



Bezirk Rüte  
Kanton Appenzell I. Rh.

Appenzell, 23. Mai 2018  
Projekt Nr. 2017.480

Reglement

## **Quartierplan „Blumenrainstrasse 15 - Eggerstandenstrasse“, Appenzell**

Vorprüfung durch die Standeskommission am: 20.02.2018

Von der Feuerschaukommission aufgestellt am: 23.05.2018

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	Verkehrerschliessung	3
Art. 4	Öffentlicher Fussweg	4
Art. 5	Sichtschutz	4
Art. 6	Autoabstellplätze	4

#### III. Bebauung

Art. 7	Bauvorschriften	5
Art. 8	Architektonische Gestaltung in den Baubereichen A und B	5
Art. 9	Bauberatung	6

#### IV. Umgebung

Art. 10	Private Umgebungsfläche	6
---------	-------------------------	---

#### V. Umwelt und Übriges

Art. 11	Entwässerung	6
Art. 12	Kehrichtsammelstelle	6
Art. 13	Spielplatz	7

#### VI. Schlussbestimmungen

Art. 14	Beschränkte dingliche Rechte	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 „Blumenrainstrasse 15 - Eggerstandenstrasse“, Appenzell folgendes Quartierplan-Reglement:

## I. Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1 Bestandteile und Geltungsbereich

- |   |   |                 |
|---|---|-----------------|
| 1 | Der Quartierplan besteht aus dem Situationplan 1:500 Nr. 2017.480-1 vom 23. Mai 2018 der Hersche Ingenieure AG, sowie aus dem vorliegenden Reglement und dem Planungsbericht. Weitere Beilagen zum Quartierplan sind: <ul style="list-style-type: none"><li>- Richtprojekt „Blumenrainstrasse 15“ vom 17.10.2017, koller koster ag, Appenzell</li></ul>   | Dokumente       |
| 2 | Dieses Reglement gilt für den im Quartierplan bezeichneten Perimeter. Dieser umfasst die Parzelle Nr. 15, sowie eine kleine Teilfläche der Parzelle Nr. 1240, Bezirk Rüte.  | Geltungsbereich |
| 3 | Das Reglement und die im Quartierplan gemachten Festlegungen sind verbindlich. Die Planhinweise und der Planungsbericht haben erläuternden Charakter. Das Richtprojekt ist im Grundsatz richtungsweisend, jedoch verbindlich in Bezug auf: <ul style="list-style-type: none"><li>- Stellung der Bauten</li><li>- Volumetrie / Proportionen</li><li>- Dachgestaltung</li><li>- Erschliessung</li></ul> | Verbindlichkeit |

### Art. 2 Zweck

- |   |       |
|---|-------|
| Der vorliegende Quartierplan bezweckt namentlich: <ul style="list-style-type: none"><li>a) eine effiziente und bodensparende Erschliessung;</li><li>b) eine ortsbaulich gut eingepasste Bebauung von hoher Wohnqualität mit häuslicher Baulandnutzung;</li><li>c) Erstellung und Sicherung einer öffentlichen Fusswegverbindung zwischen Blumenrainstrasse und Eggerstandenstrasse;</li><li>d) Bereinigung beschränkter dinglicher Rechte</li></ul> | Ziele |
|---|-------|

## II. Erschliessung

### Art. 3 Verkehrserschliessung

- |   |  |               |
|---|--|---------------|
| 1 | Die Erschliessung erfolgt über die im Plan bezeichneten Elemente (Zu- und Wegfahrten, Ein-/ Ausfahrt Sammelgarage) ab den bestehenden Bezirksstrassen (Blumenrainstrasse und Eggerstandenstrasse). | Erschliessung |
|---|--|---------------|

- 2 Die erforderlichen Sichtfelder bei der Einfahrt in die Eggerstandenstrasse sind nach SN VSS 640 273a dauernd freizuhalten. Sichtfelder

#### **Art. 4 Öffentlicher Fussweg**

- 1 Entlang des Sichtschutzes zu den Parzellen Nr. 14 und 1253 ist gleichzeitig mit dem Bau des ersten Mehrfamilienhauses auf Kosten der Bauherrschaft ein öffentlicher Fussweg von 1.50 m Breite zu erstellen. Öffentlicher Fussweg / Allgemein
- 2 Die Detailausführung ist mit dem Bezirk Rüte abzusprechen und in das Baugesuch des ersten Mehrfamilienhauses zu integrieren. Der Unterhalt des Fussweges ist Sache des Bezirks Rüte. Öffentlicher Fussweg / Speziell

#### **Art. 5 Sichtschutz**

- 1 Gegen die Parzellen Nr. 14 und 1253 ist gleichzeitig mit dem Bau des Fusswegs auf Boden der Parzelle Nr. 15 ein Sichtschutz zu erstellen. Allgemein
- 2 In dem im Plan bezeichneten Bereich kann ein fester Sichtschutz (z.B. Mauer) erstellt und an die Grenze gesetzt werden. Die Höhe darf maximal 1.80 m betragen, gemessen ab Terrain der Parzelle Nr. 14. Im übrigen Bereich ist nur eine Grünhecke (Lebhag) im Sinne der kantonalen Bauverordnung zulässig. Bauvorschriften
- 2 Die definitive Ausgestaltung wird im Baubewilligungsverfahren des ersten Mehrfamilienhauses festgelegt. Ausgestaltung
- 3 Erstellung und Unterhalt des Sichtschutzes sind Sache der Grundeigentümer der heutigen Parzelle Nr. 15. Zuständigkeit

#### **Art. 6 Autoabstellplätze**

- 1 Pro Wohnung sind mindestens 1.5 Autoabstellplätze in der Sammelgarage zu erstellen. Pro Gebäude in den Baubereichen A und B sind 2 oberirdische Besucherparkplätze zu erstellen. Anzahl
- 2 Für Bewohner der Baubereiche A und B sind sämtliche Autoabstellplätze in einer unterirdischen Sammelgarage anzuordnen. Die Zufahrt erfolgt an der im Plan bezeichneten Stelle. Sammelgarage Baubereiche A, B
- 3 Der Bau der Tiefgaragen-Zufahrt hat so zu erfolgen, dass ein Anschluss des angrenzenden Grundstücks Parzelle 1240 bei Bedarf einfach möglich ist. Gemeinsame Tiefgaragen-Zufahrt
- 4 Die Besucher-Parkplätze für die Baubereiche A und B müssen oberirdisch an den im Plan bezeichneten Stellen erstellt werden. Die Sichtfelder gemäss SN VSS 640 273a sind nachzuweisen. Besucher-Parkplätze

- 5 Zu Gunsten der Baubereiche A und B sind von der in Abs. 1 vorgeschriebenen Anzahl Autoabstellplätzen zwei für Bewohner und ein Autoabstellplatz für Besucher rollstuhlgerecht zu erstellen. Behinderten-Parkplätze

### III. Bebauung

#### Art. 7 Bauvorschriften

- 1 Anstelle der Geschossflächenziffer, bzw. der Ausnützungsziffer wird pro Baubereich, bzw. Baute die maximal zulässige Hauptnutzfläche festgelegt. Ausnützung
- 2 Anstelle der maximalen Gesamt-, bzw. Fassadenhöhen in Meter werden die maximal zulässigen Höhenkoten in Meter über Meer (m ü. M.) festgelegt. Höhenvorschriften
- 3 Die neuen drei-, bzw. zweigeschossigen Hauptbauten sind nur in den bezeichneten Baubereichen zulässig. Baubereiche
- 4 Die Sammelgarage inkl. Einfahrtsbereich darf maximal an die im Quartierplan festgelegte Baulinie gesetzt werden. Baulinie für Sammelgarage
- 5 Für die Baubereiche, bzw. Bauten gelten folgende Bestimmungen: Spezielle Bauvorschriften

Baubereich/Baute Bestimmung	A1	A2	B1	B2	C
max. Anzahl Vollgeschosse	3	2	3	2	2
max. Fassadenhöhe traufseitig (m ü. M.)	794.0	792.5 <sup>1)</sup>	794.5	793.0 <sup>1)</sup>	RB <sup>2)</sup>
max. Gesamthöhe (m ü. M.)	797.0	792.5 <sup>1)</sup>	797.5	793.0 <sup>1)</sup>	RB <sup>2)</sup>
max. Hauptnutzfläche (m <sup>2</sup> )	500		500		500

Erläuterungen:

<sup>1)</sup> inkl. Brüstungen

<sup>2)</sup> RB=Regelbauweise

#### Art. 8 Architektonische Gestaltung in den Baubereichen A und B

- 1 Die Fassaden inklusive Brüstungen sind mit Ausnahme sichtbarer Teile des Untergeschosses im Wesentlichen aus Holz zu erstellen. Fassaden

- |   |   |                             |
|---|---|-----------------------------|
| 2 | Für die Hauptbauten A1 und B1 sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 30° bis 40° zulässig. Diese sind mit ortsüblichen Materialien einzudecken. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind als Indachlösungen auszuführen. | Dachgestaltung              |
| 3 | Dachaufbauten und –einschnitte sind nicht zulässig.   | Dachaufbauten /-einschnitte |
| 4 | Die im Quartierplan bezeichneten Hauptfirstrichtungen sind verbindlich einzuhalten.   | Firstrichtungen             |

#### **Art. 9 Bauberatung**

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

Bauberatung

### **IV. Umgebung**

#### **Art. 10 Private Umgebungsfläche**

Mit der Baueingabe für die Gebäude in den Baubereichen A und B ist ein detailliertes Umgebungsgestaltungskonzept mit Angaben zur Materialisierung, Bepflanzung und Topografie einzureichen.

Umgebungsgestaltungskonzept

### **V. Umwelt und Übriges**

#### **Art. 11 Entwässerung**

- |   |   |              |
|---|---|--------------|
| 1 | Schmutz- und Meteorwasser sind im Trennsystem zu führen. Die Realisierung der Anlagen ist mit dem kantonalen Amt für Umwelt abzusprechen.   | Allgemein    |
| 2 | Das Meteorwasser ist in erster Priorität versickern zu lassen, in zweiter Priorität zu retendieren. Die Versiegelung der privaten Umgebungsflächen ist gering zu halten. Die oberirdischen Parkplätze und Wege sind sickerfähig zu erstellen. | Meteorwasser |

#### **Art. 12 Kehrichtsammelstelle**

Am bezeichneten Standort ist ein Unterflurcontainer oder Containerplatz zu erstellen. Ein Unterflurcontainer darf bis 1 Meter an die Strasse erstellt werden. Vorbehalten bleiben die einzuhaltenden Sichtweiten.

Kehricht

### Art. 13 Spielplatz

An der im Quartierplan bezeichneten Stelle ist ein Kinderspielplatz mit hochwertigen altersgerechten Spielgeräten zu erstellen. In der Baueingabe sind im Umgebungsgestaltungskonzept Angaben zu den Spielgeräten sowie allfälligen Geländemodellierungen zu machen. Der Spielplatz ist zusammen mit der Sammelgarage durch die Bauherrschaft zu erstellen. Der Unterhalt ist von den jeweiligen Grundeigentümern, bzw. Stockwerkeigentümern zu tragen.

Spielplatz

## VI. Schlussbestimmungen

### Art. 14 Beschränkte dingliche Rechte

Die beschränkt dinglichen Rechte werden wie folgt geregelt:

Bereinigung  
Rechte

Reg.	Datum	Haupt-Titel	z.L. Parz.	z.G. Parz.	Bereinigung
47, 51	24.03.1950	Bauabstands- erweiterung	15	1240	löschen
51	18.08.1950	Baulinienänderungs- verbot zu Lasten der Parzelle Nr. 15	15	1240	löschen
51	18.08.1950	Baulinienänderungs- verbot zu Gunsten der Parzelle Nr. 15	1253	15	löschen
51	18.08.1950	Grenzhagpflicht	15	1253	löschen
151, 152	31.05.1966	Näherbaurecht	15	1240	löschen
151, 152	31.05.1966	Überbaurecht	1240	15	löschen
neu	neu <sup>1)</sup>	Fusswegrecht	15	Bezirk Rüte	Neuer Vertrag

<sup>1)</sup> Grundbucheintrag vor dem Bau des ersten Mehrfamilienhauses

### Art. 15 Kosten

Die Kosten für die Quartierplanung hat die Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 15 zu tragen.

Quartierplan

### Art. 16 Inkrafttreten

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

Inkrafttreten