Gemeinde Rehetobel

M 1:500

16. November 2006

m 5 10 15 20 25

Quartierplan
Parzellen 919 und 779

Vom Gemeinderat erlassen am

Der Vize-Gemeindepräsident Der Gemeindeschreiber

Öffentliche Auflage

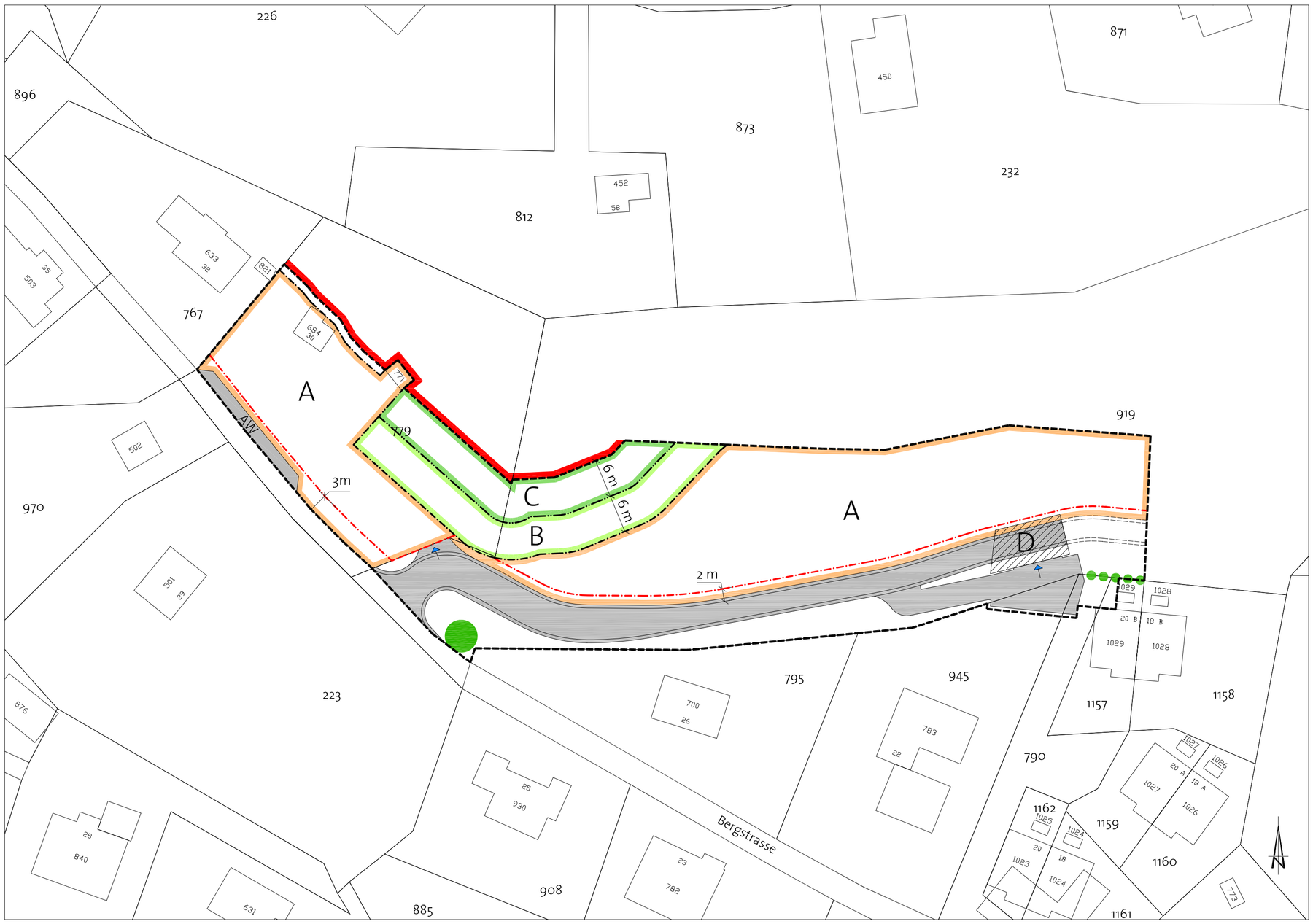
Vom Departement Bau und Umwelt des Kantons Appenzell Ausserrhoden genehmigt am

Der Baudirektor

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

T:\4_5_Gemeinden\471_Rehetobel\002_Parz 919\06\zb\061116_QPL_Parz_919_779.dwg, Mer-ckr-Zb



Festlegungen

- Umgrenzung Plangebiet
- Baugebiet A
- Grüngebiet B
- Grüngebiet C
- Baugebiet D
- Baulinie gegenüber Strassen
- Waldabstandslinie HB
- Waldabstandslinie TB
- Zufahrten UG
- AW — Ausweichstelle

Hinweise

- Waldrand gem. Zonenplan
- Erschliessungstrasse
- Geschützter Baum gem. Zonenplan
- Geschützte Hecke gem. Zonenplan

I. Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich

Diese Vorschriften gelten für das im Plan umgrenzte Gebiet. Sofern nachstehend keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gelten die Vorschriften des rechtskräftigen Baureglementes der Gemeinde Rehetobel. Das übergeordnete Recht bleibt vorbehalten.

Art. 2 Zweck

Der Quartierplan regelt:
- eine an die Topographie angepasste Erschliessung,
- die gute Einpassung der Bauten in den Hang,
- die gute Gesamtwirkung der Bebauung.

II. Erschliessung

Art. 3 Zufahrt

[1] Die Baugebiete A werden von Süden über die bestehende Bergstrasse und die neu geplante Erschliessungsstrasse erschlossen.
[2] Im Bereich AW ist eine Ausweichstelle von 5 m Breite (inkl. Strassenbreite) und 15 m Länge zu erstellen. Sie darf nicht zum Parkieren genutzt werden.
[3] Die neu geplante Erschliessungsstrasse hat im Bereich der Einmündung in die Bergstrasse auf einer Länge von 25 m eine Breite von 5 m aufzuweisen. Im Übrigen ist die Fahrbahn mit einer Breite von 3.00 m und seitlichen, befahrbaren je 50 cm breiten Banketten zu erstellen.

Art. 4 Parkierung

Für die bereits überbauten Parzellen Nrn. 1157 und 1158 wird im Baugebiet D eine unterirdische Parkierung ermöglicht.

III. Bebauung

Art. 5 Untergeschosse

In den Baugebieten A sind talseitig drei sichtbare Geschosse zulässig. Untergeschosse sind zu Wohnzwecken ausbaubar.

Art. 6 Gebäudeabstand

Der seitliche Gebäudeabstand kann auf 5 m reduziert werden, wenn beide Gebäude die feuerpolizeilichen Vorschriften einhalten und die Wohnhygiene gewahrt bleibt; insbesondere dürfen auf der reduzierten Seite keine Wohn- oder Schlafräume angeordnet werden, die ausschliesslich von dieser Seite belichtet sind.

Art. 7 Dachformen

Anbauten und vorgezogene Untergeschosse dürfen mit einem Flachdach versehen werden.

Art. 8 Entwässerung

Die Umgebung der Bauten ist nach dem Prinzip einer möglichst geringen Bodenversiegelung zu gestalten. Soweit es die örtlichen, geologischen Verhältnisse erlauben, ist unverschmutztes Abwasser wie Dachwasser und Platzwasser versickern zu lassen.

IV Gestaltung

Art. 9 Grundsatz

[1] Bauten und Anlagen sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.
[2] Aufgrund der gut einsehbaren und landschaftlich empfindlichen Lage des Planungsgebietes hat die Gliederung der Baukörper, die Proportionierung, die Wahl der Materialien wie auch die Farbgebung erhöhten Anforderungen zu genügen.

Art. 10 Baukörper

Es sind einfache rechteckige Baukörper zu gestalten. Pro Hauptbaukörper sind ein untergeordneter Anbau und/oder ein vorgezogenes Untergeschoss zulässig.

Art. 11 Dachgestaltung

Bei freier Wahl der Firstrichtung sind nur gleichschenklige Dächer zugelassen.

Art. 12 Grünbereiche

[1] Im Grüngebiet B zwischen der Waldabstandslinie Hochbau und der Waldabstandslinie Tiefbau sind Stützmauern, Böschungen und Gartenanlagen zugelassen, jedoch keinerlei Bauten (Waldabstand).
[2] Im Grüngebiet C zwischen der Waldabstandslinie Tiefbau und dem Waldrand ist der Wieslandcharakter mit einem Krautsaum zum Wald hin zu erhalten. Bauten sind unzulässig.

Art. 13 Umgebung

Zur Optimierung der Einpassung in das Gelände sind Stützkonstruktionen zurückhaltend zu gestalten. Böschungssicherungen aus Blockwürfen sind in Anzahl und Ausdehnung auf ein Minimum zu reduzieren.

V Schlussbestimmungen

Art. 14 Genehmigung

Der Quartierplan Parzellen Nrn. 779 und 919 tritt mit der Genehmigung durch das Departement Bau und Umwelt in Kraft.