Sonderbauvorschriften

a) Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

Diese Vorschriften gelten für das im Quartierplan umgrenzte Gebiet. Sofern nachstehend keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gelten die Vorschriften des rechtsgültigen Baureglementes der Gemeinde Rehetobel.

Art. 2 Zweck

Der Quartierplan bezweckt eine zweckmässige, dem Gelände angepasste Erschliessung des Gebietes Buechschwendi West sowie eine dem Landschafts- und Ortsbild angepasste Überbauung.

b) Erschliessungsvorschriften

Art. 3 Erschliessung

Die Erschliessung der im Quartierplangebiet gelegenen Baugebiete hat ausschliesslich über die im Plan eingezeichnete Erschliessungsstrasse zu erfolgen.

Die Erschliessungsstrasse ist dem natürlichen Terrain möglichst anzupassen. Terrainveränderungen sind auf das technisch notwendige Minimum zu beschränken. Auf Stützmauern ist nach Möglichkeit zu verzichten.

Die Breite der Strasse hat im Minimum 3.50 m zu betragen. Am Ende der Strasse ist unter Miteinbezug der Garagenvorplätze ein Wendeplatz, welcher den Anforderungen eines Lastwagens von 8 m Länge genügt, zu erstellen.

Art. 4 Parkierung

Für das Baugebiet A sind die notwendigen Autoabstellplätze zentral zusammengefasst nördlich der Erschliessungsstrasse anzuordnen.

Art. 5 Richtungspunkte

Zwischen den im Plan bezeichneten Richtungspunkten ist ein öffentlich begehbarer Fussweg in möglichst direkter Linienführung zu erstellen und dauernd diesem Zweck zu erhalten. Es ist ein Streifen Boden von mindestens 1.5 m Breite von Bauten und Anlagen freizuhalten.

(PC3:texte\reglemen\qp-bs-w.doc)

c) Überbauungs - und Gestaltungsbestimmungen im Allgemeinen

Art. 6 Gesamtwirkung und Gestaltung der Bauten

Bauten und Anlagen sowie Teile davon sind so zu gestalten, dass ihre äussere Erscheinung auf die ortstypischen Bauten weitgehend abgestimmt ist. Die wesentlichen Gestaltungsmerkmale, wie Dachform, Dachabschlüsse, Vordächer, Proportionen und Gliederung der Fassaden, sind zu übernehmen.

Es sind nur Appenzellerhäuser in herkömmlicher Bauart zulässig. Die Erscheinungsweise ist von den westlich angrenzenden Appenzellerhäusern zu übernehmen.

Art. 7 Gesamtprojekt

Im Baugebiet A ist mit dem 1. Baugesuch ein Gesamtprojekt über das ganze Baugebiet, als Richtlinie für die weitere Überbauung einzureichen. Es ist darin mindestens die Erschliessung sowie Stellung und Form der Bauten anzugeben.

Bei gleichzeitiger Überbauung des Baugebietes A kann der Gebäudeabstand an der Ost-, resp. Westseite unter Vorbehalt der feuerpolizeilichen Vorschriften und Wahrung der Wohnhygiene für maximal drei Hauptbauten unter sich auf 5.00 m reduziert werden.

Art. 8 Stellung der Bauten

Die im Plan vorgeschriebene Firstrichtung gilt für den Hauptfirst. Unwesentliche Abweichungen von der Hauptfirstrichtung sowie untergeordnete Quergiebel und Kreuzfirstanbauten sind zulässig.

Art. 9 Dachgestaltung

Die Hauptbauten sind mit symmetrischen Satteldächern mit einer Dachneigung von mind. 35 º a.T. zu versehen. Bei Klein- und Anbauten hat die Dachneigung mind. 30 º a.T. zu betragen.

Gut gestaltete Dachaufbauten in Form von Giebel- oder Schlepplukarnen sind zulässig. Liegende Dachfenster sind nur bis zu einer Fläche von maximal 50 x 70 cm zulässig.

Art. 10 Fassadengestaltung

Als Hauptfassade gilt die am meisten gegen Süden oder Westen gerichtete Giebelfassade. Sie ist bezüglich Gliederung, Anordnung und Grösse der Fenster den ortstypischen Bauten anzugleichen. Die übrigen Fassaden sind auf die Hauptfassaden abzustimmen.

Die Hauptfassade ist mit Ausnahme des Sockels in Holz (gestemmte Täfer oder Holz-Rundschindeln) auszuführen und es ist eine Aneinanderreihung von hochrechteckigen Fenstern mit aussenliegenden Sprossen vorzusehen.Die

übrigen Fassaden sind bezüglich Proportionen, Materialien und Fenster auf die Hauptfassade abzustimmen und mit Ausnahme des Sockels mit Holz oder Eternitschindeln zu verkleiden. In der Hauptfassade sind Balkone und Garagetore nicht zulässig.

Art. 11 Material- und Farbwahl

Die Material- und Farbwahl ist auf die ortstypischen Bauten abzustimmen. Auf Verlangen des Gemeinderates sind Material- und Farbmuster am Bau anzubringen.

Art. 12 Umgebungsgestaltung

Terrainveränderungen und Stützmauern sind auf das absolut notwendige Minimum zu beschränken und gut aufeinander abzustimmen.

Der entlang der Grenze zur Parzelle Nr. 94 verlaufene eingedolte Bach ist im Bereich der Kurve der Erschliessungsstrasse nach Möglichkeit oberirdisch zu führen.

Art. 13 Antennenanlagen für Radio- und Fernsehempfang

Von aussen sichtbare Antennenanlagen für Radio- und Fernsehempfang sind nich zulässig.

Art. 14 Kehrichtsammelplatz

Am Ende der Erschliessungsstrasse ist ein Kehrichtsammelplatz zu erstellen und unauffällig zu gestalten.

d) Überbauungsbestimmungen im Speziellen

Art. 15 Bauvorschriften

In den einzelnen Baugebieten gelten folgende Bauvorschriften:

Baugebiet		A	E
Anzahl Vollgeschosse	max.	2	2
Gebäudehöhe	max.	7.00 m	7.50 m
Firsthöhe	max.	11.00 m	12.00 m
Grenzabstand klein	min.	4.00 m	4.00 m
Grenzabstand gross	min.	6.00 m	6.00 m
Gebäudelänge	max.	18.00 m	24.00 m

Art. 16 Talseits sichtbare Geschosse

Talseits dürfen im Baugebiet A maximal 2 und im Baugebiet E maximal 3 Geschosse in ihrer vollen Breite und Höhe in Erscheinung treten. Zusätzlich gestattet sind Dachgeschosse mit einer maximalen Kniestockhöhe von 0.80 m sowie Untergeschosse, welche das gestaltete Terrain um höchstens 1.00 m überragen.