

## Überbauungsplan Wies V

1:500

### Öffentliche Planaufgabe:

Vom Gemeinderat erlassen am:  
Der Gemeinderat  
Die Gemeindegemeinschaft

### Dem fakultativen Referendum unterstellt:

Vom Departement Bau und Volkswirtschaft des Kantons Appenzel Aussers Rhodes genehmigt am:  
DoF Biasotto, Regierungsrat

### ERR Raumplaner AG

Teufener Strasse 19 | 9001 St. Gallen | T +41 (0)21 227 62 62 | info@err.ch | www.err.ch

err

### Festlegungen

	Umgrünung Plangebiet
	Baufeld A
	Baufeld B
	Baufeld C
	Baufeld D
	Baufeld Vordach
	Baufeld Zwischenbaute
	Gebäudezugang
	Erschliessungsstrasse
	Richtungspunkt Fussweg privat
	Umgebungsbereich
	Parkierungsbereich
	Betriebsfläche
	Freiraum Sichtlinie
	Hecke, Gehölz / Bäume
	Bäume bestehend

### Hinweise

	Bauten	bestehend, gemäss AV-Daten
	Verkehrsfläche	bestehend, gemäss AV-Daten
	Trottoir / Fussweg	bestehend, gemäss AV-Daten
	Gewässer offen / eingedolt	bestehend, gemäss AV-Daten
	Projekt Architekt	projektiert
	fiktiver Niveaupunkt	projektiert
	Erschliessungsbereich	projektiert
	Sichtlinie	gemäss VSS-Norm 40 273a
	Höhenkurven, 1.00 m	gewachsenes Terrain
	Bemassung	vgl. Grundbuchauszug 16. Juli 2011
	Erschliessung über Nachbarparzelle	vgl. Grundbuchauszug 16. Juli 2011



## I Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1 Geltungsbereich

- Die Sonderbauvorschriften gelten für das im Überbauungsplan Wies V umgrenzte Gebiet.
- Solfern nachfolgend keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gelten die Vorschriften des rechtskräftigen Baureglements der Gemeinde Speicher und das übergeordnete Recht.

### Art. 2 Verbindlichkeit

- Der Überbauungsplan Wies V besteht aus dem Überbauungsplan 1500, den Sonderbauvorschriften (SBV) sowie den Beilagen:
  - Planungsbericht, dat. 25.06.2021
  - Projektdokumentation «Wies», dat. 24.06.2021
- Alle in der Legende des Überbauungsplans als Festlegung bezeichneten Planelemente sowie die Sonderbauvorschriften sind verbindlich. Die Hinweise gemäss Legende des Überbauungsplans sowie der Planungsbericht dienen der Erläuterung.
- Die Projektdokumentation «Wies» vom 24.06.2021 gilt hinsichtlich der Bauphologie und Volumetrie, des architektonischen Ausdrucks und des Fassadenbildes als weglegend und hinsichtlich der Umgebungsgestaltung und der Erschliessung konzeptuell als weglegend.

### Art. 3 Zweck

- Der Überbauungsplan bezweckt:
  - die Schaffung von Gewerbetrieben inklusive Wohnnutzung gemäss Art. 23 Baugesetz, Zwischennutzungen sind nicht zulässig,
  - eine ortsbaulich qualitätsvolle, wirtschaftliche und nachhaltige Überbauung,
  - eine, unter der Voraussetzung der gewerblichen Nutzung, aussergewöhnlich hochwertige, naturnahe und ökologisch wertvolle Umgebungsgestaltung,
  - eine für das Gewerbe zweckmässige und angepasste Erschliessung.
- Im Plangebiet sollen nach Möglichkeit wertschöpfende Betriebe angesiedelt werden.

## II Überbauungsbestimmungen

### Art. 4 Grundsatz

- Bauten sind, sofern im Folgenden nicht anderweitig geregelt, nur in den im Überbauungsplan festgelegten Baufeldern zulässig.

### Art. 5 Baufelder A, B, C und D

- Die Baufelder A, B und C dienen der Erstellung von Gewerbetrieben. Das Baufeld D dient der Erstellung eines gewerblich genutzten Lagerraums. Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände sowie der Mehrflanzenzusatz kommen nicht zur Anwendung.
- Die Baufelder A, B, C und D legen für die Bauten die Lage und Stellung sowie die maximal zulässige horizontale Ausdehnung fest. Die Höhenausdehnung wird durch die maximal zulässige Höhenhöhe geregelt. Gegenüber der Buchenstrasse müssen die Baukörper der Baufelder B + C zweigeschossig in Erscheinung treten. Im Baubereich D darf das Volumen gemäss Art. 12 Baureglement maximal 2'000 m<sup>3</sup> betragen.
- Abweichend von der Regelbauweise der Gewerbezone GE II gilt in den Baufeldern A, B, C und D:
 

	A	B	C	D
Max. Gebäudefläche [m <sup>2</sup> ]	903.50	903.25	903.25	901.50

- Die Gebäudelänge ohne Vordächer gemessen beträgt für die Baufelder B und C inklusive Zwischenbau maximal 80.00 m.
- Die im Plan festgelegten Gebäudezugänge bilden symbolisch die möglichen Zugangsseiten der Gebäude ab.
- Mit den angesiedelten Betrieben zusammenhängende und notwendige Abstellflächen und Lagerplätze können auch in einem Baubereich angeordnet werden. Vor einer entsprechenden Benutzung der Baubereiche als Abstellfläche und Lagerplatz ist der Nachweis zu erbringen, dass die innerbetrieblichen Reserverflächen aufgebraucht sind. Der Nachweis mit notwendigen Planunterlagen ist der Baubewilligungskommission der Gemeinde Speicher einzureichen und von dieser bewertet zu lassen. Mit der Bewilligung können auch Auflagen zur Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild erlassen werden.
- Abstellflächen und Lagerplätze in den Baubereichen haben sich nach Möglichkeit der entsprechenden Nutzung möglichst gut in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. Mindestens gegenüber der Buchenstrasse ist ein in das Ortsbild eingepasster Sichtschutz zu erstellen. Dieser kann auch mit einer entsprechenden Bepflanzung ausgeführt werden.

### Art. 6 Baufeld Vordach

- Vordächer sind nur innerhalb der Baufelder A – D, der Baufelder Zwischenbaute und innerhalb des Baufelder Vordach zulässig.
- Die Gestaltung der Vordächer hat sich in die Gesamtkonzeption der Bauten zu integrieren und sind gestalterisch hochwertig auszuführen. Vordächer dürfen mit korrosionsbeständigen, nicht reflektierendem Blech eingedeckt werden.

### Art. 7 Baufeld Zwischenbaute

- Im Baufeld Zwischenbaute ist jeweils ein Verbindungsbau gemäss Art. 16 Baureglement zulässig. Diese Zwischenbaute darf auch zweigeschossig oder vom Boden abgesetzt, auf Höhe des Obergeschosses erstellt werden.

### Art. 8 Etappierung

- Eine Etappierung ist zulässig. Die Etappen sind so festzulegen, dass die ortsbauliche Einpassung jederzeit gewährleistet wird und eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- Die im Plan festgelegte Erschliessungsstrasse inklusive aller notwendigen Anschlüsse ist mit der ersten Etappe zu realisieren. Der Umgebungsbereich ist mit den jeweilig angrenzenden Bauten zu erstellen.

## III Gestaltungsbestimmungen

### Art. 12 Gestaltung der Bauten und Anlagen

- Bauten und Anlagen sind gesamthaft und innerhalb des Plangebietes 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 Materialisierung, Farbgebung und Umgebungsgestaltung aufeinander abzustimmen.
- Die Bauten und Anlagen sind nach einem einheitlichen Farb- und Materialkonzept zu gestalten. Die Materialwahl, Gestaltung und Farbgebung der nach aussen sichtbaren Bauteile bedarf der Zustimmung der Baubewilligungskommission.
- Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist mit jedem Baugesuch 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.
- 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 und lärmtechnischen Anforderungen grossmehrfach Holz zu verwenden.

### Art. 14 Dachgestaltung

- Die Bauten in den Baufeldern A, B und C inklusive Zwischenbau sind mit einem Flachdach auszugestalten. Für die Bauteile im Baufeld D ist ein Pultdach mit einer maximalen Neigung von 18° zulässig.
- Die Dächer in den Baufeldern A, B und C sind, sofern sie nicht bebaubar sind, extensiv und ökologisch wertvoll zu begrünen und als Retentionsfläche zu nutzen. Der Substrataufbau ist in Zusammensetzung, Struktur und Mächtigkeit so zu variieren, dass die Voraussetzung für ökologisch vielfältige Flächen geschaffen wird. Eine punktuelle Ergänzung mit Totholz, Steinhäufen oder ähnlichem ist wünschenswert.
- Erforderliche Aufbauten, Oblichter und Anlagen sowie Anlagen zur Energieerzeugung sind von der Fassadenflucht optisch ausgeprägt zurückzusetzen, möglichst zusammenzufassen und ansprechend zu verkleiden. Auf dem Dach anzubringende Aufbauten und Anlagen sind in der Höhe auf die Notwendigkeit zu beschränken. Der Dachrand ist optisch durchlaufend zu erstellen.

### Art. 15 Terrain- und Umgebungsgestaltung

- Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, der detaillierte Aussagen über die Übergänge der Bauten an das bestehende und gestaltete Terrain sowie detaillierte Aussagen über die Ausgestaltung und Bepflanzung der Umgebung macht und ist von der Baubewilligungskommission bewilligen zu lassen.
- Mit dem bestehenden Terrain ist schonend umzugehen. Terrainmodellierungen und Stützmauern sind einzig im Rahmen von notwendigen Eingriffen zur Realisierung der Baukörper, der Erschliessungsflächen, der Betriebsflächen und von Versickerungs- und Retentionsmassnahmen zulässig. Die Umgebungsfelder sind, unter Voraussetzung des gewerblichen Betriebs, möglichst naturnah und in hoher ökologischer Qualität zu gestalten.

### Art. 16 Bestehender Baum

- Der im Plan bezeichnete bestehende Baum ist zu erhalten. Die Baumschutzmassnahmen sind im Baubewilligungsverfahren zu regeln. Bei einem allfälligen Abgang des Baumes ist dieser innerhalb des Plangebietes angemessen zu ersetzen.

### Art. 17 Hecke, Gehölz / Bäume

- Mindestens an den bezeichneten Stellen sind im Rahmen der Umgebungsgestaltung standortgerechte, klimarobuste und einheimische Hecken sowie Gehölze / Bäume zu pflanzen. Invasive Neophyten sind nicht gestattet. Die genaue Standort- und Artenwahl der Pflanzungen ist im Umgebungsgestaltungsplan im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuführen.

## IV Erschliessungsbestimmungen

### Art. 18 Verkehrsererschliessung

- Die Erschliessung des Plangebietes hat ausschliesslich über die im Plan bezeichneten Erschliessungselemente zu erfolgen. Die notwendigen Fahr- und Wendemauern müssen ermöglicht werden. Wenig benutzte Flächen sind versickerungsfähig und wenn möglich dem Zweck des Umgebungsbereichs zuzuweisen.
- Die bezeichnete Erschliessungsstrasse hat eine befahrbare Breite von 5.50 m aufzuweisen. Das Lichtprofil von mindestens 6.60 m Breite und 4.50 m lichter Höhe ist auch für eine spätere Erschliessung von hinterliegenden Liegenschaften dauernd freizuhalten.
- Der Einlenker in die Kantonsstrasse ist nach den Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) und den Vorgaben des kantonalen Tiefbauamtes auszubilden.

### Art. 19 Betriebsfläche

- Die im Plan bezeichnete Betriebsfläche dient dem Güterumschlag, als Lagerplatz, als Abstellfläche und als Zugangsbereich für die Gebäude. Die Betriebsfläche ist optisch sichtbar von der Erschliessungsfläche zu trennen.
- Für die wirtschaftliche Nutzung der Betriebsflächen sind Begradigungen mittels Terrainmodellierungen und Stützmauern zulässig.
- Nicht benutzte Flächen sind dem Umgebungsbereich gemäss Art. 9 zuzuweisen.
- Überdachte Veloabstellplätze gemäss Art. 20 sind in den Betriebsflächen zulässig.
- Vollständig unterirdische Tiefgaragen zu erstellen.

### Art. 20 Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder

- Die Berechnung der notwendigen Motorfahrzeugabstellplätze richtet sich nach der SN Norm 40 281.
- In erster Linie sind die Motorfahrzeugabstellplätze in den definierten Parkierungsbereichen anzuordnen. Die Parkierungsbereiche sind sicherfähig und nach Möglichkeit begrünt (z.B. Rasenplattenterrain / Schotterrasen / etc.) zu erstellen.
- Reichen die definierten Parkierungsbereiche für die notwendige Anzahl Abstellplätze nicht aus, dürfen – sofern die Betriebsabläufe nicht gestört werden und die Sicherheit eingehalten werden kann – in zweiter Priorität Motorfahrzeugabstellplätze in der Betriebsfläche oder in den Baubereichen angeordnet werden.
- Wird für die notwendige Anzahl Motorfahrzeugabstellplätze eine Tiefgarage erstellt, darf diese innerhalb des Planungsperrimeters erstellt werden. Die Erschliessung der Tiefgarage hat ab der bestehenden Erschliessung auf der Parzelle Nr. 1571 oder ab der neuen Erschliessungsstrasse zu erfolgen. Eine gut eingepasste Tiefgarageneinfahrt samt Überdachung ist auch ausserhalb der Baufelder im Parkierungsbereich oder in der Betriebsfläche zulässig.

- Werden beim Bau einer Tiefgarage die oberirdischen Parkierungsbereiche nicht in vollem Umfang notwendig, so können diese Bereiche der Betriebsfläche oder dem Umgebungsbereich zugeschlagen werden.
- Es ist eine ausreichende Anzahl Fahrradabstellplätze gemäss den Vorgaben der SN Norm 40 285 zu erstellen. Die Abstellplätze sind gut zugänglich anzuordnen und zu überdachen.

### Art. 21 Freiraum Sichtlinie

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

### Art. 22 Richtungspunkt Fussweg privat

- Eine Etappierung ist zulässig. Die Etappen sind so festzulegen, dass die ortsbauliche Einpassung jederzeit gewährleistet wird und eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- Die im Plan festgelegte Erschliessungsstrasse inklusive aller notwendigen Anschlüsse ist mit der ersten Etappe zu realisieren. Der Umgebungsbereich ist mit den jeweilig angrenzenden Bauten zu erstellen.

### Art. 23 Entwässerung

- Die Umgebung der Bauten ist, unter Voraussetzung der gewerblichen Nutzung und unter Berücksichtigung der geologischen Beurteilung, nach dem Prinzip einer möglichst geringen Bodenversickerung zu gestalten. Untergeschosse sind gemäss SIA 270 in der Dichtigkeitklasse 1 zu erstellen. Tiefliegende Sicherleitungen sind nur für Bodenabstärkungen in Folge eines geologischen Gutachtens zulässig.
- Solfern es der Untergrund zulässt, ist die örtliche Versickerung von anfallendem Meteorwasser (Platz- und Dachwasser) vorzusehen. Andernfalls sind geeignete Retentionsmassnahmen zu realisieren. Flächen mit wasserundurchlässigen Materialien sind wo betrieblich möglich minimal zu halten.

### Art. 24 Versorgung / Entsorgung

- Die für die entsprechenden Nutzungen notwendigen Versorgungs- und Entsorgungsanlagen und -einrichtungen sind mit den entsprechenden Werken und Betreibern abzusprechen. Massgebende Anlagen und Einrichtungen oberirdisch zu erstellen, sind diese in den Baufeldern anzuordnen.

### Art. 25 Werkleitungen / Quellen

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