

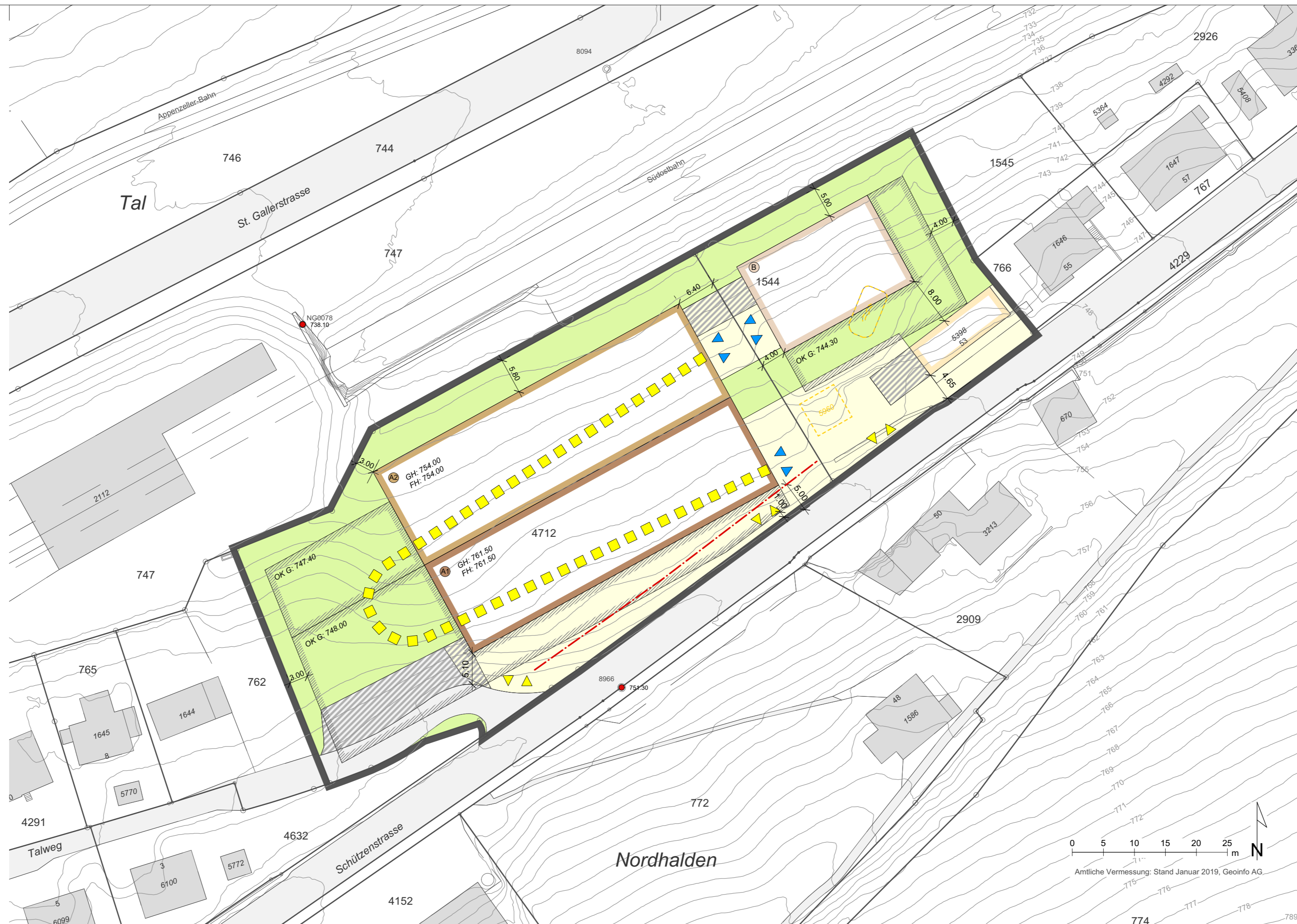
Öffentliche Planaufgabe:

Vom Gemeinderat erlassen am:
 Der Gemeindepräsident Der Gemeindevizepräsident

Vom Einwohnerrat angenommen am:
 Der Einwohnerratspräsident

Dem fakultativen Referendum unterstellt:

Vom Departement Bau und Volkswirtschaft des Kantons Appenzell Ausserrhodens genehmigt am:
 Dölf Biasotto, Regierungsrat



Festlegungen	
	Umgrenzung Plangebiet
	Baubereich Hauptbaute A1
	Baubereich Hauptbaute A2
	Baubereich Hauptbaute B
	Baubereich Regelbauweise / Bestandesgarantie
	max. Gebäudehöhe in m ü. M.
	max. Firsthöhe in m ü. M.
	Baubereich Sockelbaute Garage
	max. OK Garage in m ü. M.
	Erschliessungsbereich
	Parkierungsbereich
	Zu- und Wegfahrt Plangebiet
	Zufahrt Baubereich Hauptbaute B
	Ein- und Ausfahrt Garage
	Umgebungsbereich

Hinweise	
	Bauten bestehend
	Verkehrsfläche bestehend
	Baute und Anlage Rückbau
	Höhenkurve 1 m
	Höhenbezugspunkt in m ü. M.
	Sonderbaulinie (genehmigt am 29. September 2014)

A. Allgemeine Bestimmungen

- Art. 1 Geltungsbereich**
- Diese Bestimmungen gelten für das im Plan umgrenzte Gebiet. Sofern nachfolgend keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gelten die Vorschriften des rechtsgültigen Bau- und Strassenreglements der Gemeinde Herisau sowie der übergeordneten Gesetzgebung.
 - Der Überbauungsplan besteht aus dem Plan 1:500, den Sonderbauvorschriften und dem Planungsbericht.
 - Verbindlich sind alle im Überbauungsplan eingetragenen Festlegungen und die Sonderbauvorschriften. Die Hinweise im Plan und der Planungsbericht dienen der Erläuterung.
- Art. 2 Zweck**
- Der Überbauungsplan bezweckt:
- eine zweckmässige und flächensparende Erschliessung im Gelände;
 - den häuslichen Umgang mit dem zur Verfügung stehenden Boden;
 - eine ortsbaulich vorzügliche Überbauung unter Berücksichtigung der topografischen Lage und der bestehenden Bauten in der Umgebung.

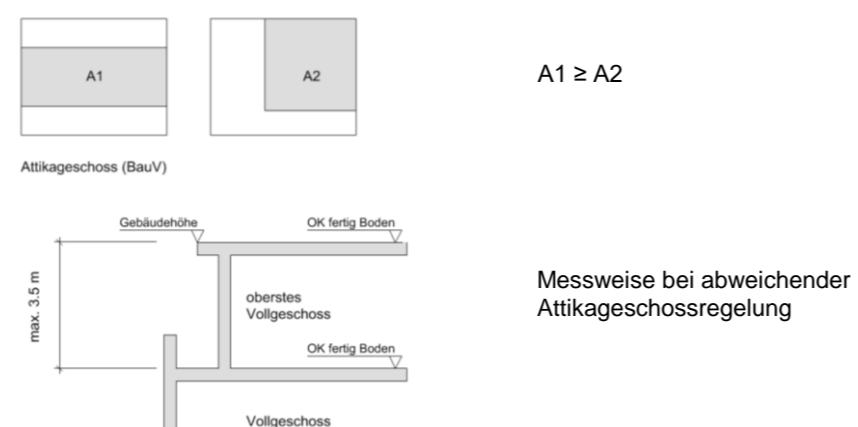
B. Erschliessungsbestimmungen

- Art. 3 Verkehrserschliessung**
- Die Zu- und Wegfahrt zum Plangebiet hat über die Schützenstrasse an der im Plan bezeichneten Stellen zu erfolgen. Die Sichtzonen nach der Norm SN 640 273a sind einzuhalten. Der Erschliessungsbereich dient der Erschliessung der Baubereiche Hauptbaute A, B und des Baubereichs Regelbauweise sowie der Anlieferung des Baubereichs A.
 - Die Erschliessung des Baubereichs Hauptbaute B mit dem motorisierten Verkehr erfolgt über die im Plan bezeichnete Zufahrt. Bei der Baueingabe ist die genaue Lage der Zufahrt aufzuzeigen und sicherzustellen.
 - Zum Baubereich Hauptbaute B ist eine oberirdische behindertengerechte Fusswegverbindung zu errichten. Diese dient der Haupterschliessung durch die Bewohner insbesondere mit Kinderwagen, Fahrrädern etc.

- Art. 4 Parkierung**
- Die Parkierung erfolgt unterirdisch über die im Plan bezeichneten Ein- und Ausfahrten in die Garagen. Davon ausgenommen sind oberirdische Besucher- und Kundenparkplätze innerhalb der Parkierungsbereiche. Die Anzahl der zu erstellenden Parkplätze richtet sich nach Art. 56 des Baureglements.
 - Es ist eine ausreichende Anzahl Veloabstellplätze gemäss den Vorgaben der Norm SN 640 065, 2011 zur Verfügung zu stellen. Die Abstellplätze sind gut zugänglich und nahe bei den Hauszugängen anzordnen.

C. Überbauungsbestimmungen

- Art. 5 Baubereiche**
- Die Baubereiche legen die Lage und die maximal zulässige Ausdehnung der Bauten fest. Grenz- und Gebäudeabstände sowie maximale Gebäudelängen kommen nicht zur Anwendung. Die maximale Höhenausdehnung inklusive fester Brüstung wird für den Baubereich A mittels festgelegter Höhenkote in m ü. M. geregelt. Hauptbauten dürfen nur innerhalb der festgelegten Baubereiche erstellt werden.
- Art. 6 Baubereiche Hauptbauten A**
- Die Hauptbauten sind so abzusetzen und zu gliedern, dass die längste Fassadenabmessung eines einzelnen Gebäudeteils nicht mehr als 50.0 m beträgt. Die gegeneinander abgesetzten Baukörper haben Gebäuderücksprünge von mindestens 2.0 m aufzuweisen.
 - Die beiden Hauptbauten haben untereinander hinsichtlich Dimension und Grösse des Volumens ein ausgewogenes Verhältnis aufzuweisen. Die Gebäudelängen der beiden Hauptbauten dürfen um maximal 25 % voneinander abweichen.
- Art. 7 Baubereich Hauptbaute B**
- Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig und talseitig dürfen vier Geschosse in Erscheinung treten. Die Gebäudehöhe beträgt maximal 12.0 m.
 - Die Ausnützung gemäss Bauverordnung darf um maximal 10 % erhöht werden.
 - Das oberste Vollgeschoss ist derart auszubilden, dass seine Fläche maximal so gross ist wie die gemäss Attikaregulation resultierende Attikageschossfläche nach Art. 4 Abs. 4 BauV. Es darf das darunterliegende Geschoss um maximal 3.5 m überragen und kann auf zwei wählbaren Seiten fassadenbündig erstellt werden.



- Art. 8 Baubereich Hauptbaute Regelbauweise / Bestandesgarantie**
- Unter Vorbehalt privatrechtlicher Bedingungen und der ausgeschiedenen Baubereiche gelten die Bestimmungen des Baureglements der Gemeinde Herisau.
 - Bei der Anordnung der Bauten sind die festgelegten Baubereiche massgebend. Diese gehen den Abstandsbestimmungen vor.

- Art. 9 Baubereiche Sockelbaute Garage**
- Innerhalb des Baubereichs Sockelbaute Garage ist die Erstellung einer Parkgarage zulässig. Dessen maximale Höhenausdehnung inklusive fester Brüstung wird mittels Höhenkote in m ü. M. angegeben.
 - Im Umgebungsbereich ist die Garage wenn möglich mit einer Schicht von mindestens 0.6 m Bodenmaterial abzudecken und zu begrünen bzw. zu bepflanzen.

D. Gestaltungsbestimmungen

- Art. 10 Gestaltung der Bauten und Anlagen**
- Die Gestaltung der neuen Bauten und Anlagen innerhalb der Baubereiche Hauptbauten A und B hat eine gute Gesamtwirkung zu erzielen und sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen.
 - Zur Beurteilung der baulichen Einordnung in das Landschaftsbild und der baulichen Gesamtwirkung können im konkreten Baugesuchsverfahren zusätzliche Beurteilungsgrundlagen wie Gutachten, Visualisierungen und Modelle verlangt werden. Zusätzlich muss ein Material- und Farbkonzept eingereicht werden.
- Art. 11 Fassadengestaltung**
- Die Farbgebung und Materialisierung der Fassaden in Baubereich A1, A2 und B sind untereinander und auf die Umgebung abzustimmen.
 - Die Erstellung von Backstein- oder Sichtbetonfassaden ist nicht zulässig. Grelle und starkbunte Farben sind bei der Farbgebung der Gebäudehüllen zu vermeiden.
 - Die Fassaden in Baubereich A1 und A2 haben primär eine horizontale Gliederung aufzuweisen. Als sekundäre Struktur ist die Fassade vertikal in einem gleichmässigen Rhythmus zu gliedern.
- Art. 12 Dachgestaltung**
- Neubauten sind mit Flachdächer abzudecken. Nicht begehbare Teile der Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht für die Energieerzeugung genutzt werden.

E. Umgebung

- Art. 13 Umgebungsgestaltung**
- Mit der ersten Baueingabe ist ein detaillierter Umgebungsgestaltungsplan inklusive den notwendigen Schnittten in geeignetem Massstab einzureichen. Darin sind insbesondere Terrainveränderungen, Stützbauwerke, Bepflanzungen, Materialien und Oberflächenbeschaffenheiten sowie die zur Beurteilung notwendigen Höhenkoten anzugeben.
 - Die Umgebung ist unter Verwendung standortgerechter einheimischer Pflanzen zu begrünen.

- Art. 14 Bepflanzung**
- Entlang der Schützenstrasse sind, unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit (Abstandsschriften und Sichtzonen), standortgerechte Bäume zu pflanzen. Die genaue Lage und Anzahl ist im Rahmen des konkreten Baugesuches im Umgebungsgestaltungsplan festzulegen.
- Art. 15 Umgebungsbereich**
- Der Umgebungsbereich dient der Gestaltung und Begrünung der Umgebung. Anlagen zur Erschliessung und zur Umgebungsgestaltung sowie Kinderspielflächen sind zulässig. Im Baubereich B sind zudem Kinderspielflächen gemäss BauR nachzuweisen.

F. Allgemeines

- Art. 16 Energie**
- Für die Baubereiche Hauptbauten A und B ist ein gesamtheitliches Energiekonzept zu erstellen und mit dem Baugesuch einzureichen.
 - Für Neubauten ist der MINERGIE-P-Standard oder ein mindestens gleichwertiger Standard einzuhalten. Der Nachweis ist mit der Baueingabe zu erbringen.
- Art. 17 Kehrichtsammelstelle**
- Kehrichtsammelstellen resp. Unterflurbehälter sind innerhalb des Erschliessungsbereichs nach den Weisungen der Gemeinde anzuordnen.
- Art. 18 Entwässerung**
- Entwässerungen sind entsprechend dem generellen Entwässerungsplan von Herisau zu erstellen. Im ganzen Plangebiet hat die Entwässerung von neuen Bauten und Anlagen im Trennsystem zu erfolgen.
 - Zum Zeitpunkt der Baueingabe ist die Entsorgung des verschmutzten Abwassers sowie die Versickerung / Retention des Meteorwassers konzeptionell aufzuzeigen.