



Gestaltungsplan Langenacker

M 1:500

Vom Gemeinderat erlassen am: 2. 7. 1993

Der Gemeindehauptmann:

Der Gemeindevizepräsident:



Öffentliche Planaufgabe: 16. 8. – 14. 9. 1993

Vom Regierungsrat des Kantons Appenzell A.Rh. genehmigt am: 7. DEZ. 1993

Der Ratschreiber:

Plandatum: 12.2.1993 / 8.6.1993

Plannummer: 16.1-07/001

Architektur: Martin Züger, Architekt HTL, Bergstrasse 79, 8712 Stäfa
Planung: Eigenmann Rey Rietmann, Raumplaner BSP, Kirchgasse 16, 9004 St. Gallen



Legende

Festlegungen

- Umgrenzung Plangebiet
- Baubereich für Hauptbauten
- Baubereich für Anbauten
- Baubereich für Vorbauten
- Freihaltebereich
- Umgrenzungslinie unterirdische Bauten
- Firstrichtung
- Parkierungsfläche
- Ein- und Ausfahrt Tiefgarage
- Richtungspunkt
- Quartierspielplatz
- Kleinkinderspielplatz
- Kompostierplatz
- Baum
- Etappierung

Hinweise

- Zufahrt
- Wohnstrasse
- Bestehende Baute

Besondere Vorschriften

Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

Der Sondernutzungsplan besteht aus dem Gestaltungsplan, den Besonderen Vorschriften und dem Beilageplan mit Datum vom 8. Juni 1993.

Die vorliegenden besonderen Bestimmungen gelten für das im Gestaltungsplan umgrenzte Gebiet. Sofern nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des rechtsgültigen Baureglementes der Gemeinde Gais. Der Beilageplan bildet einen integrierenden Bestandteil zum Gestaltungsplan.

Alle in der Legende des Gestaltungsplanes als Festlegungen bezeichneten Elemente sind verbindlich. Die übrigen Elemente und der Beilageplan sind richtungsgebend und dienen den Behörden zur Beurteilung einzelner Baugesuche im Baubewilligungsverfahren.

Art. 2 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt eine besonders sorgfältig gestaltete und gut ins Orts-, respektive Landschaftsbild eingordnete Ueberbauung und Erschliessung des Gebietes Langenacker.

Insbesondere werden mit dem Gestaltungsplan folgende Zielsetzungen verfolgt:

- Mit der Ueberbauung Langenacker soll ein harmonischer Uebergang von der dichten Bebauung entlang der Langgasse zur eher lockeren Ueberbauung Riesern erreicht werden.
- Die Bauten sollen in ortstypischer Art parallel zum Hang zeilenartig aufgereiht und mittels Freihaltebereichen in Gruppen von drei bis fünf Bauten gegliedert werden.
- Die parallel zum Hang verlaufende Erschliessung soll sich dem gewachsenen Terrain möglichst anpassen und als Wohn- und Spielstrasse ausgebildet werden.
- Die Gebäudeformen und die Gestaltung der Bauten sollen sich an den herkömmlichen, ortstypischen Erscheinungsformen der Appenzellerhäuser orientieren.

Erschliessungsbestimmungen

Art. 3 Erschliessung

Die verkehrsmässige Erschliessung des Planungsgebietes hat ausschliesslich über die im Gestaltungsplan bezeichneten Erschliessungselemente zu erfolgen.

Art. 4 Parkierung

Die zu erstellende Anzahl Parkplätze berechnet sich nach dem rechtsgültigen Baureglement der Gemeinde Gais und ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

Mit Ausnahme der im Gestaltungsplan bezeichneten oberirdischen Parkierungsflächen sind sämtliche Parkplätze in Tiefgaragen oder Garagebauten zu erstellen.

Art. 5 Wohnstrasse

Der mit Wohnstrasse bezeichnete Zufahrtsweg ist als Spiel- und Aufenthaltsfläche zu gestalten und am westlichen Ende mit einem Wendeplatz, welcher den Anforderungen eines 8m-LKW genügt, abzuschliessen.

Die Wohnstrasse hat eine minimale Breite von 3.50 m aufzuweisen. Mindestens alle 80 m sind Ausweichstellen vorzusehen.

Art. 6 Ein- und Ausfahrt Tiefgaragen

Ein- und Ausfahrten zu den Tiefgaragen dürfen nur im Bereich der im Gestaltungsplan dafür vorgesehenen Stellen erfolgen. Die Ein- und Ausfahrten (Torfront) dürfen höchstens eine Breite von 6.00 m aufweisen.

Art. 7 Richtungspunkte

Zwischen den im Plan bezeichneten Richtungspunkten ist ein Streifen von mindestens 2.00 m Breite so freizuhalten, dass darin eine Fusswegverbindung erstellt werden kann.

Baubestimmungen

Art. 8 Bestehende Baute

Für die bestehende Baute in der 1. Bauetappe gelten die Bestimmungen des Baureglementes der Gemeinde Gais. Um-, An- und Ausbauten sind im Rahmen der rechtlichen Bestimmungen gestattet. Die Nutzung darf das Mass von 800 m² Bruttogeschossfläche nicht überschreiten.

Art. 9 Ausnützungsziffer

Ueber das ganze Planungsgebiet ist eine Mehrausnützung vorgesehen. Das Mass der maximalen Mehrausnützung richtet sich nach dem rechtsgültigen Baureglement. Bei Einhaltung der Vorschriften dieses Gestaltungsplanes werden zwei Drittel der Mehrausnützung generell zugesichert. Der letzte Drittel kann unter Beachtung der Zielsetzungen gemäss Art. 2, 17, 18 und 20 dieser Vorschriften erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für ein konkret vorliegendes Baugesuch gewährt werden.

Die im Plan mit "Wohnstrasse" und "Zufahrt" bezeichneten Flächen dürfen zur anrechenbaren Landfläche gerechnet werden.

Zur Erreichung eines stufenweisen Uebergangs von der dichten Bebauung entlang der Langgasse zur eher lockeren Bebauung Riesern dürfen in den Baubereichen C maximal zwei Drittel der in Abs. 1 dieses Artikels beschriebenen Ausnützung, bezogen auf die zugehörige anrechenbare Landfläche, realisiert werden. Der restliche Drittel darf auf die Baubereiche A und B umgelegt werden. Die anrechenbare Landfläche bemisst sich für die Baubereiche A/B und C nach den entsprechenden Bauetappenflächen.

Im Rahmen obenbeschriebener Gesamtausnützung der Bauetappen-Flächen kann die bauliche Ausnützung der Freihaltebereiche auf das übrige Gebiet übertragen werden. Bei Abparzellierung bedarf jeder Ausnützungstransfer, vorgängig der Eintragung ins Grundbuch, der Bewilligung durch die Baukommission. Neben der privatrechtlichen Dienstbarkeit ist die Ausnützungsübertragung auch als öffentlich-rechtliche Ausnützungsbeschränkung ins Grundbuch einzutragen.

Art. 10 Baubereiche für Hauptbauten

Die Baubereiche für Hauptbauten umschreiben die maximal zulässige horizontale Ausdehnung der Hauptbauten. In Ergänzung, respektive Änderung zu den Regelbauvorschriften aus dem Baureglement der Gemeinde Gais gelten folgende Vorschriften:

	Baubereiche A	Baubereiche B	Baubereiche C
- Anzahl Vollgeschosse	max. 2	max. 2	max. 2
- Teilseits sichtbare Geschosse	max. 3	max. 3	max. 2
- Gebäudehöhe	max. 8.50 m	max. 7.50 m	max. 6.50 m
- Firsthöhe	max. 12.50 m	max. 11.50 m	max. 10.50 m
- Gebäudelänge	-	-	max. 16.00 m
- Grenzabstand	-	-	min. 4.00 m
- Gebäudeabstand	-	-	min. 8.00 m

Art. 11 Baubereiche für Anbauten

Die Baubereiche für Anbauten umschreiben die maximal zulässige horizontale Ausdehnung der Anbauten. Diese dürfen teilseitig maximal zweigeschossig in Erscheinung treten.

Wo dies im Gestaltungsplan vorgesehen ist, dürfen Anbauten zusammengebaut werden, andernfalls haben sie einen Gebäudeabstand von mindestens 6.00 m einzuhalten. Eine ungleiche Verteilung der Grenzabstände ist im gegenseitigen Einverständnis der Nachbarn und mit Zustimmung der Baukommission möglich.

Art. 12 Baubereiche für Vorbauten

Die Baubereiche für Vorbauten umschreiben die maximal zulässige horizontale Ausdehnung für Vorbauten. Als Vorbauten gelten nördseitig an die Hauptbauten gestellte Erschliessungsbauten wie Treppenhäuser, Laubgänge etc., sowie südseitig vor die Hauptbauten gestellte Balkone, Veranden etc.

Südseitig vor die Hauptbauten gestellte Vorbauten müssen in Leichtbauweise und dürfen höchstens über zwei Geschosse sowie auf maximal einem Drittel der Fassadenlänge erstellt werden.

Art. 13 Umgrenzungslinie unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten dürfen ausserhalb der Baubereiche für Haupt-, An- und Vorbauten nur bis zur Umgrenzungslinie für unterirdische Bauten erstellt werden.

Art. 14 Freihaltebereiche

In den Freihaltebereichen dürfen keine oberirdischen Bauten erstellt werden. Soweit sie nicht als Spielflächen benutzt werden, sind darin Pflanzgärten erlaubt.

Art. 15 Spielplätze

Im Gestaltungsplangebiet sind ausreichende Spielflächen für unterschiedliche Altersstufen vorzusehen. Insbesondere sind an den im Plan bezeichneten Stellen je nach Bedürfnis der Bewohner Möglichkeiten für die Erstellung von "Kleinkinderspielflächen" und "Quartierspielflächen" vorzusehen. Ferner ist die Wohnstrasse im Bereich der bezeichneten Stelle als Begegnungs- und Spielfläche auszugestalten.

Art. 16 Klein-Kompostieranlagen

An den im Plan bezeichneten Stellen sind Möglichkeiten zu schaffen, dass je nach Bedürfnis der Bewohner Klein-Kompostieranlagen errichtet und betrieben werden können.

Gestaltungsbestimmungen

Art. 17 Allgemeine architektonische Gestaltung

Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstab und Proportionen, Gliederung der Baukörper und Fassaden sowie Dachgestaltung eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

Material- und Farbwahl haben sich harmonisch auf die Umgebung und das Siedlungsbild abzustimmen und bedürfen der Zustimmung der Baukommission. Diese ist zudem befugt, Bemusterungen zu verlangen und spezielle Auflagen zu machen.

Besondere Bestimmungen

Art. 21 Etappierung

Die Ueberbauung des Planungsgebietes hat in Etappen gemäss Numerierung im Gestaltungsplan zu erfolgen. Mit der nächstfolgenden Etappe darf erst begonnen werden, wenn die vorhergehende Etappe fertiggestellt ist. Die Baubereiche C dürfen unabhängig der zeitlichen Realisierung der Bauetappen 1 und 2, aber frühestens nach Erstellung des notwendigen Erschliessungsabschnittes, überbaut werden.

Art. 22 Energie

Es ist innerhalb des Planungsgebietes eine möglichst geringe Anzahl Heizzentralen zu erstellen. In den Baubereichen A und B sind mindestens zwei Bauten von einer zentralen Heizanlage aus zu versorgen. Von dieser Bestimmung sind Anlagen zur Alternativenenergiegewinnung (Erdsonden, Luftwärmepumpen etc.) ausgenommen.

Art. 18 Fassadengestaltung

Für die Fassadenverkleidungen sind wenige, gut aufeinander abgestimmte Materialien zu verwenden. Der Sockel hat sich gestalterisch von der übrigen Fassade zu unterscheiden.

In den Baubereichen C ist die Hauptfassade in kassettentypischer Form auszuführen. Die übrigen Fassaden sind bezüglich Proportionen, Materialwahl und Fenster auf die Hauptfassade abzustimmen. An den Hauptfassaden sind Balkone nicht gestattet. An den übrigen Fassaden sind gut eingedachte und unauffällig gestaltete Balkone zulässig.

Fensteranordnung und -proportionen sind dem ortstypischen Baustil anzugleichen. Die Fenster sind mit einer Sprossenteilung zu versehen.

Art. 19 Dachgestaltung

Sämtliche Bauten sind mit Giebel- oder Walmdächern zu versehen. Untergeordnete Dachterrassen sind gestattet. Die im Gestaltungsplan festgelegte Firstrichtung gilt für den Hauptfirst. Unwesentliche Abweichungen, respektive untergeordnete Quergiebel oder Kreuzfirste sind erlaubt.

Die Hauptdächer haben eine Dachneigung zwischen 30° und 45° aufzuweisen und sind auf der Hauptfassadenseite symmetrisch auszubilden. Asymmetrische Verlängerungen des Hauptdaches sind zulässig, wenn die Dachverlängerung geknickt ausgeführt wird oder sich der darunter befindende Baukörper gestalterisch vom Hauptgebäude absetzt.

Dachaufbauten sind im Verhältnis zu der in der Ansicht in Erscheinung tretenden Dachfläche auf einen Fünftel, bei Quergiebeln auf einen Drittel beschränkt. In den Baubereichen C sind Dachaufbauten nur bei Quergiebeln und Walmdächern zugelassen.

Art. 20 Umgebungsgestaltung

Die Umgebungsgestaltung hat nach einem einheitlichen, auf die architektonische Gestaltung der Bauten abgestimmten Konzept zu erfolgen und ist im Baubewilligungsverfahren vorzulegen.

Erschliessungselemente und Terraingestaltung sind möglichst der gewachsenen Topografie anzupassen. Auf Stützmauern ist nach Möglichkeit zu verzichten, stattdessen sind begrünbare Böschungssicherungsmassnahmen vorzusehen. Wo das Sockelgeschoss (Tiefgarage) hangseits in Erscheinung tritt ist dieses zu begrünen.

An den im Gestaltungsplan bezeichneten Stellen sind spätestens mit Fertigstellung der entsprechenden Bauetappe einheimische, hochstämmige Bäume zu pflanzen.