nach der Bauphase zugunsten des Wintersports wiederherzustellen.

Art. 10 Bereich Bachaufwertung

- ¹ Im bezeichneten Bereich kann der Mülibach offengelegt werden. Für die Offenlegung ist in Absprache mit der Abteilung Wasserbau ein Wasserbauprojekt gemäss Wasserbaugesetz zu erarbeiten.
- ² Bei der Gestaltung der allfälligen Bachoffenlegung ist die Umgebung und Aufenthaltsqualität am Wasser miteinzubeziehen.

Art. 11 Energie

Spar- und Optimierungsmassnahmen im Energiehaushalt sind in allen Bereichen zu prüfen. Das Plangebiet ist an das lokale Fernwärmenetz anzuschliessen.

III Gestaltungsbestimmungen

Art. 12 Gestaltung der Bauten und Anlagen

- ¹ Bauten und Anlagen sind gesamthaft und innerhalb der Baufelder A und B sowie dem Baufeld C in sich einheitlich zu erstellen und haben sich für eine ästhetische Gesamtwirkung vorzüglich in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen. Sie sind insbesondere bezüglich Massstab, Dach- und Fassadengestaltung sowie Farbgebung und Umgebungsgestaltung aufeinander abzustimmen.
- ² Die Bauten und Anlagen der Baufelder sind nach einem einheitlichen, qualitativ überdurchschnittlichen Farb- und Materialkonzept zu gestalten. Die Materialwahl, Gestaltung und Farbgebung der nach aussen sichtbaren Bauteile bedarf der Zustimmung der Baubewilligungskommission. Diese kann zudem Bemusterungen verlangen und diesbezüglich spezielle Auflagen erlassen.
- ³ Mit jedem Baugesuch ist zur Beurteilung der baulichen und gestalterischen Einordnung ins Landschaftsbild und der Gesamtwirkung ein verbindliches Material- und Farbkonzept einzureichen. Die Baubewilligungskommission kann zusätzliche Beurteilungsgrundlagen wie Gutachten, Visualisierungen und Modelle verlangen. Die Bewilligung kann mit Gestaltungsauflagen und der Pflicht zur Bemusterung von Farbe und Materialien verbunden werden.
- ⁴ Der Einsatz von grossflächigen reflektierenden und/oder nicht korrosionsbeständigen Blechmaterialien (Titanzink sowie entsprechende Bleche - Kupfer, Zink, Blei etc. - ohne dauerhafte Beschichtung) ist untersagt.

Art. 13 Fassadengestaltung

- ¹ Für die Fassaden ist unter Berücksichtigung der feuerpolizeilichen Anforderungen Holz zu verwenden. Ausnahme bilden Bauteile im Erdbereich.
- ² Das talseitig unterste sichtbare Geschoss entlang der Buchenstrasse hat sich hinsichtlich Material, Textur und Farbgebung von der übrigen Fassade abzuheben.
- ³ Vor- und Anbauten sind in sich einheitlich zu gestalten und haben sich hinsichtlich Material, Textur und Farbgebung gut in die Fassade einzuordnen. Für die Absturzsicherung sind semitransparente Geländer aus Metall zulässig.

Art. 14 Dachgestaltung

- ¹ Die Bauten in den Baufeldern A, B und C sind mit geneigten Schrägdächern mit einer Neigung zwischen 20° und 35° zu erstellen. Flachdächer sind nicht zulässig.
- ² Im Baubereich Anbauten sind Flachdächer zulässig. Nicht begehbare Teile der Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
- ³ Die Dacheindeckung ist als Blechfalzdach oder als ganzflächig integriertes, nicht reflektierendes Solardach mit minimalen Dachabschlüssen auszubilden.

- ⁴ Dachaufbauten und -einschnitte gemäss Art. 36 Baureglement sind nicht erlaubt. Technisch notwendige Dachaufbauten sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind zulässig. Technische Dachaufbauten dürfen die festgelegte Gebäudehöhe um 1.0 m überragen (Kamine 1.5 m).

Art. 15 Terrain- und Umgebungsgestaltung

- ¹ Terrainmodellierungen sind einzig im Rahmen von zwingend notwendigen Eingriffen zur Realisierung der Baukörper, der Gestaltung der Spiel- und Begegnungspunkte und von Versickerungs- und Retentionsmassnahmen zulässig. Sie sind möglichst naturnah und in hoher ökologischer Qualität zu gestalten.
- ² Böschungen dürfen ein maximales Böschungsverhältnis von 2:3 aufweisen. Ab einer Höhe von 1.0 m sind Böschungen mittels Bermen von mindestens halber Böschungshöhe aufzugliedern.
- ³ Sind Stützbauwerke unumgänglich, müssen sie bestmöglich eingepasst und als kleinformige Natursteinmauern oder als Stampfbetonmauern ausgeführt werden. Blockwurfmauern sind nicht zulässig.
- ⁴ Gegenüber den angrenzenden Parzellen ausserhalb des Perimeters sind nur natürliche Terrainanpassungen erlaubt.
- ⁵ Umgebungsflächen sind als naturnahe Wiesen zu gestalten und extensiv zu bewirtschaften. Grundsätzlich ist die Umgebung mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen (Bäume, Wildhecken) gemäss dem Beilageplan Umgebungsgestaltung locker zu begrünen. Mindestens an den im Plan festgelegten Standorten sind entsprechende Pflanzungen zwingend.
- ⁶ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, der detaillierte Aussagen über die Übergänge der Bauten an das bestehende und gestaltete Terrain macht. Vor Ausführung ist ein zusätzlicher Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, der detaillierte Aussagen über die Ausgestaltung und Bepflanzung der Umgebung macht und ist von der Baubewilligungskommission bewilligen zu lassen.

Art. 16 Spielplätze / Gemeinschaftsplätze

- ¹ Für Bauten der Baufelder A und B sind mindestens an den im Überbauungsplan bezeichneten Stellen in die Umgebung gut eingepasste Kinderspiel- und Gemeinschaftsplätze mit Sitzgelegenheiten und gestalterisch untergeordneten Spieleinrichtungen für Kinder jeder Altersstufe gemäss den Vorgaben des Baureglements zu erstellen. Die notwendige Fläche kann innerhalb des Überbauungsplanperimeters auf zusätzliche Standorte und Bereiche aufgeteilt werden.
- ² Die notwendigen Flächen sind zusammen mit der Umgebungsgestaltung im Rahmen der ersten Baueingabe für die Baufelder A und B auszuweisen und zu erstellen.

IV Erschliessungsbestimmungen

Art. 17 Verkehrserschliessung

- ¹ Die Erschliessung des Plangebietes hat ausschliesslich über die im Plan bezeichneten Erschliessungselemente zu erfolgen. Die notwendigen Fahr- und Wendemä-növer müssen ermöglicht werden. Wenig benutzte Flächen (z.B. Bankette) sind in einer anderen Materialisierung und wenn möglich begrünt auszuführen.
- ² An den im Plan bezeichneten Stellen sind jeweils Wendepätze für Personenwagen, Lieferwagen, und 10 m-Lastwagen zu erstellen. Die Wendepätze sind dauernd ihrem Zweck freizuhalten.
- ³ Die Erschliessungsstrasse ist als Mischverkehrsfläche zu gestalten und so zu dimensionieren, dass die Zugänglichkeit für Notfahrzeuge gewährleistet ist. Ab dem Einlenker bis zur Tiefgarageneinfahrt muss der Begegnungsfall Personenwagen / Personenwagen berücksichtigt werden und die Strasse hat eine minimale Breite von 4.25 m aufzuweisen. Ab der Tiefgarageneinfahrt darf die Erschliessungsstrasse maximal 3.50 m (exklusive Bankett) breit sein.
- ⁴ An den im Plan mit rot bezeichneten Richtungspunkten ist die gemäss kommunalem Richtplan festgelegte Erschliessungsrichtung für die Erschliessung der Parzellen Nr. 1576 / 52 sowie des Bauentwicklungsgebietes (Parzelle Nr. 37 / 1373) offen zu halten.

Art. 18 Abstellplätze

- ¹ Die Berechnung der notwendigen Autoabstellplätze richtet sich nach Art. 30 Baureglement. Die Parkplätze für die Bewohner können pro angebotenem und betriebenem - der Bewohnerschaft zur Verfügung stehendem - Car-Sharing-Parkplatz um 5 Parkplätze reduziert werden. Pro Wohnung ist in jedem Fall mindestens ein Bewohner-Parkplatz zur Verfügung zu stellen.
- ² Die erforderlichen Motorfahrzeugabstellplätze sind für die Bewohner der Baufelder A, B und C in den im Plan bezeichneten gemeinsamen Tiefgaragen anzuordnen. Die Verbindung der Tiefgaragen hat, wie im Plan festgelegt, unterirdisch zu erfolgen. Bei den Abstellplätzen sind Anschlussmöglichkeiten für Elektro-Mobile vorzusehen.
- ³ Notwendige Besucherparkplätze sind oberirdisch an den im Plan bezeichneten Stellen anzulegen. Offene Parkplätze sind sicherfähig und nach Möglichkeit begrünt (z.B. Rasengittersteine / Schotterrasen / etc.) zu erstellen.
- ⁴ Die für die Mehrfamilienhäuser gemäss Baureglement Art. 33 notwendigen Zweiradabstellplätze sind innerhalb der Hauptbauten anzuordnen. Die Möglichkeit von elektrischen Ladestationen für E-Bikes ist zu gewährleisten.
- ⁵ An den im Plan bezeichneten Stellen sind zusätzliche überdachte Zweiradabstellplätze gemäss Art. 7 der Sonderbauvorschriften zu erstellen.

Art. 19 Freiraum Sichtlinie

Innerhalb des im Plan bezeichneten Bereichs Freiraum Sichtlinie dürfen keine sichtbehindernden Elemente erstellt werden. Sinngemäss ist das Abstellen von sichtbehindernden Motorfahrzeugen nicht gestattet (gemäss VSS Norm 40 273a). Das Sichtfeld ist auf den betroffenen Grundstücken im Grundbuch anmerken zu lassen (Art. 65 Strassengesetz, bGs 731.11).

Art. 20 Fusswege

- ¹ Die Wegführung ist über das gesamte Planungsgebiet attraktiv und öffentlich zugänglich zu gestalten.
- ² Die im Plan mit orangen Richtungspunkten bezeichneten Fussgängererschliessungen sind stufenlos mit einer Mindestbreite von 1.5 m zu erstellen und können versiegelt ausgeführt werden.
- ³ Zusätzliche Fusswege sind mit einem anderen, nicht versiegelten Belag mit einer Mindestbreite von 1.0 m zu versehen und können auch mit Stufen erstellt werden.
- ⁴ Die Wegverbindungen zwischen den violetten Richtungspunkten und dem Anschlusspunkt Fuss- und Radweg sind stufenlos mit einer Mindestbreite von 2.0 m für Fussgänger und Velofahrer im Mischverkehr zu erstellen. Eine Versiegelung ist möglich.
- ⁵ Zwischen den gelb bezeichneten Richtungspunkten sind private Fusswege zur Erschliessung des Baufeldes C mit einer minimalen Breite von 1.50 m zu erstellen. Diese Wege können befestigt werden.
- ⁶ Die im Plan mit orangen Richtungspunkten bezeichneten Fusswegerschliessungen (Abs. 2) und alle zusätzlichen Fusswege (Abs. 3) sind zusammen mit der Baueingabe des ersten Mehrfamilienhauses einzureichen, zu bewilligen und zu erstellen. Die Fusswege zwischen den violetten Richtungspunkten (Abs. 4) sind nach der Zustimmung durch die Berechtigten ausserhalb des Perimeters einzureichen, zu bewilligen und zu erstellen. Die Fusswege zwischen den gelben Richtungspunkten (Abs. 5) sind zusammen mit der Baueingabe der Doppel Einfamilienhäuser einzureichen, zu bewilligen und zu erstellen.

Art. 21 Entwässerung

- ¹ Die Umgebung der Bauten ist nach dem Prinzip einer möglichst geringen Bodenversiegelung zu gestalten. Wenig benutzte Verkehrsflächen sind versickerungsfähig auszuführen. Untergeschosse sind dicht zu erstellen. Tiefliegende Sickerleitungen sind nicht zulässig.
- ² Sofern es der Untergrund zulässt, ist die örtliche Versickerung von anfallendem Meteorwasser vorzusehen. Andernfalls sind geeignete Retentionsmassnahmen zu realisieren.
- ³ Zusammen mit jedem Baugesuch ist ein detailliertes Entwässerungskonzept einzureichen, das die vorgesehenen Retentions- und Versickerungsmassnahmen sowie die geplante Entwässerung enthält. Einleitungen sind dabei, soweit höhenmässig

möglich, in die Meteorwasserleitung abzuführen und nicht in die Offenlegungsstrecke des Mülibachs.

Art. 22 Entsorgung

Für die Baufelder A, B und C ist an der bezeichneten Stelle ein Unterflur-Kehrichtbehälter vorzusehen, der die Anforderungen der A-Region (hinsichtlich Platzbedarf etc.) erfüllt. Beim Nachweis eines mindestens gleichwertigen Standorts ist eine Verlegung in Absprache mit dem Transportunternehmen zulässig.

Art. 23 Werkleitungen / Quellen

Die Berücksichtigung aller Werkleitungen (Telefon, Strom, Wasser, Abwasser, Quellen, Quelleleitungen etc.) und unterirdischen Kabeln ist Sache der Bauherrschaft. Allfällige notwendige Verlegungen gehen zu Lasten des Verursachers, wenn keine privatrechtliche Regelung vorhanden ist.