

Überbauungsplan 'Sommertalhöhe West'

Vorschriften

Öffentliche Auflage 16.06.2025 bis 15.07.2025

Vom Gemeinderat erlassen am: ____

W. Raschle, Gemeindepräsident

D. Mohr, Gemeindeschreiberin

Dem fakultativen Referendum unterstellt: ____bis ____

Vom Departement für Bau und Volkswirtschaft genehmigt am: ____

D. Biasotto, Regierungsrat

Inhalt

A.	Allgemeine Bestimmungen	3
	Art. 1 Geltungsbereich	3
	Art. 2 Zweck	3
	Art. 3 Inhalt des Überbauungsplans	3
B.	Erschliessung	3
	Art. 4 Verkehrserschliessung	3
	Art. 5 Schneeräumung	3
	Art. 6 Entsorgung	3
C.	Bauvorschriften	4
	Art. 7 Baubereiche	4
	Art. 8 Massvorschriften	4
D.	Gestaltungsvorschriften	4
	Art. 9 Grundsatz	4
	Art. 10 Fassaden- und Dachgestaltung	4
E.	Aussenraum	4
	Art. 11 Aussenraumgestaltung	4
F.	Weitere Bestimmungen	5
	Art. 12 Naturgefahren	5
	Art. 13 Werkleitungen/Entwässerung	5
G.	Schlussbestimmungen	5
	Art. 14 Inkrafttreten	5

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

- ¹ Die nachstehenden Bestimmungen gelten für das im Überbauungsplan Sommertalhöhe West umgrenzte Gebiet.
- ² Sofern nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des kantonalen Baugesetzes (BauG), der kantonalen Bauverordnung (BauV) und des rechtsgültigen Baureglements (BauR) der Gemeinde Schwellbrunn.

Art. 2 Zweck

- ¹ Der Überbauungsplan bezweckt eine auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmte, qualitativ gute Bebauung sowie eine zweckmässige Erschliessung.
- ² Bauten, Anlagen und Aussenräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung besonders sorgfältig zu gestalten.

Art. 3 Inhalt des Überbauungsplans

Der Überbauungsplan Sommertal besteht aus:

- a) verbindliche Dokumente
 - Überbauungsplanvorschriften
 - Überbauungsplan M. 1 : 500, Situation
- b) erläuternde Unterlagen
 - Planungsbericht

B. Erschliessung

Art. 4 Verkehrserschliessung

Die Erschliessung des Baugebietes Sommertal ist über die bestehende Strasse im Sommertal sicherzustellen.

Art. 5 Schneeäumung und Wendeplatz

Die im Plan mit Schneedepot und Wendeplatz definierten Flächen sind für diese Nutzung freizuhalten und grundbuchamtlich zu sichern.

Art. 6 Entsorgung

An der im Plan bezeichneten Stelle ist eine zentrale Kehrichtsammelstelle einzurichten.

C. Bauvorschriften

Art. 7 Baubereiche

Innerhalb der Baubereiche ist jeweils ein Hauptgebäude als Einfamilienhaus zu erstellen. Eine Einliegerwohnung ist zulässig.

Art. 8 Massvorschriften

- ¹ Es ist eine maximale Ausnützungsziffer von 0.50 zulässig.
- ² Für die Bauten wird die maximale Gebäudehöhe und Firsthöhe ab der Höhe der Erschliessungsstrasse Sommertal definiert. Die vertikale Distanz zwischen Oberkant (OK) Achse Erschliessungsstrasse (an der Fassadenmitte gemessen) und Traufe und First beträgt:
 - . Gebäudehöhe: maximal 4.4 m
 - . Firsthöhe: maximal 7.0 m

Die Grundmasse gemäss rechtsgültigem Baureglement sind zusätzlich einzuhalten.

D. Gestaltungsvorschriften

Art. 9 Grundsatz

Die Bauten haben sich in Bezug auf die Stellung und Höhenlage, der Architektur, Formensprache, Materialisierung und Farbgebung optimal in die Landschaft einzupassen.

Art. 10 Fassaden- und Dachgestaltung

- ¹ Als Fassadenmaterial ist Holz oder kleinformatigen Eternit- oder Schieferverkleidungen zu wählen. Verputzte Fassaden sind nur im Sockelgeschoss zulässig.
- ² Balkone und Loggias sind innerhalb des Baubereichs anzuordnen.
- ³ Die Farbpalette der Fassadenfarben hat sich an der umgebenden Landschaft zu orientieren. Grelle Farbtöne sind nicht zulässig. Erlaubt sind Erdtöne von Braun-, Ocker-, Grün- bis Rottöne. Für die Sockelbereiche können hellere Farbtöne bis zu gebrochenem Weiss gewählt werden. Mit jeder Baueingabe ist ein Farb- und Materialkonzept einzureichen.
- ⁴ Die Firstrichtung ist in der Regel senkrecht zur Strasse anzuordnen. Die Dachneigung hat mind. 20° aufzuweisen. Wird auf ein Dachgeschoss verzichtet, ist ein Flachdach zulässig.
- ⁵ Flachdächer sind extensiv und ökologisch wertvoll mit standortgemässen, vorwiegend einheimischen Pflanzen zu begrünen. Werden PV-Anlagen installiert, ist auch eine niedrigwachsende Vegetation (z.B. Sedum-Mischungen) zulässig. Invasive Neophyten und potenziell invasive Neophyten sind nicht erlaubt.

E. Aussenraum

Art. 11 Aussenraumgestaltung

- ¹ Zusammen mit dem jeweiligen Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan mit detaillierten Angaben gemäss nachfolgenden Vorgaben einzureichen.
- ² Die Umgebungsgestaltung im Aussenraum hat sich dem bestehenden Terrain anzupassen. Niveauunterschiede sind mit natürlichen Böschungen mit einer Neigung von max. 1:1 oder

mit Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 1.50 m auszuführen. Allfällige Absturzsicherungen sind durch Bepflanzungen sicherzustellen.

- ³ Mauern sind als Trockensteinmauern oder mit Steinkörben auszuführen. Ausnahmen sind aufgrund statischer Anforderungen möglich.
- ⁴ Für die Bepflanzung der Umgebung sind standortgerechte und einheimische Pflanzen vorzusehen. Hecken sind als artenreiche Wildhecken auszugestalten.
- ⁵ Grünflächen sind naturnah auszugestalten. Für Wiesen sind Mischungen mit einheimischen und standortgerechten Gräsern, Blumen und Kräutern zu verwenden. Dabei ist regionales Saatgut zu verwenden.
- ⁶ Im Bereich naturnaher Aussenraum ist ein Krautsaum mit extensiv gepflegter Vegetationsstruktur anzulegen. Zäune und andere Anlagen sind nicht gestattet.
- ⁷ Versiegelungen sind auf ein zweckmässiges Minimum zu reduzieren. Asphaltflächen für Garagenvorplätze und Hauszugänge sind maximal auf die Breite des Baubereichs zu beschränken. Sickerfähige Sitz- oder Aussenplätze sind gestattet. Steinschottergärten sind nicht zulässig.
- ⁸ Invasive Neophyten und potenziell invasive Neophyten sind nicht erlaubt.
- ⁹ Zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen sind Lichtquellen nach den Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen des BAFU zu beachten.

F. Weitere Bestimmungen

Art. 12 Naturgefahren

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, in den gefährdeten Bereichen gemäss Zonenplan Gefahren die erforderlichen Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren zu treffen. Mit dem Baugesuch ist ein Objektschutznachweis mit entsprechenden Schutzmassnahmen zu erbringen.

Art. 13 Werkleitungen/Entwässerung

Der Überbauungsplanperimeter ist gemäss dem generellem Entwässerungsplan (GEP) zu entwässern. Unverschmutztes Meteorwasser muss soweit möglich oberflächlich versickert werden. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Entwässerungskonzept zur Bewilligung einzureichen.

Art. 14 Geschützte Hecke

Die geschützte Hecke ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

G. Schlussbestimmungen

Art. 15 Inkrafttreten

Der Überbauungsplan Sommertalhöhe West tritt mit der Genehmigung durch das Departement Bau und Volkswirtschaft des Kantons Appenzell Ausserrhoden in Kraft.