



Gemeinde Hundwil

PROJEKT NR. 040.1.011

ÜBERBAUUNGSPLAN LEHNEN-HALDE

PARZELLE NR. 931, ABWEICHUNG VON DER REGELBAUWEISE

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

12. DEZEMBER 2025

MITWIRKUNG

Öffentliche Auflage:

Vom Gemeinderat erlassen:

Die Gemeindepräsidentin

Die Gemeindeschreiberin

Dem fakultativen Referendum unterstellt:

Vom Departement Bau und Volkswirtschaft des Kantons Appenzell Ausserrhoden genehmigt:

Dölf Biasotto, Regierungsrat

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

ART. 1 GELTUNGSBEREICH

¹ Die Sonderbauvorschriften gelten für das im Überbauungsplan Lehen-Halde umgrenzte Planungsgebiet.

² Sofern nachfolgend keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gelten die Vorschriften des rechtskräftigen Baureglements der Gemeinde Hundwil respektiv des kantonalen Baugesetzes.

ART. 2 VERBINDLICHKEIT

¹ Der Überbauungsplan besteht aus:

- Überbauungsplan Situation 1:500
- Sonderbauvorschriften
- Planungsbericht
- Beilageplänen

² Alle in der Legende des Überbauungsplans als Festlegung bezeichneten Planelemente und die Sonderbauvorschriften sind verbindlich. Die übrigen Planelemente sind hinweisend. Der Planungsbericht ist erläuternd.

³ Die Beilagepläne gelten hinsichtlich der Bautypologie und Volumetrie, des architektonischen Ausdrucks und des Fassadenbildes als verbindlich und im Rest als richtungsgebend. Hinsichtlich der Umgebungsgestaltung und der Erschliessung sind die Beilagepläne konzeptionell verbindlich.

ART. 3 ZWECK

Der Überbauungsplan bezweckt:

- die Schaffung einer kompakten und dichten Siedlung;
- die Einpassung der Bauten und Anlagen in die bauliche und landschaftliche Umgebung;
- die qualitätsvolle Gestaltung und ökologische Aufwertung des Siedlungsrandes;
- eine effiziente und optimale Erschliessung des Planungsgebiets sowie die Regelung der Parkierung;
- die Möglichkeit der baulichen Entwicklung einer topographisch schwierigen Lage.

II. ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

ART. 4 GRUNDSATZ

Hauptbauten sind nur in den bezeichneten Baubereichen zulässig. Nebenbauten sowie unterirdische Bauten und Anlagen bzw. Teile davon sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

ART. 5 BAUBEREICH A1 / A2

¹ Die Baubereiche A1 und A2 dienen der Erstellung von je einem Mehrfamilienhaus.

² An-, Neben- und Vorbauten sind zulässig.

³ Fusswege und private, befestigte Aussenbereiche sind zulässig.

⁴ Einstellhallen dürfen nicht offen erstellt werden und sind im Baubereich integriert zu erstellen.



ART. 6 BAUBEREICH B1 / B2

¹ Die Baubereiche B1 und B2 dienen der Erstellung von je einem Mehrfamilienhaus.

² An-, Neben- und Vorbauten sind zulässig.

³ Fusswege und private, befestigte Aussenbereiche sind zulässig.

ART. 7 BAUBEREICH C

¹ Der Baubereich C dient der Erstellung eines Einfamilienhauses inkl. dessen privater Aussenbereiche.

² An-, Neben- und Vorbauten sind zulässig.

³ Erschliessungsflächen sind zulässig.

ART. 8 BAUBEREICH EINSTELLHALLE

¹ Der Baubereich Einstellhalle dient der Erstellung einer Einstellhalle in Verbindung mit den Baubereichen B1 und B2.

² Der Baubereich Einstellhalle regelt die maximale horizontale Ausdehnung der Baute. Die Gebäudelänge kommt nicht zur Anwendung.

³ Die Einstellhalle darf das gewachsene Terrain um maximal 3.00 m übersteigen (Deckenoberkante), ist vollständig mit Erdrreich zu überdecken und so weit wie möglich zu begrünen. Davon ausgenommen sind Zufahrten, Zugänge sowie Entrauchungsanlagen.

ART. 9 BAUBEREICH CARPORT

¹ Der Baubereich Carport dient der Erstellung eines Carports für den Baubereich C.

² Der Baubereich Carport regelt die maximale Ausdehnung der Baute.

³ Der Carport ist vollständig zu überdecken und so weit wie möglich zu begrünen.

III. GESTALTUNGSBESTIMMUNGEN

ART. 10 GESTALTUNG DER BAUTEN UND ANLAGEN

¹ Die Bauten sind architektonisch so zu gestalten, dass hinsichtlich Formensprache, Fassadenstruktur, Materialwahl und Farbgebung eine einheitliche und gute Gesamtwirkung erzielt wird. Der architektonische Ausdruck richtet sich nach den Beilageplänen.

² Quergiebel dürfen horizontal bis max. 2.5 m über die Hauptfassade vorstehen und mit dieser verbunden werden.

³ Mit dem Baugesuch ist zur Beurteilung der baulichen und gestalterischen Einordnung ins Landschaftsbild und der Gesamtwirkung ein verbindliches Material- und Farbkonzept einzureichen.

⁴ Für die Fassaden ist unter Berücksichtigung der feuerpolizeilichen Anforderungen Holz zu verwenden. Der Sockel hat massiv in Erscheinung zu treten.



ART. 11 DACHGESTALTUNG

¹ Die Dachform der Hauptbaute ist als Giebel- oder Kreuzgiebeldach mit einer Dachneigung von 25° bis 45° auszubilden.

² Die Dächer der Hauptbauten sind mit Ausnahme der Dachflächenfenster vollständig mit Indach-Photovoltaikelementen oder mit thermischen Solarmodulen einzudecken.

³ An- und Nebenbauten können mit Flachdach ausgeführt werden.

⁴ Kamine und Abgasrohre sind reflexionsarm ausschliesslich auf Hauptbauten zulässig.

IV. UMGEBUNGSBESTIMMUNGEN

ART. 12 UMGEBUNGSGESTALTUNG

¹ Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass die bestehenden Hecken auf den Parzellen Nrn. 809, 871 und 887 nicht beeinträchtigt werden.

² Um eine nachhaltige Gestaltung der Umgebung gewährleisten zu können, ist die Einstellhalle in Verbindung mit den Baubereichen B1 und B2 mit ausreichend durchwurzelbarem Material zu überdecken.

³ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, welcher detaillierte Aussagen über die Übergänge der Bauten an das bestehende und gestaltete Terrain, die Ausgestaltung und Bepflanzung der Umgebung macht.

⁴ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Objektschutznachweis einzureichen. Die Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren verbindlich festzulegen.

ART. 13 GRÜNBEREICH

¹ Die im Plan bezeichnete Grünfläche ist als Naturraum zu sichern und zu erhalten. Bei sorgfältiger Gestaltung und guter Einpassung ins Terrain sind folgenden Bauten und Anlagen zulässig:

- Fusswege;
- Böschungen, Stützmauern und Objektschutzmassnahmen;
- Auf das minimalst notwendige Mass gehaltene Einfriedungen (ausschliesslich mit Hecken und / oder einfachen Geländern, wo möglich mit Durchlässen für Kleintiere) bis maximal 1.1 m Höhe;
- Spiel- und Gemeinschaftsplätze;
- Private, befestigte Aussenbereiche bis je maximal 30 m² pro Wohneinheit;
- Verbindungsstege zwischen den Bauten in den Baubereichen A sowie B und den privaten Aussenbereichen;
- Vorbauten wie Balkone und deren Abstützungen;
- Nebenbauten für gemeinschaftliche Nutzungen mit je maximal 6 m² Grundfläche mit mindestens 2.0 m Grenzabstand;
- Carport für den Baubereich C;
- Unterirdische Fluchtwege der Schutzräume;
- Entrauchungsanlagen und Zugänge zu den Einstellhallen;
- Retentionsanlagen inkl. unterirdische Meteorwassersammeltanks.

² Mindestens 50 % des Grünbereichs sind extensiv und naturnah zu gestalten bzw. zu pflegen und mit Feldgehölzen, Hecken oder mit anderer naturnaher, einheimischer und standortgemässer Vegetation zu bepflanzen. Dies ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Umgebungsgestaltungsplan nachzuweisen, vgl. Art. 12 Sonderbauvorschriften.



³ Bauten und Anlagen haben einen minimalen Grenzabstand von 0.5 m einzuhalten. Ausgenommen sind Fusswege, Verkehrsflächen, Einfriedungen und Bepflanzungen.

ART. 14 TERRAINGESTALTUNG

¹ Die Terraingestaltung hat sich möglichst dem natürlichen Verlauf des Geländes anzupassen. Stützmauern sind auf das Minimum zu beschränken.

² Notwendige Aufschüttungen haben sich dem natürlichen Terrainverlauf anzupassen und sind naturnah zu gestalten.

³ Gegenüber der angrenzenden Landwirtschaftszone im Süden und im Osten sind nur natürliche Terrainanpassungen erlaubt.

⁴ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Objektschutz- und Hangsicherungskonzept einzureichen, welches detaillierte Aussagen über Dimensionierung, Lage und Gestaltung der Stützmauern macht.

ART. 15 BEPFLANZUNG

¹ An den im Plan bezeichneten Stellen sind hochstämmige Bäume zu pflanzen bzw. eine Hecke mit einer Breite von 3 m zu pflanzen.

² Bei der Bepflanzung sind standortgerechte, einheimische Arten zu verwenden.

ART. 16 KINDERSPIELPLATZ UND GEMEINSCHAFTSPLÄTZE

¹ Für Kinderspiel- und Gemeinschaftsplätze ist eine Fläche von 10 % der Bruttogeschossfläche der Baubereiche A1, A2, B1 und B2 auszuscheiden. Die Fläche kann auf verschiedene Plätze aufgeteilt werden.

² Ein Teil des Kinderspielplatzes ist an der im Plan bezeichneten Stelle zu erstellen. Der Zugang zum Spielplatz ist für die Schulkinder des benachbarten Schulhauses zu sichern.

V. ERSCHLIESSUNGS- UND PARKIERUNGSBESTIMMUNGEN

ART. 17 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

¹ Die Erschliessung des Planungsgebiets erfolgt ausschliesslich über die im Plan bezeichneten Verkehrsflächen. Die notwendigen Fahr- und Wendemanöver sind zu gewährleisten.

² Die Erschliessung der Baubereiche A1, A2, B1 und B2 erfolgt über die Kantonsstrasse. Dabei ist maximal ein Einlenker in die Kantonsstrasse an der bezeichneten Stelle zulässig.

³ Die Ausgestaltung des Einlenkers ist auf die Anforderungen des kantonalen Tiefbauamtes abzustimmen und soll minimal erfolgen.



ART. 18 VERKEHRSFLÄCHEN

- ¹ Die im Plan bezeichneten Verkehrsflächen dienen der Zufahrt und der Besucherparkierung.
- ² Mindestens 50 % der Verkehrsflächen sind versickerungsfähig auszuführen.
- ³ Wo möglich, sind die Verkehrsflächen zugunsten des Grünbereichs zu reduzieren.

ART. 19 PARKIERUNG

- ¹ Die notwendigen Autoabstellplätze für Bewohnende sind innerhalb des jeweiligen Baubereichs anzuordnen.
- ² In den Baubereichen A und B sind je mindestens zwei Behindertenabstellplätze zu erstellen.
- ³ An den im Plan bezeichneten Stellen sind insgesamt sechs Abstellplätze für Besuchende zu erstellen.

ART. 20 FUSSWEG ÖFFENTLICH

- ¹ Zwischen den im Plan bezeichneten Richtungspunkten ist ein öffentlich zugänglicher Fussweg von mindestens 1.0 m Breite zu erstellen und dauernd zu diesem Zweck freizuhalten.
- ² Der jeweilige Anschluss zu den bestehenden Fusswegen gemäss den im Plan bezeichneten Anschlusspunkten Fussweg ist sicherzustellen.
- ³ Weitere Fusswege sind bei Bedarf erlaubt.

ART. 21 WENDEPLATZ

An der im Plan bezeichneten Stelle ist eine Wendemöglichkeit für 11 m-Lastwagen sicherzustellen. Die bezeichnete Wendemöglichkeit ist dauernd zu ihrem Zweck freizuhalten. Wendemanöver müssen gewährleistet sein, der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

ART. 22 FREIRAUM SICHTLINIE

Innerhalb des im Plan bezeichneten Bereiches Freiraum Sichtlinie dürfen keine sichtbehindernden Bepflanzungen, Bauten, Anlagen, Parkplätze, Ablagerungen etc. erstellt werden. Sinngemäss ist das Abstellen von sichtbehindernden Motorfahrzeugen nicht gestattet (gemäss Norm VSS 40 273a).

VI. ÖKOLOGIE- UND UMWELTBESTIMMUNGEN

ART. 23 ENERGIE

- ¹ Die Bauten sind in nachhaltiger Bauweise, soweit möglich in Holzbauweise zu erstellen. Ausnahmen bilden die Sockelgeschosse und die Erschliessungskerne. Massgebend sind die aktuellen Standards und Energiegesetze.
- ² Spar- und Optimierungsmassnahmen im Energiehaushalt sind in allen Bereichen zu prüfen.
- ³ Die Wärmeversorgung für Raumwärme und Warmwasser ist mittels einer Erdsonden-Wärmepumpe zu realisieren. Sollten die hydrologischen Abklärungen ergeben, dass Erdsondenbohrungen nicht möglich wären, ist eine energetisch gleichwertige Lösung anzustreben, welche vollständig erneuerbar betrieben werden kann (Luft/Wasser-



Wärmepumpenheizung, automatische Holzfeuerung, vollständig mit erneuerbaren Energien oder nicht anders nutzbarer Abwärme betriebene Fernwärme sowie auch thermische Solaranlagen).

⁴ In der Einstellhalle sind mindestens 50 % der erforderlichen Autoabstellplätze nach Ausbaustufe C1 (Merkblatt SIA 2060; Infrastruktur für Elektrofahrzeuge in Gebäuden) zu erschliessen, damit bei Bedarf Ladestationen für Elektrofahrzeuge ohne baulichen Aufwand installiert oder weitere nachgerüstet werden können.

⁵ Es sind wo möglich Baustoffe zu wählen, welche nachwachsen. Zudem sollen regional verfügbare Materialien eingesetzt werden.

⁶ Es sind einfach trennbare Baumaterialien zu bevorzugen, um den Energieaufwand für das Recycling zu minimieren.

⁷ Zusammen mit dem Baugesuch sind sämtliche Energienachweise einzureichen.

ART. 24 ENTWÄSSERUNG

¹ Die Umgebung der Bauten ist nach dem Prinzip einer möglichst geringen Bodenversiegelung zu gestalten. Garagenvorplätze und Verkehrsflächen sind grundsätzlich versickerungsfähig auszuführen, ausgenommen davon ist die benötigte Fläche für den Wendeplatz gemäss Art. 21.

² Untergeschosse sind dicht zu erstellen (Dichtigkeitsklasse 2 gemäss Norm SIA 272). Tiefliegende Sickerleitungen sind nicht erlaubt.

³ Zusammen mit dem ersten Baugesuch ist für das ganze Plangebiet ein detailliertes Entwässerungskonzept einzureichen, das die vorgesehene Retentions- und Versickerungsmassnahmen sowie die geplante Entwässerung enthält.

VII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

ART. 25 BAUREIFE

Baubewilligungen für das im Überbauungsplan umgrenzte Gebiet dürfen erst nach der notwendigen Verlegung der Mittelspannungsleitung und der entsprechenden Einhaltung der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (SR 814.710) erteilt werden.

