

QUARTIERPLAN HEIMAT

Gestützt auf Art. 37 des Baureglementes erlässt der Gemeinderat Schwellbrunn den Quartierplan Heimat. Das Quartierplangebiet ist im nebenstehenden Plan rot umgrenzt. Sofern in den nachstehenden Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmt ist, gelten die Vorschriften des rechtsgültigen Baureglementes der Gemeinde Schwellbrunn. Der Gemeinderat erlässt folgende

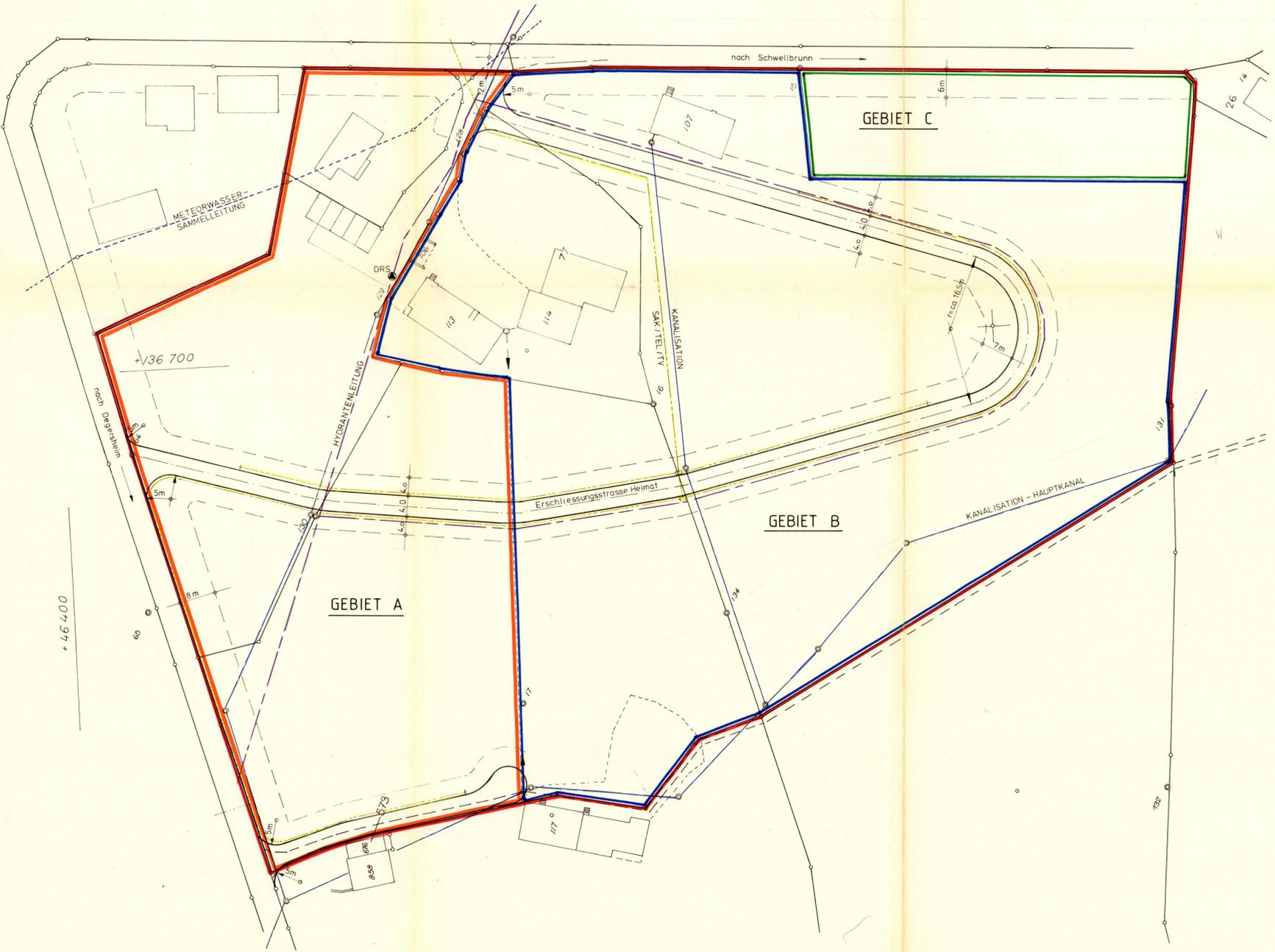
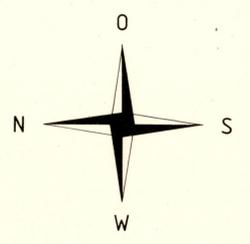
SONDERBAUVORSCHRIFTEN FÜR DAS GESAMTE QUARTIERPLANGEBIET

- Das Quartierplangebiet ist unterteilt in folgende Teilgebiete:
- Gebiet A: orange umgrenzt
- Gebiet B: blau umgrenzt
- Gebiet C: grün umgrenzt (Schutzzone)
- Fusswege:** Zwischen den Richtungspunkten ist in möglichst direkter Linie ein Streifen von mindestens 3 m von Bauten freizuhalten. Zwischen diesen Punkten ist ein Fussweg vorzusehen.
- Aussenantennen:** Für den Radio- und Fernsehempfang ist für das ganze Quartierplangebiet eine Gemeinschaftsantenne zu erstellen. Die einzelnen Gebäude sind mit Kabelleitungen anzuschliessen. Dachantennen sind nicht gestattet.
- Kehrichtabholplätze:** Bei beiden Einmündungen der oberen Erschliessungsstrasse in die Staatsstrasse Schwellbrunn-Degerheim sind Kehrichtabholplätze zu erstellen, in Form von gedeckten Sackdeponien oder Containern.
- Durchgrünung:** Es ist die Bepflanzung der freien Gartenräume mit hoch- und niederstämmigen Bäumen und Sträuchern vorzusehen.
- Erschliessung, Versorgung/Entsorgung:** Die innerhalb des Quartierplangebietes eingezeichneten Strassen- und Parzellengrenzen sind nicht verbindlich. Im Rahmen der Detailprojektierung kann vom eingezeichneten Leitungsnetz sowie von der Linienführung der Erschliessungsstrassen geringfügig abgewichen werden.
- Im gesamten Quartierplangebiet sind für jedes Wohnhaus 1 Garage und 1 Abstellplatz zu erstellen.
oder 2 Abstellplätze
(Protokoll P. 7.88 / Regierungsrat)

LEGENDE

-  UMGRENZUNG DES PLANGEBIETES
-  HYDRANTENLEITUNG
-  SAK / TEL. / TV
-  KANALISATION
-  RICHTUNGSPUNKTE FÜR FUSSWEGE
-  BAULINIE
-  ERSCHLIESSUNGSSTRASSE
-  METEORWASSER - SAMMELEITUNG
-  PLANGEBIET A
-  PLANGEBIET B
-  PLANGEBIET C

QUARTIERPLAN HEIMAT
1 : 500



ZUSÄTZLICHE SONDERBAUVORSCHRIFTEN FÜR GEBIET A

- Dachform- und Eindeckungsmaterial:** Sämtliche Bauten sind mit Giebel-dächern zu erstellen. Flachdächer sind nur für eingeschossige Anbauten und Kleinbauten, z.B. Garagen, Verbindungsbauten und Gartenhäuschen gestattet. Als Dacheindeckungsmaterial sind Ziegel oder Schiefertermit braun oder schwarz zu wählen.
- Fassaden:** sind den örtlichen Verhältnissen anzupassen, z.B. Holzverkleidung in Tüfer oder Chaletschalung oder Eternitschiefer. Bei gemauerten Fassaden ist die Verputzfarbe mit der Baukommission festzulegen.
- Geschosszahl:** Die Geschosszahl ist beschränkt auf 2 Vollgeschosse + Unter-geschoss. Der Einbau eines zweiten Kleinwohnung ist gestattet, wenn der Charakter eines Einfamilienhauses gewahrt bleibt. Der Ausbau des Dach-geschosses ist nicht erlaubt und es können daher auch keine Dachaufbauten gestattet werden.
- Grenzabstand:** Der Grenzabstand beträgt mindestens 4 m. Auf der am meisten nach Südosten bis Südwesten orientierten Fassade ist ein Zuschlag zum Grenzabstand von 75% einzuhalten.
- Zusammenbau:** Wohnbauten in gleicher Bauweise können mit 1-geschossigen Bauten bis auf 3 m miteinander verbunden werden. Hierfür sind die feuer-polizeilichen sowie die gesundheitspolizeilichen Vorschriften zu beachten. Die nachbarrechtlichen Interessen müssen gewahrt bleiben. Selbständige Baukörper können in Gruppen zusammengefasst werden.
- Gebüdemasse:**

Gebüdehöhe	maximal 7 m
Firsthöhe	maximal 10 m
Gebüdelänge pro Einzelobjekt	maximal 18 m

ZUSÄTZLICHE SONDERBAUVORSCHRIFTEN FÜR GEBIET B

- Dachform und Eindeckungsmaterial:** Analog Sonderbauvorschriften Art. 8
- Fassaden:** Analog Sonderbauvorschrift Art. 9
- Ausnutzungsziffer:** Für eine gute Gesamtüberbauung kann der Gemeinderat die Ausnutzungsziffer um maximal 15% erhöhen.

ZUSÄTZLICHE SONDERBAUVORSCHRIFTEN FÜR GEBIET C

- Im Bereich des Teilgebietes C (Schutzzone) kann der Gemeinderat die Er-stellung von 1-geschossigen Unterflurgaragen und gemeinsamen oder öffent-lichen Zivilschutzplätzen bewilligen, wenn dadurch der Schutzzweck nicht beeinträchtigt wird. Dachflächen und nach Möglichkeit auch die talseitigen Fassaden sind zu begrünen.

Schlussbestimmungen

- Durchleitungs- und Quellrechte sowie private Fuss- und Fahrwegrechte können beim Grundbuchamt Schwellbrunn eingesehen werden.

Kanton Appenzell Ausserrhoden
Politische Gemeinde Schwellbrunn



Aufhebung Quartierplan
'Heimat' vom 08. Juni 1982

1 : 500

Volksdiskussion

Untersteht dem fakultativen Referendum gemäss Art. 48 BauG

Öffentliche Auflage
vom: _____ bis: _____

Vom Gemeinderat erlassen
am: _____

Der Gemeindepräsident Die Gemeindegeschreiberin

Markus Schmidli Daniela Mohr

Durch das Departement Bau und Volkswirtschaft genehmigt mit
Entscheid Nr.: _____ vom: _____