
I. Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Der Quartierplan besteht aus dem Situationsplan 1:500, dem nachfolgenden Reglement, dem Richtprojekt vom 12. November 2018 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

Der Quartierplan bezweckt:

- a) eine ortsbaulich eingepasste und adressbildende Bebauung am Rande des historischen Dorfes;
- b) die Stärkung des Dorfzentrums in ortsbaulich-freiräumlicher und architektonischer Hinsicht.

II. Erschliessung

Art. 3 Trottoir Blattenheimatstrasse

¹ Die bezeichnete Fläche ist für den Bau eines Trottoirs freizuhalten und dem Kanton unentgeltlich abzutreten.

² Das Trottoir ist gestalterisch auf die Vorzone nach Art. 14 dieses Reglements abzustimmen.

Art. 4 Notzufahrt für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge

¹ Die Notzufahrt für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge zum Hotel Säntis (Gebäude Nr. 352/353) ist ab der Arealerschliessung der Feuerschauverwaltung über den Freiraum zwischen dem Feuerschaugebäude (Gebäude Nr. 1477) und dem Hotel Säntis sicherzustellen.

² Die Notzufahrt hat den Massangaben der FKS-Richtlinie für Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen vom 4. Februar 2015 zu genügen.

Art. 5 Autoabstellplätze

¹ Pro Wohnung ist mindestens ein Autoabstellplatz für Bewohner zu erstellen. Pro 100 m² Hauptnutzfläche für Gewerbe sind mind. 3 Abstellplätze, davon einer für Kunden, zu erstellen.

² Autoabstellplätze für Bewohner und Beschäftigte sind in unterirdischen Sammelgaragen nachzuweisen. Deren Zu- und Wegfahrt erfolgt am bezeichneten Standort. Oberirdisch dürfen nebst der bestehenden Anzahl Besucherautoabstellplätze des Feuerschaugebäudes und des Hotels Säntis maximal 5 Autoabstellplätze für Besucher und Kunden erstellt werden. Die letztgenannten Abstellplätze sind am bezeichneten Standort anzuordnen und ab der Zielstrasse zu erschliessen.

³ Zu- und Wegfahrtsrampen dürfen ungedeckt max. 15 %, gedeckt max. 18 % Neigung aufweisen. Innerhalb des Abstands von 1 m zum künftigen Trottoirrand darf die Neigung ab diesem max. 5 % betragen.

⁴ Die erforderlichen Sichtfelder bei Zu- und Wegfahrten sind nach VSS SN 640 273a freizuhalten.

⁵ Zwei Autoabstellplätze in der Sammelgarage und ein oberirdischer Autoabstellplatz für Besucher und Kunden sind rollstuhlgerecht zu erstellen.

Art. 6 Zweiradabstellplätze

Für das kurzzeitige Abstellen sind am bezeichneten Standort mindestens 15 gedeckte Zweiradabstellplätze zu erstellen.

Art. 7 Fusswege | Zugänge

¹ Zwischen den bezeichneten Richtungspunkten sind mindestens 1.0 m breite und stufenfreie Fusswege zusammen mit dem Bau der ersten Hauptbaute zu erstellen resp. zu erhalten und über eine Personaldienstbarkeit zugunsten des Bezirkes Appenzell grundbuchrechtlich zu sichern.

² Die Hauptzugänge zu den Verkaufsflächen in den Gebäuden im «Baubereich Hauptbauten A» sind an den bezeichneten Fassaden anzuordnen. Zum Feuerschaugebäude (Gebäude Nr. 1477) und dem Hotel Säntis (Gebäude Nrn. 352 / 353) sind unterirdisch ab der Sammelgarage Zugänge zu ermöglichen.

III. Bebauung

Art. 8 Baubereiche 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 je Gebäudeseite zulässig. In der vertikalen Ausdehnung dürfen die maximal traufständigen Fassadenhöhen und Gesamthöhen maximal um 1.0 m unterschritten werden.

² Vorspringende Gebäudeteile dürfen nur als Dachvorsprünge und als Vordach gemäss Art. 9 dieses Reglements über die Baubereiche ragen.

³ Es gelten die im Situationsplan festgesetzten max. zulässigen Gesamthöhen (GH) und max. zulässigen traufseitigen Fassadenhöhen (FH). Die bezeichneten Höhenquoten (GH | FH) sind die höchstgelegenen Punkte der Dachkonstruktion respektive die Schnittpunkte zwischen Fassadenflucht und Oberkante Dachkonstruktion.

⁴ Gegenüber dem Freiraum ist das Gebäude im «Baubereich Hauptbaute C» zu öffnen und der Freiraum über die Ein- und Ausfahrt zu ziehen.

⁵ Verkaufsstellen dürfen nur im Erdgeschoss des «Baubereichs Hauptbauten A» angeordnet werden.

Art. 9 Baubereich Lauben

Im bezeichneten Baubereich dürfen Lauben als private Aussenräumen erstellt werden. Der Baubereich regelt die horizontale Ausdehnung der Lauben. Diese sind über die gesamte Fassade aufzuspannen. Die Lauben haben unter dem Hauptdach der Hauptbauten zu liegen.

Art. 10 An-, Klein- und Kleinstbauten

Anbauten ausserhalb der Baubereiche sind nur an das Hotel Säntis (Gebäude Nr. 353) zulässig. Klein- und Kleinstbauten dürfen nur zum Witterungsschutz von Zweiradabstellplätzen, gedeckten Aufenthaltsbereichen und Sammelgaragenzugängen für Fussgänger erstellt werden.

Art. 11 Unterirdische Bauten

¹ Unterirdische Bauten dürfen bis an die Zielstrasse, westlich an die Parzelle Nr. 1139 und gegenüber der Parzelle Nr. 244 bis an die bezeichnete Baulinie gestellt werden.

² Die Zufahrtsrampe zur unterirdischen Sammelgarage darf bis an die Grenze zur Parzelle Nr. 1139 gebaut werden.

Art. 12 *Architektonische Gestaltung*

- ¹ Die Gebäude haben hohen architektonischen Anforderungen zu genügen. Das Richtprojekt ist in Bezug auf den architektonischen Ausdruck verbindlich.
- ² Die Fassaden der Gebäude im «Baubereich Hauptbauten A» haben gleichwertig in Erscheinung zu treten. Sie sind mit Ausnahme von gestalterisch abgesetzten Sockelgeschossen mit Holz zu verkleiden. Publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss sind über die Fassade zum öffentlichen Strassenraum transparent zu gestalten, insbesondere dürfen Fenster nicht abgeklebt werden.
- ³ Die drei Gebäude im «Baubereich Hauptbauten A» sind giebelständig zur Blattenheimatstrasse zu stellen. Die Dächer dürfen über einen Quergiebel miteinander verbunden werden, welcher mindestens 1.0 m tiefer als der Hauptgiebel liegt. Die Dächer sind mit Ziegeln oder Blech zu decken.
- ⁴ Die Laubenkonstruktion hat filigran in Erscheinung zu treten, ist in Metall oder Holz auszuführen und mit Rankpflanzen zu begrünen.
- ⁵ 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.

IV. Umgebung

Art. 13 *Gestaltungsgrundsätze*

- ¹ Es sind ausschliesslich standortgerechte und nicht invasive Pflanzen zulässig. Beläge mit Ausnahme der Zufahrten zu den Autoabstellplätzen sind sickerfähig auszuführen.
- ² Mit der Baueingabe ist ein Freiraum- und Strassenraumgestaltungskonzept mit detaillierten Angaben zu Höhen, Anlagen, Pflanzen, Belägen Ausstattung sowie Klein- und Kleinstbauten einzureichen.

Art. 14 *Vorzone Strassenraum*

Die bezeichnete Fläche ist Bestandteil des öffentlich wahrnehmbaren Strassenraums. Sie ist nach Angaben der Fachkommission Heimatschutz adäquat entsprechend der Nutzung im Erdgeschoss zu gestalten.

Art. 15 *Freiraum*

- ¹ Der Freiraum ist mit Ausnahme der Flächen für die Erschliessung, Entsorgung und Parkierung für den Aufenthalt zu gestalten.
- ² Einfriedungen sind ausschliesslich gegenüber der Zielstrasse zulässig. Diese dürfen maximal 1.20 m hoch sein. Entlang der bezeichneten Bereiche sind die Geländean-schlüsse harmonisch zu gestalten.
- ³ Am bezeichneten Standort ist ein Laubbaum zu pflanzen mit einem Abstand von mindestens 2.00 m zur Zielstrasse.

V. Umwelt und Übriges

Art. 16 *Werkleitungen*

- ¹ Schmutz- und Meteorwasser sind im Trennsystem zu führen. Das Meteorwasser ist primär versickern zu lassen und sekundär zu retendieren.
- ² Die bestehenden Meteor- und Schmutzwasserleitungen im Planungsgebiet dürfen verlegt werden. Die Kosten zur Verlegung oder zum Schutz der Leitungen sind durch den Grundeigentümer zu tragen.

Art. 17 Standort Kehrichtsammelstelle

¹ Am bezeichneten Standort ist eine Kehrichtsammelstelle einzurichten. Es ist ein (Halb-) Unterflurcontainer mit 5 m³ Fassungsvermögen zu erstellen. Bei Bedarf ist ein Containerabstellplatz neben dem Unterflurcontainer einzurichten.

² Die Kehrichtsammelstelle hat sich gestalterisch gut in die Umgebung einzufügen und darf bis an die Grenze und die Strassen gestellt werden.

³ Die erforderlichen Sichtfelder sind nach VSS SN 640 273a freizuhalten und dürfen durch die Kehrichtsammelstelle nicht beeinträchtigt werden.

Art. 18 Etappierung

Eine Etappierung der Bebauung ist grundsätzlich zulässig, wobei die drei Gebäude im «Baubereich Hauptbauten A» in der ersten Bauetappe zu erstellen sind.

Art. 19 Planungskosten

Die Planungskosten sind vollumfänglich von der Grundeigentümerschaft der Parzellen Nrn. 1090 und 1722 zu tragen.