

**Überbauungsplan Hölzli Ost 1:500**

**Erlass**

**Öffentliche Planaufgabe:**

Vom Gemeinderat beschlossen am:  
Der Gemeindepräsident Der Gemeindevizepräsident

Vom Einwohnerrat erlassen am:  
Die Einwohnerratspräsidentin

Dem fakultativen Referendum unterstellt:

Vom Departement Bau und Volkswirtschaft des Kantons Appenzel Ausserrhoden genehmigt am:  
Dolf Biasotto, Regierungsrat

**Festlegungen**

- Umgrenzung Plangebiet
- Grundflächen A1 und A2
- Grundflächen B1 und B2
- Baubereich Regelbauweise
- Baubereich Bestandesgarantie
- max. Gebäude- und Firsthöhe in m ü. M.
- Bereich Passerelle
- Erschliessungs- und Umgebungsbereich
- Interessensbereich Südostbahn
- Zu- und Wegfahrt Plangebiet
- Erschliessungskorridor
- Richtungspunkt öffentlicher Fuss- und Veloweg
- Freihaltebereich

**Hinweise**

- Bauen bestehend
- Verkehrsflächen bestehend
- Bauen Rückbau
- Interessenslinie Südostbahn
- Wanderweg bestehend
- Sonderbaulinie Kantonsstrasse festgelegt am 11.7.2006
- Gewässerraum festgelegt am 23.10.2012
- Hecke geschützt
- Höhenbezugspunkt 1 m ü. M.
- Höhenkurve 1 m bestehend
- Gewässer offen/eingedolt

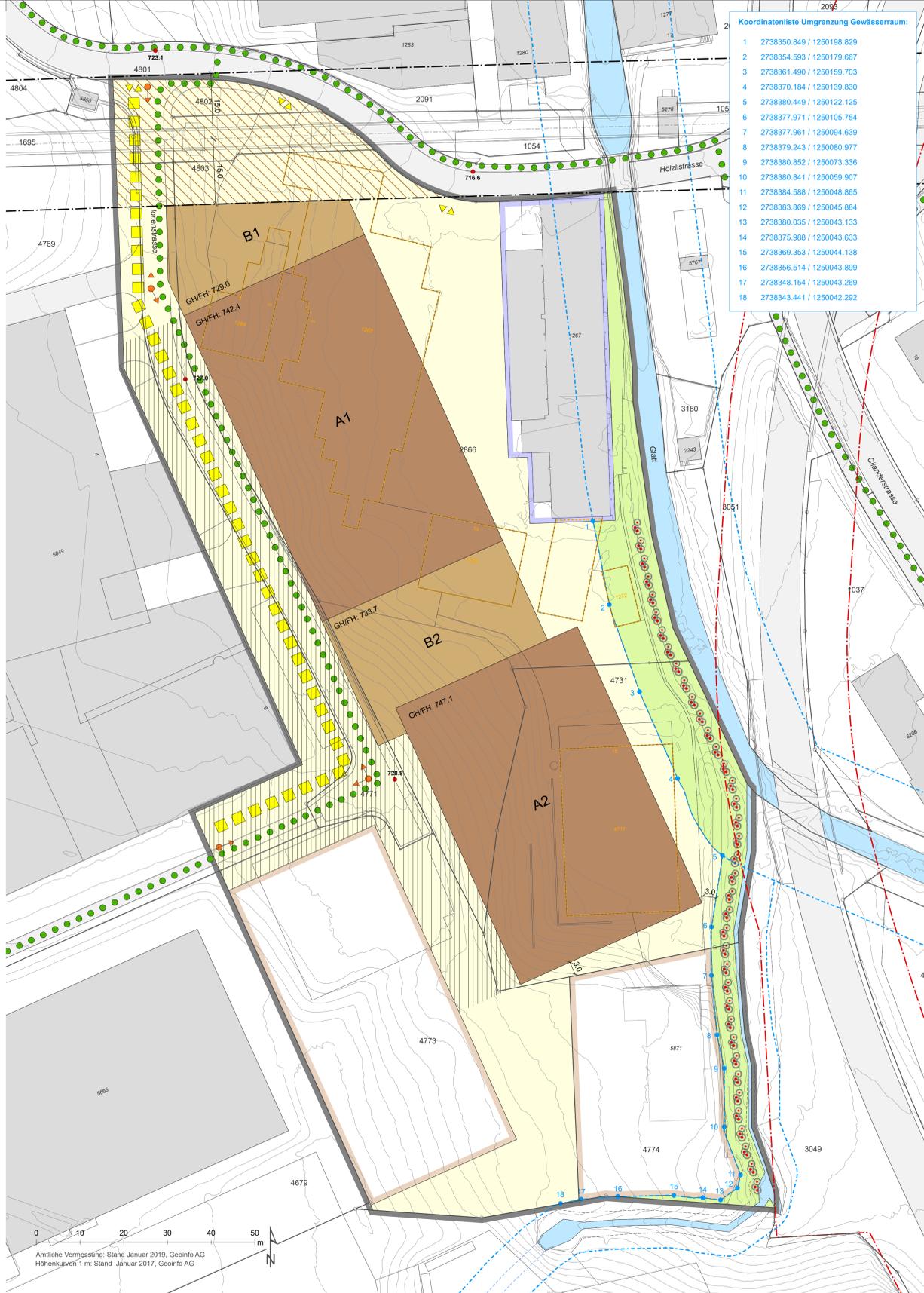
**Sonderbauvorschriften**

**A. Allgemeine Bestimmungen**

- Art. 1 Geltungsbereich**
- Diese Bestimmungen gelten für das im Plan umgrenzte Gebiet. Sofern nachfolgend keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gelten die Vorschriften des rechtsgültigen Bau- und Strassenreglements der Gemeinde Herisau sowie der übergeordneten Gesetzgebung.
  - Der Überbauungsplan besteht aus dem Plan 1:500, den Sonderbauvorschriften und dem Planungsbericht.
  - Verbindlich sind alle im Überbauungsplan eingetragenen Festlegungen und die Sonderbauvorschriften. Die Hinweise im Plan und der Planungsbericht dienen der Erläuterung.
- Art. 2 Zweck**
- Der Überbauungsplan bezweckt die Erneuerung des bestehenden Industrieareals und insbesondere:
- eine ortsbaulich vorzuziehende Überbauung unter Berücksichtigung der topografischen Lage, der bestehenden Bauten sowie des Glattalviadukts,
  - eine auf die Topografie abgestimmte, zweckmässige und flachensparende Erschliessung unter Berücksichtigung der speziellen Generellen Entwässerungsplan-Vorgaben (GEP).

**B. Erschliessungsbestimmungen**

- Art. 3 Grundsatz**
- Die Erschliessung des Plangebiets hat ausschliesslich über die Hölzlistrasse an den im Plan bezeichneten Stellen zu erfolgen. Die Sichtzonen nach der VSS-Norm 40 273a sind einzuhalten.
  - Der im Plan bezeichnete Erschliessungs- und Umgebungsbereich dient als Verkehrsfähigkeit für die Zu- und Wegfahrt zu den Grundflächen, den Baubereichen und der Parzelle Nr. 4769, als Parkierungs- und Aufenthaltsfläche für die jeweils anliegenden Grundflächen respektive Baubereiche sowie als Grünfläche für den ökologischen Ausgleich.
- Art. 4 Erschliessungs- und Umgebungsbereich**
- Innerhalb des Erschliessungs- und Umgebungsbereichs ist die Verkehrsfläche auf das betrieblich und verkehrlich notwendige Mass zu reduzieren. Die nicht als Verkehrsflächen benötigten Flächen sind gemäss Art. 20 dieser Vorschriften zu begründen.
  - Die Erstellung von Nebenbauten und unterirdischen Bauten innerhalb des Erschliessungs- und Umgebungsbereichs ist zulässig, sofern sie die Zu- und Wegfahrt zu den Baubereichen und Grundflächen nicht behindern.
  - Innerhalb des Interessensbereichs Südostbahn ist die Erstellung von Bauten und Anlagen nur in Absprache mit der Schweizerischen Südostbahn AG zulässig.



**Sonderbauvorschriften**

- Art. 5 Erschliessungskorridor**
- Für die Erschliessung des Gebiets Hölzli ist entlang des im Plan bezeichneten Korridors ein Lichttraumprofil von 6 m Breite und 4.5 m lichter Höhe zu sichern und dauernd zu diesem Zweck freizuhalten.
- Art. 6 Öffentlicher Fuss- und Veloweg**
- Zwischen den im Plan bezeichneten Richtungspunkten ist der notwendige Raum für die öffentliche Fuss- und Velowegverbindung zu sichern. Die Fuss- und Velowegverbindung ist insbesondere für die Schulkinder gefahrlos auszubilden.
  - In Absprache mit der Gemeinde kann auf die Sicherung der Fuss- und Velowegverbindung verzichtet werden, wenn eine alternative Wegverbindung erstellt und öffentlich-rechtlich festgelegt wird.
- Art. 7 Notzufahrt Feuerwehr**
- Bei Gebäuden höher als 13 m Rettungshöhe sind allseitig befestigte Plätze bzw. Feuerwehrnotzufahrten zu erstellen.
- Art. 8 Entwässerung**
- Entwässerungen sind entsprechend dem Generellen Entwässerungsplan von Herisau zu erstellen. Im ganzen Plangebiet hat die Entwässerung im Trennsystem zu erfolgen.
  - Die maximal zulässigen Abflussbeiwerte haben sich nach den natürlichen Verhältnissen im Plangebiet zu richten. Sie sind in einem Entwässerungskonzept auszuweisen und zu begründen.
- Art. 9 Versickerung, Retention**
- Zentrale Anlagen zur Versickerung von Regenabwasser sind nicht zulässig. Entwässerungen über die Schulter respektive eine flächenhafte Versickerung von nicht verschmutztem Abwasser am Anfallort sind zulässig.
  - Folgende Retentionsmassnahmen sind vorzusehen:
    - Dachwasser: Retention auf Dächern oder in der Gebäude-Umgebung
    - befestigte Plätze: durchlässige Beläge mit anschliessender Fassung in Sickerleitungen
    - interne Verkehrsflächen und Strassen: Entwässerung über die Schulter, Ableiten und Versickern in Geländemulden oder entlang Fahrbahnrand und Wiederfassen in Sickerleitungen
    - Mulden-Rigolen-Systeme mit einer Abdichtung gegen den Untergrund sind zulässig
  - Zum Zeitpunkt der Baugesucheingabe ist die Trennsystementwässerung mit Versickerung/Retention des unverschmutzten Abwassers konzeptionell aufzuzeigen. Dabei sind Nachweise der möglichen Versickerung/Retention zu erbringen und die Einhaltung der maximal zulässigen Abflussbeiwerte auszuweisen.

- Art. 10 Parkierung**
- Der Grenzbedarf an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge berechnet sich pro Etappe wie folgt:
    - Ein Beschäftigtenparkplatz pro 100 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche
    - Ein Besucher- oder Kundenparkplatz pro 500 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche
  - Es dürfen maximal 70 % des ermittelten Grenzbedarfs an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge erstellt werden. Bruchteile sind aufzurunden.
  - Oberirdisch dürfen maximal 50 Abstellplätze für Motorfahrzeuge angeordnet werden
  - Es ist eine ausreichende Anzahl Veloabstellplätze gemäss den Vorgaben der VSS-Norm 40 065, 2011 zu erstellen. Die Abstellplätze sind gut zugänglich und nahe bei den Hauszugängen anzuordnen.

- Art. 11 Mobilitätsmanagement**
- Die Bauherrschaft ist verpflichtet, das Umlagerungspotenzial vom motorisierten Individualverkehr hin zum öffentlichen Verkehr sowie zum Fuss- und Veloverkehr auszuerschöpfen.
  - Mit einem im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vorzulegenden und zu genehmigenden Mobilitätskonzept ist für das ganze Areal aufzuzeigen, wie die Mobilität aller Nutzergruppen (Beschäftigte, Besuchende, Kundschaft) im Sinne dieser Zielsetzung zu organisieren und zu bewältigen ist. Die Bauherrschaft erarbeitet das Mobilitätskonzept und stellt dessen Umsetzung sicher.
  - Im vorzulegenden Mobilitätskonzept müssen zwingend folgende Punkte enthalten sein:
    - Ziele
    - Projektskizzen mit wichtigsten Eckdaten
    - Monetäre Parkraumbewirtschaftung mit verkehrswirksamer Gebührenehöhe
    - Informationen und Anreize zum Benutzen des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Veloverkehrs
    - Bedarfsgerechtes Carsharing-Angebot
    - Monitoring/Controlling
  - Das Mobilitätskonzept wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geprüft und bewilligt.
  - Zeigt das Monitoring/Controlling wiederholt auf, dass die anvisierten Ziele nicht erreicht wurden, kann der Gemeinderat verlangen, dass bestehende Massnahmen verschärft und weitere Massnahmen auf ihre Zweckmässigkeit hin geprüft und bei Eignung umgesetzt werden. Dasselbe Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.

**C. Überbauungsbestimmungen**

- Art. 12 Grundsatz**
- Bauten dürfen, sofern nicht anderweitig geregelt, nur innerhalb der festgelegten Grundflächen respektive Baubereiche erstellt werden.
  - Das Unterschreiten der Grundflächen- und Baubereichsabgrenzungen ist zulässig, sofern die für die ortsbauliche Qualität massgebenden Proportionen sowie das Verhältnis der Hauptbauten zueinander gewahrt bleibt.
  - Eine etappierte Realisierung der Überbauung ist zulässig. Die Etappen sind so festzulegen, dass die ortsbauliche Einpassung jederzeit gewährleistet wird und eine gute Gesamtwirkung entsteht. Bei der Baueingabe ist jeweils ein Realisierungsnachweis für die Erschliessung, Parkierung und Umgebungsgestaltung der nachfolgenden Etappen zu erbringen.
- Art. 13 Grundflächen A und B**
- Die Grundflächen A1 und A2 legen die Lage und die maximal zulässige horizontale Ausdehnung für Hauptbauten fest. Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände kommen nicht zur Anwendung.
  - Die Grundflächen B1 und B2 legen die Lage und die maximal zulässige horizontale Ausdehnung für Sockelbauten fest. Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände kommen nicht zur Anwendung.
  - Vordächer für die Anlieferung und für Hauszugänge dürfen maximal 2 m über die Grundflächen hinausragen.
  - Die maximale Höhenausdehnung inklusive fester Brüstung wird mittels festgelegter Höhenkote in Meter über Meer (m ü. M.) geregelt.
  - Technisch oder betrieblich bedingte Dachaufbauten oder Anlagen sowie Anlagen, welche zur Nutzung von erneuerbaren Energien erforderlich sind, dürfen über die festgelegte maximal zulässige Höhenkote im betrieblich notwendigen Mass hinausragen. Sie sind gegenüber der Gebäudefassade um das Mass ihrer Höhe zurückzusetzen.
- Art. 14 Baubereich Regelbauweise**
- Unter Vorbehalt privatrechtlicher Bedingungen und der ausgeschiedenen Baubereiche gelten die Bestimmungen des Baureglements der Gemeinde Herisau.
- Art. 15 Baubereich Bestandesgarantie**
- Der Weiterbestand, der Unterhalt und die zeitgemässe Erneuerung der bestehenden Bauten bleiben gemäss den Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes gewährleistet. Die Erstellung von Neubauten ist innerhalb des Gewässerraumes nicht zulässig.
- Art. 16 Bereich Passerelle**
- In den im Plan bezeichneten Bereichen für Passerellen sind punktuell abgestützte Überführungen zwischen zwei Bauten zulässig.
  - Die Breite einer Überführung beträgt maximal 8 m.
  - Die Überführungen dienen ausschliesslich dem Zweck der Verbindung.

**D. Gestaltungsbestimmungen**

- Art. 17 Allgemeines**
- Die Gestaltung der neuen Bauten und Anlagen hat eine gute Gesamtwirkung zu erzielen und sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen.
  - Zur Beurteilung der baulichen Einordnung in das Landschaftsbild und der baulichen Gesamtwirkung sind im konkreten Baubewilligungsverfahren zusätzliche Beurteilungsgrundlagen wie Visualisierungen, Modell, Material- und Farbkonzept sowie Gutachten einzureichen.
  - Grosse Flächen von nicht korrosionsbeständigen Blechmaterialien (insbesondere abschwehbare Schwermetalle wie Kupfer, Zink etc.) sind untersagt.
- Art. 18 Fassadengestaltung**
- Die Fassaden der Neubauten sind als Kontrapunkt zu den grossen Volumen filigran auszubilden und haben sich hinsichtlich Formensprache, Farbgebung und verwendeter Materialien gut in die gebaute Umgebung einzufügen.
  - Gleiche und starkbunte Farben sind bei der Farbgebung der Gebäudehüllen zu vermeiden.
  - Passerellen sind so anzuordnen und zu dimensionieren, dass in Bezug auf die aussenräumliche Situation eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Sie haben sich hinsichtlich ihrer Proportion, der Farbgebung und der verwendeten Materialien gut in das Fassadenbild einzuordnen.
- Art. 19 Dachgestaltung**
- Neubauten sind mit Flachdächern abzudecken. Nicht begehbare Teile der Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht für die Energieerzeugung genutzt werden.

**E. Umgebung**

- Art. 20 Allgemeines**
- Die Umgebungsgestaltung hat nach einem einheitlichen, auf die architektonische Gestaltung der Bauten und die Topografie abgestimmten Konzept zu erfolgen. Die Umgebung hat eine hohe Aussenraumqualität aufzuweisen und ist mit ökologisch wertvollen Grünflächen zu gestalten. Die Ansprüche standorttypischer Flora und Fauna sind in hohem Masse zu berücksichtigen.
  - Mit der ersten Baueingabe ist ein detaillierter Umgebungsgestaltungsplan inklusive der notwendigen Schritte in geeignetem Massstab einzureichen. Darin sind insbesondere Terranveränderungen, Stützbauelemente, Bepflanzungen, Materialien und Oberflächenbeschaffenheiten sowie die zur Beurteilung notwendigen Höhenkoten anzugeben.
- Art. 21 Freihaltebereich**
- Innerhalb des Freihaltebereichs sind keine Bauten oder Anlagen zulässig.
  - Der Freihaltebereich ist mit standortgerechten Arten zu bepflanzen.

**F. Umwelt**

- Art. 22 Bodenbelastung**
- Im Zusammenhang mit dem Rückbau der bestehenden Bauten Ansek. Nr. 1264, 1265 und 1266 sind allfällige Massnahmen zur Sanierung der Bodenbelastung zu treffen.
- Art. 23 Energie**
- Für Neubauten ist ein gesamtheitliches Energiekonzept zu erstellen und mit dem Baugesuch einzureichen.
- Art. 24 Lärmschutz**
- Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für Neubauten ist nachzuweisen, dass die massgeblichen Immissionsgrenzwerte bezüglich Strassen- und Gewerbelärm eingehalten werden.

**G. Schlussbestimmung**

- Art. 25 Aufhebung/Teilaufhebung rechtskräftige Quartierpläne**
- Im Inkrafttreten dieses Überbauungsplans wird der Quartierplan Hölzli vom 26. Juni 2006 vollständig aufgehoben. Der Quartierplan Hölzli Süd vom 26. August 2008 wird innerhalb der Umgrenzung des Plangebiets aufgehoben.