



PROJEKT NR. 038.1.017

ÜBERBAUUNGSPLAN HOLDEREN, PARZ. NR. 66

ABWEICHUNGEN VON DER REGELBAUWEISE

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

10. SEPTEMBER 2026

AUFLAGE

Öffentliche Auflage:

Vom Gemeinderat erlassen:

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeschreiberin

Dem fakultativen Referendum unterstellt:

Vom Department Bau und Volkswirtschaft des Kantons Appenzell Ausserrhoden genehmigt:

Dölf Biasotto, Regierungsrat

I. ALLGEMEINES

ART. 1 GELTUNGSBEREICH

¹ Die Sonderbauvorschriften gelten für das im Überbauungsplan umgrenzte Planungsgebiet.

² Sofern nachfolgend keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gelten die Vorschriften des rechtskräftigen Baureglements der Gemeinde Rehetobel respektive des übergeordneten Baurechts.

ART. 2 VERBINDLICHKEIT

¹ Der Überbauungsplan besteht aus:

- Überbauungsplan Situation 1:500, dat. 10. September 2026
- Sonderbauvorschriften (SBV), dat. 10. September 2026
- Planungsbericht, dat. 10. September 2026
- Beilageplänen, Bernardo Bader Architekt ZT GmbH, dat. 11. April 2024 und Berchtold.Lenzin Landschaftsarchitekten GmbH, dat. 28. Oktober 2025

² Alle in der Legende des Überbauungsplans als Festlegung bezeichneten Planelemente und die Sonderbauvorschriften sind verbindlich. Die Hinweise gemäss Legende des Überbauungsplans sowie der Planungsbericht dienen der Erläuterung.

³ Die Beilagepläne gelten hinsichtlich der Bautypologie und Volumetrie, des architektonischen Ausdrucks und des Fassadenbildes als verbindlich und im Rest als richtungsgebend. Hinsichtlich der Umgebungsgestaltung und der Erschliessung sind die Beilagepläne konzeptionell verbindlich.

ART. 3 ZWECK

Der Überbauungsplan bezweckt die Erstellung einer Wohnüberbauung mit hoher ortsbaulicher, architektonischer und freiräumlicher Qualität. Optional sind Gewerbenutzungen denkbar. Weiter werden eine effiziente und optimale Erschliessung und die Parkierung geregelt.

II. ÜBERBAUUNG

ART. 4 GRUNDSATZ

¹ Bauten sind, sofern im Folgenden nicht anderweitig geregelt, nur in den im Überbauungsplan festgelegten Bau-bereichen zulässig.

² Eine Baubewilligung (vorbehältlich der Baufreigabe) darf erst ausgestellt werden, wenn das Strassenprojekt be-willigt ist. Die Baufreigabe wird erst erteilt, wenn die genügende Erschliessung ab der St. Gallerstrasse bis zum Überbauungsplangebiet rechtlich und tatsächlich sichergestellt ist.



ART. 5 BAUBEREICHE A BIS F

¹ Die Baubereiche legen Lage und Stellung sowie die maximal zulässige horizontale Ausdehnung der Bauten fest. Die Höhenausdehnung wird durch die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse und die maximale Gebäude- und Firsthöhe in m ü. M. geregelt. Grenz- und Gebäudeabstände kommen nicht zur Anwendung.

² Unterschreitungen der Baubereiche sind zulässig, sofern dadurch die charakteristische Erscheinung sowie das für die hohe ortsbauliche und architektonische Qualität massgebende Verhältnis der Gebäudevolumina in sich und zueinander gewahrt bleiben.

³ Abweichend von der Regelbauweise¹ gelten in den Baubereichen:

BAUBEREICHE	A	B	C	D	E	F
Max. Anzahl Vollgeschosse	4	4	4	4	4	4
Max. Anzahl talseitig sichtbare Geschosse	4	4	4	4	4	4
Max. Gebäudehöhe [m ü. M.]	943.50	946.50	949.50	952.50	949.50	946.50
Max. Firsthöhe [m ü. M.]	946.50	949.50	952.50	955.50	952.50	949.50
Min. Lichte Raumhöhe Erdgeschoss [m]	-	2.80	2.80	2.80	-	-
Max. anrechenbare Bruttogeschossfläche [m ²]	3'440					

⁴ Das Untergeschoss hat mindestens die Bestimmungen von Art. 17 BauV einzuhalten.

ART. 6 NEBEN-, VOR- UND ANBAUTEN

Ausserhalb der Baubereiche sind keine Neben-, Vor- und Anbauten zulässig. Eine Ausnahme gilt für Dachvorsprünge (Details siehe ART. 9 Dachgestaltung).

III. GESTALTUNG

ART. 7 ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG

¹ Die Bauten und Anlagen sind architektonisch so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Materialwahl und Farbgebung eine einheitliche und vorzügliche Gesamtwirkung erzielt wird.

² Der architektonische Ausdruck richtet sich nach den Beilageplänen.

³ Im Baubewilligungsverfahren ist ein Material- und Farbkonzept einzureichen und eine Bemusterung durchzuführen.

ART. 8 FASSADENGESTALTUNG

¹ Für die Fassaden ist unter Berücksichtigung der feuerpolizeilichen Anforderungen Holz zu verwenden.

² Der Sockel hat massiv in Erscheinung zu treten.

³ Von aussen sichtbare Anlagen wie Vordächer, Sonnenstoren, Windschutzeinrichtungen etc. sind nach einem einheitlichen, farblich abgestimmten Konzept zu gestalten und beizubehalten.

⁴ Loggias sind gemäss Beilageplänen erlaubt.

¹ Die Abweichungen von der Regelbauweise sind im Planungsbericht (Kap. 5.6) dargelegt.



ART. 9 DACHGESTALTUNG

¹ Die Bauten in den Baubereichen A bis F sind mit Walmdächern auszugestalten. Die zulässige Dachneigung beträgt zwischen 20° und 35°. Flachdächer sind nicht zulässig.

² Die im Plan bezeichneten Firstrichtungen sind einzuhalten.

³ Die Dachflächen sind mit feinstrukturierten Dacheindeckungen zu belegen. Die Farbwahl hat abgestimmt auf das Gesamtbild und die Umgebung zu erfolgen, z.B. in dunkelgrau.

⁴ Solaranlagen sind flächenbündig in die Dachflächen einzupassen und farblich auf die übrigen Dachflächen abzustimmen.

⁵ Schmale Dachvorsprünge sind soweit gebäudetechnisch notwendig gemäss Beilageplänen zulässig. Der optische Gesamteindruck richtet sich nach den Beilageplänen.

ART. 10 DACHAUFBAUTEN UND -EINSCHNITTE

¹ Mit Ausnahme von Kaminen sind Dachaufbauten und -einschnitte gemäss Art. 29 Baureglement nicht erlaubt.

² Kaminrohre sind je Gebäude zusammenzufassen und dürfen mit dem technisch notwendigen Mass über die Dachfläche ragen.

IV. UMGEBUNG

ART. 11 UMGEBUNGSGESTALTUNG

¹ Die Umgebung ist so zu gestalten, dass eine Gesamtwirkung von hoher Qualität erzielt wird. Die Gestaltung hat nach einem auf die bauliche und nutzungsbedingte Situation abgestimmten Konzept zu erfolgen.

² Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Umgebungsgestaltungsplan mit einem Freiraumbeschrieb einzureichen, der detaillierte Aussagen über die Übergänge der Bauten an das bestehende und gestaltete Terrain macht. Vor Ausführung ist ein zusätzlicher Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, der detaillierte Aussagen über die Ausgestaltung und Bepflanzung der Umgebung macht. Dieser ist von der Baubewilligungskommission bewilligen zu lassen.

³ Der Artenvielfalt ist ein hohes Gewicht beizumessen. Für die gesamte Bepflanzung (Baum-/Strauch- und Krautschicht) inkl. Ansaaten sind standortgerechte und mehrheitlich einheimische Pflanzen zu verwenden. Die Artenwahl ist im Baubewilligungsverfahren im Umgebungsgestaltungsplan aufzuzeigen.

⁴ An den im Plan bezeichneten Standorten sind Bäume (6 Stück) und Strauchhecken zu pflanzen. Der Artenvielfalt ist ein hohes Gewicht beizumessen. Die Lage kann begründet durch übergeordnete gesetzliche Anforderungen (z.B. Feuerwehrezufahrt etc.) verändert werden. Bei einer Fällung oder bei Absterben eines Baumes ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung notwendig.

⁵ Stein- und Schottergärten (exklusive Ruderalflächen) sind nicht zulässig.

⁶ Um eine nachhaltige Gestaltung der Umgebung gewährleisten zu können, ist die Tiefgarage mit ausreichend durchwurzelbarem Substrat zu überdecken.



ART. 12 TERRAINGESTALTUNG

¹ Das ursprüngliche Terrain ist im Grünbereich möglichst wiederherzustellen. Mit dem Gelände ist schonend umzugehen. Sämtliche Bauten und Anlagen sind gut in das Terrain einzupassen.

² Sind Stützbauwerke unumgänglich, müssen sie einheitlich, bestmöglich eingepasst und sofern technisch möglich als Natursteinmauern (Sandstein) gestaltet werden.

³ Gegenüber den angrenzenden Parzellen ausserhalb des Perimeters sind nur natürliche Terrainanpassungen erlaubt.

ART. 13 GRÜNBEREICH

¹ Der im Plan bezeichnete Grünbereich ist naturnah, extensiv, ökologisch wertvoll, in einer hohen Artenvielfalt und unversiegelt auszugestalten.

² Bei sorgfältiger Gestaltung und guter Einpassung ins Terrain sind folgende Bauten und Anlagen gestattet:

- Naturnah gestaltete Böschungen, Retentions- und Versickerungsanlagen
- Trockensteinmauern bis 1.00 m Höhe
- Fusswege
- Unterirdische notwendige Infrastrukturanlagen

ART. 14 UMGEBUNGSBEREICH

¹ Der Umgebungsbereich ist ein differenziert ausgestalteter Freiraum mit unterschiedlichen Bereichen. Er ist optisch ansprechend mit einer hohen Aufenthalts- und Begehungsqualität auszugestalten und angemessen zu möblieren. Die Oberflächen sind möglichst sickerfähig zu gestalten. Die Ansichtsflächen von Stützmauern dürfen max. 1.50 m hoch sein.

² Wird die Fläche kleiner als im Überbauungsplan bezeichnet ausgeführt, ist die restliche Fläche dem Grünbereich zuzuschlagen.

ART. 15 PRIVATER AUSSENBEREICH

¹ Im privaten Aussenbereich sind private Nutzungen, Nutzgärten, Stützmauern sowie Treppen als Zu- und Abgang von bzw. zu den Wohnungen erlaubt. Die Ansichtsflächen der Stützmauern dürfen max. 1.50 m hoch sein.

² Der Bereich ist optisch ansprechend auszugestalten. Versiegelte Flächen sowie Abgrenzungen und Sichtschütze sind auf ein Minimum zu begrenzen. Die Umsetzung von Abgrenzungen und Sichtschützen darf nur mit standortgerechten und mehrheitlich einheimischen Pflanzen erfolgen.

³ Wird die Fläche kleiner als im Überbauungsplan bezeichnet ausgeführt, ist die restliche Fläche dem Umgebungsbereich zuzuschlagen.

ART. 16 SPIELPLATZ

An der im Plan bezeichneten Stelle ist ein hochwertig und vielfältig ausgestalteter Spielplatz bereitzustellen. Mit dem Baugesuch ist ein Konzept einzureichen, das aufzeigt, wie der Spielplatz gestaltet und möbliert wird.



ART. 17 NUTZGÄRTEN

¹ An der im Plan bezeichneten Stelle können Nutzgärten für die Bewohnerinnen und Bewohner erstellt werden.

² Nebenräume für die Nutzgärten sowie Umgebungspflege, Hauswartung etc. sind innerhalb der Hauptbauten in den Baubereichen anzuordnen.

V. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

ART. 18 VERKEHRERSCHLIESSUNG

¹ Die Erschliessung des Planungsgebiets für den motorisierten Verkehr erfolgt ausschliesslich über die im Plan bezeichneten Erschliessungsflächen. Die notwendigen Fahr- und Wendemanöver sind zu gewährleisten.

² Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage hat an der im Plan bezeichneten Stelle zu erfolgen.

ART. 19 ERSCHLIESSUNGSBEREICHE

¹ Die im Plan bezeichneten Erschliessungsbereiche dienen der Zufahrt bzw. dem Zugang zum Planungsgebiet.

² Der Erschliessungsbereich Fussverkehr (Mindestbreite 1.50 m) dient dem Fussverkehr und ist gestalterisch vom Bereich für den motorisierten Verkehr abzusetzen.

³ Wo möglich, sind die Verkehrsflächen zugunsten des Grünbereichs zu reduzieren.

ART. 20 RAMPENBEREICH TIEFGARAGE

¹ Die einspurige Zufahrtsrampe der Tiefgarage ist innerhalb des im Plan bezeichneten Bereichs zu erstellen.

² Die Rampe hat sich in das gewachsene Terrain einzufügen.

ART. 21 ABSTELLPLÄTZE FÜR MOTORFAHRZEUGE

¹ Für Motorfahrzeuge sind 1.5 Parkfelder pro Wohnung zu erstellen. Zusätzlich sind mindestens vier Besucherparkplätze zu erstellen. Sämtliche Parkfelder sind in der Tiefgarage anzuordnen.

² Pro Tiefgaragenebene ist jeweils mindestens ein Parkfeld barrierefrei auszugestalten und entsprechend zu kennzeichnen.

³ Die Parkfelder für Besuchende sind öffentlich zugänglich zu machen, entsprechend zu kennzeichnen und dauernd ihrem Zweck zu erhalten.

ART. 22 ABSTELLPLÄTZE FÜR VELOS

¹ Für Velos sind ausreichend dimensionierte Abstellplätze an gut zugänglichen Stellen bei den Hauszugängen, in der Tiefgarage oder in separaten Veloräumen bereitzustellen.

² Pro Zimmer ist ein Veloabstellplatz anzubieten.

³ Mindestens 70 % der notwendigen Veloabstellplätze sind in den Gebäuden oder in der Tiefgarage zu erstellen.



ART. 23 ÖFFENTLICHER FUSS- UND VELOWEG

¹ An der im Plan bezeichneten Stelle ist ein öffentlich zugänglicher und barrierefreier Fuss- und Veloweg von 1.50 m Breite mit wassergebundener Naturbelagsdecke (z.B. Mergel, Chaussierung) zu erstellen. Beidseits davon ist ein befahrbarer Schotterrasenstreifen von je 1.00 m zu erstellen.

² Der Fuss- und Veloweg ist so auszugestalten, dass die Verbindung temporär als Notzufahrt zum Gemeindeplatz genutzt werden kann. Eine 3.50 m breite und 4.00 m hohe Durchfahrt für Fahrzeuge ist zu gewährleisten.

³ Die Durchfahrt ist mittels Signalisation für den motorisierten Verkehr zu sperren.

⁴ Der Mindestabstand von 2.00 m zum Wald ist zwingend einzuhalten.

ART. 24 ÖFFENTLICHER FUSSWEG

Zwischen den im Plan bezeichneten Richtungspunkten ist ein hindernisfreier, öffentlich zugänglicher Fussweg zu erstellen und dauernd zu diesem Zweck freizuhalten.

ART. 25 WENDEPLATZ LASTWAGEN

An der im Plan bezeichneten Stelle ist eine Wendemöglichkeit für 10 m Lastwagen sicherzustellen. Die bezeichnete Wendemöglichkeit ist dauernd zu ihrem Zweck freizuhalten. Wendemanöver müssen gewährleistet sein.

VI. ÖKOLOGIE UND UMWELT

ART. 26 NACHHALTIGKEIT

¹ Die Bauten sind in nachhaltiger Bauweise zu erstellen. Massgebend sind die aktuellen Standards und Energiegesetze.

² Es sind wo möglich Baustoffe zu wählen, welche nachwachsen.

³ Es sind einfach trennbare Baumaterialien zu bevorzugen, um den Energieaufwand für das Recycling zu minimieren.

ART. 27 ENERGIE

¹ Bei allen Bauten sind thermische Indach-Sonnenkollektoren oder eine Stromerzeugung mittels Indach-Photovoltaikanlagen zu realisieren. Die Gestaltung richtet sich nach ART. 9 Dachgestaltung.

² Die Wärmeversorgung für Raumwärme und Warmwasser ist mittels einer Erdwärme-Wärmepumpe zu realisieren. Sollten die hydrologischen Abklärungen ergeben, dass Erdsondenbohrungen nicht möglich wären, ist eine energetisch gleichwertige Lösung anzustreben, welche ausschliesslich mit erneuerbaren Energien betrieben wird (z.B. Luft/Wasser-Wärmepumpenheizung oder automatische Holzheizung).

³ Für sämtliche Autoabstellplätze in der Tiefgarage sind Vorbereitungen für eine kostengünstige Nachrüstung zur Betankung von Elektrofahrzeugen (Ladestationen) zu treffen. Die dafür notwendige Hauptzuleitung ist entsprechend zu dimensionieren (Ausbaustufe B "power to building" nach Merkblatt SIA 2060 "Infrastruktur für Elektrofahrzeuge in Gebäuden", zurzeit Ausgabe 2020). Mindestens 60 % der erforderlichen Autoabstellplätze sind nach Ausbaustufe C1 "power to garage" zu erschliessen. Zudem ist eine E-Bike-Ladeinfrastruktur vorzusehen.



ART. 28 ENTWÄSSERUNG

Die Umgebung der Bauten ist nach dem Prinzip einer möglichst geringen Bodenversiegelung zu gestalten. Anlagen mit undurchlässigen Belagsarten sind minimal zu halten. Die Möglichkeiten der örtlichen Versickerung für nicht verschmutztes Abwasser und Retention sind auszuschöpfen. Soweit aufgrund der geologischen Verhältnisse keine Versickerungsmöglichkeiten bestehen, sind geeignete Retentionsmassnahmen vorzusehen.

