

Quartierplan Boden

Vom Gemeinderat verabschiedet am 2. September 2015 /

 1. Öffentliche Auflage: 5. September 2015 bis 5. Oktober 2015

 2. Öffentliche Auflage:

 Vom Gemeinderat erlassen am

 Der Gemeindepräsident Die Gemeindegeschreiberin

 Vom Departement Bau- und Umwelt des Kantons Appenzell Aussers Rhodes

 genehmigt am

 Der Bau- und Umweltdirektor

Strittmatter Partner AG | Vaduistraasse 37 | 9000 St. Gallen

 T 071 222 43 43 | F 071 222 26 09

 www.strittmatter-partner.ch | info@strittmatter-partner.ch

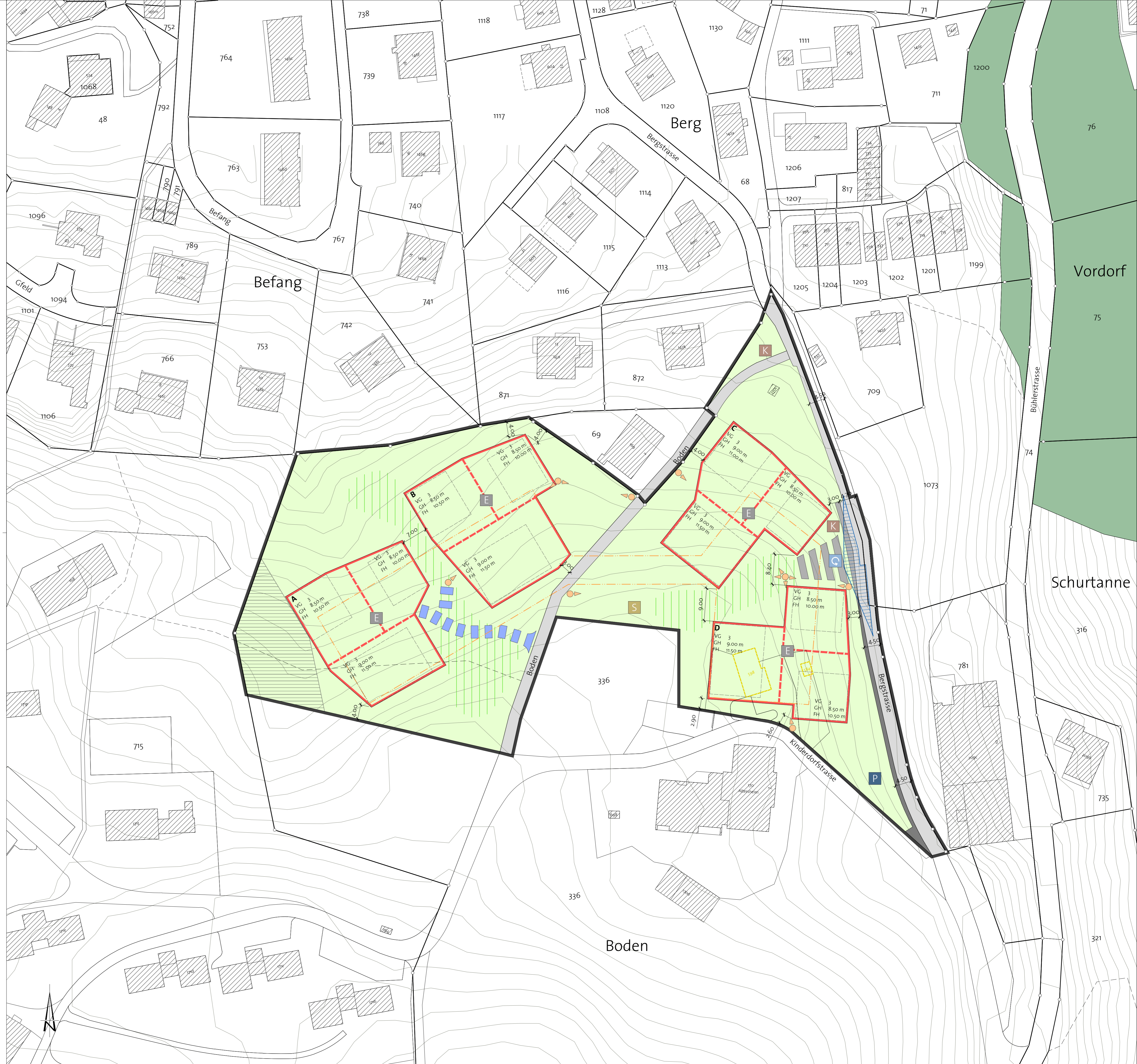
46810201/2/3/QP_Boden_151213.dwg, Mer-Ba-Rz

Festlegungen

| | | | |
|--|--------------------------------|------------|---------|
| | Geltungsbereich | SBV | Art. 1 |
| | Bereich Zufahrtsfläche, privat | | Art. 3 |
| | Wendeanlage | | Art. 4 |
| | Bereich für Strassenausbau | | Art. 5 |
| | Standort Parkplatz Besucher | | Art. 6 |
| | Richtungspunkt Fussweg, privat | | Art. 7 |
| | Bereich Notzufahrt | | Art. 8 |
| | Baubereich Hauptbaute | | Art. 9 |
| | Abgrenzung Teilbereich | | Art. 9 |
| | Baubereich Sammelgarage | | Art. 9 |
| | Allgemeine Umgebungsfläche | | Art. 13 |
| | Bereich Freiraumkorridor | | Art. 15 |
| | Standort Erschliessungsbereich | | Art. 16 |
| | Standort Spielplatz | | Art. 17 |
| | Standort Kehrichtsammelstelle | | Art. 21 |

Hinweise

| | |
|--|------------------------------------|
| | Zufahrtsstrasse / -weg, öffentlich |
| | Baute, bestehend |
| | Baute, abzubauen |
| | Projektstudie |
| | Wald |
| | Höhenkurven, Äquidistanz: 1.00 m |
| | Sichtfeld gemäss SN VSS 640 273a |
| | Grünzone GRIF, rechtskräftig |



Sonderbauvorschriften

| I. Allgemeines | |
|--|---|
| Art. 1 Geltungsbereich | <p>¹ Der Quartierplan "Boden" besteht aus dem Situationsplan (1:500), den Sonderbauvorschriften und dem Planossier "Studienauftrag Boden" vom 16. September 2013 der ATP kfp Architekten und Ingenieure AG sowie ASP Landschaftsarchitekten AG, Zürich.</p> <p>² Alle in der Legende bezeichneten Festlegungen und die Sonderbauvorschriften sind verbindlich. Die übrigen Planenelemente und die Beilagepläne sind für die Projektierung und Beurteilung weglassend. Der Planungsbericht ist erläuternd.</p> |
| Art. 2 Zweck | Der Quartierplan ordnet die Erschliessung, die besondere Bauweise und Gestaltung des Quartiers Boden, auf der Basis des Ergebnisses des Studienauftrages Boden. |
| II. Erschliessung | |
| Art. 3 Motorisierter Verkehr | <p>¹ Die Zu- und Wegfahrt zum Planungsgebiet erfolgt über die öffentlichen und privaten Zufahrtsflächen direkt in die Sammelgarage. Deren genaue Lage und die Dimension werden im Bauprojekt festgelegt.</p> <p>² Innerhalb des Geltungsbereichs sind die Sichtfelder gemäss SN 640 273a freizuhalten.</p> |
| Art. 4 Wendeanlage | Die private Zufahrtsfläche ist nach den geometrischen Anforderungen einer Wendeanlage für 11-m-Lastwagen auszubauen. |
| Art. 5 Bereich für Strassenausbau | <p>¹ Die Bergstrasse ist im gesamten Bereich vor Baubeginn auf eine Fahrbahnbreite von 4,50 m auszubauen.</p> <p>² Die Projektierungs- und Realisierungskosten werden vollumfänglich von der Gemeinde Trogen getragen.</p> |
| Art. 6 Ruhender Verkehr | <p>¹ Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge der Bewohner sind in der Sammelgarage anzuordnen.</p> <p>² Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge der Besucher sind am bezeichneten Standort zu erstellen.</p> <p>³ Die Abstellplätze für Fahrräder sind innerhalb der Hauptbauten oder in der Sammelgarage nachzuweisen. Je Baubereich ist mindestens ein gedeckter, stufenfreier Abstellplatz für wenigstens neun Fahrräder zu erstellen.</p> |
| Art. 7 Langsamverkehr | <p>¹ Zwischen den Richtungspunkten sind stufenfreie Fusswege mit einer Mindestbreite von 1,20 m zu erstellen. Die Neigung von 6 % darf nur in Ausnahmefällen überschritten werden.</p> <p>² Vollständig in Wiesenbereichen gelegene Abschnitte sind zu kieseln. Die übrigen Wege sind mit einem sickerfähigen Belag zu erstellen.</p> |
| Art. 8 Bereich Notzufahrt | <p>¹ Im bezeichneten Bereich ist eine Notzufahrt zu jedem Gebäude mit einer Breite von mindestens 3,50 m zu erstellen und dauerhaft freizuhalten.</p> <p>² Die befestigte Oberfläche darf auf minimal 1,20 m reduziert werden, sofern im Übrigen ein tragfähiger Koffer für schwere Rettungsfahrzeuge realisiert wird.</p> |

III. Bebauung

| Art. 9 Baubereiche | <p>¹ Die Baubereiche gehen nach aussen allen anderen Abständen vor. Innerhalb der Teilbaubereiche gelten die Angaben zur Anzahl Vollgeschosse (VG), zur Gebäudehöhe (GH) und Firsthöhe (FH) gemäss den Planeneinträgen.</p> <p>² Innerhalb der Baubereiche Hauptbauten sind je drei Hauptbauten zu erstellen. Es gilt ein minimaler Gebäudeabstand von 7,00 m, die feuerpolizeilichen Auflagen bleiben vorbehalten. Dachsprünge dürfen die Baubereiche um max. 1 m überschreiten. Die Gebäude dürfen mit einem gemeinsamen Sockel zusammengebaut werden. Für den Sockel gilt eine maximale Gebäudehöhe von 40 m.</p> <p>³ Der Baubereich Sammelgarage definiert die maximale horizontale Ausdehnung für die Sammelgarage. Sie sind mit Ausnahme der Zufahrten und Notausgänge vollständig unter dem gestalteten Terrain zu erstellen.</p> |
|---|--|
| Art. 10 Mehrausnutzung | <p>Für die Baubereiche wird bei der Bewilligung eine Mehrausnutzung von maximal 10 % gewährt, wenn die Ausführung gesichert ist und das Projekt mindestens den Qualitäten des Beilageprojektes entspricht:</p> <ul style="list-style-type: none"> Überdurchschnittlich gute architektonische und grundsätzliche Gestaltung Besonders gute Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung Überdurchschnittlich gute Fassadengestaltung Optimale Besonnung der Wohnräume Gut gestaltete Freiflächen und grosszügige Kinderspielplätze |
| Art. 11 Gestaltung | <p>¹ Hauptbauten sind auf einfachen Grundformen zu entwickeln. Die Bauten müssen architektonisch einheitlich erscheinen.</p> <p>² Die Fassaden der Hauptbauten sind primär mit Holz zu verkleiden. Bei anderer Materialisierung ist eine hohe gestalterische Qualität vorzuweisen.</p> <p>³ Mit der ersten Baueingabe ist ein beurteilungsfähiges Muster der Fassaden- und Dachgestaltung einzureichen und bewilligen zu lassen.</p> |
| Art. 12 Dachgestaltung | <p>¹ Dächer sind mit ortsbüblichen Materialien einzudecken. Asymmetrisch geneigte Dächer sind zulässig.</p> <p>² Flachdächer sind zu begrünen.</p> |
| IV. Umgebung | |
| Art. 13 Allgemeine Umgebungsfläche | <p>¹ Alle Flächen ausserhalb der Bauten und Anlagen gemäss Art. 9 und Art. 16 ff. sind als extensives Wiese- und Weideland mit einzelnen Laubbäumen zu gestalten.</p> <p>² Nicht im Quartierplan definierte Bauten und Anlagen sind unzulässig.</p> |
| Art. 14 Bepflanzung | Es sind nur sommergrüne Arten zulässig. Gebietsfremde Arten gemäss der schwarzen Liste der Schweizerischen Kommission für die Erhaltung von Wildpflanzen SKEW sind nicht zulässig. |
| Art. 15 Bereich Freiraumkorridor | Die bezeichneten Korridore sind von jeglichen Bauten und Anlagen sowie Bäumen und Sträuchern freizuhalten. |
| Art. 16 Erschliessungsbereich | <p>¹ Je Baubereich Hauptbaute ist zwischen den Hauptbauten ein zentraler Erschliessungsbereich mit einer Fläche von mindestens 100 m² zu erstellen. Er ist hindernisfrei und als Begegnungsfläche zu gestalten und zu möblieren.</p> <p>² Je Erschliessungsbereich sind bis zu 2 Kleinbauten mit einer jeweils maximalen Grundfläche von 15 m² zulässig.</p> |

Art. 17 Standort Aufenthalts- / Spielfläche

¹ Am bezeichneten Standort ist ein Bereich für Spiel und Aufenthalt mit einer Mindestfläche von 560 m² nachzuweisen. Maximal 10 % der Fläche dürfen befestigt sein.

² Der Standort ist mit Möbeln für den Aufenthalt und mit Spielgeräten auszustatten. Diese sind aus natürlichen Materialien wie Holz, Naturstein, Kies oder dergleichen zu erstellen.

Art. 18 Sitzplätze und private Gartenflächen

¹ Sitzplätze sind zwischen den Hauptbauten anzuordnen.

² Sofern Erschliessungsbereiche und Wege nicht beeinträchtigt werden, sind hangseitige, private Gartenflächen in einem Bereich bis 4 m ab der Fassade zulässig.

³ Die Gartenflächen dürfen mit punktuell gepflanzten Sträuchern oder Strauchgruppen gefasst werden. Geschlossene tote Einfriedungen und Lebhäge sind unzulässig.

Art. 19 Terrainmodellierungen

Innerhalb der allgemeinen Umgebungsfläche ist das gewachsene Terrain zu erhalten oder dessen Charakter bzw. Verlauf nach Abschluss der Bauarbeiten möglichst nachzubilden. Stützmauern oder Blocksteine für Terrassierungen sind unzulässig.

Art. 20 Umgebungsplan

¹ Mit der ersten Baueingabe ist ein gesamthafter Umgebungsplan einzureichen und bewilligen zu lassen.

² Der Umgebungsplan zeigt die Grundsätze der Terraingestaltung, der Bepflanzung, der Materialisierung und der Möblierung der verschiedenen Freiräume gemäss Ziff. IV auf.

V. Ver- und Entsorgung

Art. 21 Kehrichtsammelstelle

An den bezeichneten Standorten sind je ein Unterflurcontainer zu erstellen und zu dulden. Die Projektierungs- und Realisierungskosten werden vollumfänglich von der Gemeinde Trogen getragen.

Art. 22 Umgang mit Meteorwasser

¹ Die privaten Verkehrsflächen sind soweit möglich über die Schulter zu entwässern. Plätze und Aufenthaltsflächen sind sicherfähig zu gestalten.

² An geeigneten Stellen sind Retentionssysteme zu erstellen. Die definitive Lage, die Anschlüsse und die Dimensionierung sind mit der Generellen Entwässerungsplanung zu koordinieren. Mit der ersten Baueingabe ist ein gesamthafter Entwässerungskonzept vorzulegen und bewilligen zu lassen.

³ Tiefliegende Sickerleitungen, die eine den Hang entwässernde Wirkung haben, sind unzulässig.

⁴ Es sind nur korrosionsbeständige und nicht reflektierende Blechmaterialien zulässig.

VI. Umwelt

Art. 23 Nachhaltigkeit

¹ Die Bebauung ist nachhaltig nach den Regeln der Baukunde und im Sinne der Kriterien "Ressourcenaufwand Erstellung und Betrieb" (Ziff. 2) und "Funktionsstüchtigkeit" (Ziff. 3) gemäss der Dokumentation "Systematik zur Beurteilung der Nachhaltigkeit von Architekturprojekten für den Bereich Umwelt - SNARC" (D 0200) des SIA zu erstellen.

² Der Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser hat den Zielwerten SIA 380/1 (Stand 2009) zu entsprechen. Die Heizung sowie Warmwassererzeugung hat mit erneuerbaren Energieträgern zu erfolgen.