

## Überbauungsplan Unterdorf

1:500

Stand Auflage

Vom Gemeinderat erlassen am:  
Der Gemeindepräsident Die Gemeindevorsteherin

Öffentliche Planaufgabe:

Dem fakultativen Referendum unterstellt:

Vom Departement Bau und Volkswirtschaft des Kantons Appenzel Ausserrhodon genehmigt am:  
Dolf Bissotto, Regierungsrat

ERR Raumplaner AG

Teufener Strasse 19 | 9001 St. Gallen | T +41 (0)71 227 62 62 | info@err.ch | www.err.ch



### Festlegungen

	Umgrenzung Planungsgebiet
	Baufeld A1 / A2 / A3
	Baufeld B1 / B2
	Baufeld C1 / C2 / C3 / C4
	Baubereich Anbauten
	Hauptfrüchtigung
	Hauszugang
	Erschliessung (mindestens 4.25m / 3.50m)
	Wendeplatz Lastwagen
	Wendeplatz Lieferwagen
	Wendeplatz Personenvan
	Parkplatz Besucher
	Zweiradabstellplatz
	Tiefgarage
	Zu- und Wegfahrt Tiefgarage
	Unterirdische Verbindung Tiefgarage
	Richtungspunkt Erschliessung Parz. Nr 1576 (kommunaler Richtp. V 1.5.6)
	Richtungspunkt Fussweg öffentlich
	Richtungspunkt Fussweg privat
	Richtungspunkt Fuss- und Radweg
	Anschlusspunkt Fuss- und Radweg
	Freiraum Sichtlinie
	Freihaltebereich / Schütteliste
	Grünbereich
	Spielplatz / Gemeinschaftsplatz
	Entsorgung
	Baumstandort
	Bereich Bachaufwertung

### Hinweise

	Bauten	bestehend, gemäss AV-Daten
	Verkehrsfläche	bestehend, gemäss AV-Daten
	Trottoir	bestehend, gemäss AV-Daten
	Fussweg öffentlich	bestehend
	Erschliessungsbereich	projektiert
	Tiefgarage	projektiert
	Sichtlinie	nach VSS-Norm 40 273a
	Zonengrenze	gemäss Zonenplan
	Standort Quelle	gemäss Angaben Firma geosfer ag
	Gewässer eingedolt	bestehend, gemäss AV-Daten
	Gewässerraum	
	Höhenkurven	gewachsenes Terrain
	Beschreibung zu Höhenkurven	bestehend
	Höhenbezugspunkt	bestehend
	Projekt Architekt	projektiert

## I Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1 Geltungsbereich

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

### Art. 2 Verbindlichkeit

- Verbindlich sind alle im Überbauungsplan bezeichneten Festlegungen und die Sonderbauvorschriften.
- Die Beilagepläne der ARGE sueteratzer hünjho Architekten, Zürich (dat. 11.10.2018) gelten hinsichtlich der Bautypologie und Volumetrie, des architektonischen Ausdrucks und des Fassadenbildes als verbindlich.
- 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.
- 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 Nutzungsantrag ist dabei nicht gestattet.

### Art. 5 Baufelder A und B

- Die Baufelder A und B dienen der Erstellung von Mehrfamilienhäusern. An- und Nebenbauten sowie Sitzplatzüberdachungen und Pergolen sind nicht zulässig.
- Die Baufelder legen die Lage und die maximal zulässige Ausdehnung der Bauten fest. Grenz- und Gebäudeabstände sowie Mehrlängenzuschlag kommen nicht zur Anwendung.
- Das Unterschreiten der Grundflächenabgrenzungen ist zulässig, sofern die für die städtebauliche Qualität massgebenden Proportionen sowie das Verhältnis der Hauptbauten zueinander gewahrt bleibt.
- Abweichend von der Regelbauweise gelten in den Baufeldern A und B:

	A1 / A2 / A3	B1 / B2
Max. Bruttogeschosfläche	A1: 1900 m <sup>2</sup> A2: 1900 m <sup>2</sup> A3: 1100 m <sup>2</sup>	B1: 1900 m <sup>2</sup> B2: 1900 m <sup>2</sup>
Max. Anzahl Vollgeschosse	4	3
Max. Anzahl teilweise sichtbare Geschosse	4	4
Max. Gebäudehöhe	13.0 m	10.0 m
Max. Firsthöhe	15.5 m	12.5 m

- 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

- Das Baufeld C dient der Erstellung von Doppelfamilienhäusern.
- Die Baufelder legen die Lage und die maximal zulässige Ausdehnung der Bauten fest. Grenz- und Gebäudeabstände sowie Mehrlängenzuschlag kommen nicht zur Anwendung.
- 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. Bruttogeschosfläche	C1: 425 m <sup>2</sup> C2: 425 m <sup>2</sup> C3: 425 m <sup>2</sup> C4: 425 m <sup>2</sup>
Max. Anzahl Vollgeschosse	3
Max. Anzahl teilweise sichtbare Geschosse	4
Max. Gebäudehöhe	9.5 m

- 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.
- Innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche ist die Erstellung von Anbauten gemäss Art. 11 der Bauverordnung des Kantons Appenzel Ausserrhodon zulässig.

### Art. 7 Grünbereich

- Der im Plan bezeichnete Grünbereich ist als Naturraum zu sichern, durch eine Artenvielfalt mit einheimischer Bepflanzung aufzuwerten und grundsätzlich zu erhalten. Der Grünbereich ist zugunsten einer kleiner ausfallenden Erschliessungsfläche zu vergrössern. Terrainanpassungen und Stützmauern für die Erschliessung und Hauszugänge sind zulässig.
- 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 eingeschlossiger Baukörper mit Treppe und Lift ausgebildet werden kann;
  - Besucherparkplätze und versickerungsfähige Bodenflächen entlang der Verkehrsflächen;
  - Naturnahe gestaltete Böschungen und Retentionsanlagen;
  - Fuss- und Radwege;
  - Naturnahe gestaltete Spiel- und Gemeinschaftsplätze;
  - Kleinbauten bis 6 m<sup>2</sup> für Spiel- und Gemeinschaftsplatzeinrichtungen;
  - Kleinbauten bis 8 m<sup>2</sup> für Zweiradabstellplätze;
  - Stützmauern bis maximal 0.8 m Höhe, sofern in direktem Zusammenhang mit naturnahe gestalteten Spiel- und Gemeinschaftsplätzen;
  - Private Aussenräume gemäss Art. 22 der Sonderbauvorschriften;
  - Kehrichtsammelplatz gemäss Art. 22 der Sonderbauvorschriften.

### Art. 8 Privater Aussenbereich

- Westseitig der Baufelder A sind private Aussenbereiche bis 3.0 m ab gebauter Fassadenflucht zulässig. In diesem definierten Bereich sind nur natürliche Terrainanpassungen erlaubt.
- Westseitig der Baufelder B sind private Aussenbereiche bis 4.0 m ab gebauter Fassadenflucht zulässig. In diesem definierten Bereich dürfen Stützmauern gemäss Art. 66 Sonderbauvorschriften bis 0.5 m Höhe erstellt werden.
- Westseitig der Baufelder C sind private Aussenbereiche bis 5.0 m ab gebauter Fassadenflucht zulässig. In diesem definierten Bereich sind nur natürliche Terrainanpassungen erlaubt.
- 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

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

### 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

- 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.

- 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 ertlassen.

- 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 Gestaltungsaufgaben und der Pflicht zur Bemusterung von Farbe und Materialien verbunden werden.

- 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

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

### Art. 14 Dachgestaltung

- 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.
- Im Baubereich Anbauten sind Flachdächer zulässig. Nicht begehbare Teile der Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
- Die Dachendeckung ist als Blechdach oder als ganzflächig integriertes, nicht reflektierendes Solardach mit minimalen Dachabschüssen auszubilden.
- 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 (Kamin 1.5 m).

### Art. 15 Terrain- und Umgebungsgestaltung

- Terrainmodellierungen sind einzig im Rahmen von zwingend notwendigen Eingriffen zur Realisierung der Baukörper, der Gestaltung der Spiel- und Begegnungsplätze und von Versickerungs- und Retentionsmassnahmen zulässig. Sie sind möglichst naturnah und in hoher ökologischer Qualität zu gestalten.
- Böschungen dürfen ein maximales Böschungsverhältnis von 2:3 aufweisen. Ab einer Höhe von 1.0 m sind Böschungen mittels Bermen von mindestens halber Böschungshöhe aufzufüllen.
- Sind Stützbauwerke unumgänglich, müssen sie bestmöglich eingepasst und als kleinformatige Natursteinmauern oder als Stampfbetonmauern ausgeführt werden. Blockwulfmauern sind nicht zulässig.
- Gegenüber den angrenzenden Parzellen ausserhalb des Perimeters sind nur natürliche Terrainanpassungen erlaubt.
- Umgebungsflächen sind als naturnahe Wiesen zu gestalten und extensiv zu bewirtschaften. Grundsätzlich ist die Umgebung mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen (Bäume, Wildkräuter) gemäss dem Beilageplan Umgebungsgestaltung locker zu begrünen. Mindestens an den im Plan festgelegten Standort sind entsprechende Pflanzungen zwingend.
- 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

- 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 Baureglementes zu erstellen. Die notwendige Fläche kann innerhalb des Überbauungsplanperimeters auf zusätzliche Standorte und Bereiche aufgeteilt werden.
- Die notwendigen Flächen sind zusammen mit der Umgebungsgestaltung im Rahmen der ersten Bauangebots für die Baufelder A und B auszuweisen und zu erstellen.

## IV Erschliessungsbestimmungen

### Art. 17 Verkehrserschliessung

- Die Erschliessung des Plangebietes hat ausschliesslich über die im Plan bezeichneten Erschliessungselemente zu erfolgen. Die notwendigen Fahr- und Wendemanöver müssen ermöglicht werden. Wenig benutzte Flächen (z.B. Barriere) sind in einer anderen Materialisierung und wenn möglich begrünt auszuführen.
- An den im Plan bezeichneten Stellen sind jeweils Wendeplätze für Personenvan, Lieferwagen, und 10 m-Lastwagen zu erstellen. Die Wendeplätze sind dauernd ihrem Zweck treuzulassen.

- Die Erschliessungsstrasse ist als Mischverkehrsfläche zu gestalten und so zu dimensionieren, dass die Zugänglichkeit für Notfahrzeuge gewährleistet ist. Ab dem Einlenken bis zur Tiefgaragenfahrt muss der Begrenzungsfall Personenvan / Personenvan gemäss VSS-Norm 40 273a beachtet werden und die Strasse hat eine minimale Breite von 4.25 m aufzuweisen. Ab der Tiefgaragenfahrt darf die Erschliessungsstrasse maximal 3.50 m (exklusive Bankett) breit sein.

- 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 Bauentwicklungsbereiches (Parzelle Nr. 37 / 1373) offen zu halten.

### Art. 18 Abstellplätze

- Die Berechnung der notwendigen Autoabstellplätze richtet sich nach Art. 30 Baureglement. Die Parkplätze für die Bewohner können pro angebotenerem und betrieberem - 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.
- 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.
- Notwendige Besucherparkplätze sind oberirdisch an den im Plan bezeichneten Stellen anzulegen. Offene Parkplätze sind sicherfähig und nach Möglichkeit begrünt (z.B. Rasengrünstreife / Schotterrassen / etc.) zu erstellen.
- 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.
- 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. Sinnmässig 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 Strassen-gesetz, SGS 731.11).

### Art. 20 Fusswege

- Die Wegführung ist über das gesamte Planungsgebiet attraktiv und öffentlich zugänglich zu gestalten.
- Die im Plan mit orangen Richtungspunkten bezeichneten Fusswegerschliessungen sind stufenlos mit einer Mindestbreite von 1.5 m zu erstellen und können versiegelt ausgeführt werden.
- 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.
- 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.
- 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.
- Die im Plan mit orangen Richtungspunkten bezeichneten Fusswegerschliessungen (Abs. 2) und alle zusätzlichen Fusswege (Abs. 3) sind zusammen mit der Bauangebots des ersten Mehrfamilienhauses einzureichen, zu bewilligen und zu erstellen. Die Fusswege zwischen den violetten Richtungspunkten (Abs. 4) sind, nach der Zustimmung durch die Beiräte ausserhalb des Perimeters, einzureichen, zu bewilligen und zu erstellen. Die Fusswege zwischen den gelben Richtungspunkten (Abs. 5) sind zusammen mit der Bauangebots der Doppelfamilienhäuser einzureichen, zu bewilligen und zu erstellen.

### Art. 21 Entwässerung

- 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 Sicherleitungen sind nicht zulässig.
- Solern es der Untergrund zulässt, ist die örtliche Versickerung von anfallendem Meteorwasser vorzusehen. Andernfalls sind geeignete Retentionsmassnahmen zu realisieren.
- 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 Offenlegungstrecke des Müllbachs.

### Art. 22 Entsorgung

Für die Baufelder A, B und C ist an der bezeichneten Stelle ein Unterflurkehrichtbehälter 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, Quellleitungen etc.) und unterirdischen Kabeln ist Sache der Bauherrschaft. Allfällige notwendige Verlegungen gehen zu Lasten des Versuchsers, wenn keine privatrechtliche Regelung vorhanden ist.