



PROJEKT NR. 012.1.006.01

ÜBERBAUUNGSPLAN SCHWENDI

ERSETZT DEN QUARTIERPLAN SCHWENDI, GEN. VOM RR 25.08.1987

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

28. MAI 2025

BEREINIGUNG

VORPRÜFUNG UND MITWIRKUNG

Öffentliche Auflage:

Vom Gemeinderat erlassen:

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Dem fakultativen Referendum unterstellt:

Vom Departement Bau und Volkswirtschaft des Kantons Appenzell Ausserrhoden genehmigt:

Dölf Biasotto, Regierungsrat

kursiv:

unverändert aus dem abzulösenden Quartierplan Schwendi 1987 übernommene Bestimmungen

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

ART. 1 GELTUNGSBEREICH

Diese Sonderbauvorschriften gelten für das im Überbauungsplan umgrenzte Gebiet. Sofern nachstehend keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gelten die Vorschriften des rechtskräftigen Baureglements der Gemeinde Heiden¹ respektive des kantonalen Baugesetzes².

ART. 2 VERBINDLICHKEIT

Alle in der Legende des Überbauungsplans als Festlegungen bezeichneten Planelemente und die Sonderbauvorschriften gelten als verbindlich. Der Planungsbericht dient der Erläuterung des Überbauungsplans.

ART. 3 ZWECK

Der Überbauungsplan bezweckt eine ins bestehende Orts- und Landschaftsbild gut eingepasste und besonders sorgfältig gestaltete Überbauung sowie eine zweckmässige, den schwierigen topografischen Verhältnissen angepasste Erschliessung des Gebietes Schwendi.

II. ERSCHLIESSUNGSBESTIMMUNGEN

ART. 4 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

¹ Die Verkehrserschliessung erfolgt über eine ab der Grundstücksgrenze zu Parzelle Nr. 1840 neu anzulegende, mindestens 3.5 m breite Zufahrtsstrasse.

² Die Zugänglichkeit für landwirtschaftliche Fahrzeuge zur Parzelle 787 muss über die Erschliessungsstrasse gewährleistet werden.

³ *Die notwendigen Terrainanpassungen sind möglichst ohne Stützmauern dem natürlichen Terrainverlauf harmonisch anzupassen.*

¹ Baureglement vom Regierungsrat genehmigt am 20. Dezember 2016

² Baugesetz vom 12. Mai 2003 / Stand 1. Januar 2019



III. ÜBERBAUUNGS- UND GESTALTUNGSBESTIMMUNGEN

ART. 5 GRUNDSATZ

Bauten und Anlagen sowie Bauteile davon sind architektonisch so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird und insbesondere hinsichtlich

- *Lage und Stellung der Bauten*
- *Massstab und Proportionen*
- *Gliederung der Baukörper und Fassaden*
- *Dachform und Dachgestaltung*
- *Farbgebung und Materialwahl*

das äussere Erscheinungsbild der herkömmlichen Appenzellerhäuser beachtet wird.

ART. 6 LAGE UND STELLUNG DER BAUTEN

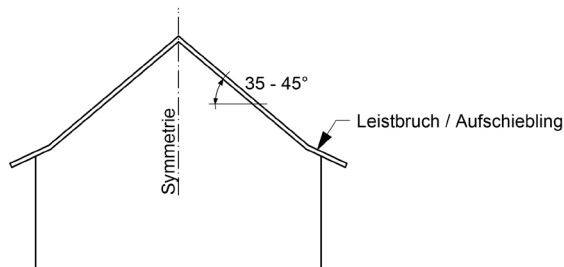
¹ *Die Bildung von Gebäudegruppen ist anzustreben. Innerhalb der einzelnen Gebäudegruppen können im Rahmen eines Gesamtprojektes die Gebäudeabstände zwischen Hauptbauten um 2m reduziert werden, sofern dadurch eine bessere Gesamtwirkung erzielt wird und keine wohngygienischen Gründe dagegensprechen. Vorbehalten bleiben die Vorschriften der Feuerpolizei.*

² *Die Hauptfirstrichtung hat ungefähr senkrecht zu den Höhenkurven zu verlaufen. Kreuzfirste, Quergiebelbauten sowie traufständige Nebenbauten sind zulässig, sofern dadurch die gute Gesamtwirkung nicht beeinträchtigt wird.*

ART. 7 DACHGESTALTUNG

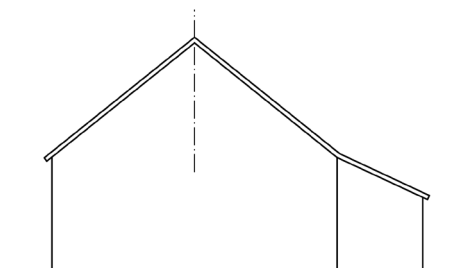
¹ *Im ganzen Planungsgebiet sind nur Bauten mit Satteldächern gestattet. Davon ausgenommen sind An- und Nebenbauten gemäss Art. 10 Abs. 3.*

² *Hauptdächer haben eine Dachneigung zwischen 35 und 45°, Quergiebel und Kleinbauten eine solche von 30 und 45 a. T. aufzuweisen und sind zumindest auf der Hauptfassadenseite (Talseite) symmetrisch auszubilden. Symmetrisch angeordnete Leistbrüche und Aufschieblinge mit geringfügig kleinerer Dachneigung sind zulässig.*

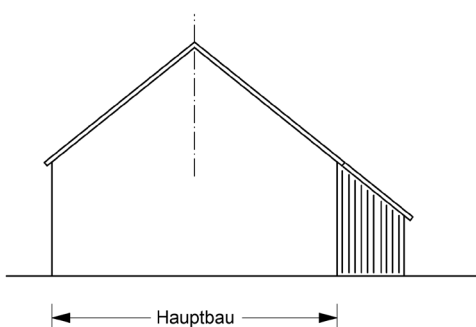


Asymmetrische Verlängerungen des Hauptdaches sind möglich, wenn:

- *die Dachverlängerung geknickt ausgeführt wird,*



- *oder die Dachverlängerung und der darunterliegende Baukubus sich optisch deutlich dem Hauptbau unterordnen (Zurückstaffelung).*



Die Bedachungsmaterialien sind bezüglich Farbe und Struktur auf die Umgebung und das Siedlungsbild abzustimmen.

Dachrinnen sind vorzuhängen. Verkleidete Kastenrinnen sind nicht gestattet.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Liegende Dachfenster sind nur einzeln und bis zu einem Format von 50/70 cm zulässig.

ART. 8 FASSADENGESTALTUNG

¹ *Die Hauptfassaden (talseitige Fassade) ist mit Ausnahme des Sockels in Holz auszuführen (z.B. gestemmttes Täfeler, Schindeln, Leistenschirm). Die übrigen Fassaden sind bezüglich Proportionen, Materialien, Fenster etc. auf die Hauptfassade abzustimmen und zum überwiegenden Teil mit Holz oder Eternitschindeln zu verkleiden.*

² *In der Hauptfassade sind Balkone und Garagentore nicht zulässig. In den übrigen Fassaden sind gut eingeordnete und unauffällig gestaltete Balkone und Garagentore gestattet. Der Hauptfassade vorgestaffelte Garagen gemäss Art. 10 Abs. 2 des Baureglements sind nicht zulässig.*

³ *Bei der Hauptfassade ist ein Aneinanderreihen von hochrechteckigen Fenstern mit aussenliegenden Holz- oder Metallsprossen vorzusehen. Fensterläden sind in der Hauptfassade nur in Form von Zugläden oder Raffstoren zulässig. In den übrigen Fassaden können mit Genehmigung der Baubehörde einzelne Fenster und kleinere Fenster ohne Sprosseneinteilung erstellt werden.*

ART. 9 BEMUSTERUNG, SPEZIELLE AUFLAGEN

¹ *Die Materialwahl und Farbgebung der nach aussen sichtbaren Bauteile bedarf der Zustimmung der Baukommission. Diese ist zudem befugt, Bemusterungen zu verlangen und spezielle Auflagen bezüglich Farb- und Materialwahl zu erteilen.*



ART. 10 AN- UND NEBENBAUTEN

¹ Für An- und Nebenbauten gelten sinngemäss die gleichen Gestaltungsanforderungen wie für die Hauptbauten. Sie sind mit Holz zu verkleiden und mit einem Satteldach zu versehen.

² An- und Nebenbauten sind derart anzuordnen, dass deren Lage und Stellung die angestrebte Gruppenbildung unterstützen. Als Garagen konzipierte Nebenbauten sind besonders sorgfältig im Gelände zu situieren, so dass soweit möglich auf Stützmauern verzichtet werden kann.

³ Wenn es die Terrainverhältnisse erfordern, können An- und Nebenbauten mit Flachdach für max. 2 Garagen bewilligt werden. Die Brüstungen sind unauffällig zu gestalten. Unterhalb der Zufahrtsstrasse angeordneten An- und Nebenbauten dürfen talseitig max. zweigeschossig in Erscheinung treten.

ART. 11 UMGEBUNGSGESTALTUNG

¹ Die Terraingestaltung hat sich derart dem natürlichen Verlauf des Geländes anzupassen, dass grössere Aufschüttungen oder Abträge, steile Böschungen und Stützmauern soweit möglich vermieden werden können.

ART. 12 INKRAFTSETZUNG

Der Überbauungsplan Schwendi tritt, vorbehältlich eines weiterführenden Beschwerdeverfahrens, mit der Genehmigung durch das Departement Bau und Volkswirtschaft des Kantons Appenzell Ausserrhoden in Kraft. Der Quartierplan Schwendi vom 25.08.1987 wird aufgehoben.

