



Quartierplan Bad Unterrechstein

Genehmigung

M 1 : 500

Vom Gemeinderat erlassen am: **21. August 2006**
Die Gemeindepräsidentin: Der Gemeindegemeinderat:

Öffentliche Planaufgabe: **23. August 2006 - 22. September 2006**

Vom Departement Bau und Umwelt des Kantons Appenzell A.Rh. genehmigt am: **29. NOV. 2006**
Der Bau- und Umweltdirektor:

Plandatum: 22. August 2006

Plannummer: 099.2.003/01

Raumplaner FSU SIA 9102 Herisau Kasernenstrasse 39 T 071 353 00 80 F 071 353 00 81

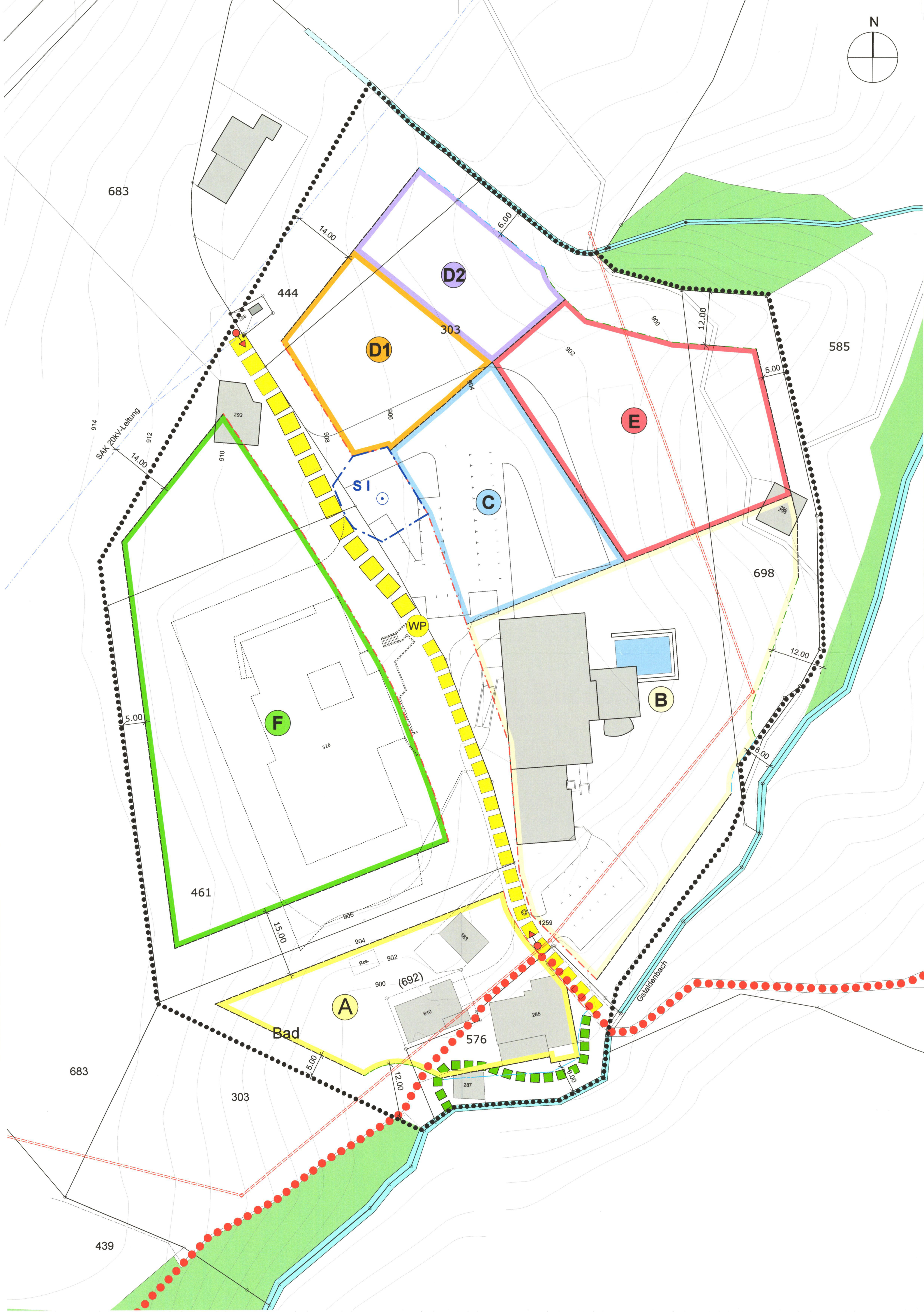
Legende

Festlegungen

- Umgrözung Plangebiet
- Baulinie
- Waldabstandslinie
- Gewässerabstandslinie
- Baubereich A
- Baubereich B
- Baubereich C
- Baubereich D1/D2
- Baubereich E
- Baubereich F
- Erschliessung
- Forstwirtschaftliche Erschliessung
- Richtungspunkt öffentlicher Fussweg

Hinweise

- Bebauung bestehend
- Abbruch
- Wald
- Wendeplatz Lastwagen 10m
- Kantonaler Wanderweg bestehend
- Grundwasserschutzzone SI bestehend
- Gewässer bestehend
- Abwasser Hauptkanal bestehend
- 20kV-Leitung SAK
- Höhenkurven gewachsenes Terrain m ü. M.



Sonderbauvorschriften

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich, ergänzende Vorschriften

Diese Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan umgrenzte Gebiet. Sofern nachstehend keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gelten die Vorschriften des kantonalen Baugesetzes (BauG), der kantonalen Bauverordnung (BauV) und des Baureglements der Gemeinde Grub (BauR). Die Bestimmungen des Schutzzonelements der Grundwasserschutzzone Mineralquelle Heilbad Unterrechstein gehen den Bestimmungen des Quartierplans vor.

Art. 2 Zweck

Das Ziel des Quartierplans liegt in der Schaffung der baurechtlichen Rahmenbedingungen für die Erweiterung des Gesundheitszentrums unter besonderer Berücksichtigung der ortsbaulichen Lage sowie dem Schutz des Grundwasservorkommens der Mineralquelle des Heilbades Unterrechstein.

Art. 3 Verbindlichkeit

Alle in der Legende des Quartierplanes als Festlegungen bezeichneten Planelemente und die Sonderbauvorschriften sind verbindlich.

II. Nutzungs-, Überbauungs- und Gestaltungsbestimmungen

Art. 4 Nutzungsbestimmungen

1 In sämtlichen Baubereichen sind nur Nutzungen gemäss Art. 28 BauR zulässig.

2 Unter standortgebundenen Wohnungen werden Wohnungen verstanden, die baulich und nutzungsmässig synergetisch mit den Kur- und Erholungseinrichtungen des Heilbades verbunden sind.

Art. 5 Minimale Nutzung

Im Baufeld F dürfen nur Bauten mit mindestens 1000 m² Bruttogeschossflächen erstellt werden.

Art. 6 Grundmasse der Baubereiche

1 In den Baubereichen A bis F gelten folgende Grundmasse und Dachformen:

	Baubereiche						
	A	B	C	D1	D2	E	F
Zulässige Vollgeschosse	3	3	2	5	5	2	5
max. Gebäudehöhe	10,0 m ¹⁾	917,0 ²⁾	912,0 ²⁾	17,5 m ³⁾	16,0 m ³⁾	8,0 m ³⁾	922,0 ³⁾
max. Firsthöhe	13,0 m ²⁾	917,0 ³⁾	912,0 ³⁾	17,5 m ²⁾	16,0 m ²⁾	8,0 m ²⁾	922,0 ³⁾
max. Gebäudelänge	34,0 m	unbeschränkt	unbeschränkt	unbeschränkt	unbeschränkt	15,0 m	unbeschränkt
Zulässige Dachform	SD, PD, FD ⁴⁾	PD, FD ⁴⁾	PD, FD ⁴⁾	PD, FD ⁴⁾	PD, FD ⁴⁾	PD, FD ⁴⁾	PD, FD ⁴⁾

¹⁾ Gebäudehöhe bezogen auf Niveauupunkt

²⁾ Firsthöhe bezogen auf Niveauupunkt

³⁾ m.ü.M. (Meter über Meer)

⁴⁾ SD = Satteldach

PD = Pultdach

FD = Flachdach

2 Im Baubereich A ist zwischen Hauptbauten ein Gebäudeabstand von mindestens 6,0 m einzuhalten. Zwischen Haupt- und Nebenbauten ist ein Gebäudeabstand von mindestens 2,0 m einzuhalten.

3 Zwischen den Baubereichen B, C und D gelangen keine Bestimmungen über die Grenz- und Gebäudeabstände zur Anwendung.

4 Zwischen den Baubereichen E und C ist zwischen Hauptbauten ein Gebäudeabstand von mindestens 5,0 m einzuhalten.

5 Innerhalb des Baubereichs E gelangen keine Bestimmungen über die Grenz- und Gebäudeabstände zur Anwendung.

6 Im Baufeld F ist zwischen Hauptbauten ein Gebäudeabstand von mindestens 10 m einzuhalten.

7 Dieser Quartierplan legt die Begrenzung der Bauvolumen in ihrer Ausdehnung und Abgrenzung untereinander sowie gegenüber Nachbargrundstücken abschliessend fest. Weitere Bestimmungen in diesem Sinne gelangen nicht zur Anwendung, insbesondere nicht die Bestimmungen von Art. 16 BauV, die Ausnützungsziffer oder der Mehrlängenzuschlag.

Art. 7 Bauten und Anlagen

1 Hauptbauten sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig.

2 Ausserhalb der Baubereiche sind nur Anlagen wie Wasserflächen, An- und Nebenbauten sowie unterirdische Bauten und Erschliessungsanlagen zulässig.

Art. 8 Gebäudegestaltung

1 Es ist eine einheitliche Gestaltung der Gebäude- und Dachform sowie der Materialisierung der Fassaden und Dacheindeckung aller Bauten anzustreben.

2 Die Gebäude eines Baubereichs sind in sich einheitlich zu konzipieren und zu gestalten.

Art. 9 Terrain- und Umgebungsgestaltung

Die Umgebungsgestaltung hat auf das gewachsene Terrain Rücksicht zu nehmen. Aufschüttungen und Abtragungen haben sich dem natürlichen Terrainverlauf möglichst anzupassen und sind ansprechend zu gestalten. Ungesicherte Böschungen dürfen nicht steiler als im Verhältnis 2:3 angelegt werden. Auf Stützmauern ist nach Möglichkeit zu verzichten.

Art. 10 Naturgefahr Hochwasser

1 In einem Abstand von 15,0 m zum Gstaldbach ist für gefahrensensibile Objekte wie Tiefgaragen, intensiv genutzte Untergeschosse usw. eine Bewilligung durch das kantonale Tiefbauamt, Abteilung für Wasserbau, erforderlich. Bei der Erstellung und dem Betrieb von sämtlichen Bauten und Anlagen ist die Hochwassergefahr zu berücksichtigen. Die Baubewilligungsbehörde kann Empfehlungen abgeben.

2 Diese Bestimmung tritt mit der rechtlich verbindlichen Umsetzung der kantonalen Gefahrenkarte in der Ortsplanung ausser Kraft.

Art. 11 Gstaldbach

Im Gewässerabstandsbereich des Gstaldbachs sowie des nördlichen Bachzuflusses dürfen keine schädigenden Eingriffe ins Ufergelände vorgenommen werden. Die bestehende Bepflanzung ist zu pflegen und zu unterhalten. Abgehende Pflanzungen sind durch einheimische, standortgerechte Pflanzungen zu ersetzen. Der Zugang zu den Uferbereichen darf für ordentliche Unterhalts- sowie künftige Sanierungsmassnahmen nicht massiv erschwert bzw. verhindert werden.

III. Erschliessungs- und Infrastrukturbestimmungen

Art. 12 Verkehrserschliessung

1 Mit der Überbauung der Baufelder D und F darf erst begonnen werden, wenn die Zufahrt entsprechend den Normen der schweizerischen Strassenfachleute (VSS-Normen) ausgebaut ist.

2 Die Erschliessung für Fahrzeuge erfolgt direkt ab der bestehenden Strasse über die im Quartierplan vorgesehenen Erschliessungsflächen.

3 Im Einmündungsbereich von Zufahrten in die Erschliessungsstrasse sind die Sichtdreiecke auf die Dauer vor Sichtbeeinträchtigungen freizuhalten.

4 Im Quartierplangebiet ist eine Wendemöglichkeit für das Kehrriechtfahrzeug zu realisieren. Die Wendemöglichkeit hat den Richtlinien der schweizerischen Strassenfachleute (VSS-Normen) zu entsprechen. Der Standort der Wendemöglichkeit ist auf das Projekt abzustimmen.

Art. 13 Parkplätze

1 Die Bemessung der Anzahl erforderlicher Parkplätze richtet sich nach den einschlägigen Richtlinien der schweizerischen Strassenfachleute (VSS-Normen).

2 Zwei Drittel der erforderlichen Parkplätze sind in einer Tiefgarage unterzubringen. Die Tiefgarage ist spätestens zu dem Zeitpunkt zu erstellen, bei dem der Parkplatzbedarf mehr als 120 Parkplätze beträgt.

3 Oberirdische Parkplätze sind mit hochstämmigen, einheimischen Bäumen zu begrünen.

4 Garagen und Abstellplätze sind nach den kantonalen Richtlinien über gewässerschutzpolizeiliche Bewilligung von Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen.

Art. 14 Entwässerung und Grundwasserschutz

1 Die Umgebung der Bauten ist nach dem Prinzip einer möglichst geringen Bodenversiegelung zu gestalten. Nicht verschmutztes Abwasser von Dachflächen sowie wenig verschmutztes Abwasser aus dem Hofraum ist nach Möglichkeit über die belebte Bodenschicht zu versickern.

2 Die Gebäude sind in grundwasserdichter Bauweise zu erstellen. Tiefliegende Sickerleitungen sind nicht zulässig.

3 Neue Tankanlagen in Schutzbauwerken bis zu einem Gesamtvolumen von 30 m³ je Schutzbauwerk sind zulässig, sofern die Anlage nur Heiz- oder Dieselöl zur Energieversorgung des Gebäudes oder Betriebes für höchstens zwei Jahre enthält und die gewässerschutztechnischen Anforderungen erfüllt werden.

4 Zum Schutze des genutzten Grundwassers sind notwendige Baugrundabklärungen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vorzunehmen.

5 Zum Zeitpunkt der Überbauung einer der Baubereiche C, D oder F ist eine Retentionsfilteranlage zu erstellen. Die genaue Ausführung und Lage der Retentionsfilteranlage ist mit dem kantonalen Amt für Umweltschutz, Abteilung Wasser und Stoffe, abzusprechen.

Art. 15 Fuss- und Wanderweg

1 Der bestehende Wanderweg entlang des Gstaldbachs, der die Verbindung Scheidweg / Kaien nach Heiden sicherstellt, ist auf Dauer zu erhalten.

2 Zwischen den im Quartierplan eingetragenen Richtungspunkten ist ein von der Fahrbahn abgetrennter, öffentlicher Fuss- und Wanderweg in Breite von mindestens 1,20 m zu erstellen und auf Dauer zu erhalten. Der Fussweg ist gleichzeitig mit der Erstellung der Erschliessungsanlagen zu realisieren.

Art. 16 Walderschliessung

Im südlichen Bereich des Baubereichs A ist eine Zufahrt für die Walderschliessung vorzusehen. Diese hat einen Abstand zum Gewässer von zirka 4,00 m einzuhalten.