



Quartierplan Rässes-Hirschbergstrasse, Bezirk Schwende-Rüte

Vorprüfung durch die Standeskommission:

Von der Feuerschaukommission aufgestellt:

Der Präsident

Der Sekretär

Öffentliche Auflage:

Dem fakultativen Referendum unterstellt:

Von der Standeskommission genehmigt:

Der regierende Landammann

Der Ratschreiber

Reglement

27. Oktober 2022

Mitwirkung

I. Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Der Quartierplan besteht aus dem Situationsplan 1:500, dem nachfolgenden Reglement, dem Richtprojekt vom 19. Oktober 2022 sowie dem Planungsbericht.

² Die in der Legende bezeichneten Festlegungen, das Reglement und die explizit genannten Elemente des Richtprojektes sind verbindlich. Die übrigen Planinhalte und Inhalte des Richtprojektes sind wegleitend. Der Planungsbericht ist erläuternd.

Art. 2 Zweck

¹ Der Quartierplan nach Art. 50 BauG bezweckt:

- a) eine ortsbaulich gut eingepasste, haushälterische Wohnbebauung mit guter architektonischer Qualität und hoher Wohnqualität am Rand vom Appenzell;
- b) eine attraktive und ökologisch angepasste Gestaltung des Grün- und Freiraums.

II. Erschliessung

Art. 3 Autoabstellplätze

¹ Pro Wohneinheit sind mindestens 1.5 und maximal 2.0 Autoabstellplätze für Bewohner zu erstellen. Für Besucher sind fünf Abstellplätze zu erstellen.

² Autoabstellplätze für Bewohner sind in unterirdischen Sammelgaragen nachzuweisen. Deren Ein- und Ausfahrt erfolgt am bezeichneten Standort.

³ Oberirdische Abstellplätze sind nur für Besucher der Wohnnutzung zulässig. Sie sind im bezeichneten Bereich anzuordnen.

⁴ Ein Abstellplatz in der Sammelgarage und ein oberirdischer Abstellplatz sind rollstuhlgerecht zu erstellen.

⁵ Die erforderlichen Sichtfelder bei der Ein- und Ausfahrt der Sammelgarage sind nach VSS-Norm 40 273a freizuhalten.

Art. 4 Veloabstellplätze

¹ Für das kurzzeitige Abstellen sind innerhalb des «Baubereichs Kleinbauten K4» nach Art. 9 dieses Reglements mindestens 22 gedeckte Veloabstellplätze zu erstellen.

Art. 5 Interner Fussweg

¹ Zwischen den bezeichneten Richtungspunkten sind mindestens 1.5 m breite Wege für Fussgänger zusammen mit dem Bau der ersten Wohneinheit zu erstellen.

² Einer der Wege ist stufenfrei zu erstellen. Dieser darf maximal 6 % Neigung aufweisen.

Art. 6 Zugänge

¹ Die Hauptzugänge zu den Gebäuden in den «Baubereichen Hauptbauten A» haben an den bezeichneten Standorten zu erfolgen. Zusätzlich ist unterirdisch ab der Sammelgarage mindestens ein behindertengerechter Zugang pro Gebäude zu gewährleisten.

III. Bebauung

Art. 7 Hauptbauten

- ¹ Hauptbauten sind nur in den bezeichneten Baubereichen zulässig. Die Baubereiche regeln die horizontale und vertikale Ausdehnung von Hauptbauten. Unterschreitungen sind in der horizontalen Ausdehnung um maximal 0.5 m pro Gebäudeseite zulässig.
- ² Es gelten die im Situationsplan festgesetzten max. zulässigen Vollgeschosse (VG), max. zulässigen Gesamthöhen (GH) und max. zulässigen traufseitigen Fassadenhöhen (FH).
- ³ Vorspringende Gebäudeteile sind – mit Ausnahme der Dachvorsprünge – nicht zulässig.

Art. 8 Dichte / Nutzung

- ¹ Innerhalb des Planungsgebiets sind mindestens 16 Wohneinheiten zu erstellen.
- ² Für die Hauptbauten gelten die pro Baubereich festgelegten maximalen anrechenbaren Geschossflächen (aGF). Die Ausnützungsziffer und die Geschossflächenziffer kommen nicht zur Anwendung.

Art. 9 An-, Klein- und Kleinstbauten

- ¹ Kleinbauten gemäss übergeordneter Gesetzgebung sind nur in den bezeichneten Baubereichen zulässig.
- ² Die Kleinbauten in den Baubereichen K1 und K2 haben als eigenständige Volumen in Erscheinung zu treten. Sie sind mit Holz vollständig zu verschliessen.
- ³ Kleinstbauten dürfen ausserhalb der Baubereiche nur in der als «allgemeine Umgebungsfläche» bezeichneten Fläche nach Art. 15 dieses Reglements erstellt werden. Sie haben im Zusammenhang mit der Erschliessung, dem Unterhalt oder dem Aufenthalt zu stehen und haben sich den Hauptbauten unterzuordnen.
- ⁴ Es sind keine Anbauten zulässig.

Art. 10 Unterirdische Bauten

- ¹ Die Sammelgarage ist als unterirdische Baute zu erstellen. Für unterirdische Bauten gelten die üblichen Grenz- und Strassenabstände. Vorbehalten bleiben privatrechtliche Vereinbarungen mit den angrenzenden Grundeigentümern.

Art. 11 Architektonische Gestaltung, allgemein

- ¹ Die Gebäude haben hohen architektonischen Anforderungen zu genügen. Das Richtprojekt ist in Bezug auf den architektonischen Ausdruck verbindlich.
- ² Mit der Baueingabe ist ein detailliertes Material- und Farbkonzept einzureichen. Die Bewilligungsbehörde kann Bemusterungen verlangen. Es hat eine Bauberatung mit der Fachkommission Heimatschutz vor der Baueingabe zu erfolgen.

Art. 12 Dachgestaltung

- ¹ Die Hauptbauten sind mit einem Kreuzfirst in Anlehnung an das traditionelle Appenzeller Bauernhaus zu erstellen – Kleinbauten mit einem Satteldach.
- ² Es gelten die im Plan bezeichneten Haupt- und Nebenfirstrichtungen. Projektbedingte Abweichungen von den Firstrichtungen sind zu begründen. Der Nebenfirst der Hauptbauten hat in der Höhe mindestens 1.3 m tiefer zu liegen als der Hauptfirst.
- ³ Pro Dachfläche ist eine untergeordnet in Erscheinung tretende Dachgaube zulässig. Dacheinschnitte und zusätzliche Dachfenster dürfen nicht erstellt werden.
- ⁴ Die Dächer sind mit dunklen Ziegeln zu decken. Die Dachgauben dürfen in dunklem Blech erstellt werden.
- ⁵ Solaranlagen sind rechteckig und als Indachanlagen zu erstellen.

Art. 13 Fassadengestaltung

- ¹ Die Fassaden der Hauptbauten haben gleichwertig in Erscheinung zu treten. Sie sind mit Ausnahme von gestalterisch abgesetzten Betonsockeln mit Holz zu verkleiden. Dies gilt sinngemäss auch für Klein- und Kleinstbauten.

IV. Umgebung**Art. 14 Gestaltungsgrundsätze**

- ¹ Es sind ausschliesslich einheimische Pflanzenarten zulässig. Mit Ausnahme der Zufahrt zu den Autoabstellplätzen sind Beläge sickerfähig und möglichst unversiegelt auszuführen.
- ² Mit der Baueingabe ist ein Freiraumkonzept mit detaillierten Angaben zu Höhen, Anlagen, Pflanzen, Belägen, ökologische Vielfalt sowie Ausstattung einzureichen.

Art. 15 Umgebungsgestaltung

- ¹ Die allgemeine Umgebungsfläche ist mit Ausnahme der Bauten und Anlagen für Erschliessung, Aufenthalt und Entsorgung zu begrünen. Schottergärten sind nicht zulässig.
- ² Private Aussenräume für die Wohneinheiten sind ausserhalb der Baubereiche nicht zulässig.
- ³ Geschlossene Einfriedungen in Form von Tot- oder Lebhägen (Bsp.: Mauern und Hecken sind nicht zulässig. Einzelne Gehölz- oder Pflanzgruppen als Sichtschutz sind bis zu einer Länge von 3 m zulässig.
- ⁴ Pro 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer Hochstamm-Laubbaum mit einem Kronenansatz von mindestens 2.5 m spätestens bei Bezug der ersten Wohneinheit zu pflanzen.

Art. 16 Gemeinschaftlicher Freiraum

- ¹ Der bezeichnete Bereich «gemeinschaftlicher Freiraum» ist als attraktiver Aufenthaltsraum für die Bewohnenden zu gestalten und mit Sitzgelegenheiten auszustatten. Innerhalb des Bereichs ist ein Kinderspielplatz mit hochwertigen, altersgerechten Spielgeräten anzubieten.
- ² Der Bereich «gemeinschaftlicher Freiraum» und der Spielplatz sind zusammen mit dem Bau der Hauptbauten durch die Grundeigentümer zu erstellen und gestalten.

Art. 17 Terrainveränderungen

¹ Die Bauten und Anlagen sind so zu planen und in den natürlichen Geländeverlauf zu integrieren, dass möglichst wenig Terrainveränderungen respektive Stützmauern und Böschungen notwendig sind.

² Die gestalterische Einpassung von zulässigen Einfriedungen und Stützmauern ist zu gewährleisten. Sie dürfen das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht nachteilig beeinträchtigen. Stützmauern sind unverfugt mit kleinformatischen Natursteinen zu erstellen.

³ Stützmauern dürfen nur dort erstellt werden, wo diese technisch oder statisch erforderlich sind. Das Erfordernis von Terraineingriffen ist zu begründen und dasjenige von Stützmauern technisch nachzuweisen.

⁴ Entlang der bezeichneten Bereiche sind Geländeanschlüsse harmonisch und ohne künstliche Anlagen (Bsp.: Terrassierungen) zu gestalten.

V. Umwelt und Übriges**Art. 18 Werkleitungen / Entwässerung**

¹ Schmutz- und Meteorwasser sind im Trennsystem zu führen. Das Meteorwasser ist aufzufangen und anschliessend zu retendieren. Die notwendigen Massnahmen sind in der Baueingabe aufzuzeigen.

² Die öffentlichen Werkleitungen im Planungsgebiet dürfen in Absprache mit den Werkeigentümern verlegt werden. Die Kosten zur Verlegung oder zum Schutz der Leitungen sind durch den Verursacher zu tragen.

Art. 19 Kehrachtsammelstelle

¹ Am bezeichneten Standort ist vor Bezug der ersten Wohneinheit eine Kehrachtsammelstelle in Form eines Halbrunterflurcontainers zu erstellen.

² Die Kehrachtsammelstelle hat sich gestalterisch gut in die Umgebung einzufügen und darf bis 0.6 m an die ausparzellierte Strasse gestellt werden.

Art. 20 Planungskosten

¹ Die Planungskosten sind vollumfänglich durch die Grundeigentümer der Parzelle Nr. 72.R zu tragen.