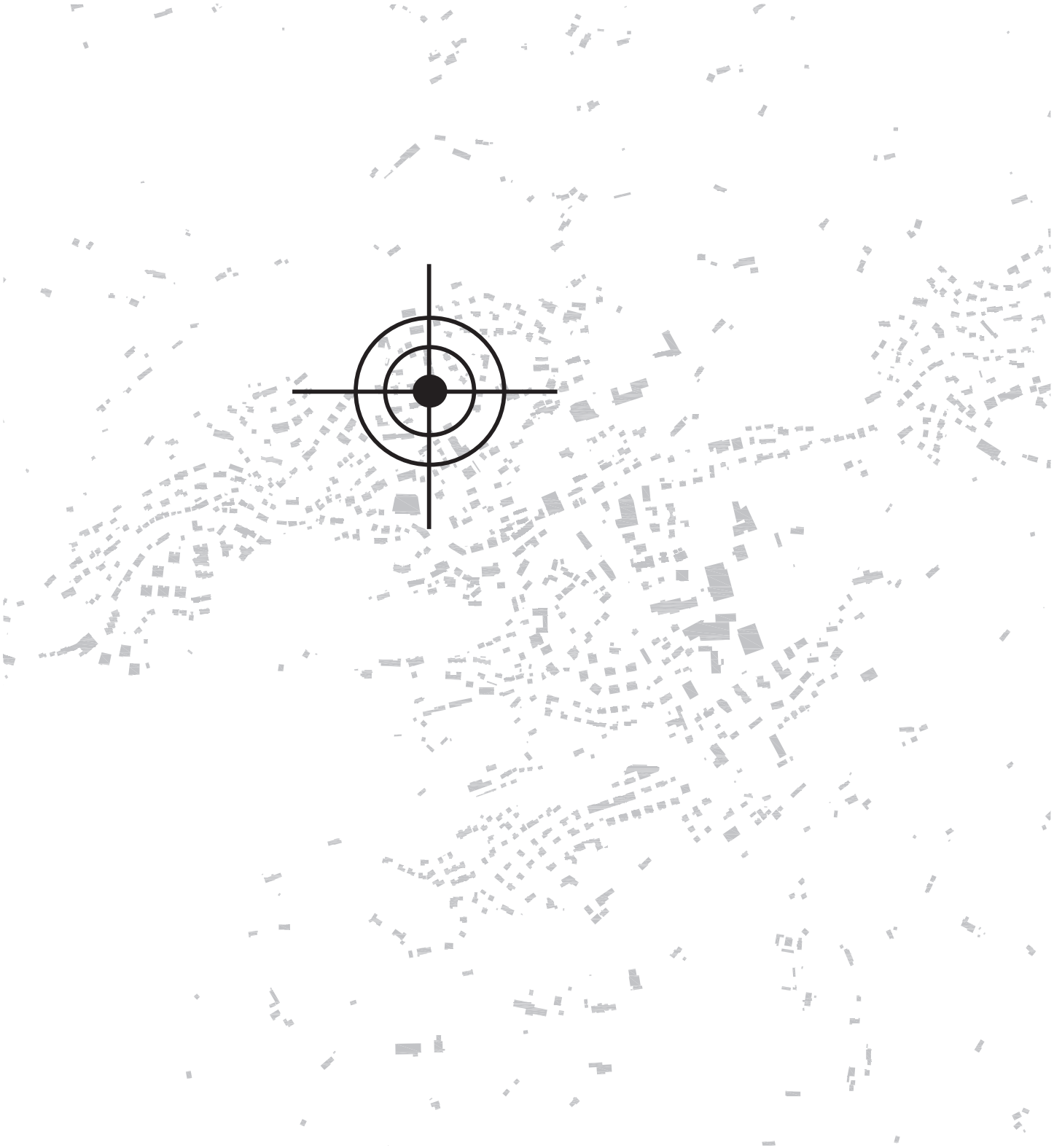
Quartiermemorandum

Gestaltungsleitlinien für die Quartiere in Teufen



Bau memorandum

Fachhochschule Graubünden
University of Applied Sciences

Institut für Bauen im alpinen Raum

Impressum

Herausgeber
Gemeinde Teufen

Auftraggeber
Gemeinde Teufen
Dorf 9
9053 Teufen
Pascale Sigg, Gemeinderätin

Begleitgruppe
Sascha Koller, Baubewilligungskommission
Beat Rey, Vertretung Planungskommission
Pius Neuländner, Leiter Baubewilligungsbehörde
Markus Bischof, Leiter Bau+Planung
Bruno Bossart, Architekt, Mitglied FAOT

Auftragnehmer
Fachhochschule Graubünden
Institut für Bauen im alpinen Raum (IBAR)
Fachbereich Siedlungsplanung und Ortsbildentwicklung
Pulvermühlestrasse 80
7000 Chur
Sandra Bühler
Christian Wagner

Konzeptionelle und grafische Bearbeitung
Sandra Bühler
Regula Dolfi
Mirco Blöchlinger
Didier Brischoux
Daniel Stockic

Dokument online unter
www.teufen.ch (> Verwaltung > Online-Schalter)

6. Januar 2020

Im Sinne der Lesefreundlichkeit wurde in dieser Broschüre auf die weibliche Form verzichtet; die im Text verwendete männliche Form schliesst diese selbstverständlich mit ein.

Inhalt Quartier-Memorandum

A Quartier-Memorandum 7

A. 1 Anwendung des Quartier-Memorandums 7
A. 2 Darstellung des Quartier-Memorandums 8
A. 3 Übersichtsplan der Fokusbereiche 10

B Quartieraufnahme, Gestaltungs- und Materialhinweise 13

B. 1 Teufen - Dorf 13
B. 2 Teufen - Unterrain 23
B. 3 Teufen - Stofel 25
B. 4 Teufen - Eggli 29
B. 5 Teufen - Büel 31
B. 6 Teufen - Blatten 33
B. 7 Teufen - Bündt 35
B. 8 Teufen - Gremm 37
B. 9 Teufen - Lortanne 39
B. 10 Teufen - Rothenbüelstrasse 43
B. 11 Teufen - Landhaus 45
B. 12 Teufen - Untere Grünau 47
B. 13 Teufen - Bächli 49
B. 14 Teufen - Haslenstrasse 51
B. 15 Teufen - Alte Haslenstrasse 53
B. 16 Teufen - Zeughausstrasse 55
B. 17 Teufen - Sammelbüel 57
B. 18 Niederteufen - Hauptstrasse / Haag 59
B. 19 Niederteufen - Rütihof 61
B. 20 Niederteufen - Rütiberg 63
B. 21 Niederteufen - Rüti 65
B. 22 Niederteufen - Grub 67
B. 23 Lustmühle 69
B. 24 Lustmühle - Weirden 71
B. 25 Vorderhaus 73
B. 26 Scheibe 75

C Dachlandschaft und Solaranlagen 77

C.1 Bedeutung der Dachlandschaft 77
C.2 Dächer 77
C.3 Allgemeine Gestaltungsgrundlagen für Solaranlagen 78
C.4 Standort der Solaranlage und Montageform 79
C.5 Ganzdachlösung 80
C.6 Maximale Fläche für partielle Solaranlagen 80

Inhalt Quartier-Memorandum (Fortsetzung)

D Bestehende Sondernutzungspläne 83

D. A Quartierplan Weirden (Sondernutzungsplan) 83
D. B Quartierplan Ruetiberg (Sondernutzungsplan) 85
D. C Quartierplan Haag - Büel (Sondernutzungsplan) 87
D. C1 Quartierplan Haag - Büel Parz. 1262 (Sondernutzungsplan) 89
D. D Quartierplan Steinwichslen (Sondernutzungsplan) 91
D. D1 Quartierplan Grueb (Sondernutzungsplan) 93
D. D2 Gestaltungsplan Steinwichslen West (Sondernutzungsplan) 95
D. E Quartierplan Schlatt - Wonnenstein (Sondernutzungsplan) 97
D. F Baulinienplan Büel (Sondernutzungsplan) 99
D. G Quartierplan Blatten (Sondernutzungsplan) 101
D. G1 Quartierplan Blatten, Änderungen (Sondernutzungsplan) 103
D. H Gestaltungsplan Blatten Nord (Sondernutzungsplan) 105
D. I Quartierplan Eggli - Stofel (Sondernutzungsplan) 107
D. I1 Quartierplan Eggli - Stofel Änderungen (Sondernutzungsplan) 109
D. J Quartierplan Stofel Nord (Sondernutzungsplan 111
D. K Gestaltungsplan Stofel Süd (Sondernutzungsplan) 113
D. L1 Quartierplan Stofel Ost (Sondernutzungsplan) 115
D. L2 Quartierplan Unteres Hörli (Sondernutzungsplan) 117
D. N Quartierplan Sammelbüel II (Sondernutzungsplan) 119
D. O Baulinienplan Ebni (Sondernutzungsplan) 121
D. P Quartierplan Rothenbüel (Sondernutzungsplan) 123
D. Q Baulinienplan Bündt - Gremm (Sondernutzungsplan) 125
D. R Quartierplan Bündt (Sondernutzungsplan) 127
D. S Quartierplan Gremm (Sondernutzungsplan) 129
D. T Quartierplan Schlipf (Sondernutzungsplan) 131
D. U Quartierplan Lortanne (Sondernutzungsplan) 133
D. V Quartierplan Scheibe (Sondernutzungsplan) 135

A Quartier-Memorandum

A. 1 Anwendung des Quartier-Memorandums

Das gesamte Siedlungsbild von Teufen zeigt sich auf den ersten Blick recht heterogen. Bei intensiverer Betrachtung lassen sich **Quartiere und grössere Hausgruppen** erkennen, die in ähnlicher Körnung, ortsbaulicher Stellung und Gestaltung errichtet wurden. Diese zusammengehörigen Hausgruppen werden mit Hilfe von Fotos und Skizzen dargestellt. Bestehende wiederkehrende Gestaltungsmerkmale sind als Bestandsaufnahme kurz beschrieben. In Hinweisen werden gestalterische Zielsetzungen für zukünftige Bautätigkeiten gegeben, um den Charakter der Quartiere zu stärken oder zu formen.

Die Berücksichtigung dieser kleinen spezifischen Hinweise führt bei langfristiger Anwendung des Arbeitsintruments zu einer Identitätsstärkung der Quartiere.

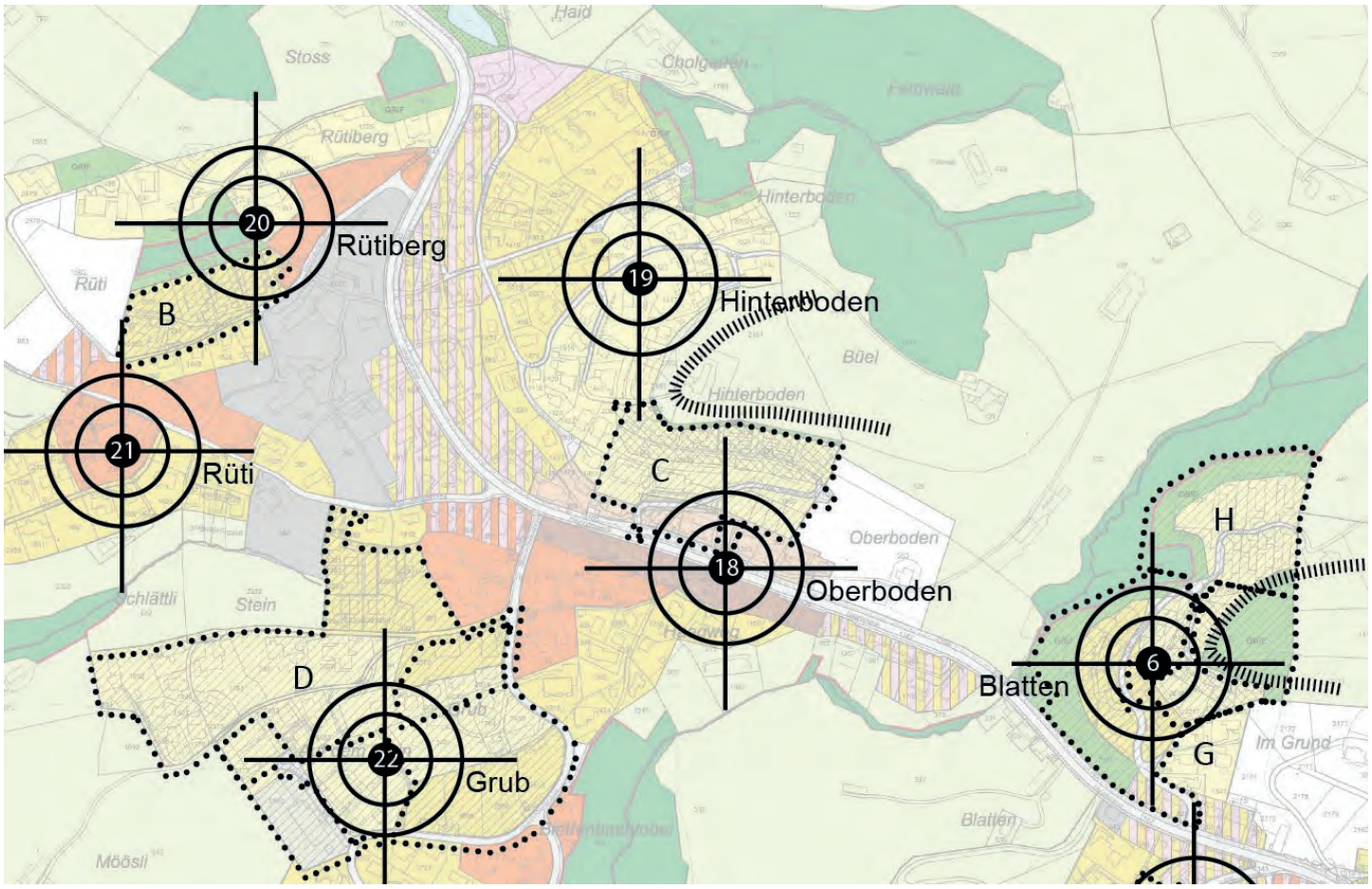
Siedlungsansicht mit katholischer Kirche
1920

A. 2 Darstellung des Quartier-Memorandums

Auch in Gebieten, die nicht als „generell geschützter Siedlungsbereich“ klassiert sind und oftmals wenig gestalterische Beachtung finden (also z.B. Gewerbezonen, Vorortssituationen, W3, etc.) sind immer Ansätze ortsbaulicher Qualitäten vorhanden, die aktiv gefördert werden könnten – sofern sie erkannt, formuliert und über Jahre hinweg gezielt entwickelt werden.

Beispielhaftes Foto für den Bereich Stofel:
Die Bauten reihen sich gleichmässig an der Strasse auf.

Die ortsbaulichen und gestalterischen Qualitäten der Quartiere werden beschrieben und mit Fotos oder Systemskizzen dargestellt. Abgeleitet von dieser Analyse werden die Zielsetzungen für zukünftige Entwicklungen festgelegt. Formuliert werden somit einfache Hinweise, die gestalterische und evtl. auch konstruktive Anhaltspunkte beinhalten.



Kapitel B: Quartieranalyse

Markante, baulich zusammengehörende Gebiete – sei dies eine Häusergruppe, ein Dorfquartier, eine Silhouette, ein Ortskern - werden mit einem Fadenkreuz fokussiert (der jeweilige Perimeter ist fliessend) und mit Fotos, einem Beschrieb der bestehenden Qualitäten und entsprechenden Hinweisen für die zukünfttigen Bauvorhaben versehen.
Die Hinweise werden für die drei Kategorien **Siedlungsstruktur**, **Fassadengestaltung** und **Dachgestaltung** aufgezeigt.

Beispiel für weiterführende Zeichnungen: Wichtige siedlungsstrukturelle Elemente entlang der Dorfstrasse im Gebiet Stofel

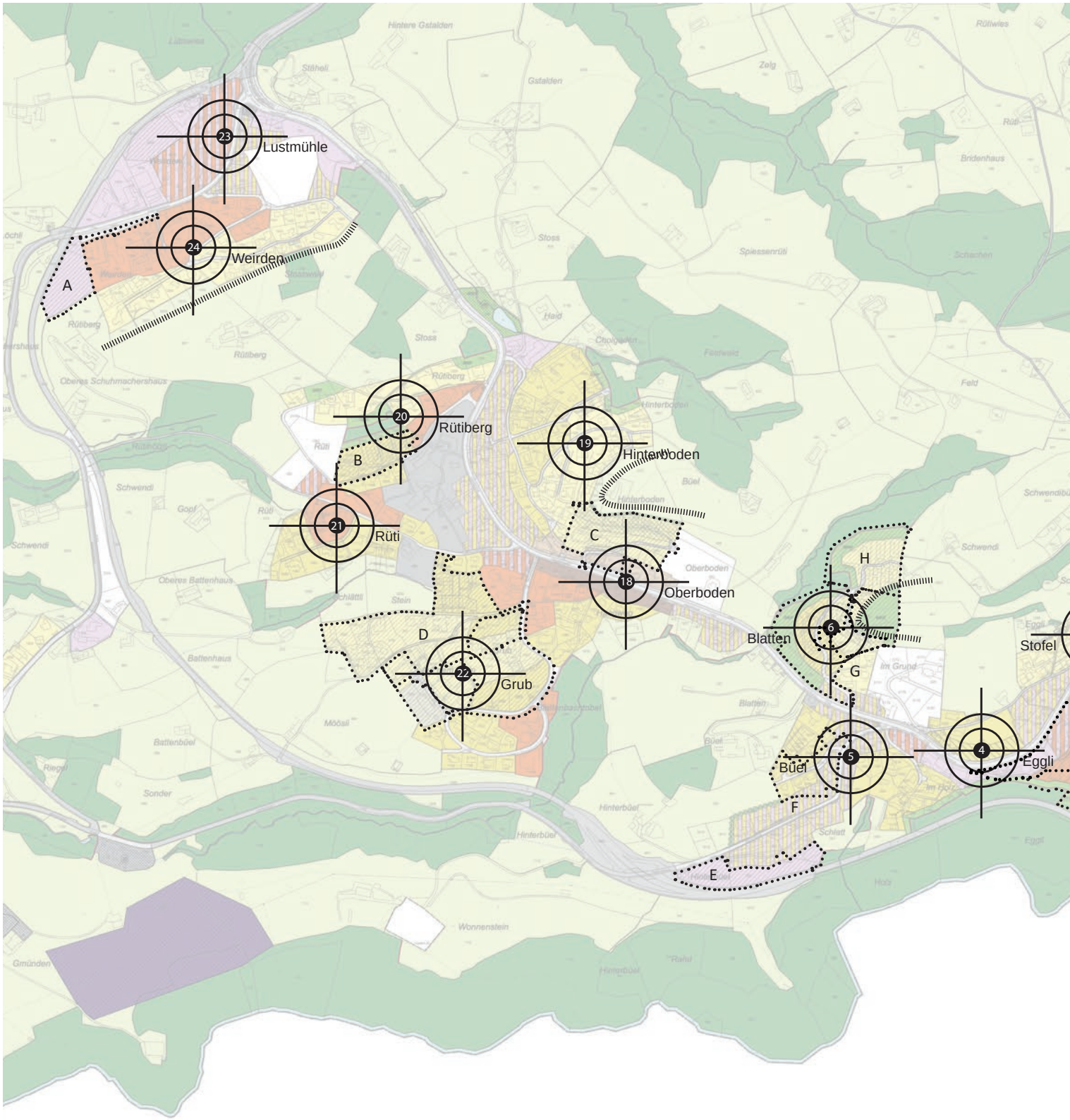
Kapitel D: Sondernutzungspläne

Zudem sind im Kapitel D die bereits umgesetzten Quartier- und Gestaltungspläne enthalten. Der Sondernutzungsplanperimeter wird mit einer punktierten Umrandung gekennzeichnet (der jeweilige Perimeter ist präzise definiert) und mit Zeichnungen sowie einer Zusammenfassung der gestalterischen Quartierplanvorschriften ergänzt. Innerhalb dieser Perimeter gilt es auch weiterhin die im Sondernutzungsplan definierten Qualitäten für zukünftige Bauten zu wahren. Die markierten Bereiche sind nicht gleichzusetzen mit den Bauzonengrenzen.

Hügelkamm

Einige, insbesondere neuere Quartiere schmiegen sich an den Hang der hügeligen Landschaft. Sie sind teilweise bis fast zum Hügelkamm hinauf gewachsen. In diesen Quartieren sollte zukünftig darauf geachtet werden, dass die Hügelhöhen in der Gesamtansicht sichtbar bleiben. Tendenziell wird in diesem Baumemorandum, wegweisend für eine zukünftige Zonenplanrevision, die Empfehlung abgegeben, die Gebäudehöhe der obersten Baulinie möglicht tief zu halten, um die Ansicht der Krete zu erhalten.

A. 3 Übersichtsplan der Fokusbereiche

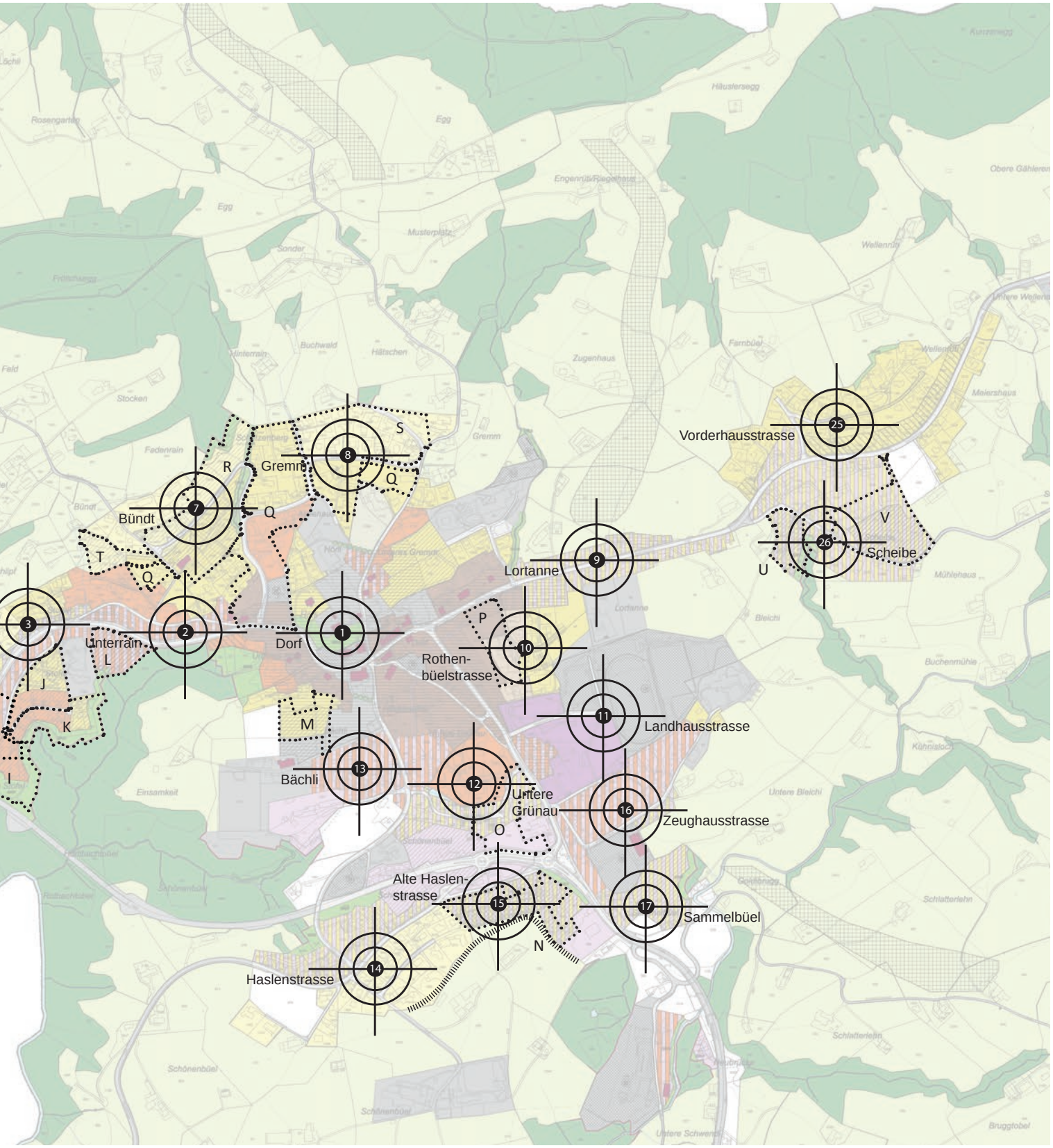


Quartieranalyse und Hinweise

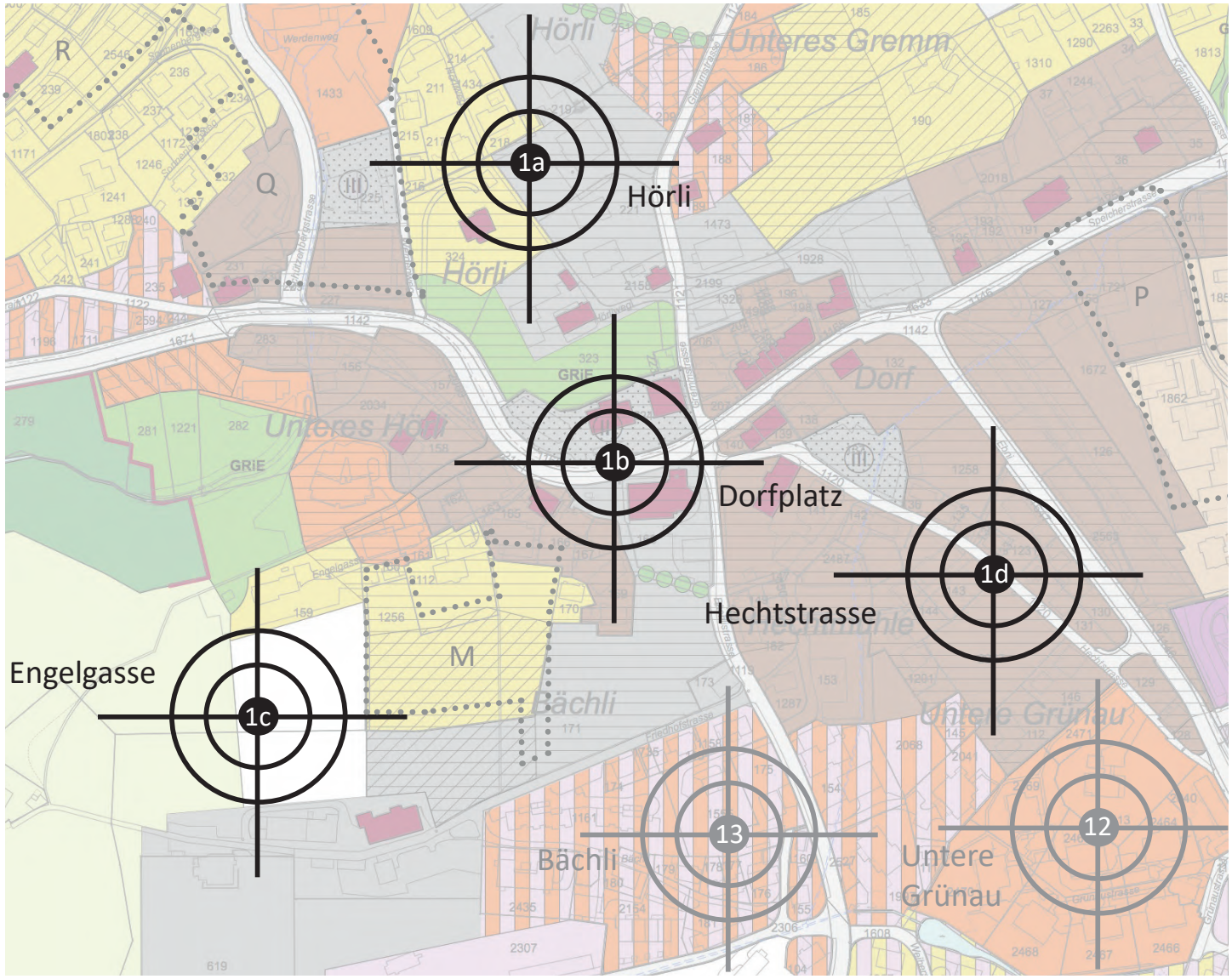
Informationen zu den einzelnen Gebieten im Kapitel B
(Beispiel: B.8 Teufen - Gremm)

Sondernutzungsplanperimeter

Informationen zu den Sondernutzungsplänen im Kapitel D
(Beispiel: D.S Quartierplan Gremm)



Blick entlang der Dorfstrasse auf die Kirche



B Quartieraufnahme, Gestaltungs- und Materialhinweise

B. 1 Teufen - Dorf

Gestaltungshinweise des Fassaden-Memorandums beachten

	Vorhandene Qualitäten Dorf	Hinweise Dorf
Siedlungsstruktur	- Siedlungskern mit intakter historischer Bausubstanz - Am Dorfplatz stehen die Gebäude direkt an der Strasse - Kirche als Wahrzeichen der Gemeinde - Schulhaus, Gemeindehaus und Bahnhof als massive grosse öffentliche Baute aus Stein - Die Appenzeller-Bahn als ortsprägendes Element - Gebäude mit starker Ausrichtung zum Strassenraum - Gepflasterter Platz, die asphaltierte Strasse zerschneidet die Platzgestaltung	→ *Erhalten des wertvollen Dorfkerns. Die Bedeutung des Dorfplatzes soll erhalten bleiben (Strasse gestalterisch in den Platz integrieren)* → *Erneuerungen mit Zurückhaltung* → *Neue Bauten den historischen Gebäude- und Freiraumstrukturen unterordnen* → *Grosse Volumen strukturieren* → *Einfriedungen durch Einfassungsmauern nach historischem Vorbild oder mit vertikalen Holzzäunen (Neue Materialien wie Blocksteinmauerwerk, Drahtsteinkörbe, Pflanzentröge oder Maschendrahtzäune vermeiden)* → *Wahrnehmung des intakten, denkmalpflegerisch wertvollen Bestandes sichern*
Fassadengestaltung	- Gebäude im traditionellen Appenzeller Baustil - Regelbauten als Wohn- und Geschäftshaus in Holzstrickbauweise mit vorgehängten Fassadenelementen - Klare Ablesbarkeit der Funktionen (Arbeits-/ Geschäftsräume im Sockelgeschoss in Massivbauweise, Wohnräume in Holzbauweise) - Hauptfassade kassettiert, Bandfenster - Nebenfassaden: geschindelte Lochfassade eher horizontal angeordnete Fenster mit Holzläden - Fassaden weiss oder in hellen Braun- und Grautönen - Fensterläden in Fassadenfarbe oder in unterschiedlichem Farbton (grün, blau, braun)	→ *Orientierung der Hauptfassade talwärts* → *Gestaltung der Neu- und Anbauten den historischen Gestaltungsmerkmalen unterordnen (Fensterrhythmus, Symmetrie)* → *Bauweise in Holz bevorzugen* → *öffentlicher Charakter im Erdgeschoss beibehalten, Fassadengestaltung der Nutzung anpassen, Fensteröffnungen können variieren* → *Fassade hell in Naturtönen oder weiss gestalten. In Ausnahmefällen sind auch unbehandelte Holzfassaden möglich* → *Raumwirksame Balkone und fassadenbreite Bandfenster im Regelgeschoss vermeiden, Gestaltung der Hauptfassade mit Fensterwagen (mehrere gleichgrosse aneinandergesetzte Fenster mit Setzhölzern strukturiert) und der Nebenfassaden als Lochfassade (Fenster und Fensterläden erzeugen eine horizontale Wirkung) bevorzugen* → *Sonnenschutz durch Fensterläden oder Zugläden (in dezenten Tönen gestrichen), auf handelsübliche Fertigbauteile aus Kunststoff verzichten*
Dachgestaltung	- Firstrichtung in Falllinie oder zum Strassenraum - Satteldach sehr stark dominierend - Dacheindeckungen in Metall oder Ziegel (häufig Biberschwanz) - Breite Vordächer mit verkleideten und gestrichenen Untersichten - Schmale Ort- und Traufdetails	→ *Firstrichtung in Falllinie oder zum Strassenraum (Sattel- oder Kreuzgiebeldächer bevorzugen). Keine Flachdächer* → *Grundsätzlich dunkle Dacheindeckungen* → *Gauben mit gleicher Eindeckung wie das Hauptdach und in der Traufe nicht sichtbar gestalten (durchgehende Trauflinie)* → *Insbesondere bei Aufsparrendämmungen auf schmale Ort- und Traufdetails achten*

Allee
Kulturobjekte
Baum
Wichtige Gebäudefassade
Sichtbezüge
Wichtige Freifläche / Sichtbezüge
kleiner Weiler / Hausgruppe
öffentliche Bauten / Villen / repräsentative Bauten

B. 1.1 Hörli
Hinweise Siedlungsstruktur

→ *Erhalt der Grünflächen und der Baumallee*
→ *Erhalt der wegbegleitenden Einfriedungen als vertikale Lattenzäune oder natürlich gewachsene Büsche*
→ *Schmale Wege beibehalten*
→ *Beginn und Ende des Hörli mit Grünfläche erhalten (Wiesenfläche und Baumallee im Norden, kleiner Park im Süden)*
→ *Alte Linde erhalten*
→ *Gebäude der ehemaligen Methodisten-kirche erhalten*
→ *Parkcharakter der Schulanlage, sowie die solitäre Stellung des Schulhauses "Altes Hörli" erhalten/stärken*
→ *öffentliche Nutzung der Parkanlage stärken*

Baumallee als Siedlungseingang

Kleiner Brunnenplatz als Siedlungseingang

Blick in den autofreien Weg - Einfriedungen als vertikale Holzzäune, Gebäude erscheinen stirnseitig zum Erschliessungsweg

Wichtige siedlungsstrukturelle Elemente am Dorfplatz

B. 1.2 Dorfplatz
Hinweise Siedlungsstruktur

→ *Erhalt und Stärkung der öffentlichen Bauten in Massivbauweise (Kirche, Schule, Gemeindehaus, Bahnhof)*
→ *Hierarchie zwischen den Wohn- und Geschäftsbauten und den grossen öffentlichen Gebäuden beibehalten vorzugsweise durch weiteres Bauen in Holzbauweise*
→ *Ortsbauliche Körnung der Wohn- und Geschäftsbauten als eher kleinere Gebäude erhalten*
→ *Bedeutung des Dorfplatzes stärken (Platzgestaltung und Platznutzung - Beruhigung der Parkierungsflächen, Platzzonierung und -möbilierung)*
→ *Orientierung der Erdgeschosszonen mit öffentlichen Nutzungen zum Platz*
→ *Gestalterisches Konzept zur Integration der Strasse in den Platz*
→ *Bei der konzeptionellen Platzgestaltung auf den Ausgleich der unterschiedlichen Niveaus achten*

Rückfassade zur Dorfstrasse, Niveauunterschiede erzeugen Kleinräumigkeit

Unterschiedliche Bodenbeläge und -symbole ergeben eine heterogene Ansicht

Repräsentative Wirkung der öffentlichen Bauten im Dorfplatz - unterschiedliche Bodenbeläge erzeugen ebenfalls Kleinräumigkeit

Kulturobjekte

Wichtige Gebäudefassade

Sichtbezüge

Wichtige Freifläche / Sichtbezüge

Grünzunge

Entwicklungsgebiet

1 Freiraum vor dem historischen Dorfkern erhalten

2 Ausreichend Freiraum vor Bürgerheim "Bächli"

Wichtige siedlungsstrukturelle Elemente an der Engelgasse

B. 1.3 Engelgasse
Hinweise Siedlungsstruktur

→ *Beachtung der historischen Bausubstanz (Trennung der Quartiere zwischen Kontorhäusern und Bürgerheim "Bächli" beibehalten, siehe nebenstehende Skizze)*
→ *Häusergruppen am Strassenende bewirken Gestaltung des Strassenraums als Hof und private Freifläche - Erhalt und Stärkung der Aufenthaltsqualitäten des öffentlichen Raums*
→ *Stärkung der Orientierung der Bauten zum Strassenraum trotz traditioneller Ausrichtung talwärts*
→ *Die Strassen enden im Vorplatz von repräsentativen Wohnbauten, deren Stellung von der traditionellen Orientierung abweicht - die Bauten orientieren sich zur Strasse. Diese ortsbaulichen Endpunkte sollen erhalten bleiben und die Einzelbauten mit besonderer Vorsicht saniert werden.*
→ *Entwicklungsgebiet oberhalb des Zivilschutzzentrums denkbar*
→ *Freiräume zwischen den Siedlungsarmen erhalten*

Fassade des historischen Bürgerheims "Bächli"

Strasse endet am Fabrikantenhaus

Die Strassenenden werden als private Vorplätze genutzt, entsprechende Gestaltungen unterstützen die Wirkung

Kulturobjekte

Wichtige Gebäudefassade

Sichtbezüge

Wichtige Freifläche / Sichtbezüge

alte Strasse

1 Blick vom Bahnhofplatz auf die Kirche erhalten

2 Neue Bauten entlang Bahnhof in enger Kooperation mit der Gemeinde entwickeln

3 Bäume als Platzbegrenzung

Wichtige siedlungsstrukturelle Elemente entlang der Hechtstrasse

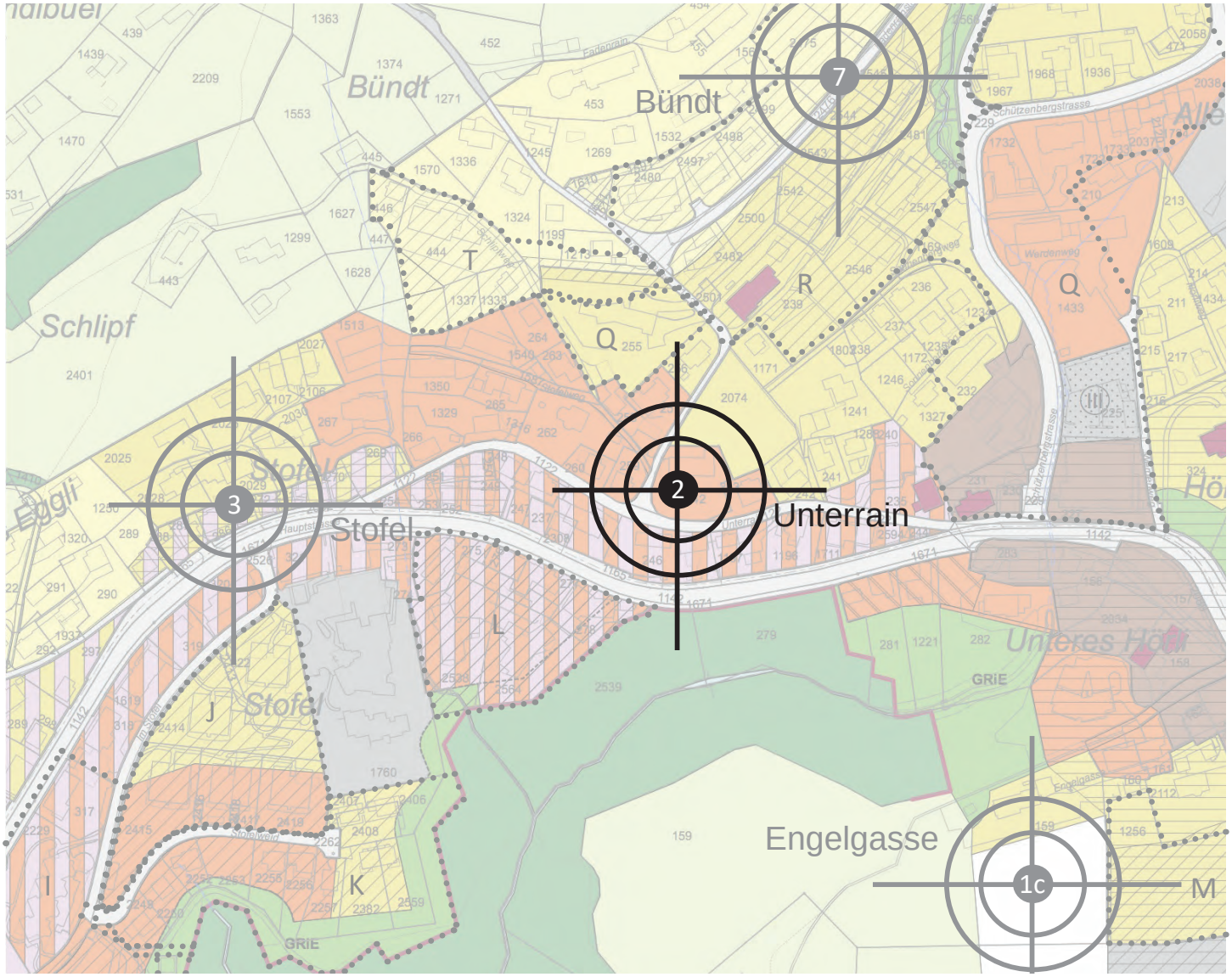
B. 1.4 Hechtstrasse
Hinweise Siedlungsstruktur

→ *Teilstück der alten Hauptstrasse, von Altstätten und Gais nach St. Gallen mit stattlichen Fabrikantenhäusern, ist heute als Hechtstrasse Teil der Dorfstruktur*
→ *Ausblicke in die Umgebung und auf den Dorfkern sollten erhalten bleiben - Erhalt der Grünflächen und Blickbeziehungen entlang der Gasse bis zum Hechtplatz*
→ *Bauten stehen teilweise parallel zur Strasse oder zeigen sich stirnseitig und richten sich talwärts. - Insbesondere bei Neubauten ist auf die strukturelle Einbettung in die umliegende Bebauung zu achten*
→ *Gebäudesetzung am Strassenraum zur Unterstützung des strassenbegleitenden Rhythmus von Bauten und Freiflächen fördern*
→ *Neubauten sind in enger Kooperation mit der Gemeindebehörde zu entwickeln*

Repräsentative Fassade des Fabrikantenhauses

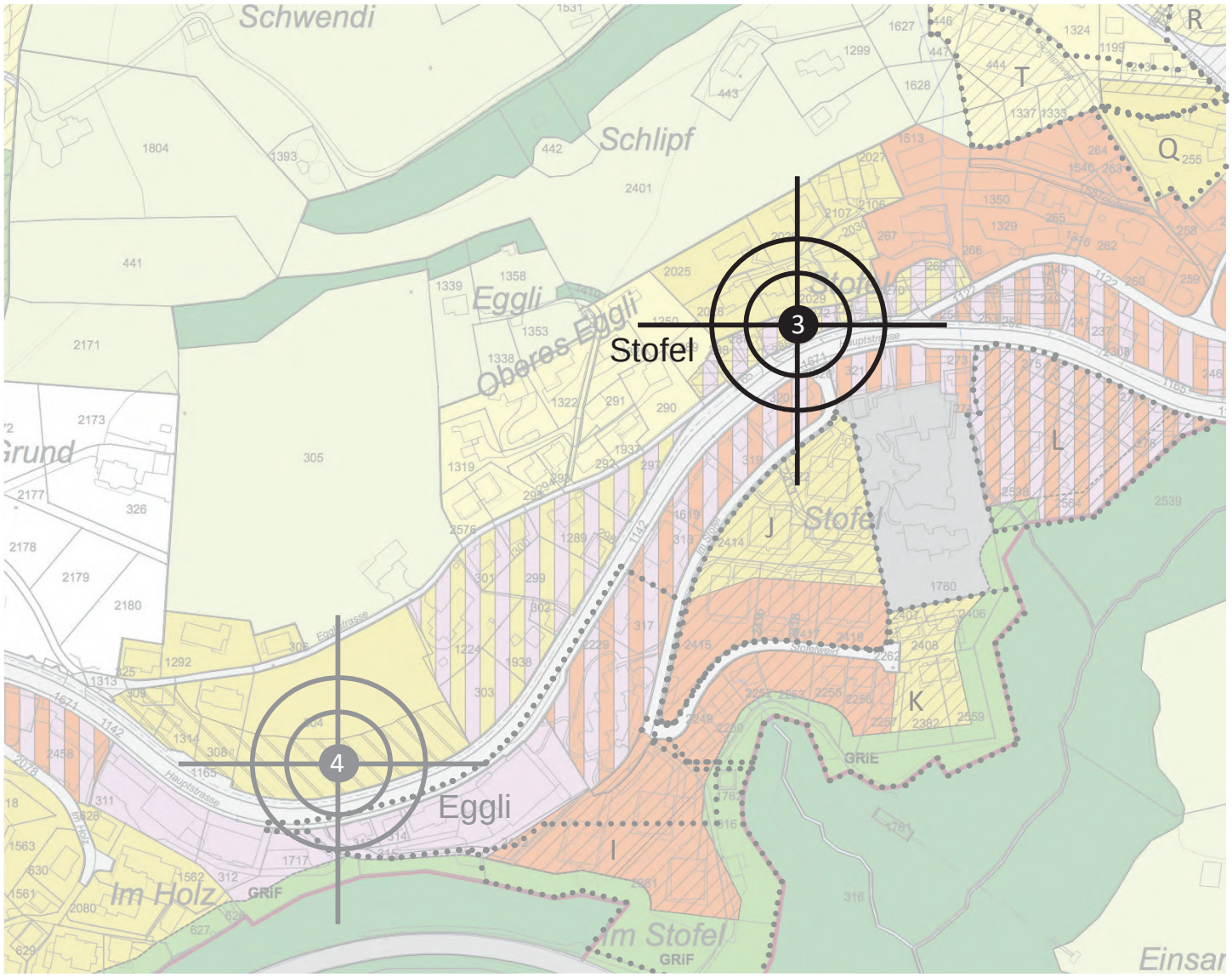
Unterschiedliche Orientierung der Bauten entlang der Hechtstrasse

Blick auf die Kirche und die stattlichen Fabrikantenhäuser entlang der Dorfstrasse


Bündt
Bündt
7
T
R
Q
Q
Schlipf
2
Unterrain
3
Stofel
Stofel
L
J
Unteres Höfli
GRIE
Engelgasse
1c
M
I
K
GRIE

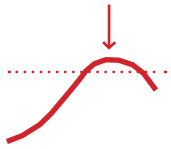
B. 2 Teufen - Unterrain

	Vorhandene Qualitäten Unterrain	Hinweise Unterrain
Siedlungsstruktur	- Häuserreihe erinnert an Perlenkette durch Reihung ähnlicher Gebäudevolumen und Gebäudeabständen - Gebäude mit starker Ausrichtung zum Strassenraum (bergseitig Hauptfassade zur Strasse, talseitig Rückfassade zur Strasse) - Teilweise bewirken Vorbereiche mit Mauern oder Holzzäunen (zum Ausgleich des Niveauunterschiedes entlang der Strasse) eine räumliche Trennung zwischen privatem und öffentlichem Raum.	→ *Regelmässigkeit der Gebäudevolumen und Gebäudeabstände beibehalten (Hauserweiterungen zurückversetzt realisieren, Neubauten der bestehenden ortsbaulichen Körnung anpassen)* → *Erneuerungen mit Zurückhaltung* → *Wahrnehmung des intakten, historischen Bestands sichern* → *Neue Bauten den historischen Gebäude- und Freiraumstrukturen unterordnen (Strassenbebauung)* → *Einfriedungen durch Einfassungsmauern nach historischem Vorbild oder vertikale Holzzäune (Neue Materialien wie Blocksteinmauerwerk, Drahtsteinkörbe, Pflanzentröge oder Maschendrahtzäune vermeiden)* → *Wahrnehmung des intakten historischen Bestands sichern*
Fassadengestaltung	- Gebäude im traditionellen Appenzeller Baustil als Holzbauten mit massivem Erdgeschoss - Regelbauten als Wohnhäuser in Holzstrickbauweise mit vorgehängten Fassadenelementen - Klare Ablesbarkeit der Funktionen (Arbeits-/ Geschäftsräume im Sockelgeschoss in Massivbauweise, Wohnräume in Holzbauweise) - Symmetrische Hauptfassaden teilweise kassettiert - Bandfenster in das Fassadenraster integriert. Teilweise geschindelte Hauptfassaden mit horizontal wirkender Lochfassade und Holzläden - Nebenfassaden: geschindelte Lochfassade eher horizontal angeordnete Fenster mit Holzläden - Fassaden weiss oder in hellen Braun- und Grautönen - Fensterläden in Fassadenfarben oder in unterschiedlichem Farbton (grün, blau, braun)	→ *Orientierung der Hauptfassade zur Strasse oder talwärts* → *Gestaltung der Neu- und Anbauten den historischen Gestaltungsmerkmalen unterordnen (Fensterrhythmus, Symmetrie).* → *Bauweise in Holz mit gestrichenen Fassaden bevorzugen* → *Öffentlicher Charakter im Erdgeschoss beibehalten, Fensteröffnungen können variieren* → *Fassade hell in Naturtönen oder weiss gestalten. In Ausnahmefällen sind auch unbehandelte Holzfassaden möglich* → *Raumwirksame Balkone und fassadenbreite Bandfenster im Regelgeschoss vermeiden, Gestaltung der Hauptfassade mit Fensterwagen (mehrere gleichgrosse aneinandergesetzte Fenster mit Setzhölzern strukturiert) oder als Lochfassade (Fenster und Fensterläden erzeugen eine horizontale Wirkung) bevorzugen* → *Sonnenschutz durch Fensterläden oder Holzzugläden (Holz oder in dezenten Tönen gestrichen), auf handelsübliche Fertigbauteile aus Kunststoff verzichten*
Dachgestaltung	- Firstrichtung in Falllinie oder zum Strassenraum - Satteldach sehr stark dominierend - Dacheindeckungen in dunkelbraunen und rötlichen Ziegel (häufig Biberschwanz) - Breite Vordächer mit verkleideten und gestrichenen Untersichten - Schmale Ort- und Traufdetails	→ *Firstrichtung in Falllinie oder zum Strassenraum (Sattel- oder Kreuzfirstdächer bevorzugen). Keine Flachdächer* → *Grundsätzlich dunkle Dacheindeckungen* → *Gauben mit gleicher Eindeckung wie das Hauptdach und in der Traufe nicht sichtbar gestalten (durchgehende Trauflinie)* → *Insbesondere bei Aufsparrendämmungen auf schmale Ort- und Traufdetails achten*


Schwendi
Schlipf
Eggli
Oberes Eggli
Stofel
Grund
Im Holz
Im Stofel
Eggli
Hauptstrasse
GRIF
GRIE
R
T
Q
L
J
K
I
3
4

Gestaltungshinweise des Fassadenmemorandums beachten

Gestaltungsbestimmungen des Sondernutzungsplans Eggli - Stofel beachten



Freie Sicht der Krete Siedlungsgrenze erhalten

B. 3 Teufen - Stofel

	Vorhandene Qualitäten Stofel	Hinweise Stofel
Siedlungsstruktur	- Häuserreihe erinnert an Perlenkette durch Reihung ähnlicher Gebäudevolumen und Gebäudeabständen - Gebäude mit starker Ausrichtung zum Strassenraum (bergseitig Hauptfassade zur Strasse, talseitig Rückfassade zur Strasse) - Teilweise bewirken Vorbereiche mit Mauern (zum Ausgleich des Niveauunterschieds entlang der Strasse) eine räumliche Trennung zwischen privatem und öffentlichem Raum. - Die Appenzeller-Bahn als ortsprägendes Element begleitet den Strassenverlauf	→ *Regelmässigkeit der Gebäudevolumen und Gebäudeabstände beibehalten - Perlenkette (Hauserweiterungen zurückversetzt realisieren, Neubauten der bestehenden ortsbaulichen Körnung anpassen)* → *Erneuerungen mit Zurückhaltung* → *Neue Bauten den historischen Gebäude- und Freiraumstrukturen unterordnen* → *Einfriedungen durch Einfassungsmauern nach historischem Vorbild oder vertikale Holzzäune (Neue Materialien wie Blocksteinmauerwerk, Drahtsteinkörbe, Pflanzentröge oder Maschendrahtzäune vermeiden)* → *Wahrnehmung des intakten, historischen Bestands sichern*
Fassadengestaltung	- Gebäude im traditionellen Appenzeller Baustil - Regelbauten als Wohnhäuser in Holzstrickbauweise mit vorgehängten Fassadenelementen - Klare Ablesbarkeit der Funktionen (Arbeits-/ Geschäftsräume im Sockelgeschoss in Massivbauweise, Wohnräume in Holzbaweise) - Symmetrische Hauptfassaden teilweise kassettiert - Bandfenster in das Fassadenraster integriert, teilweise geschindelte Hauptfassaden mit horizontal wirkender Lochfassade und Holzläden - Nebenfassaden: geschindelte Lochfassade eher horizontal angeordnete Fenster mit Holzläden - Fassaden weiss oder in hellen Braun- und Grautönen, vereinzelt dunkle Braun- oder Grautöne - Fensterläden in Fassadenfarbe oder in unterschiedlichem Farbton (grün, blau, braun)	→ *Orientierung der Hauptfassade zur Strasse* → *Gestaltung der Neu- und Anbauten den historischen Gestaltungsmerkmalen unterordnen (Fensterrhythmus, Symmetrie)* → *Bauweise in Holz mit gestrichenen Fassaden bevorzugen* → *Fassade hell in Naturtönen oder weiss gestalten. In Ausnahmefällen sind auch unbehandelte Holzfassaden möglich* → *Erdgeschoss als abgesetztes Sockelgeschoss ausbilden, das komplett sichtbar bleibt* → *Öffentlicher Charakter im Erdgeschoss beibehalten, Fensteröffnungen können variieren, ebenerdiger Eingang* → *Raumwirksame Balkone und fassadenbreite Bandfenster im Regelgeschoss vermeiden, Gestaltung der Hauptfassade mit Fensterwagen (mehrere gleichgrosse aneinandergesetzte Fenster mit Setzhölzern strukturiert) oder als Lochfassade (Fenster und Fensterläden erzeugen eine horizontale Wirkung) bevorzugen* → *Sonnenschutz durch Fensterläden oder Holzzugläden (Holz oder in dezenten Tönen gestrichen), auf handelsübliche Fertigbauteile aus Kunststoff verzichten*
Dachgestaltung	- Satteldach sehr stark dominierend - Firstrichtung in Falllinie oder zum Strassenraum - Dacheindeckungen in Metall oder Ziegel (häufig Biberschwanz) - Breite Vordächer mit verkleideten und gestrichenen Untersichten - Schmale Ort- und Traufdetails	→ *Firstrichtung in Falllinie oder zum Strassenraum (Sattel- oder Walmdächer) bevorzugen* → *Keine Flachdächer (nur bei untergeordneten Anbauten als Balkone im Ausnahmefall denkbar)* → *Grundsätzlich dunkle Dacheindeckungen* → *Insbesondere bei Aufsparrendämmungen auf schmale Ort- und Traufdetails achten*

Wichtige siedlungsstrukturelle Elemente entlang der Dorfstrasse im Gebiet Stofel

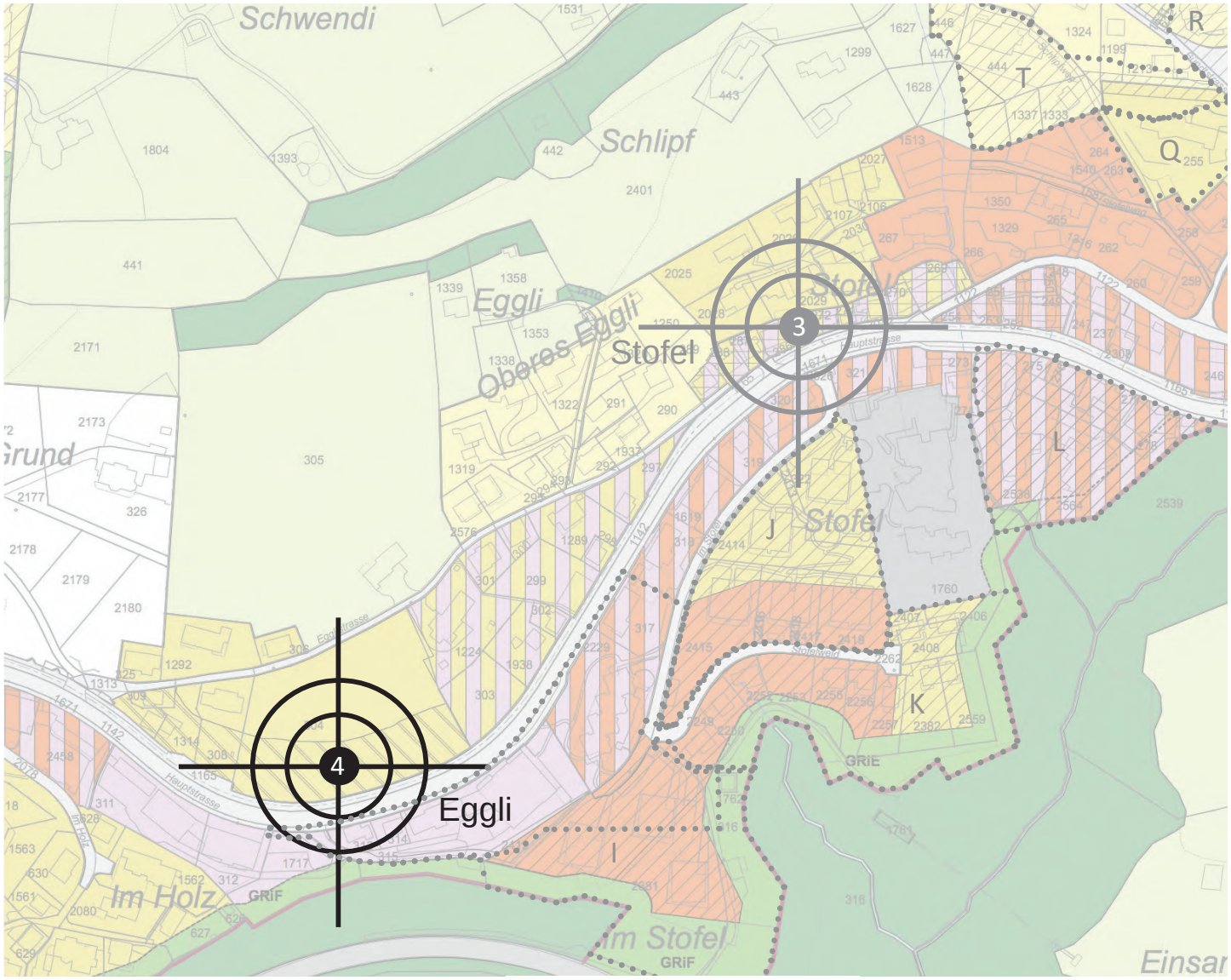
B. 3.1 Stofel- bergseitige Gebäudereihe
Hinweise Siedlungsstruktur

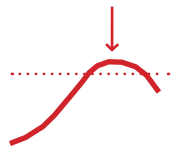
→ *Teilstück der Dorfstrasse mit kleineren historischen Bauten als Verbindung der talseitigen Stickereifabrik an den historischen Dorfkern - Erhalt der perlenartigen Struktur*
→ *Orientierung der Bauten zum Strassenraum und zur Fabrik. Stickereifabrik ist wichtiges ortsbauliches Element für die historische Nutzungsstruktur und das Verständnis der Gebäudesetzung*
→ *Durchgangsstrasse und Bahnlinie trennen die beiden Strassenseiten. Zum Bau der Bahngleise mussten die bergseitigen Vorgärten weichen. - Auf eine einheitliche, verbindende Gestaltung ist bei der Strassensanierung zu achten. Harte Abgrenzungen (insbesondere durch Niveauunterschiede) möglichst vermeiden.*
→ *Erhalt der freien Ausblicke ins Tal (siehe gegenüberliegende Skizze)*

Bahnlinie und Strassengestaltung verdrängen die Wirkung der Bauten

Hauptgebäude firstseitig, Wirtschaftsgebäude traufseitig zur Strasse

Die Hausvorbereiche mussten zu Gunsten der Bahnlinie weichen, es zeigt sich eine eher unattraktive Gestaltung


Schwendi
Schlipf
Eggli
Oberes Eggli
Stofel
Grund
Im Holz
Im Stofel
Einsar
Hauptstrasse
Eggli
Stofel
3
4
R
T
Q
L
J
K
I
GRiE
GRiF



Freie Sicht der Krete
Siedlungsgrenze erhalten

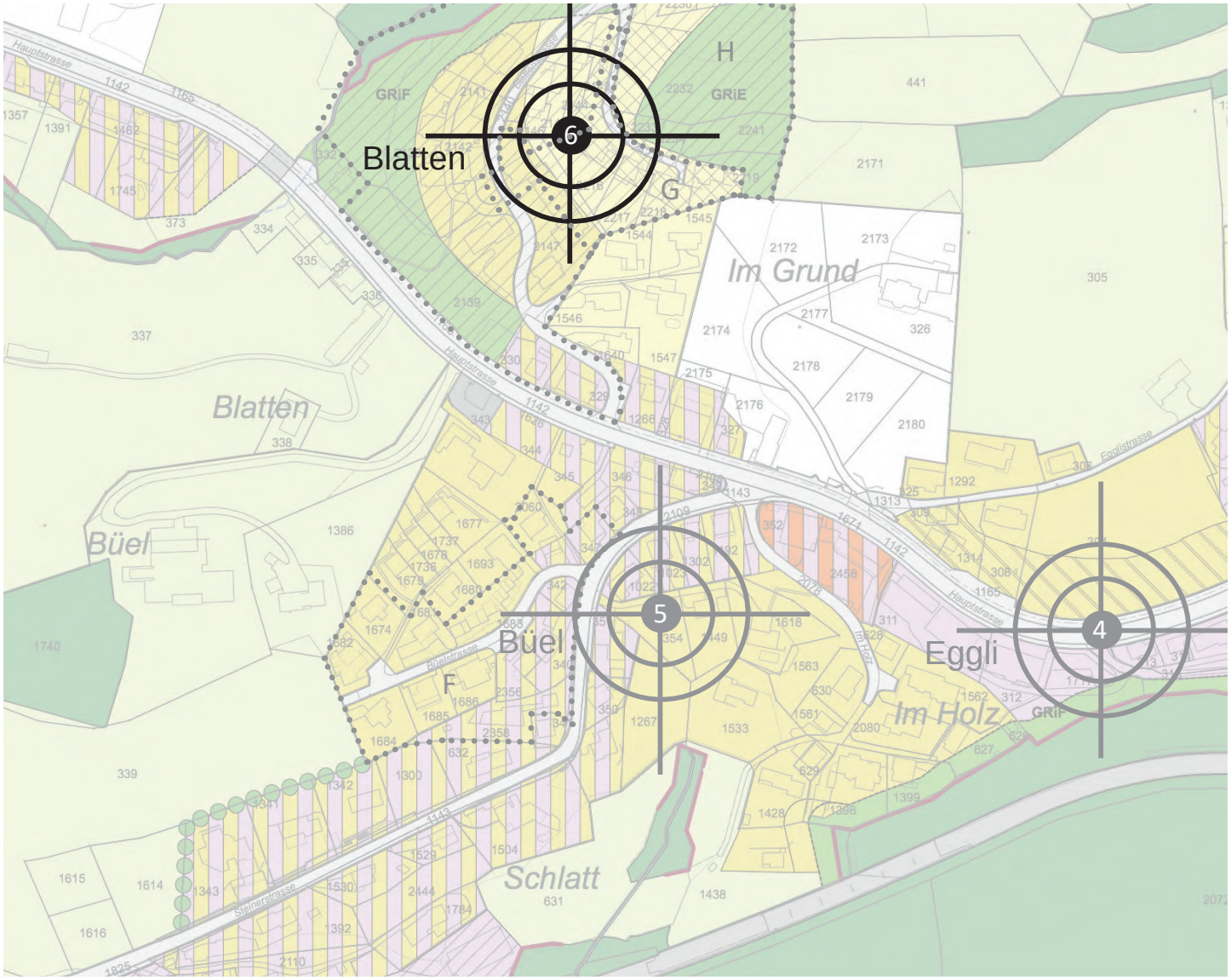
B. 4 Teufen - Eggli

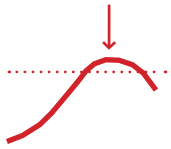
	Vorhandene Qualitäten Eggli	Hinweise Eggli
Siedlungsstruktur	Nur talseitige Bebauung, bergseitig teils unbebaute Wohnzone - Grössere Fabrikationsbauten talseits der Strasse in Massivbauweise mit regelmässiger Lochfassade - Gebäude mit starker Ausrichtung zum Strassenraum - prominente Eingänge an den Bauten repräsentieren die Fabrik. Der Strassenraum wird zum Vorbereich der Bauten - Anschliessende Wohnbauten zeigen sich in ortstypischer Gebäudeform und mit talseitiger Orientierung	→ *Talseitig Erneuerungen mit Zurückhaltung. Neue Bauten den historischen Gebäude- und Freiraumstrukturen unterordnen* → *Grösse der Neubauten im unbebauten Gebiet in Sondernutzungsplanung regeln, Körnung der historischen Bebauung anpassen, grössere Gebäudevolumen strukturieren, Orientierung zur Strasse/talwärts aufgreifen und in zeitgemässe Strukturen übertragen* → *Einfriedungen durch Einfassungsmauern nach historischem Vorbild oder vertikale Holzzäune (Neue Materialien wie Blocksteinmauerwerk, Drahtsteinkörbe, Pflanzentröge oder Maschendrahtzäune vermeiden)* → *Wahrnehmung des talseitigen, intakten, historischen Bestands sichern* → *Strassenraumbildende Böschung und Bepflanzung entlang der Südseite der Strasse erhalten*
Fassadengestaltung	- Fabrikgebäude mit verputzten Fassaden und hellen Farben, regelmässige Lochfassaden mit eher grösseren Fenstern. Regelmässige, symmetrische Fensteranordnung über alle Fassaden des Gebäudes. - Wohnbauten im traditionellen Appenzeller Baustil, klare Ablesbarkeit der Funktionen (Arbeits-/ Geschäftsräume im Sockelgeschoss in Massivbauweise, Wohnräume in Holzbauweise) - Symmetrische Hauptfassaden teilweise kassettiert. Zur Strasse und zur Seite geschindelte horizontal wirkende Lochfassaden mit Holzläden - Fassaden weiss oder in hellen Braun- und Grautönen, vereinzelt dunkle Braun- oder Grautöne - Fensterläden in Fassadenfarbe oder in unterschiedlichem Farbton (grün, blau, braun)	→ *Orientierung zur Strasse* → *Gestaltung der Neu- und Anbauten den historischen Gestaltungsmerkmalen unterordnen (Fensterrhythmus, Symmetrie).* → *Fassade hell in Naturtönen oder weiss gestalten. In Ausnahmefällen sind auch unbehandelte Holzfassaden möglich* → *Raumwirksame Balkone und fassadenbreite Bandfenster im Regelgeschoss vermeiden, Gestaltung der Hauptfassade mit Fensterwagen (mehrere gleichgrosse aneinandergesetzte Fenster mit Setzhölzern strukturiert) oder als Lochfassade (Fenster und Fensterläden erzeugen eine horizontale Wirkung) bevorzugen* → *Sonnenschutz durch Fensterläden oder Holzrolladen (Holz oder in dezenten Tönen gestrichen), auf handelsübliche Fertigbauteile aus Kunststoff verzichten*
Dachgestaltung	- Firstrichtung in Falllinie oder zum Strassenraum - Satteldach sehr stark dominierend, vereinzelt Kreuzfirstdächer - Dacheindeckungen mit braunen und roten Ziegeln (Biberschwanzziegel) - Breite Vordächer mit verkleideten und gestrichenen Untersichten - Schmale Ort- und Traufdetails	→ *Firstrichtung in Falllinie oder zum Strassenraum (Sattel- oder Walmdächer) bevorzugen. Keine Flachdächer (nur bei unter geordneten Anbauten als Balkone im Ausnahmefall denkbar)* → *Grundsätzlich dunkle Dacheindeckungen* → *Gauben mit gleicher Eindeckung wie das Hauptdach und in der Traufe nicht sichtbar gestalten (durchgehende Trauflinie)* → *Insbesondere bei Aufsparrendämmungen auf schmale Ort- und Traufdetails achten*

6
Blatten
H
G
GRIF
GRIE
Im Grund
Blatten
Büel
5
Büel
F
4
Eggli
Im Holz
GRIF
Schlatt
Hauptstrasse
Eggistrasse
Steinerstrasse

B. 5 Teufen - Büel

	Vorhandene Qualitäten Büel	Hinweise Büel
Siedlungsstruktur	- Entlang der Steinerstrasse ist eine lockere historische Bebauung zu finden. Die Bauten stehen mit grossen Abständen zueinander und richten sich talwärts. Die Bauten stehen entsprechend dem Strassenverlauf parallel, schräg oder orthogonal zur Strasse. - Neue Bauten führten zu einer Verdichtung in diesem Strassenzug. - Die grossen Vorbereiche sind teilsweise grossflächig asphaltiert, teilweise grün gestaltet: Bergseits zeigt sich der Garten zur Strasse. - Entlang der Büelstrasse sind neue Wohnbauten unterschiedlicher Gestaltung zu finden. Eine klare Ausrichtung talseit lässt sich nicht erkennen.	→ *Neue Bauten den historischen Gebäude- und Freiraumstrukturen unterordnen* → *Grösse der Neubauten der Körnung der historischen Bebauung anpassen, grössere Gebäudevolumen strukturieren, Orientierung zur Strasse/talwärts aufgreifen und in zeitgemässe Strukturen übertragen* → *Einfriedungen durch Einfassungsmauern nach historischem Vorbild oder vertikale Holzzäune (Neue Materialien wie Blocksteinmauerwerk, Drahtsteinkörbe, Pflanzentröge oder Maschendrahtzäune vermeiden)* → *Wahrnehmung der starken Orientierung ins Tal stärken*
Fassadengestaltung	- Wohnbauten im traditionellen Appenzeller Baustil, klare Ablesbarkeit der Funktionen (Arbeits-/ Geschäftsräume im Sockelgeschoss in Massivbauweise, Wohnräume in Holzbauweise) - Symmetrische Hauptfassaden teilweise kassettiert. Zur Strasse und zur Seite geschindelte horizontal wirkende Lochfassaden mit Holzläden. - Fassaden weiss oder in hellen Braun- und Grautönen, andere mit dunklen Brauntönen. - Fensterläden in Fassadenfarbe oder in dezentem, eher hellem Farbton (grau mit unterschiedlichen Nuancen)	→ *Talseitige Hauptfassaden stärken* → *Gestaltung der Neu- und Anbauten den historischen Gestaltungsmerkmalen unterordnen (Fensterrhythmus, Symmetrie)* → *Einfache Gebäudevolumen in Holzbauweise bevorzugen* → *Raumwirksame Balkone und fassadenbreite Bandfenster im Regelgeschoss vermeiden, Gestaltung der Hauptfassade mit Fensterwagen (mehrere gleichgrosse aneinandergesetzte Fenster mit Setzhölzern strukturiert) oder als Lochfassade (Fenster und Fensterläden erzeugen eine horizontale Wirkung) bevorzugen* → *Fassade hell in Naturtönen oder weiss gestalten. In Ausnahmefällen sind auch unbehandelte Holzfassaden möglich* → *Sonnenschutz durch Fensterläden oder Holzzugläden (Holz oder in dezenten Tönen gestrichen). Keine auf die Fassade aufgesetzten Verschattungssysteme, auf handelsübliche Fertigbauteile aus Kunststoff verzichten*
Dachgestaltung	- Satteldach mit grossen fassadenbildenden Gauben oder Kreuzfirstdächer - Firstrichtung oft parallel zu den Höhenlinien - Dacheindeckungen mit vorwiegend braunen Ziegeln - Breite Vordächer mit verkleideten und gestrichenen Untersichten - schmale Ort- und Traufdetails	→ *Schrägdächer mit Firstrichtung parallel zu den Höhenlagen bevorzugen. Keine Flachdächer (nur bei untergeordneten Anbauten als Terrassen im Ausnahmefall denkbar)* → *Grundsätzlich dunkle Dacheindeckungen* → *Gauben mit gleicher Eindeckung wie das Hauptdach und in der Traufe nicht sichtbar gestalten (durchgehende Trauflinie)* → *Grosse Gauben mittig in der Fassadenbreite insbesondere talseits* → *Insbesondere bei Aufsparrendämmungen auf schmale Ort- und Traufdetails achten*

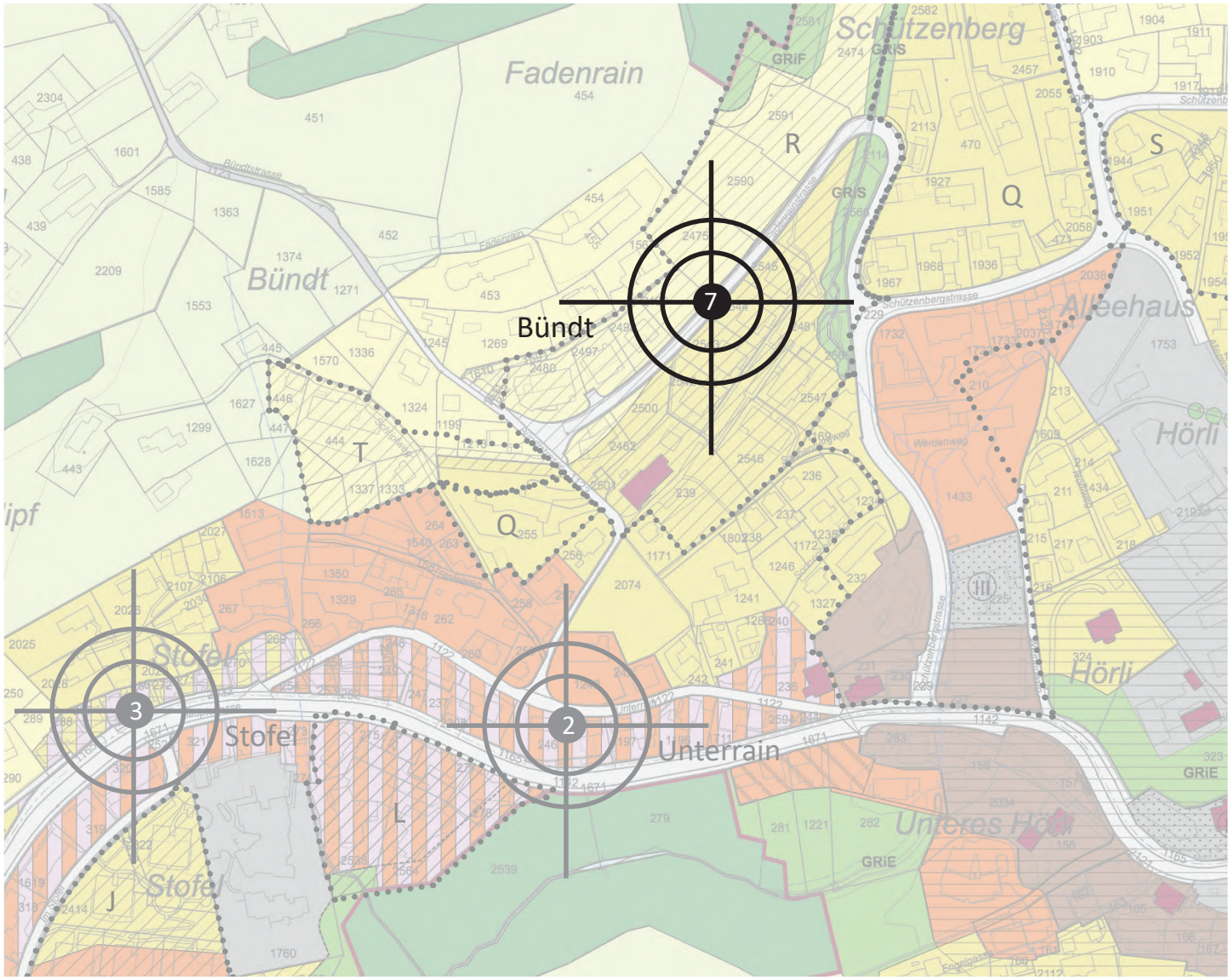

Blatten
6
H
G
GRIF
GRIE
Im Grund
Blatten
Büel
5
Büel
F
Eggli
4
Im Holz
Schlatt
Hauptstrasse
Büelstrasse
Steinerstrasse
Eggistrasse



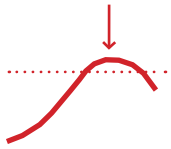
Freie Sicht der Krete
Siedlungsgrenze erhalten

B. 6 Teufen - Blatten

	Vorhandene Qualitäten Blatten	Hinweise Blatten
Siedlungsstruktur	- Neue Wohnsiedlung mit Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern. - Die Anordnung der Bauten orientiert sich an der Topographie. Die Häuser reihen sich parallel zu den Höhenlinien und entlang der Quartierstrasse zu Bauzeilen. - Die Bauten richten sich talwärts, und stehen somit teilweise fächerförmig in der Landschaft - Die grossen Vorbereiche vor den Bauten sind teilsweise grossflächig asphaltiert, teilweise grün gestaltet. - Die Parkierung der Mehrfamilienhäuser ist mit einer Tiefgarage gelöst	→ *Neue Bauten den historischen Gebäude- und Freiraumstrukturen unterordnen* → *Grösse der Neubauten der vorhandenen Körnung anpassen* → *Grössere Gebäudevolumen strukturieren, Orientierung zur Strasse/talwärts aufgreifen* → *Unterirdische Parkierungskonzepte oder gestalterisch untergeordnete Ansicht der Garagen fördern* → *Wahrnehmung der starken Orientierung ins Tal stärken* → Blattenbachtobel als naturnahen Raum erhalten
Fassadengestaltung	- Helle Lochfassaden mit unterschiedlich grossen Öffnungen. - Grosse übereinander angeordnete vorgesetzte Balkone in Fallrichtung zur Aussicht gerichtet mit grauen Metallgeländern - Fassadenintegrierte Verdunklungssysteme - weisse Fenster- und Türrahmen	→ *Fassade hell in Naturtönen oder weiss gestalten. In Ausnahmefällen sind auch unbehandelte Holzfassaden möglich* → *Raumwirksame Balkone und fassadenbreite Bandfenster im Regelgeschoss vermeiden, Gestaltung der Hauptfassade mit Fensterwagen (mehrere gleichgrosse aneinandergesetzte Fenster mit Setzhölzern strukturiert) oder als Lochfassade (Fenster und Fensterläden erzeugen eine horizontale Wirkung) bevorzugen* → *Sonnenschutz in die Fassade integrieren, keine dunklen oder auffälligen Farben verwenden* → *Balkonzonen mit dezenter Gestaltung und farblicher Angleichung an die umliegenden Bauten*
Dachgestaltung	- Firstrichtung parallel zu den Höhenlinien oder in Falllinie. Bauzeilen sind mit gleicher Firstausrichtung realisiert. - Satteldächer mit roter oder dunkelbrauner Ziegeleindeckung - Grössere und kleinere Schleppgauben, teilweise in Fassade sichtbar, meist mit Blecheindeckung.	→ *Firstrichtung im Rhythmus des Quartiers weiterdenken* → *Grundsätzlich dunkle Dacheindeckungen* → *Gauben als Schleppgauben mit gleicher Eindeckung wie das Hauptdach*


Fadenrain
Schützenberg
Bündt
Bündt
Alleehaus
Hörli
Hörli
Stofel
Stofel
Stofel
Unterrain
Unteres Hörli
R
S
Q
T
Q
L
J
7
3
2

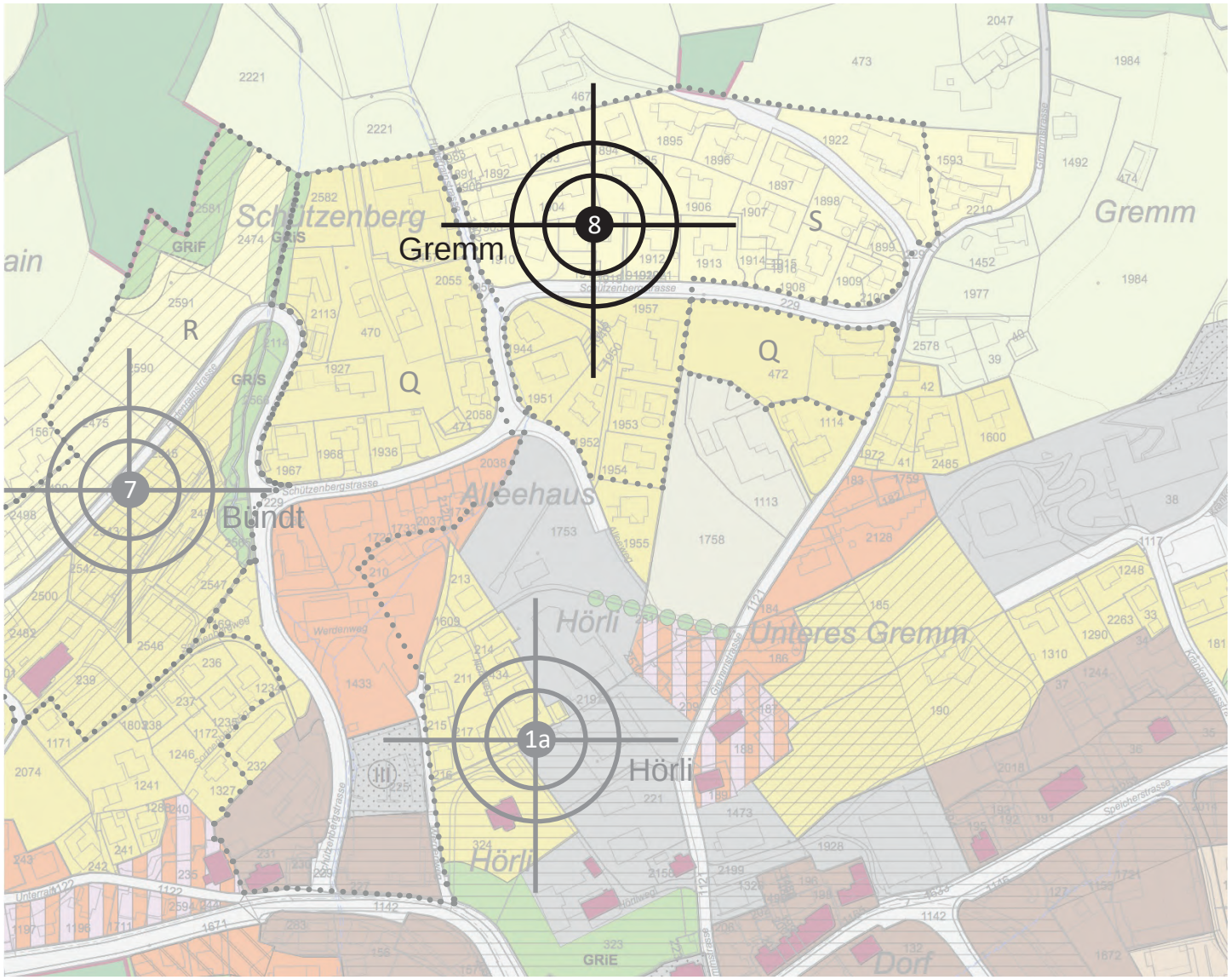
Gestaltungsbestimmungen des Sondernutzungsplans Bündt beachten

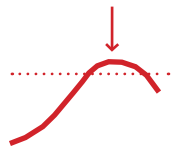


Freie Sicht der Krete
Siedlungsgrenze erhalten

B. 7 Teufen - Bündt

	Vorhandene Qualitäten Bündt	Hinweise Bündt
Siedlungsstruktur	- Neubauquartier am Hang - Einfamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser unterschiedlichen Gebäudealters in lockerer Bebauungsstruktur entlang der Strassen - Grosse Terrassenhaussiedlung dominiert die gesamte Hangbebauung	→ *Orientierung zur Strasse/talwärts aufgreifen* → *Befestigte Vorbereiche, aneinander gereihte Garageneinfahrten über die gesamte Strassenlänge und dominierende Tiefgarageneinfahrten in der Strassenfassade bei künftigen Bauten vermeiden* → *Vermeiden von Stützmauern, Böschungssicherungen aus Beton, Mauerwerk oder grossformatigen Natursteinen*
Fassadengestaltung	- Vereinzelt historische Höfe in Holzbauweise und dunkler Erscheinung - Neuere Bauten mit weissen, erdigen oder grauen Fassadenfarben, vereinzelt sind Bauten aufgrund kräftiger Fassadenfarben auffällig. - Lochfassaden mit unterschiedlich angeordneten Fenstern. Bei neueren Bauten komplett verglaste Hauptfassade mit vorgelagerter Balkonzone (insbesondere bei den Terrassenhäusern) - Verdunklungssysteme in die Fassaden integriert - Orientierung talseits zur Aussicht mit grossen raumhohen Fensteröffnungen - Balkone sind unterschiedlich gestaltet und materialisiert	→ *Neue Bauten in dunklen Naturfarbtönen fördern. Auffällige Fassadenfarben vermeiden um ein homogenes Farbbild zu erhalten und ein Kontrast zum historischen Zentrum zu bilden. Die einheitliche Farbigkeit wird zum Hauptmerkmal der Quartieransicht* → *Hauptfassaden mit grösseren Fensteröffnungen möglich* → *Auf eine gewisse Ruhe in der Fassadengestaltung achten (Lochfassade oder Fensterfassade), wenig unterschiedliche Fassadenmaterialien in einem Gebäude* → *Sonnenschutz in die Fassade integrieren oder Holzklappläden (keine kräftig farbigen Elemente einfügen, Verschattungssysteme in erdigen, grauen Farbtönen halten)*
Dachgestaltung	- Satteldächer bei kleineren Bauten, bei Mehrfamilienhäusern Satteldächer oder Flachdächer - Dachflächen erscheinen heterogen mit brauner, roter Ziegeleindeckung, grauer Eterniteindeckung oder Blechdach - Dächer teilweise ohne Vordach, teilweise mit eher kleinem Vordach - Kaum Dachaufbauten und Gauben	→ *Satteldächer bevorzugen* → *Die Dachfarbigkeit des Quartiers beruhigen, dunkle, graue Farbtöne bevorzugen* → *Gauben mit gleicher Eindeckung wie das Hauptdach* → *Einfache Dachgestaltungen fördern, keine Unterbrechungen der Traufe*

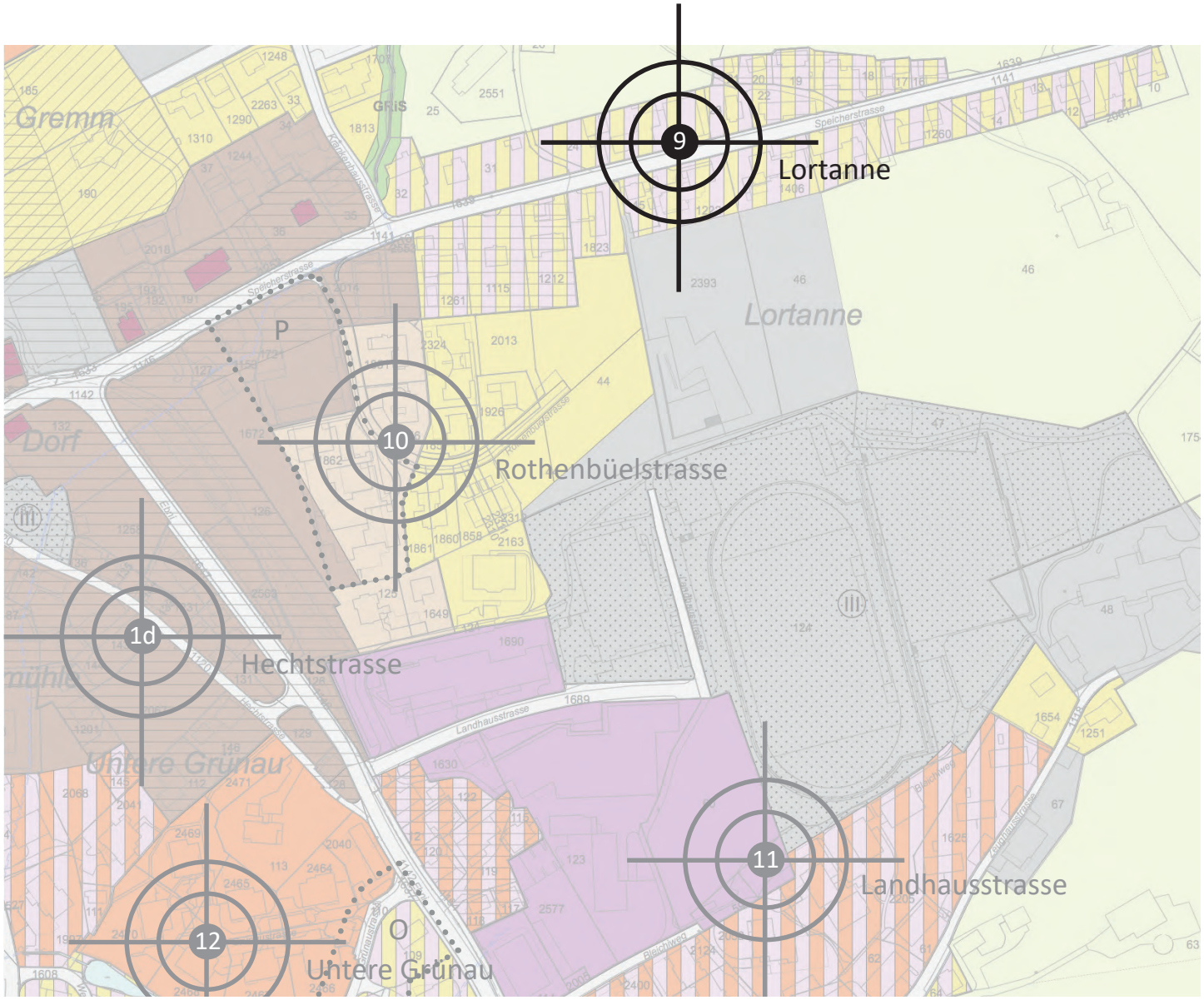

Schützenberg
Gremm
8
Gremm
S
Q
R
Q
7
Bündt
Alleehaus
Hörli
Unteres Gremm
1a
Hörli
Hörli
Dorf
GRIE
GRIS
GRiF



Freie Sicht der Krete
Siedlungsgrenze erhalten

B. 8 Teufen - Gremm

	Vorhandene Qualitäten Gremm	Hinweise Gremm
Siedlungsstruktur	- Einfamilienhausquartier - Homogene Bebauungsstruktur durch ähnliche Gebäudevolumen mit ähnlichen Gebäudeabständen - Eher einheitlicher Baustil mit starker talseitiger Orientierung der Bauten	→ *Charakter des Einfamilienhausquartiers erhalten* → *Neue Bauten den historischen Gebäude- und Freiraumstrukturen unterordnen* → *Grosse Volumen rhythmisieren, in Fassaden- und Dachformen aufteilen, damit es sich in die Volumetrie/Körnigkeit des Bestandes einfügt* → *Orientierung zur Strasse/talwärts aufgreifen* → *Befestigte Vorbereiche, aneinander gereihte Garageneinfahrten über die gesamte Strassenlänge und dominierende Tiefgarageneinfahrten in der Strassenfassade vermeiden* → *Vermeiden von Stützmauern, Böschungssicherungen aus Beton, Mauerwerk oder grossformatigen Natursteinen. Gestaltungen mit natürlichem Geländeverlauf bevorzugen*
Fassadengestaltung	- Vorwiegend Holzbauten mit dunklen, sonnenverbrannten Fassaden oder dunklen Farben - Hauptorientierung der Bauten talseits - Teilweise historische Bauten in traditioneller Bauweise - Lochfassaden mit Betonung der Horizontalen in Anlehnung an die historischen Appenzeller Baustile - Verdunklungssysteme in die Fassaden integriert, keine Klappläden - Kaum Balkone. Wenige bestehende Balkone als Holzkonstruktionen in die Fassadengestaltung integriert	→ *Neue Bauten in dunklen Naturfarbtönen oder Holzfassaden fördern* → *Gestaltung der Neu- und Anbauten den historischen Gestaltungsmerkmalen unterordnen (Fensterrhythmus, Symmetrie)* → *Auf eine gewisse Ruhe in der Fassadengestaltung achten, wenig unterschiedliche Fassadenmaterialien in einem Gebäude* → *Raumwirksame Balkone und fassadenbreite Bandfenster im Regelgeschoss vermeiden, Gestaltung der Hauptfassade mit Fensterwagen (mehrere gleichgrosse aneinandergesetzte Fenster mit Setzhölzern strukturiert) oder als Lochfassade (Fenster und Fensterläden erzeugen eine horizontale Wirkung) bevorzugen* → *Sonnenschutz in die Fassade integrieren, dunkle Farbtöne, keine Fensterläden* → *Raumwirksame Balkone und Bandfenster im Regelgeschoss in die Fassadengestaltung integrieren (Loggia)*
Dachgestaltung	- Satteldächer mit Vordach - Firstrichtung talwärts - Firstrichtung von Anbauten teilweise hangparallel und mit Hauptdach verbunden - gleiche Traufhöhe - Dachflächen erscheinen homogen mit durchgehend dunkelbrauner Ziegeleindeckung - Kaum Dachaufbauten und Gauben	→ *Satteldächer in Firstrichtung talwärts, keine Flachdächer* → *Vordächer mit schlanker Erscheinung fördern, Bauten ohne Dachvorsprung eher vermeiden* → *Grundsätzlich dunkle Dacheindeckungen* → *Auf Gauben verzichten, Gauben mit gleicher Eindeckung wie das Hauptdach und in der Traufe nicht sichtbar gestalten (durchgehende Trauflinie)* → *Grosse Volumen nicht mit einem überdimensionierten Satteldach ausbilden, sondern durch mehrerer Satteldächer strukturieren*


9
Lortanne
10
Rothenbüelstrasse
1d
Hechtstrasse
11
Landhausstrasse
12
Untere Grünau
Gremm
Lortanne
Dorf
Untere Grünau
Speicherstrasse
Landhausstrasse
P
O

B. 9 Teufen - Lortanne

	Vorhandene Qualitäten Lortanne	Hinweise Lortanne
Siedlungsstruktur	- Historische Bauten entlang der Einfallstrasse - Teilweise grössere Bauten als Mehrfamilienhäuser errichtet - Grüner, leicht erhöhter Vorgarten oder befestigte Fläche vor dem Gebäude - Gebäude mit ähnlicher Grösse und Form mit grossen Gebäudeabständen wirken als Perlenkette - Teils grosse Grundstücke, nach heutigen Massstäben unternutzt mit grossem Verdichtungspotenzial - Siedlungsprägende grosse Bäume zwischen den Bauten - Gebäude mit starker Ausrichtung zum Strassenraum (bergseitig Hauptfassade zur Strasse, Talseitig Rückfassade zur Strasse) - Teilweise bewirken Vorbereiche mit Mauern (zum Ausgleich des Niveauunterschieds entlang der Strasse) eine räumliche Trennung zwischen privatem und öffentlichem Raum.	→ *Neue Bauten den historischen Gebäude- und Freiraumstrukturen unterordnen* → *Neue Bauten zurückversetzt zu den Gebäudefluchten der bestehenden historischen Bauten setzen* → *Körnung der historischen Bebauung anpassen, grössere Gebäudevolumen strukturieren* → *Orientierung zur Strasse/talwärts aufgreifen und in zeitgemässe Strukturen übertragen* → *Einfriedungen durch Einfassungsmauern nach historischem Vorbild oder vertikale Holzzäune (Neue Materialien wie Blocksteinmauerwerk, Drahtsteinkörbe, Pflanzentröge oder Maschendrahtzäune vermeiden)* → *Wahrnehmung des intakten, historischen Bestands insbesondere der Südfassaden sichern.* → *Gleichmässigen Rhythmus der Bauten im Strassenraum erhalten*
Fassadengestaltung	- Gebäude im traditionellen Appenzeller Baustil - Regelbauten als Wohnhäuser in Holzstrickbauweise mit vorgehängten Fassadenelementen - Klare Ablesbarkeit der Funktionen (Arbeits-/ Geschäftsräume im Sockelgeschoss in Massivbauweise, Wohnräume in Holzbauweise) - Symmetrische Hauptfassaden teilweise kassettiert - Bandfenster in das Fassadenraster integriert. Teilweise geschindelte Hauptfassaden mit horizontal wirkender Lochfassade und Holzläden - Nebenfassaden: geschindelte Lochfassade eher horizontal angeordnete Fenster mit Holzläden - Fassaden weiss oder in hellen Braun- und Grautönen - Fensterläden in Fassadenfarbe oder in unterschiedlichem Farbton (grün, blau, braun)	→ *Gestaltung der Neu- und Anbauten den historischen Gestaltungsmerkmalen unterordnen (Fensterrhythmus, Symmetrie)* → *Fassade hell in Naturtönen oder weiss gestalten. In Ausnahmefällen sind auch unbehandelte Holzfassaden möglich* → *Raumwirksame Balkone und fassadenbreite Bandfenster im Regelgeschoss vermeiden, Gestaltung der Hauptfassade mit Fensterwagen (mehrere gleichgrosse aneinandergesetzte Fenster mit Setzhölzern strukturiert) oder als Lochfassade (Fenster und Fensterläden erzeugen eine horizontale Wirkung) bevorzugen* → *Sonnenschutz durch Fensterläden oder Holzzugläden (Holz oder in dezenten Tönen gestrichen), auf handelsübliche Fertigbauteile aus Kunststoff verzichten*
Dachgestaltung	- Firstrichtung in Falllinie oder zum Strassenraum - Satteldach sehr stark dominierend - Dacheindeckungen in Metall oder Ziegel (häufig Biberschwanz) - Breite Vordächer mit verkleideten und gestrichenen Untersichten - Schmale Ort- und Traufdetails	→ *Firstrichtung in Falllinie oder zum Strassenraum (Sattel- oder Walmdächer bevorzugen)* → *Keine Flachdächer (nur bei untergeordneten Anbauten als Terrassen im Ausnahmefall denkbar)* → *Grundsätzlich dunkle Dacheindeckungen* → *Gauben mit gleicher Eindeckung wie das Hauptdach und in der Traufe nicht sichtbar gestalten (durchgehende Trauflinie)* → *Insbesondere bei Aufsparrendämmungen auf schmale Ort- und Traufdetails achten*

Kulturobjekte

Wichtige Gebäudefassade

Sichtbezüge

Wichtige Freifläche / Sichtbezüge

Strassenraumbildende Mauer

Baum

1 Blick auf die Gebäude entlang der Strasse frei lassen

Wichtige siedlungsstrukturelle Elemente entlang der Dorfstrasse im Gebiet Lortanne

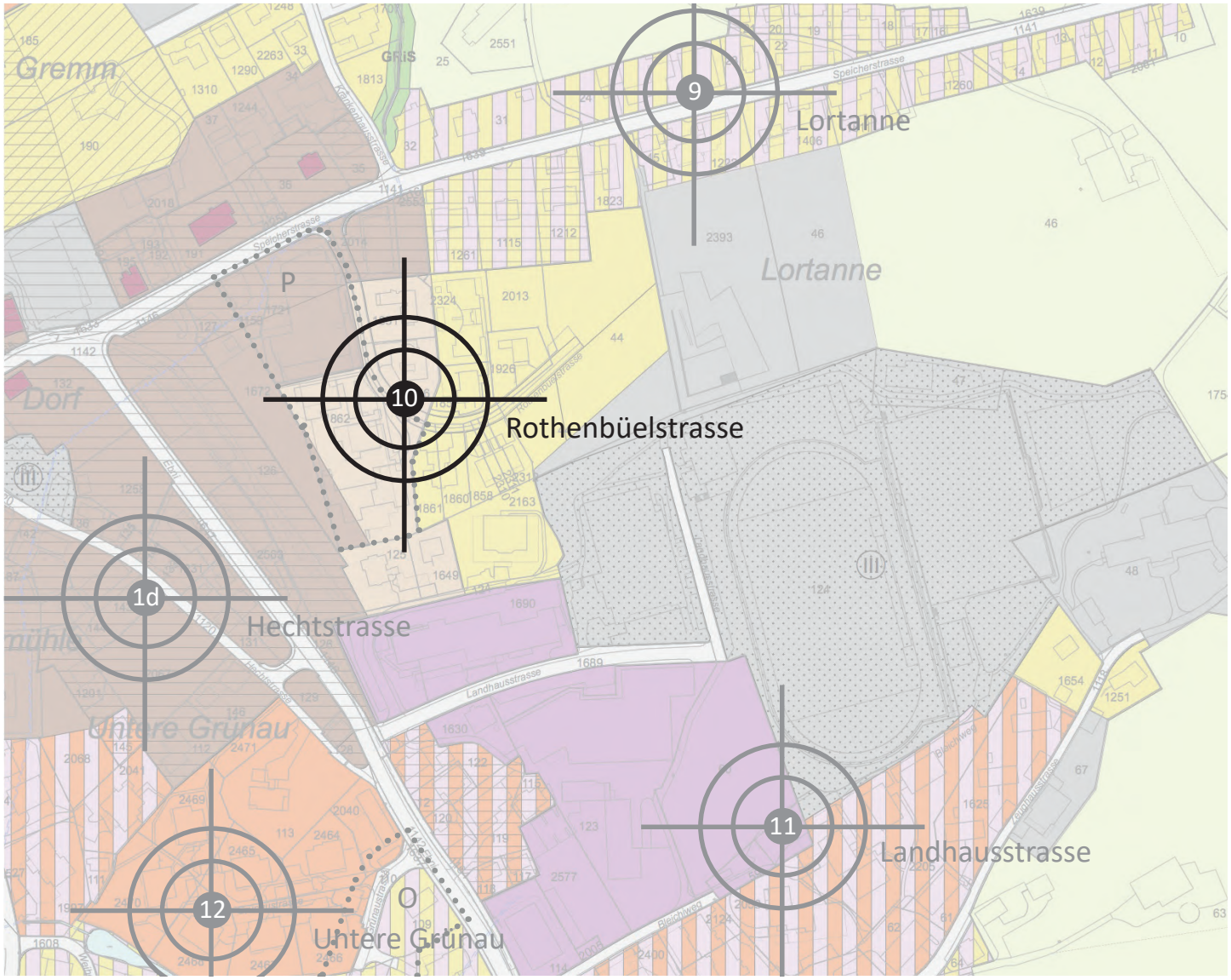
B. 9.1 Lortanne
Hinweise Siedlungsstruktur

→ *Neue Bauten zur Gebäudeflucht der historischen Gebäude zurückversetzen, die historischen Bauten als Blickfang wahren*
→ *Gute Gestaltung der Garagen und Unterstände als untergeordnete, einfache Baukörper. Rangierfläche als Vorplatz des Gebäudes gestalten*
→ *Dichte, strassenraumbildende Bepflanzung beibehalten*
→ *Gemauerte Einfriedungen fördern, vertikale Holzlattenzäune denkbar, jegliche andere Einfriedungsmöglichkeiten vermeiden*
→ *Blick vom Gebiet "Landhaus" auf die Gebäude wahren. Zusätzliche Bauten sollen die talseitigen Fassaden nicht verdecken*

Hohe Bäume, gemauerte Einfriedungen und zurückversetzte Gebäude charakterisieren den Strassenraum

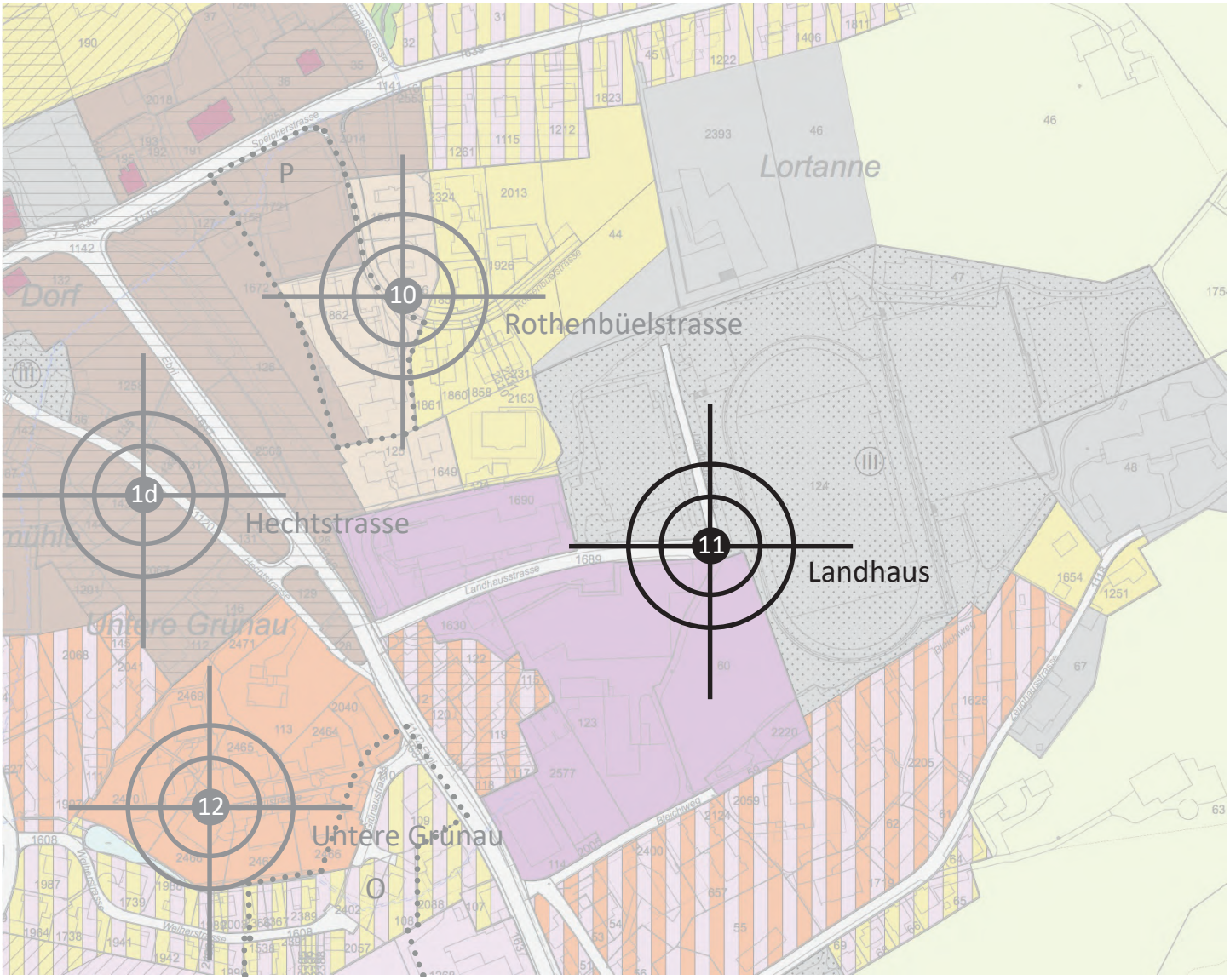
Gebäude mit First in Richtung Strassenraum, Mauern begleiten die Strasse

Zur Strasse zeigen sich grosszügige Hausvorbereiche, welche als Parkierung und Ankunft auf das Grundstück dienen


Gremm
Dorf
Lortanne
Lortanne
Untere Grünau
Untere Grünau
Speicherstrasse
Landhausstrasse
Rothenbüelstrasse
Hechtstrasse
Bleichweg
9
Lortanne
10
Rothenbüelstrasse
1d
Hechtstrasse
11
Landhausstrasse
12
Untere Grünau

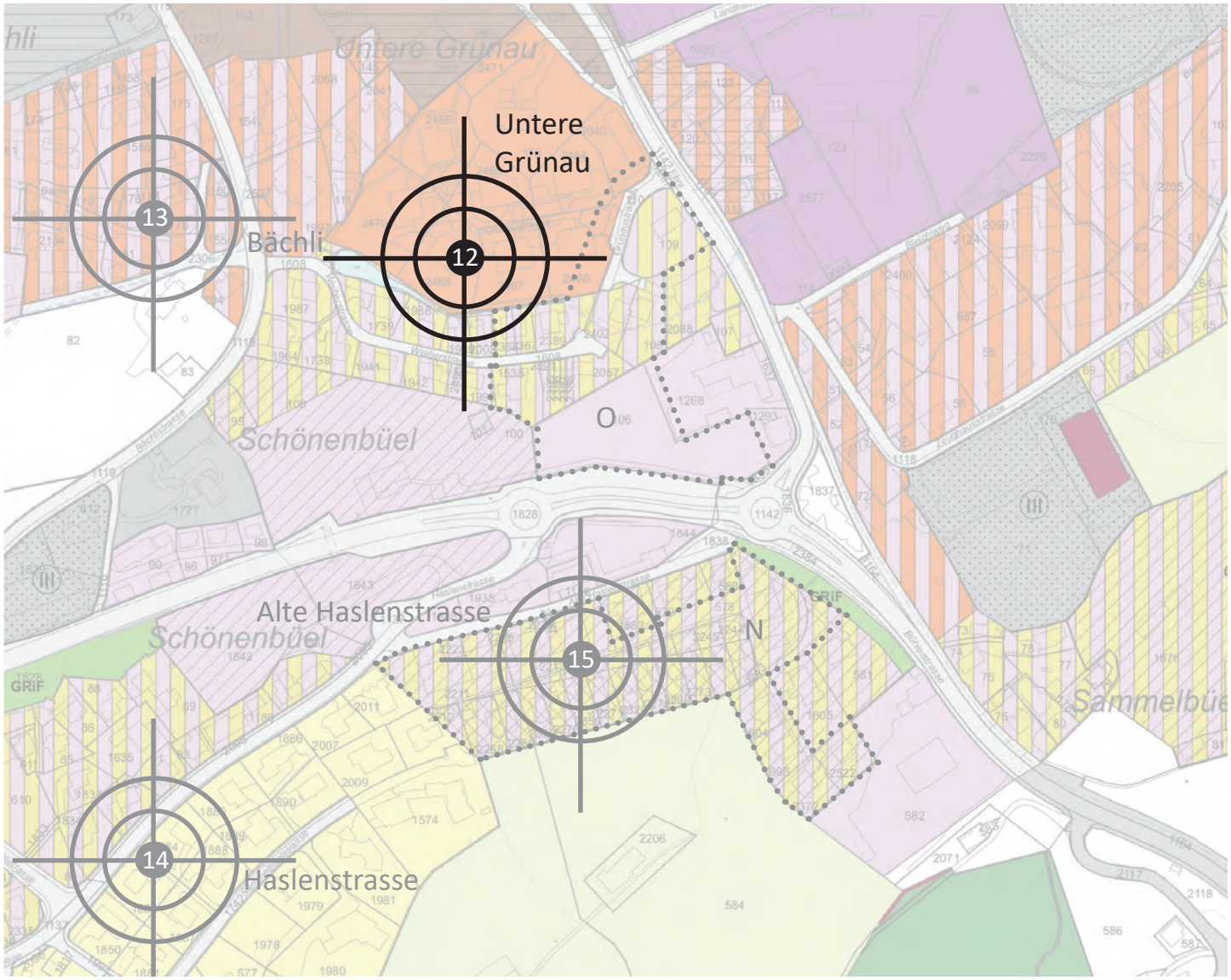
B. 10 Teufen - Rothenbüelstrasse

	Vorhandene Qualitäten Rothenbüelstrasse	Hinweise Rothenbüelstrasse
Siedlungsstruktur	- Neue Wohnsiedlung zwischen der historischen Bebauung Lortanne, der Sportanlage und dem Bahnhofsareal - Aufgrund der unterschiedlichen Zonenvorschriften der Dorf-, Dorferweiterungs- und Wohnzone bestehen unterschiedliche Baustrukturen vom Einfamilienhaus, bis zu grösseren Überbauungen mit Mischnutzung (Migros) - Quartier teilweise mit Zentrumsfunktion (Bahnhofsnähe - öffentliche Erdgeschossnutzung) - Teils grosse noch unüberbaute Grundstücke in Hanglage mit Orientierung zum Bahnhofsareal und mit Orientierung zur Sportanlage	→ *Grössere Neubauten und urbane Gestaltung fördern (Zonenplan lokal überdenken)* → *Orientierung zur Strasse/talwärts aufgreifen* → *Hohes Veränderungspotenzial aufgrund der unbebauten Parzellen* → *Quartierentwicklung durch Sondernutzungsplanung regeln (Zentrumsfunktionen beachten; Umstrukturierung des Bahnhofsareals möglich; insbesondere Beachtung und Gestaltung des öffentlichen Raums)* → *Vermeiden von Stützmauern, Böschungssicherungen aus Beton, Mauerwerk oder grossformatigen Natursteinen*
Fassadengestaltung	- Unterschiedliche Fassadengestaltungen und Fassadenmaterialien - Meist weisse und helle, erdige oder graue Fassadenfarben - Lochfassaden oder bandartige Anordnung der Fenster mit Betonung der Horizontalen - Fassadenintegrierte Verdunklungssysteme	→ *Fassade hell in Naturtönen oder weiss gestalten. In Ausnahmefällen sind auch unbehandelte Holzfassaden möglich* → *Hauptfassaden Richtung Bahnhof mit grösseren Fensteröffnungen möglich* → *Öffentliche Erdgeschossnutzung fördern* → *Auf eine gewisse Ruhe in der Fassadengestaltung achten (wenig unterschiedliche Fassadenmaterialien in einem Gebäude verwenden)* → *Sonnenschutz in die Fassade integrieren oder Holzklappläden*
Dachgestaltung	- Satteldächer bei kleineren Bauten, Flachdächer bei grösseren Bauten - Satteldächer mit dunkelgrauer Eindeckung - Flachdächer mit Kiesdach, teilweise begrünt	→ *Geneigte Dächer wie Sattel- und Walmdächer fördern* → *Grundsätzlich dunkle Dacheindeckungen* → *Gauben mit gleicher Eindeckung wie das Hauptdach und in der Traufe nicht sichtbar gestalten (durchgehende Trauflinie)*


P
10
Rothenbüelstrasse
Lortanne
Dorf
1d
Hechtstrasse
11
Landhaus
Untere Grünau
12
Untere Grünau
O

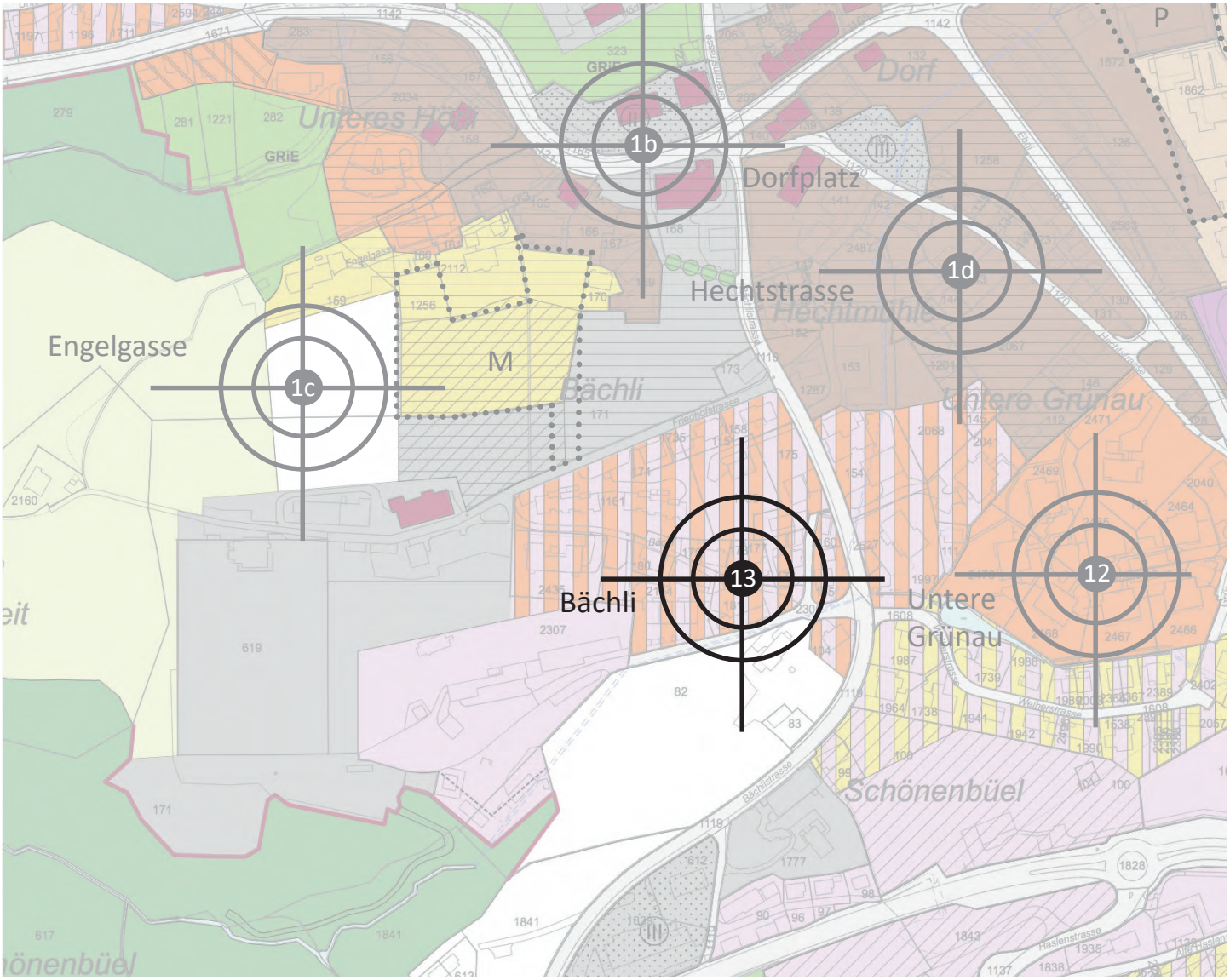
B. 11 Teufen - Landhaus

	Vorhandene Qualitäten Landhaus	Hinweise Landhaus
Siedlungsstruktur	- Gewerbegebiet zwischen der historischen Strassenbebauung und der Sportanlage - Aufgrund der unterschiedlichen Zonenvorschriften der Gewerbe- und Wohnmischzone bestehen unterschiedliche Baustrukturen vom Einfamilienhaus bis zu grossen Fabrikations- und Gewerbebauten	→ *Grössere industrielle Neubauten und urbane Gestaltung fördern* → *Orientierung zur Strasse aufgreifen* → *Vermeiden von Stützmauern, Böschungssicherungen aus Beton, Mauerwerk oder grossformatigen Natursteinen*
Fassadengestaltung	- Unterschiedliche Fassadengestaltungen und Fassadenmaterialien - Meist graue Fassadenfarben (hell und dunkel) - Teilweise bandartige Anordnung der Fenster mit Betonung der Horizontalen - Fassadenintegrierte Verdunklungssysteme	→ *Neue Bauten in dunklen gedeckten Farbtönen fördern* → *Hauptfassaden zum Strassenraum* → *Öffentliche Erdgeschossnutzung fördern* → *Auf eine gewisse Ruhe in der Fassadengestaltung achten (Bandfenster), wenig unterschiedliche Fassadenmaterialien in einem Gebäude* → *Sonnenschutz in die Fassade integrieren*
Dachgestaltung	- Satteldächer bei kleineren Bauten Gewerbebauten mit flachem Satteldach oder mit Flachdach - Satteldächer mit dunkelgrauer Eindeckung - Flachdächer mit Kiesdach, teilweise begrünt	→ *Flachdächer auf grösseren Bauten möglich* → *Grundsätzlich dunkle Dacheindeckungen* → *Gauben mit gleicher Eindeckung wie das Hauptdach*


Untere Grünau
Untere
Grünau
13
Bächli
12
O
Schönenbüel
Alte Haslenstrasse
Schönenbüel
N
15
14
Haslenstrasse
Sammelbüel

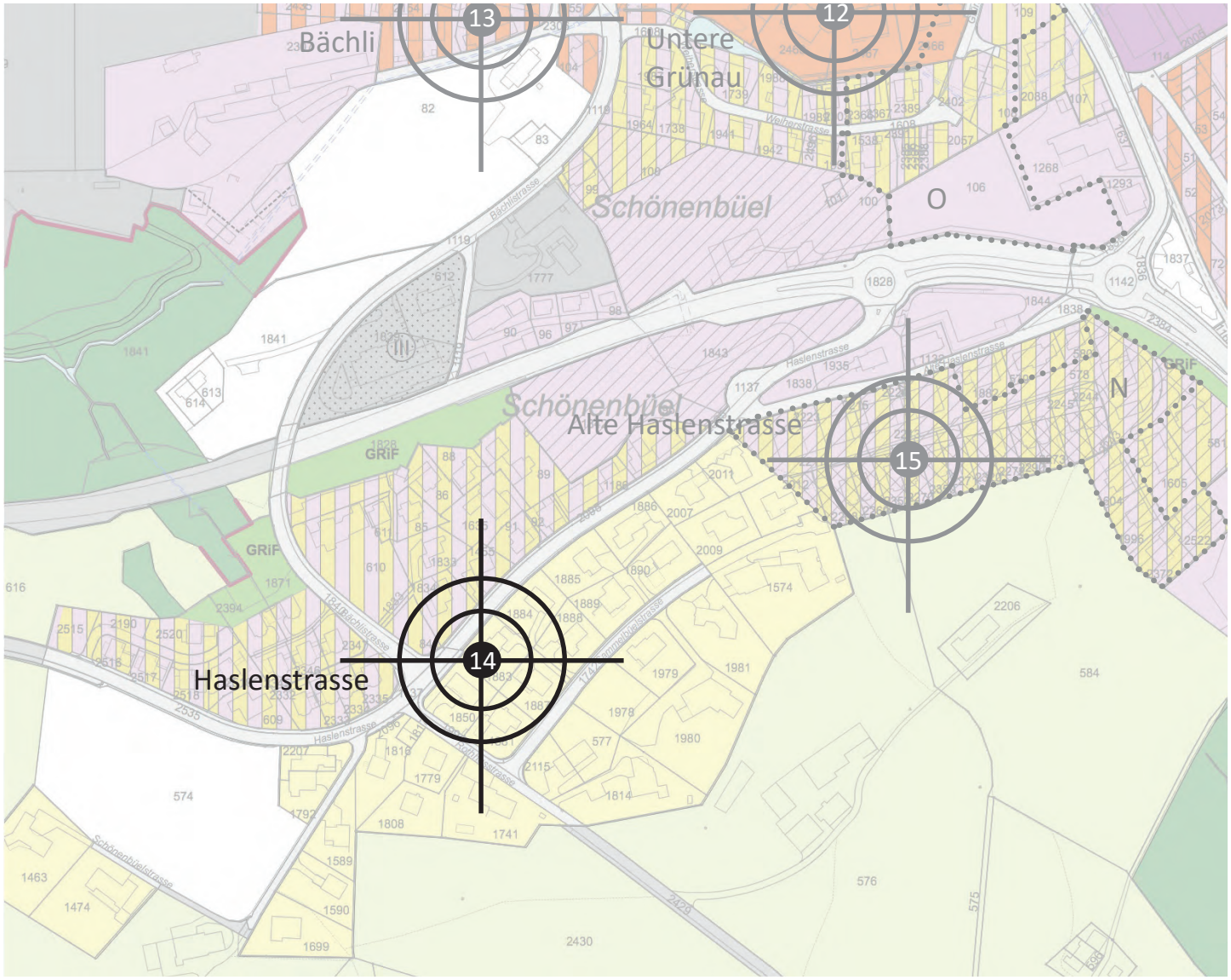
B. 12 Teufen - Untere Grünau

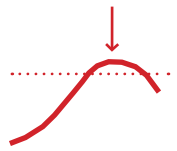
	Vorhandene Qualitäten Untere Grünau	Hinweise Untere Grünau
Siedlungsstruktur	- Wohnquartier mit Mehrfamilienhäusern - Starke Hanglage - Orientierung der Bauten talwärts - Einfache kubische Gebäudevolumen - Gartengrenzen mit Holzzäunen oder Bepflanzung als Sichtschutz - Dominante Tiefgarageneinfahrten entlang der Strassen	→ *Grössere Neubauten und urbane Gestaltung fördern als Gegenüber zur Industriezone* → *Orientierung talwärts stärken* → *Einfache kubische Gebäudevolumen fördern* → *Vermeiden von Stützmauern, Böschungssicherungen aus Beton, Mauerwerk oder grossformatigen Natursteinen* → *Dominante Tiefgarageneinfahrten entlang der Strassen vermeiden* → *Kuppenwirkung bei Verdichtung sicherstellen* → *Auf Parzelle 113 und 2471 Gebäude zurückversetzen, um die freie Sicht auf die historischen Bauten zu erhalten*
Fassadengestaltung	- Hauptfassade talseits mit grösseren Öffnungen - Teilweise bandartige Anordnung der Fenster mit Betonung der Horizontalen - Meist rasterartige Gestaltung der Fassaden in Anlehnung an die historischen Weberhäuser - Helle, erdige und graue Fassadenfarben - Fassadenintegrierte Verdunklungssysteme	→ *Neue Bauten in hellen, Naturfarbtönen fördern* → *Hauptfassaden zum Tal fördern* → *Auf eine gewisse Ruhe in der Fassadengestaltung achten, wenig unterschiedliche Fassadenmaterialien in einem Gebäude* → *Rasterartige Fassadengliederung nach historischem Vorbild fördern* → *Balkone als Loggien in das Fassadenraster integrieren* → *Sonnenschutz in die Fassade integrieren*
Dachgestaltung	- Satteldächer mit Fistrichtung talseits - Kleinere Bauten mit Firstrichtung hangparallel - Dächer mit meist brauner Eindeckung - Teilweise erzeugen grosse fassadenwirksame Gauben eine weitere Hauptfassade - Kleinere Gauben in der Dachfläche - Durchgehende Traufe	→ *Satteldächer fördern* → *Flachdächer vermeiden* → *Grundsätzlich dunkle Dacheindeckungen* → *Gauben mit gleicher Eindeckung wie das Hauptdach*


1b
Dorfplatz
1d
Hechtstrasse
Engelgasse
1c
M
13
Bächli
12
Untere
Grünau
Dorf
Unteres Höfli
Bächli
Untere Grünau
Schönenbüel
GRIE
P

B. 13 Teufen - Bächli

	Vorhandene Qualitäten Bächli	Hinweise Bächli
Siedlungsstruktur	- Wohnmischzone mit lockerer historischer Bebauung. - Die Bauten richten sich talwärts. Sie stehen entsprechend dem Strassenverlauf parallel oder schräg zur Strasse. - Die grossen Vorbereiche zeigen sich teilweise als traditionelle Bauerngärten oder die Bauten stehen direkt an der Strasse mit kleiner befestigter Vorzone.	→ *Neue Bauten den historischen Gebäude- und Freiraumstrukturen unterordnen* → *grössere Gebäudevolumen strukturieren, schlanke Volumen bevorzugen* → *Orientierung zur Strasse/talwärts aufgreifen und in zeitgemässe Strukturen übertragen* → *Rücksicht auf den Friedhof, sowie auf die Wirkung des historischen Bürgerheims "Bächli" nehmen* → *Einfriedungen durch Einfassungsmauern nach historischem Vorbild oder vertikale Holzzäune (Neue Materialien wie Blocksteinmauerwerk, Drahtsteinkörbe, Pflanzentröge oder Maschendrahtzäune vermeiden)* → *Wahrnehmung der starken Orientierung ins Tal stärken* → *Vermeiden von Stützmauern, Böschungssicherungen aus Beton, Mauerwerk oder grossformatigen Natursteinen*
Fassadengestaltung	- Wohn- und Arbeitsbauten im traditionellen Appenzeller Baustil, klare Ablesbarkeit der Funktionen (Arbeits-/ Geschäftsräume Massivbauweise, Wohnräume in Holzbauweise) - Symmetrische kassettierte Hauptfassaden. Zur Strasse und zur Seite geschindelte, horizontal wirkende «Lochfassaden» mit Holzläden - Fassaden weiss, in hellen Braun- und Grautönen oder mit unbehandeltem Holz - Fensterläden in Fassadenfarbe oder in dezentem, eher hellem Farbton (grau mit unterschiedlichen Nuancen)	→ *Talseitige Hauptfassaden aufgreifen* → *Gestaltung der Neu- und Anbauten den historischen Gestaltungsmerkmalen unterordnen (Fensterrhythmus, Symmetrie)* → *Fassade hell in Naturtönen oder weiss gestalten. In Ausnahmefällen sind auch unbehandelte Holzfassaden möglich* → *Raumwirksame Balkone und fassadenbreite Bandfenster im Regelgeschoss vermeiden, Gestaltung der Hauptfassade mit Fensterwagen (mehrere gleichgrosse aneinandergesetzte Fenster mit Setzhölzern strukturiert) oder als Lochfassade (Fenster und Fensterläden erzeugen eine horizontale Wirkung) bevorzugen* → *Einfache Gebäudevolumen bevorzugen* → *Fassadenintegrierte Verschattungssysteme hell oder als Holzrolladen (Holz oder in dezenten Tönen gestrichen). Keine auf die Fassade aufgesetzten Verschattungssysteme, auf handelsübliche Fertigbauteile aus Kunststoff verzichten*
Dachgestaltung	- Firstrichtung des Hauptdaches talwärts, Nebenbauten teilweise mit orthogonaler Firstrichtung - Bei traufseitigen Bauten erzeugen grosse fassadenbildende Gauben die talseitige Hauptausrichtung - Dacheindeckungen mit vorwiegend braunen Ziegeln - Breite Vordächer mit verkleideten teilweise gestrichenen Untersichten - Schmale Ort- und Traufdetails	→ *Firstrichtung talwärts fördern* → *Grosse Gauben mit gleicher Eindeckung wie das Hauptdach und insbesondere talseits mittig in der Fassadenbreite* → *Keine Flachdächer (nur bei untergeordneten Anbauten als Balkone im Ausnahmefall denkbar)* → *Grundsätzlich dunkle Dacheindeckungen* → *Insbesondere bei Aufsparrendämmungen auf schmale Ort- und Traufdetails achten*

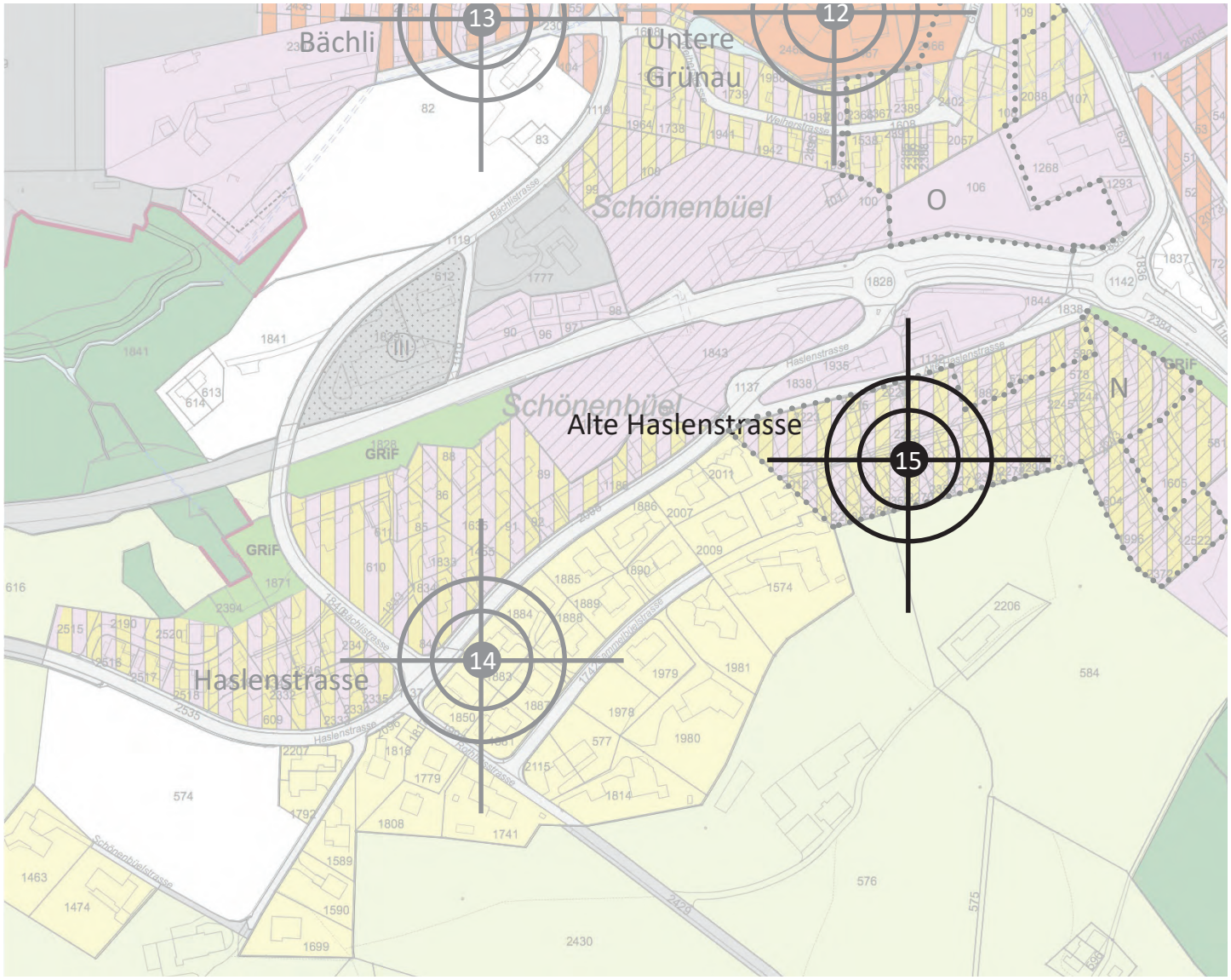

13
12
Bächli
Untere
Grünau
Schönenbüel
O
Schönenbüel
Alte Haslenstrasse
15
N
GRIF
GRIF
14
Haslenstrasse



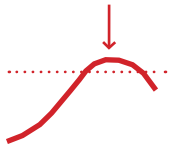
Freie Sicht der Krete
Siedlungsgrenze erhalten

B. 14 Teufen - Haslenstrasse

	Vorhandene Qualitäten Haslenstrasse	Hinweise Haslenstrasse
Siedlungsstruktur	- Wohn- und Wohnmischzone mit lockerer teilweise historischer Bebauung. Die Bauten richten sich talwärts. - Die Bauten stehen entsprechend dem Strassenverlauf parallel zur Strasse - Grosse befestigte Vorbereiche vor Gebäuden und als Garageneinfahrten - Teilweise grosse Parzellen mit Baulandreserven	→ *Entlang der Strasse sind grössere Neubauten möglich* → *Niedrige Gebäudehöhen der obersten Baureihe zum Erhalt der Kuppenwirkung fördern* → *Grössere Gebäudevolumen strukturieren, Orientierung zur Strasse/talwärts aufgreifen* → *Befestigte Vorbereiche über die gesamte Strassenlänge bei künftigen Bauten eher vermeiden* → *Aneinandergereihte Garageneinfahrten entlang der Strasse bei Neubauten vermeiden, bei grösseren Umbauten die Parkierung möglichst konzeptionell überdenken* → *Historische Bauten wenn möglich erhalten* → *Einfriedungen mittels Bepflanzungen oder Holzzäunen bevorzugen, Metallzäune vermeiden* → *Vermeiden von Stützmauern, Böschungssicherungen aus Beton, Mauerwerk oder grossformatigen Natursteinen*
Fassadengestaltung	- Meist helle, verputzte Fassaden oder Fassaden mit Holzanteil unterschiedlicher Gestaltung Vereinzelt ältere Bauten mit historischer Bauweise - Vorwiegend Lochfassaden mit eher grösseren Fenstern - Orientierung in Richtung Tal (Aussicht) mit grossen Fensteröffnungen	→ *Fassade hell in Naturtönen oder weiss gestalten. In Ausnahmefällen sind auch unbehandelte Holzfassaden möglich* → *Hauptfassaden mit grösseren Fensteröffnungen talwärts möglich* → *Auf eine gewisse Ruhe in der Fassaden-gestaltung achten, wenig unterschiedliche Fassadenmaterialien in einem Gebäude* → *Sonnenschutz in die Fassade integrieren*
Dachgestaltung	- Meist Satteldächer, vereinzelt Flachdächer - Firstrichtung in Falllinie oder hangparallel - Satteldächer mit dunkelbrauner Ziegeleindeckung oder Blechdacheindeckung, vereinzelt auch Ziegel in Rottönen	→ *Satteldächer bevorzugen* → *Grundsätzlich dunkle Dacheindeckungen* → *Gauben mit gleicher Eindeckung wie das Hauptdach und in der Traufe nicht sichtbar gestalten (durchgehende Trauflinie)*


13
Bächli
12
Untere
Grünau
Schönenbüel
O
Schönenbüel
Alte Haslenstrasse
15
N
GRIF
GRIF
14
Haslenstrasse

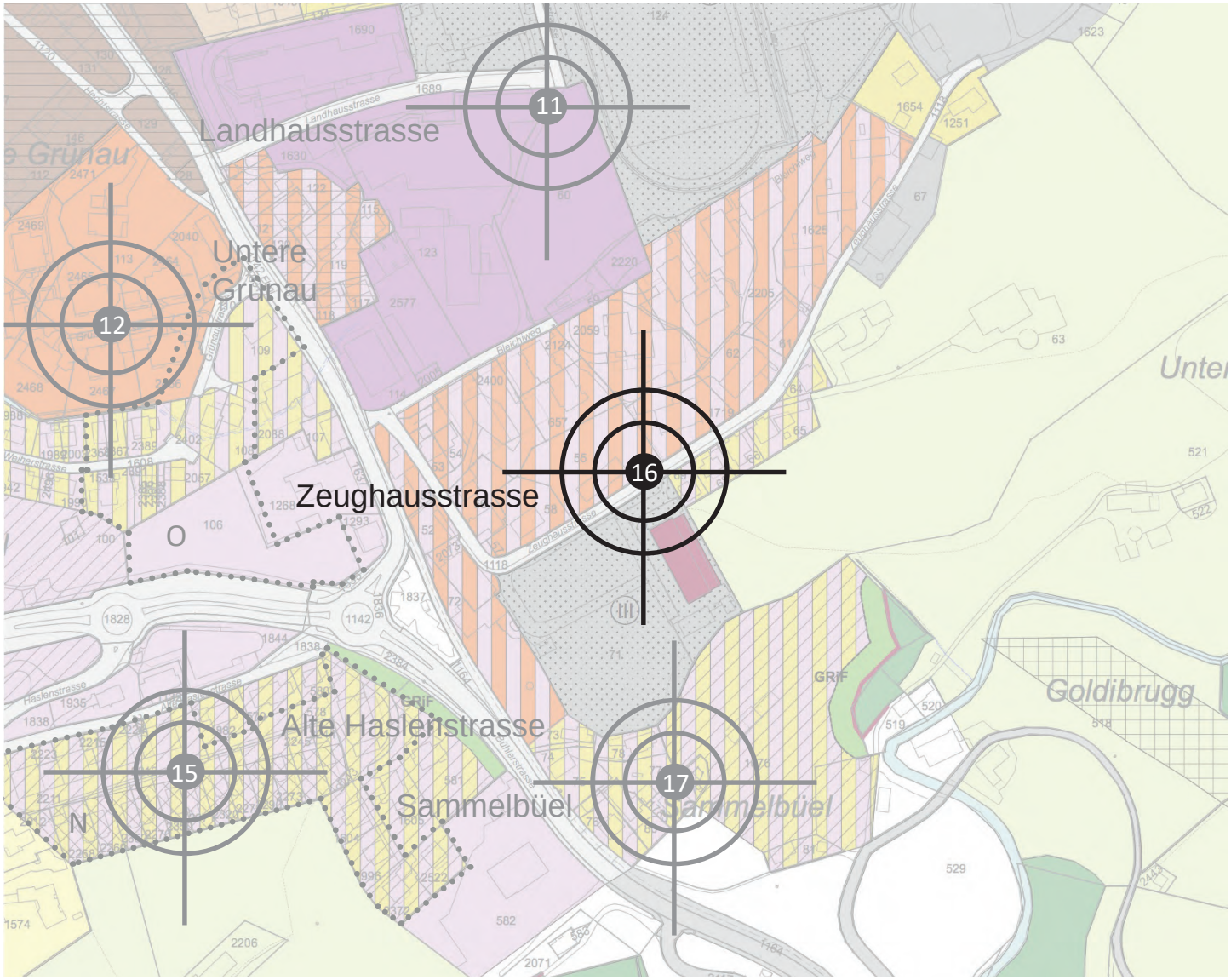
Gestaltungsbestimmungen des
Sondernutzungsplans Sammelbüel II beachten



Freie Sicht der Krete
Siedlungsgrenze erhalten

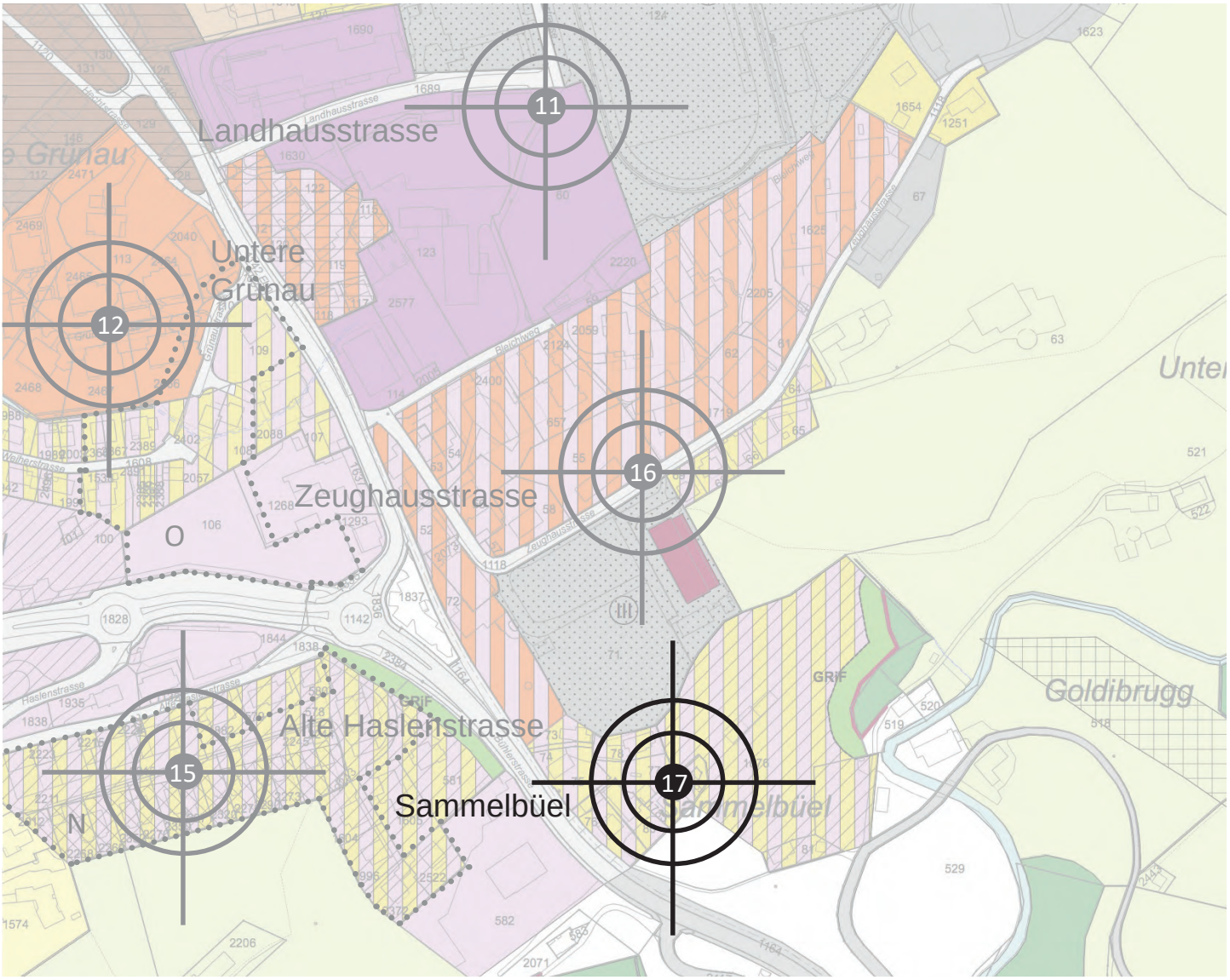
B. 15 Teufen - Alte Haslenstrasse

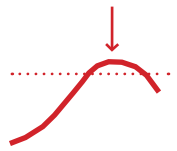
	Vorhandene Qualitäten Alte Haslenstrasse	Hinweise Alte Haslenstrasse
Siedlungsstruktur	- Wohn- und Wohnmischzone mit streng symmetrischer, einheitlicher Bebauung - Die Bauten richten sich talwärts und stehen in regelmässigen Abständen parallel zur Strasse - Grosse, befestigte Vorbereiche vor Gebäuden und als Garageneinfahrten	→ *Grössere Gebäudevolumen strukturieren* → *Orientierung zur Strasse/talwärts aufgreifen* → *Aneinandergereihte Garageneinfahrten entlang der Strasse bei Neubauten vermeiden, bei grösseren Umbauten die Parkierung möglichst konzeptionell überdenken* → *Historische Bauten wenn möglich erhalten* → *Einfriedungen mittels Bepflanzungen oder Holzzäunen bevorzugen, Metallzäune vermeiden* → *Vermeiden von Stützmauern, Böschungssicherungen aus Beton, Mauerwerk oder grossformatigen Natursteinen*
Fassadengestaltung	- Meist helle, verputzte Fassaden oder Fassaden mit Holzanteil unterschiedlicher Gestaltung Vereinzelt ältere Bauten mit historischer Bauweise - Vorwiegend Lochfassaden mit eher grösseren Fenstern - Orientierung talseits zur Aussicht mit grossen Fensteröffnungen	→ *Fassade hell in Naturtönen oder weiss gestalten. In Ausnahmefällen sind auch unbehandelte Holzfassaden möglich* → *Hauptfassaden mit grösseren Fensteröffnungen talwärts möglich* → *Auf eine gewisse Ruhe in der Fassadengestaltung achten, wenig unterschiedliche Fassadenmaterialien in einem Gebäude* → *Sonnenschutz in die Fassade integrieren*
Dachgestaltung	- Erste Baureihe Satteldächer, zweite Baureihe Walmdächer - Firstrichtung in Falllinie oder hangparallel - Satteldächer mit dunkelbrauner Ziegeleindeckung oder Blechdacheindeckung, vereinzelt auch Ziegel in Rottönen	→ *In erster Hauszeile Satteldächer bevorzugen. In dahinterliegender Baureihe Walmdächer bevorzugen* → *Grundsätzlich dunkle Dacheindeckungen* → *Gauben mit gleicher Eindeckung wie das Hauptdach und in der Traufe nicht sichtbar gestalten (durchgehende Trauflinie)*


Landhausstrasse
11
Untere
Grünau
12
Zeughausstrasse
16
Alte Haslenstrasse
15
Sammelbüel
17
Goldibrugg

B. 16 Teufen - Zeughausstrasse

	Vorhandene Qualitäten Zeughausstrasse	Hinweise Zeughausstrasse
Siedlungsstruktur	- Historische Bauten mit talseitiger Ausrichtung - Die Bauten stehen entsprechend dem Strassenverlauf parallel oder schräg zur Strasse - Die grossen Vorbereiche zeigen sich teilweise als traditionelle Bauerngärten oder die Bauten stehen direkt an der Strasse mit kleiner befestigter Vorzone - Historisches Zeughaus mit grossem Vorplatz charakterisiert das Quartier	→ *Bestehende ortsbauliche Struktur der historischen Bauten ist zu übernehmen* → *Neue Bauten den historischen Gebäude- und Freiraumstrukturen unterordnen* → *Grössere Gebäudevolumen strukturieren* → *Orientierung zur Strasse/talwärts aufgreifen und in zeitgemässe Strukturen übertragen* → *Wahrnehmung der starken Orientierung ins Tal stärken* → *Zeughaus als prägendes Element des Quartiers erhalten* → *Einfache kubische Gebäudevolumen fördern* → *Einfriedungen durch vertikale Holzzäune (Neue Materialien wie Blocksteinmauerwerk, Drahtsteinkörbe, Pflanzentröge oder Maschendrahtzäune vermeiden)* → *Wahrung des intakten, denkmalpflegerisch wertvollen Bestands sichern* → *Im Verlaufe der Zeughausstrasse in Richtung Osten sollen die Gebäudehöhen abnehmen*
Fassadengestaltung	- Wohn- und Arbeitsbauten im traditionellen Appenzeller Baustil, klare Ablesbarkeit der Funktionen (Arbeits-/ Geschäftsräume im Sockelgeschoss in Massivbauweise, Wohnräume in Holzbauweise) - Symmetrische kassettierte Hauptfassaden. Zur Strasse und zur Seite geschindelte horizontal wirkende Lochfassaden mit Holzläden - Fassaden weiss, oder in hellen Braun- und Grautönen, oder als unbehandelte Holzfassaden - Fensterläden in Fassadenfarbe oder in dezentem, eher hellem Farbton (grau mit unterschiedlichen Nuancen, vereinzelt grüne Fensterläden)	→ *Talseitige Hauptfassaden aufgreifen* → *Gestaltung der Neu- und Anbauten den historischen Gestaltungsmerkmalen unterordnen (Fensterrhythmus, Symmetrie)* → *Fassade hell in Naturtönen oder weiss gestalten. In Ausnahmefällen sind auch unbehandelte Holzfassaden möglich* → *Raumwirksame Balkone und fassadenbreite Bandfenster im Regelgeschoss vermeiden, Gestaltung der Hauptfassade mit Fensterwagen (mehrere gleichgrosse aneinandergesetzte Fenster mit Setzhölzern strukturiert) oder als Lochfassade (Fenster und Fensterläden erzeugen eine horizontale Wirkung) bevorzugen* → *Fassadenintegrierte Verschattungssysteme hell oder als Holzrolladen (in dezenten Tönen gestrichen). Keine auf die Fassade aufgesetzten Verschattungssysteme, auf handelsübliche Fertigbauteile aus Kunststoff verzichten*
Dachgestaltung	- Satteldächer oder Walmdächer - Firstrichtung des Hauptdaches talwärts, Nebenbauten teilweise mit orthogonaler Firstrichtung - Dacheindeckungen mit vorwiegend braunen Ziegeln - Breite Vordächer mit verkleideten teilweise gestrichenen Untersichten - Schmale Ort- und Traufdetails	→ *Walmdächer und Satteldächer mit Firstrichtung talwärts fördern* → *Keine Flachdächer (nur bei untergeordneten Anbauten als Balkone im Ausnahmefall denkbar)* → *Grundsätzlich dunkle Dacheindeckungen* → *Gauben mit gleicher Eindeckung wie das Hauptdach und in der Traufe nicht sichtbar gestalten (durchgehende Trauflinie)* → *Insbesondere bei Aufsparrendämmungen auf schmale Ort- und Traufdetails achten*

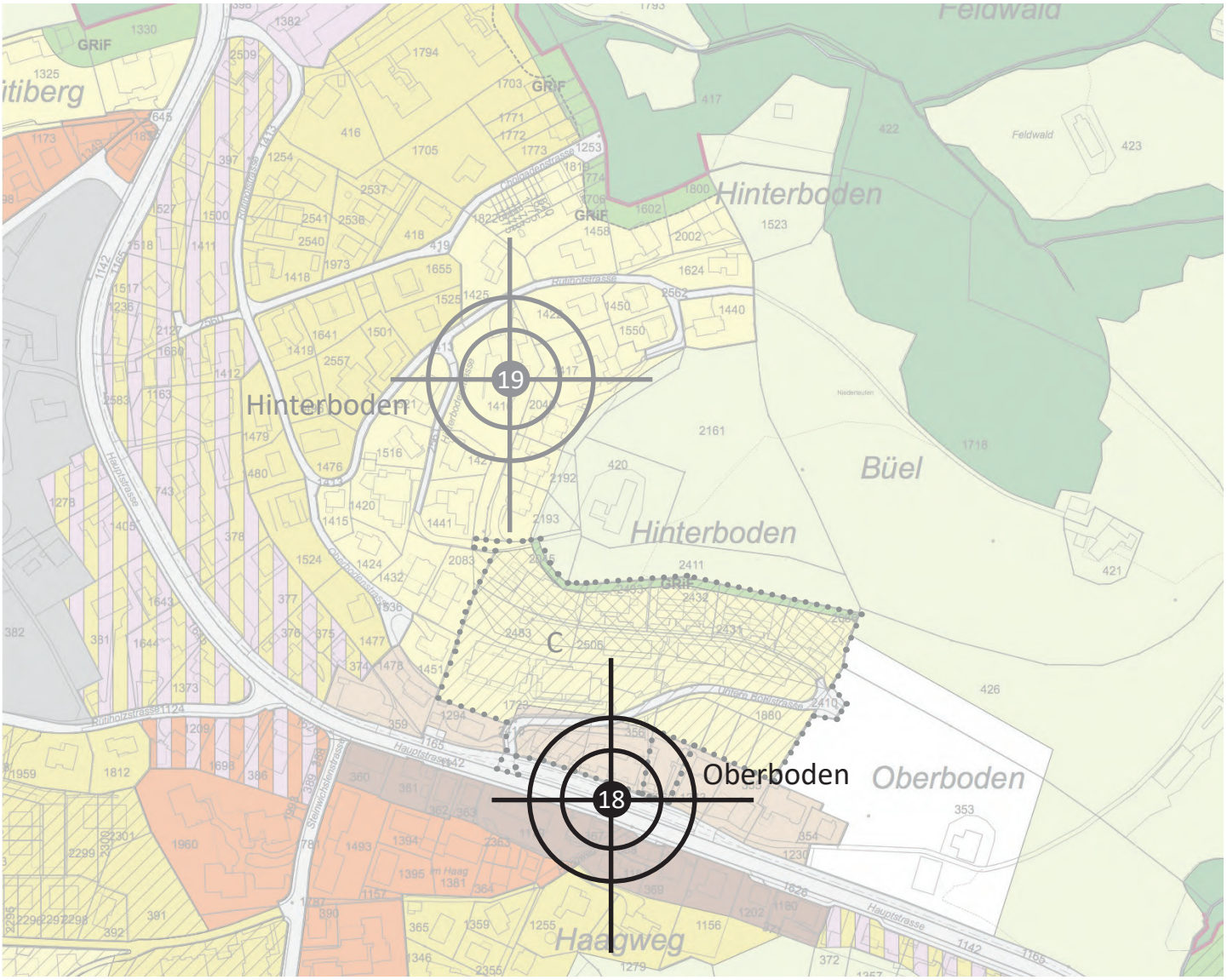

Landhausstrasse
11
Untere
Grünau
12
Zeughausstrasse
16
O
Alte Haslenstrasse
15
N
Sammelbüel
17
Goldibrugg

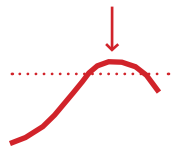


Freie Sicht der Krete
Siedlungsgrenze erhalten

B. 17 Teufen - Sammelbüel

	Vorhandene Qualitäten Sammelbüel	Hinweise Sammelbüel
Siedlungsstruktur	- Kleines in sich geschlossenes historisches Quartier am Dorfeingang - Wohn- und Wohnmischzone mit einheitlicher, traditioneller Bebauung - Die Bauten richten sich talwärts - Grosse befestigte Vorbereiche vor Gebäuden und als Garageneinfahrten - Keine abgetrennten Gartenbereiche am Siedlungsrand, Gebäude stehen in der Wiese	→ *Historische Bauten wenn möglich erhalten* → *Neue Bauten mit Rücksicht auf Zeughaus* → *Grössere Gebäudevolumen strukturieren, einfache Geometrien bevorzugen* → *Neue Bauten den historischen Gebäude- und Freiraumstrukturen unterordnen* → *Orientierung zur Strasse/talwärts aufgreifen* → *Kunstbauten zur Hangsicherung vermeiden* → *keine Terrassenhäuser* → *Aneinandergereihte Garageneinfahrten entlang der Strasse bei Neubauten vermeiden, bei grösseren Umbauten die Parkierung möglichst konzeptionell integrieren* → *Einfriedungen mittels Bepflanzungen oder Holzzäunen bevorzugen, Metallzäune vermeiden* → *Krete und oberen Hangbereich durchgehend freihalten (Kuppenwirkung), um die orts-baulich wichtige Stellung des Zeughauses zu erhalten*
Fassadengestaltung	- Wohn- und Arbeitsbauten im traditionellen Appenzeller Baustil, klare Ablesbarkeit der Funktionen (Arbeits-/ Geschäftsräume im Sockelgeschoss in Massivbauweise, Wohnräu-me in Holzbauweise) - Symmetrische kassettierte Hauptfassaden. Zur Strasse und zur Seite geschindelte horizontal wirkende Lochfassaden mit Holzläden - Fassaden weiss, oder in hellen Braun- und Grautönen, oder als unbehandelte Holzfassaden - Fensterläden in Fassadenfarbe oder in dezentem, eher hellem Farbton (grau mit unterschiedlichen Nuancen, vereinzelt grüne Fensterläden)	→ *Fassade hell in Naturtönen oder weiss gestal-ten. In Ausnahmefällen sind auch unbehan-delte Holzfassaden möglich.* → *Raumwirksame Balkone und fassadenbreite Bandfenster im Regelgeschoss vermeiden, Gestaltung der Hauptfassade mit Fenster-wagen (mehrere gleichgrosse aneinander-gesetzte Fenster mit Setzhölzern strukturiert) oder als Lochfassade (Fenster und Fensterlä-den erzeugen eine horizontale Wirkung) be-vorzugen* → *Gestaltung der Neu- und Anbauten den historischen Gestaltungsmerkmalen unter-ordnen (Fensterrhythmus, Symmetrie)* → *Balkone nur als fassadenbreite Lauben fördern* → *Fassadenintegrierte Verschattungssysteme hell oder als Holzrolladen (in dezenten Tönen gestrichen), keine auf die Fassade aufgesetz-ten Verschattungssysteme, auf handelsübliche Fertigbauteile aus Kunststoff verzichten*
Dachgestaltung	- Satteldächer oder Walmdächer - Firstrichtung des Hauptdaches talwärts, Nebenbauten teilweise mit orthogonaler Firstrichtung - Dacheindeckungen mit vorwiegend braunen Ziegeln - Breite Vordächer mit verkleideten teilweise gestrichenen Untersichten - schmale Ort- und Traufdetails	→ *Walmdächer und Satteldächer fördern* → *Keine Flachdächer (nur mit ortsbaulichem Nachweis zulässig)* → *Dacheindeckungen mit braunen Ziegeln* → *Grundsätzlich dunkle Dacheindeckungen* → *Gauben mit gleicher Eindeckung wie das Hauptdach und in der Traufe nicht sichtbar gestalten (durchgehende Trauflinie)* → *Insbesondere bei Aufsparrendämmungen auf schmale Ort- und Traufdetails achten*

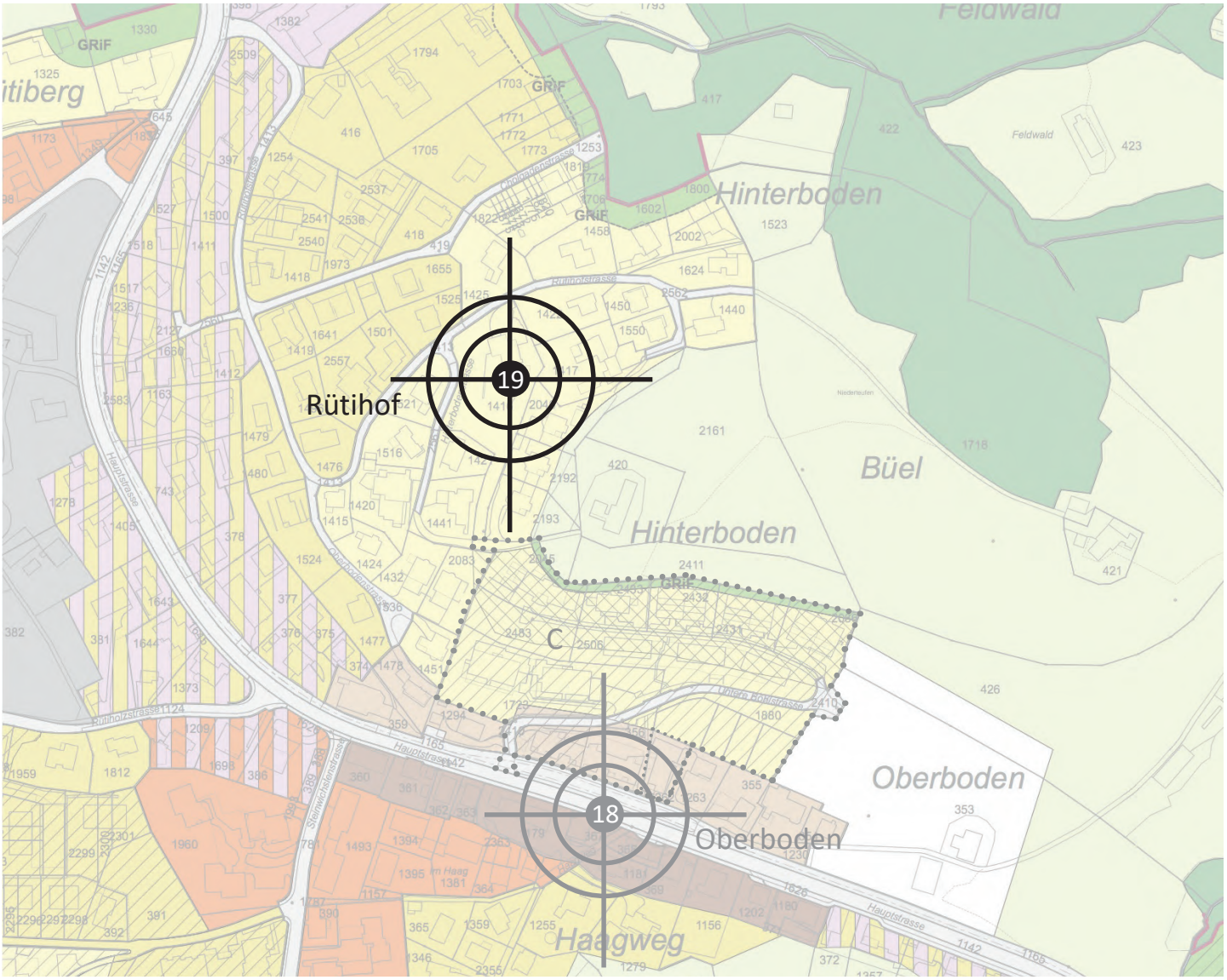

Feldwald
GRiF
Hinterboden
Hinterboden
Büel
Hinterboden
Oberboden
Oberboden
Haagweg
Hauptstrasse
Rütiholzstrasse
Rütiholzstrasse
Unterer Rütiholzstrasse
Sternwichelstrasse
Chilgadenstrasse
19
18

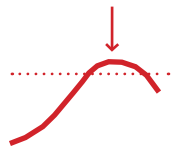


Freie Sicht der Krete
Siedlungsgrenze erhalten

B. 18 Niederteufen - Hauptstrasse / Haag

	Vorhandene Qualitäten Hauptstrasse / Haag	Hinweise Hauptstrasse / Haag
Siedlungsstruktur	- Historischer Dorfkern mit traditioneller Strassenbebauung und starken neuzeitigen Verdichtungsprojekten als Mehrfamilienhäuser mit grösseren Bauvolumen - Bergseitig beeinflusst die Bahnlinie die Gestaltung der Vorbereiche - Durch Vorgärten mit grünem Sichtschutz wird eine Distanz der neuen Bauten zur Bahnlinie geschaffen.	→ *Neue Bauten den historischen Gebäude- und Freiraumstrukturen unterordnen* → *Grössere Gebäudevolumen strukturieren* → *Orientierung zur Strasse/talwärts aufgreifen* → *Vorbereiche transparent gestalten, hohe, raumgreifende Einfriedungen eher vermeiden, entsprechende Erdgeschossnutzung wählen* → *Historische Bauten wenn möglich erhalten*
Fassadengestaltung	- Helle Lochfassaden bei historischen Bauten sowie der neuen Überbauung - Historische Bauten mit rasterartig angelegten Fassadenrhythmen, neue Bauten mit unterschiedlich grossen Fenster- Tür- und Loggienöffnungen - Fassadenintegrierte Verdunklungssysteme	→ *Renovation der historischen Bauten mit Zurückhaltung, nur untergeordnet gestaltete Anbauten* → *Fassade hell in Naturtönen oder weiss gestalten. In Ausnahmefällen sind auch unbehandelte Holzfassaden möglich* → *Raumwirksame Balkone und fassadenbreite Bandfenster im Regelgeschoss vermeiden, Gestaltung der Hauptfassade mit Fensterwagen (mehrere gleichgrosse aneinandergesetzte Fenster mit Setzhölzern strukturiert) oder als Lochfassade (Fenster und Fensterläden erzeugen eine horizontale Wirkung) bevorzugen* → *Auf vorgehängte Balkone verzichten, private Aussenräume als Loggien ausbilden* → *Sonnenschutz in die Fassade integrieren, keine dunklen oder auffälligen Farben verwenden*
Dachgestaltung	- Firstrichtung in Falllinie - Satteldächer mit roter oder dunkelbrauner Ziegeleindeckung - Neue Bauten mit Flachdächern	→ *Firstrichtung parallel zu den Höhenlinien oder begrünte Flachdächer* → *Grundsätzlich dunkle Dacheindeckungen* → *Gauben mit gleicher Eindeckung wie das Hauptdach und in der Traufe nicht sichtbar gestalten (durchgehende Trauflinie)*

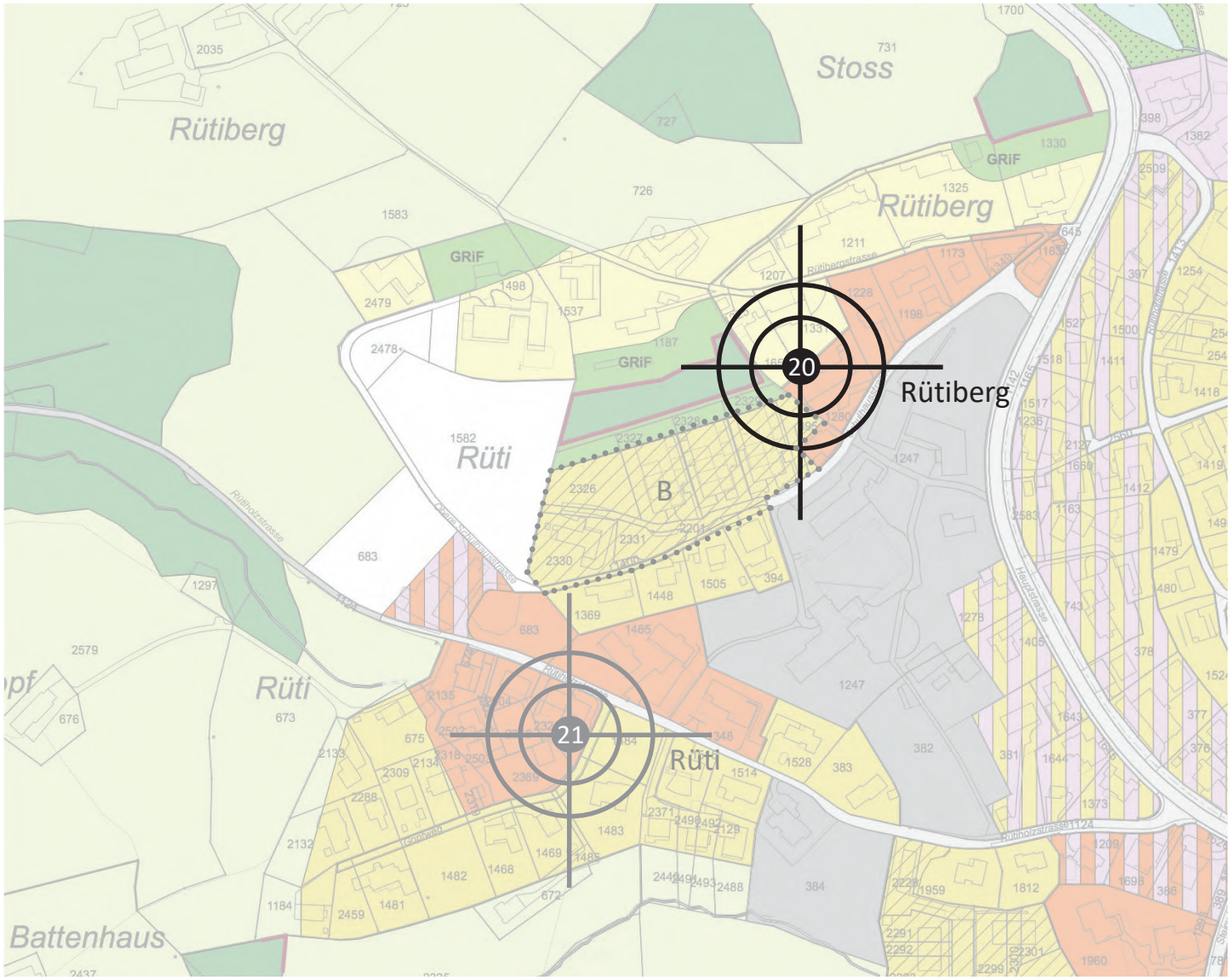

Feldwald
GRiF
Hinterboden
Rütihof
19
Büel
Hinterboden
C
Oberboden
18
Oberboden
Haagweg
Hauptstrasse
Rütiholzstrasse
Sternwichlerstrasse
Unterer Rütiholzstrasse
Rütihofstrasse
Oberhofstrasse
Rütihofstrasse

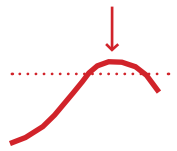


Freie Sicht der Krete
Siedlungsgrenze erhalten

B. 19 Niederteufen - Rütihof

	Vorhandene Qualitäten Rütihof	Hinweise Rütihof
Siedlungsstruktur	- Locker bebaute zeitgemässe Wohnsiedlung am Hang mit Aussicht - Meist Einfamilienhäuser oder kleinere Mehrfamilienhäuser - Grosse befestigte Vorbereiche und Garagenbauten meist bergseitig an das Gebäude angrenzend oder strassenbegleitend über die Parzellenlänge - Talseits grosse Gärten, strassenbegleitende Hecken bieten Sichtschutz, vereinzelt zeigen sich Holz- oder Metallzäune - Vereinzelte grosse Stützmauern und steinerne Einfriedungen wirken kalt und abweisend	→ *Grössere Neubauten entlang der Strasse möglich, mit zunehmender Meereshöhe nimmt die Gebäudehöhe ab.* → *Grössere Gebäudevolumen strukturieren* → *Orientierung zur Strasse/talwärts aufgreifen* → *befestigte Vorbereiche über die gesamte Strassenlänge bei künftigen Bauten eher vermeiden* → *Aneinandergereihte Garageneinfahrten entlang der Strasse bei Neubauten vermeiden, bei grösseren Umbauten die Parkierung möglichst konzeptionell überdenken* → *Historische Bauten wenn möglich erhalten* → *Einfriedungen mittels Bepflanzungen oder Holzzäunen bevorzugen, Metallzäune vermeiden* → *Vermeiden von Stützmauern, Böschungssicherungen aus Beton, Mauerwerk oder grossformatigen Natursteinen*
Fassadengestaltung	- Meist helle, verputzte Fassaden oder Fassaden mit Holzanteil unterschiedlicher Gestaltung Vereinzelt ältere Bauten mit historischer Bauweise und einzelne farbige Bauten - Vorwiegend Lochfassaden mit eher grösseren Fenstern - Orientierung in Richtung Tal (Aussicht) mit grossen Fensteröffnungen	→ *Fassade hell in Naturtönen oder weiss gestalten. In Ausnahmefällen sind auch unbehandelte Holzfassaden möglich* → *Hauptfassaden mit grösseren Fensteröffnungen talwärts möglich* → *Auf eine gewisse Ruhe in der Fassaden-gestaltung achten, wenig unterschiedliche Fassadenmaterialien in einem Gebäude* → *Sonnenschutz in die Fassade integrieren*
Dachgestaltung	- Meist Satteldächer, vereinzelt Flachdächer - Firstrichtung in Falllinie oder hangparallel - Satteldächer mit dunkelbrauner Ziegeleindeckung oder Blechdacheindeckung, vereinzelt auch Ziegel in Rottönen	→ *Satteldächer bevorzugen* → *First in Richtung der längeren Gebäudekante* → *Grundsätzlich dunkle Dacheindeckungen* → *Gauben mit gleicher Eindeckung wie das Hauptdach und in der Traufe nicht sichtbar gestalten (durchgehende Trauflinie)*

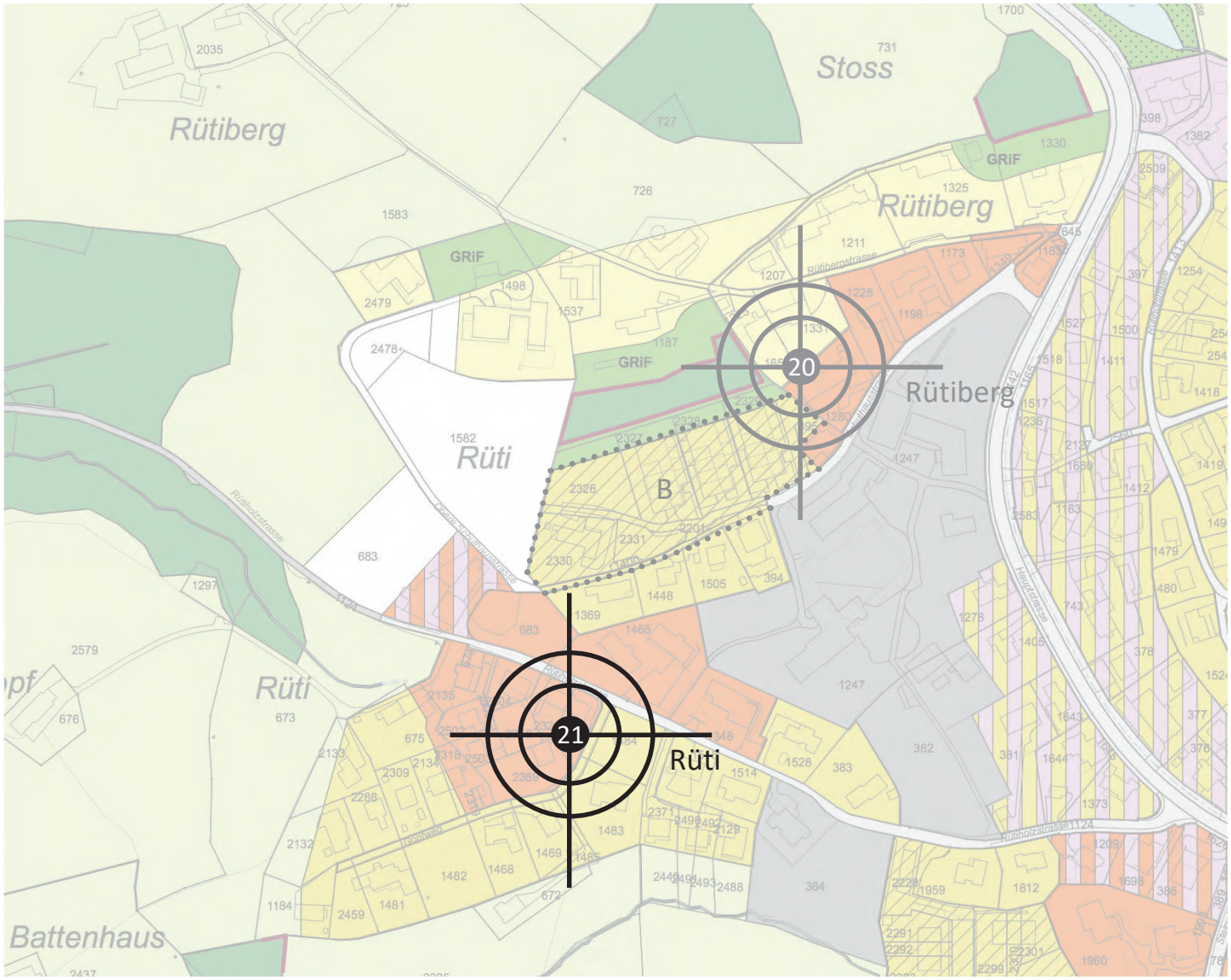

Stoss
Rütiberg
Rütiberg
Rüti
Rüti
Battenhaus
GRiF
GRiF
GRiF
20
Rütiberg
21
Rüti
B
Rütiberstrasse
Rüthölzstrasse
Haldenstrasse



Freie Sicht der Krete
Siedlungsgrenze erhalten

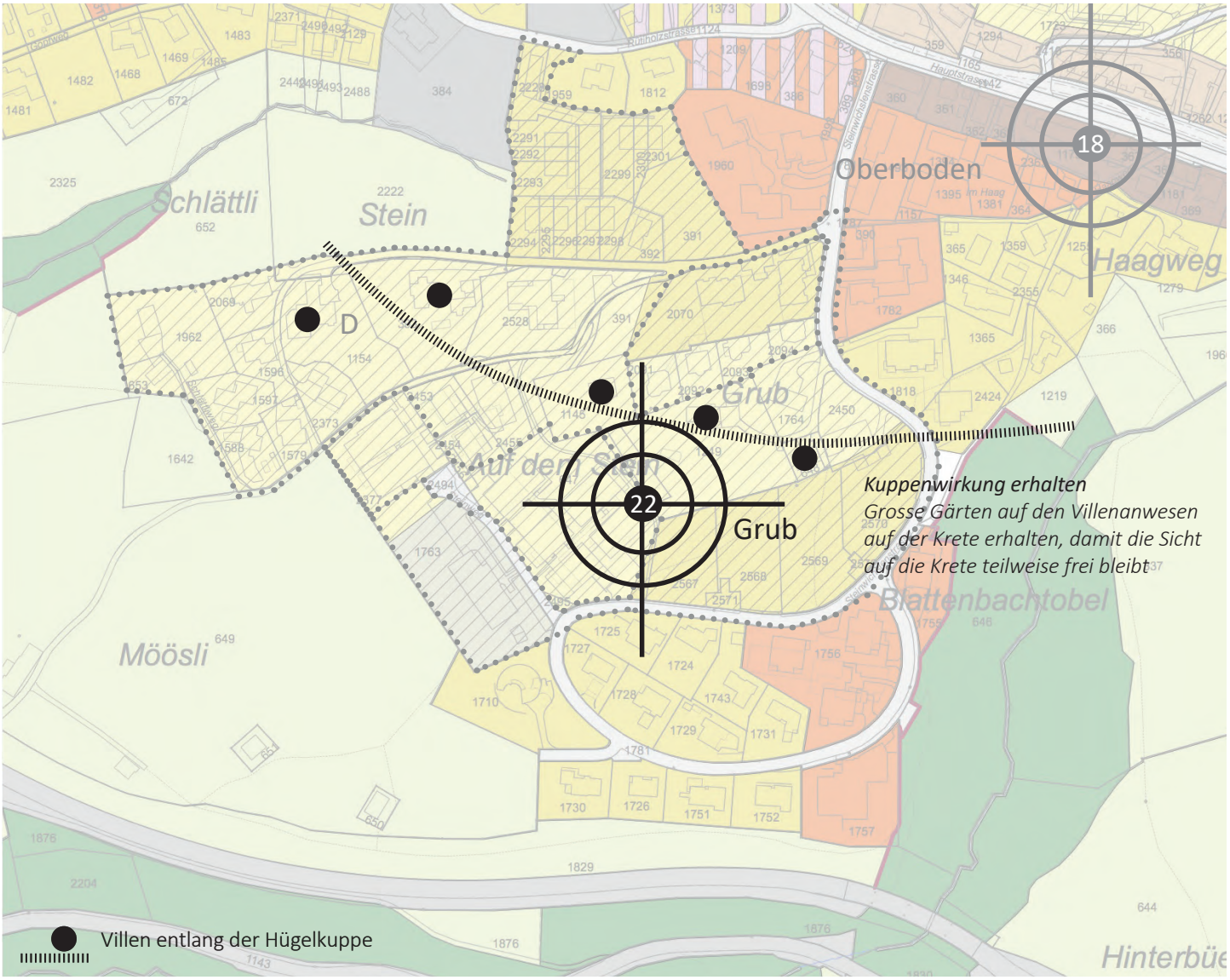
B. 20 Niederteufen - Rütiberg

	Vorhandene Qualitäten Rütiberg	Hinweise Rütiberg
Siedlungsstruktur	- Heterogene zeitgemässe Wohnsiedlung in der Ebene und am flachen Hang mit vielen Gartenflächen - Meist Einfamilienhäuser oder kleinere Mehrfamilienhäuser, im Quartierinneren grosse Terrassensiedlung - Grosse, befestigte Vorbereiche und Garagenbauten meist bergseitig an das Gebäude angrenzend oder strassenbegleitend über die Parzellenlänge - Talseits grosse Gärten, vereinzelt zeigen sich Holz- oder Metallzäune oder Gartengestaltungen - Vereinzelte grosse Stützmauern und steinerne Einfriedungen wirken kalt und abweisend	→ *Grössere Neubauten entlang der Strasse möglich, mit zunehmender Meereshöhe nimmt die Gebäudehöhe ab* → *Grössere Gebäudevolumen strukturieren* → *Orientierung zur Strasse/talwärts aufgreifen* → *befestigte Vorbereiche und aneinander gereihte Garageneinfahrten über die gesamte Strassenlänge bei künftigen Bauten eher vermeiden, um eine grüne Gestaltung des Strassenraumes zu unterstützen* → *Einfriedungen mittels Bepflanzungen oder Holzzäunen bevorzugen, Metallzäune vermeiden* → *Vermeiden von Stützmauern, Böschungssicherungen aus Beton, Mauerwerk oder grossformatigen Blocksteinen*
Fassadengestaltung	- Diverse unterschiedliche Fassadengestaltungen und -materialien. Neue Bauten meist in Beton oder Holz - Vorwiegend Lochfassaden mit eher grösseren Fenstern - Orientierung talseits zur Aussicht mit grossen Fensteröffnungen	→ *Neue Bauten in Beton oder Holz fördern, um zukünftig eine homogenere Quartieransicht zu generieren* → *Hauptfassaden mit grösseren Fensteröffnungen talwärts fördern* → *Auf eine gewisse Ruhe in der Fassadengestaltung achten, wenig unterschiedliche Fassadenmaterialien in einem Gebäude* → *Sonnenschutz in die Fassade integrieren*
Dachgestaltung	- Meist Satteldächer, vereinzelt Flachdächer insbesondere bei neuen Einfamilienhäuser und der Terrassensiedlung - Firstrichtung meist hangparallel - Satteldächer mit dunkelbrauner Ziegeleindeckung, vereinzelt auch Ziegel in Rottönen	→ *Schrägdächer mit hangparalleler Firstausrichtung bevorzugen* → *Grundsätzlich dunkle Dacheindeckungen* → *Gauben mit gleicher Eindeckung wie das Hauptdach und in der Traufe nicht sichtbar gestalten (durchgehende Trauflinie)*

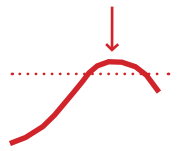

Stoss
Rütiberg
Rütiberg
Rütiberg
GRiF
GRiF
GRiF
Rütibergstrasse
Rüti
Rüti
Rüti
B
20
21
Rüti
Rüti
Rüti

B. 21 Niederteufen - Rüti

	Vorhandene Qualitäten Rüti	Hinweise Rüti
Siedlungsstruktur	- Heterogene zeitgemässe Wohnsiedlung in der Ebene und am flachen Hang mit vielen Gartenflächen - Meist Einfamilienhäuser oder kleinere Mehrfamilienhäuser - Grosse befestigte Vorbereiche und Garagenbauten meist bergseitig an das Gebäude angrenzend oder strassenbegleitend über die Parzellenlänge - Talseits grosse Gärten, vereinzelt zeigen sich Holz-, Metallzäune oder Gartengestaltungen - Vereinzelte grosse Stützmauern und steinerne Einfriedungen wirken kalt und abweisend	→ *Grössere Neubauten möglich* → *Grössere Gebäudevolumen strukturieren* → *Orientierung zur Strasse/talwärts aufgreifen* → *befestigte Vorbereiche, aneinander gereihte Garageneinfahrten über die gesamte Strassenlänge, und dominierende Tiefgaragen-einfahrten in der Strassenfassade bei künftigen Bauten eher vermeiden, um eine grüne Gestaltung des Strassenraumes zu unterstützen* → *Einfriedungen mittels Bepflanzungen oder Holzzäunen bevorzugen, Metallzäune vermeiden* → *Vermeiden von Stützmauern, Böschungssicherungen aus Beton, Mauerwerk oder grossformatigen Natursteinen*
Fassadengestaltung	- Diverse unterschiedliche Fassadengestaltungen und -materialien. Neuere Bauten meist in Beton und Holz - Vorwiegend Lochfassaden mit eher grösseren Fenstern - Orientierung in Richtung Tal (Aussicht) mit grossen Fensteröffnungen	→ *Neue Bauten in Beton und Holz fördern, um zukünftig eine homogenere Quartieransicht zu generieren, oder Fassade hell in Naturtönen oder weiss gestalten* → *Hauptfassaden mit grösseren Fensteröffnungen talwärts fördern* → *Auf eine gewisse Ruhe in der Fassadengestaltung achten, wenig unterschiedliche Fassadenmaterialien in einem Gebäude* → *Sonnenschutz in die Fassade integrieren*
Dachgestaltung	- Meist Satteldächer, vereinzelt Flachdächer insbesondere bei neuen Einfamilienhäuser - Firstrichtung meist hangparallel - Satteldächer mit dunkelbrauner Ziegeleindeckung, vereinzelt auch Ziegel in Rottönen	→ *Satteldächer mit hangparalleler Firstausrichtung bevorzugen* → *Grundsätzlich dunkle Dacheindeckungen* → *Gauben mit gleicher Eindeckung wie das Hauptdach*


Schlättli
Stein
Oberboden
Haagweg
Grub
Auf dem Stein
Blattenbachtobel
Möösli
Hinterbüe
D
18
22
Grub
Kuppenwirkung erhalten
Grosse Gärten auf den Villenanwesen auf der Krete erhalten, damit die Sicht auf die Krete teilweise frei bleibt
Villen entlang der Hügelkuppe

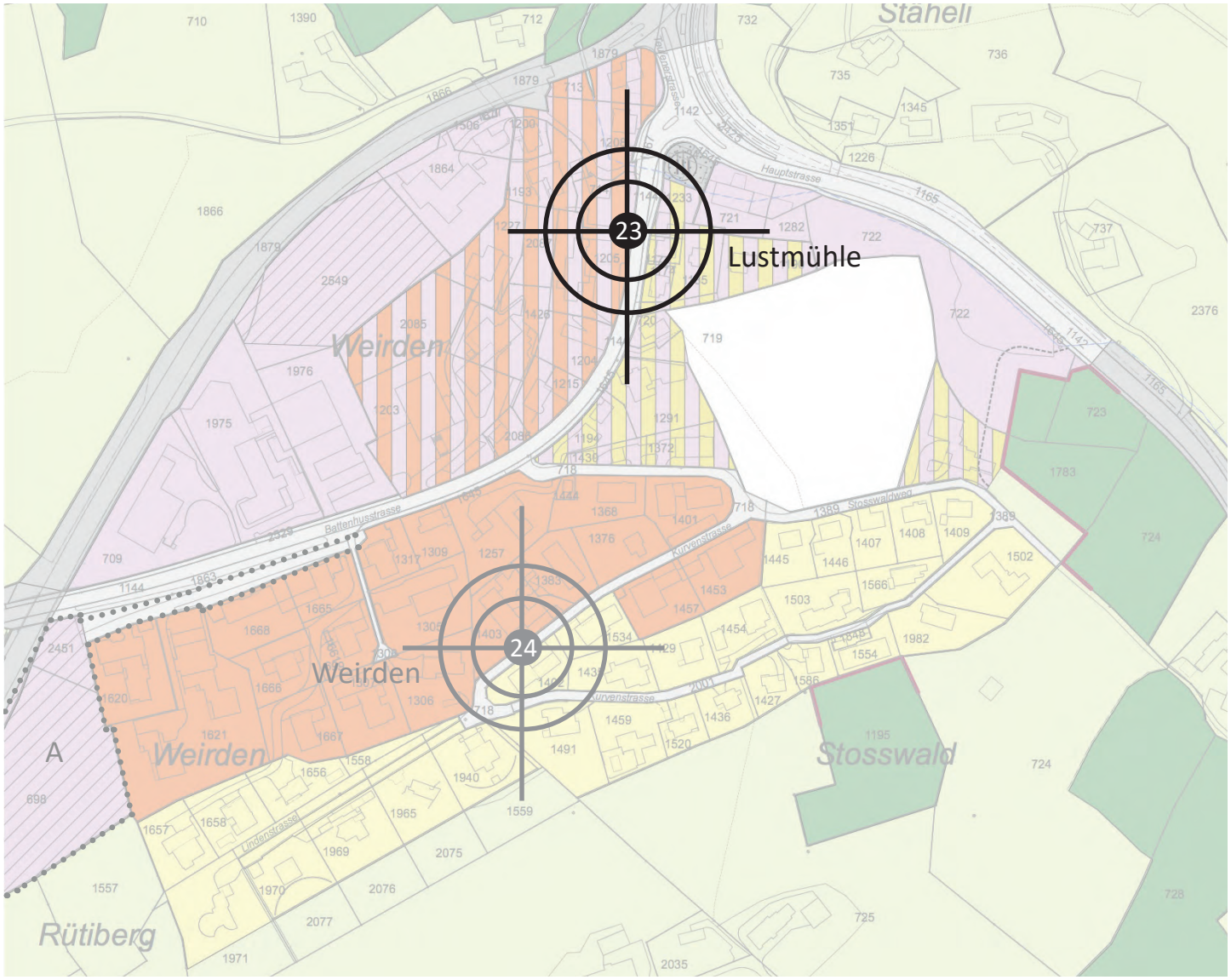
Gestaltungsbestimmungen der Sondernutzungspläne Steinwichslen & Grueb beachten



Freie Sicht der Krete Siedlungsgrenze erhalten

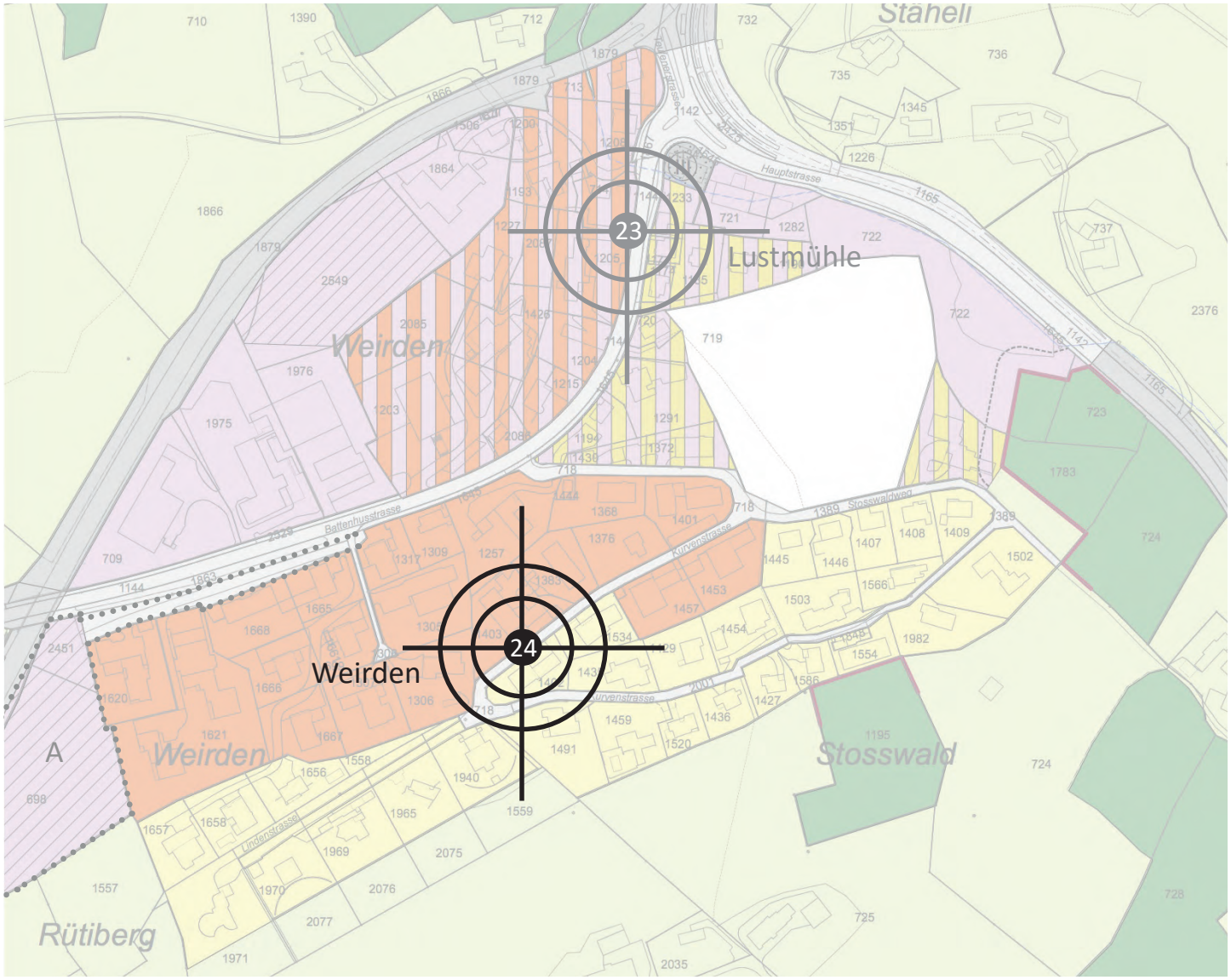
B. 22 Niederteufen - Grub

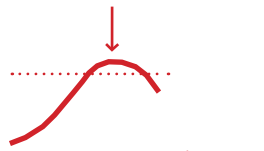
	Vorhandene Qualitäten Grub	Hinweise Grub
Siedlungsstruktur	- Heterogene zeitgemässe Wohnsiedlung am flachen Hang mit vielen Gartenflächen - Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser oder Mehrfamilienhäuser - Dominierend sind die zusammengehörigen Mehrfamilienhäuser in Betonbauweise, die einen städtischen Eindruck vermitteln. Demgegenüber stehen einzelne historische Bauten und kleinere neue Reihenhäuser, die einen eher ländlichen Charakter vermitteln - Vereinzelte grosse Stützmauern und steinerne Einfriedungen wirken kalt und abweisend	→ *Grössere Neubauten in tieferen Lagen fördern, mit zunehmender Meereshöhe, nimmt die Gebäudehöhe ab* → *Kuppenwirkung erhalten; Grosse Gärten auf den Villenanwesen auf der Krete erhalten, damit die Sicht auf die Krete teilweise frei bleibt (siehe Markierung im Plan)* → *Orientierung zur Strasse/talwärts aufgreifen* → *Befestigte Vorbereiche, aneinander gereihte Garageneinfahrten über die gesamte Strassenlänge, und dominierende Tiefgarageneinfahrten in der Strassenfassade bei künftigen Bauten eher vermeiden* → *Vermeiden von Stützmauern, Böschungssicherungen aus Beton, Mauerwerk oder grossformatigen Natursteinen* → *Villensituation auf der Hügelkuppe beibehalten*
Fassadengestaltung	- Diverse unterschiedliche Fassadengestaltungen und -materialien - Meist weisse und helle, erdige oder graue Fassadenfarben - Teilweise stenge Lochfassaden mit Klappläden in braunen und roten Farbtönen, teilweise rasterartige Fassadengestaltungen aus Beton, verputztem Mauerwerk oder Holz - Orientierung in Richtung Tal (Aussicht) mit grossen Fensteröffnungen	→ *Neue Bauten in Beton, Narturfarben und Holz fördern* → *Hauptfassaden mit grösseren Fensteröffnungen talwärts möglich* → *Auf eine gewisse Ruhe in der Fassadengestaltung achten, wenig unterschiedliche Fassadenmaterialien in einem Gebäude* → *Sonnenschutz in die Fassade integrieren*
Dachgestaltung	- Satteldächer bei kleineren Bauten, Flachdächer bei grösseren Bauten - Satteldächer mit dunkelbrauner Ziegeleindeckung, vereinzelt auch Ziegel in Rottönen	→ *Satteldächer bevorzugen (nur mit ortsbaulichem Nachweis zulässig)* → *Grundsätzlich dunkle Dacheindeckungen* → *Gauben mit gleicher Eindeckung wie das Hauptdach und in der Traufe nicht sichtbar gestalten (durchgehende Trauflinie)*


23
Lustmühle
24
Weirden
Weirden
Weirden
Stäheli
Stosswald
Rütiberg
A
Hauptstrasse
Battenhusstrasse
Kirchenstrasse
Stosswaldweg
Lindenstrasse

B. 23 Lustmühle

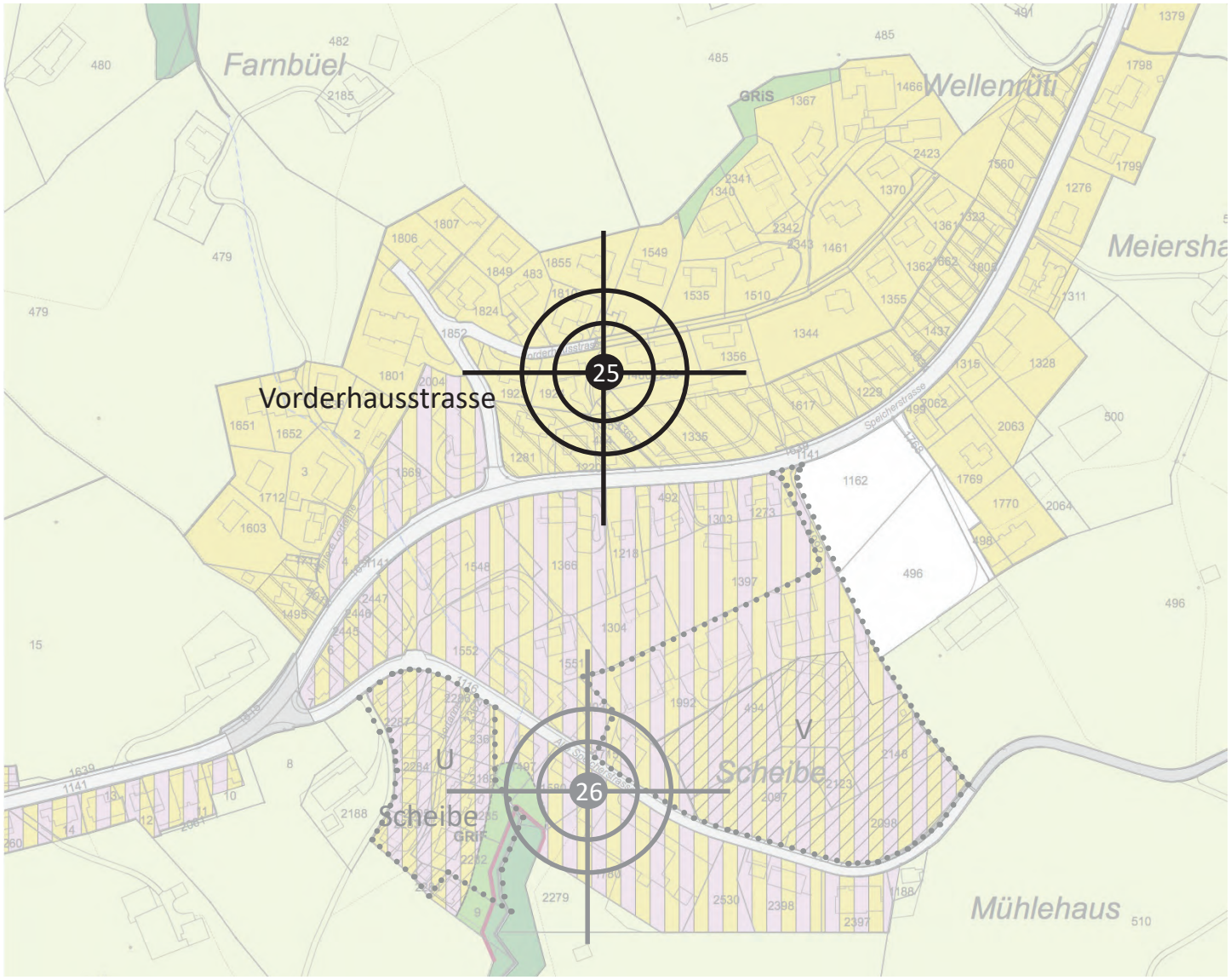
	Vorhandene Qualitäten Lustmühle	Hinweise Lustmühle
Siedlungsstruktur	- Stark veränderter, historischer Weiler - Sehr heterogene Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Wohnbauten, gewerbliche Nutzung und Bürobauten, Klinik) - Einzelne erhaltene Wohnhäuser der Moderne (Architekt Ernst Sommerlad) wirken mit einfachen kubische Volumen als Solitäre -Die Holzbauten auf der gegenüberliegenden Strassenseite zeigen einen Kontrast auf und führen zur gestalterischen Trennung des Quartiers Lustmühle - Die Appenzeller-Bahn als ortsprägendes Element entlang der Hauptstrasse - Vorbereiche teilweise als Plätze gestaltet, teilweise als grüne Vorzonen, bei kleineren Bauten als Gärten mit unterschiedlichen Einfriedungen	→ *Grössere Neubauten fördern* → *Körnigkeit und ortsbauliche Setzung der bestehenden Bauten erhalten* → *Orientierung zur Strasse/talwärts aufgreifen* → *Den öffentlichen Charakter des Ortsteils fördern. Die Orientierung der Bauten zum Strassenraum stärken* → *Befestigte Vorbereiche, aneinander gereihte Garageneinfahrten über die gesamte Strassenlänge, und dominierende Tiefgarageneinfahrten in der Strassenfassade bei künftigen Bauten eher vermeiden* → *Vermeiden von Stützmauern, Böschungssicherungen aus Beton, Mauerwerk oder grossformatigen Natursteinen* → *An zentraler Lage (nähe Bahnstation) sollen öffentliche Nutzungen das Erdgeschoss prägen*
Fassadengestaltung	- Diverse unterschiedliche Fassadengestaltungen und -materialien. - Meist weisse und helle, erdige oder graue Fassadenfarben mit rasterartigen Fassadengestaltungen aus verputztem Mauerwerk oder Holz - Teilweise strenge Lochfassaden - Verdunklungssysteme mit Klappläden in bunten Farbtönen - Orientierung in Richtung Tal (Aussicht) mit grossen Fensteröffnungen	→ *Neue Bauten in Beton, Naturfarben und Holz fördern* → *Hauptfassaden mit grösseren Fensteröffnungen möglich* → *Auf eine gewisse Ruhe in der Fassadengestaltung achten, wenig unterschiedliche Fassadenmaterialien in einem Gebäude* → *Sonnenschutz in die Fassade integrieren oder Holzklappläden* → *Das Erdgeschoss soll sich vom Regelgeschoss gestalterisch abheben*
Dachgestaltung	- Satteldächer bei kleineren Bauten, Flachdächer bei grösseren Bauten - Satteldächer mit dunkelbrauner oder roter Ziegeleindeckung	→ *Satteldächer auf kleineren Bauten und Flachdächer auf grösseren Bauten bevorzugen* → *Grundsätzlich dunkle Dacheindeckungen* → *Gauben mit gleicher Eindeckung wie das Hauptdach und in der Traufe nicht sichtbar gestalten (durchgehende Trauflinie)*

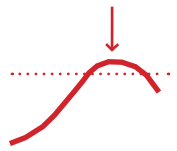

23
Lustmühle
24
Weirden
Weirden
Weirden
Stäheli
Stosswald
Rütiberg
A
Hauptstrasse
Stosswaldweg
Kirchenstrasse
Battenhusstrasse
Lindenstrasse



B. 24 Lustmühle - Weirden

	Vorhandene Qualitäten Weirden	Hinweise Weirden
Siedlungsstruktur	- Typisches Neubauquartier am Hang (Entstehungszeit 1950-1980) - Mehrfamilienhäuser entlang der Klinik und des Siedlungszentrums, in den höheren Lagen eher Einfamilienhäuser in lockerer Bebauung - Vorwiegend Bauten der 60er Jahre, in eher einheitlichem Baustil, sind heute aufgrund der neuen Energievorschriften teilweise sanierungsbedürftig (insbesondere W3) - Die W3-Zone ist ein Gebiet mit hohem Erneuerungspotential	→ *Grössere Neubauten in tieferen Lagen fördern, mit zunehmender Meereshöhe nimmt die Gebäudehöhe ab, um die freie Sicht der Krete zu erhalten* → *Insbesondere in den oberen Hausreihen die Durchlässigkeit zwischen den Bauten als Bezug zur Landschaft erhalten* → *Orientierung zur Strasse / talwärts aufgreifen* → *Befestigte Vorbereiche, aneinander gereihte Garageneinfahrten über die gesamte Strassenlänge, und dominierende Tiefgarageneinfahrten in der Strassenfassade bei künftigen Bauten eher vermeiden* → *Vermeiden von Stützmauern, Böschungssicherungen aus Beton, Mauerwerk oder grossformatigen Natursteinen*
Fassadengestaltung	- Verputzte Fassaden meist weisse und helle, erdige oder graue Farbtöne - Lochfassaden mit Betonung der Horizontalen - Verdunklungssysteme mit Klappläden in bunten Farbtönen oder fassadenintegrierte Systeme - Orientierung in Richtung Tal mit grossen Fensteröffnungen - Balkone übereinander und symmetrisch platziert oder als Loggien in die Fassade integriert	→ *Fassade hell in Naturtönen oder weiss gestalten. In Ausnahmefällen sind auch unbehandelte Holzfassaden möglich* → *Hauptfassaden mit grösseren Fensteröffnungen möglich* → *Auf eine gewisse Ruhe in der Fassadengestaltung achten, wenig unterschiedliche Fassdenmaterialien in einem Gebäude* → *Sonnenschutz in die Fassade integrieren oder Holzklappläden*
Dachgestaltung	- Satteldächer bei kleineren Bauten, bei Mehrfamilienhäusern Satteldächer oder flache Walmdächer - Dachflächen erscheinen homogen mit durchgehend dunkelbrauner Ziegeleindeckung - kaum Dachaufbauten und Gauben auf den Mehrfamilienhäusern	→ *Satteldächer mit Firstrichtung entlang der längeren Gebäudekante* → *First möglichst hangparallel gestalten* → *Grundsätzlich dunkle Dacheindeckungen* → *Gauben mit gleicher Eindeckung wie das Hauptdach* → *Bei traufseitiger Stellung des Hauptdaches sind grosse, fassadenwirksame Gauben zur talseitigen Orientierung des Gebäudes in Ausnahmefällen möglich*

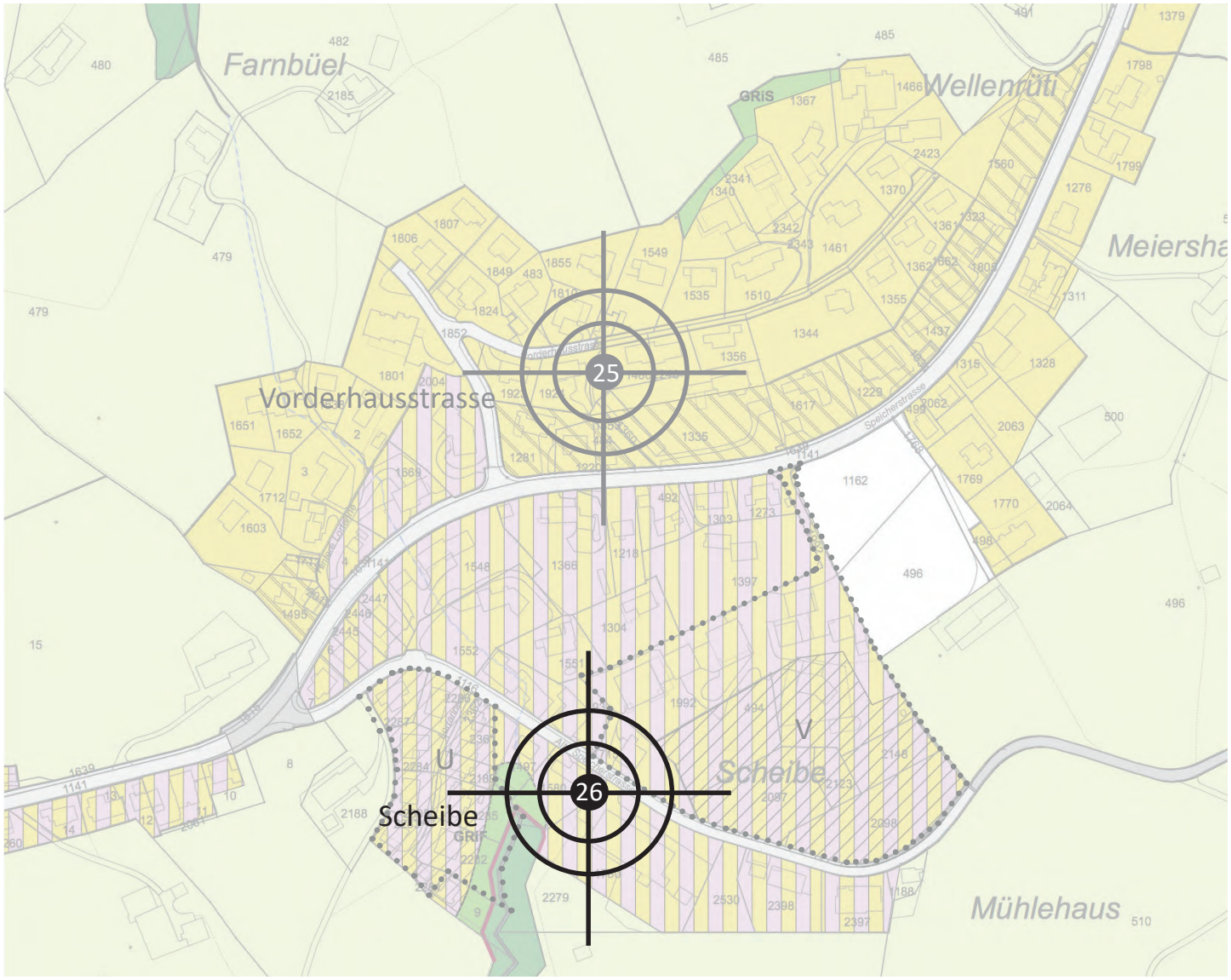

Farnbüel
Wellenruti
Meiersha
Vorderhausstrasse
Speicherstrasse
25
26
U
V
Scheibe
Scheibe
Mühlehaus



Freie Sicht der Krete
Siedlungsgrenze erhalten

B. 25 Vorderhaus

	Vorhandene Qualitäten Vorderhaus	Hinweise Vorderhaus
Siedlungsstruktur	- Locker bebaute zeitgemässe Wohnsiedlung am Hang mit Aussicht und grossen Gärten - Meist Einfamilienhäuser oder kleinere Mehrfamilienhäuser - Vereinzelt historische Häuser in eher moderner Bebauung - Grosse befestigte Vorbereiche und Garagenbauten meist bergseitig an das Gebäude angrenzend oder strassenbegleitend über die Parzellenlänge - Talseits grosse Gärten, strassenbegleitende Hecken bieten Sichtschutz, vereinzelt zeigen sich Holz- oder Metallzäune - Vereinzelte grosse Stützmauern und steinerne Einfriedungen wirken kalt und abweisend	→ *Struktur eines EFH-Satteliten beibehalten* → *Grössere Bauten entlang der Strasse und verdichtete Strukturen möglich* → *Orientierung zur Strasse/talwärts aufgreifen* → *Befestigte Vorbereiche über die gesamte Strassenlänge bei künftigen Bauten eher vermeiden* → *Aneinandergereihte Garageneinfahrten entlang der Strasse bei Neubauten vermeiden, bei grösseren Umbauten die Parkierung möglichst konzeptionell überdenken* → *Historische Bauten wenn möglich erhalten* → *Einfriedungen mit Bepflanzungen oder Holzzäunen bevorzugen, Metallzäune vermeiden* → *Vermeiden von Stützmauern, Böschungssicherungen aus Beton, Mauerwerk oder grossformatigen Natursteinen*
Fassadengestaltung	- Meist helle, verputzte Fassaden oder Fassaden mit Holzanteil unterschiedlicher Gestaltung Vereinzelt ältere Bauten mit historischer Bauweise und einzelne farbige Bauten - Vorwiegend Lochfassaden mit eher grösseren Fenstern - Orientierung in Richtung Tal	→ *Verputzte Fassade mit hellen, Naturfarbtönen oder mit Holzfassade bevorzugen* → *Raumwirksame Balkone und fassadenbreite Bandfenster im Regelgeschoss vermeiden, Gestaltung der Hauptfassade mit Fensterwagen (mehrere gleichgrosse aneinandergesetzte Fenster mit Setzhölzern strukturiert) oder als Lochfassade (Fenster und Fensterläden erzeugen eine horizontale Wirkung) bevorzugen.* → *Hauptfassaden mit grösseren Fensteröffnungen talwärts möglich* → *Auf eine gewisse Ruhe in der Fassadengestaltung achten, wenig unterschiedliche Fassadenmaterialien in einem Gebäude* → *Sonnenschutz in die Fassade integrieren* → *Auf vorgehängte Balkone verzichten, private Aussenräume als Loggien ausbilden*
Dachgestaltung	- Meist Satteldächer, vereinzelt Flachdächer - Firstrichtung in Falllinie oder hangparallel - Satteldächer mit dunkelbrauner Ziegeleindeckung	→ *Satteldächer mit First in Falllinie bevorzugen* → *Grundsätzlich dunkle Dacheindeckungen* → *Gauben mit gleicher Eindeckung wie das Hauptdach*


Farnbüel
Wellenruti
Meiersha
Vorderhausstrasse
Speicherstrasse
Scheibe
Scheibe
Mühlehaus
25
26
U
V
GRiS

B. 26 Scheibe

	Vorhandene Qualitäten Scheibe	Hinweise Scheibe
Siedlungsstruktur	- Altes Neubauquartier am Hang - Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser, teilweise mit grossen grünen Zwischenräumen - Vorwiegend ältere Bauten in unterschiedlichen Gestaltungen mit Sanierungsbedarf - Orientierung der Bauten talwärts - Gestaltung der Strassenbereiche als Wohnstrassen, grosse befestigte Vorbereiche vor dem Gebäuden als grosszügige Parkplätze genutzt - Begrenzung der Gärten mit Hecken, und diversen Zäunen	→ *Grössere Neubauten fördern* → *Körnigkeit und ortsbauliche Setzung der Neubauten an den Bestand anpassen. Grosse Gebäudevolumen strukturieren* → *Orientierung zur Strasse / talwärts aufgreifen* → *Veränderungspotenzial aufgrund des Gebäudealters ermöglicht neue gestalterische Hinweise für eine gezielte Ortsbildentwicklung* → *Befestigte Vorbereiche, aneinandergereihte Garageneinfahrten über die gesamte Strassenlänge, und dominierende Tiefgarageneinfahrten in der Strassenfassade bei künftigen Bauten eher vermeiden* → *Vermeiden von Stützmauern, Böschungssicherungen aus Beton, Mauerwerk oder grossformatigen Natursteinen*
Fassadengestaltung	- Meist helle, verputzte Fassaden oder Fassaden mit Holzanteil unterschiedlicher Gestaltung - Vorwiegend Lochfassaden, eher grössere Fenster mit Betonung der Horizontalen - Orientierung talseits zur Aussicht - Verdunklungssysteme als fassadenintegrierte Systeme - Balkone übereinander und symmetrisch platziert oder als Loggien in die Fassade integriert	→ *Neue Bauten in hellen, Naturfarbtönen fördern* → *Raumwirksame Balkone und fassadenbreite Bandfenster im Regelgeschoss vermeiden, Gestaltung der Hauptfassade mit Fensterwagen (mehrere gleichgrosse aneinandergesetzte Fenster mit Setzhölzern strukturiert) oder als Lochfassade (Fenster und Fensterläden erzeugen eine horizontale Wirkung) bevorzugen* → *Hauptfassaden mit grösseren Fensteröffnungen möglich* → *Auf eine gewisse Ruhe in der Fassadengestaltung achten, wenig unterschiedliche Fassadenmaterialien in einem Gebäude* → *Sonnenschutz in die Fassade integrieren*
Dachgestaltung	- Meist Satteldächer mit talseitigem oder hangparallelem First - Dachflächen erscheinen homogen mit durchgehend dunkelbrauner Ziegeleindeckung - Teilweise grosse Dachaufbauten und Gauben auf den Mehrfamilienhäusern	→ *Satteldächer bevorzugen* → *Grundsätzlich dunkle Dacheindeckungen* → *Gauben mit gleicher Eindeckung wie das Hauptdach*

C Dachlandschaft und Solaranlagen

Dieses Kapitel ist sowohl im Fassaden- wie auch im Quartiermemorandum zu finden

C.1 Bedeutung der Dachlandschaft

Die Dachlandschaft ist grundsätzlich eines der bedeutendsten Elemente eines historischen Ortskerns. Sowohl von nah, als inneres Ortsbild, als auch von fern – als äusseres Ortsbild – bewirken die markanten Dachflächen der Bauten in ihrer Einheit ein harmonisches und ruhiges Gesamtbild. Sie ist ein kulturelles Erbe, dem Sorge getragen werden sollte. Gleichzeitig muss aber auch die Möglichkeit bestehen, Dachgeschosse und Dächer zeitgemäss zu nutzen. Sei dies zu Wohnzwecken mit Dachaufbauten oder sei dies zur Energiegewinnung mit Solaranlagen. Diese zwei Ziele miteinander zu vereinbaren, ist eine Herausforderung, die Fingerspitzengefühl erfordert und nur mit früher Kommunikation zum Ziel führt.

C.2 Dächer

Vorwiegend sind die Dächer im Dorfkern mit roten Ziegeln oder Blech gedeckt und stehen giebelseitig zur Strasse.
Die Dächer weisen in der Regel einen Dachrand mit schmalem und filigranem Aufbau auf. Die Sparren und Pfetten sind teilweise sichtbar und die Pfettenenden sind teilweise verziert. Es entsteht ein schlankes Bild des Dachrandes, das die monolithische Gestalt des Gebäudes betont. Gauben zeigen sich in unterschiedlicher Grösse als Giebel- oder Schleppgauben. In der Regel sind sie in der Dachfläche so angeordnet, dass eine durchgehende Trauf- und Ortskante erhalten bleibt, um die Einfachheit der Bauvolumen zu erhalten.

Heterogene Dachlandschaft durch verschiedene Materialien, Farben und Formen

→ Um die Ruhe der Siedlungsansicht zu stärken, sind Eindeckungen als rote Ziegel oder Blechdächer zu realisieren. Die Dachrandabschlüsse sollten schmal und filigran bleiben. Die heute infolge dicker Isolationsschichten meist hohen Dachkonstruktionen sollten im Dachrand nicht augenscheinlich werden. Gauben sollten weiterhin so platziert werden, dass die Orts- und Traufllinien nicht unterbrochen werden. Falls möglich, ist eine symmetrische Anordnung gleicher Gauben auf einer Dachfläche zu platzieren.

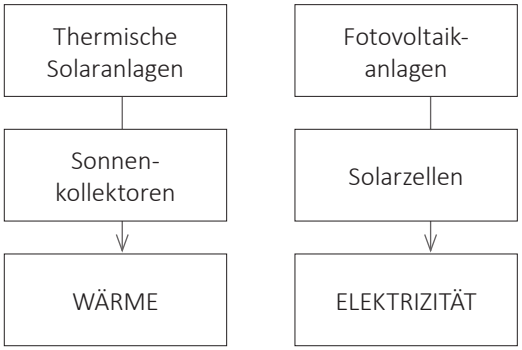
Trotz unterschiedlicher Bauten wirkt die Dachlandschaft dank einheitlicher Farbgebung recht ruhig.

C.3 Allgemeine Gestaltungsgrundlagen für Solaranlagen

Die Baubehörde legt bei der Bewilligung von Solaranlagen hohe Anforderungen an die gestalterische Integration in das betroffene Gebäude. Solaranlagen im historisch wertvollen Dorfkernbereich sind nur zulässig, wenn hinsichtlich des Ortsbildes, der Dachlandschaft und der historischen Bausubstanz eine gute gestalterische Lösung gefunden werden kann.

Definition von Solaranlagen

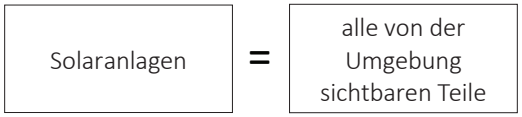
Eine Solaranlage wandelt Sonnenenergie in eine andere Energieform um. Es gibt sowohl thermische Solaranlagen, die mittels Sonnenkollektoren Heizwärme erzeugen, als auch Fotovoltaikanlagen, die mit Solarzellen elektrische Energie produzieren. Eine Solaranlage besteht aus Sonnenkollektoren bzw. Solarzellen und der dazugehörenden Installationen wie beispielsweise Zuleitungen oder Tanks. Als «Solaranlage» bezeichnet werden die Teile, die an der Gebäudehülle angebracht werden und von der Umgebung aus sichtbar sind.



Arten von Solaranlagen

Standortpriorität für Solaranlagen

Bei Fotovoltaikanlagen soll der Standort gut überlegt sein. Strom ist ein einfach zu transportierendes Medium, das gut auf einer grossen Stall- oder Industriefläche etwas ausserhalb des Dorfkerns effizient produziert werden kann. Kleinere Anlagen auf komplizierten Dachgeometrien zu platzieren, ist deshalb zu vermeiden. Zusammenschlüsse einzelner Interessenten, um Ganzdachlösungen auf grossen, gut ausgerichteten Dächern ausserhalb der Kernzone zu realisieren, sind anzustreben.



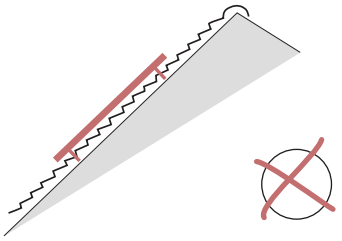
Definition Solaranlagen in dieser Richtlinie

Bei thermischen Anlagen gelten für die Wahl des Standorts nebenstehende Richtinien:

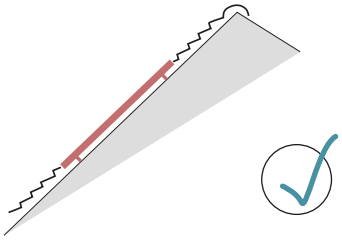
DACH	**nicht** bzw. schwer **einsehbare** Dachflächen von untergeordneten An- und **Nebenbauten**
FASSADE	**nicht** bzw. schwer **einsehbare** Fassaden. Integration in **konstruktive Bauteile** (Fassadenfelder, Geländer, Brüstungen etc.)

C.4 Standort der Solaranlage und Montageform

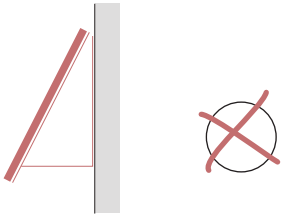
Der Standort für die Solaranlage soll so gewählt werden, dass das Ortsbild und die Dachlandschaft geringstmöglich belastet werden (z. B. Nebenbauten, nicht in Erscheinung tretende Gebäudeteile). Bei einem Solaranlagenprojekt sollen alle Möglichkeiten für die Platzierung geprüft werden. Bei der Wahl des Standorts sind nicht nur energetische Aspekte zu berücksichtigen, sondern auch die denkmal- und ortsbildpflegerischen Kriterien. Die Solaranlagen sind, sofern sie an Gebäuden und Dächern angebracht werden, in die Gebäudehülle einzubinden und müssen als Einheit mit dieser in Erscheinung treten. Je bündiger die Solaranlage mit dem Dach ist und je kleiner und ruhiger deren Geometrie, desto geringer ist die Störwirkung. Grundsätzlich ist deshalb nur die Indachmontage zulässig. Aufgeständerte und unregelmässige Montageformen (L- und U-Formen) werden in der Regel nicht bewilligt.



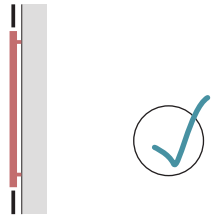
Dachaufbau



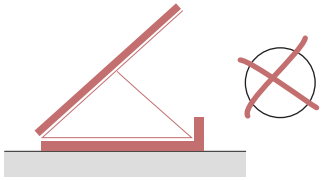
Dacheinbau



Fassadenaufständerung



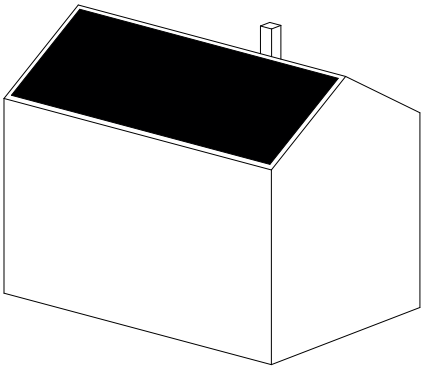
Fassadeneinbau



Aufständerung auf Flachdach

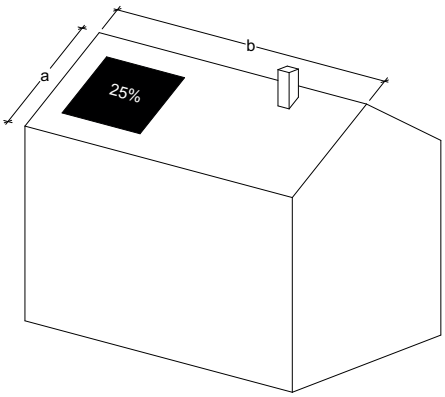
C.5 Ganzdachlösung

Wo möglich, sollten ganze Dachflächen als Solaranlage umfunktioniert werden. Das Panel soll als Ersatz für die bestehende Dachhaut dienen und bildet eine einheitliche Fläche. Es ist zu beachten, dass die Dachränder sowie Anschlüsse an Dachfenster oder Gauben sauber gelöst sind und die Anlage im Farbton der umliegenden Dacheindeckungen angepasst ist (keine Blautöne). Bei Bereichen, die nicht energetisch genutzt werden oder eine schwierige Geometrie aufweisen, können Blindpaneele eingesetzt werden.

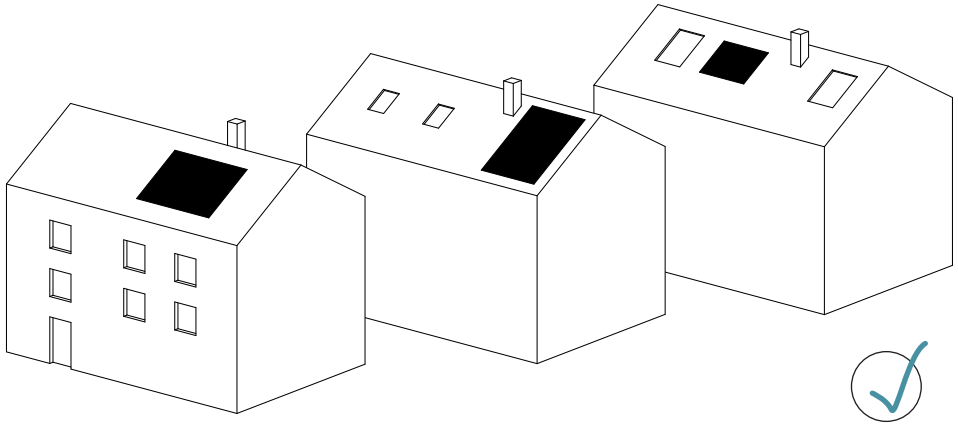


C.6 Maximale Fläche für partielle Solaranlagen

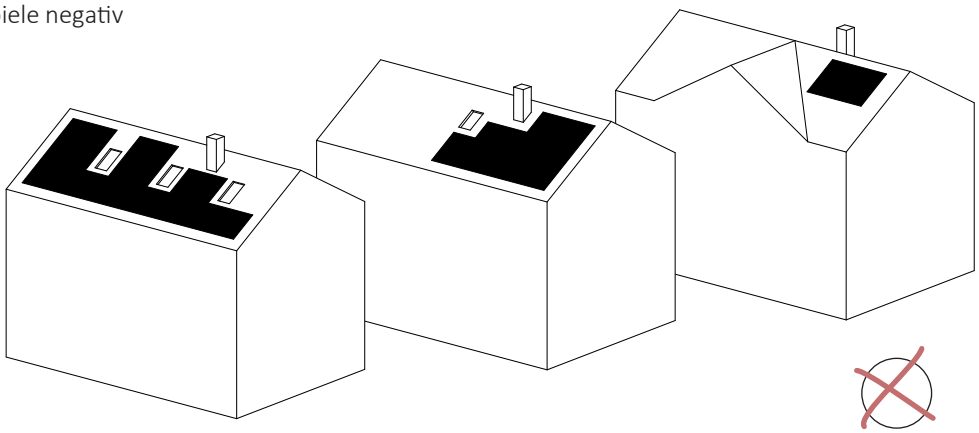
Bei partiellen Lösungen gilt: Pro Dachfläche (a × b) darf eine Maximalfläche von rund 25% für Solaranlagen verwendet werden. Bei grösseren Flächen ist die Ganzdachlösung anzustreben. Die Fläche soll nicht aufgeteilt werden und muss ein Quadrat oder Rechteck bilden.

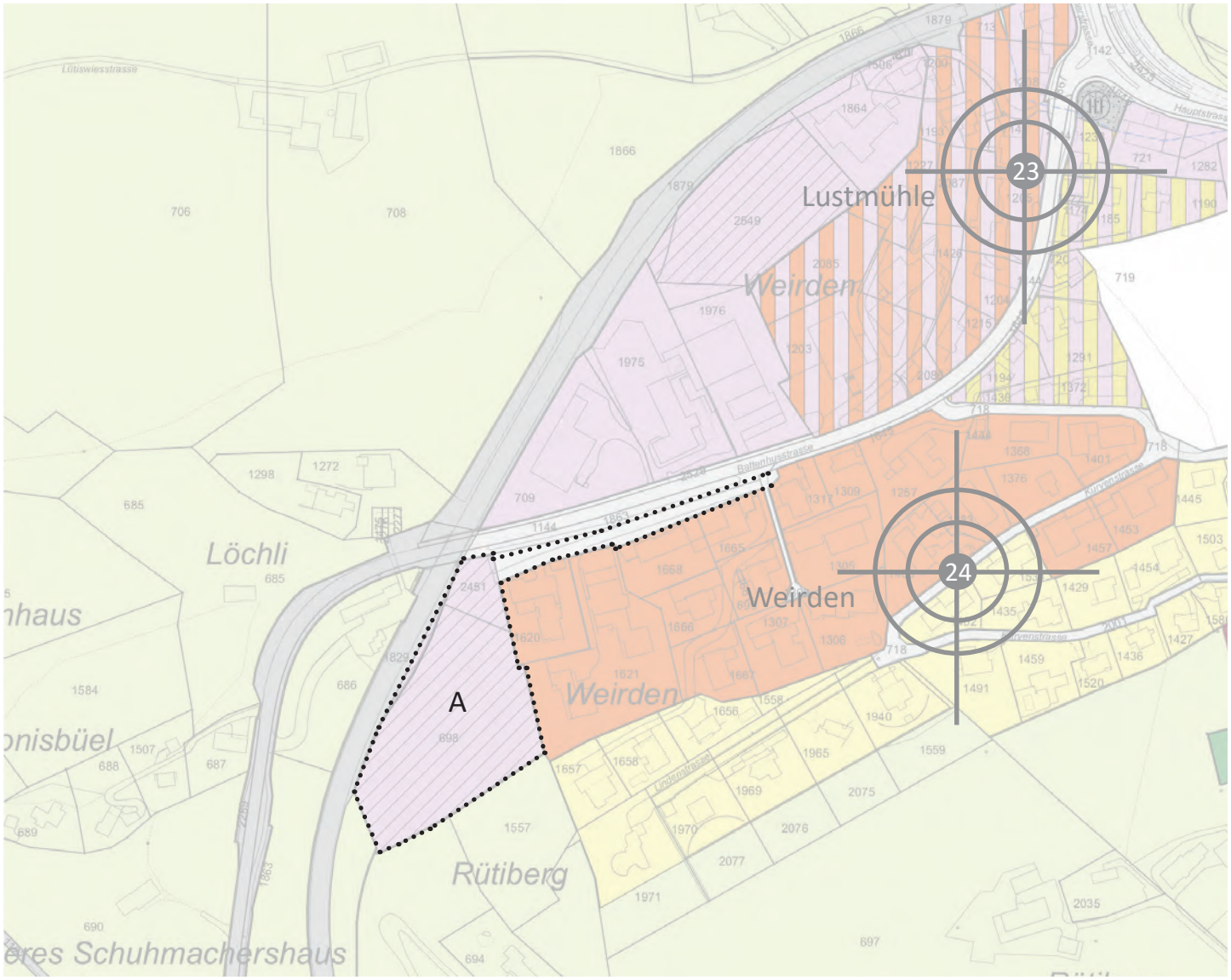


Beispiele positiv



Beispiele negativ



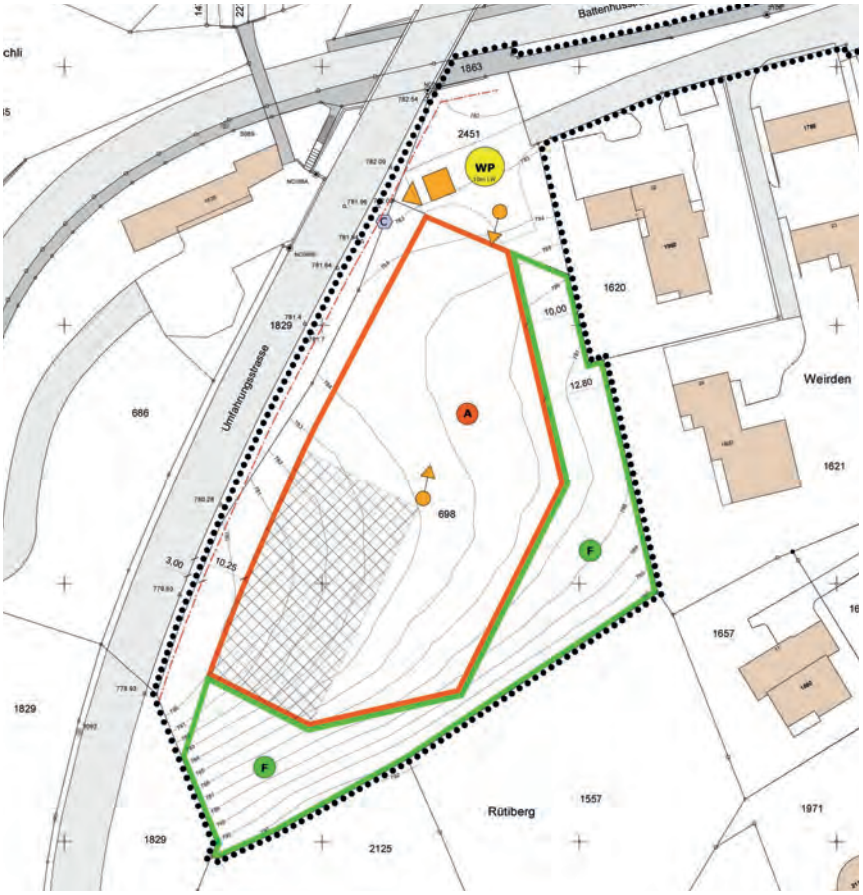

Lustmühle
23
Weirden
24
Weirden
A
Weirden
Löchli
Rütiberg
Lütiswiesstrasse
Hauptstrasse
Bahnhofstrasse
Lindenstrasse
Kirchstrasse
Schulstrasse
706
708
1866
1879
1864
2549
2085
1976
1975
1298
1272
685
709
1144
2481
686
1584
688
687
689
690
1507
1557
1658
1657
1621
1668
1665
1666
1667
1656
1558
1307
1308
1940
1965
1969
1970
1971
2075
2076
2077
1559
1491
1459
1429
1435
1436
1520
1427
1453
1457
1454
1503
1445
1401
1376
1368
1372
1282
1190
721
719
718
142
185
697
694
2035
1863
1864
nhaus
onisbüel
eres Schuhmachershaus

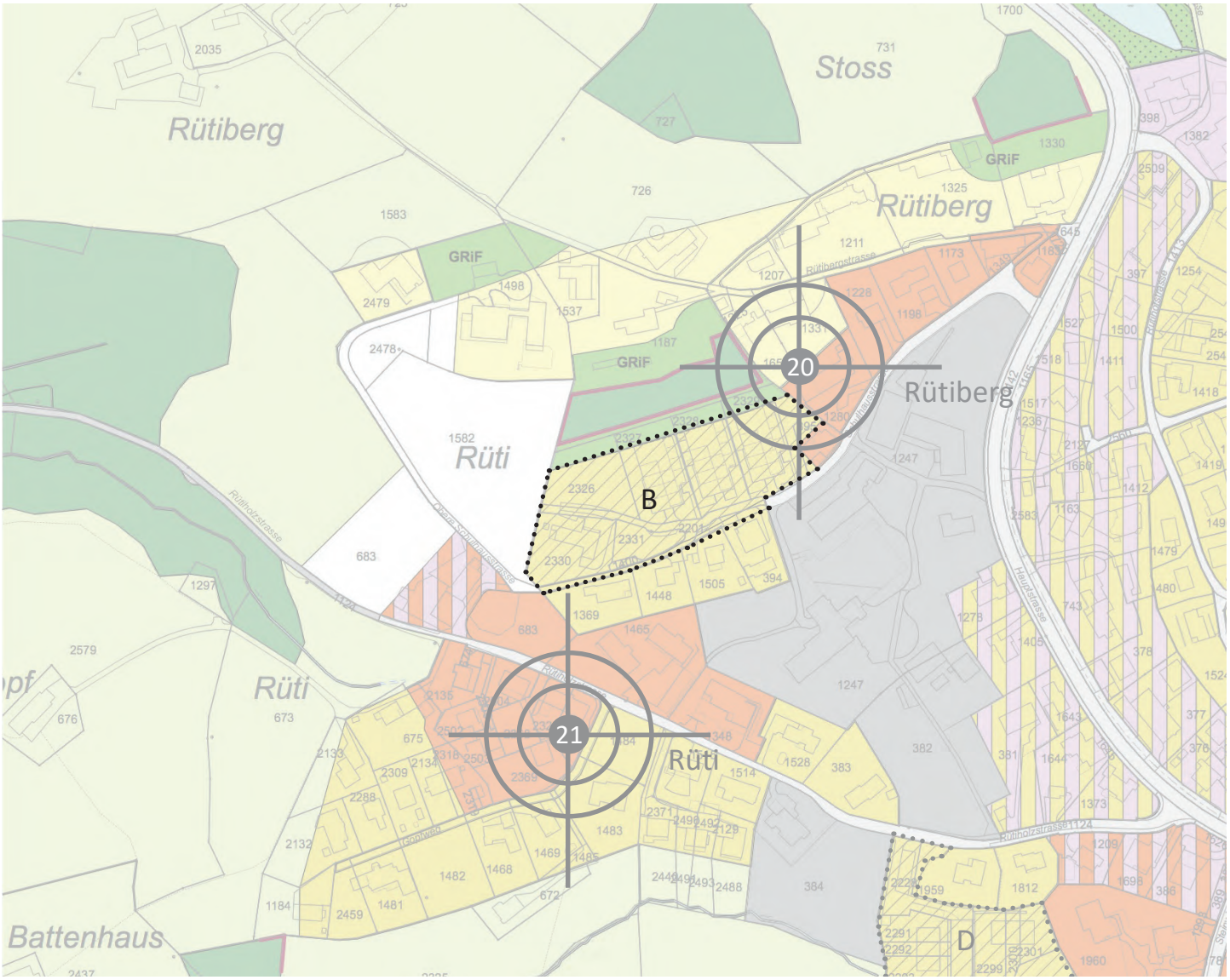
D Bestehende Sondernutzungspläne

D. A Quartierplan Weirden (Sondernutzungsplan)

Auszug aus den Gestaltungsabsichten des Quartierplans Weirden
(Die kompletten Bestimmungen sind auf www.geoportal.ch einsehbar)

Art. 6 Umgebungsgestaltung	- Stützmauerwerke sind im Plangebiet in einer maximalen Höhe von 3.50 m zulässig. - Nicht überdachte Parkierungsflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Hochstammbäumen zu durchgrünen.
Art. 8 Lärm	- Allfällige lärmempfindliche Räume sind so anzuordnen, dass die Immissionsbelastung aus der Umfahrungsstrasse minimal gehalten werden kann. Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Lärmgutachten einzureichen, welches aufzeigt, wie die massgeblichen Planungswerte der Lärmschutzverordnung eingehalten werden können.

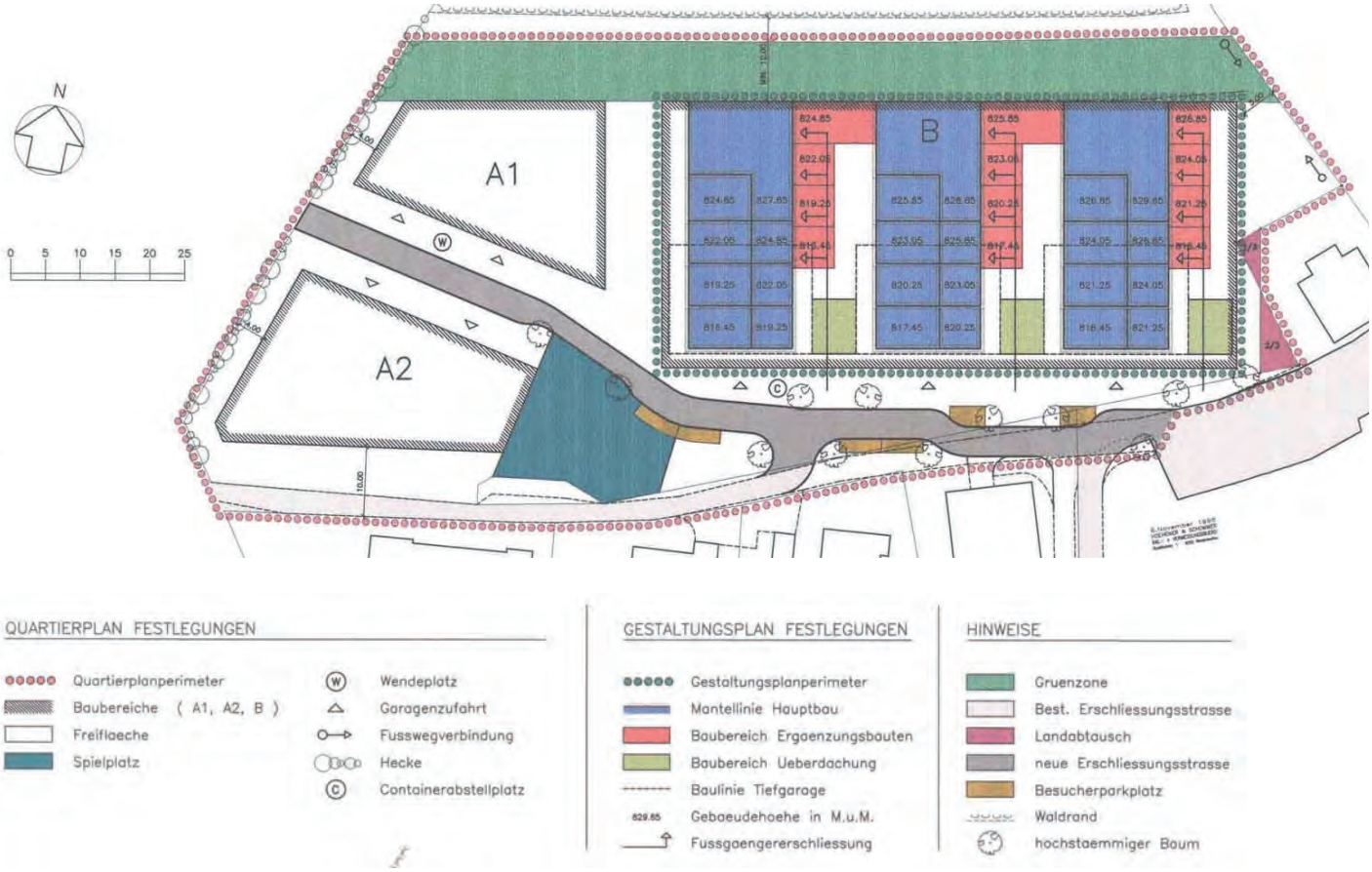


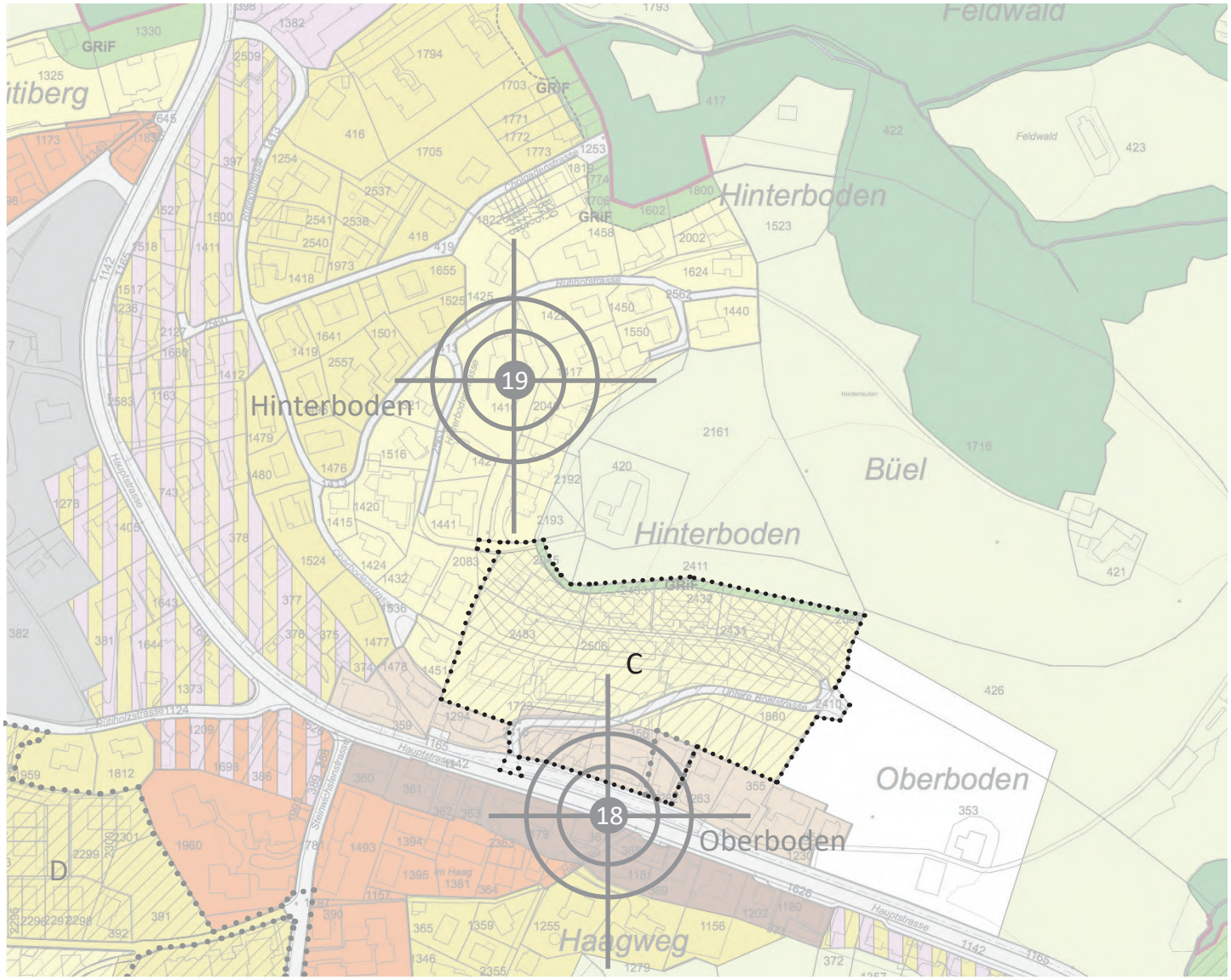

Stoss
Rütiberg
Rütiberg
Rütiberg
Rüti
Rüti
Rüti
Battenhaus
GRiF
GRiF
GRiF
20
21
B
D
Rütiberg
Rütiberg
Rütiberg
Rütiholzstrasse
Rütiholzstrasse
Haldenstrasse
Rütiholzstrasse

D. B Quartierplan Ruetiberg (Sondernutzungsplan)

Auszug aus den Gestaltungsabsichten des Quartierplans Ruetiberg
(Die kompletten Bestimmungen sind auf www.geoportal.ch einsehbar)

Art. 13 Gestaltung der Bauten und Anlagen	- Bauten und Anlagen haben bezüglich Gliederung, Materialwahl, Farbgebung und Begrünung in sich und untereinander erhöhten gestalterischen Anforderungen zu genügen und eine gute Gesamtwirkung zu erzielen.
Art. 14 Dachgestaltung	- In allen Baubereichen sind Flachdächer zugelassen. - Mit Ausnahme der den Wohnungen zugeordneten Balkone und Terrassen sind sämtliche Flachdächer extensiv zu begrünen.
Art. 15 Umgebungsgestaltung	- Die Grünzone ist extensiv zu bewirtschaften. - Bei der Gestaltung der Umgebung ist auf das gewachsene Terrain Rücksicht zu nehmen. - Die im Plan festgelegte Hecke ist zu erhalten und zu pflegen. - Mit der Baueingabe kann ein Umgebungsgestaltungsplan verlangt werden.

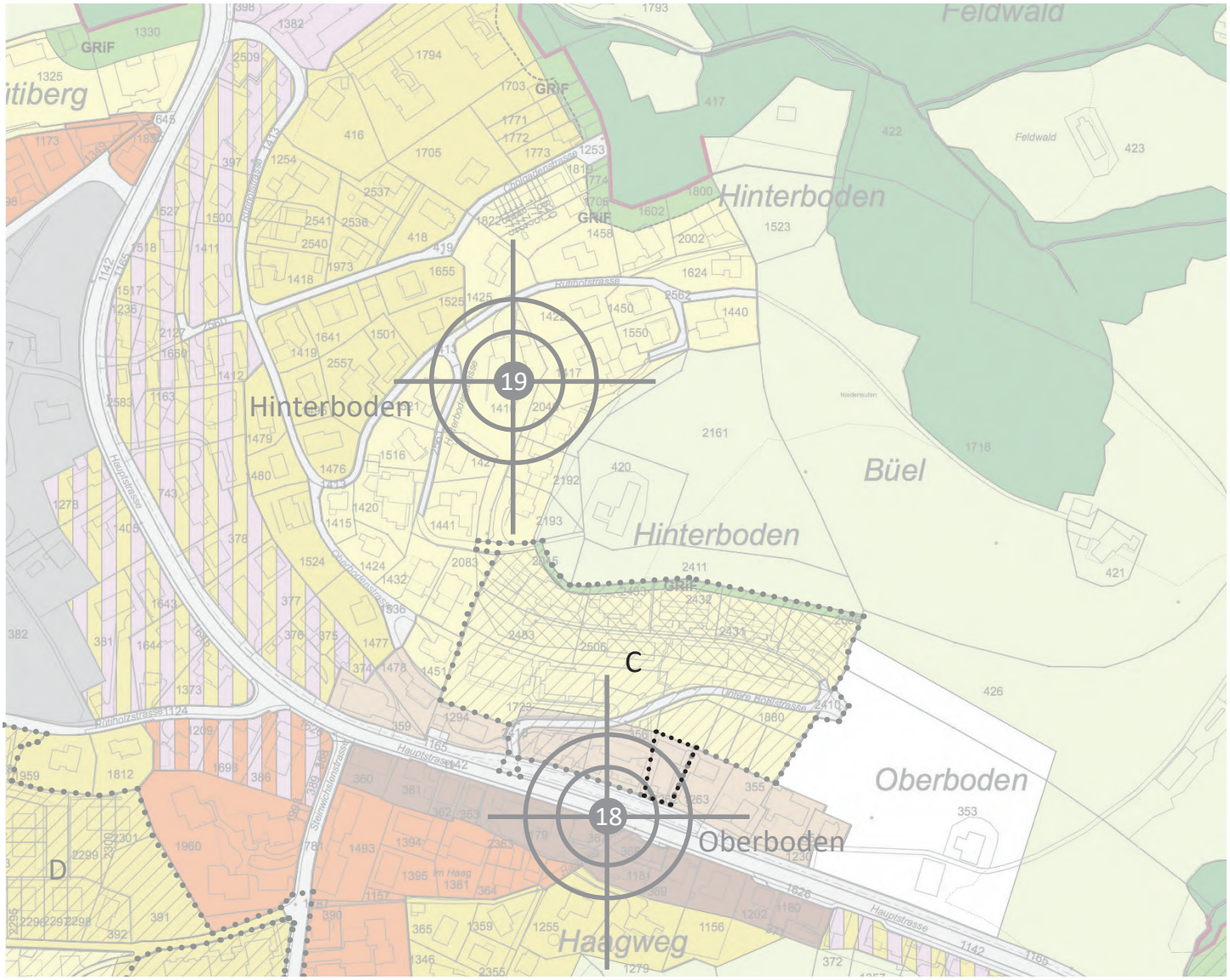



Feldwald
Hinterboden
Hinterboden
Büel
Hinterboden
Oberboden
Oberboden
Haagweg
19
18
C
D
GRiF
Hauptstrasse
Brünnatstrasse
Unterer Rohrstrasse
Brühlholzstrasse
Sternwiesenstrasse

D. C Quartierplan Haag - Büel (Sondernutzungsplan)

Auszug aus den Gestaltungsabsichten des Quartierplans Haag- Büel
(Die kompletten Bestimmungen sind auf www.geoportal.ch einsehbar)

Art. 15 Dachgestaltung	- Neue Dachformen wie z.B. Flach-, Pult-, Tonnendächer etc. sind in allen Baubereichen zulässig, wenn sie sich durch Wiederholungen oder Gesamtheit bildend in ihre bauliche Umgebung einfügen. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Innerhalb der einzelnen Teilgebiete ist die Dachgestaltung der einzelnen Bauten aufeinander abzustimmen. - Alle Dachformen mit Ausnahme der Flachdächer sind in ihrem Querschnitt, rechtwinklig zum Hauptfirst, auf das dreieckförmige Profil begrenzt, welches durch die max. zulässigen Gebäudehöhen-Punkte an den Fassaden und durch die Firsthöhe gebildet wird, vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Art. 8 Abs. 4.
Art. 17 Umgebungsgestaltung	- Mit jedem Baugesuch ist ein Umgebungs-Gestaltungsplan einzureichen.


Feldwald
GRIF
Hinterboden
Hinterboden
Büel
Hinterboden
Oberboden
Oberboden
Haagweg
Hauptstrasse
Rütiholzstrasse
Ruhmatstrasse
Unterer Rohrstrasse
Sternwichlerstrasse
C
D
19
18

D. C1 Quartierplan Haag - Büel Parz. 1262 (Sondernutzungsplan)

Auszug aus den Gestaltungsabsichten des Quartierplans Haag- Büel Parz. 1262
(Die kompletten Bestimmungen sind auf www.geoportal.ch einsehbar)

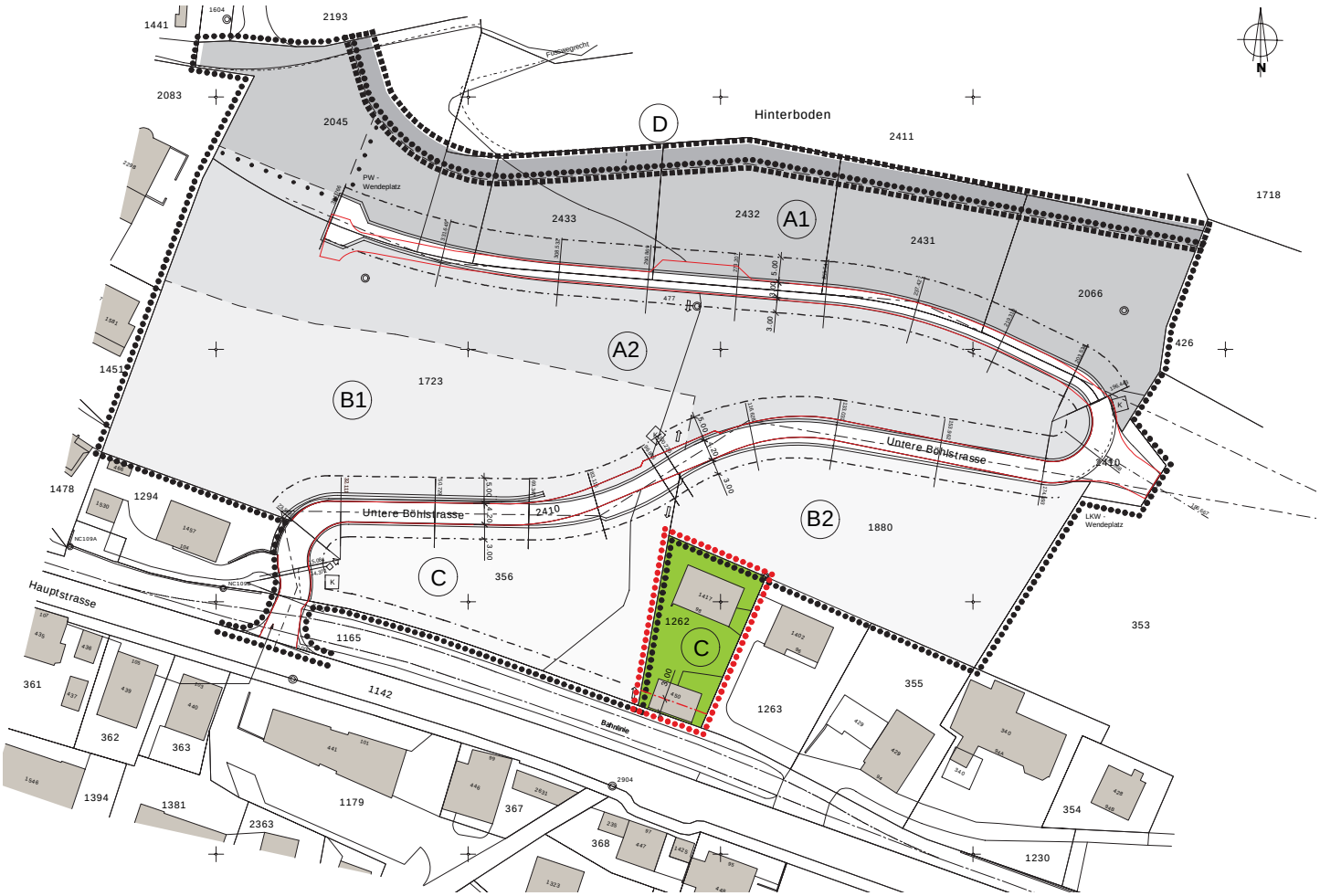
Legende

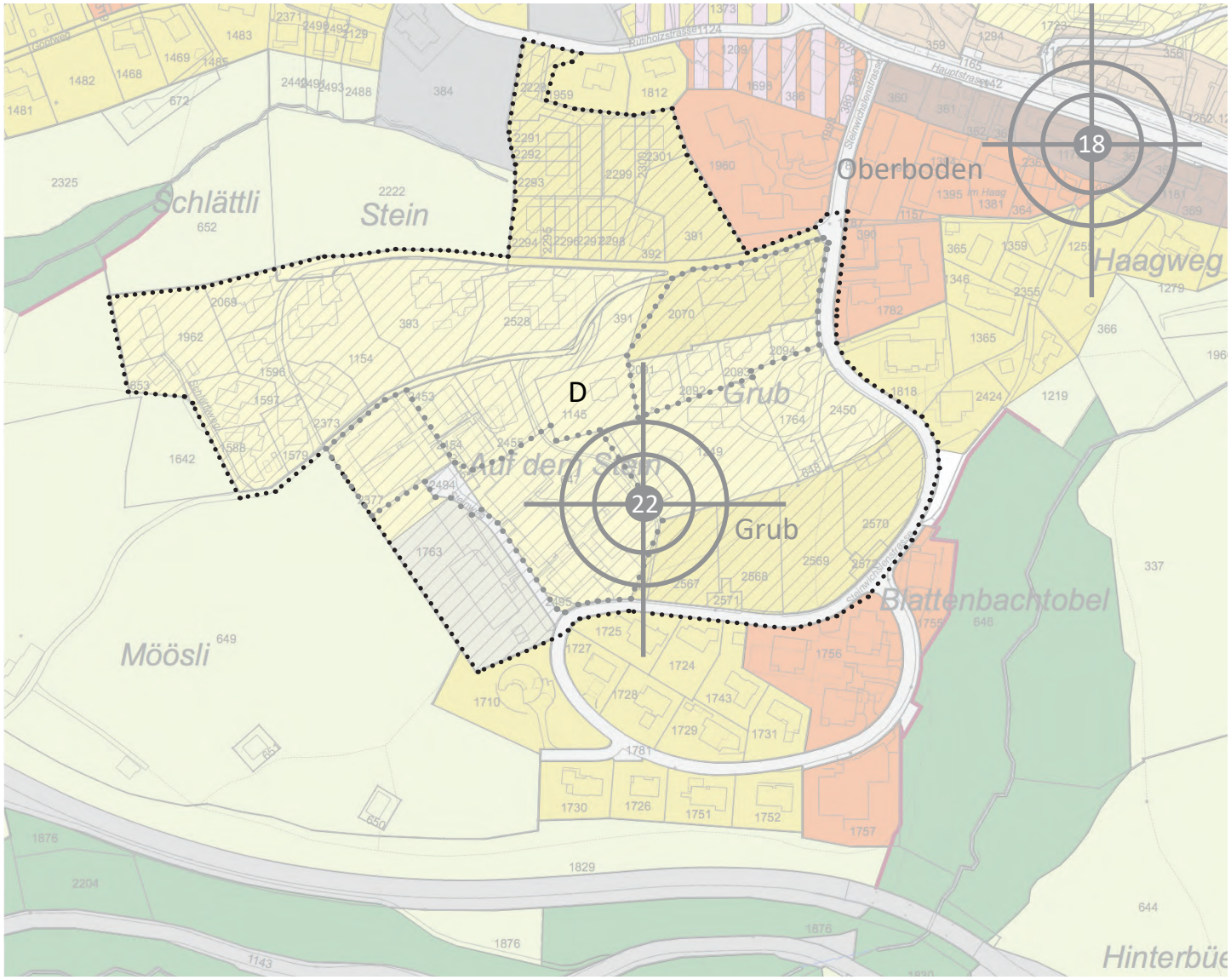
Festlegungen

- Umgrenzung Quartierplangebietserweiterung
- Gebiet C
- Baulinie (Hauptbauten)

Hinweise

- Umgrenzung des Planungsgebietes Quartierplan Haag-Büel Niederteufen, genehmigt am 7.11.2000
- Umgrenzung geringfügige Quartierplanänderung Haag-Büel Niederteufen, genehmigt am 11.2.2003
- definitiv ausgeführtes Strassenprojekt




Schlättli
Stein
Oberboden
Haagweg
D
Grub
Auf dem Stein
Grub
Blattenbachtobel
Möösli
18
22

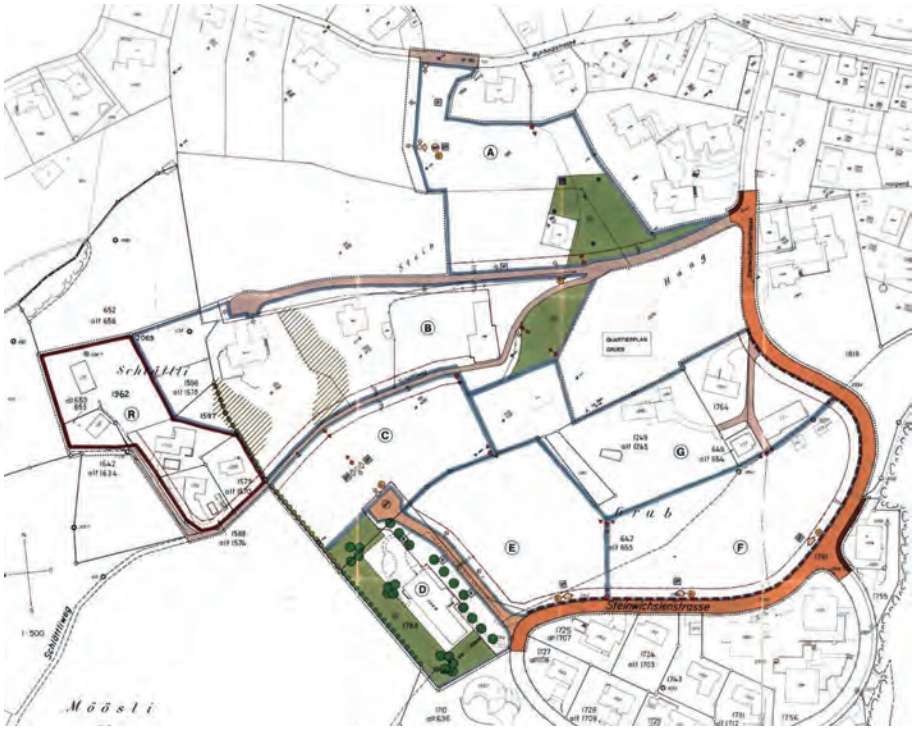
D. D Quartierplan Steinwichslen (Sondernutzungsplan)

Auszug aus den Gestaltungsabsichten des Quartierplans Steinwichslen (Die kompletten Bestimmungen sind auf www.geoportal.ch einsehbar)

Art. 9 Architektonische Gestaltung	- In allen Teilgebieten sind Bauten und Anlagen architektonisch so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Materialwahl und Farbgebung eine Einheitlichkeit innerhalb der Teilgebiete sowie eine besonders gute Gesamtwirkung und Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild erzielt wird.	Die Baubehörde ist befugt, Auflagen zur Material- und Farbwahl zu erlassen und Bemusterungen durchzuführen.
Art. 11 Fassadengestaltung	- Bei Neu- und Umbauten sind die Fassaden bezüglich ihres architektonischen Ausdruckes, der Proportionierung, der gestalterischen Durchbildung im Detail (Randabschlüsse, Fensterteilung, etc.) sowie der Farb- und Materialwahl auf die ortsbauliche und landschaftliche Umgebung abzustimmen.	

LEGENDE

- UMGRENZUNG PLANUNGSGEBIET
- TEILGEBIETE A - G
- RESTPARZELLENGEBIET
- FREIHALTEGEBIET
- BAULINIEN
- ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN, bestehend
- ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN, umzugestalten
- ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN, neu
- RICHTUNGSPUNKTE VERKEHRSVERBINDUNG
- RICHTUNGSPUNKTE FUSSWEGVERBINDUNG
- TROTTOIR bestehend
- TROTTOIR neu
- ZENTRALE PARKIERUNGSANLAGEN
- ANSCHLUSSBEREICHE ZENTRALE PARKIERUNGSANLAGEN
- ANSCHLUSSBEREICHE EINZELZUFAHRTEN
- BESUCHERPARKPLÄTZE
- CONTAINERPLATZ
- WENDEPLATZ
- ZU ERHALTENDE BAUMBESTÄNDE
- ZU ERHALTENDE HECKE
- NEUE BEPFLANZUNG MIT HOCHSTÄMMIGEN BÄUMEN
- NEUE HECKE
- ZU ERHALTENDER FEUERWEIHER
- ZU ERHALTENDE QUELLFASSUNGEN



1. Änderung

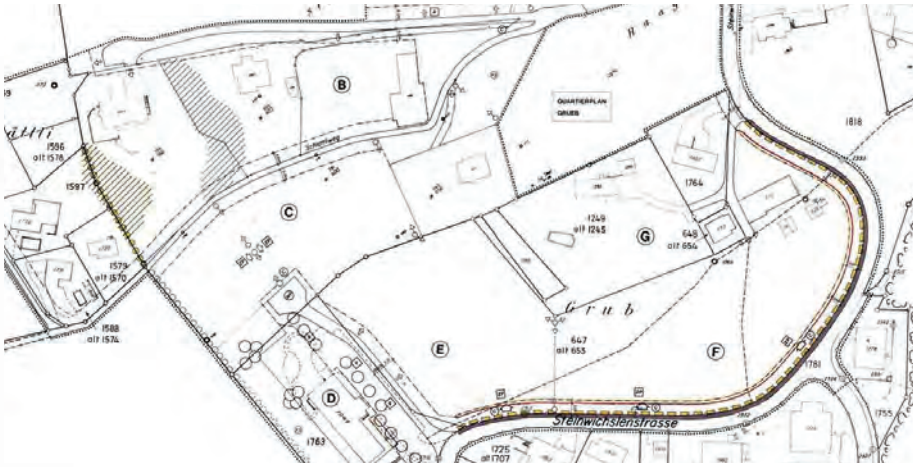
Legende

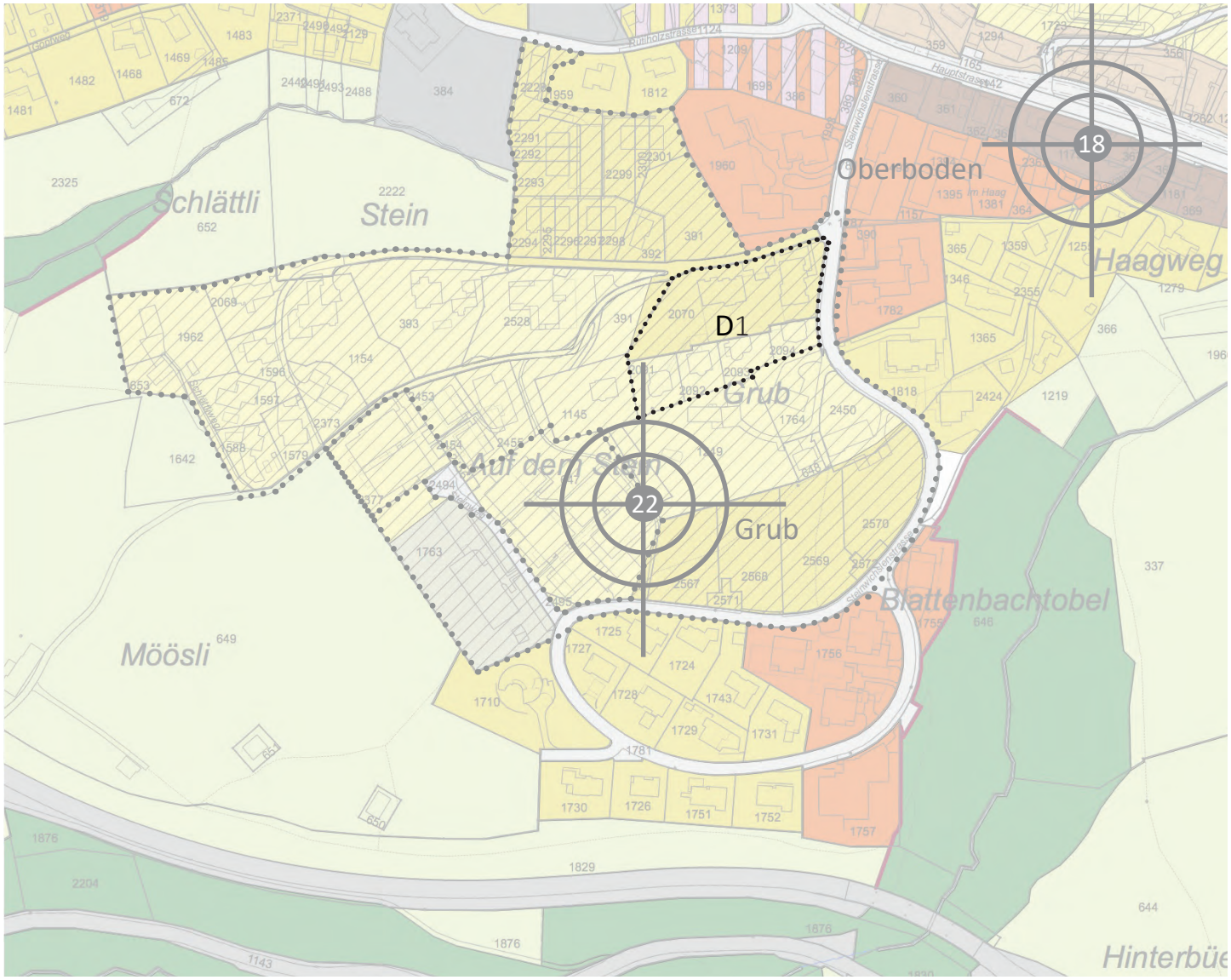
Festlegungen

Baulinie	neu
Baulinie	aufgehoben
Trottoir	aufgehoben
Zu erhaltende Baumbestände	aufgehoben
Zu erhaltende Hecke	aufgehoben

Hinweise

- Trottoir




Schlättli
Stein
Oberboden
Haagweg
D1
Grub
Auf dem Stein
Grub
Blattenbachtobel
Möösli
Hinterbüe
18
22

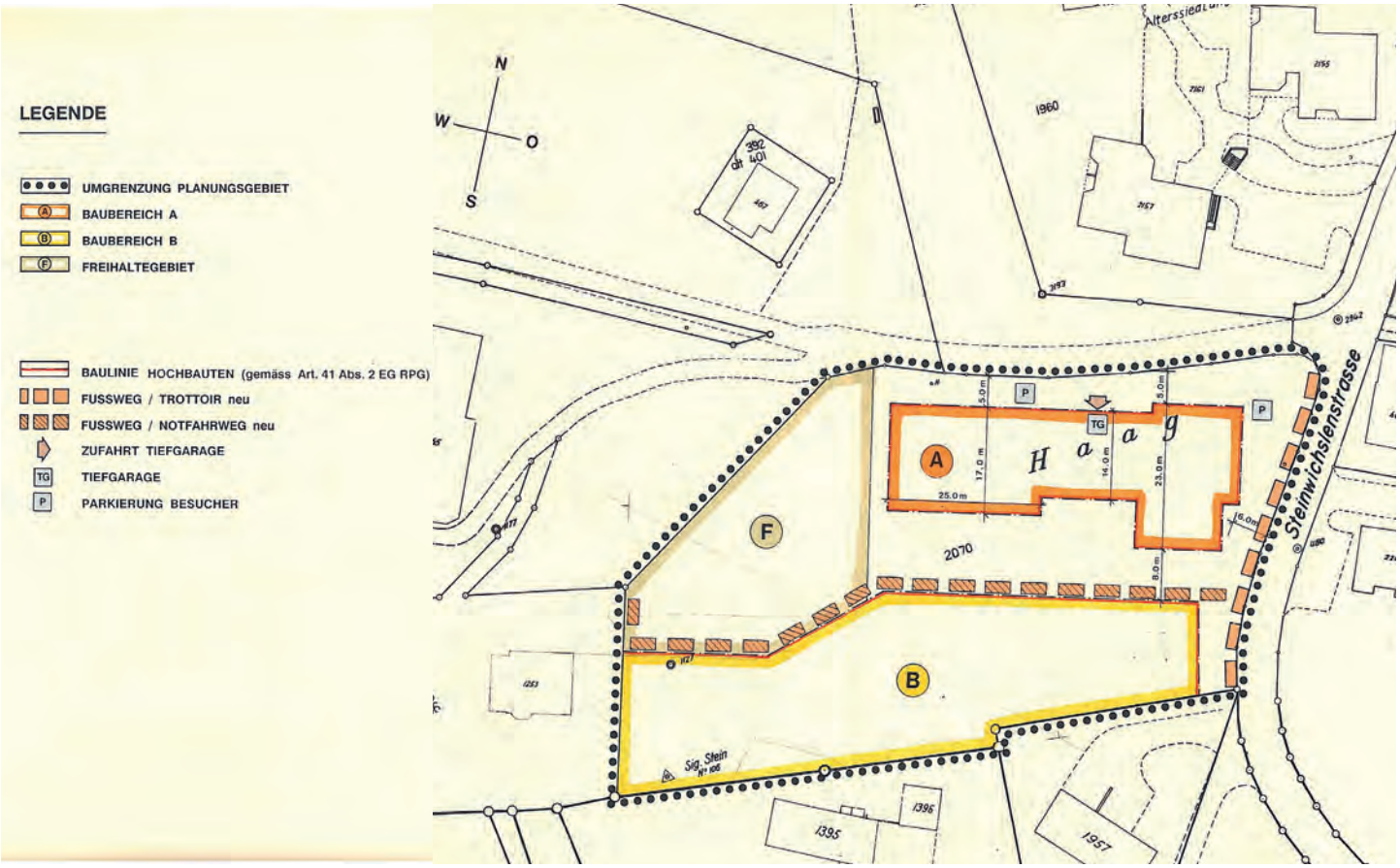
D. D1 Quartierplan Grueb (Sondernutzungsplan)

Auszug aus den Gestaltungsabsichten des Quartierplans Grueb
(Die kompletten Bestimmungen sind auf www.geoportal.ch einsehbar)

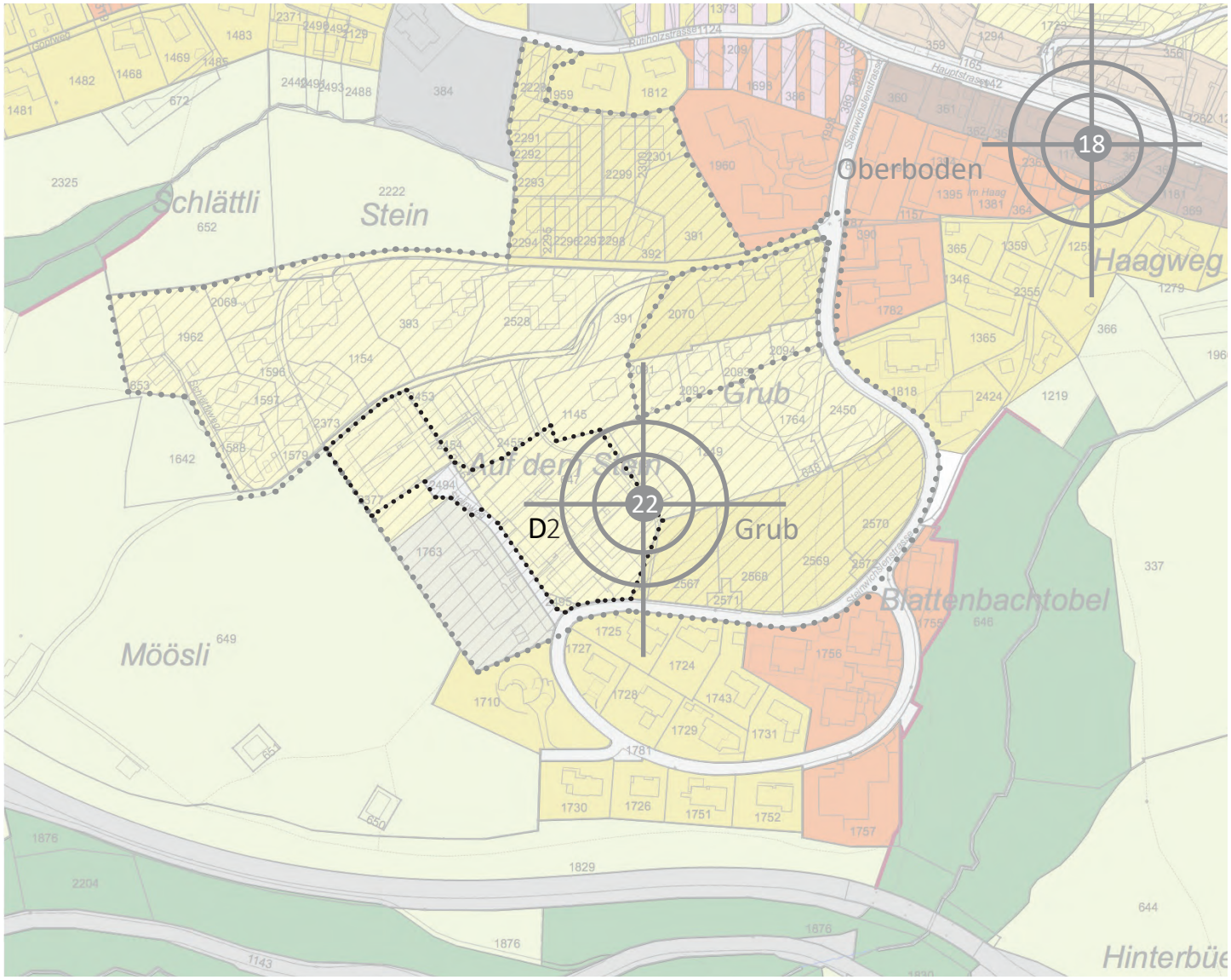
Art. 11 Gestaltung

- Die Hauptbauten haben in der Regel symmetrische Satteldächer aufzuweisen. Gestattet sind ebenfalls Kreuzfirste und Dachaufbauten, sowie asymmetrische Verlängerungen des Hauptdaches, wenn diese geknickt oder gegenüber der Hauptfassade deutlich zurückgestaffelt angeordnet werden.

- Die Baubehörde ist befugt, Auflagen zur Material- und Farbwahl zu erlassen und Bemusterungen zu verlangen.



ZONE
30


18
Oberboden
Haagweg
Schlättli
Stein
Grub
Auf dem Stein
22
D2
Grub
Blattenbachtobel
Möösli
Hinterbüe

D. D2 Gestaltungsplan Steinwichslen West (Sondernutzungsplan)

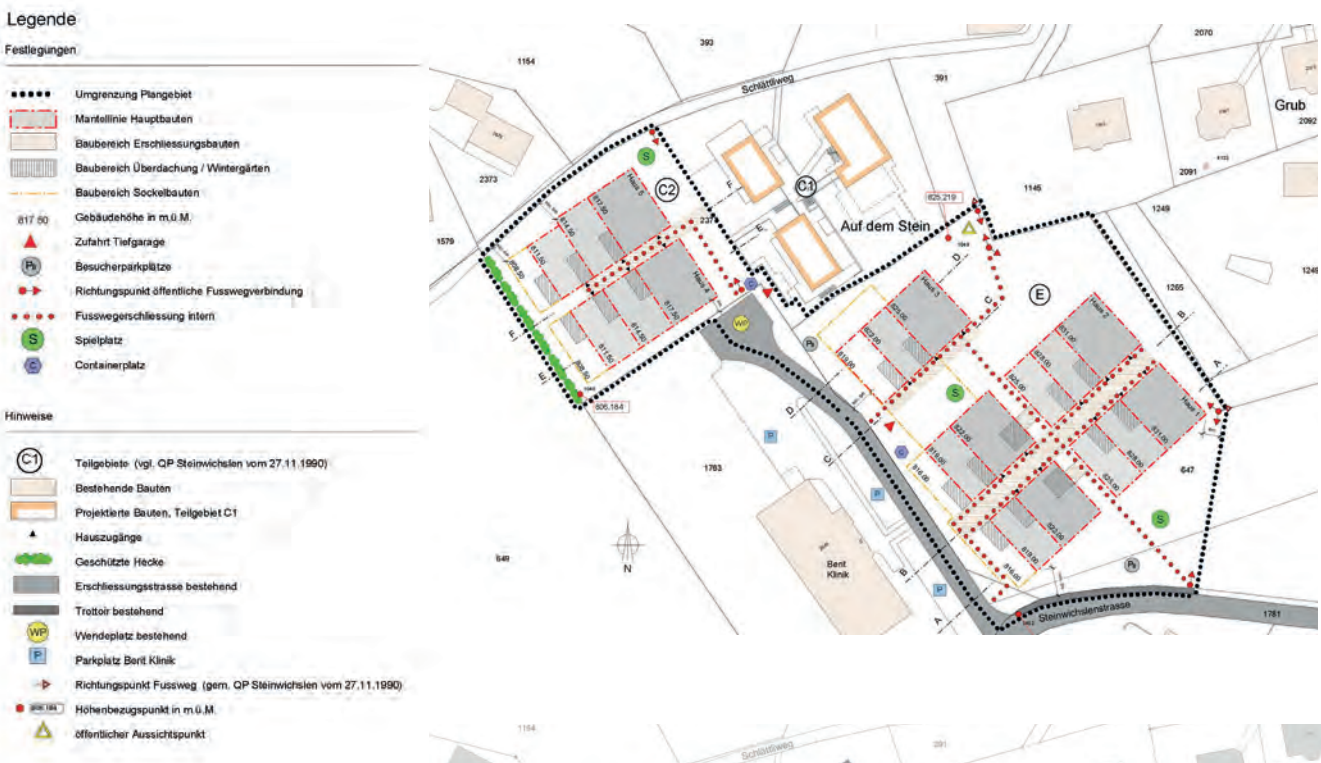
Auszug aus den Gestaltungsabsichten des Gestaltungsplans Steinwichslen West (Die kompletten Bestimmungen sind auf www.geoportal.ch einsehbar)

Art. 4 Gestaltung der Bauten und Anlagen

- In allen Teilgebieten sind Bauten und Anlagen architektonisch so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Materialwahl und Farbgebung eine Einheitlichkeit innerhalb der Teilgebiete sowie eine gute Gesamtwirkung und Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild erzielt wird.
- Mit der Baueingabe ist ein Materialisierungs- und Farbkonzept einzureichen. Die Baubehörde ist befugt, Auflagen zur Material- und Farbwahl zu erlassen und Bemusterungen durchzuführen.

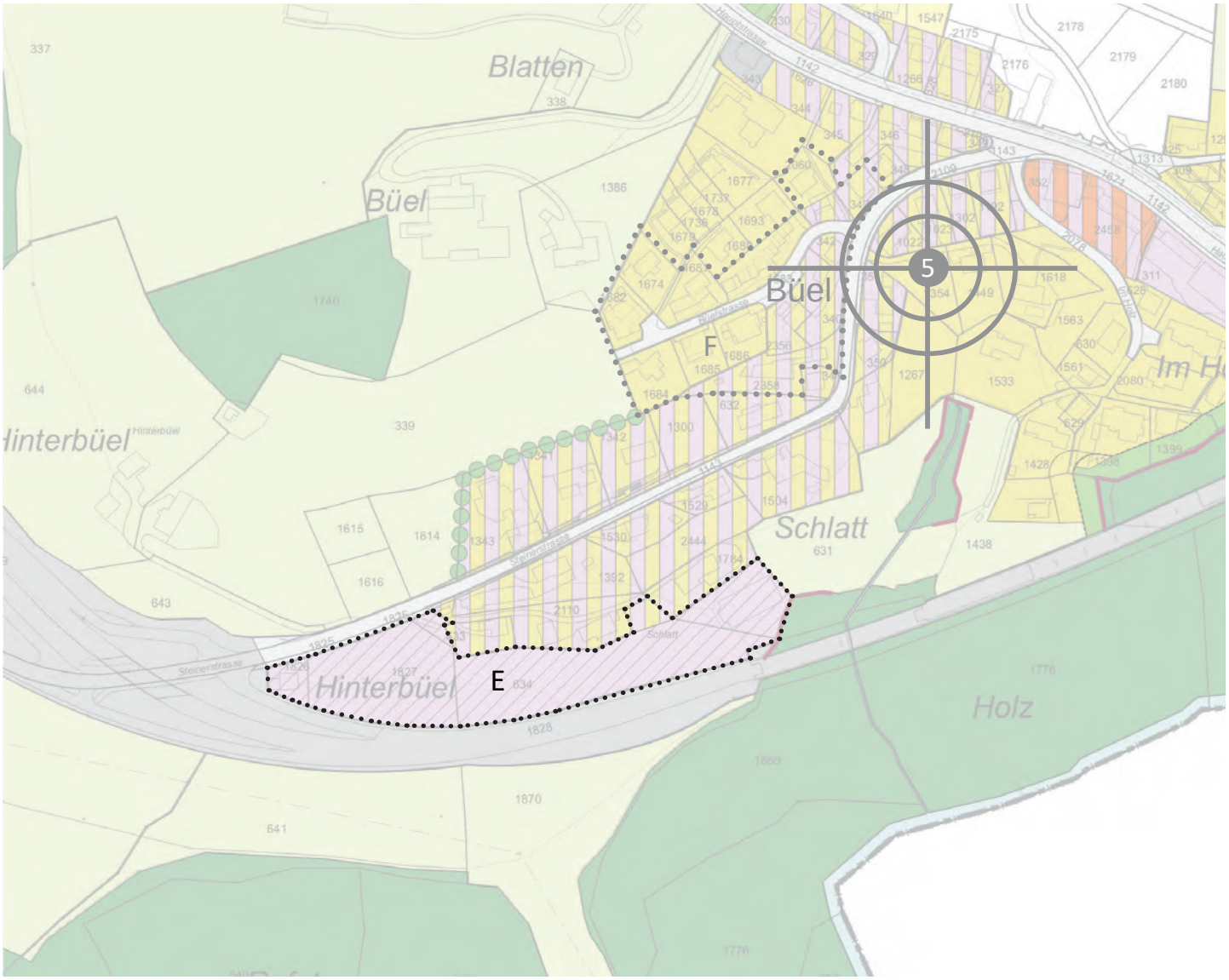
Art. 12 Umgebungsgestaltung

- Die Umgebungsflächen sind extensiv zu bewirtschaften.



1. Änderung

50
Teufen
AR


Blatten
Büel
Büel
5
F
Hinterbüel
E
Schlatt
Holz
Im H

D. E Quartierplan Schlatt - Wonnenstein (Sondernutzungsplan)

Auszug aus den Gestaltungsabsichten des Quartierplans Schlatt- Wonnenstein (Die kompletten Bestimmungen sind auf www.geoportal.ch einsehbar)

Art. 11 Gestaltung der Bauten

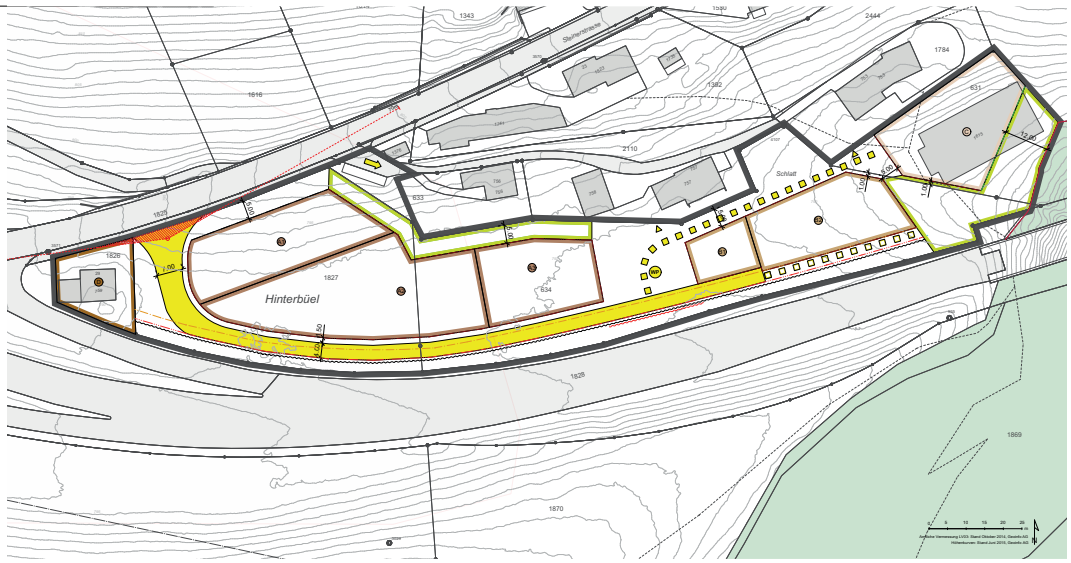
- Im Baugebiet A1 ist ein längsorientierter Baukörper auf die Pflichtbaulinie zu setzen.
- Hauptbauten sind als einfache und kompakte Volumen auszubilden. Die Fassaden sind in Material und Farbe zurückhaltend zu gestalten.
- Die im Planungsgebiet verwendeten Dachformen sind so aufeinander abzustimmen, dass eine möglichst einheitliche Dachlandschaft entsteht.
- Flachdächer sind zu begrünen, sofern sie nicht für die Energiegewinnung genutzt werden.

Art. 13 Umgebungsgestaltung

- Terrainveränderungen sind auf ein Minimum zu reduzieren. Die Umgebung ist so zu gestalten, dass notwendige Eingriffe (Böschungen, Abgrabungen etc.) so angeordnet und gestaffelt werden, dass sie den ursprünglichen natürlichen Terrainverlauf aufnehmen und ein absatzfreier Übergang in die angrenzenden Parzellen und Strassen gewährleistet wird.

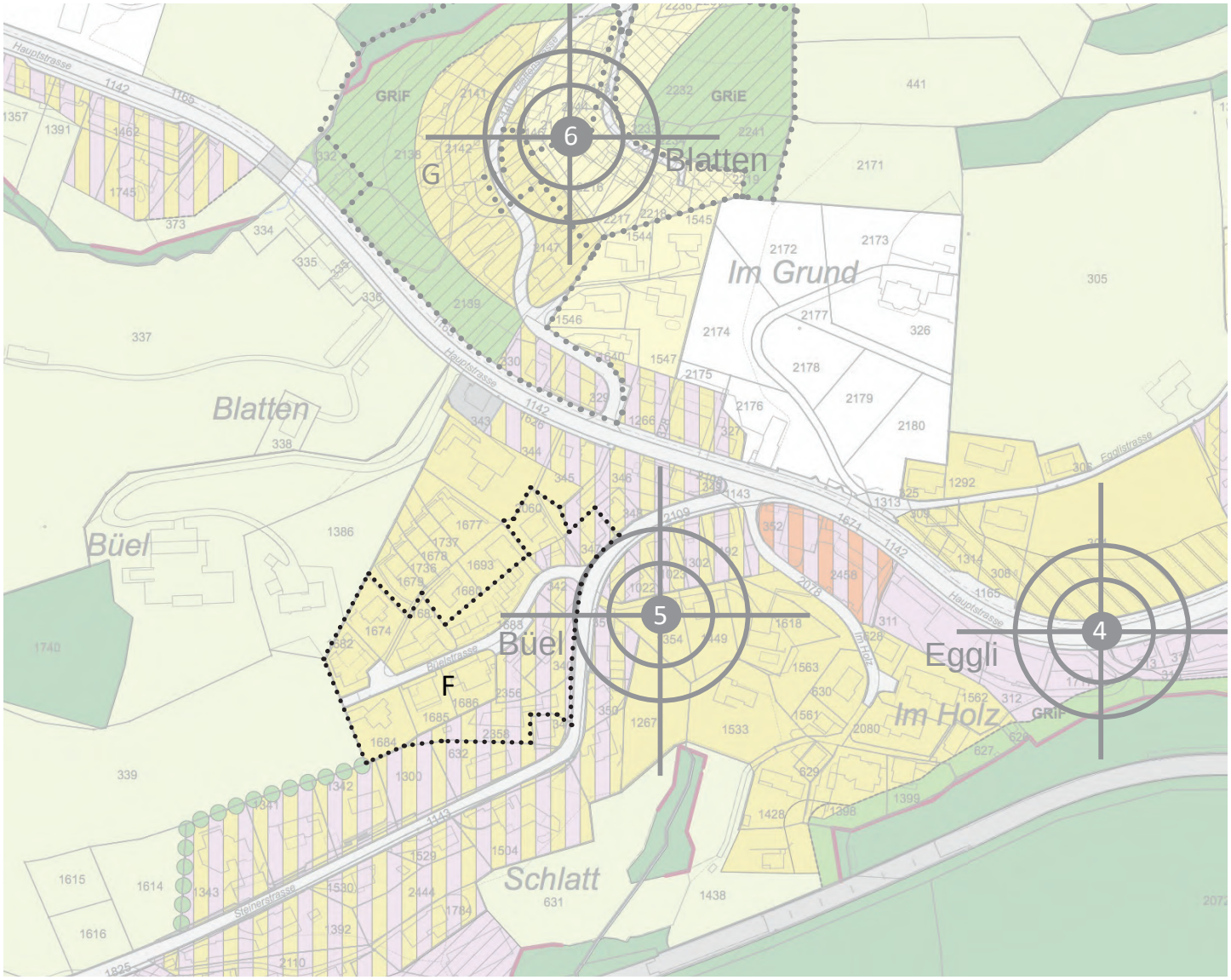
Festlegungen

- Umgrenzung Plangebiet
- Baugebiet A
- Baugebiet B
- Baugebiet C
- Baugebiet D
- Pflichtbaulinie für Bauten
- Baulinie für Bauten
- Baulinie für Anlagen
- Waldabstandslinie für Bauten und Anlagen
- Zufahrtsstrasse
- Zufahrtsweg
- Zufahrtsweg Option
- Haupterschliessung Parz. Nrn. 633, 2110, 1784
- Nebenerschliessung Parz. Nrn. 2110, 1784
- Wendeplatz für LKW
- Freihaltebereich
- Blendschutz
- Lärmschutz
- Freiraum Sichtlinie



Hinweise

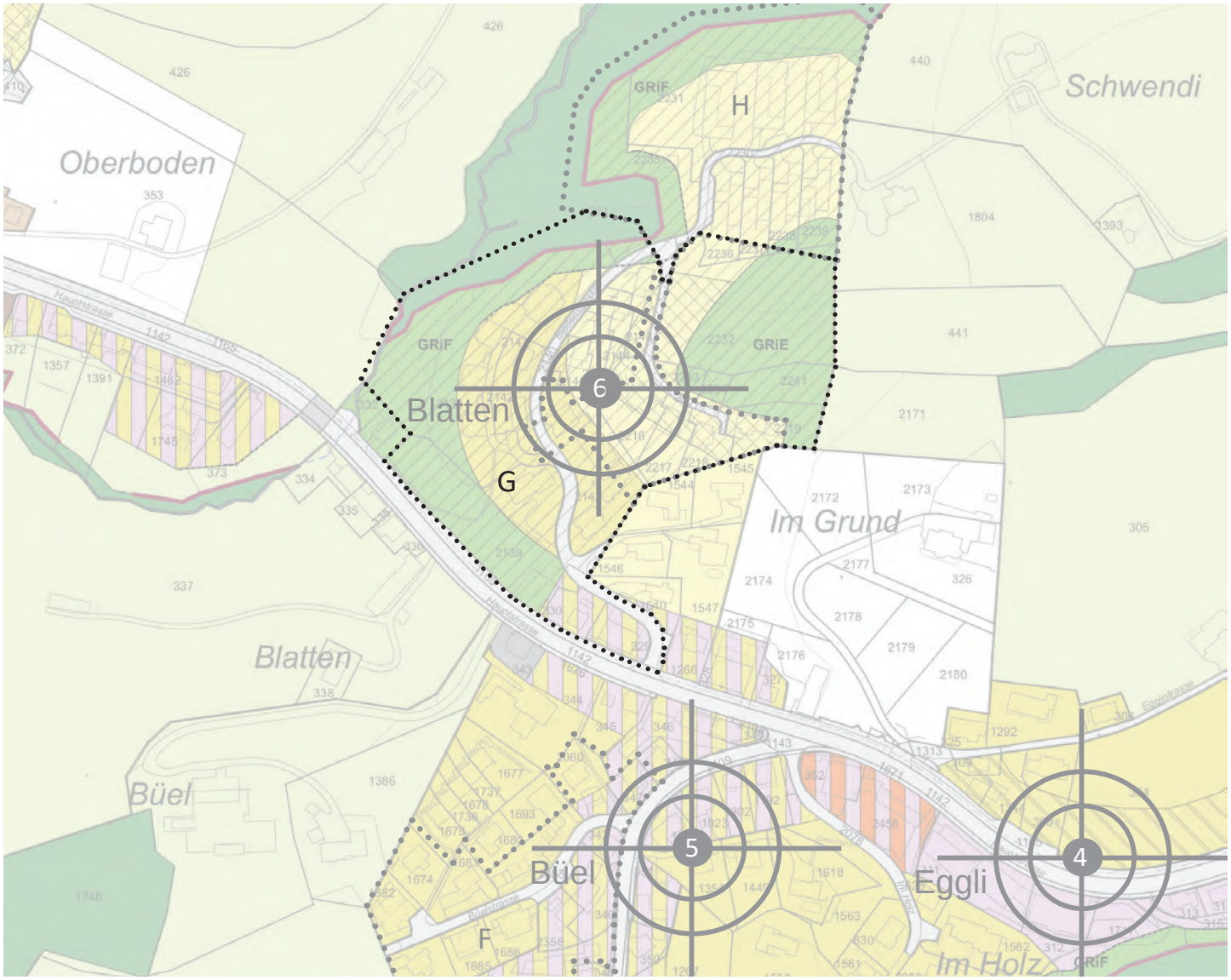
Verkehrsfläche	bestehend
Bauten	bestehend
Gewässerschutzbereich Au	
Wald	
Festgelegte Waldgrenze	gemäss Zonenplan
Baulinie Umfahrungsstrasse	gemäss Studie Ausfahrt Hinterbüel, Wälli Ingenieure, dat. 07.08.2014
Höhenkurven	gewachsenes Terrain
Sichtlinie	


6
Blatten
G
GRIF
GRIE
Im Grund
Blatten
Büel
5
Büel
F
4
Eggli
Im Holz
GRIF
Schlatt
Hauptstrasse
Eggistrasse
Steinerstrasse
Büelstrasse
Im Holz

D. F Baulinienplan Büel (Sondernutzungsplan)

Auszug aus den Gestaltungsabsichten des Quartierplans Büel
(Die kompletten Bestimmungen sind auf www.geoportal.ch einsehbar)

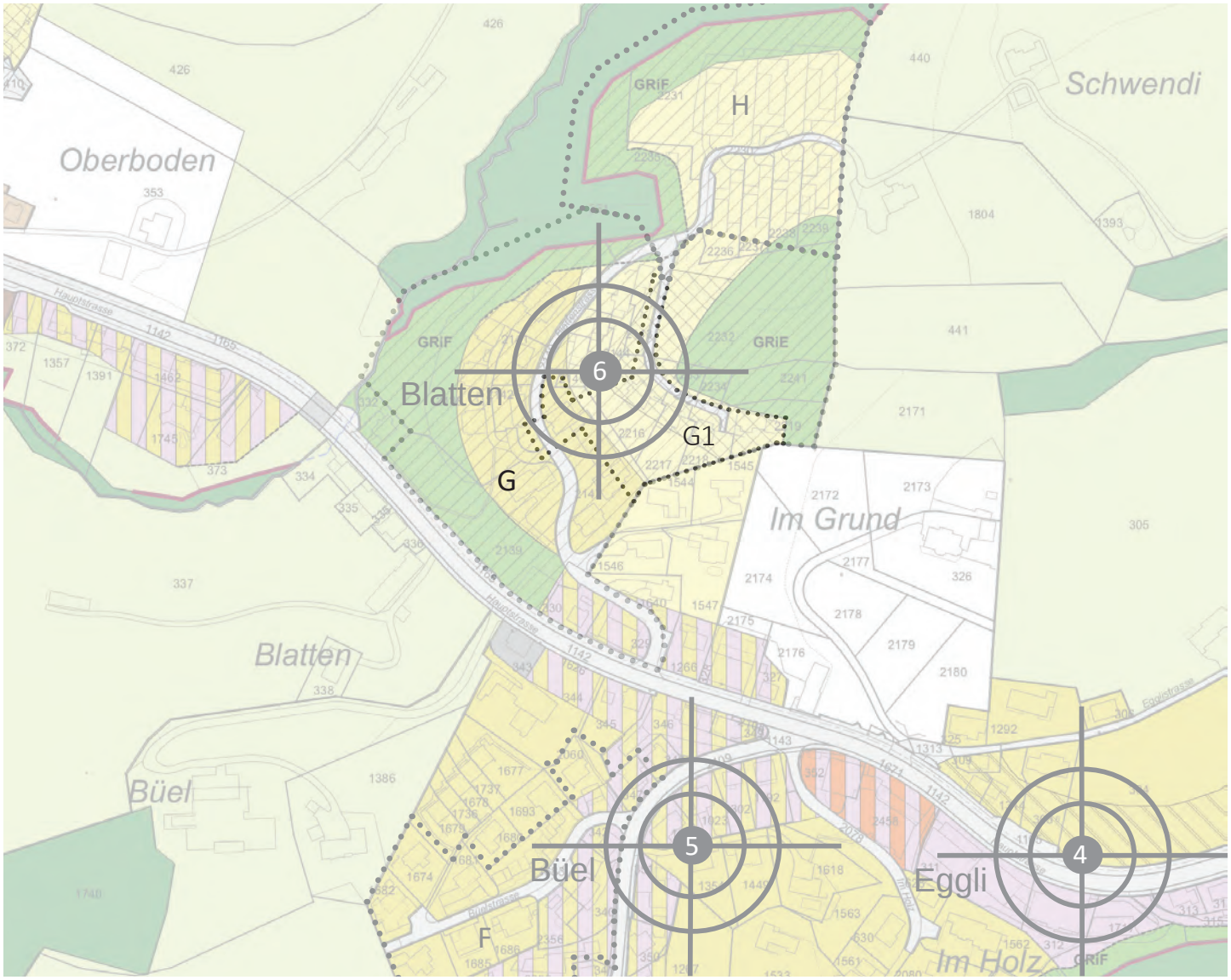
- Baulinienplan ohne Gestaltungsbestimmungen


Oberboden
Schwendi
H
GRiF
GRiE
Blatten
G
6
Im Grund
Blatten
Büel
5
Büel
F
4
Eggli
Im Holz
Hauptstrasse
Eggistrasse

D. G Quartierplan Blatten (Sondernutzungsplan)

Auszug aus den Gestaltungsabsichten des Quartierplans Blatten (Die kompletten Bestimmungen sind auf www.geoportal.ch einsehbar)

Art. 10 Gestaltungsbaulinie	- Hauptbauten sind direkt an der Gestaltungsbaulinie zu erstellen. Entlang der Gestatungsbaulinie können die Hauptbauten durch eingeschossig in Erscheinung tretende Zwischenbauten miteinander verbunden werden. Zwischenbauten können zurückversetzt erstellt werden.	
Art. 11 Architektonische Gestaltung	- Bauten und Anlagen sind architektonisch so zu gestalten, dass bezüglich Massstab, Stellung und Grösse der Bauten, Gliederung der Baukörper, Dachformen und Einpassung ins Gelände eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.	
Art. 12 Dachgestaltung	- Die Gestaltung der Dächer darf keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes bewirken. Die Dachneigung von Hauptbauten hat zwischen 30 und 45 Grad zu betragen. - Dachaufbauten sind architektonisch gut zu gestalten. - Dachflächenfenster sind auf ein Mindestmass von 55/70 zu beschränken.	- Dacheinschnitte sind nicht zulässig. - Die Baubehörde kann für ökologisch und energetisch vorzügliche, dem aktuellen Stand der Erkenntnisse und der Technik entsprechende Lösungen, abweichende Dachgestaltungen gestatten.
Art. 25 Terraingestaltung / Aushubmaterial	- Die Bepflanzung innerhalb der Teilgebiete ist auf einzelne punktuelle Sträuchergruppen und einheimische Bäume zu beschränken.	- Aufschüttungen sind harmonisch dem bestehenden Gelände anzupassen. Auf künstliche Hangsicherungen ist soweit möglich zu verzichten.


Oberboden
Schwendi
Blatten
Im Grund
Büel
Eggli
Im Holz
H
G
G1
F
6
5
4
GRiF
GRiE
Hauptstrasse
Eggistrasse

D. G1 Quartierplan Blatten, Änderungen (Sondernutzungsplan)

Auszug aus den Gestaltungsabsichten des Quartierplans Blatten Änderungen
(Die kompletten Bestimmungen sind auf www.geoportal.ch einsehbar)

1. Änderung

Legende

Festlegungen

- Umgrenzung Quartierplan Blatten 1992
- **Umgrenzung Änderung Quartierplan**
- Baulinie für oberirdische Bauten
- Gestaltungsbaulinie — gemäss Art. 41 Abs. 2 EG RPG
- Baulinie für Tiefbauten — gemäss Art. 41 Abs. 2 EG RPG
- Waldabstandslinie
- Teilgebiet A
- Teilgebiet B
- Teilgebiet C
- Teilgebiet D
- Baubereich Hauptbauten
- Freihaltegebiet F
- Gemeinschaftsbereich
- Mehrzweckplatz
- Zu erhaltende Gebäude
- Erhaltenswerte Baumgruppe
- Zufahrt Tiefgarage
- Bereich Zufahrt Tiefgarage
- Tiefgarage
- Offener Besucherparkplatz
- Wendeplatz
- Anschluss landwirtschaftliche Erschliessung
- ~~Notfahrweg~~
- Richtungspunkt
- Container - Sammelstelle
- Firstrichtung

Hinweise

- Abgrenzung Bauzone gemäss Bebauungsplan 1978
- Wald
- Gewässer
- Erschliessungsstrasse
- Bahnlinie
- Anschluss Strom- / Wasserversorgung, Telecom, Meteorwasser
- SW Anschluss Schmutzwasser
- T Trafostation
- A ~~Aufgang Parkgarage~~

2. Änderung

Quartierplanänderung

Festlegungen neu

- Umgrenzung Änderung Quartierplan
- Baulinie Schwimmbad
- S Teilgebiet S

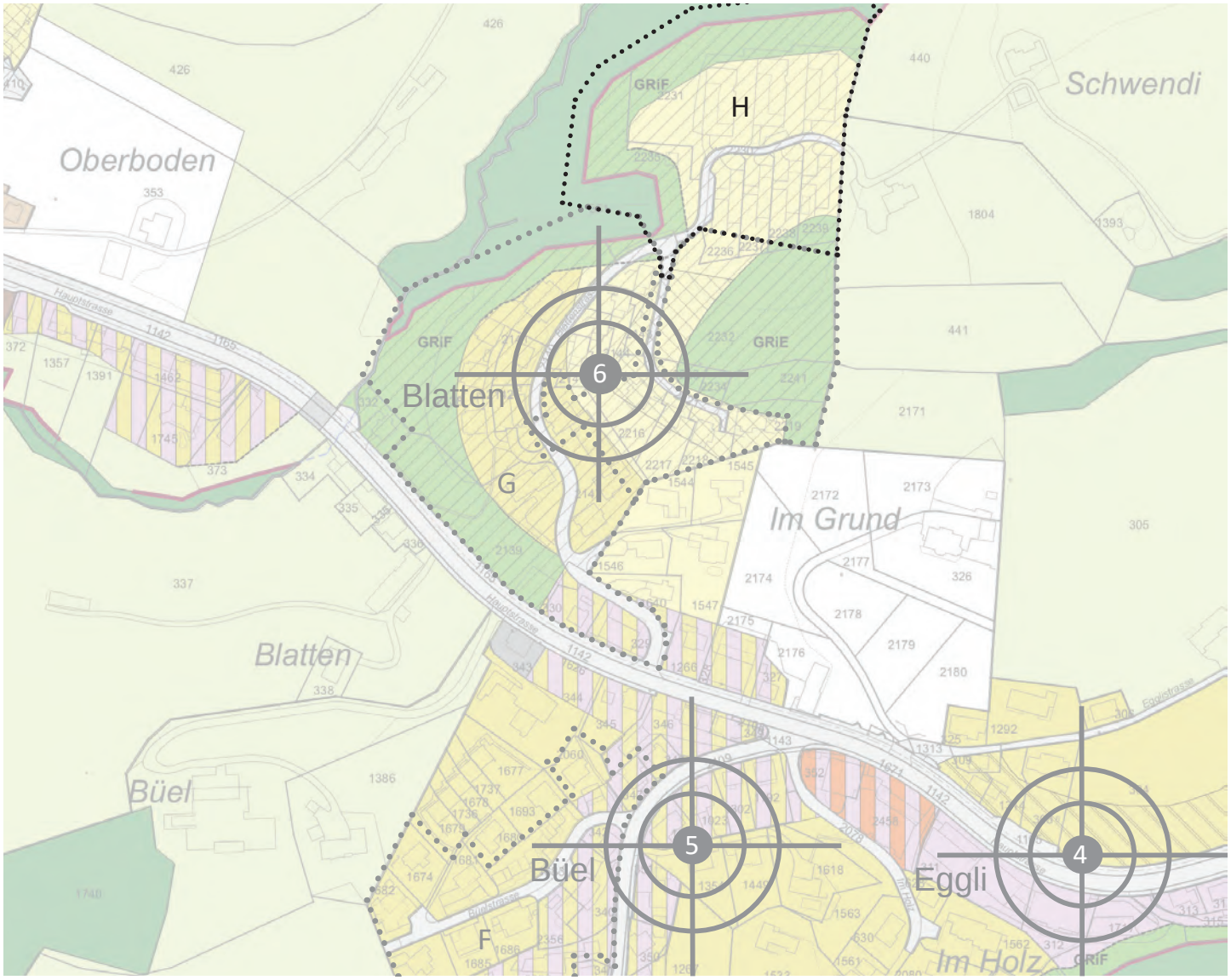
Ergänzung Sonderbauvorschriften

Art. 23 Gebiet S

1 Im Teilgebiet S sind Schwimmanlagen zulässig. Die Beheizung der Schwimmanlage ist nur mittels regenerierbarer Energie (z.B. Solaranlage) oder Abwärme zulässig.

2 Schwimmanlagen sowie die zugehörigen Anlagen und Bauteile dürfen maximal 0.5m über dem gestalteten Terrain in Erscheinung treten.
- Konventionelle Schwimmbecken sind bis zu einer maximalen Wasserfläche von 35m2 zulässig.
- Schwimmbecken, die als naturnahe und ökologische Schwimmteiche ausgebildet werden, sind bis zu einer maximalen Wasserfläche (inkl. Regenerationsfläche) von 60m2 zulässig.
- Die offene Wasserfläche der Schwimmanlage muss einen Abstand von mindestens 3.25m zur Grenze zwischen dem Teilgebiet S und F aufweisen.

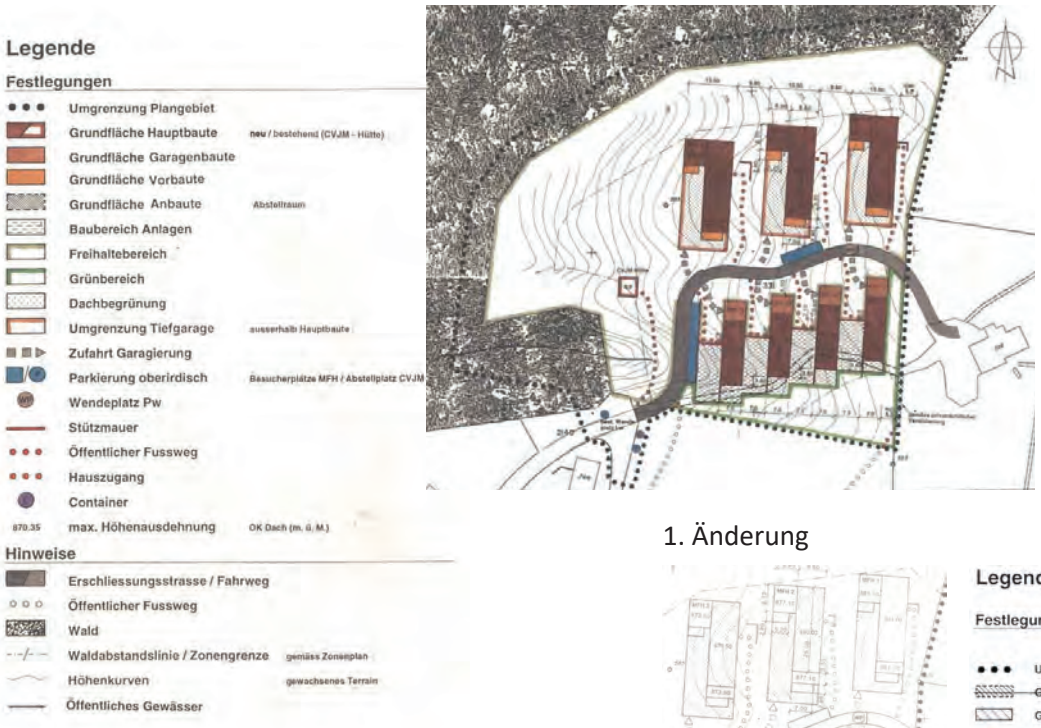
3 Das Gelände zwischen Schwimmbecken und der südlichen Grenze des Teilgebiets S ist als Rasenfläche zu gestalten. Davon ausgenommen ist ein 1 Meter breiter Streifen als Abschluss zur Wasserlinie, in welchem auch andere Materialien wie Holz oder Stein gestattet sind. Die Stützmauer fällt nicht unter diese Bestimmung.


Oberboden
Schwendi
H
GRiF
GRiE
Blatten
G
Im Grund
Blatten
Büel
Büel
F
Eggli
Im Holz
6
5
4
Hauptstrasse
Eggistrasse

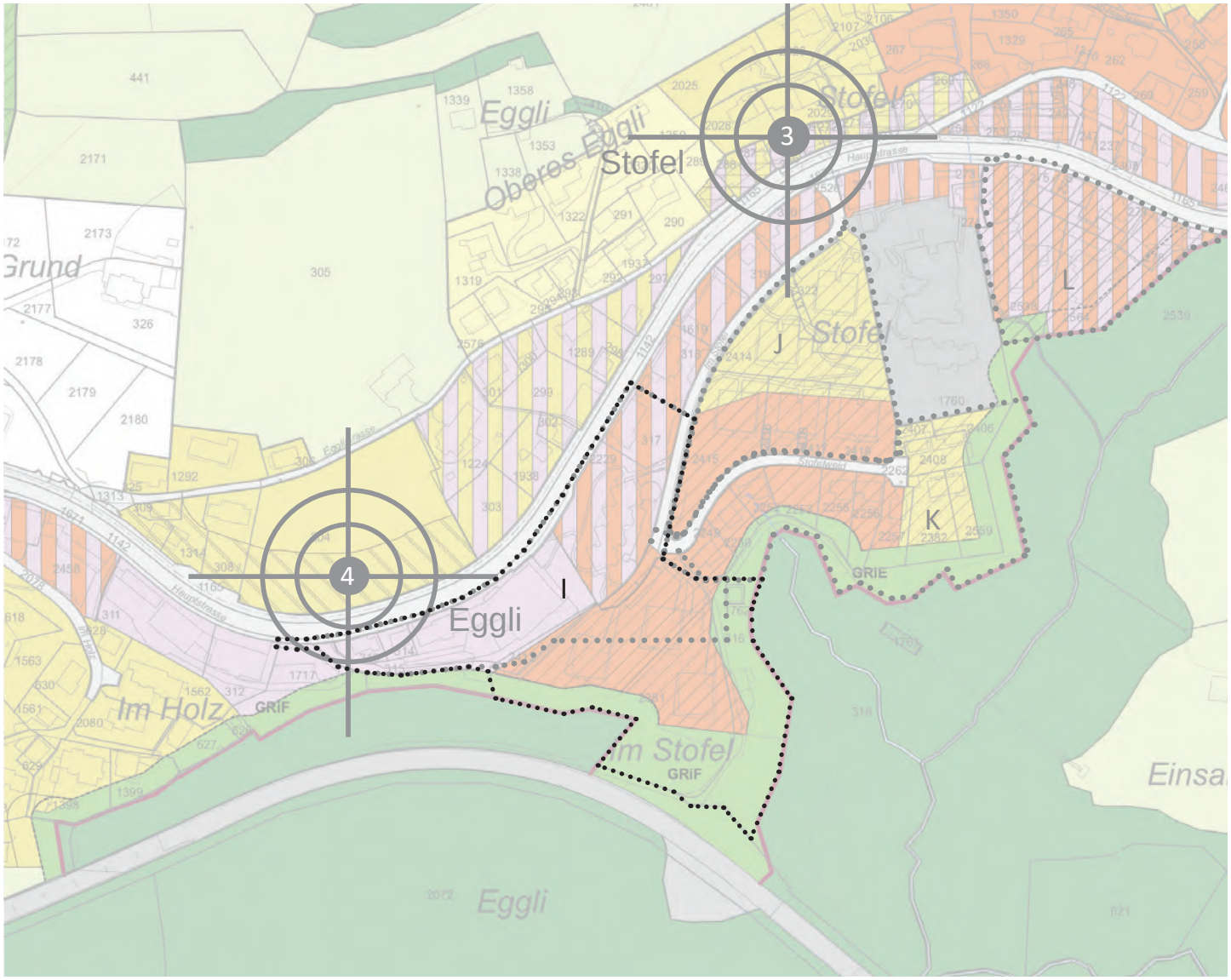
D. H Gestaltungsplan Blatten Nord (Sondernutzungsplan)

Auszug aus den Gestaltungsabsichten des Gestaltungsplans Blatten Nord (Die kompletten Bestimmungen sind auf www.geoportal.ch einsehbar)

Art. 10 Grünbereich	- Innerhalb des Grünbereiches sind mit Ausnahmen des öffentlichen Fussweges keine Bauten und Anlagen gestattet. - Der Grünbereich ist zu begrünen. Hochstämmige und die Aussicht einschränkende	Bepflanzungen sind nicht erlaubt. Entlang des öffentlichen Fussweges ist als Sichtschutz gegenüber den Einfamilienhäusern eine durchgehende Heckenbepflanzung o.ä. mit einer Maximalhöhe von 1.80 m gestattet.
Art. 11 Dachbegrünung	- Auf den im Plan bezeichneten Dächern der Haupt- und Garagenbauten ist eine ganzflächige Dachbegrünung vorzusehen.	- Bei den Tiefgaragendächern der Hauptbauten MFH ist die im Plan angegebene Fläche zu mind. 50% zu begrünen.
Art. 12 Gestaltung der Bauten und Anlagen	- Bauten und Anlagen haben insbesondere bezüglich Massstab, Gliederung, Materialwahl und Farbgebung in sich und untereinander	erhöhten Anforderungen zu genügen und eine gute Gesamtwirkung zu erzielen.
Art. 13 Umgebungsgestaltung	- Stützbauwerke sind der Umgebung anzupassen und auf das minimal notwendige Mass zu beschränken. - Aufschüttungen sind harmonisch dem bestehenden Gelände anzupassen. - Das anfallende Aushubmaterial soll wenn möglich vollständig innerhalb des Plangebietes Verwendung finden. Im Rahmen des jeweiligen	Baugesuchsverfahrens sind über das Mass und den Verwendungsort Aussagen zu machen. Die Baubewilligungsbehörde kann im Rahmen des Baugesuchsverfahrens einen Umgebungsgestaltungsplan verlangen. - Die keiner besonderen Nutzung zugeführten Umgebungsflächen sind extensiv zu bewirtschaften.



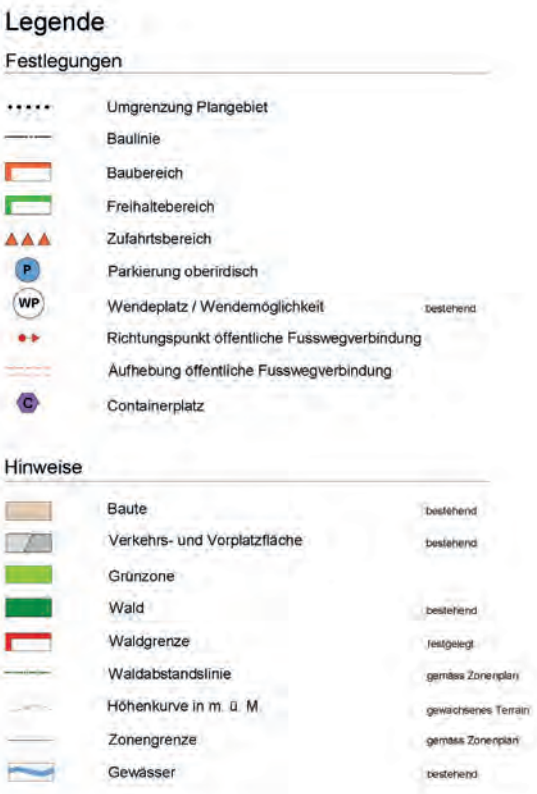
1. Änderung

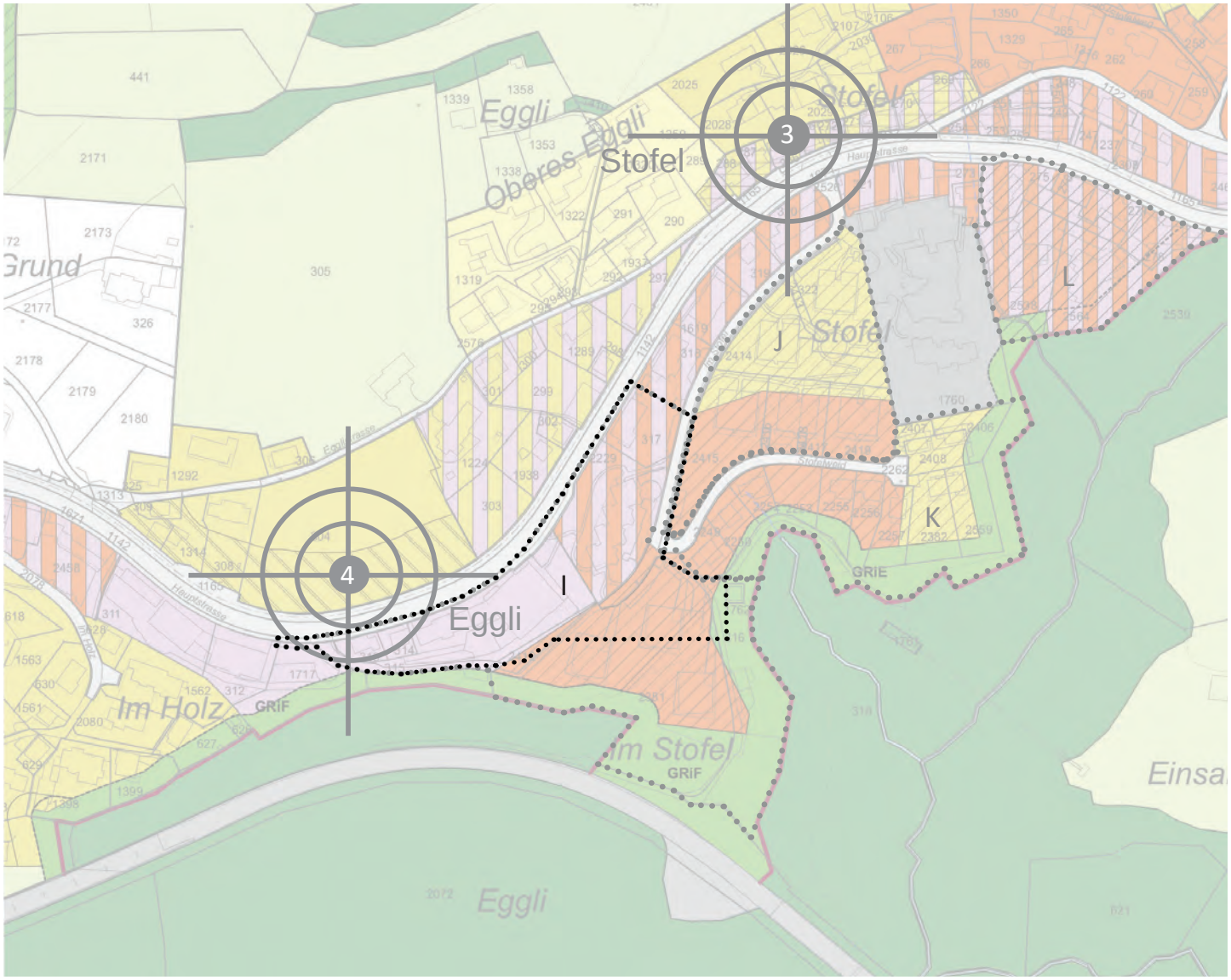

3
Stofel
4
Eggli
I
J
K
L
Im Holz
Im Stofel
Eggli
Grund
Oberes Eggli
Stofel
GRIF
GRIE

D. I Quartierplan Eggli - Stofel (Sondernutzungsplan)

Auszug aus den Gestaltungsabsichten des Quartierplans Eggli - Stofel (Die kompletten Bestimmungen sind auf www.geoportal.ch einsehbar)

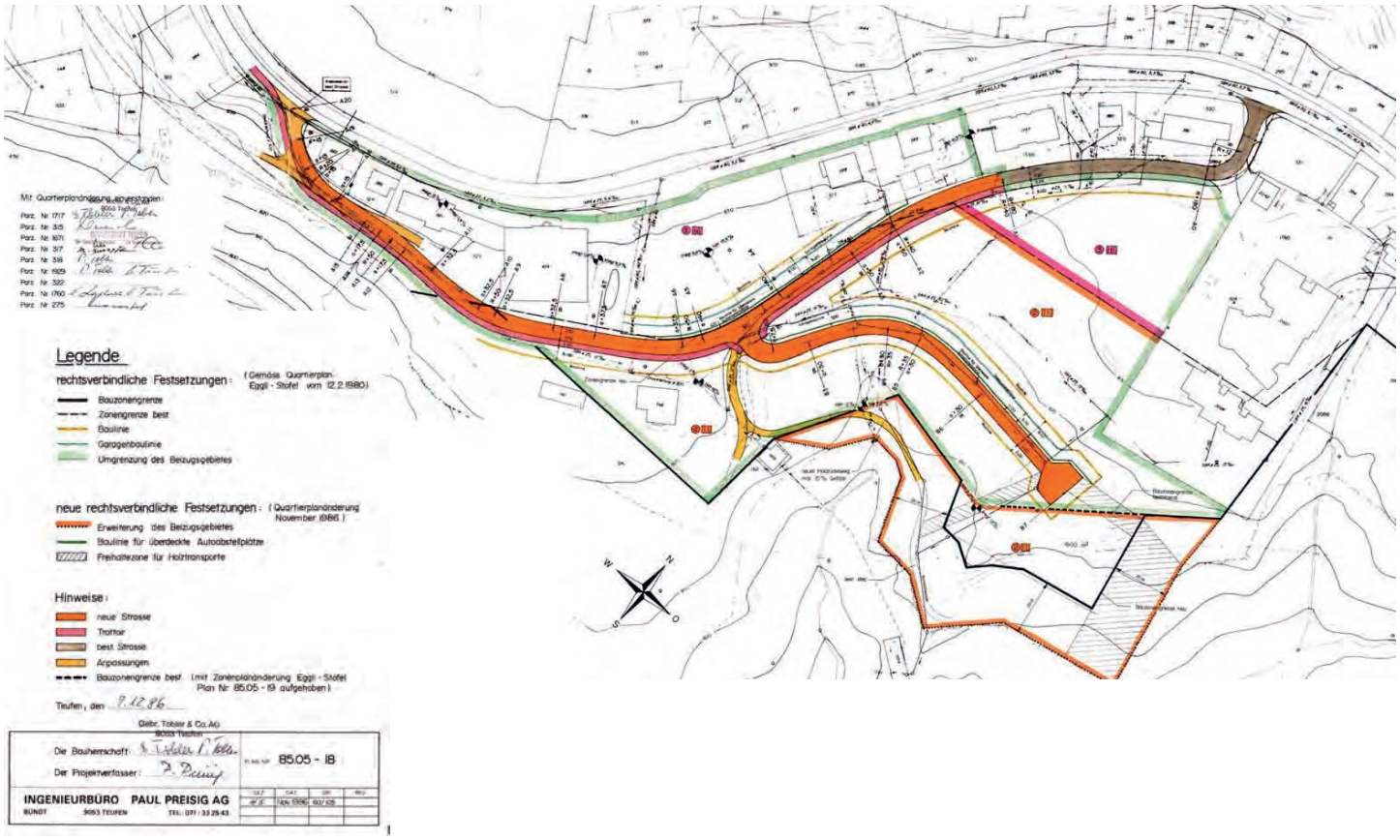
Art. 6 Gestaltung der Bauten und Anlagen	- Bauten und Anlagen haben insbesondere bezüglich Massstab, architektonischem Ausdruck, Gliederung, Materialwahl und Farbgebung in sich und untereinander erhöhten Anforderungen zu genügen und eine gute Gesamtwirkung zu erzielen.	
Art. 7 Dachgestaltung	- Dachformen und die Dachgestaltung sind möglichst einfach zu halten. Die Dachneigung bei Hauptbauten darf 40 Grad a.T. nicht überschreiten. Krüppelwalmdächer und Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind gestattet, sofern sie sich gut in die Dachlandschaft einfügen (dachbündige Anordnung). - Flachdächer resp. flach geneigte Pultdächer (bis 8 Grad a.T.) sind extensiv zu begrünen (ausgenommen Terrassen Attikageschoss).	
Art. 9 Umgebungsgestaltung	- Stützbauwerke sind der Umgebung anzupassen und auf ein minimales Mass zu beschränken. Sie sind naturnah zu begrünen. Soweit möglich und zweckmässig sind natürliche Böschungen vorzusehen. Natürliche Böschungen dürfen mit einer Neigung von max. 2:3 ausgeführt werden.	- Die nach erfolgter Überbauung verbleibenden Restflächen sind extensiv zu bewirtschaften. - Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.
Art. 10 Begrünung	- Innerhalb des Plangebietes sind mindestens 4 standortgerechte, einheimische Hochstamm-Bäume anzupflanzen. Zusätzlich sind im Plangebiet standortgerechte, einheimische Hecken von mind. 50 m Gesamtlauflänge zu pflanzen. Die Anordnung ist im Baugesuch (Umgebungsgestaltungsplan) nachzuweisen.	



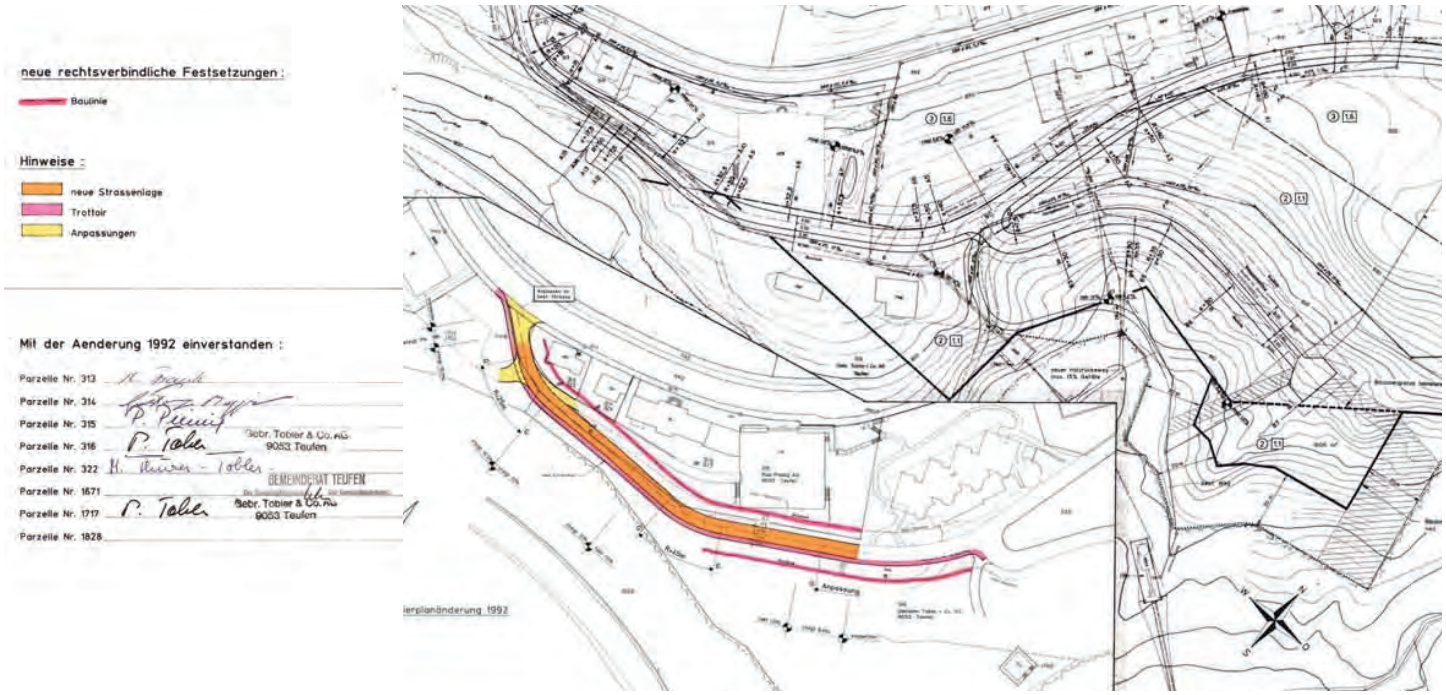

3
4
Stofel
Eggli
Oberes Eggli
Grund
Im Holz
Im Stofel
Eggli
I
J
K
L
GRIE
GRIF
GRIF

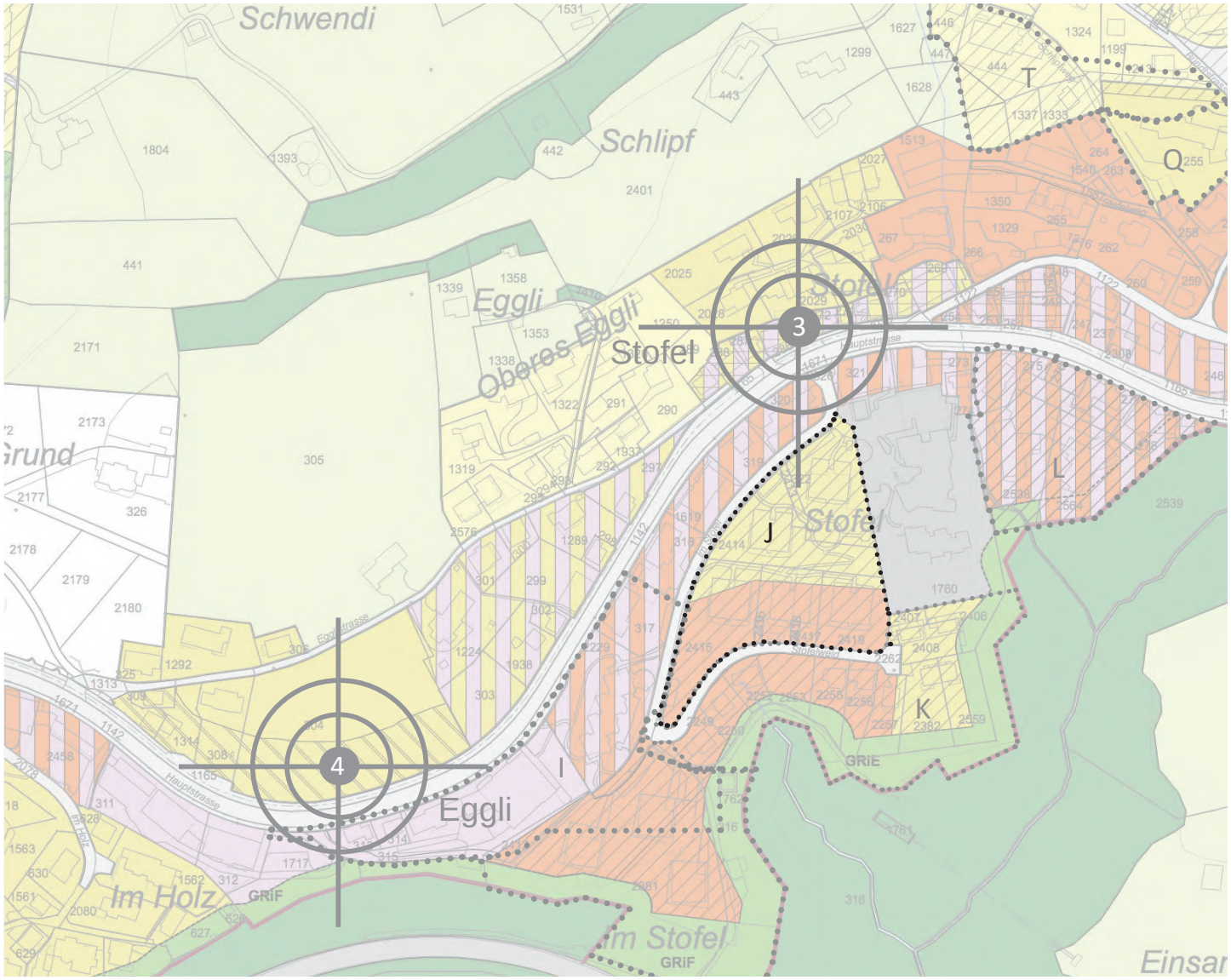
D. I1 Quartierplan Eggli - Stofel Änderungen (Sondernutzungsplan)

1. Änderung



2. Änderung




Schwendi
Schlipf
Eggli
Oberes Eggli
Stofel
Grund
Im Holz
Im Stofel
Eggli
Hauptstrasse
Einsar
T
Q
L
J
K
I
3
4
GRIE
GRIF

D. J Quartierplan Stofel Nord (Sondernutzungsplan

Auszug aus den Gestaltungsabsichten des Quartierplans Stofel Nord (Die kompletten Bestimmungen sind auf www.geoportal.ch einsehbar)

Art. 9 Dachgestaltung

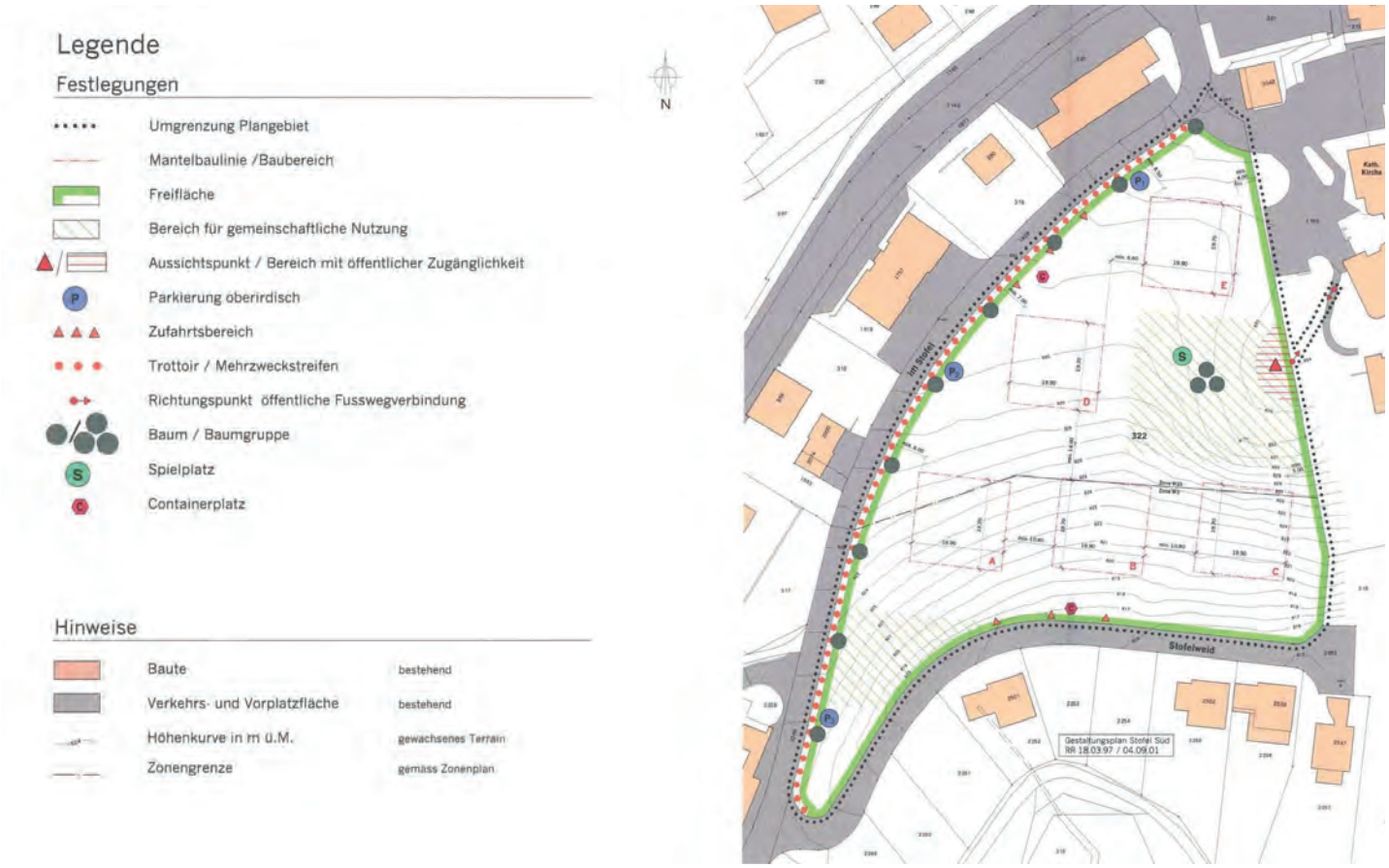
- Für Hauptbauten und Nebenbauten sind ausschliesslich Flachdächer gestattet. Aufgrund der guten Einsehbarkeit sind die Dächer besonders sorgfältig zu gestalten und extensiv zu begrünen. (ausgenommen Terrassen Attikageschoss)
- Die Flachdächer der Hauptbauten sind derart auszugestalten, dass sie eine Retentionswirkung für das Meteorwasser aufweisen.

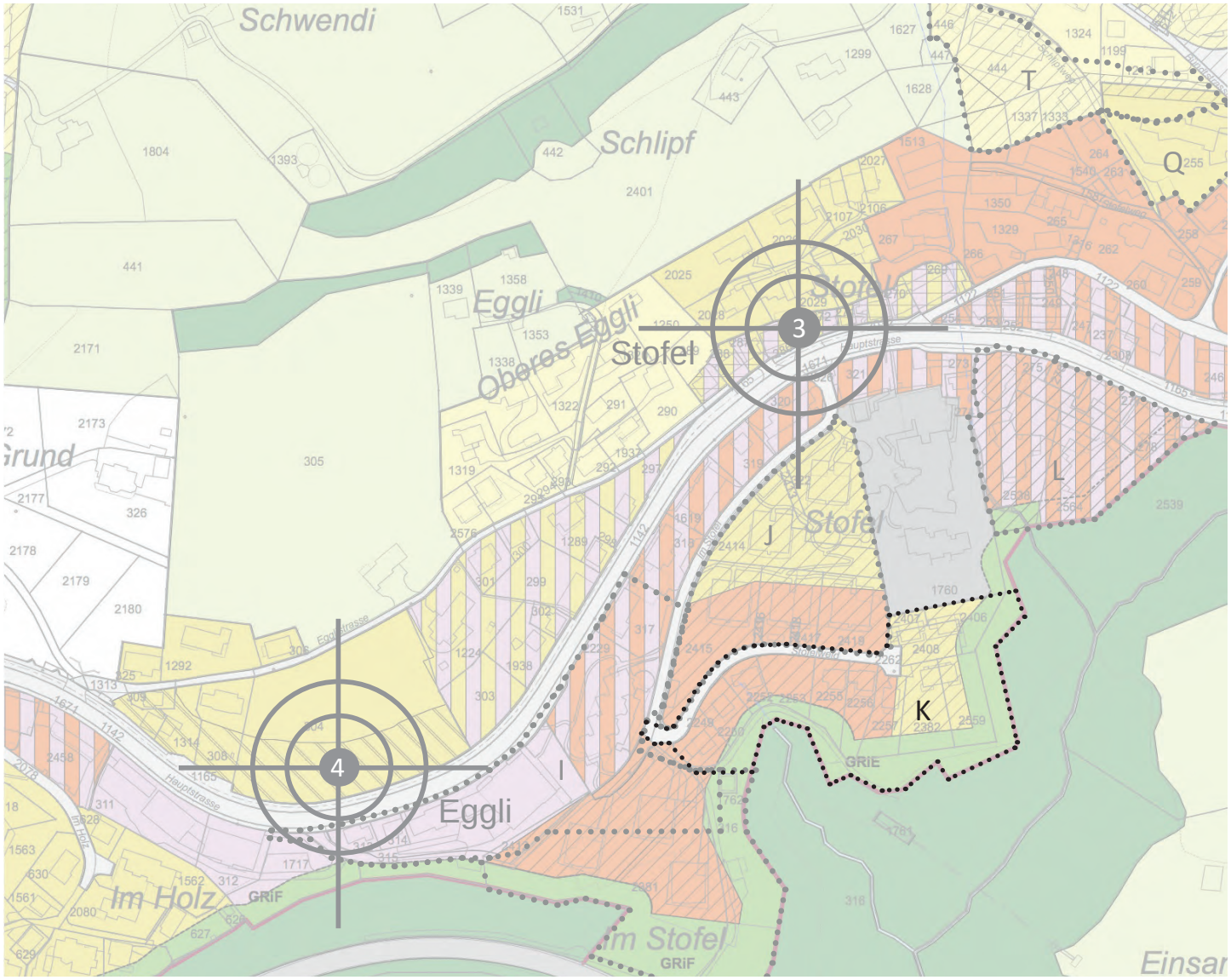
Art. 10 Umgebungsgestaltung

- Stützbauwerke sind der Umgebung anzupassen und auf ein minimales Mass zu beschränken. Sie sind naturnah zu begrünen. Stützbauwerke mit einer Höhe von über 2.5 m sind versetzt anzuordnen resp. mit einer Berme von min. 1.5 m Breite zu versehen. Soweit möglich und zweckmässig sind natürliche Böschungen vorzusehen. In den Bereichen seitlich der Hauptbauten (Freilegung Untergeschoss) sind Geländeterrassierungen mit Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1.5 m gestattet.
- Natürliche Böschungen dürfen mit einer Neigung von max. 2:3 ausgeführt werden.
- Die keiner besonderen Nutzung zugeführten Umgebungsflächen sind extensiv zu Bewirtschaften.
- Mit jedem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

Art. 11 Begrünung

- Bei der Bepflanzung sind standortgerechte einheimische Arten zu bevorzugen.
- An den im Plan bezeichneten Stellen sind standortgerechte, einheimische Hochstamm-Bäume anzupflanzen. Die Anzahl der Bäume ist verbindlich, nicht aber die genaue Positionierung. Es gilt ein Strassenabstand von min. 2.5 m.
- Im bezeichneten Bereich ist eine Baumgruppe mit mind. fünf standortgerechten, einheimischen Hochstamm-Bäumen anzupflanzen.



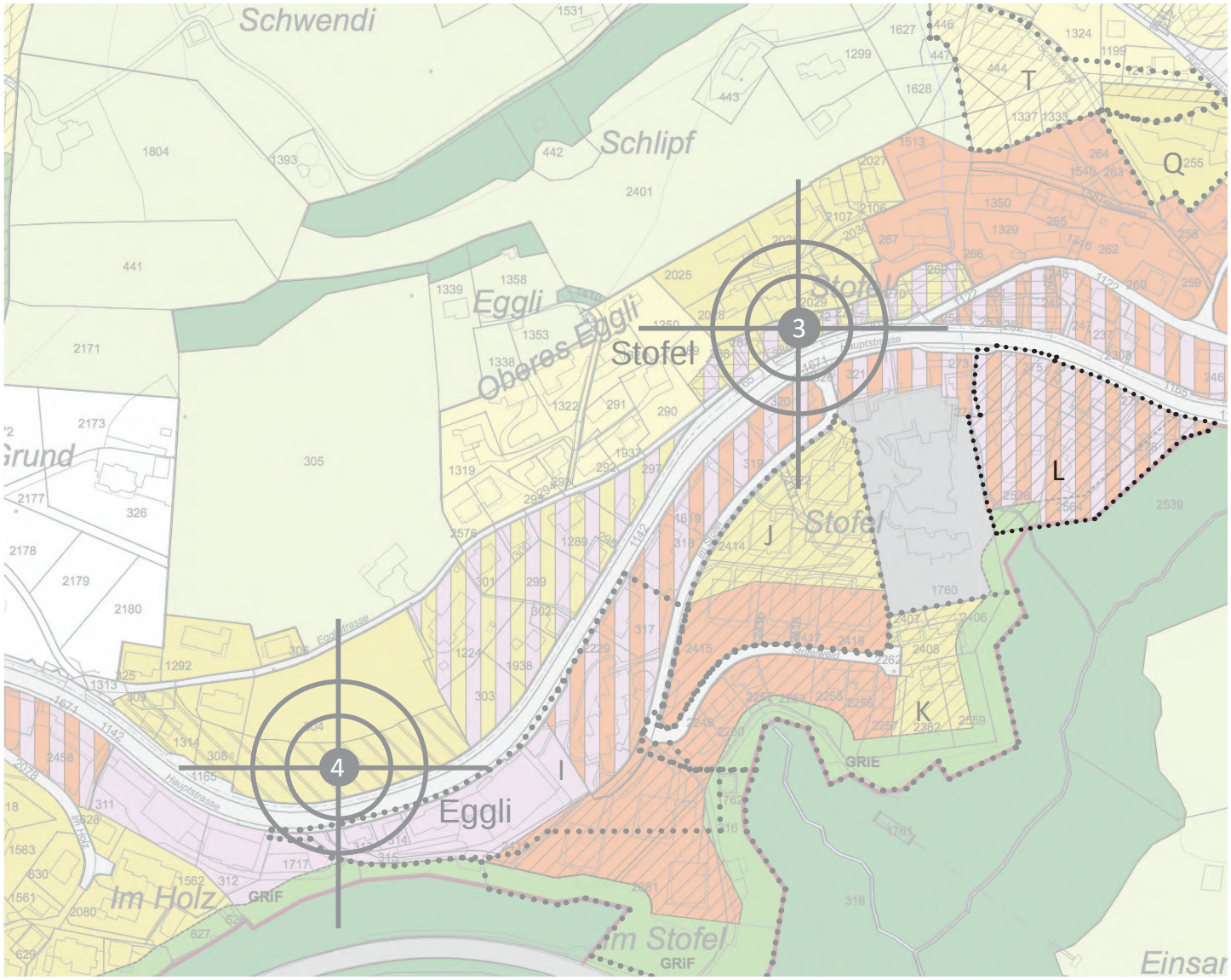

Schwendi
Schlipf
Eggli
Oberes Eggli
Stofel
Stofel
Stofel
Eggli
Im Holz
Im Stofel
Einsar
Grund
Hauptstrasse
Eggstrasse
Im Holz
GRIF
GRIE
GRIF
T
Q
L
J
K
I
3
4

D. K Gestaltungsplan Stofel Süd (Sondernutzungsplan)

Auszug aus den Gestaltungsabsichten des Gestaltungsplans Stofel Süd
(Die kompletten Bestimmungen sind auf www.geoportal.ch einsehbar)

Art. 7 Gestaltung der Bauten und Anlagen	- Bauten und Anlagen haben insbesondere bezüglich Massstab, Gliederung, Materialwahl und Farbgebung in sich und untereinander erhöhten Anforderungen zu genügen und	eine gute Gesamtwirkung zu erzielen. Die Heliotrop-Bauten können zusammen mit der Umgebung und im Vergleich mit der restlichen Überbauung eine eigenständige Erscheinung aufweisen.
Art. 8 Umgebungsgestaltung	- Stützbauwerke sind der Umgebung anzupassen und auf das minimal notwendige Mass zu beschränken. Bei Aussensitzplätzen der Bauten B sind Stützmauern oder ähnliches nicht gestattet; es sind natürliche Böschungen vorzusehen. - Aufschüttugen sind harmonisch dem bestehenden Gelände anzupassen.	- Die Baubewilligungsbehörde kann im Rahmen des Baugesuchsverfahrens einen Umgebungsgestaltungsplan verlangen. - Die keiner besonderen Nutzung zugeführten Umgebungsflächen sind extensiv zu bewirtschaften.

BESUCHER


Schwendi
Schlipf
Eggli
Oberes Eggli
Stofel
Grund
Im Holz
Im Stofel
Einsar
Hauptstrasse
Eggstrasse
Im Holz
Stofelwald
GRIE
GRIF
T
Q
L
J
K
I
3
4

D. L1 Quartierplan Stofel Ost (Sondernutzungsplan)

Auszug aus den Gestaltungsabsichten des Quartierplans Stofel Ost
(Die kompletten Bestimmungen sind auf www.geoportal.ch einsehbar)

Art. 11 Gestaltung der Bauten und Anlagen

- Bauten und Anlagen haben insbesondere bezüglich Massstab, architektonischem Ausdruck, Gliederung, Materialwahl und Farbgebung in sich und untereinander erhöhten Anforderungen zu genügen und eine gute Gesamtwirkung zu erzielen.

Art. 13 Umgebungsgestaltung

- Soweit möglich und zweckmässig sind natürliche Böschungen vorzusehen. Stützbauwerke sind der Umgebung anzupassen und auf ein minimales Mass zu beschränken. Sie sind naturnah zu begrünen. Stützbauwerke mit einer Höhe von über 2.5 m sind versetzt anzuordnen resp. mit einem Versatz von mind. 1.5 m Breite zu versehen.
- Die Tiefgarage darf talseitig mit einer Länge von max. 20 m und einer Höhe von max. 2.5 m ab gestaltetem Terrain in Erscheinung treten.
- Natürliche Böschungen dürfen mit einer Neigung von max. 2:3 ausgeführt werden.
- Mit jedem Baugesuch ist ein separater Umgebungsgestaltungsplan im Massstab 1:100 einzureichen. Darin sind insbesondere die Terrainveränderungen, Stützbauwerke, Bepflanzungen, Oberflächenbeschaffenheiten und die zur Beurteilung not-wendigen Höhenkoten anzugeben.

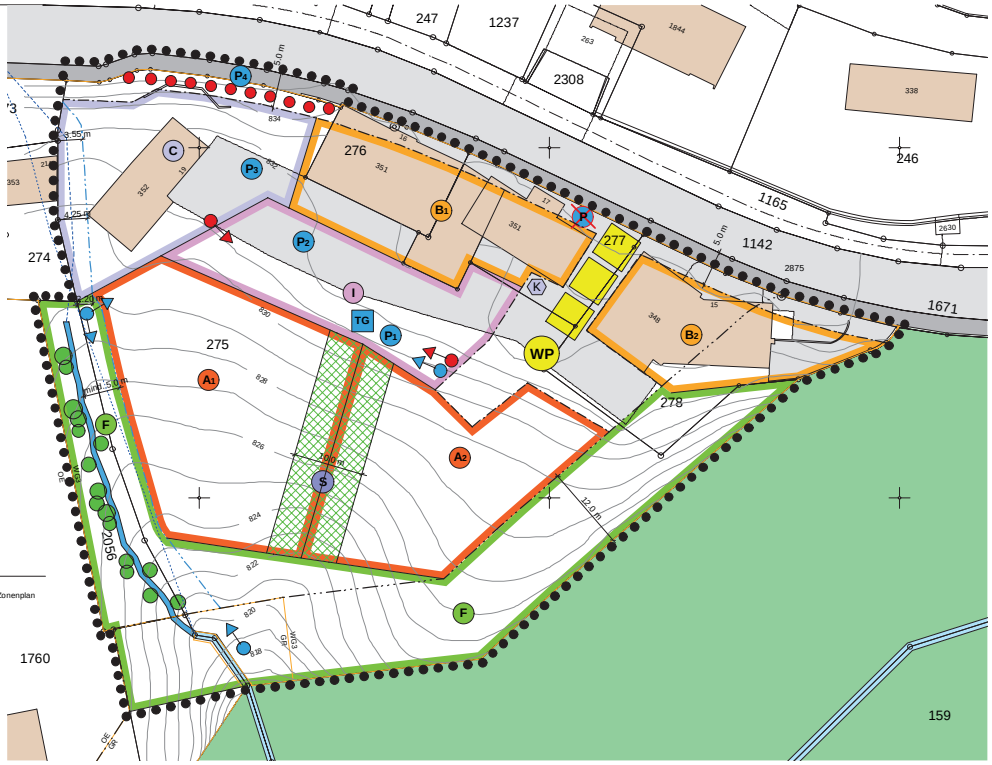
Legende

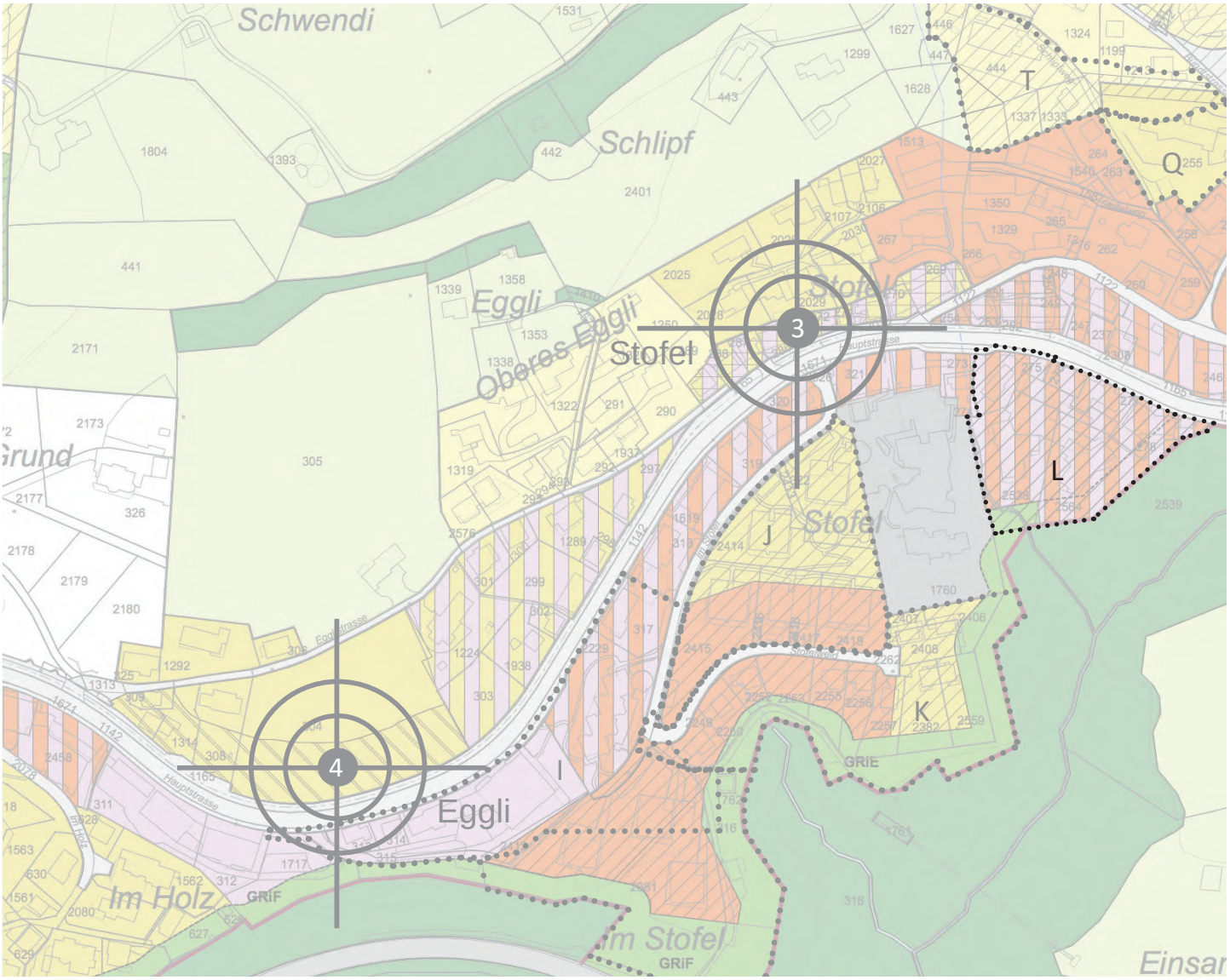
Festlegungen

- Umgrenzung Plangebiet
- Baubereich A1 / A2
- Baubereich B1 / B2
- Baubereich C
- Baubereich Innenhof
- Gebäudeabstandsbereich
- Freihaltebereich F
- Strassenabstandslinie
- Gewässerabstandslinie
- Erschliessungsstrasse
- Wendeplatz 10m Lastwagen
- Richtungspunkt Zufahrtsstrasse Baubereich C
- Richtungspunkt Unterhaltsweg Wald
- oberirdische Parkierung 1-4
- aufzuhebender Parkplatz
- Tiefgarage
- Verlegung Trottoir
- Spielplatz
- Kehrichtsammelplatz
- offengelegter Bachverlauf
- Ufergehölz

Hinweise

Waldabstandslinie	rechtskräftig, gemäss Zonenplan
Zonengrenze	
Verkehrsfläche	bestehend
Bauten	bestehend
offener Bachverlauf	bestehend
eingedolter Bach	bestehend
Bachprojekt	geplant
Bahngeleise	bestehend
Höhenkurven m ü. M.	Terrain gewachsen
Wald	bestehend




Schwendi
Schlipf
Eggli
Oberes Eggli
Stofel
Grund
Im Holz
Im Stofel
Eggli
Hauptstrasse
Eggstrasse
Im Holz
Stofelwald
GRIE
GRIF
GRIF
T
Q
L
J
K
I
3
4

D. L2 Quartierplan Unteres Hörli (Sondernutzungsplan)

Auszug aus den Gestaltungsabsichten des Quartierplans Unteres Hörli (Die kompletten Bestimmungen sind auf www.geoportal.ch einsehbar)

Art. 9 Grundsatz

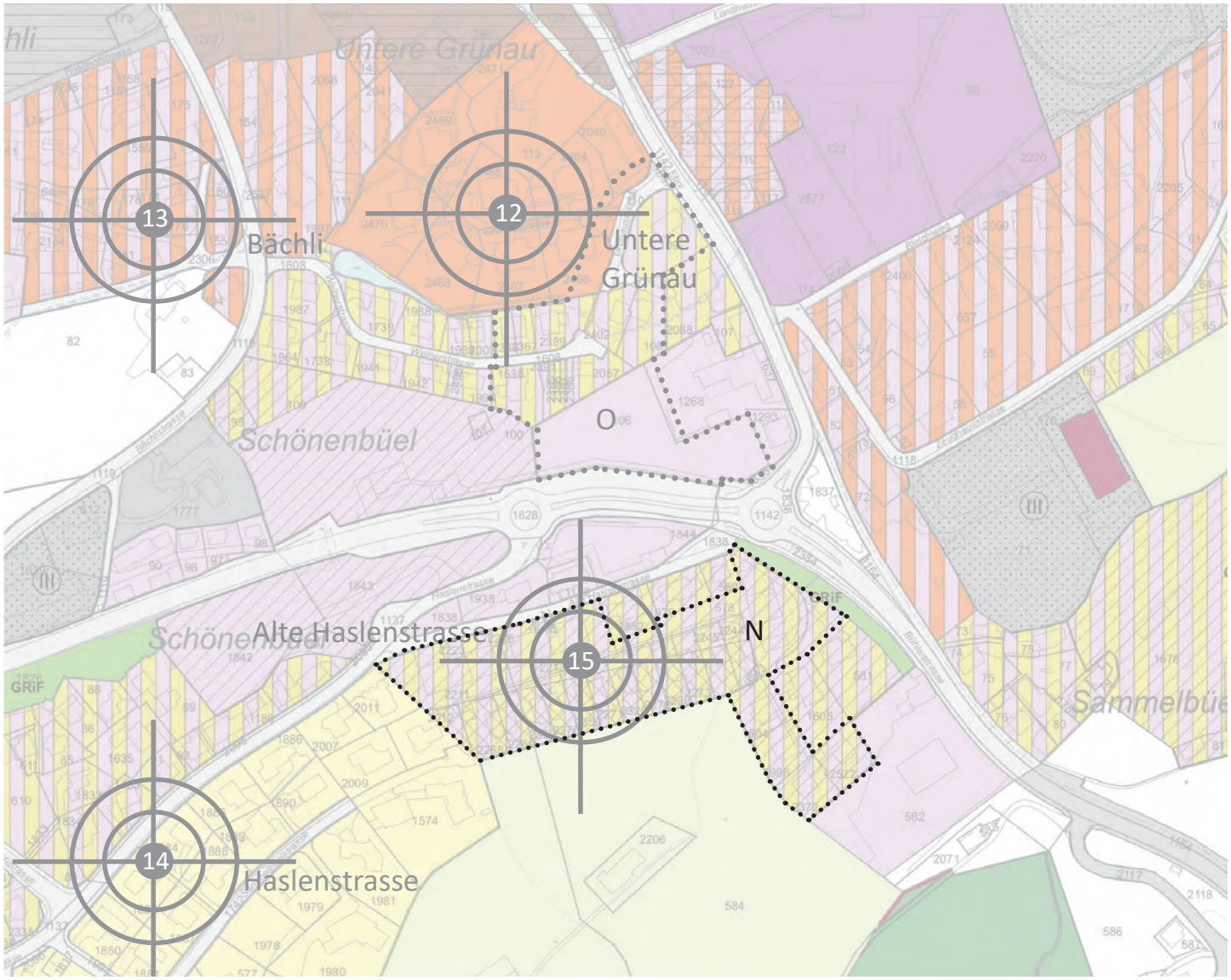
- Aufgrund der gut einsehbaren Lage des Quartierplangebietes sowie dem unmittelbaren Angrenzen an den alten Dorfkern (Ortsbildschutz) hat die Gebäude- und Dachgestaltung, insbesondere bezüglich Gliederung der Baukörper, Massstäblichkeit, Proportionierung der Fassaden, Materialwahl und Farbgebung hohen Anforderungen zu genügen.
- Zur Beurteilung der baulichen Einordnung in die Landschaft und der baulichen Gesamtwirkung kann die Baubewilligungskommission zusätzliche Beurteilungsgrundlagen wie Umgebungsgestaltungspläne, Fotomontagen und Modelle verlangen, sowie die Bewilligung mit Gestaltungsauflagen und der Pflicht zur Bemusterung von Materialien verbinden.

Art. 10 Dachgestaltung

- Dachformen und Dachgestaltung sond möglichst einfach zu halten. Es ist ein ortsübliches Dacheindeckungsmaterial anzustreben. Ausgenommen davon sind An- und Nebenbauten sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung, sofern sie sich gestalterisch gut in die Dachlandschaft einfügen. Flachdächer sind nicht zulässig, ausgenommen sind sie bei untergeordneten Eingangs- und Sitzplatzüberdachungen, bei An- und Nebenbauten sowie bei der Tiefgarage.

Art. 12 Terrain und Umgebungsgestaltung

- Bei der Gestaltung der Umgebung ist auf das gewachsene Terrain Rücksicht zu nehmen. Terrainveränderungen und Stützbauwerke sind der Umgebung anzupassen und auf das minimal notwendige Mass zu beschränken.
- Aussenräume sind möglichst zu begrünen. Befestigte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken. Bei der Groberschliessung, im Bereich des Fussweges sowie im Freihaltebereich ist eine ansprechende einheimische Bepflanzung vorzusehen. Die vorgesehenen Massnahmen sind anhand eines Umgebungsgestaltungsplanes im Detail aufzuzeigen.


Untere Grünau
13
Bächli
12
Untere
Grünau
O
Schönenbüel
Alte Haslenstrasse
N
15
Schönenbüel
Sammelbüel
14
Haslenstrasse

D. N Quartierplan Sammelbüel II (Sondernutzungsplan)

Auszug aus den Gestaltungsabsichten des Quartierplans Sammelbüel II (Die kompletten Bestimmungen sind auf www.geoportal.ch einsehbar)

Art. 9 Grundsatz

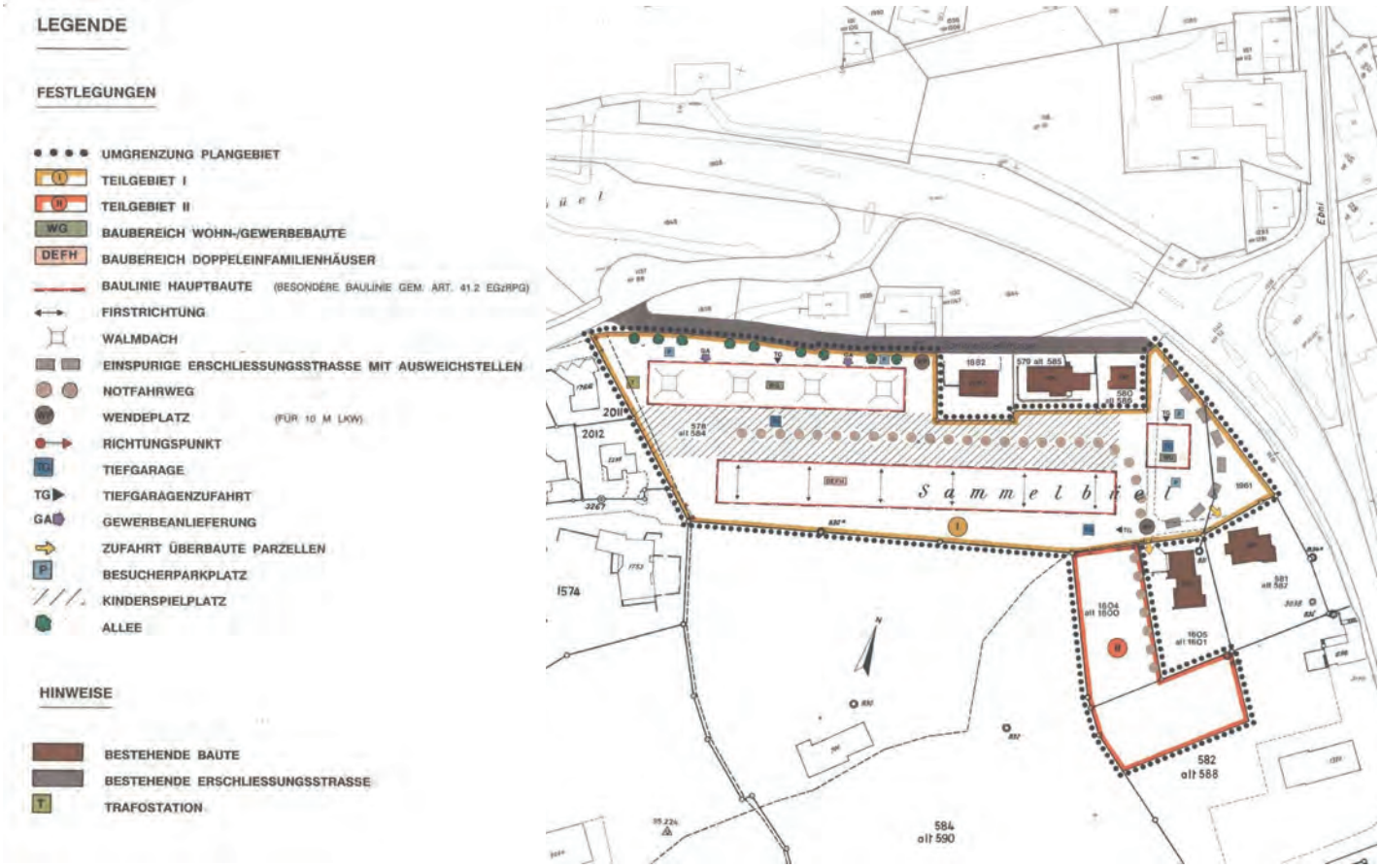
- Bauten und Anlagen sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.
- Zur Beurteilung der baulichen Einordnung kann die Baukommission Bemusterungen und weitere Beurteilungsgrundlagen wie Umgebungsgestaltung, Fotomontagen und Modelle verlangen.

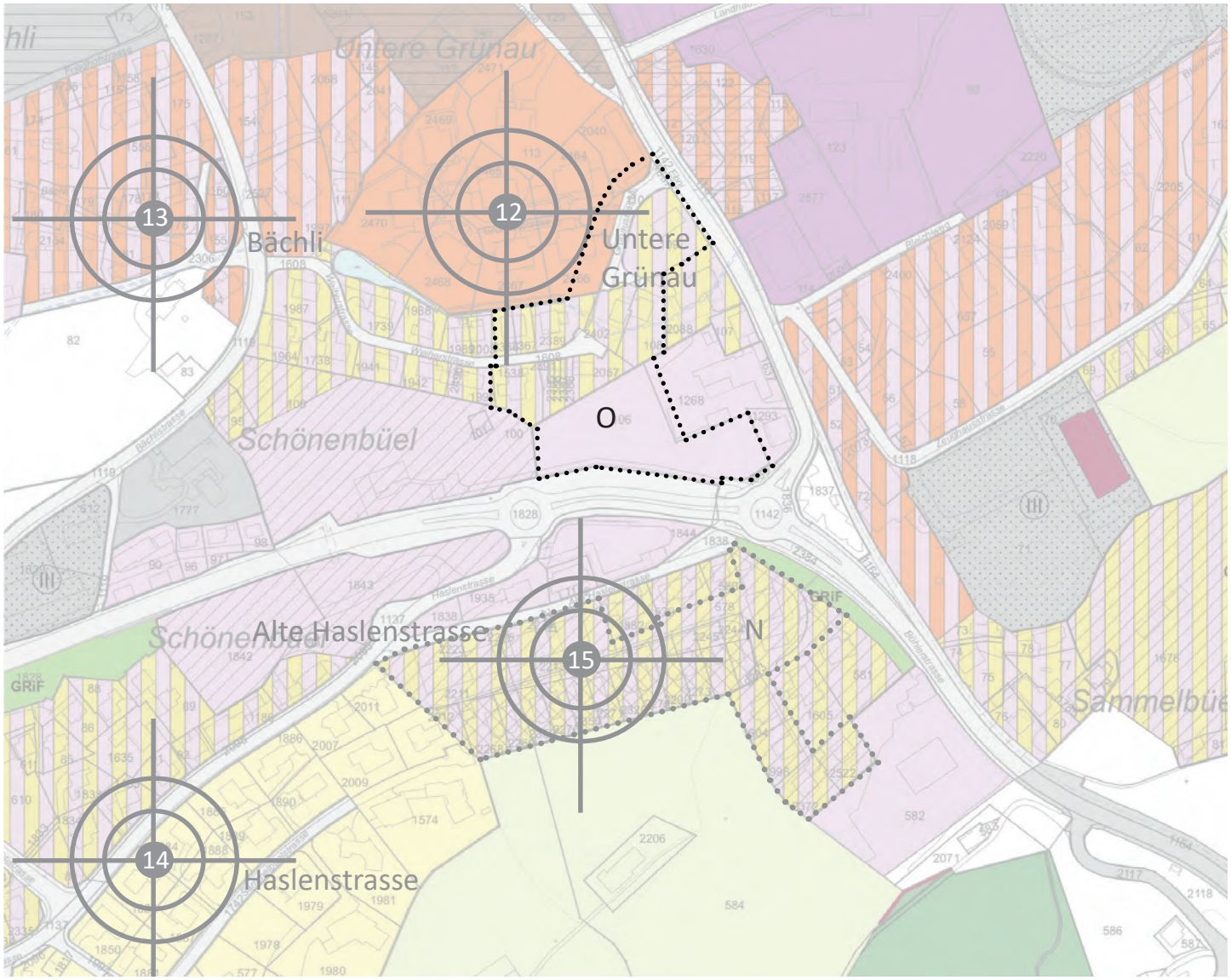
Art. 10 Dachgestaltung

- Die Bauten haben mehrheitlich symmetrische Schrägdächer aufzuweisen. Flachdächer sind nicht zulässig, ausgenommen sind untergeordnete Dachterrassen, An- und Nebenbauten sowie die Zwischenbauten im Baubereich WG.
- Dachformen und -materialien sind innerhalb des Plangebietes aufeinander abzustimmen.

Art. 11 Umgebungsgestaltung

- Bei der Gestaltung der Umgebung ist auf das gewachsene Terrain Rücksicht zu nehmen.
- Aussenräume sind möglichst zu begrünen, Hartflächen sind auf ein Minimum zu beschränken.
- Die neue Bepflanzung ist spätestens nach Fertigstellung der Bauten und Anlagen zu erstellen. Es sind hochstämmige, einheimische Laubbäume vorzusehen. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.
- Im Teilgebiet 1 ist ein Quartierkompostplatz einzuplanen.




Untere Grünau
13
Bächli
12
Untere
Grünau
O
Schönenbüel
Alte Haslenstrasse
N
15
Schönenbüel
Sammelbüel
14
Haslenstrasse

D. O Baulinienplan Ebni (Sondernutzungsplan)

Auszug aus den Gestaltungsabsichten des Baulinienplans
Ebni (Die kompletten Bestimmungen sind auf www.geoportal.ch einsehbar)

- Baulinienplan ohne Gestaltungsbestimmungen -

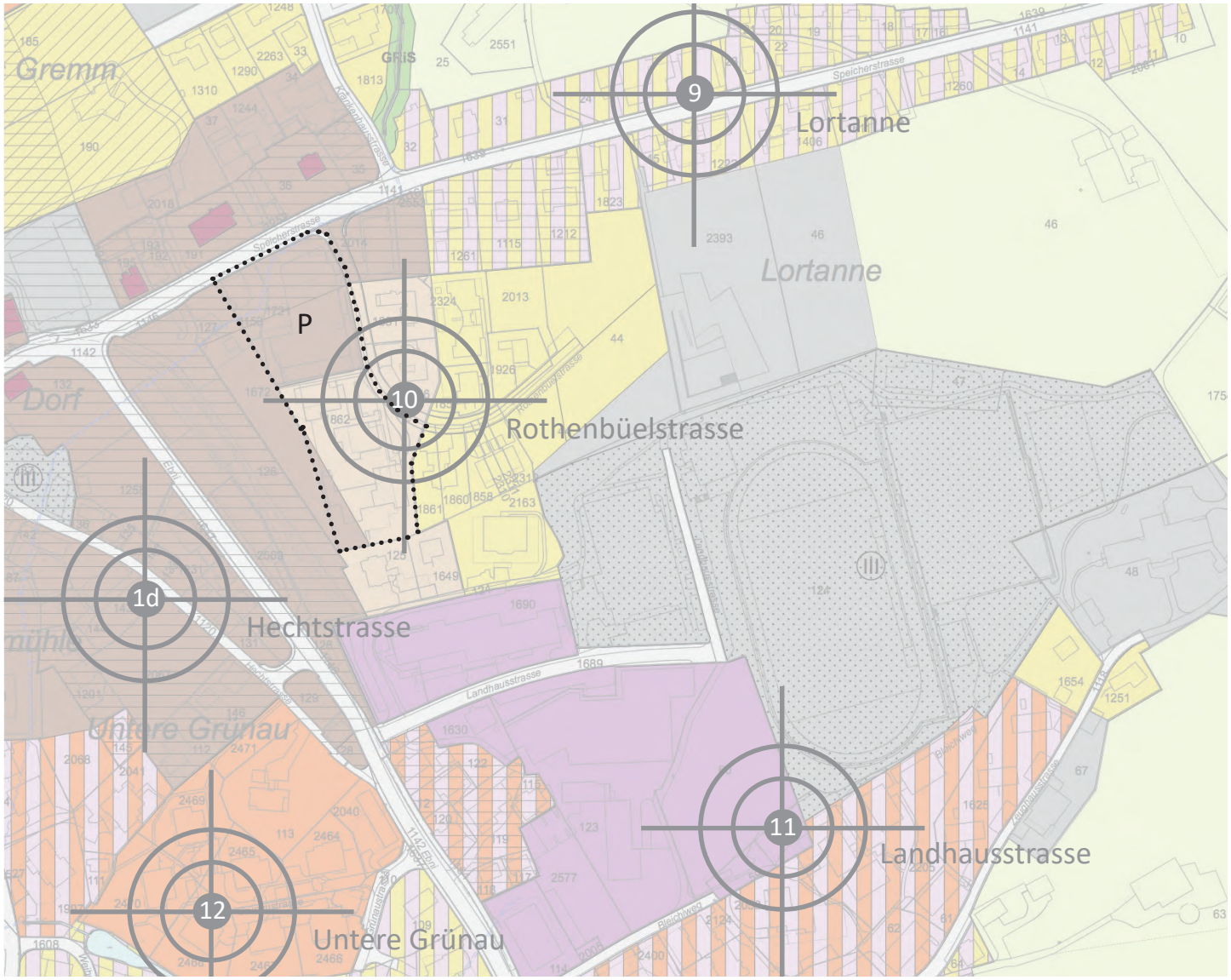
Legende

Festlegungen

- Umgrenzung Plangebiet
- Baulinie für Bauten und Anlagen
- Baulinie für Hauptbauten
- Baulinie für Garagenbauten und Anlagen
- Lärmschutzbereich — Geeignete Lärmschutzmassnahmen zur Einhaltung des Planungswertes nach LSV sind vorzusehen (bei lärmempfindlichen Räumen)

Hinweise

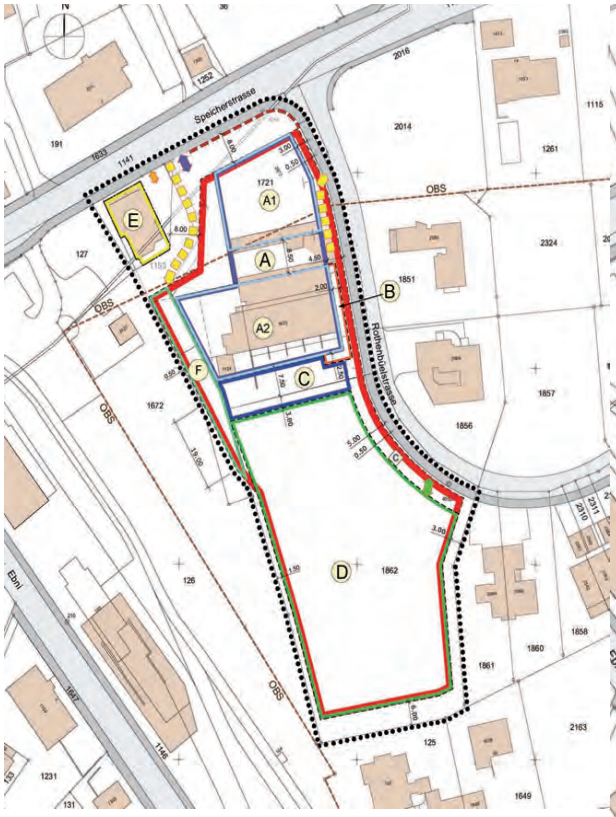
- Erschliessungsstrasse — neu
- Baulinie Kanton
- Gewässer offen — bestehend
- Gewässer eingedolt — bestehend
  Gewässerabstand wird im Einzelfall durch das kant. Tiefbauamt bestimmt (EG RPG Art. 79)

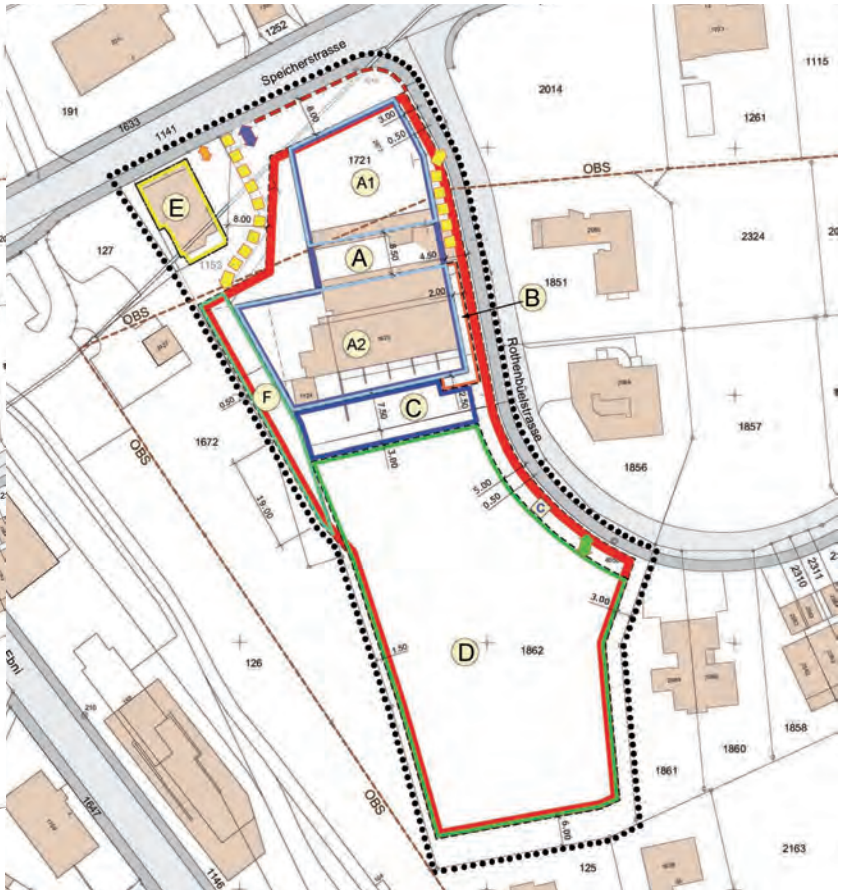

Gremm
Dorf
Untere Grünau
Lortanne
Lortanne
P
9
10
1d
11
12
Lortanne
Rothenbüelstrasse
Hechtstrasse
Landhausstrasse
Untere Grünau
Speicherstrasse
Landhausstrasse
Bleichweg

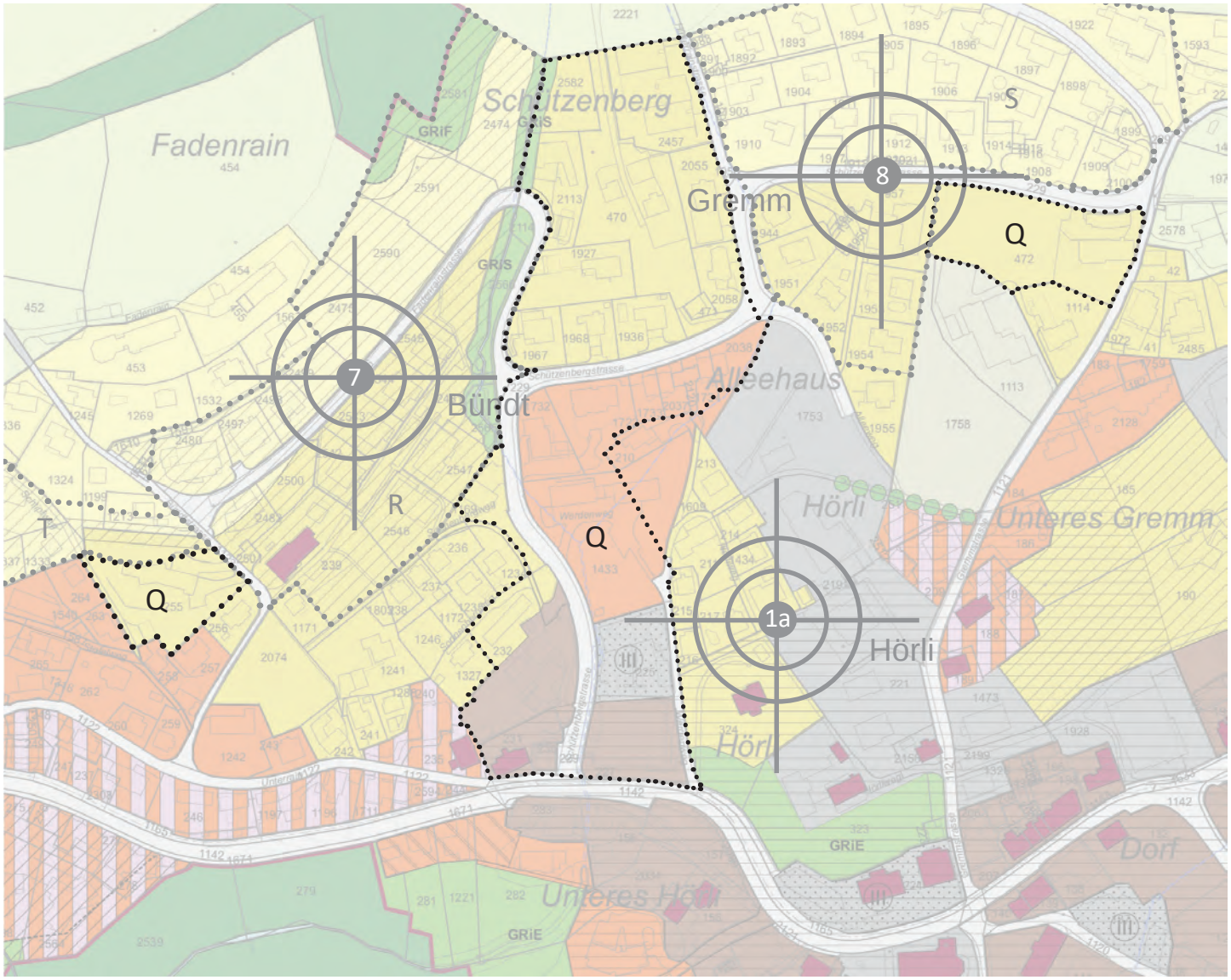
D. P Quartierplan Rothenbüel (Sondernutzungsplan)

Auszug aus den Gestaltungsabsichten des Quartierplans Rothenbüel (Die kompletten Bestimmungen sind auf www.geoportal.ch einsehbar)

Art. 8 Dachgestaltung	- Dachformen und Dachgestaltung sind möglichst einfach zu halten. Bei der Eindeckung von Giebeldächern hat die Dacheindeckung in Farbe und Material den ortsüblichen Dacheindeckungsmaterialien zu entsprechen. Mit Ausnahme des Baubereichs A1 sind Flachdächer zulässig. Die Dachneigung der Steildächer im Baubereich A1 hat in Abweichung der Regelbauweise mindestens 15°(alte Teilung) aufzuweisen.	- Sofern Flachdächer nicht als Terrassen genutzt werden, sind diese extensiv zu begrünen.
Art. 9 Gebäudegestaltung	- Die architektonische Gestaltung der Bauten innerhalb eines Baufeldes ist insbesondere bezüglich der Gebäudeform und der Materialisierung der Fassaden aufeinander abzustimmen.	
Art. 10 Terrain- und Umgebungsgestaltung	- Die Umgebungsgestaltung hat auf das gewachsene Terrain Rücksicht zu nehmen. Notwendige Aufschüttungen und Abtragungen haben sich dem natürlichen Terrainverlauf anzupassen und sind entsprechend zu gestalten. Ungesicherte Böschungen dürfen nicht steiler als im Verhältnis 2: 3 angelegt werden. Auf Stützmauern ist nach Möglichkeit zu verzichten.	- Bauteile von Tiefbauten, die oberirdisch in Erscheinung treten, sind sorgfältig zu gestalten und zumindest teilweise zu begrünen. - Grünflächen, sowie Spielplätze und Freizeitanlagen sind naturnah zu gestalten und möglichst extensiv zu bewirtschaften. - Die Spielplätze sind zusammen mit der Umgebungsgestaltung zu erstellen und entsprechend auszurüsten.






Fadenrain
Schützenberg
Gremm
Bündt
Alleehaus
Hörli
Unteres Gremm
Unteres Hörl
Dorf
S
Q
R
T
7
8
1a
GRiF
GRiS
GRiE

D. Q Baulinienplan Bündt - Gremm (Sondernutzungsplan)

Auszug aus den Gestaltungsabsichten des Baulinienplans Bündt- Gremm
(Die kompletten Bestimmungen sind auf www.geoportal.ch einsehbar)

- Baulinienplan ohne Gestaltungsbestimmungen -

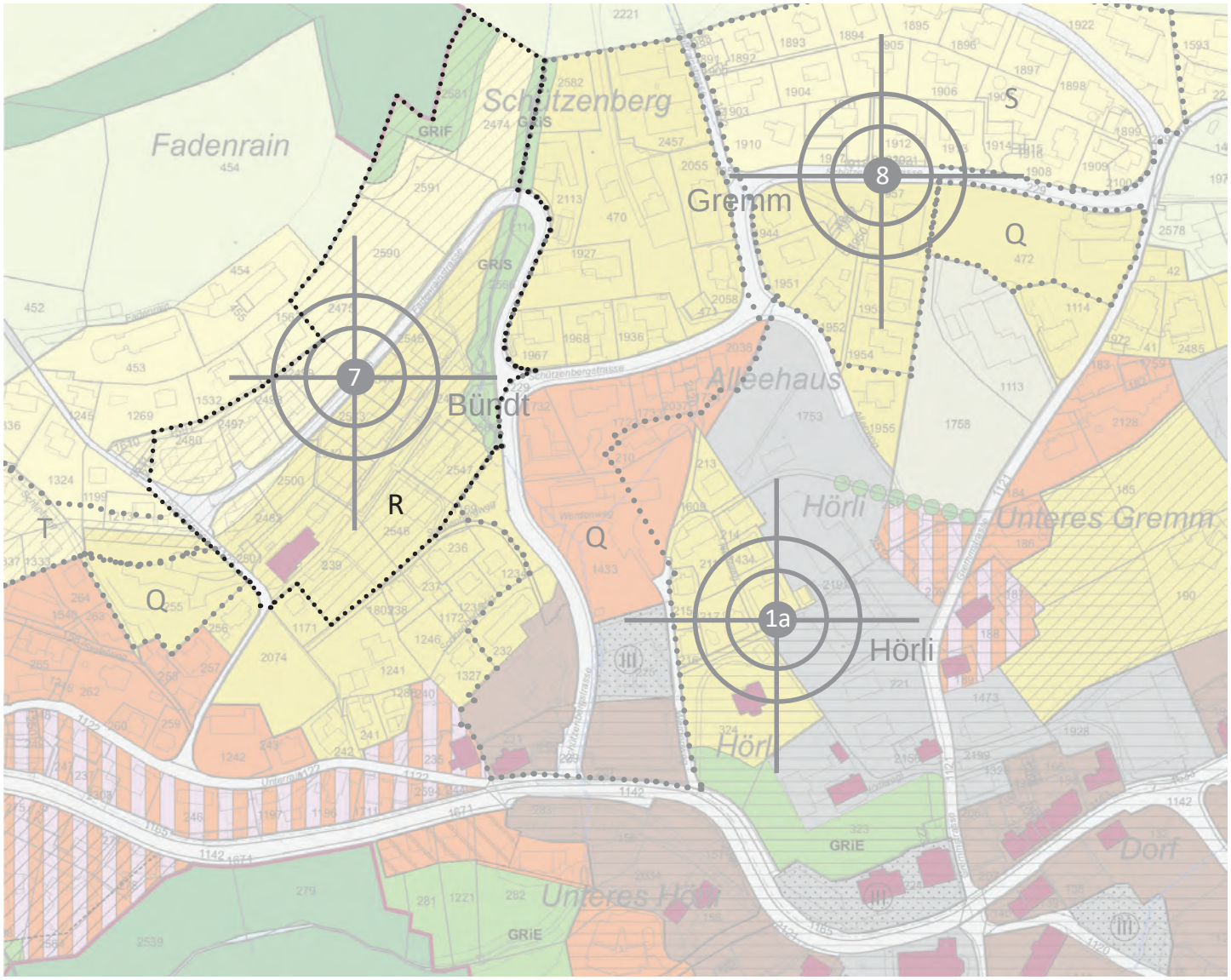
Legende

Festlegungen

	Baulinie	neu
	Baulinie	bestehend (ersetzt die analogen Baulinien gemäss Erschliessungsplan "Gremm-Feldstrasse")

Hinweise

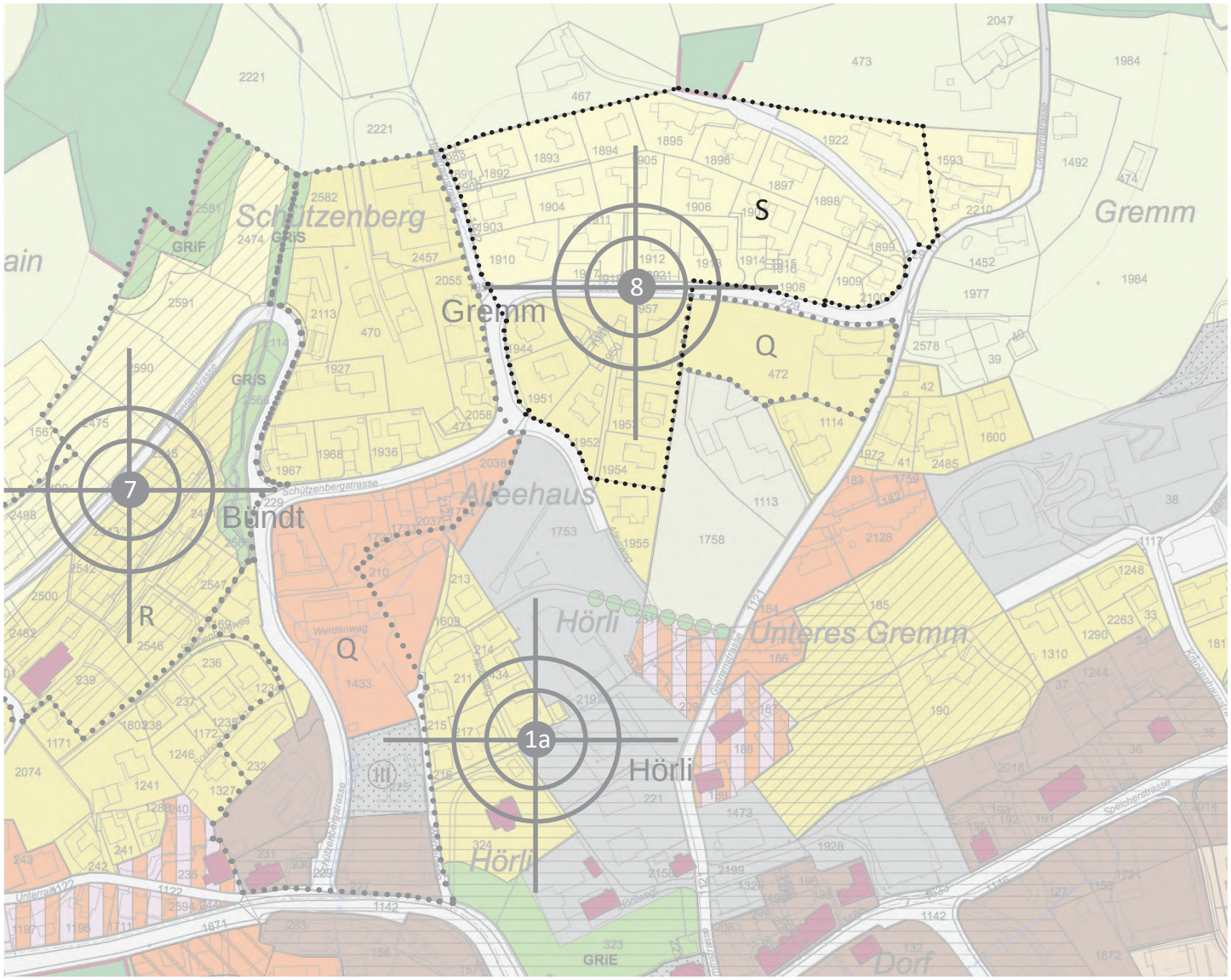
	Baulinie	gemäss Quartierplan "Gremm" vom 30.8.77
	Erschliessungsstrasse	neu
	Erschliessungsstrasse	bestehend
	Gewässer offen	bestehend Gewässerabstand mind. 6m (EG RPG Art. 79)
	Gewässer eingedolt	bestehend Gewässerabstand wird im Einzelfall durch das kant. Tiefbauamt bestimmt (EG RPG Art. 79)


Fadenrain
Schützenberg
Gremm
Bürdt
Alleehaus
Hörli
Unteres Gremm
Hörli
Hörl
Unteres Hörl
Dorf
S
Q
R
T
Q
Q
7
8
1a

D. R Quartierplan Bündt (Sondernutzungsplan)

Auszug aus den Gestaltungsabsichten des Quartierplans Bündt (Die kompletten Bestimmungen sind auf www.geoportal.ch einsehbar)

Art. 11 Gestaltung der Bauten und Anlagen	- Bauten und Anlagen haben insbesondere bezüglich Massstab, Gliederung, Materialwahl und Farbgebung in sich und untereinander erhöhten Anforderungen zu genügen und eine gute Gesamtwirkung zu erzielen. Der Einordnung in das Landschafts- und Ortsbild und in die Hangsituation ist besondere Beachtung zu schenken.	- Zur Beurteilung der Baulichen Einordnung in die Landschaft und der baulichen Gesamtwirkung kann die Baubewilligungskommission zusätzliche Beurteilungsgrundlagen wie Umgebungsgestaltungspläne, Fotomontagen und Modelle verlangen, sowie die Bewilligung mit Gestaltungsauflagen und der Pflicht zur Bemusterung von Farbe und Materialien verbinden
Art. 13 Dachgestaltung	- Dachformen und die Dachgestaltung sind möglichst einfach zu halten - Im Baubereich A sind für Hauptbauten nur Schrägdächer von mind. 25 Grad zulässig.	Pultdächer, Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nicht gestattet. Dachflächenfenster sind zulässig.
Art. 14 Umgebungsgestaltung	- Terrainveränderungen und Stützbauwerke sind der Umgebung anzupassen und auf das minimal notwendige Mass zu beschränken. Sofern Stützbauwerke notwendig werden, sind Natursteinmauern zu bevorzugen.	

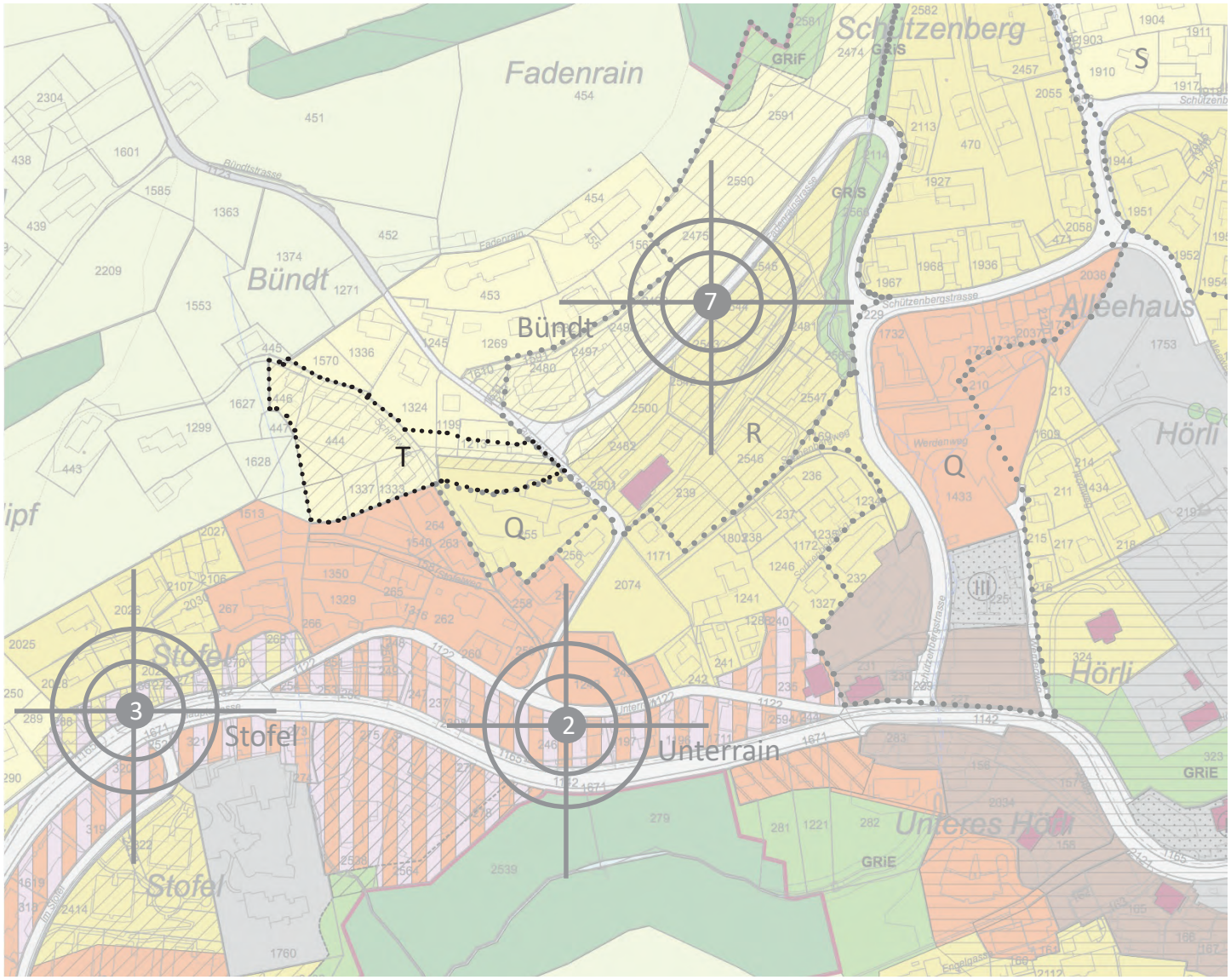

Schützenberg
Gremm
Bündt
Alleehaus
Hörli
Unteres Gremm
Dorf
S
Q
R
Q
7
8
1a
GRiF
GRiS
GRIE
Schützenbergstrasse
Gremmstrasse
Speicherstrasse

D. S Quartierplan Gremm (Sondernutzungsplan)

Auszug aus den Gestaltungsabsichten des Quartierplans
Gremm (Die kompletten Bestimmungen sind auf www.geoportal.ch einsehbar)

Art. 5
Gestaltung

- verfügbare Unterlagen in zu schlechter Auflösung (nicht lesbar) -


Fadenrain
Schützenberg
Bündt
Bündt
Alleehaus
Hörli
Hörli
Stofel
Stofel
Unterrain
Unteres Hörli
T
Q
R
Q
S
7
3
2

D. T Quartierplan Schlipf (Sondernutzungsplan)

Auszug aus den Gestaltungsabsichten des Quartierplans Schlipf (Die kompletten Bestimmungen sind auf www.geoportal.ch einsehbar)

Art. 7
Gestaltung der Bauten und Anlagen

- Bauten und Anlagen haben insbesondere bezüglich Massstab, Gliederung, Dachgestaltung, Materialwahl und Farbgebung in sich und untereinander einheitlich zu erscheinen und eine gute Gesamtwirkung zu erzielen.
- Zur Beurteilung der baulichen Einordnung ins Landschaftsbild und der baulichen Gesamtwirkung kann die Baubewilligungskommission zusätzliche Beurteilungsgrundlagen wie Visualisierungen und Modelle verlangen. Die Bewilligung kann mit Gestaltungsauflagen und der Pflicht zur Bemusterung von Farbe und Materialien verbunden werden.
- Soweit Flachdächer gemäss Art. 28 Baureglement gestattet sind, sind sie extensiv zu begrünen und haben eine Retentionswirkung für das Meteorwasser aufzuweisen.
- Der grossflächige Einsatz von nicht korrosionsbeständigen Blechmaterialien (Kupfer, verzinkte Bleche, etc.) für Dach- und Fassadenflächen ist untersagt.

Art. 8
Terrain- und Umgebungsgestaltung

- Soweit möglich und zweckmässig sind natürliche Böschungen vorzusehen. Sie sind mit einer Neigung von maximal 2:3 auszuführen. Im Ausnahmefall (bei Übergängen, Anpassungen etc.) ist eine Neigung von maximal 1:1 gestattet.
- Stützbauwerke sind der Umgebung anzupassen und auf das notwendige Mass zu beschränken.
- Aussenräume sind möglichst zu begrünen. Für die Bepflanzung sind standortgerechte einheimische Arten vorzusehen. Hochstämmige Nadelbäume sind nicht gestattet. Bäume und Sträucher dürfen die Hauptgebäude nicht überragen.
- Mit jedem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan inklusive den notwendigen Schnitten im Massstab 1:200 einzureichen. Darin sind insbesondere die Terrainveränderungen, Stützbauwerke, Bepflanzungen, Oberflächenbeschaffenheiten, die zur Beurteilung notwendigen Höhenkoten sowie die Berücksichtigung der geplanten Erschliessungsstrasse anzugeben.

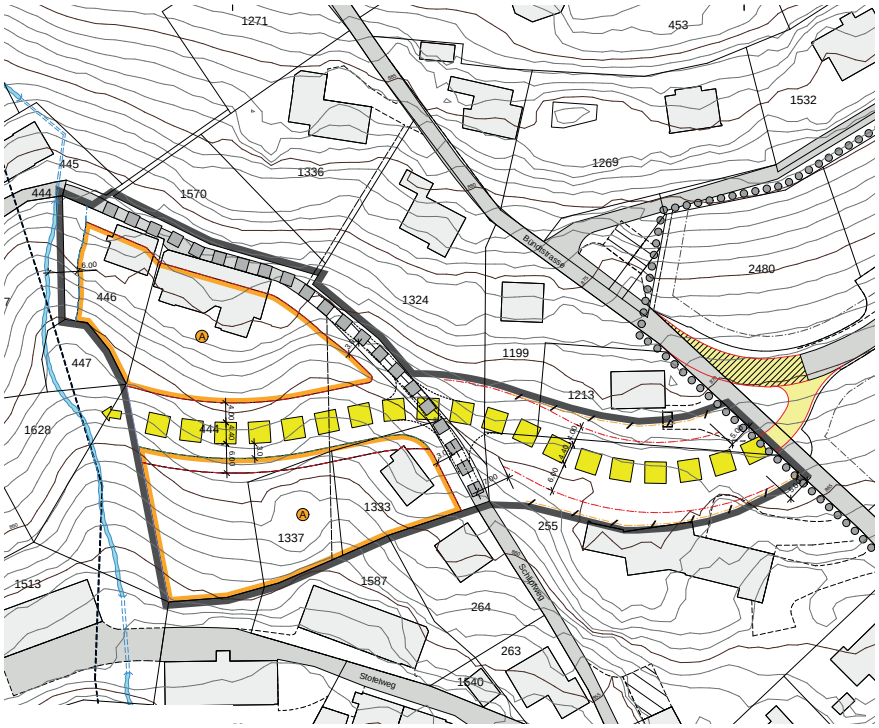
Legende

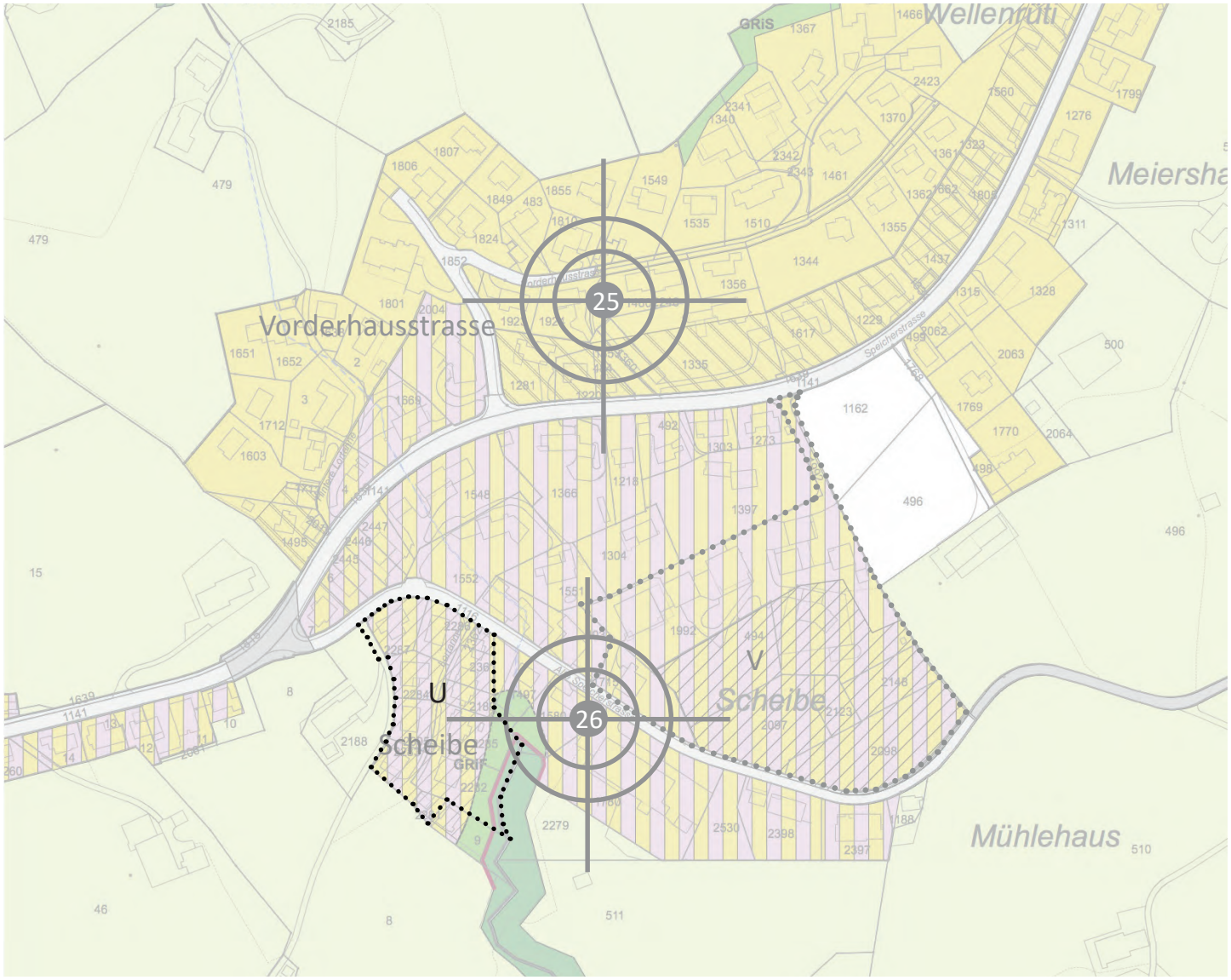
Festlegungen

Umgrenzung Plangebiet		Art. 1, 2, 3
Baubereich A		Art. 6, 7, 8, 9
Baulinie		Art. 5
Baulinie für Garagenbauten / Carports		Art. 5
Baulinien gemäss Baulinienplan Bündt - Gremm	aufzuheben	Art. 11
Gewässerabstandslinie		
Erschliessungsstrasse		Art. 4
Schlipfweg	bestehend	Art. 4

Hinweise

Bauten	bestehend
Zufahrtsstrassen und -wege	bestehend
Erschliessung Schlipf	Machbarkeitsstudie Preisig AG, 14.10.2009
Verlegung Schlipfweg	Machbarkeitsstudie Preisig AG, 14.10.2009
Anbindung Bündt- / Fadenrainstrasse	gem. Quartier- und Gestaltungsplan Bündt
Bachausbau und -offenlegung Schwendibüelbach	offen / eingedolt, gemäss Projekt Schällibaum AG, 17.05.2005
neue Zonengrenze	gem. Teilzonenplan Schlipf, Parz. Nr. 444
spätere Baulanderschliessung	
Umgrenzung Quartier- und Gestaltungsplan Bündt	Genehmigung 19.04.2002
Baulinie	gem. Quartier- und Gestaltungsplan Bündt
Gewässer	eingedolt
Höhenkurve in m ü.M.	gewachsenes Terrain

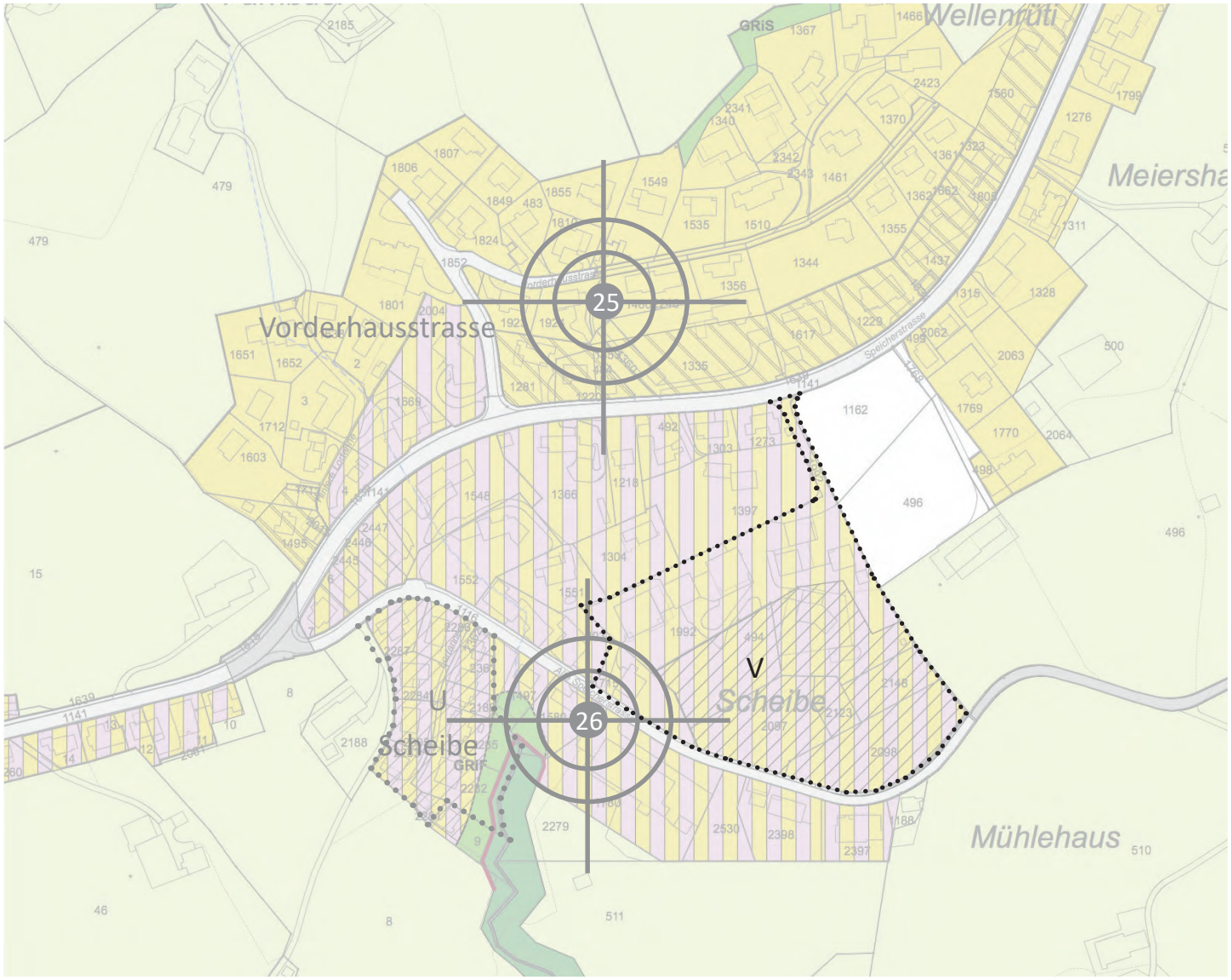



Wellenruti
Meiersha
Vorderhausstrasse
Speicherstrasse
25
26
U
V
Scheibe
Scheibe
Mühlehaus
GRiS
GRiF

D. U Quartierplan Lortanne (Sondernutzungsplan)

Auszug aus den Gestaltungsabsichten des Quartierplans
Lortanne (Die kompletten Bestimmungen sind auf www.geoportal.ch einsehbar)

Art. 5 Gestaltung	- Die Bauten haben sich bezüglich Architektur, Gruppierung und Volumengliederung sowie Material- und Farbwahl gut in das bestehende Quartier-, Orts- und Landschaftsbild einzufügen.	- Die endgültige Materialwahl und Farbgebung der sichtbaren Fassaden- und Dachbauteile bedürfen der Zustimmung der Baubehörde. Mit den jeweiligen Baugesuchen sind entsprechende Material- und Farbmuster vorzulegen.
Art. 6 Dachgestaltung	- Für Hauptbauten sind nur Giebeldächer zulässig. - Die Hauptfirstrichtungen im Baubereich Hauptbauten A verlaufen senkrecht zum Hang,	diejenigen im Bereich Hauptbauten B parallel zum Hang. Dazu im rechten Winkel angeordnete Quergiebel sowie Dachlukarnen sind zulässig.
Art. 9 Freiflächen	- Die Freiflächen sind zu modellieren, zu begrünen und standortgerecht zu bepflanzen. Darin sind Garagenvorplätze, Hauszugänge und Gartenanlagen zulässig.	- Nebenbauten gemäss Art. 19 BauR sind in der Freifläche zulässig, wenn sie sich in die Überbauung einfügen. Überschreitungen der Baulinien sind nicht zulässig.
Art. 10 Umgebungsgestaltung	- Bei der Gestaltung der Umgebung ist auf das gewachsene Terrain Rücksicht zu nehmen. - Die Rahmenbepflanzung hat mit einheimischen, Standortgerechten Bäumen zu erfolgen.	


Wellenruti
Meiersha
Vorderhausstrasse
Speicherstrasse
Scheibe
Scheibe
Mühlehaus
25
26
U
V

D. V Quartierplan Scheibe (Sondernutzungsplan)

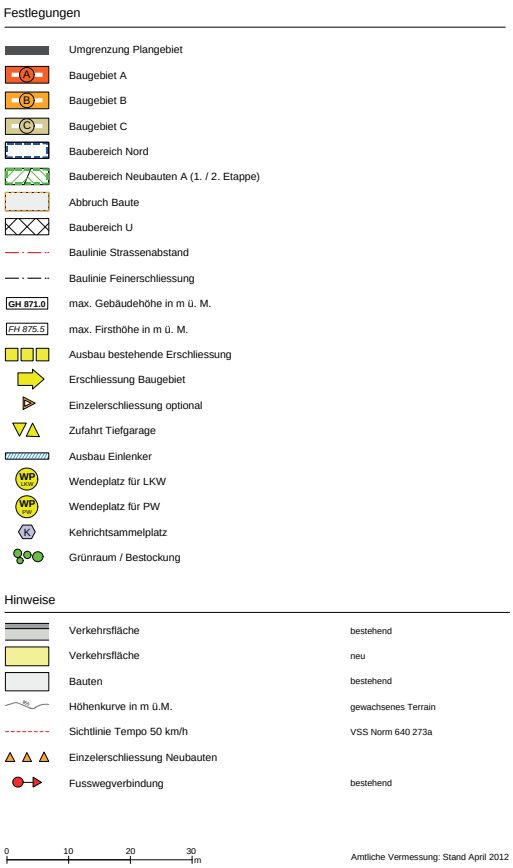
Auszug aus den Gestaltungsabsichten des Quartierplans Scheibe (Die kompletten Bestimmungen sind auf www.geoportal.ch einsehbar)

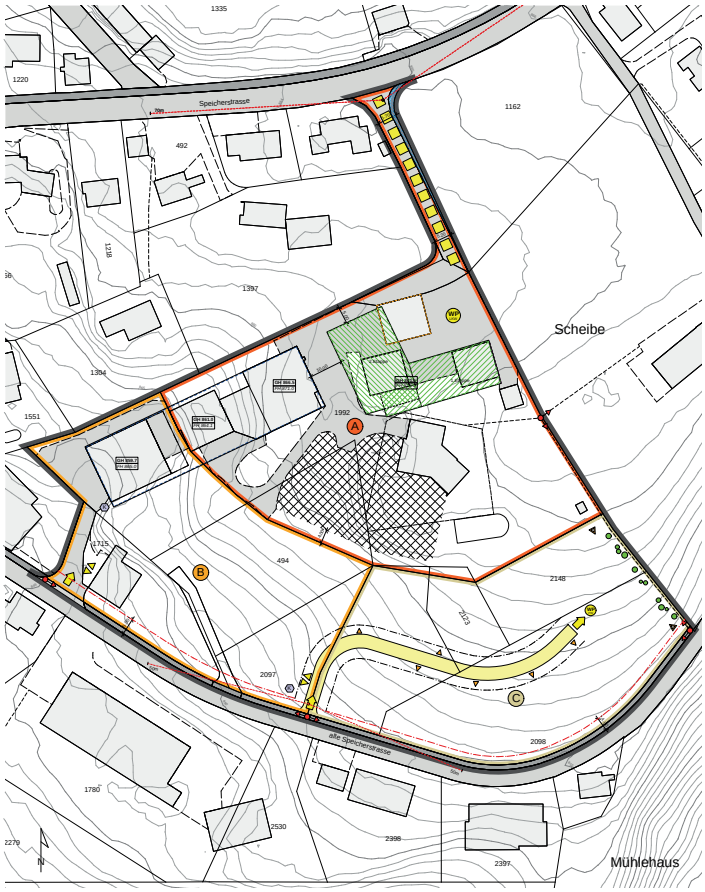
Art. 18 Grundsätzliche Anforderungen

- Neue Bauten im Baugebiet A sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie sich möglichst zurückhaltend in die bestehende Bebauung integrieren. Mit einer sorgfältigen Materialisierung und Strukturierung und/oder einer Begrünung sind die oberirdisch in Erscheinung tretenden Mauern im Baubereich U so auszuführen, dass sie zum selbstverständlichen Teil der Umgebungsgestaltung werden.
- Die Bauten im Baugebiet B und C sind in Rücksichtnahme auf den natürlichen Terrainverlauf zu situieren. Für die äussere Gestaltung sind zurückhaltende Materialien und Farben zu verwenden.
- Die grossflächige Verwendung von nicht korrosionsbeständigen Blechmaterialien im Dach- und Fassadenbereich ist nicht zulässig.
- Zur Beurteilung der baulichen Einordnung und Gesamtwirkung kann die Baubewilligungskommission das Fachgremium Architektur- und Ortsbildberatung der Gemeinde (FAOT) beiziehen.

Art. 19 Umgebungsgestaltung

- Für das Planungsgebiet wird grundsätzlich eine sorgfältige Umgebungsgestaltung erwartet, die auf die Lage am Siedlungsrand angemessen reagiert. Befestigte Flächen sind auf das notwendige Minimum zu beschränken.
- Die Umgebungsgestaltung im Baugebiet B hat nach einem einheitlichen Konzept zu erfolgen und ist vorgängig mit den jeweiligen Baueingaben in einem detaillierten Umgebungsplan nachzuweisen.
- Durch einen geschickten Umgang mit dem Gelände sind Terrainveränderungen wie Stützmauern, Böschungen, Abgrabungen oder Aufschüttungen auf ein Minimum zu reduzieren.
- Die Umgebung ist mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen locker zu begrünen. Auf durchlaufende, blickdichte, nicht natürliche Einzäunungen ist zu verzichten.





Bau
memorandum

FH Graubünden, Januar 2020