

# Stand Auflage

Projekt Nr. 028.1.051

9. Oktober 2025

Umsetzung Gefahrenkarte Rutschung, Speicherschwendi RRB-2023-8 vom 17. Januar 2023 1:500

Aufhebung Quartierplan Rehetobelstrasse Parz. Nr. 571, 1199, 1701 vom 4. Juli 2014

Öffentliche Planauflage:

Vom Gemeinderat erlassen am:

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeschreiberin

Dem fakultativen Referendum unterstellt

Vom Departement Bau und Volkswirtschaft des Kantons Appenzell Ausserrhoden genehmigt am: Dölf Biasotto, Regierungsrat





Projekt Nr. 2.028.1.043 / 1

Quartierplan Rehetobelstrasse Parz. Nr. 571, 1199, 1701

Genehmigungsexemplar

10. Februar 2014

Öffentliche Planauflage: 24. Februar bis 25. März 2014

om Gemeinderat erlassen am: 7 Mai 2014
er Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

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

Der Bau- und Umweltdirektor

7. Bunnshveile

ERR Raumplaner AG St.Gallen Herisau

Kasernenstrasse 39 | 9102 Herisau | T +4171 353 00 80 | herisau@err.ch

# I Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1 Geltungsbereich

Die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan umgrenzte Gebiet. Sofern nachfolgend keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gelten die übergeordneten Vorschriften, insbesondere des kantonalen Baugesetzes (BauG), der kantonalen Bauverordnung (BauV) sowie des rechtskräftigen Baureglements (BauR) der Gemeinde Speicher.

### Art. 2 Zweck

### Der Quartierplan bezweckt:

- die Sicherstellung einer geeigneten Erschliessung (inklusive Fusswegführung) des Planungsgebiets und der hinterliegenden Liegenschaften und
- die Realisierung einer qualitätsvollen Bebauung des Planungsgebiets mit Mehrfamilienhäusern.

### Art. 3 Verbindlichkeit

<sup>1</sup> Die Sonderbauvorschriften und alle in der Legende des Quartierplans als Festlegung bezeichneten Elemente sind verbindlich. Die Beilagepläne des Architekturbüros Rutz und Bänziger Architekten (dat. 29.07.2013) sowie das Erschliessungskonzept des Ingenieurbüros Nänny + Partner (dat. 17.04.2013) gelten als wegleitend; sie verdeutlichen die Überbauungs- und Erschliessungsabsichten.

<sup>2</sup> Die Hinweise gemäss Legende des Quartierplans sowie der Planungsbericht dienen der Erläuterung.

### II Erschliessungsbestimmungen

### Art. 4 Erschliessung

<sup>1</sup> Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr darf ausschliesslich über die im Plan bezeichneten Elemente erfolgen (Erschliessungsstrasse, Zufahrtsbereich / Verkehrsfläche, Parkierung sowie Besucherparkplätze).

<sup>2</sup> Der bestehende Flurweg ist gemäss Planeintrag zu einer Erschliessungsstrasse mit einer Breite von mindestens 3.0 Metern auszubauen (exklusive Mehrzweckstreiten, Stützmauern etc.). Die Sicherheit für Fussgänger ist mit einem gestalterisch von der Fahrbahn abgesetzten Mehrzweckstreifen mit einer Breite von mindestens 1.0 Meter zu gewährleisten. Die besondere Situation im Bereich des Kindergartens / Passerelle ist mit zusätzlichen Gestaltungselementen (z.B. Farb- oder Materialwechsel auf der Fahrbahn) anzuzeigen.

<sup>3</sup> Das Planungsgebiet ist mit Fusswegen beziehungsweise Treppenanlagen für Fussgänger zu erschliessen. Dabei sind mindestens die im Quartierplan mit Richtungspunkten bezeichneten Verbindungen inklusive Anschluss an die Rehetobelstrasse zu gewährleisten. Die Fusswege sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Grundbuch anzumerken.

### Art. 5 Wendeplatz

An der im Plan bezeichneten Stelle ist eine Wendemöglichkeit für 8-Meter-Lastwagen vorzusehen und dauer d für diesen Zweck freizuhalten.

# Au Wester Strain Company Comp

### Art. 6 Parkierung

<sup>1</sup> Alle nötigen Parkierungsflächen für die Bewohner sind im Sockelgeschoss unterzubringen. Die Anzahl der erforderlichen Parkplätze richtet sich nach den Vorschriften des rechtskräftigen Baureglements der Gemeinde Speicher.

<sup>2</sup> Die Garagenvorplätze dürfen als Besucherparkplätze angerechnet werden, ofern sie eine Tiefe von mindestens 5.0 Metern und die Garagenplätze eine Mindestbreite von 3.0 Metern aufweisen.

<sup>3</sup> Zusätzlich nötige Besucherabstellplätze sind an der im Plan bezeichneten Stelle zu erstellen. Sofern eine entsprechende privatrechtliche Vereinbarung vorliegt, können diese auch zeitweise als Kundenparkplätze für die Liegenschaft Parz. Nr. 571 benutzt werden.

<sup>4</sup> Es sind mindestens 16 von aussen zugängliche, gedeckte Veloabstellplätze vorzusehen, die auch als allgemeine Abstellflächen genutzt werden können.

### Art. 7 Entwässerung

<sup>1</sup> Zusammen mit dem Baugesuch ist ein auf den generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Speicher abgestimmtes Entwässerungskonzept einzureichen.

<sup>2</sup> Sofern as der Untergrund zulässt, ist die örtliche Versickerung von anfallendem Meteorwasser (Platz- und Dachwasser) vorzusehen. Andernfalls sind geeignete Retentionsmassnahmen zu ealisieren. Umgebungsflächen mit wasserundurchlässigen Materialien sind minimal zu halten.

<sup>3</sup> Untergeschosse sind dicht zu erstellen; auf tiefliegende Sickerleitungen ist nach Möglichkeit zu verzichten.

### Art. 8 Kehrichtentsorgung

Die Kehrichtabfuhr hat an der im Plan bezeichneten Stelle zu erfolgen. Alternativ kann an der bezeichneten Stelle in Absprache mit der A-Region ein Unterflur-Kehrichtbehälter erstellt werden.

### Art. 9 Energie

Spar- und Optimierungsmassnahmen im Energiehaushalt sind in allen Bereichen zu prüfen. Die Neubauten haben die Anforderungen des Minergie-Standards oder die erhöhten Einzelbauteilanforderungen gemäss den Zielwerten der SIA-Ordnung 380/1 zu erfüllen.

### III Überbauungsbestimmungen

### Art. 10 Baubereich Hauptbauten

<sup>1</sup> Hauptbauten dürfen nur in den entsprechenden Baubereichen erstellt werden. Die Begrenzungen der Baubereiche bezeichnen die maximale Ausdehnung der Bauten. Lagemässige Abweichungen nach aussen sind nicht zulässig, Abweichungen nach innen nur dann, wenn die Staffelung und Proportionalität der Gebäude gewahrt bleibt.

### <sup>2</sup> Anbauten sind nicht zulässig.

<sup>3</sup> Baubewilligungen dürfen erst erteilt werden, wenn die Realisierung des Strassenausbaus gemäss Art. 4 der Sonderbauvorschriften respektive gemäss dem Erschliessungskonzept (dat. 17.04.2013) rechtlich und finanziell sichergestellt ist.

### t. 11 Baulinie Sockelgeschoss

Die Baulinie Sockelgeschoss bezeichnet die maximale Ausdehnung und talseitige Sichtbarkeit des Sockelgeschosses gegen Norden. Das Sockelgeschoss darf auch auf maximal 1/3 der Seitenfassaden freigelegt werden.

### Art. 12 Abweichungen von der Regelbauweise

<sup>1</sup> Die im Plan festgelegten Baubereiche und Baulinien gehen allen anderweitigen Abstandsvorschriften vor

<sup>2</sup> Sofern die Bedingungen gemäss dem folgenden Absatz 3 erfüllt sind, darf die Ausnützung gemäss Baureglement Speicher um maximal 10% erhäht werden. Es dürfen maximal 3 Vollgeschosse und 4 talseitig sichtbare Geschosse erstellt werden. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 8.0 m; Attikageschosse sind nicht zulässig.

<sup>3</sup> Der Ausnützungsbonus gemäss Absatz 2 wird nur gewährt, wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- » vorzügliche Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild
- » überdurchschnittliche architektonische Gestaltung
- » sorgfältige Umgebungsgestaltung mit minimalen Geländeeingriffen
- » qualitativ hochstehende Wohnungsgrundrisse
- <sup>4</sup> Technisch zwingend notwendige Dachaufbauten sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung auf dem obersten Geschoss dürfen die festgelegte Gebäudehöhe um 1.0 m überragen.

## Art. 13 Nebenbauten

Freistehende Nebenbauten bis 20 m<sup>2</sup> sind bei guter Gestaltung und Einpassung ausser in der Grünzone gemäss rechtskräftigem Zonenplan im gesamten Perimeter zulässig.

### Art. 14 Lärmbelastung

Die im Quartierplan bezeichnete Baulinie Lärmigilt für alle lärmempfindlichen Räume. Lärmunempfindliche Räume wie Nasszellen oder Erschliessungsbereiche dürfen die Baulinie überschreiten. Werden Wohn- oder Arbeitsräume innerhalb der Lärmbaulinie angeordnet, so ist durch organisatorische Massnahmen sicherzustellen, dass die erforderlichen Lärmgrenzwerte eingehalten werden können (z.B. indem gegenüber der Strasse keine Befensterung angebracht wird).

### IV Gestaltungsbestimmungen

### Art. 15 Gesamtwirkung, Materialien und Farbe

<sup>1</sup> Die Überbauung hat sich gut ins Orts- und Landschaftsbild und insbesondere in die steile Hanglage einzufügen. Die Einpassung der Baukörper ins Gelände ist durch eine deutlich wahrnehmbare vertikale Staffelung der Geschosse gemäss dem beiliegenden Überbauungskonzept zu optimieren. Das Sockelgeschoss ist im Vergleich zum darüber liegenden Wohngeschoss zurückzuversetzen ("Arkade") und gemäss Baulinie mit einem Rücksprung zu gliedern.

<sup>2</sup> Mit Eingabe des Bauprojekts ist ein verbindliches Material- und Farbkonzept einzureichen, das der exponierten Lage am Hang und am Siedlungsrand gerecht wird. Das Sockelgeschoss ist gestalterisch abzusetzen. Die Materialwahl und Farbgebung der nach aussen sichtbaren Bauteile bedarf der Zustimmung der Baubewilligungskommission. Diese kann zudem Bemusterungen verlangen und diesbezüglich spezielle Auflagen erlassen.

<sup>3</sup> Auf nicht korrosionsbeständige Blechmaterialien (Kupfer, verzinkte Stahlbleche etc.) ist zu verzichten.

### Art. 16 Dachform

Legende

Festlegungen

Umgrenzung Plangebiet

Baubereich Hauptbauten

Baulinie Strassenabstand

Erschliessungsstrasse

Zufahrtsbereich

zentrale Parkierun

Kehrichtsammelplatz

Verkehrsfläche

Verkehrsfläche

Hauszugänge

festgelegte Waldgrenze

Höhenkurve in m ü.M

Höhenbezugspunkt

Wendeplatz für 8m - Lastwagen

Richtungspunkt Fussgängerführung

bestehend

gem. rechtskräftigem Zonenplan

gem. rechtskräftigem Zonenplar

gewachsenes Terrain

---- Baulinie Sockelgeschoss

---- Baulinie Lärm

Grünfläche / Umgebungsgestaltung

Die Hauptbauten sind mit Flachdächern zu erstellen. Nicht begehbare Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind gestattet.

### Art. 17 Umgebungsgestaltung

<sup>1</sup> Mit Eingabe des Bauprojekts ist ein detaillierter und verbindlicher Umgebungsplan einzureichen.

<sup>2</sup> Aufgrund der Hanglage sind gut eingepasste Treppenanlagen und zwingend nötige Terrainanpassungen gestattet. Die Terrainveränderungen sind aber durch einen geschickten Umgang mit dem Gelände auf ein Minimum zu reduzieren. Umgebungsflächen, die keiner besonderen Nutzung zugedacht sind, sind extensiv zu bewirtschaften. Private und gemeinschaftliche Gartensitzplätze sind nur zulässig, wenn sie gut eingepasst und nicht mit starken Eingriffen ins Gelände verbunden sind.

<sup>3</sup> Für die Bepflanzung sind standortgerechte einheimische Arten zu wählen. Die bestehenden strassenbegleitenden Bäume sind nach Möglichkeit zu erhalten oder bei Abgang zu ersetzen.

<sup>4</sup> Gegenüber der Rehetobelstrasse sind Einfriedungen und durchlaufende Hecken nicht gestattet. Die Erstellung von Lärmschutzwänden ist nicht zulässig.

<sup>5</sup> Innerhalb der Grünzone gemäss rechtskräftigem Zonenplan dürfen Verkehrsflächen gemäss Planeintrag inklusive der nötigen Anlagen erstellt werden. Allfällig notwendige Terrainanpassungen sind als natürliche Böschungen zu gestalten und naturnah zu begrünen. Stützmauern und weitere Bauten oder Anlagen sind innerhalb der Grünzone nicht zulässig.

### Art. 18 Kinderspielplatz

Auf die Erstellung eines Kinderspielplatzes kann verzichtet werden. Es ist eine Ersatzzahlung gemäss Art. 42 Abs. 3 des Baureglements der Gemeinde Speicher zu leisten.

### V Schlussbestimmungen

# Art. 19 Verhältnis zum bestehenden zum Gestaltungsplan Au, Speicherschwendi (gen. 21.11.1995) sowie zum Quartierplan Au Parz. Nr. 1199 (gen. 11.02.2003)

Mit der Genehmigung des vorliegenden Quartierplans Rehetobelstrasse Parz. Nr. X01 werden die bestehenden Sondernutzungspläne Gestaltungsplan Au, Speicherschwendi sowie Quartierplan Au Parz. Nr. 1199 in den Überschneidungsbereichen aufgehoben.

### Art. 20 Inkraftsetzung

Der Quartierplan Rehetobelstrasse Parz. Nr. 1701 tritt mit der Genehmigung des Departements Bau und Umwelt in Kraft.

