



# Quartierplan Scheidweg-Garage Bezirk Appenzell

Vorprüfung durch die Ständeskommission am 15. März 2016 | 20. Juni 2017

Von der Feuerschaukommission aufgestellt am 13. April 2016 | 06. Juli 2016 | 28. Juni 2017  
Der Präsident Der Sekretär

Beat Eberle Hanspeter Koller

1. Öffentliche Auflage vom 25. April 2016 bis 25. Mai 2016
2. Öffentliche Auflage vom 17. August 2016 bis 16. September 2016
3. Öffentliche Auflage

Dem fakultativen Referendum unterstellt: 04. Juni 2016 | \* | \*  
\* Geringfügige Änderung gemäss Art. 52 Abs. 2 BauG

Von der Ständeskommission genehmigt am 03. Oktober 2016 |  
Der regierende Landammann Der Ratschreiber



Strittmatter Partner AG | Vadianstrasse 37 | 9001 St. Gallen  
T 071 222 43 43 | F 071 222 26 09  
www.strittmatter-partner.ch | info@strittmatter-partner.ch

474\028\990\01\QPL\_Scheidweg\_Garage\_170626.dwg, Mer-Fi-ckr/om/hm

## Festlegungen

	Reglement
	Geltungsbereich Art. 1
	Zu- und Wegfahrt Art. 3
	Zu- oder Wegfahrt Art. 3
	Bereich Wegfahrt Art. 3
	Interne Verkehrsfläche Art. 3
	Bereich für interne Verkehrsfläche Art. 3
	Standort Autoabstellplatz Beschäftigte Art. 4
	Bereich Autoabstellplatz Kunden Art. 4
	Trottoir, bestehend Art. 5
	Baubereich für Gebäude A, B, C, D Art. 6
	Baulinie für Gebäude Art. 6
	Bereich für Verkaufsfläche Art. 7
	Vorbereich Strasse Art. 9
	Bereich für Grünstreifen Art. 10

## Hinweise

	Sichtfeld Fahrbahn gemäss SN VSS 640 273a
	Sichtfeld Gehweg gemäss SN VSS 640 273a
	Gebäude und Anlage, bestehend
	Allgemeine Betriebsfläche
	Gewässer, offen
	Konstruktionslinie

## Reglement

### I. Allgemeines

#### Art. 1 Geltungsbereich

- 1 Der Quartierplan besteht aus dem Situationsplan 1:500, dem Reglement und dem Planungsbericht.
- 2 Die Festlegungen in der Legende und das Reglement sind verbindlich. Alle übrigen Planinhalte sind wegleitend. Der Planungsbericht ist erläuternd.

#### Art. 2 Zweck

- Der Quartierplan bezweckt:
- a) die Erweiterung der Ausstellungsfläche;
  - b) die Sicherung einer geordneten Verkehrsabwicklung;
  - c) die Sicherung einer auf den öffentlichen Strassenraum ausgerichtete Gestaltung der Baukörper und Freiflächen.

### II. Erschliessung

#### Art. 3 Interne Erschliessung

- 1 Die Zu- und Wegfahrten des Geltungsbereichs haben an den bezeichneten Stellen zu erfolgen. Die erforderlichen Sichtfelder gemäss SN VSS 640 273a sind nachzuweisen.
- 2 Die interne Verkehrsfläche ist dauerhaft freizuhalten. Im bezeichneten Bereich ist die genaue Lage der Verkehrsfläche auf die Zu- und Wegfahrt abzustimmen. Dabei hat die Breite der freizuhaltenden Fläche 5.00 m zu betragen.

#### Art. 4 Autoabstellplätze

- 1 Am bezeichneten Standort sind Abstellplätze für Beschäftigte zu erstellen und ab der Gontenstrasse zu erschliessen. Die an diesem Standort bestehende Parkierungsanlage ist bei Sanierung respektive Erneuerung mit sickerfähigem Belag auszuführen.
- 2 Autoabstellplätze für Kunden sind nur im dafür bezeichneten Bereich und in den «Baubereichen für Gebäude A und C» zulässig. Diese sind zu markieren und über die «Interne Verkehrsfläche» zu erschliessen. Ein Autoabstellplatz für Kunden ist rollstuhlgerecht zu erstellen.

#### Art. 5 Trottoir

- 1 Das bestehende Trottoir ist freizuhalten und bei Bedarf unentgeltlich dem Bezirk abzutreten. Allenfalls notwendige Anpassungen gehen vollumfänglich zu Lasten der Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 1220, Bezirk Appenzell.
- 2 Für den Schutz der Fussgänger muss mit baulichen Massnahmen (Pfosten oder Stellriemen) sichergestellt werden, dass die Zu- und Wegfahrten nur an den im Quartierplan definierten Standorten erfolgen kann.

### III. Bebauung

#### Art. 6 Gebäude

- 1 Neue Gebäude und Anbauten sind nur innerhalb der bezeichneten «Baubereiche für Gebäude A, B, C und D» zulässig, mit Ausnahme von unterirdischen Bauten, Unterniveaubauten, Klein- und Kleinstbauten.
- 2 Die «Baubereiche für Gebäude A, B, C und D» regeln die maximale horizontale Ausdehnung von Gebäuden (anrechenbare Gebäudefläche). Die Geschossflächenziffer bleibt vorbehalten. Die Gebäude sind oberirdisch mit der Hauptfassade ganzseitig auf die Baulinie zu setzen.
- 3 Innerhalb des «Baubereichs für Gebäude D» ist nur ein eingeschossiges Gebäude zulässig, welches orthogonal zu den Gebäuden in den «Baubereichen für Gebäude A und C» zu stellen ist sowie auf rechteckigem Gebäudegrundriss aufgebaut wird. Die Gesamthöhe respektive die Fassadenhöhe bei einer Flachdachbaute darf maximal 6.00 m betragen.

#### Art. 7 Verkaufsflächen

Es sind maximal 500 m<sup>2</sup> Nettoverkaufsfläche zulässig. Diese ist innerhalb der «Baubereiche für Gebäude A und C» anzuordnen und muss mindestens den bezeichneten «Bereich für Verkaufsfläche» vollflächig abdecken. Die Verkaufsflächen sind über die interne Verkehrsfläche zu erschliessen.

#### Art. 8 Gestaltung

- 1 Vor der Baueingabe hat eine Bauberaterung mit der Fachkommission Heimatschutz zu erfolgen. Mit der Baueingabe ist ein detailliertes Farb- und Materialisierungskonzept einzureichen und von der Baubewilligungsbehörde bewilligen zu lassen.
- 2 Die Erdgeschossfassaden entlang der Verkaufsflächen sind zu verglasen. Sie haben grossflächig den Blick auf die Auslage frei zu geben und sind für den Fussgänger attraktiv zu gestalten.
- 3 Bei Neu- und Umbauten sind Flachdächer zu begrünen.

### IV. Umgebung

#### Art. 9 Vorbereich Strasse

Der Vorbereich Strasse hat sich in der Materialisierung von der «Allgemeinen Betriebsfläche» zu differenzieren und ist einheitlich zu gestalten. Er ist dauerhaft freizuhalten.

#### Art. 10 Bereich für Grünstreifen

Der bezeichnete Bereich ist zu begrünen.

### V. Umwelt und Schlussbestimmung

#### Art. 11 Hochwasserschutz

- 1 Es sind Rückhaltmassnahmen für ein hundertjährliches Hochwasserereignis zu realisieren. Geplante Massnahmen müssen fachgutachtlich begleitet werden.
- 2 Die Rückhaltmassnahmen sind mit der Erweiterung der Verkaufsflächen zu erstellen und vor der Baueingabe mit dem Landesbauamt abzusprechen und festzulegen.

#### Art. 12 Planungskosten

Die Planungskosten sind vollumfänglich von den Grundeigentümern der Parzelle Nr. 1220 zu tragen.