



Gemeinde Hundwil
Kanton Appenzell Ausserrhoden

Projekt Nr. 040.1.009.00

13. Mai 2022

Überbauungsplan Katzenbühl

1:500

gemäss Art. 39 BauG

Öffentliche Planaufgabe: 29. Oktober 2021 bis 29. November 2021

Änderungsaufgabe: 18. Februar 2022 bis 21. März 2022

Vom Gemeinderat erlassen am: 17. Mai 2022

Die Gemeindepräsidentin

Die Gemeindegemeinschaft

Dem fakultativen Referendum unterstellt: 03. Juni 2022 bis 04. Juli 2022

Vom Departement Bau und Volkswirtschaft des Kantons Appenzell Ausserrhoden genehmigt am:

07. September 2022

Dolf Biasotto, Regierungsrat

ERR Raumplaner AG

Teufener Strasse 19 | 8001 St. Gallen | T +41 (0)71 227 62 62 | info@err.ch | www.err.ch

err

Festlegungen

	Umgebung Plangebiet
	Baubereich A
	Baubereiche B1 - B5
	Baubereiche C1 - C3
	Bauten Rückbau
	Firstrichtung
	max. OK Gebäude- und Firsthöhe in m ü. M.
	Hauszugang
	Baubereich Autoeinstellhalle
	Ausweichstelle
	Ein- und Ausfahrt Autoeinstellhalle
	Freiraum Sichtlinie
	Platzbereich / Innenhof
	Privater Aussenbereich
	Grünbereich
	Richtungspunkt Fussweg
	Erschliessung
	Anschlussbereich
	Besucher Parkplatz
	Wendeplatz PV
	Wendeplatz LW für 11m-Lastwagen
	Spielplatz
	Entsorgung

Hinweise

	Bauten	bestehend gemäss AV-Daten
	Verkehrsfläche	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

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

Art. 2 Verbindlichkeit

- Alle in der Legende des Überbauungsplans als Festlegungen bezeichneten Plan-elemente und die Sonderbauvorschriften gelten als verbindlich.
- Die übrigen Planelemente des Überbauungsplans, der Planungsbericht sowie die Marktstudie 17307 (Stand: 11.08.2021) von GWJ Architektur AG haben wegleitenden 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

- Bauten sind nur in den bezeichneten Baubereichen zulässig. Die Höhenabweichungen werden über die maximale Firsthöhe¹ und über die maximale Gebäudehöhe² in m ü. M. festgelegt.
- Hauptbauten haben einen Gebäudeabstand von 8.00 m einzuhalten. Vorbehalten bleiben die feuerpolizeilichen und die wohngesundheitlichen Anforderungen.
- Die Hauszugänge der Wohnbauten sind an den im Plan bezeichneten Stellen anzuordnen.

Art. 5 Baubereich A

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

¹ gemäss Art. 6 BauV
² gemäss Art. 7 BauV

- 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

- Alle Wohnbauten haben zwei Vollgeschosse aufzuweisen. Talseitig sind drei sichtbare Geschosse zulässig.
- 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

- Im Baubereich C3 sind mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss zulässig. Talseitig sind vier sichtbare Geschosse zulässig.
- In den Baubereichen C2 und C1 haben die Wohnbauten zwei Vollgeschosse aufzuweisen. Talseitig sind drei sichtbare Geschosse zulässig.
- 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 Autoeinstellhalle

- Der Baubereich Autoeinstellhalle legt die Lage und die maximal zulässige horizontale Ausdehnung fest.
- Die Autoeinstellhalle ist im Bereich der Parzellen Nrn. 168 und 170 als unterirdische Baute zu erstellen. Im Bereich der Parzelle Nr. 169 ist die Autoeinstellhalle soweit möglich unter dem gewachsenen Terrain zu erstellen.

Art. 9 Etappierung

Der Baubereich A darf erst zusammen mit den Baubereichen B1 oder B2 oder nach deren Erstellung bebaut werden.

3 Gestaltungsbestimmungen

Art. 10 Gestaltung der Bauten

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

- Der Einsatz von grossflächigen, reflektierenden und/oder nicht korrosionsbeständigen Blechmaterialien (Kupfer, verzinkte Stahlbleche u.a.) für die Dach- oder Fassadeneinkleidung ist untersagt.
- Kamine und Abgasrohre sind reflexionsarm ausschliesslich auf Hauptbauten zulässig.
- Private Aussenräume in Form von vorgehängten Balkonen sind nicht zugelassen. Sie sind entweder als Loggien oder als Aussenplätze in den privaten Aussenbereichen vorzusehen.
- 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 Terrängestaltung

- Innerhalb des ausgeschiedenen Grünbereiches sind mit Ausnahme von überlagerten Nutzungen (Erschliessung, Besucherparkplätze, unterirdische Bauten, Entsorgung und Fusswegen), von Vorbauten, keine weiteren Bauten und Anlagen gestattet.
- Grossflächige Freiräume sind extensiv zu nutzen, als Naturraum zu sichern und zu unterhalten. Es sind standortgerechte einheimische Pflanzen vorzusehen.
- Stützmauern sind auf ein Minimum zu beschränken. Die Terrängestaltung hat sich dem natürlichen Verlauf des Geländes anzupassen.
- Notwendige Aufschüttungen haben sich dem natürlichen Terrainverlauf anzupassen und sind naturnah zu gestalten.
- Gegenüber der angrenzenden Landschaftszone L sind nur natürliche Terrainanpassungen erlaubt.
- Eine landschaftliche Verzahnung zwischen Platzbereich / Innenhof, Gebäudezwischenraum und offenen Landschaft ist anzustreben.
- 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 Gebäudeseiten dürfen Sitzplätze und Grünflächen erstellt werden. An- und Nebenbauten sind nicht zugelassen.

Art. 13 Platzbereich / Innenhof

- 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.
- 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

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

4 Erschliessungsbestimmungen

Art. 15 Verkehrserschliessung

- Die Erschliessung des Plangebietes erfolgt über die im Plan bezeichneten Erschliessungselemente. Die notwendigen Fahr- und Wendemöbver sind gemäss den VSS-Normen zu gewährleisten.
- An der im Plan bezeichneten Stelle ist eine Wendemöglichkeit für einen 11 m Lastwagen respektive sind Wendemöglichkeiten für Personnenwagen dauernd und zweckmässig sicherzustellen.
- 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.
- An der im Plan bezeichneten Stelle ist Ausweichstelle an der Katzenbühlstrasse vorzusehen. Das Kreuzen von Lastwagen und Personnenwagen 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, Ablagerungen, 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

- Die Parkierung für die Wohnüberbauung hat unterirdisch in dem im Plan bezeichneten Baubereich Autoeinstellhalle zu erfolgen.
- 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. Entlang der südlichen Parzellengrenzen Nrn. 913 und 914 gilt eine maximale Fusswegbreite von 1.5 m.

Art. 19 Fahrradabstellanlagen

In den Autoeinstellhallen 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

- Spar- und Optimierungsmassnahmen im Energiehaushalt sind in allen Bereichen zu prüfen.
- Neubauten sind so zu erstellen und auszurichten, 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.
- 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.
- Solaranlagen sind gemäss den Vorgaben von Art. 32a Raumplanungsverordnung (RPV, 700.1) zu erstellen.
- Es ist planerisch 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

- Im ganzen Plangebiet ist das Meteorwasser zu versickern. Fusswege und Erschliessungs- sowie Parkierungsbereiche sind versickerungsfähig zu gestalten.
- Ist keine Versickerung möglich, sind die Bauten an eine Retentionsanlage anzuschliessen.
- Mit jedem Baugesuch ist für das entsprechende Gebiet ein detailliertes Entwässerungskonzept einzureichen, welches die vorgesehenen 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 Plangebietes weggelassen werden.

6 Schlussbestimmungen

Art. 23 Inkraftsetzung

Der Überbauungsplan Katzenbühl tritt mit der Genehmigung durch das Departement Bau und Volkswirtschaft des Kantons Appenzell Ausserrhoden in Rechtskraft.