

Vom Gemeinderat erlassen am:
Die Gemeindepräsidentin Die Gemeindevizepräsidentin

Öffentliche Planaufgabe:

Dem fakultativen Referendum unterstellt:

Vom Departement Bau und Volkswirtschaft des Kantons Appenzell Ausserrhodon genehmigt am:
Dof Biasotto, Regierungsrat

Festlegungen

- Umgrenzung Plangebiet
- Baubereich A
- Baubereiche B1 - B5
- Baubereiche C1 - C3
- Bauten Rückbau
- Firstichtung
- max. OK Gebäude- und Firsthöhe in m ü. M.
- Hauszugang
- Baubereich Autoeinsteilhalle B
- Baubereich Autoeinsteilhalle C
- Ausweichstelle
- Ein- und Ausfahrt Autoeinsteilhalle
- Freiraum Sichtlinie gemäss VSS Norm 40 273a
- Platzbereich / Innenhof
- Privater Aussenbereich
- Grünbereich
- Richtungspunkt Fussweg
- Erschliessung
- Anschlussbereich
- Besucher Parkplatz
- Wendeplatz PW
- Wendeplatz LW für 11m-Lastwagen
- Spielplatz
- Entsorgung

- Hinweise**
- Bauten bestehend gemäss AV-Daten
 - Verkehrsfäche bestehend gemäss AV-Daten
 - Gewässer bestehend gemäss AV-Daten
 - Sichtlinie gemäss VSS Norm 40 273a
 - Richtprojekt projektiert
 - Höhenlinien mit Höhenangaben in m ü. M. bestehend



1 Allgemeine Bestimmungen

- Art. 1 Geltungsbereich**
- 1 Die Sonderbauvorschriften gelten für das im Überbauungsplan Katzenbühl umgrenzte Plangebiet.
 - 2 Sofern nachfolgend keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gelten die Vorschriften des rechtskräftigen Baureglements der Gemeinde Hundwil respektive des kantonalen Baugesetzes.
 - 3 Der Überbauungsplan umfasst die Sonderbauvorschriften, den Plan sowie den Planungsbericht mit Beilagen.

- Art. 2 Verbindlichkeit**
- 1 Alle in der Legende des Überbauungsplans als Festlegungen bezeichneten Planenelemente und die Sonderbauvorschriften gelten als verbindlich.
 - 2 Die übrigen Planenelemente des Überbauungsplans, der Planungsbericht sowie die Machbarkeitsstudie 117307 (Stand: 11.08.2021) von GWJ Architektur AG haben begleitenden Charakter.

- Art. 3 Zweck**
- Der Überbauungsplan bezweckt:
- eine in das Orts- und Landschaftsbild eingepasste und auf die Topografie abgestimmte Wohnüberbauung;
 - die Sicherstellung einer effizienten und zweckmässigen Erschliessung des Plangebietes;
 - ein ortsbaulich sinnvoller Siedlungsabschluss;
 - eine Stärkung des Ortsteiles Mitledi.

2 Überbauungsbestimmungen

- Art. 4 Grundsatz**
- 1 Bauten sind nur in den bezeichneten Baubereichen zulässig. Die Höhengrenzen werden über die maximale Firsthöhe¹ und über die maximale Gebäudehöhe² in m ü. M. festgelegt.
 - 2 Hauptbauten haben einen Gebäudeabstand von 8.00 m einzuhalten. Vorbehalten bleiben die feuerpolizeilichen und die wohrhygienischen Anforderungen.
 - 3 Die Hauszugänge der Wohnbauten sind an den im Plan bezeichneten Stellen anzuordnen.

- Art. 5 Baubereich A**
- 1 Der Baubereich A dient dem Bau einer Wohnbaute.
 - 2 Die Wohnbaute hat zwei Vollgeschosse aufzuweisen. Talseitig sind drei sichtbare Geschosse zulässig.

- ¹ gemäss Art. 9 BauV
² gemäss Art. 7 BauV
- 3 Innerhalb des Baubereiches A ist eine anrechenbare Bruttogeschossfläche von 330 m² zulässig. Die maximal zulässige anrechenbare Bruttogeschossfläche darf höchstens um 15% unterschritten werden.

- Art. 6 Baubereiche B1 - B5**
- 1 Alle Wohnbauten haben zwei Vollgeschosse aufzuweisen. Talseitig sind drei sichtbare Geschosse zulässig.
 - 2 In den Baubereichen B1 - B5 ist gesamthaft eine anrechenbare Bruttogeschossfläche von 1730 m² zulässig. Die maximal zulässige anrechenbare Bruttogeschossfläche darf höchstens um 15% unterschritten werden. In den Baubereichen B1, B4 und B5 beträgt die minimale anrechenbare Bruttogeschossfläche pro Wohnbaute 240 m². In den Baubereichen B2 und B3 beträgt diese 320 m² pro Wohnbaute.

- Art. 7 Baubereiche C1 - C3**
- 1 Im Baubereich C1 sind mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss zulässig. Talseitig sind vier sichtbare Geschosse zulässig.
 - 2 In den Baubereichen C2 und C3 haben die Wohnbauten zwei Vollgeschosse aufzuweisen. Talseitig sind drei sichtbare Geschosse zulässig.
 - 3 Innerhalb der Baubereiche C1 - C3 ist eine anrechenbare Bruttogeschossfläche von 1450 m² zulässig. Die maximal zulässige anrechenbare Bruttogeschossfläche darf höchstens um 15% unterschritten werden. In den Baubereichen C1 und C2 beträgt die minimale anrechenbare Bruttogeschossfläche pro Wohnbaute 400 m². Im Baubereich C3 beträgt diese 240 m² pro Wohnbaute.

- Art. 8 Baubereich Autoeinsteilhalle B und C**
- 1 Die Baubereiche Autoeinsteilhalle B und C legen die Lage und die maximal zulässige horizontale Ausdehnung fest.
 - 2 Die Autoeinsteilhalle B ist als unterirdische Baute zu erstellen. Die Autoeinsteilhalle C ist soweit möglich unter dem gewachsenen Terrain zu erstellen.
 - 3 Die Autoeinsteilhallen dürfen zusammengebaut werden. Bei einem Zusammenbau der Autoeinsteilhallen ist diese als unterirdische Baute zu erstellen. Die Tiefgaragenfahrt hat dabei ab der Katzenbühlstrasse zu erfolgen. Werden einzelne Autoeinsteilhallen erstellt, dann haben sie einen minimalen Grenzabstand von 0.5 m einzuhalten.

- Art. 9 Etappierung**
- 1 Der Baubereich A darf erst zusammen mit den Baubereichen B1 oder B2 oder nach deren Erstellung gebaut werden.

3 Gestaltungsbestimmungen

- Art. 10 Gestaltung der Bauten**
- 1 Die Bauten sind als Punkt- und Zeilenhäuser auszuführen, welche, unter Vorbehalt brandschutztechnischer Bestimmungen, hauptsächlich mit Fassaden mit Holzschalung und Betonsoclel ausgestattet sind.
 - 2 Die Dachform der Hauptbauten ist als symmetrisches Giebeldach mit einer Dachneigung von mindestens 30° auszubilden. Die Bauten beziehungsweise deren Gebäudekörper haben sich an den im Überbauungsplan bezeichneten Firstrichtungen auszurichten. Die Dacheindeckung hat sich farblich und materialmässig der bebauten Umgebung anzupassen.
 - 3 An- und Nebenbauten können Flachdächer aufweisen. Nicht begehbare Dachflächen sind extensiv zu begrünen.

- 4 Der Einsatz von grossflächigen, reflektierenden und/oder nicht korrosionsbeständigen Blechmaterialien (Kupfer, verzinkte Stahlbleche u. a.) für die Dach- oder Fassadeneindeckung ist untersagt.
- 5 Kamine und Abgasrohre sind reflexionsarm ausschliesslich auf Hauptbauten zulässig.
- 6 Private Aussenräume in Form von vorgehängten Balkonen sind nicht zugelassen. Sie sind entweder als Loggien oder als Aussenstiege in den privaten Aussenbereichen vorzusehen.
- 7 Mit dem Baugesuch ist zur Beurteilung der baulichen und gestalterischen Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild ein verbindliches Material- und Farbkonzept einzureichen. Die Baubewilligungskommission kann zusätzliche Beurteilungsgrundlagen wie Gutachten, Visualisierungen und Modelle verlangen. Die Baubewilligung kann mit Gestaltungsauflagen und der Pflicht zur Bemusterung von Materialien und Farbe verbunden werden.

- Art. 11 Grünbereich und Terraingestaltung**
- 1 Innerhalb des ausgeschiedenen Grünbereiches sind mit Ausnahme von überlagernden Nutzungen (Erschliessung, Besucherparkplätze, unterirdische Bauten, Entsorgung und Fusswegen), von Vorbauten, keine weiteren Bauten und Anlagen gestattet.
 - 2 Grossflächige Freiräume sind extensiv zu nutzen, als Naturraum zu sichern und zu unterhalten. Es sind standortgerechte einheimische Pflanzen vorzusehen.
 - 3 Stützmauern sind auf ein Minimum zu beschränken. Die Terraingestaltung hat sich dem natürlichen Verlauf des Geländes anzupassen.
 - 4 Notwendige Aufschüttungen haben sich dem natürlichen Terrainverlauf anzupassen und sind naturnah zu gestalten.
 - 5 Gegenüber der angrenzenden Landschaftszone L sind nur natürliche Terrainanpassungen erlaubt.
 - 6 Eine landschaftliche Verzahnung zwischen Platzbereich / Innenhof, Gebäudezwischenraum und offenen Landschaft ist anzustreben.
 - 7 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, welcher detaillierte Aussagen bezüglich der Übergänge der Bauten an das bestehende und gestaltete Terrain und die Ausgestaltung und Bepflanzung der Umgebung macht.

- Art. 12 Private Aussenbereiche**
- Auf den im Plan bezeichneten Gebäudeselten dürfen Sitzplätze und Grünflächen erstellt werden. An- und Nebenbauten sind nicht zugelassen.

- Art. 13 Platzbereich / Innenhof**
- 1 Zwischen den Baubereichen B1 und B5 sowie zwischen den Baubereichen C1 und C3 sind die Bauten so anzuordnen, dass jeweils ein grosszügiger Platz / Innenhof entsteht. Die Plätze haben sich zusammen mit den Bauten optimal ins Gelände zu integrieren.
 - 2 Die Plätze sind mit ortstypischer einheimischer Bepflanzung zu begrünen und als Begegnungsflächen für Jung und Alt auszugestalten. Pro Platzbereich / Innenhof soll mindestens ein ortstypischer Baum gepflanzt werden.

- Art. 14 Spielplatz**
- 1 Für Kinderspiel- und Gemeinschaftsplätze ist eine Fläche von 10 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche auszuscheiden. Die Fläche ist auf die im Plan bezeichneten Platzbereichen aufzuteilen.
 - 2 Wegflächen dürfen bei kindergerechter Gestaltung maximal zu 20% den Kinderspiel- und Gemeinschaftsplätzen angerechnet werden.

4 Erschliessungsbestimmungen

- Art. 15 Verkehrserschliessung**
- 1 Die Erschliessung des Plangebietes erfolgt über die im Plan bezeichneten Erschliessungselemente. Die notwendigen Fahr- und Wendemanöver sind gemäss den VSS-Normen zu gewährleisten.
 - 2 An der im Plan bezeichneten Stelle ist eine Wendemöglichkeit für einen 11 m Lastwagen respektive sind Wendemöglichkeiten für Personewagen dauernd und zweckmässig sicherzustellen.
 - 3 Die Erschliessung dient auch der Zufahrt von Notfallfahrzeugen. Sie hat eine minimale Breite von 3.5 Meter, eine minimale lichte Höhe von 4.0 m und einem minimalen Kurvenradius von 10.5 m aufzuweisen und muss eine Bodenbelastung für ein Fahrzeug mit einem Gewicht von mindestens 18 Tonnen gewährleisten.
 - 4 An der im Plan bezeichneten Stelle ist Ausweichstelle an der Katzenbühlstrasse vorzusehen. Das Kreuzen von Lastwagen und Personewagen muss gewährleistet werden. Für die Ausweichstelle soll ein generelles Parkverbot signalisiert werden.

- Art. 16 Freiraum Sichtlinie**
- Innerhalb des im Plan bezeichneten Bereiches Freiraum Sichtlinie dürfen keine sich behindernden Bepflanzungen, Bauten, Anlagen, Parkplätze, Ablagezonen, etc. erstellt werden. Sinngemäss ist das Abstellen von sich behindernden Motorfahrzeugen nicht gestattet (gemäss VSS Norm). Das Sichtfeld ist auf den betroffenen Grundstücken im Grundbuch anmerken zu lassen.

- Art. 17 Parkierung**
- 1 Die Parkierung für die Wohnüberbauung hat unterirdisch in dem im Plan bezeichneten Baubereich Autoeinsteilhalle B oder in einer zusammengebauten Autoeinsteilhalle B und C zu erfolgen.
 - 2 Im Baubereich Autoeinsteilhalle C, kann eine zusätzliche Autoeinsteilhalle erstellt werden, sofern die Autoeinsteilhalle B einzeln erstellt wird.
 - 3 Für Besucher und für Kurzzeit-Parkierung sind oberirdisch an den bezeichneten Stellen Parkplätze zu erstellen.

- Art. 18 Fussweg**
- Zwischen den im Plan bezeichneten Richtungspunkten ist ein öffentlich zugänglicher Fussweg von mindestens 1.5 m Breite zu erstellen.

- Art. 19 Fahrradabstellanlagen**
- In den Autoeinsteilhallen sind genügend Langzeitabstellplätze für Fahrräder vorzusehen. In der Nähe der Hauszugänge sind zudem eine angemessene Anzahl an Kurzzeitabstellplätzen für Fahrräder zu erstellen.

5 Energie, Ver- und Entsorgung

- Art. 20 Energie**
- 1 Spar- und Optimierungsmassnahmen im Energiehaushalt sind in allen Bereichen zu prüfen.
 - 2 Neubauten sind so zu erstellen und auszurüsten, dass höchstens 50 Prozent des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt werden. Der zulässige Wärmebedarf ergibt sich aus dem Grenzwert für den Heizwärmebedarf und dem Wärmebedarf für Warmwasser entsprechend der Standardnutzung gemäss SIA 380/1 „Thermische Energie im Hochbau“, aktuellste Ausgabe.
 - 3 Die Anforderungen an den winterlichen Wärmeschutz von Bauten richten sich nach der Norm SIA 380/1 „Thermische Energie im Hochbau“, aktuellste Ausgabe. Der Nachweis erfolgt durch die Einhaltung des Systemnachweises mit der Anforderung 70% des Grenzwertes.
 - 4 Solaranlagen sind gemäss den Vorgaben von Art. 32a Raumplanungsverordnung (RPV, 700.1) zu erstellen.
 - 5 Es ist planmässig zu berücksichtigen, dass in beiden Tiefgaragen langfristig das Laden von Elektrofahrzeugen ermöglicht werden kann. Dazu sind Platz für die Ladeinfrastruktur sowie entsprechende Leerrohre für Elektrizität und Steuerung einzuplanen.

- Art. 21 Entwässerung**
- 1 Im ganzen Plangebiet ist das Meteorwasser zu versickern. Fusswege und Erschliessungs- sowie Parkierungsbereiche sind versickerungsfähig zu gestalten.
 - 2 Ist keine Versickerung möglich, sind die Bauten an eine Retentionsanlage anzuschliessen.
 - 3 Mit jedem Baugesuch ist für das entsprechende Gebiet ein detailliertes Entwässerungskonzept einzureichen, welches die vorgesehene Retentions- und Versickerungsmassnahmen sowie die geplante Entwässerung enthält.

- Art. 22 Entsorgung**
- An der im Plan bezeichneten Stelle ist ein Kehrichtsammelplatz für das gesamte Überbauungsplangebiet zu erstellen. Der Kehrichtsammelplatz darf unter Voraussetzung einer guten Begründung und einer besseren Lösung verschoben oder bei einem Ersatzstandort ausserhalb des Plangebiets weggelassen werden.

6 Schlussbestimmungen

- Art. 23 Inkraftsetzung**
- Der Überbauungsplan Katzenbühl tritt mit der Genehmigung durch das Departement Bau und Volkswirtschaft des Kantons Appenzell Ausserrhodon in Rechtskraft.