



Gemeinde Teufen
Kanton Appenzell Ausserrhoden

Projekt Nr. 022.1.041

8. November 2024

Überbauungsplan Haslenkreisel

Sonderbauvorschriften

Auflage

Öffentliche Planaufgabe:

Vom Gemeinderat erlassen am:

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Dem fakultativen Referendum unterstellt:

Vom Departement Bau und Volkswirtschaft des Kantons Appenzell Ausserrhoden genehmigt am:

Dölf Biasotto, Regierungsrat

Inhaltsverzeichnis

I	Allgemeine Bestimmungen	3
	Art. 1 Geltungsbereich	3
	Art. 2 Verbindlichkeit.....	3
	Art. 3 Zweck.....	3
II	Überbauungsbestimmungen	4
	Art. 4 Grundsatz.....	4
	Art. 5 Baubereiche A bis E.....	4
	Art. 6 Baubereich Untergeschoss	4
	Art. 7 Baubereich Lift	4
	Art. 8 Vor-, An- und Nebenbauten	4
	Art. 9 Etappierung.....	4
III	Umgebung	5
	Art. 10 Terrain- und Umgebungsgestaltung.....	5
	Art. 11 Grünbereich	5
IV	Gestaltungsbestimmungen	6
	Art. 12 Gestaltung der Bauten und Anlagen	6
	Art. 13 Fassadengestaltung	6
	Art. 14 Dachgestaltung	6
V	Erschliessungsbestimmungen	7
	Art. 15 Verkehrserschliessung	7
	Art. 16 Abstellplätze für Motorfahrzeuge.....	7
	Art. 17 Fahrradabstellplätze.....	7
	Art. 18 Richtungspunkte Fussweg öffentlich.....	8
	Art. 19 Notzufahrt.....	8
VI	Allgemeines / Verschiedenes	8
	Art. 20 Energie.....	8
	Art. 21 Entwässerung	8
	Art. 22 Lichtemissionen	9
	Art. 23 Werkleitungen	9
VII	Schlussbestimmungen	9
	Art. 24 Inkraftsetzung.....	9

I Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

- 1 Die Sonderbauvorschriften gelten für das im Überbauungsplan Haslenkreisel umgrenzte Gebiet.
- 2 Sofern nachfolgend keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gelten die Vorschriften des Baureglements der Gemeinde Teufen und das übergeordnete Recht.

Art. 2 Verbindlichkeit

- 1 Der Überbauungsplan Haslenkreisel besteht aus dem Überbauungsplan 1:500, den Sonderbauvorschriften (SBV) sowie den Beilagen:
 - Planungsbericht, dat. 8. November 2024
 - Projektdokumentation / Beilagepläne „Haslenkreisel“, dat. 8. August 2024
- 2 Alle in der Legende des Überbauungsplans als Festlegung bezeichneten Planelemente sowie die Sonderbauvorschriften sind verbindlich. Die Hinweise gemäss Legende des Überbauungsplans sowie der Planungsbericht dienen der Erläuterung.
- 3 Das Projekt „Haslenkreisel“ (Beilagepläne) ist begleitend. Die Beilagepläne dienen insbesondere im Baubewilligungsverfahren als Beurteilungsgrundlage.

Art. 3 Zweck

Der Überbauungsplan bezweckt:

- eine qualitätsvolle, verdichtete, ins Dorfbild eingefügte und in die Topografie eingepasste Gewerbeüberbauung und Tankstelle mit aussenräumlich hochwertiger Umgebungs- und Freiraumgestaltung;
- die Sicherung einer behindertengerechten und öffentlichen Erschliessung für den Langsamverkehr durchs Plangebiet;
- eine effiziente und optimale Erschliessung der Überbauung für den motorisierten Individualverkehr und reduziertem Parkfeldbedarf.

II Überbauungsbestimmungen

Art. 4 Grundsatz

Bauten sind, sofern im Folgenden nicht anderweitig geregelt, nur in den im Überbauungsplan festgelegten Baubereichen zulässig.

Art. 5 Baubereiche A bis E

- 1 Die Baubereiche A bis E dienen der Erstellung von Verkaufs- und Gewerbeflächen. Der Baubereich D und E dienen zusätzlich der Erstellung einer Tankstelle.
- 2 Die Baubereiche legen die Lage und die maximal zulässige Ausdehnung der Bauten fest. Gebäudeabstände sowie Gebäudelängen kommen nicht zur Anwendung.
- 3 Abweichend von der Regelbauweise gelten in den Baubereichen A bis E:

	A	B	C	D	E
Max. Gebäudehöhe	843.71 m ü. M.	843.71 m ü. M.	841.95 m ü. M.	842.50 m ü. M.	837.90 m ü. M.
Max. Firsthöhe	846.57 m ü. M.	845.78 m ü. M.	-	844.55 m ü. M.	-

Art. 6 Baubereich Untergeschoss

Der Baubereich Untergeschoss legt die maximal zulässige Ausdehnung der Untergeschosse fest.

Art. 7 Baubereich Lift

Die im entsprechend bezeichneten Baubereich zu erstellende Liftverbindung ist für die Öffentlichkeit jederzeit zugänglich auszugestalten. Das Liftsystem ist dabei barrierefrei und behindertengerecht zu realisieren. Die Erstellung und der Unterhalt des Liftes werden im Rahmen einer Dienstbarkeit geregelt.

Art. 8 Vor-, An- und Nebenbauten

Ausserhalb der Baubereiche A bis E sind keine An- und Nebenbauten zulässig. Vordächer sind nur innerhalb des Baubereichs Vorbaute zulässig.

Art. 9 Etappierung

Eine Etappierung ist zulässig.

III Umgebung

Art. 10 Terrain- und Umgebungsgestaltung

- ¹ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, der detaillierte Aussagen über die Übergänge der Bauten und der Strassen an das bestehende und gestaltete Terrain sowie detaillierte Aussagen über die Ausgestaltung und Bepflanzung der Umgebung macht.
- ² Umgebungsflächen sind als naturnahe, artenreiche Wiesen zu gestalten und extensiv zu bewirtschaften. Die Umgebung ist mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen (Bäume, Wildhecken) zu begrünen.
- ³ An den bezeichneten Stellen sind im Rahmen der Umgebungsgestaltung standortgerechte, klimarobuste und einheimische Bäume zu pflanzen. Mindestens 400 m² des Grünbereichs sind mit Gehölzen in Form von Wildhecken zu bepflanzen. Mindestens 1'500 m² des Grünbereichs sind mit einer standortgerechten Magerwiese auszustatten.

Art. 11 Grünbereich

- ¹ Der im Plan bezeichnete Grünbereich ist als Naturraum zu sichern, durch eine Artenvielfalt der Bepflanzung aufzuwerten und mit einem durchgängigen Fusswegnetz auszugestalten. Terrainanpassungen und Stützmauern für die Erschliessung und die Hauszugänge sind zulässig, jedoch auf das notwendige Minimum zu beschränken.
- ² Bei sorgfältiger Gestaltung und guter Einpassung ins Terrain sind in Ergänzung zu Absatz 1 nachfolgende Bauten und Anlagen gestattet:
 - Tiefgarage und Verbindungen inklusive Tiefgaragenausgang, welcher als eingeschossiger Baukörper mit Treppe und Lift ausgebildet werden kann;
 - Fusswege und Treppen;
 - Stützmauern gemäss Art 17 BauV.

IV Gestaltungsbestimmungen

Art. 12 Gestaltung der Bauten und Anlagen

- 1 Bauten und Anlagen haben insbesondere bezüglich Massstab, Dach- und Fassadengestaltung sowie Farbgebung und Umgebungsgestaltung in sich und untereinander erhöhten Anforderungen zu genügen und sich vorzüglich ins Orts- und Landschaftsbild sowie in die Hanglage einzufügen.
- 2 Die Bauten und Anlagen der Baubereiche sind nach einem einheitlichen und qualitativ hochwertigen Farb- und Materialkonzept zu gestalten. Die Materialwahl, Gestaltung und Farbgebung der nach aussen sichtbaren Bauteile bedarf der Zustimmung der Baubewilligungskommission.
- 3 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist zur Beurteilung der baulichen und gestalterischen Einordnung ins Landschaftsbild und der Gesamtwirkung ein verbindliches Material- und Farbkonzept einzureichen. Die Baubewilligungskommission kann zusätzliche Beurteilungsgrundlagen wie Gutachten, Visualisierungen und Modelle verlangen.
- 4 Der Einsatz von grossflächigen reflektierenden und/oder nicht korrosionsbeständigen Blechmaterialien (wie z.B. Titanzink) ist untersagt.

Art. 13 Fassadengestaltung

- 1 Die Neubauten der Baubereiche A, B, D und E sind als klar geschnittene, horizontal gegliederte Volumina zu erstellen. In den muralen Teilen sind sie mit Faserzement oder anderen gestalterisch gleichwertigen Materialien zu verkleiden.
- 2 Der Neubau im Baubereich C ist vertikal zu gliedern. Die geschossübergreifenden Pilaster sind in einer Kolossalordnung aus Beton anzuordnen. Die Füllungen sind mit Holz zu verkleiden.
- 3 Bei sämtlichen Neubauten ist ein Betonsockel zu erstellen.

Art. 14 Dachgestaltung

- 1 Die Baubereiche A, B und D sind mit einem Giebeldach auszustatten. Die Giebeldächer sind entsprechend der im Plan bezeichneten Firstrichtungen auszubilden.
- 2 Die Baubereiche C und E können mit einem Flachdach / Terrasse ausgestattet werden. Mindestens 25 % der Flachdächer / Terrassen sind ökologisch wirksam zu begrünen. Zur Begrünung gelten die erhöhten oder speziellen Anforderungen der SIA Norm 312 (ausgearbeitet im Jahr 2013). Die Dachflächen sind als Retentionsfläche zu nutzen.
- 3 Technische Dachaufbauten dürfen die fertige Dachoberkante um das aufgrund der technischen Anforderungen minimal benötigte Mass überragen. Anlagen zur Energieerzeugung sind flächenbündig einzupassen.
- 4 Die Dächer der Baubereiche A, B und D haben eine homogene, in sich und auf die technischen Aufbauten und PV-Anlagen abgestimmte, Dachfläche aufzuweisen.

V Erschliessungsbestimmungen

Art. 15 Verkehrserschliessung

- ¹ Die Erschliessung des Plangebietes hat ausschliesslich über die im Plan bezeichneten Erschliessungselemente ab der Haslenstrasse zu erfolgen. Die notwendigen Fahr- und Wendemanöver müssen ermöglicht werden. Nicht für den Erschliessungszweck benötigte Flächen sind dem Grünbereich zuzuweisen und entsprechend auszuführen.
- ² Der Erschliessungsbereich ist als Mischverkehrsfläche zu gestalten und darf befestigt ausgeführt werden.
- ³ Die Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage ist ab den im Plan bezeichneten Stellen zu errichten und gut in die Aussenraumgestaltung zu integrieren.

Art. 16 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

- ¹ Es sind maximal 150 Motorfahrzeugabstellplätze für die Beschäftigten und Kunden zu erstellen. Maximal 7 Abstellplätze können oberirdisch im Erschliessungsbereich angeordnet werden.
- ² Mindestens zwei öffentlich zugängliche Autoabstellplätze sind mit Schnellladestationen einzurichten.
- ³ Bezüglich der weiteren Abstellplätze sind in der Tiefgarage Vorbereitungen zu treffen, damit bei Bedarf Ladestationen für Elektrofahrzeuge ohne grossen baulichen Aufwand nachgerüstet werden können. Der minimal zwingende Ausbau umfasst dabei die Verlegung von Flachbandkabel zu sämtlichen Autoabstellplätzen (Ausbaustufe C1 (Power to garage) gemäss SIA 2060).
- ⁴ Die öffentlich zugänglichen Autoabstellplätze sind zu bewirtschaften. Die Höhe der Parkierungsgebühren hat sich dabei an der Höhe der Bewirtschaftung der öffentlichen Parkplätze innerhalb der Gemeinde zu orientieren.

Art. 17 Fahrradabstellplätze

Nahe der Gebäudezugänge sind 60-80 ausreichend dimensionierte, witterungsgeschützte Abstellplätze für Velos bereitzustellen.

Art. 18 Richtungspunkte Fussweg öffentlich

Die öffentliche Wegverbindung zwischen den im Plan eingetragenen Richtungspunkten Fussweg öffentlich hat den geltenden Normen zu entsprechen und ist behindertengerecht auszugestalten.

Art. 19 Notzufahrt

Zwischen den im Plan eingetragenen Richtungspunkten Notzufahrt, ist Raum derart freizuhalten, dass dauerhaft eine 3.50 m breite und 4.00 m hohe Durchfahrt für Fahrzeuge von bis zu 18 t gewährleistet ist.

VI Allgemeines / Verschiedenes

Art. 20 Energie

- ¹ Die Bauten sind in nachhaltiger Bauweise zu erstellen. Massgebend ist der aktuelle Standard von Minergie-ECO (Zertifikat erforderlich). Alternative Baustandards (bspw. SNBS) sind zulässig, sofern diese über das gesetzliche Minimum hinausgehen und über ein Label verfügen (Zertifikat erforderlich). Die Baubewilligungsbehörde entscheidet über die Zulässigkeit allfälliger Alternativen (frühzeitige Absprache sowie Festlegung mit Baueingabe sind erforderlich). Bei den Neubauten ist eine Stromerzeugung mittels Photovoltaikanlage zu realisieren. Mindestens 80 % der Giebeldächer sind mit Indach-Photovoltaikanlagen auszustatten.
- ² Die Wärmeversorgung für Raumwärme und Warmwasser der Häuser A bis E ist soweit möglich mittels einer Erdsonden-Wärmepumpe zu realisieren.
- ³ Sämtliche Energie-Nachweise sind spätestens beim Einreichen des Baugesuchs zu erbringen.

Art. 21 Entwässerung

- ¹ Sofern es der Untergrund zulässt, ist die örtliche Versickerung von anfallendem Meteorwasser (Platz- und Dachwasser) vorzusehen. Andernfalls sind geeignete Retentionsmassnahmen zu realisieren. Umgebungsflächen mit wasserundurchlässigen Materialien sind minimal zu halten.
- ² Zusammen mit dem Baugesuch ist ein detailliertes Entwässerungskonzept einzureichen, das die vorgesehenen Versickerungs- und Retentionsmassnahmen sowie die geplante Entwässerung enthält.

Art. 22 Lichtemissionen

- ¹ Eine übermässige Beleuchtung der Hauptbauten ist untersagt. Neben Aussenreklamen sind keine Beleuchtungsanlagen zulässig.
- ² Die Beleuchtung ist für das Nachtruhefenster (22:00 bis 06:00 Uhr) auszusetzen.
- ³ Eine mögliche Tankstellenbeleuchtung kann auch ausserhalb des Nachtruhefensters bedarfsgerecht gesteuert werden. Die Lichtquellen und deren Steuerung sind so auszugestalten, dass die Beleuchtungsintensität den Bedürfnissen und den Schutzinteressen der Nachbarschaft angepasst werden kann.

Art. 23 Werkleitungen

Die Berücksichtigung aller Werkleitungen (Telefon, Strom, Wasser, Abwasser, Quellleitungen etc.) und unterirdischer Kabel ist Sache der Bauherrschaft. Allfällige notwendige Verlegungen gehen zu Lasten des Verursachers, wenn keine rechtliche Regelung vorhanden ist.

VII Schlussbestimmungen

Art. 24 Inkraftsetzung

Der Überbauungsplan Haslenkreisel tritt mit der Genehmigung durch das Departement Bau und Volkswirtschaft in Kraft.