



PROJEKT NR. 012.1.054

AUFHEBUNG QUARTIERPLAN HINTERBISSAU PARZ. NR. 469

GENEHMIGT AM 22. OKTOBER 2002

SITUATION 1:500

16. OKTOBER 2025

AUFLAGE

Öffentliche Auflage:

Vom Gemeinderat erlassen:

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindevizepräsident

Dem fakultativen Referendum unterstellt:

Vom Departement Bau und Volkswirtschaft des Kantons Appenzell Ausserrhoden genehmigt:

Dölf Biasotto, Regierungsrat



Gemeinde Heiden
Kanton Appenzell Ausserrhoden

Quartierplan Hinterbissau Parz.Nr. 469

M 1:500

Vom Gemeinderat erlassen am: 25. Sept. 2001

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindevizepräsident:

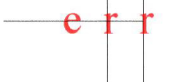
Öffentliche Planaufgabe: 03. Okt. 01 - 02. Nov. 01

Vom Regierungsrat des Kantons Appenzell Ausserrhoden genehmigt am: 22. Okt. 2002

Der Ratschreiber:

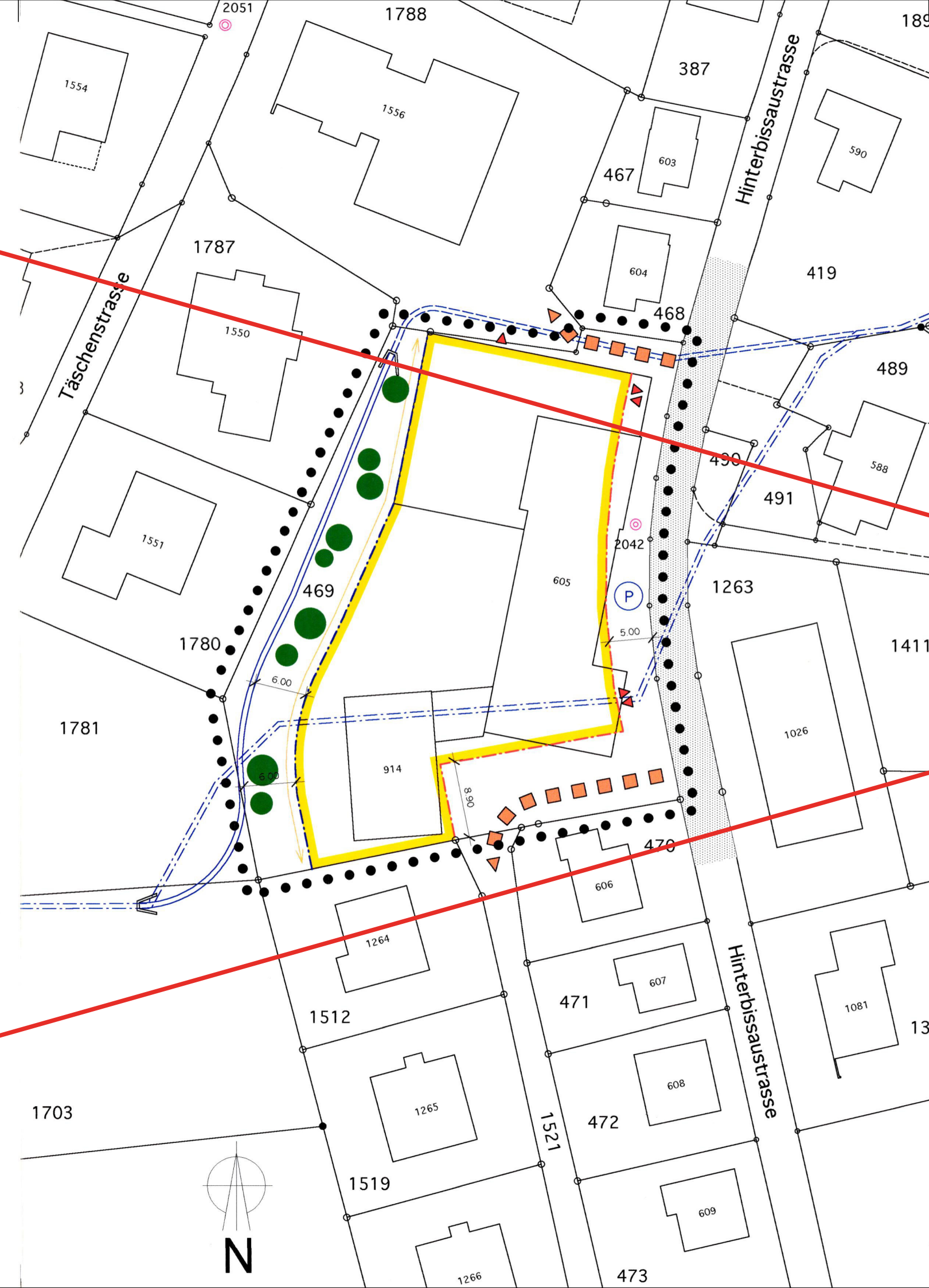
Plandatum: 29.05.2001

Plannummer: 12.1-31 / 003



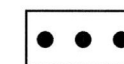
Raumplanerinnen und Raumplaner der Schweiz

9102 Herisau Kasernenstrasse 39 T 071 352 38 44 F 071 352 13 34



Legende

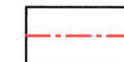
Festlegungen



Umgrenzung Quartierplangebiet



Baubereich Hauptbauten



Strassenbaulinie



Gewässersbaulinie



Zufahrtsstrasse



Besucherparkplatz



An- / Weglieferung



Hochwasserschutz

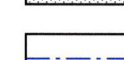


Bepflanzung

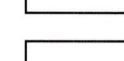
Hinweise



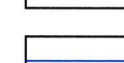
Erschliessungsstrasse



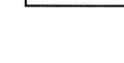
Heutiger Gewässerverlauf



Bacheindolung (gem. Bachprojekt, dat. 15.07.99)



Bachoffenlegung (gem. Bachprojekt, dat. 15.07.99)



Bachoffenlegung (gem. Bachprojekt, dat. 15.07.99)

Sonderbauvorschriften

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

Diese Vorschriften gelten für das im Plan umgrenzte Quartierplangebiet. Sofern nachfolgend keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gelten die Vorschriften der rechtskräftigen Bauordnung der Gemeinde Heiden.

Art. 2 Zweck

Der Quartierplan bezweckt die Sanierung resp. eine ins Ortsbild gut eingepasste Erweiterung des Betriebsgebäudes sowie eine optimale Gewässererschliessung.

Art. 3 Konzept

Der Konzeptplan vom 6.3.2001 (Verfasser: Architekt P. Rutz, Heiden) zeigt eine mögliche Betriebserweiterung und dient den Behörden als Beurteilungsgrundlage im Baubewilligungsverfahren.

II. Erschliessungsbestimmungen

Art. 4 Erschliessung / Parkierung

1 Der Strassenanschluss an die Hinterbissaustrasse hat gemäss den Anforderungen der Bauordnung resp. des Strassenreglementes zu erfolgen.

2 Die Erschliessung des Mehrfamilienhaus Assek. Nr. 1556 resp. des bestehenden Einfamilienhausquartiers südlich der HOWIGRA AG wird mit den im Quartierplan bezeichneten Zufahrtsstrassen sichergestellt.

3 Der Bedarf an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge richtet sich nach den rechtskräftigen Bestimmungen der Bauordnung. Es sind zusammengefasste Parkplätze zu realisieren. Zusammen mit der Baueingabe für die Betriebserweiterung ist ein detaillierter Parkplatznachweis für den gesamten Betrieb zu erbringen.

III. Überbauungsbestimmungen

Art. 5 Baubereich Hauptbauten

1 Hauptbauten sind nur innerhalb des Baubereiches für Hauptbauten zulässig.

2 Ausserhalb der Baubereiche für Hauptbauten sind Nebengebäude und Anlagen zur Aussenraumnutzung wie Sitzplätze, Wege etc. unter Vorbehalt der massgebenden Abstandsbestimmungen gestattet.

3 Wo keine Baulinien festgelegt sind, gelten bei Neubauten die Regelbauvorschriften der rechtskräftigen Bauordnung der Gemeinde Heiden.

Art. 6 Mehrausnützung

Bei Erfüllung der nachfolgenden Anforderungen kann eine Mehrausnützung gemäss Art. 10 der rechtskräftigen Bauordnung Heiden gewährt werden:

- besonders gute Eingliederung von Bauten und Anlagen ins Ortsbild;

- überdurchschnittliche architektonische Gestaltung von Bauten, Bauteilen und Umgebung;
- Anordnung Gewerbeerschliessung und Parkierung ausserhalb des öffentlichen Strassenraumes;
- optimaler Schutz vor Immissionen;

Art. 7 Gebäudelänge

Bei Erfüllung der unter Art. 6 (Mehrausnützung) festgehaltenen Anforderungen kann eine max. Gebäudelänge von 60m vorgesehen werden.

IV. Gestaltungsbestimmungen

Art. 8 Gestaltung der Bauten und Anlagen

1 Bauten und Anlagen haben insbesondere bezüglich Massstab, Gliederung, Materialwahl und Farbgebung in sich und untereinander erhöhten Anforderungen zu genügen und eine gute Gesamtwirkung zu erzielen. Der Einordnung in das Ortsbild ist besondere Beachtung zu schenken.

2 Zur Beurteilung der baulichen Einordnung kann die Baukommission Bemusterungen und weitere Beurteilungsgrundlagen wie Umgebungsgestaltungsplan, Fotomontagen und Modell verlangen. Beurteilungskosten durch Beizug von neutralen Fachleuten gehen zu Lasten des Gesuchstellers.

Art. 9 Dachgestaltung

Dachformen und Dachgestaltung sind möglichst einfach zu halten. Sofern sie sich gestalterisch gut in die Dachlandschaft einfügen, sind auch flachgeneigte Schrägdächer zulässig.

Art. 10 Hochwasserschutz

Im Plan speziell bezeichneten Bereich sind in Absprache mit dem kantonalen Amt für Wasserbau bauliche Hochwasserschutzmassnahmen vorzusehen.

Art. 11 Bepflanzung

Neubepflanzungen haben in einheimischen Arten zu erfolgen.

Art. 12 Entwässerung

Die Umgebung der Bauten ist nach dem Prinzip einer möglichst geringen Bodenversiegelung zu gestalten. Anlagen mit undurchlässigen Belagsarten sind minimal zu halten; Parkplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag zu versehen. Nicht verschmutztes Abwasser (Dach-, Strassen- und Platzwasser) ist über notwendige Retentionsmassnahmen (z.B. Rückhaltebecken, Dachbegrünung etc.) zu entwässern.

V. Schlussbestimmungen

Art. 13 Ersatz von Quartierplanteil und Vorschriften

Mit Inkrafttreten des „Quartierplans Hinterbissau Parz. Nr. 469“ wird der Quartierplan Hinterbissau vom 20.2.1979 im entsprechenden Gebiet aufgehoben.