



Projekt Nr. 2.022.1.036

06. Juni 2017

Gestaltungsplan Unteres Gremm

Sonderbauvorschriften

**öffentliche
Bekanntmachung**

Vom Gemeinderat erlassen am:

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindegemeinschafter

Öffentliche Planaufgabe:

Fakultatives Referendum gemäss Art. 5 BauR:

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

Dölf Biasotto, Regierungsrat

Inhaltsverzeichnis

I	Allgemeine Bestimmungen	3
	Art. 1 Geltungsbereich	3
	Art. 2 Zweck.....	3
	Art. 3 Verbindlichkeit.....	3
II	Überbauungsbestimmungen	4
	Art. 4 Baugruppen.....	4
	Art. 5 Baubereiche A - J.....	4
	Art. 6 Gebäude- und Firsthöhe	5
III	Gestaltungsbestimmungen	6
	Art. 7 Gestaltung der Bauten	6
	Art. 8 Dachgestaltung	6
IV	Umgebungsgestaltung	6
	Art. 9 Umgebung.....	6
	Art. 10 Grünbereich	7
	Art. 11 Bepflanzung	7
	Art. 12 Vorgärten	7
	Art. 13 Spiel- und Begegnungsflächen	7
V	Erschliessungsbestimmungen	8
	Art. 14 Verkehrserschliessung.....	8
	Art. 15 Autoabstellplätze.....	8
	Art. 16 Zu- und Wegfahrt Tiefgaragen	9
	Art. 17 Veloabstellplätze	9
	Art. 18 Fusswegverbindungen	9
	Art. 19 Entsorgung.....	9
	Art. 20 Entwässerung	9
	Art. 21 Energie.....	10
VI	Schlussbestimmungen	10
	Art. 22 Inkraftsetzung.....	10

I Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

- ¹ Die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan umgrenzte Gebiet.
- ² Sofern nachfolgend keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gelten die übergeordneten Vorschriften, insbesondere des kantonalen Baugesetzes (BauG), der kantonalen Bauverordnung (BauV) sowie des rechtskräftigen Baureglements (BauR) der Gemeinde Teufen.
- ³ Der Gestaltungsplan umfasst die Sonderbauvorschriften, den Gestaltungsplan sowie den Planungsbericht mit Beilagen.

Art. 2 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt insbesondere:

- eine ortsbaulich gut eingepasste Bebauung mit Wohnbauten;
- eine an die Ortssituation und an die nachbarschaftlichen Interessen angepasste Ausnützung;
- eine aussenräumlich hochwertige Umgebungsgestaltung;
- eine geeignete, möglichst bodensparende Zufahrt und Parkierung im Plangebiet;
- eine sichere und direkte Langsamverkehrsverbindung zwischen Dorfzentrum und dem Alters- und Pflegeheim Haus Unteres Gremm.

Art. 3 Verbindlichkeit

- ¹ Der Sondernutzungsplan besteht aus dem Gestaltungsplan 1:500, den Sonderbauvorschriften (SBV) sowie den Beilagen:
 - Planungsbericht, dat. 06.06.2017
 - Projektdokumentation „Unteres Gremm“ Thomas Schregenberger GmbH, Zürich, dat. 31.05.2017
 - Projektdokumentation „Unteres Gremm“ Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH, Zürich, dat. 31.05.2017
 - Bauprojekt "Erschliessung Unteres Gremm Ausbau Gemeindestrassen" von NRP Ingenieure AG, Teufen, dat. 11.04.2017
- ² Alle in der Legende des Gestaltungsplans als Festlegung bezeichneten Planelemente sowie die Sonderbauvorschriften sind verbindlich. Die Hinweise gemäss Legende des Gestaltungsplans sowie der Planungsbericht dienen der Erläuterung.
- ³ Das Projekt „Unteres Gremm Teufen“ von Thomas Schregenberger GmbH, Zürich vom 31.05.2017 (Beilagepläne) ist hinsichtlich der Geschossigkeit, der Dachform, der Gebäudetypologie und der Fassadengliederung verbindlich, im

Übrigen wegleitend. Die restlichen Beilagepläne dienen insbesondere im Baubewilligungsverfahren als Beurteilungsgrundlage.

II Überbauungsbestimmungen

Art. 4 Baugruppen

- ¹ Die Überbauung darf in maximal drei Baugruppen erstellt werden. Die Baugruppen umfassen folgende Baubereiche inkl. der dazugehörigen Tiefgarage (die folgende Auflistung stellt keine vorgegebene Reihenfolge dar):
 - Baugruppe Nord: Baubereiche G, H, J + Tiefgarage Nord
 - Baugruppe Mitte: Baubereiche C, E, F + Tiefgarage Mitte
 - Baugruppe Süd: Baubereiche A, B, D + Tiefgarage Süd
- ² Ein Baugesuch muss mindestens eine Baugruppe umfassen.

Art. 5 Baubereiche A - J

- ¹ Baubewilligungen für die Baubereiche A – J dürfen erst erteilt werden, wenn die Realisierung des Strassenausbaus gemäss Art. 14ff SBV respektive gemäss dem Erschliessungsprojekt „Unteres Gremm“ von NRP Ingenieure AG, Teufen, dat. 11.04.2017 sichergestellt ist.
- ² Die Baubereiche legen Lage, Stellung, Form und maximal zulässige Ausdehnung der Bauten fest. Sie gehen den übrigen Abstandsvorschriften vor. Bei den Baubereichen sind Abweichungen von maximal ± 0.30 m zulässig, sofern Grenzabstände gegenüber Nachbarn nicht unterschritten werden. Die Baubereiche müssen einen Mindestabstand von 1.10 m zur Strasse einhalten.
- ³ Die Gebäude der Baubereiche A, B und C müssen im gleichen Abstand zur erschliessenden Strasse erstellt werden.
- ⁴ In den Baubereichen A - J sind drei Vollgeschosse zulässig. Die Balkone dürfen sich auf die ganze talseitige Fassadenlänge erstrecken. Sie sind nicht zur Baumassenziffer zu rechnen, sofern diese gemäss den Plangrundlagen von Thomas Schregenberger GmbH, Zürich vom 31.05.2017 dreiseitig offen gestaltet werden und zwischen den Wohnungen lediglich ein mobiler Sichtschutz erstellt wird.
- ⁵ Es darf ein zusätzliches Sockelgeschoss gebaut werden, welches talseitig als ein viertes Vollgeschoss und auf der Seitenfassade zu je 60 % in Erscheinung treten darf. Das gestaltete Terrain darf bei den Häusern A, B, C, G, H und J im Eingangsbereich bis zu 1.0 m unter der Oberkante Fussboden des Sockelgeschosses zu liegen kommen.
- ⁶ Das Bauvolumen im Planungsgebiet darf um maximal 10 % respektive auf 24'648 m³ erhöht werden.

- ⁷ Oberirdisch in Erscheinung tretende Bauten und Bauteile sind nur in den im Gestaltungsplan festgelegten Baubereichen zulässig. Zusätzliche Vorbauten und Erker sowie An- und Nebenbauten sind nicht gestattet. Ausgenommen davon sind Dachvorsprünge, welche über den Baubereich hinausragen dürfen (vgl. Art. 8 Abs. 2 SBV) und Vorbauten im Eingangsbereich der Häuser D, E und F.
- ⁸ Unterirdische Bauten insbesondere Tiefgaragen sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Gegenüber den ans Planungsgebiet angrenzenden Grundstücken ist der gesetzliche Grenzabstand gemäss Art. 17 BauV einzuhalten.

Art. 6 Gebäude- und Firsthöhe

- ¹ Für Gebäude in den Baubereichen gelten folgende maximalen Gebäude- und Firsthöhen:

Baubereich	Gebäudehöhe (GH) [m ü. M.]	Firsthöhe (FH) [m ü. M.]
A	851.00	852.90
B	854.20	856.10
C	858.70	860.60
D	852.60	854.50
E	855.90	857.80
F	857.20	859.10
G	863.75	865.65
H	864.70	866.60
J	867.30	869.20

- ² Unterschreitungen der vorgegebenen Höhen sind um maximal 0.60 m zulässig. Dabei müssen aber die Gesamtproportionen im Einklang bleiben.
- ³ Ausgenommen von Lüftungsanlagen sind technisch bedingte Dachaufbauten zulässig und auf das technisch bedingte Mindestmass zu beschränken. Sie dürfen die festgelegte Firsthöhe überragen.

III Gestaltungsbestimmungen

Art. 7 Gestaltung der Bauten

- ¹ Bauten und Anlagen haben insbesondere bezüglich Massstab, Gliederung, Materialwahl und Farbgebung in sich und untereinander erhöhten Anforderungen zu genügen und sich vorzüglich ins Orts- und Landschaftsbild sowie in die Hanglage einzufügen. Die Fassaden dürfen nur mit korrosionsbeständigen und nicht reflektierenden Materialien ausgestaltet werden. Die Überbauung hat eine harmonische Gesamtwirkung zu erzielen.
- ² Im Baubewilligungsverfahren ist ein verbindliches Farb- und Materialkonzept insbesondere für die Fassaden- und Dachgestaltung (Konstruktion, Materialisierung und Schlüsseldetails) zur Beurteilung miteinzureichen.

Art. 8 Dachgestaltung

- ¹ In den Baubereichen A – J sind ausschliesslich symmetrische Walmdächer zulässig. Die Pläne zum Projekt „Unteres Gremm“ von Thomas Schregenberger GmbH, Zürich vom 31.05.2017 sind bezüglich der Dachform verbindlich.
- ² Alle Dächer der Baubereiche A - J sind mit einem Dachvorsprung, welcher mindestens 0.20 m über die Fassade hinausragt, zu erstellen.
- ³ Dachflächenfenster sind mit Ausnahme des Treppenhausoblichtes nicht zulässig.
- ⁴ Die Materialisierung des Daches muss einem dunklen, korrosionsbeständigen und nicht reflektierenden Material entsprechen.

IV Umgebungsgestaltung

Art. 9 Umgebung

- ¹ Im Baubewilligungsverfahren ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, welcher detaillierte Aussagen über die Übergänge der Bauten und der Strasse an das bestehende und gestaltete Terrain, Materialisierung, Beleuchtung, Möblierung und Bepflanzung der Umgebung macht.
- ² Im Rahmen vom detaillierten Umgebungsgestaltungsplan kann von den im Gestaltungsplan festgelegten Abgrenzungen geringfügig abgewichen werden.

Art. 10 Grünbereich

- 1 Die Umgebung ist so zu gestalten, dass notwendige Eingriffe (Böschungen, Abgrabungen etc.) so angeordnet und gestaffelt werden, dass sie einen natürlichen Terrainverlauf aufnehmen. Zu den östlich und westlich angrenzenden Parzellen ist ein absatzfreier Übergang zu gewährleisten.
- 2 Der Grünbereich ist als zusammenhängende und offene Wiesenlandschaft mit einem durchgängigen Fusswegenetz gemäss Art. 18 SBV auszugestalten. Wasserundurchlässige Materialien sind auf ein notwendiges Minimum zu beschränken.
- 3 Im Grünbereich sind, vorbehältlich Art. 5 Abs. 8, keine Bauten zulässig.

Art. 11 Bepflanzung

- 1 Innerhalb des gesamten Grünbereichs können vereinzelte Gruppierungen von heimischen mittelgrossen und grossen Laubbäumen angeordnet werden.
- 2 An den festgelegten Pflanzstandorten sind entsprechende Pflanzungen zu realisieren.
- 3 Im Bereich Aussichtsschutz sind keine die Sicht behindernde Gehölze erlaubt.

Art. 12 Vorgärten

- 1 Privatgärten und Hausgärten sind zwingend in den ausschliesslich dafür gekennzeichneten Bereichen Vorgärten zu erstellen. Die Vorgärten sind in ihrer Gestaltung und Materialisierung einheitlich zu erstellen.
- 2 Abgesehen von Kleinbauten in Form von gemeinschaftlich genutzten Pavillons in gleicher Formensprache und Farbigkeit sind keine weiteren Bauten und Anlagen in den Vorgärten zulässig.
- 3 Durchgehende Abgrenzungen entlang der Vorgärten wie Mauern, Hecken und Stützmauern sind erlaubt. Zäune sind in Hecken zu integrieren. Die Materialisierung von allfälligen Abgrenzungen muss den hohen Ansprüchen an die Aussenraumgestaltung im Gestaltungsplanbereich genügen.

Art. 13 Spiel- und Begegnungsflächen

- 1 An bezeichneter Stelle ist ein gemeinschaftlicher, natürlich gestalteter Spielbereich zu erstellen.
- 2 An bezeichneter Stelle sind ein Quartierplatz und eine Kanzel als zentral gelegener Quartiertreff mit gemeinschaftlich nutzbaren Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten zu erstellen.
- 3 An bezeichneter Stelle ist ein Gemeinschaftsgarten zulässig. Dieser Nutzgarten darf mit einem Zaun abgegrenzt werden und kann mit Sitzmöglichkeiten und Aufbewahrungskisten ausgestattet werden.

- ⁴ Alle gemäss Art. 13 Abs. 1 bis 3 zulässigen Kleinbauten sind in ihrer Formensprache und Farbigkeit einheitlich zu gestalten.
- ⁵ Die gemeinschaftlich nutzbaren Flächen müssen in Summe mindestens 20 % der für das Wohnen genutzten Bruttogeschossfläche betragen. Davon ist mindestens die Hälfte dieser Fläche als gestaltete Spielplatzfläche auszugestalten.
- ⁶ Sorgfältig gestaltete Stützmauern sind zulässig.

V Erschliessungsbestimmungen

Art. 14 Verkehrserschliessung

- ¹ Das Projekt für die private Erschliessungsstrasse muss mit dem ersten Baugesuch eingereicht werden. Gleichzeitig mit der Überbauung muss jener Strassenabschnitt fertig gestellt werden, welcher für die Erschliessung erforderlich ist.
- ² Die Erschliessung des Plangebietes hat ausschliesslich über die im Plan bezeichneten Elemente zu erfolgen. Die Planunterlagen zur Erschliessung „Unteres Gremm“ von NRP Ingenieure AG, Teufen, dat. 11.04.2017 sind begleitend. Zwischen der Erschliessungsstrasse ES I und dem neuen Anschluss an den Bahnhofkreisel darf keine Fahrverbindung für den motorisierten Individualverkehr entstehen.
- ³ Die im Plan eingezeichnete private Erschliessungsstrasse ES I ist mit einer Mindestfahrbahnbreite von 3.0 m zu erstellen. Sie ist bis zur Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage Nord als Einbahn zu führen. Entlang des Strassenabschnittes ES I ist zusätzlich ein belagsbündiger öffentlicher Langsamverkehrsstreifen im Gegenverkehr mit einer Mindestbreite von 1.20 m zu erstellen.
- ⁴ Die private Erschliessungsstrasse ES II ist mit einer Mindestfahrbahnbreite von 3.0 m im Gegenverkehr zu erstellen.

Art. 15 Autoabstellplätze

- ¹ Die Berechnung der notwendigen Autoabstellplätze erfolgt gemäss Art. 25 BauR respektive gemäss VSS-Norm 640.281.
- ² Mit Ausnahme der Besucherparkplätze sind die notwendigen Autoabstellplätze grundsätzlich unterirdisch anzuordnen. Die Besucherparkplätze sind talseitig entlang der Privatstrasse auf einem 2.70 m breitem Mehrzweckstreifen und auf den Vorplätzen der Häuser unter Vorbehalt ausreichender Sichtverhältnisse anzuordnen. Auf dem Mehrzweckstreifen sind Parkplätze für die Besucher der gesamten Überbauung langfristig freizuhalten. Hauszugänge entlang des Mehrzweckstreifens sind freizuhalten.
- ³ Unterirdische Bauten sind vollständig zu überdecken.

- 4 An der im Plan bezeichneten Stelle ist eine Wendemöglichkeit für Personenwagen einzurichten.

Art. 16 **Zu- und Wegfahrt Tiefgaragen**

- 1 Die Zu- und Wegfahrten der Tiefgaragen sind ab der im Gestaltungsplan bezeichneten Stelle zu errichten.
- 2 Die Tiefgarage der Häuser G, H und J ist ausschliesslich über die Krankenhausstrasse zu erschliessen.
- 3 Die Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage Süd ist von Süden über die Postliegenschaft Parzelle Nr. 1928 zu erstellen. Sollte der normgerechte Anschluss an die Speicherstrasse nicht bis zur Baubewilligung der Baugruppe Süd sichergestellt bzw. bis zum Baubeginn fertiggestellt sein, kann die Tiefgarage über die Option Zu- und Wegfahrt Tiefgarage ab der Gremmstrasse erschlossen werden.
- 4 Tiefgaragenzufahrten sind gut in die Aussenraumgestaltung zu integrieren.

Art. 17 **Veloabstellplätze**

Die Anzahl der für die Überbauung notwendigen Veloabstellplätze richtet sich nach VSS-Norm 640.065 und ist im Baugesuch nachzuweisen.

Art. 18 **Fusswegverbindungen**

- 1 Die im Plan eingetragenen Richtungspunkte öffentliche Langsamverkehrsverbindung sind zwingend stufenfrei und mit einer Mindestbreite von 1.8 m zu erstellen.
- 2 Zwischen den eingetragenen Richtungspunkten privater Fussweg sind möglichst stufenfreie Verbindungswege mit einer Mindestbreite von 1.20 m zu erstellen.
- 3 Zwischen den im Plan gekennzeichneten Richtungspunkten privater Wiesenweg sind informelle Nord-Süd Verbindungen zu erhalten.

Art. 19 **Entsorgung**

Es sind an mindestens zwei dafür geeigneten Standorten vollversenkte Unterflurcontainer zu erstellen. Der Standort kann gegenüber der im Plan als Hinweis eingetragenen Position mit Zustimmung der Gemeinde an einen neuen, mindestens gleichwertigen Standort verlegt werden.

Art. 20 **Entwässerung**

- 1 Sofern es der Untergrund zulässt, ist die örtliche Versickerung von anfallendem Meteorwasser (Platz- und Dachwasser) vorzusehen. Andernfalls sind geeignete Retentionsmassnahmen zu realisieren. Umgebungsflächen mit wasserundurchlässigen Materialien sind minimal zu halten.

- 2 Zur Vermeidung der Ableitung des Hangwassers sind tiefliegende Sickerleitungen zu vermeiden.
- 3 Sofern es die Steigung zulässt, sind Besucherparkplätze und Vorplätze versickerungsfähig zu erstellen.
- 4 Ein detailliertes Entwässerungskonzept muss zusammen mit dem ersten Baugesuch eingereicht werden.

Art. 21 **Energie**

- 1 Sämtliche Neubauten haben mindestens die Anforderungen des Minergie-Baustandards 2009 oder die erhöhten Einzelbauteilanforderungen gegenüber den in der SIA Norm 380/1 (Ausgabe 2009) geforderten Grenzwerten zu erfüllen.
- 2 Sämtliche Energie-Nachweise sind spätestens beim Einreichen des Baugesuchs zu erbringen.
- 3 Die Überbauung ist, unter Vorbehalt, dass seitens der Gemeinde die erforderliche Erzeugerleistung erbracht und langfristig sichergestellt werden kann, an den bestehenden Wärmeverbund anzuschliessen. Sollte die erforderliche Erzeugerleistung von Seiten der Gemeinde nicht vor der Baugesuchseingabe erbracht werden können, sind die Hauptbauten so auszurüsten, dass mindestens 70 % des benötigten Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser mit erneuerbarer Energie gedeckt wird.

VI Schlussbestimmungen

Art. 22 **Inkraftsetzung**

Der Gestaltungsplan „Unteres Gremm“ tritt mit der Genehmigung durch das Departement Bau und Volkswirtschaft in Kraft.