



Bezirk Schwende
Kanton Appenzell I. Rh.

Appenzell, 28. April 2017
Projekt Nr. 2016.514

Reglement

Quartierplan (mit Landumlegung) "Remslersjockelis-Nollenstrasse", Appenzell

Vorprüfung durch die Standeskommission am:

Von der Feuerschaukommission aufgestellt am:

Der Präsident Der Sekretär

B. Eberle H.P. Koller

Öffentliche Auflage vom: bis:

Dem fakultativen Referendum unterstellt vom: bis:

Von der Standeskommission genehmigt am:

Der regierende Landammann: Der Ratschreiber:

D. Fässler M. Dörig

Inhalt:

Seite

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1	Bestandteile und Geltungsbereich	3
Art. 2	Zweck	3

II. Erschliessung

Art. 3	Erschliessungsstrasse	3
Art. 4	Private Zufahrten	4
Art. 5	Autoabstellplätze	4
Art. 6	Ver- und Entsorgung	4

III. Bebauung

Art. 7	Baulinien	5
Art. 8	Bauvorschriften	5
Art. 9	Architektonische Gestaltung	6
Art. 10	Bauberatung	6

IV. Umgebung

Art. 11	Umgebungsgestaltung	6
Art. 12	Terrainanpassung	6

V. Umwelt und Übriges

Art. 13	Gewässerschutz	7
Art. 14	Schneeablagerung	7
Art. 15	Kosten	7
Art. 16	Inkrafttreten	7

Gestützt auf Art. 50 bis 53 des kantonalen Baugesetzes (BauG) vom 29. April 2012, die kantonale Bauverordnung (BauV) vom 22. Oktober 2012, sowie den Zonenplan vom 26. Mai 2009 erlässt die Feuerschaugemeinde Appenzell für das Gebiet „Remslersjockelis-Nollenstrasse“, Appenzell folgendes Quartierplan-Reglement:

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Bestandteile und Geltungsbereich

- | | | |
|---|--|-----------------|
| 1 | Der Quartierplan besteht aus dem Situationplan 1:500 Nr. 2016.514-1 vom 28. April 2017 der Hersche Ingenieure AG, sowie aus dem vorliegenden Reglement und dem Planungsbericht. Weitere Beilagen zum Quartierplan sind: <ul style="list-style-type: none">- Überbauungskonzept „Projekt Nollenstrasse“ vom 28.04.2017, Franz Ulmann + Partner GmbH, Eggerstanden | Dokumente |
| 2 | Dieses Reglement gilt für den im Quartierplan bezeichneten Perimeter. Dieser umfasst das Gebiet der Parzellen Nr. 867, 868, 1095, 1096, 1097 und 1098, Bezirk Schwende. | Geltungsbereich |
| 3 | Die Sonderbauvorschriften und die im Quartierplan gemachten Festlegungen sind verbindlich. Die Planhinweise und der Planungsbericht haben erläuternden Charakter. Das Überbauungskonzept ist richtungsweisend, insbesondere in Bezug auf die Volumetrie und Platzierung der Bauten. | Verbindlichkeit |
| 4 | Für das Baulandumlegungsverfahren werden die erforderlichen Unterlagen nach Massgabe der Bedürfnisse gestützt auf Art. 12ff BauV erstellt. | Landumlegung |

Art. 2 Zweck

- | | |
|--|-------|
| Der vorliegende Quartierplan bezweckt namentlich: <ul style="list-style-type: none">- eine effiziente und bodensparende Erschliessung;- eine geringfügige partielle Terrainanpassung zur Festlegung des neuen massgebenden Terrains- eine ortsbaulich gut eingepasste Bebauung von hoher Wohnqualität mit haushälterischer Bodennutzung;- eine Landumlegung mit Grenzbereinigungen. | Ziele |
|--|-------|

II. Erschliessung

Art. 3 Erschliessungsstrasse

- | | | |
|---|--|-----------------------|
| 1 | Die Erschliessungsstrasse ist zusammen mit der Überbauung durch die Feuerschaugemeinde nach bewilligtem Strassenprojekt zu erstellen. Das Strassenbankett wird auf den angrenzenden Parzellen erstellt. Nach Bauvollendung wird die Strasse gestützt auf das kantonale Strassengesetz vom Bezirk Schwende übernommen. Die für die Erschliessungsstrasse benötigten Flächen sind dem Bezirk unentgeltlich abzutreten. | Erschliessungsstrasse |
|---|--|-----------------------|

- | | | |
|---|--|------------------|
| 2 | Die erforderlichen Sichtfelder bei der Einfahrt in die Nollenstrasse sind nach SN VSS 640 273a dauernd freizuhalten. | Sichtfelder |
| 3 | An der im Plan bezeichneten Stelle ist eine Wendemöglichkeit für Personenwagen und 8 m-Lastwagen zu gewährleisten. | Wendemöglichkeit |

Art. 4 Private Zufahrten

- | | | |
|---|--|---------------------|
| 1 | Die privaten Zu- und Wegfahrten für hinterliegende Wohnbauten haben über die neue öffentliche Erschliessungsstrasse sowie die private Verkehrserschliessung an den im Plan bezeichneten Stellen zu erfolgen. Beim Gebäude 27a+b ist die Lage der Zu- und Wegfahrten ab dem Platz flexibel. Private Einfahrten in die Nollenstrasse sind nicht gestattet. | Zu- und Wegfahrt |
| 2 | Bei den Gebäuden 27d und 29d ist das Wenden von Fahrzeugen auf den privaten Vorplätzen gegenseitig zu dulden. | Gebäude 27d und 29d |
| 3 | Die genaue Lage der privaten Zufahrten wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. | Baubewilligung |
| 4 | Die erforderlichen Sichtfelder nach VSS Norm 640 273a sind freizuhalten. | Sichtfelder |

Art. 5 Autoabstellplätze

- | | | |
|---|---|------------------------|
| 1 | Pro Wohnung sind mindestens zwei offene oder gedeckte Autoabstellplätze zu erstellen. | Anzahl |
| 2 | Zugunsten der Gebäude 27a-d und 29a-d ist ein Behinderten-Parkplatz zu erstellen. | Behinderten-Parkplatz |
| 3 | Autoabstellplätze dürfen nicht an Personen vermietet oder verkauft werden, welche ausserhalb des Quartierplangebietes wohnen. | Vermietung/
Verkauf |

Art. 6 Ver- und Entsorgung

- | | | |
|---|---|----------------------------------|
| 1 | Die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen (Wasser, Abwasser, Meteorwasser, Elektrizität, Beleuchtung usw.) sind gesamthaft zu planen und nach den diesbezüglichen gesetzlichen und technischen Vorschriften auszuführen. | Notwendige Anlagen |
| 2 | Die bestehenden Werkleitungen auf den Parzellen Nr. 868, 1095 und 1096 sind bei Grabarbeiten auf Kosten der jeweiligen Bauherrschaften während der ganzen Bauzeit ausreichend gegen mögliche Beschädigung zu schützen. | Schutz bestehender Werkleitungen |
| 3 | An der im Plan bezeichneten Stelle ist eine Fläche für die temporäre Ablagerung von Kehrichtsäcken oder für einen Containerabstellplatz einzurichten. Die Kehrichtsammelstelle hat sich gestalterisch in die Umgebung einzufügen. | Kehricht |

III. Bebauung

Art. 7 Baulinien

- 1 Die Strassenbaulinie gilt für alle Bauten. Innerhalb des Strassenabstandes sind Anlagen wie Einfriedungen, Rabatten, Eingangstreppen, Stützmauern, Böschungen u.ä. gestattet, sofern die Sichtweiten eingehalten sind und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Sie müssen einen lichten Abstand von mindestens 30 cm vom Strassenrand einhalten. Strassenbaulinien
- 2 Garagenausfahrten müssen mindestens 5 m tief sein. Garagenausfahrten

Art. 8 Bauvorschriften

- 1 Wo im Quartierplan nichts anderes vermerkt ist, gelten grundsätzlich die Bauvorschriften und Bestimmungen der Regelbauweise für die zweigeschossige Wohnzone gemäss kantonaler Baugesetzgebung. Allgemein
- 2 Anstelle der Geschossflächenziffer (GFZ) wird pro Parzelle / Gebäude die maximal zulässige Hauptnutzfläche (HNF) festgelegt. Ausnützung
- 3 Anstelle der maximalen Gesamt-, bzw. Fassadenhöhen in Meter werden die maximal zulässigen Höhenkoten in Meter über Meer (m ü. M.) festgelegt. Höhenvorschriften

4

Parzelle/ Gebäude	Hauptbauten			Garagen- Anbauten	
	HNF max.	GH (m ü. M.)	FH	GH=FH (m ü. M.) (Flachdach)	A
867	400 m ²	815.5	812.5	808.5	2 m
868	400 m ²	817.0	814.0	810.0	2 m
27a+b	400 m ²	816.5	813.5	809.5	1 m
27c	200 m ²	815.5	812.5	808.5	1 m
27d	200 m ²	815.5	812.5	808.5	2 m
29a	200 m ²	814.5	811.5	807.5	2 m
29b	200 m ²	814.5	811.5	807.5	1 m
29c	200 m ²	814.0	811.0	807	1 m
29d	200 m ²	814.0	811.0	807	2 m

Spezielle Bauvorschriften

Legende:

- HNF Hauptnutzfläche maximal
- GH Gesamthöhe (max. Höhenkote)
- FH Fassadenhöhe (max. Höhenkote)
- A seitlicher Grenzabstand der Garagen-Anbauten

- 5 Innerhalb der zulässigen Gesamt- und Fassadenhöhen sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. Geschosszahl
- 6 Innerhalb des Quartierplangebietes gelten keine Mehrlängenzuschläge. Mehrlängenzuschlag

- | | | |
|---|---|--|
| 7 | Die Gebäude 29a und 29b haben gegenüber dem südlich gelegenen Parkplatz einen grossen Grenzabstand von mindestens 7m einzuhalten. | Grosser Grenzabstand Gebäude 29a und 29b |
|---|---|--|

Art. 9 Architektonische Gestaltung

- | | | |
|---|---|-----------------------------|
| 1 | Die Gebäude haben sich bezüglich Volumetrie, Proportion, Orientierung, Dachneigung und Fassadengliederung an der Appenzellischen Baukultur zu orientieren. | Allgemein |
| 2 | Die Grundrisse haben sich den Grundformen «Rechteck» und «Quadrat» anzulehnen. | Grundrisse |
| 3 | Die Hauptfassaden inklusive Brüstungen sind mit Ausnahme der Sockelbereiche im Wesentlichen in Holz auszuführen. | Hauptfassaden |
| 4 | Für die Hauptbauten sind nur Satteldächer zulässig. Diese sind mit ortsüblichen Materialien einzudecken. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind bei Neubauten als Indachlösungen auszuführen. | Dachgestaltung |
| 5 | Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht gestattet. | Dachaufbauten /-einschnitte |
| 6 | Die im Quartierplan bezeichneten Hauptfirstrichtungen sind verbindlich einzuhalten. | Firstrichtungen |

Art. 10 Bauberatung

- | | |
|---|-------------|
| Vor jeder Baueingabe hat eine Bauberatung mit der kantonalen Fachkommission Heimatschutz zu erfolgen. | Bauberatung |
|---|-------------|

IV. Umgebung

Art. 11 Umgebungsgestaltung

- | | | |
|---|--|---------------------|
| 1 | Der private Aussenraum ist mit Ausnahme von Erschliessungs- und Aufenthaltsflächen, sowie Klein- und Kleinstbauten, zu begrünen. | Privater Aussenraum |
| 2 | Gegen die östliche angrenzende Landwirtschaftszone sind keine geschlossenen Lebhäge zulässig. | Lebhäge |

Art. 12 Terrainanpassung

- | | |
|--|------------------|
| Auf den Parzellen Nr. 867, 1097 und 1098 kann das massgebende Terrain gemäss den im Quartierplan rot eingetragenen neuen Höhenlinien angepasst werden. Geländeübergänge sind harmonisch auszuführen. | Terrainanpassung |
|--|------------------|

V. Umwelt und Übriges

Art. 13 Gewässerschutz

- | | | |
|---|--|---------------------------|
| 1 | Die Entwässerung erfolgt im ganzen Quartierplangebiet gemäss der gültigen Generellen Entwässerungsplanung (GEP), sowie nach dem aktuellen Stand der technischen Vorschriften und Normen. | Allgemein |
| 2 | Da der Untergrund zu wenig sickertfähig ist, sind für die Ableitung des anfallenden Meteorwassers entsprechende Retentionsmassnahmen zu treffen. Die Berechnung der Anlagendimensionierung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einzureichen. | Retention
Meteorwasser |

Art. 14 Schneeablagerung

An den im Quartierplan bezeichneten Stellen ist genügend Raum für die Schneeablagerung frei zu halten.	Schneedepots
--	--------------

Art. 15 Kosten

- | | | |
|---|---|----------------------------|
| 1 | Die Kosten für die Quartierplanung haben die Grundeigentümer der Parzellen Nr. 867, 1095 1096, 1097 und 1098, Bezirk Schwende zu tragen. Der Kostenverteiler richtet sich nach den in der Wohnzone liegenden Grundstücksflächen. | Quartierplan |
| 2 | Das Plan- und Perimeterverfahren für den Strassenbau und die Kostenüberwälzung der Erschliessungsanlagen richtet sich nach den Bestimmungen der entsprechenden Spezialgesetzgebungen (Strassengesetz, Einführungsgesetz zum Gewässerschutzgesetz, Baugesetz etc.). Die öffentliche Auflage der Detailpläne und der Kostenverteiler für die Erschliessungsaufwendungen erfolgt nach Genehmigung der Quartierplanung. | Erschliessungs-
anlagen |
| 3 | Die Kosten für die Landumlegung sind durch die beteiligten Grundeigentümer zu tragen. | Landumlegung |

Art. 16 Inkrafttreten

Plan und Reglement treten nach der Genehmigung durch die Standeskommission in Kraft.	Inkrafttreten
--	---------------