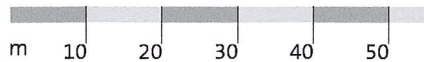


Gemeinde Gais

M 1:1'000

26. August 2015



Quartierplan Erweiterung Klinik Gais

1 8. Sep. 2015

1 9. Okt. 2015

Öffentliche Auflage:

Vom Gemeinderat erlassen:

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeschreiber

Vom Departement Bau- und Umwelt des Kantons Appenzell Ausserrhoden

genehmigt:

14. DEZ. 2015

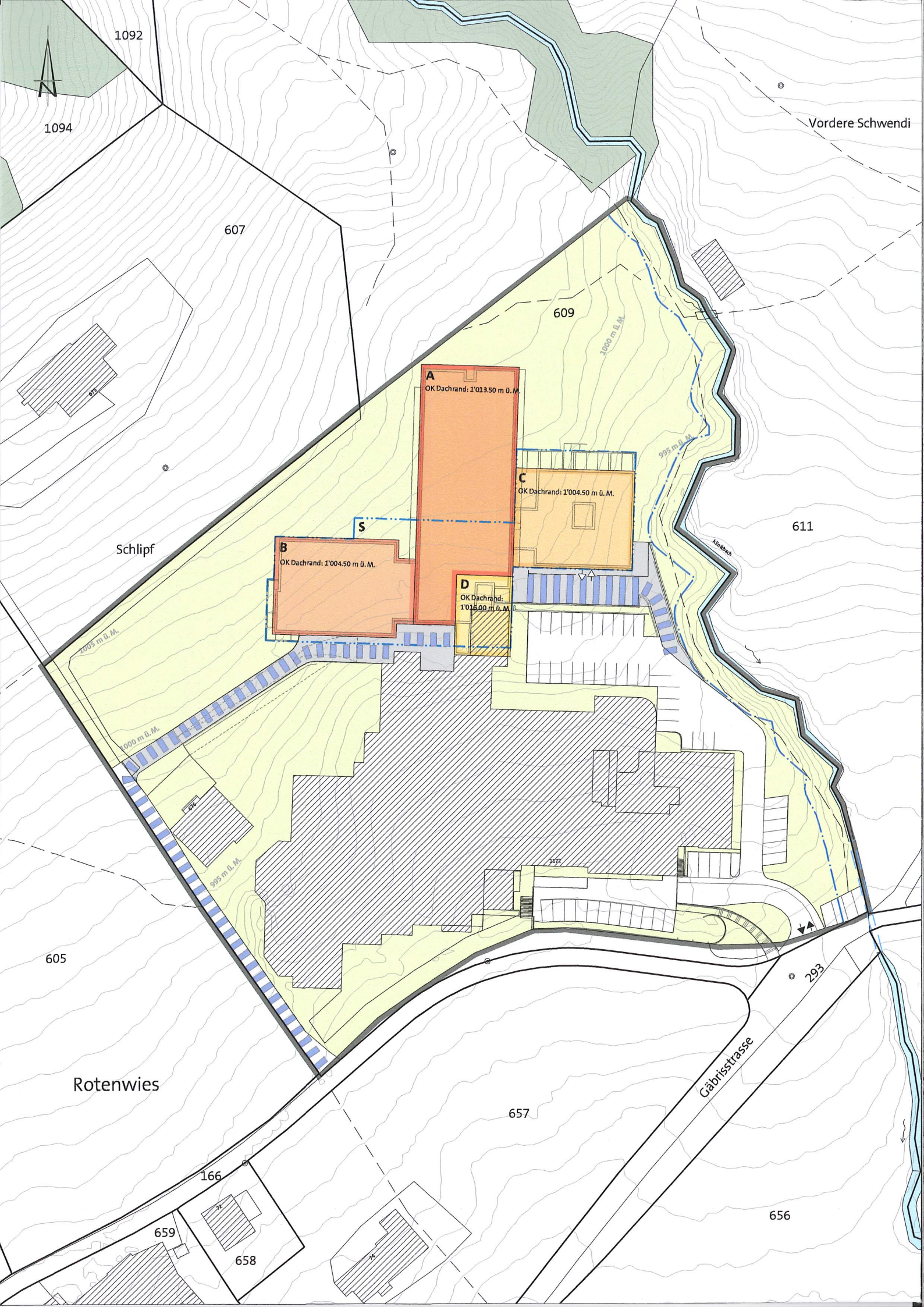
Die Regierungsrätin

Strittmatter Partner AG

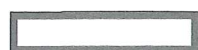
Strittmatter Partner AG | Vadianstrasse 37 | 9001 St. Gallen

T 071 222 43 43 | F 071 222 26 09

www.strittmatter-partner.ch | info@strittmatter-partner.ch



Festlegungen



Geltungsbereich

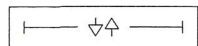
SBV

Art. 1



Zu- und Wegfahrt

Art. 3



Bereich Zu- und Wegfahrt Sammelgarage

Art. 3



Verkehrsfläche privat, neu

Art. 3



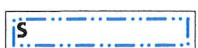
Bereich Notzufahrt

Art. 4



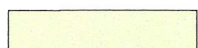
Baubereich A-D mit max. Kote OK Dachrand

Art. 5



Baubereich S

Art. 5



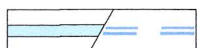
Allgemeine Umgebungsfläche

Art. 7

Hinweise



Baute, bestehend



Gewässer offen / eingedolt



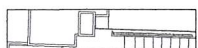
Wald



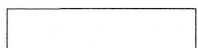
Gewässerraum



Höhenkurve (Äquidistanz 1.00 m)



Architekturprojekt



Verkehrsfläche privat, bestehend

Sonderbauvorschriften

I. Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Der Quartierplan «Klinik Gais» besteht aus dem Plan im Massstab 1:1'000, den Sonderbauvorschriften und den Beilageplänen «Richtprojekt» vom 10. Juli 2015, Rolf Mayer Architektur AG, St. Gallen.

² Alle in der Legende bezeichneten Festlegungen und die Sonderbauvorschriften sind verbindlich. Die Beilagepläne sind begleitend sofern nachfolgend deren Verbindlichkeit nicht explizit festgelegt wird. Der Planungsbericht ist erläuternd.

Art. 2 Zweck

Der Quartierplan regelt die Erschliessung und zulässige Bauweise für die Erweiterung der Klinik.

II. Erschliessung

Art. 3 Zu- und Wegfahrt

¹ Die Erschliessung der Erweiterung erfolgt über die bestehende, im Plan bezeichnete Zu- und Wegfahrt ab der Gäbrisstrasse. Die interne Erschliessung wird bis zur im Plan bezeichneten Zu- und Wegfahrt Sammelgarage verlängert.

² Zusätzliche Abstellplätze für die Motorfahrzeuge sind nur innerhalb des Baubereiches «S» zulässig.

Art. 4 Notzufahrt

Die bezeichneten Bereiche sind als Notzufahrten auszubilden. Sie sind auf einer Breite von 3.00 m dauerhaft freizuhalten. Südlich von Baubereich C vergrössert sich der Bereich auf 6.00 m.

III. Bebauung

Art. 5 Baubereiche

- ¹ Neue Hauptbauten und Anbauten sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig.
- ² Die Baubereiche definieren die maximale vertikale und horizontale Ausdehnung der neuen Hauptbauten und Anbauten. Es gelten die im Plan aufgeführten Maximalwerte zu Gebäudekoten. Technische Aufbauten dürfen die Koten um maximal 1,50 m übersteigen, sofern Sie vom Dachrand um die Mehrhöhe zurückgesetzt sind. Die Geschosszahl ist frei.
- ³ Der Baubereich «S» definiert den für Parkieranlagen zulässigen Bereich.

Art. 6 Gestaltung

- ¹ Das Richtprojekt ist für den architektonischen Ausdruck der Fassaden verbindlich.
- ² Es sind nur Flachdächer zulässig. Soweit diese nicht als Terrassen genutzt werden, sind sie zumindest extensiv zu begrünen.

IV. Umgebung

Art. 7 Allgemeine Umgebungsfläche

- ¹ Innerhalb der allgemeinen Umgebungsfläche sind mit Ausnahme der Festlegungen nur Nebengebäude und Anlagen zu Gunsten der Umgebungsnutzung zulässig.
- ² Die allgemeine Umgebungsfläche ist nach dem Grundsatz der minimalen Versiegelung weitgehend als offenes Wiesland zu erhalten. Es sind nur standortgerechte und nicht invasive Pflanzenarten zulässig.

V. Umwelt

Art. 8 Energie

Neubauten sind nach Minergie zu zertifizieren.

Art. 9 Grundwasserschutz

Mit der Baueingabe ist ein Gutachten beizubringen das aufzeigt, dass die Durchflusskapazität des Grundwasserleiters gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 % vermindert wird.

Art. 10 Gewässerschutz

¹ Sämtliche Oberflächen mit Ausnahme der neuen privaten Verkehrsfläche sind unversiegelt auszuführen. Diese ist nach Möglichkeit über die Schulter zu entwässern.

² Der Einbau von tiefliegenden Sickerleitungen ist unzulässig, wenn diese zu einer Entwässerung des Hanges führen würden.

³ Der grossflächige Einsatz von nicht korrosionsbeständigen Blechen (Kupfer, verzinkte Stahlbleche o.ä) ist unzulässig.

⁴ Meteorwasser ist in erster Priorität zu versickern, und mit zweiter Priorität verzögert abzuleiten. Im Rahmen der Baubewilligung ist hydrogeologischer Nachweis über die Versickerungsmöglichkeit und ein darauf aufbauendes Entwässerungskonzept darzubringen.

Art. 11 Naturgefahren

¹ Mit der Umgebungsgestaltung sind folgende Massnahmen auszuführen:

- a) Stabilisierung der Uferböschung durch eine Uferbepflanzung nach Angabe des Tiefbauamtes, Abt. Wasserbau.
- b) Abbruch oder Ersatz der bestehenden Fussgängerbrücke zur Gewährleistung einer genügenden Abflusskapazität gemäss Bericht zur Gefahrenkarte.

² Allfällige weitere Objektschutzmassnahmen sind nach Massgabe der Restrisiken im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen.