



G E M E I N D E H E R I S A U



Projekt Nr. 1.007.1.046

25. Oktober 2012

Gestaltungsplan

Arthur-Schiess-Strasse / Gartenstrasse

Sonderbauvorschriften

Vom Gemeinderat erlassen am:

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Öffentliche Planaufgabe:

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

Der Bau- und Umweltdirektor:

ERR Raumplaner FSU SIA

St.Gallen | Herisau

Kirchgasse 16 | 9004 St. Gallen | T +4171 227 62 62 | st.gallen@err.ch

err

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.

Art. 2 Zweck

Mit dem Gestaltungsplan Arthur-Schiess-Strasse / Gartenstrasse soll eine städtebaulich vorzügliche Überbauung des Planungsgebiets für Ladengeschäfte, Dienstleistungen und Wohnen sichergestellt werden. Insbesondere soll mit der Überbauung das Ortsbild aufgewertet und das Zentrum von Herisau gestärkt werden.

Art. 3 Bestandteile / Verbindliche und erläuternde Planinhalte

¹ Bestandteile der Sondernutzungsplanung sind der Gestaltungsplan Arthur-Schiess-Strasse / Gartenstrasse mit Sonderbauvorschriften, die Beilagepläne der Architekten : rlc vom 04. April 2012, das Vorprojekt Situation Umgebung (Dachaufsicht) der Landschaftsarchitektur Paul Rutishauser vom 20. September 2012 sowie der dazugehörige Planungsbericht inklusive folgende Beilagen:

- Baumschutzkonzept Mammutbaum MM Herisau
- Schutzwürdigkeitserklärung des Grossen Brühlhofs in Bezug auf die Siedlungsentwicklung Herisau und auf seinen Situationswert
- Zentrumsbau Migros Herisau - Konformität des Projektstands mit dem Migros-Standard
- Kurzbericht Verkehrskonzept Neu- und Ausbau Migros
- Lärmgutachten Immissionsberechnung Strassenlärm
- Lärmgutachten Immissionsberechnung Anlieferung
- Kurzbericht Schleppkurven im Anlieferungsbereich

² Die Festlegungen im Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften sind verbindlich. Die Beilagepläne sind bezüglich Gesamtausdruck der Überbauung, insbesondere Gliederung, Aufbau und architektonische Ausgestaltung der Fassaden verbindlich. Abweichungen von den Beilageplänen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in begründeten Fällen zulässig.

Das Vorprojekt Situation Umgebung (Dachaufsicht) ist für die Fläche innerhalb des Plangebiets verbindlich. Für die Flächen ausserhalb des Plangebietes ist es richtungsweisend. Die übrigen Bestandteile der Sondernutzungsplanung haben hinweisenden Charakter.

Art. 4 Abbruchbewilligung

Eine Abbruchbewilligung für den Grossen Brühlhof wird erst erteilt, wenn das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Projekt bewilligt und die Ausführung gesichert ist. Im Baubewilligungsverfahren sind entsprechende Auflagen zu erlassen.

B. Erschliessungsbestimmungen

Art. 5 Erschliessung

¹Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr hat über die im Plan bezeichneten Bereiche „Ein- und Ausfahrt Tiefgarage“ zu erfolgen.

²Die Ein- und Ausfahrtsbereiche der Tiefgarage sind als abgesenkte Trottoirüberfahrten auszugestalten.

³Die Zugänge des Fussverkehrs zum Einkaufszentrum haben an den im Plan bezeichneten Stellen zu erfolgen.

⁴Die Anlieferung für die Verkaufsflächen hat an der im Plan bezeichneten Stelle zu erfolgen.

⁵Im Bereich des Einlenkers der Gartenstrasse in die Kasernenstrasse sind innerhalb der entsprechenden Sichtfelder keine Anlagen und Bepflanzungen zulässig, welche die Sicht behindern.

⁶Mit dem Baugesuch ist der Nachweis mit Schleppkurven der effektiv eingesetzten Fahrzeuge zu erbringen, dass bei der Einfahrt von der Garten- in die Kasernenstrasse die Gegenfahrbahn nicht befahren wird.

Art. 6 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

¹Für die Verkaufsflächen und Dienstleistungsbetriebe sind mindestens 210 Parkplätze zu erstellen. Diese sind gemäss den Bestimmungen der Parkierungsverordnung der Gemeinde Herisau zu bewirtschaften.

²Pro Wohnung ist mindestens ein Abstellplatz auszuweisen.

³Maximal sind 270 Abstellplätze in der Tiefgarage zulässig.

Art. 7 Abstellplätze für Zweiräder

¹Für die Verkaufsflächen und Dienstleistungsbetriebe sind mindestens 100 gut zugängliche öffentliche Zweirad-Abstellplätze in unmittelbarer Nähe zu den Haupteingängen zu erstellen.

² Pro 100 m² Bruttogeschossfläche Wohnen, mindestens aber pro Wohnung, ist ein gedeckter Zweirad-Abstellplatz anzuordnen.

Art. 8 Abfallentsorgung

¹Für die Wohnungen ist an der im Plan bezeichneten Stelle eine Kehrichtsammelstelle vorzusehen.

²Die Entsorgung des Kehrichts aus sämtlichen Verkaufs- und Dienstleistungsflächen (Migros inklusive Partner) ist über die Anlieferung abzuwickeln.

Art. 9 Bushaltestelle

Für die Bushaltestelle Spital/Migros an der Kasernenstrasse ist eingedeckter Wartebereich durch die Migros zu erstellen. Dieser hat sich in das Neubauprojekt gut zu integrieren.

C. Überbauungsbestimmungen

Art. 10 **Baubereiche**

¹Für die Baubereiche A, B, C und D gelten in Abweichung zu den Regelbauvorschriften folgende Bestimmungen:

- a) Die maximale Gebäude- und Firsthöhe ist in m.ü.M. im Plan festgelegt. Technische Aufbauten sowie im Baubereich D Oblichter und Anlagen im Sinne von Art. 19 Abs. 2 dieser Sonderbauvorschriften sind über die im Plan bezeichneten Koten hinaus möglich.
- b) Die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse im Baubereich D beträgt zwei.

²Oberirdische Hochbauten sind mit Ausnahme eines Wartehäuschens für den Bus nur innerhalb der Baubereiche zulässig.

³Im Bereich Haustechnik sind nebst technischen Aufbauten auch bauliche Massnahmen erlaubt, die dem Sichtschutz dienen und die geplante Gebäude- und Firsthöhe um maximal 3 m überschreiten.

Art. 11 **Umgebungsbereich**

¹Die Umgebung ist nach dem einheitlichen, auf die Architektur abgestimmten Vorprojekt gemäss Art. 3 zu gestalten. Dabei ist der vorwiegend öffentliche Charakter des Bereichs angemessen zu berücksichtigen.

²Innerhalb des Umgebungsbereichs ist die Erstellung von Anlagen und Kleinbauten (Aussencafé; Wartehäuschen Bus) sowie die Bepflanzung zulässig, soweit sich dies aufgrund der Zweckbestimmung der Flächen aus dem Gestaltungsplan ergibt bzw. solche für die gute Umgebungsgestaltung erforderlich sind. Die Erfordernisse der Verkehrssicherheit müssen gewahrt bleiben.

³Das Projekt für die Umgebungsgestaltung ist mit dem Baugesuch einzureichen. Darin sind der Umgang mit dem Terrain, Bepflanzungen, Oberflächenbeschaffenheit und die Gestaltung von Erschliessungs- /Aufenthaltsbereichen und Kinderspielplätzen in geeignetem Massstab in Grundrissen und Schnitten aufzuzeigen. Ebenfalls aufzuzeigen ist das Beleuchtungs- und Reklamekonzept, welches nach einheitlichen Gestaltungskriterien zu erfolgen hat.

Art. 12 **Nachhaltigkeit**

¹Die Überbauung hat die Anforderungen des Minergie-Standards zu erfüllen.

²Mit dem Baugesuch ist ein Konzept einzureichen, das die Nachhaltigkeit des Projekts in den Bereichen Energie, Ökologie sowie Natur und Landschaft aufzeigt.

Art. 13 **Lärm**

¹Es dürfen keine lärmempfindlichen Räume gemäss Art. 2 Abs. 6 der Lärmschutzverordnung auf die Kasernenstrasse orientiert werden. Dies gilt nicht, wenn die Grenzwerte der Lärmschutzverordnung durch bauliche oder gestalterische Massnahmen eingehalten und im Baugesuch nachgewiesen werden. Bauliche Massnahmen an der Gebäudehülle sind nicht zulässig. Es gilt der Immissionsgrenzwert.

² Die Andocknische ist mit absorbierenden Wand- und/oder Deckenmaterialien auszukleiden.

Art. 14 Baulicher Zivilschutz

Für die geplanten Wohnungen sind nach Weisungen des kantonalen Hochbauamtes die notwendigen Schutzräume zu erstellen.

Art. 15 Kinderspielplatz

Kann die gemäss Baureglement geforderte Mindestfläche für Kinderspielplätze nicht erstellt werden, so ist für die fehlende Fläche eine Ersatzabgabe von Fr. 375.-pro Quadratmeter fehlender Fläche zu leisten.

Art. 16 Entwässerung, Kanalisation

Entwässerungen sind entsprechend dem Generellen Entwässerungsplan von Herisau zu erstellen. Die Liegenschaftsentwässerungen der neuen Bauten und Anlagen haben im Trennsystem zu erfolgen. Die eigentlichen Anschlussleitungen an die öffentlichen Kanalisationsleitungen im Strassenbereich können im Mischsystem erstellt werden.

Art. 17 Versickerung, Retention

¹Zur Verminderung der Ableitmenge und zur Brechung der Hochwasserspitzen ist das Oberflächenwasser versickern zu lassen und Massnahmen zur Retention vorzusehen.

²Es sind folgende Massnahmen umzusetzen:

- Dachwasser: Retention auf Dächern und/oder in der Umgebung der Gebäude
- Befestigte Flächen in Umgebung: Durchlässige Beläge
- Fremdwasser: Keine Fassung und Ableitung

³ Zum Zeitpunkt der Baugesuchseingabe ist die Entwässerung mit Versickerung / Retention des unverschmutzten Abwassers konzeptionell aufzuzeigen. Dabei sind Nachweise der möglichen Versickerung/ Retention zu erbringen und die Einhaltung der maximal zulässigen Abflussbeiwerte von 0.1 auszuweisen.

D. Gestaltungsbestimmungen

Art. 18 Gesamtwirkung und Gestaltung der Bauten

¹ Die Bauten sind hinsichtlich Massstab, Gliederung der Baukörper und Fassaden, Dachformen, Materialwahl und Farbgebung nach einheitlichen Grundsätzen zu gestalten.

² Der grossflächige Einsatz von nicht korrosionsbeständigen Blechmaterialien (Kupfer, verzinkte Stahlbleche u.a.) im Dach- und Fassadenbereich ist nicht zulässig.

³ Beschattungs- und Windschutzeinrichtungen sowie die Geländer und Brüstungen der Balkone und Terrassen sind einheitlich zu gestalten und im Baugesuch darzustellen. Diese Bauteile und Einrichtungen sind zusammen mit den Hauptbauten zu erstellen.

⁴Die Behörde ist befugt, im Baubewilligungsverfahren Bemusterungen zu verlangen. Mit der Baugesuchseingabe ist ein Gestaltungs- und Materialkonzept einzureichen.

Art. 19 **Dachgestaltung**

¹Sämtliche Bauten sind mit Flachdächern zu erstellen.

²Das Dach im Baubereich D ist als Begegnungsfläche für die Anwohner mit einem grossen Anteil Grünfläche auszugestalten.

³Die Dächer in den Baubereichen A, B und C sind, soweit sie nicht zur Energiegewinnung genutzt werden, extensiv zu begrünen.

Art. 20 **Bepflanzung**

Für die Bepflanzung sind standortgerechte, einheimische Arten zu verwenden.

Einverständniserklärung:

Nachfolgend aufgeführte Grundeigentümer erklären sich mit dem Gestaltungsplan Arthur-Schiess-Str. / Gartenstrasse einverstanden.

Parzellen Nr.	Grundeigentümer	Unterschrift
516, 518, 519, 520, 521, 523, 524, 525	Genossenschaft Migros Ostschweiz Industriestrasse 47 9201 Gossau
95, 169, 515, 526	Einwohnergemeinde Herisau c/o Gemeindekanzlei 9102 Herisau
99	Kanton Appenzell.A.Rh. Kasernenstrasse 17A 9100 Herisau