

Feuerschaugemeinde



Projekt Nr. 080.1.003

23. Juni 2022

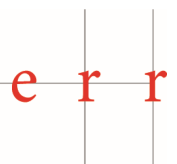
Quartierplan Brennerei II Bezirk Schwende-Rüte

Reglement

Auflage

ERR Raumplaner AG

Teufener Strasse 19 | 9001 St.Gallen | T +41 (0)71 227 62 62 | info@err.ch | www.err.ch



A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

Dieses Reglement gilt für das im Plan umgrenzte Gebiet. Sofern nachfolgend keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gelten die Vorschriften des rechtskräftigen Baureglements der Feuerschaugemeinde Appenzell und die kantonalen Bauvorschriften.

Art. 2 Zweck

Der Quartierplan bezweckt die Sicherstellung der baulichen Entwicklung der Betriebe auf der Parzelle Nr. 2, Grundbuchkreis (GK) Schwende, deren Neuerschliessung ab der Weissbadstrasse, die Fusswegführung im Plangebiet sowie die Sicherstellung des Hochwasserschutzes.

Art. 3 Bestandteile und Verbindlichkeit

¹ Der Quartierplan besteht aus dem Situationsplan 1:500, dem nachfolgenden Reglement, dem Richtprojekt für den Baubereich A (Wettbewerbsabgabe Projektwettbewerb vom 26. November 2019, Lukas Imhof Architektur GmbH, Zürich), der Überbauungsstudie für den Baubereich B (Studie Überbauung Parzelle zwischen Erschliessungsstrasse und Viadukt vom 31. August 2021, Lukas Imhof Architektur GmbH, Zürich), dem Vorprojekt für die Erschliessungsstrasse (Erschliessungsstrasse Betriebserweiterung Appenzeller Alpenbitter AG vom 31. Mai 2022, Hersche Ingenieure AG, Appenzell) sowie dem Planungsbericht.

² Die in der Legende bezeichneten Festlegungen und das Reglement sind verbindlich. Die übrigen Planinhalte und Inhalte des Richtprojekts, der Überbauungsstudie sowie das Vorprojekt für die Erschliessungsstrasse sind begleitend. Der Planungsbericht ist erläuternd.

B. Erschliessungsbestimmungen

Art. 4 Strassenerschliessung

¹ Die Erschliessung hat nach den im Quartierplan festgelegten Erschliessungselementen zu erfolgen. Die erforderlichen Strassenbreiten sind im Rahmen des Strassenprojektes definitiv festzulegen. Nach der Erstellung sind die Strassen inklusive Trottoir auszuparzellieren und unentgeltlich dem Bezirk Schwende-Rüte zu übergeben.

- ² Der neue Strassenanschluss an die Weissbadstrasse ist vorgängig der weiteren Überbauung im Quartierplangebiet zu erstellen. Bei der Ausfahrt auf die Weissbadstrasse ist die im Plan festgelegte Sichtzone nach der VSS-Norm 40 273a einzuhalten. Innerhalb der Sichtzone ist ein sichtfreier Raum in der Höhe von 0.6-3.0 m von allen Hindernissen (Bauten, Anlagen, Bepflanzungen, parkierten Fahrzeuge etc.) freizuhalten.
- ³ Mit dem Bau der neuen Erschliessungsstrasse ist die bestehende Durchfahrt für den gesamten Verkehr zu schliessen. Davon ausgenommen sind die Notzufahrt und die Zufahrt zur Parzelle Nr. 22, GK Schwende, welche weiterhin über den heute bestehenden Anschluss erschlossen bleibt.
- ⁴ Im Bereich der im Plan bezeichneten Stelle ist eine Notzufahrt (für Feuerwehr, Rettungsdienst etc.) zu erstellen. Diese Notzufahrt braucht keinen festen Belag, sondern kann als Sand-, Kies- oder Schotterfläche angelegt werden. Sie hat eine befestigte Mindestbreite von 3.0 m aufzuweisen. Für den Unterhalt der Notzufahrt und für die private Zufahrt sind die Grundeigentümer zuständig.
- ⁵ Die genauen Anschlusspunkte der Erschliessung des südöstlich des Viadukts gelegenen Gebietes Gärbers (Parzellen Nr. 42 und 44, GK Schwende) ab der neuen Erschliessungsstrasse sind im Rahmen eines nachfolgenden Quartierplanverfahrens festzulegen.
- ⁶ Im Rahmen der Überbauung des Baubereichs A ist für den Gewerbe- bzw. Industriebetrieb eine zentrale Abfallsammelstelle (Containerstandort) einzurichten. Dabei ist sicherzustellen, dass ein Kehrlichfahrzeug ohne Probleme wenden kann.
- ⁷ Mit der Annahme des Quartierplans, beziehungsweise nach der Erstellung der Erschliessungsanlagen gelten die im Quartierplan als öffentliche Erschliessungsstrassen und -wege bezeichneten Flächen als Bestandteil des Strassennetzes des Bezirks Schwende-Rüte.
- ⁸ Bei der Unterführung des Bahndammes sind im Bereich der Brückenpfeiler die notwendigen Bankette und Schrammborde für die neue Erschliessungsstrasse und den Fussweg zu erstellen. Die notwendigen Regelungen für die unentgeltliche Durchfahrt sind mittels Dienstbarkeit zulasten der Parzelle Nr. 41, GK Schwende, (Appenzeller Bahnen AG) und zugunsten des Bezirks Schwende-Rüte zu regeln.

Art. 5 Parkierung

- ¹ Mit der Überbauung des Quartierplangebietes ist der erforderliche Parkplatzbedarf für die Baubereiche A und B abzudecken.
- ² Der Bedarf für das Angebot an Autoabstellplätzen richtet sich grundsätzlich nach der VSS-Norm 40 281 (Standorttyp C).
- ³ Der Parkplatzbedarfsnachweis inkl. Verortung der erforderlichen Parkplätze ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

Art. 6 Fusswege

- 1 Entlang der öffentlichen Erschliessungsstrasse ist der öffentliche Fussweg als Trottoir auszubilden und zusammen mit der neuen Erschliessungsstrasse bis zur Unterführung des Bahndammes unentgeltlich dem Bezirk Schwende-Rüte zu übergeben.
- 2 Für den bestehenden Fussweg zwischen der öffentlichen Erschliessungsstrasse und dem über die Sitter führenden Fussgängersteg ist zugunsten des Bezirks Schwende-Rüte, gestützt auf Art. 8 des Gesetzes über das Strassenwesen (StrG), eine Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen. Für den öffentlichen Fussweg bzw. die Eintragung der Dienstbarkeit hat die Öffentlichkeit keine Entschädigung zu leisten.

Art. 7 Entwässerung / Leitungskorridor

- 1 Schmutz- und Meteorwasser sind getrennt zu führen und zu entsorgen. Das Meteorwasser ist über eine Versickerung oder Retention abzuleiten.
- 2 Flachdächer sind mit Retentionsmassnahmen auszurüsten.
- 3 Die Umgebung der Bauten ist wo möglich mit unversiegelten Flächen zu gestalten.
- 4 Entlang des Fussweges zur Brücke (Grenze zu Parzelle Nr. 40, GK Schwende) ist im Baulinienabstand ein Leitungskorridor von mindestens 3.0 m freizuhalten.

C. Überbauungs- und Gestaltungsbestimmungen

Art. 8 Bauvorschriften

- 1 Oberirdische Gebäude dürfen nur in den Baubereichen sowie in der Parzelle Nr. 22, GK Schwende, erstellt werden. Darin gilt die Regelbauweise nach kantonalem Recht und nach dem Baureglement der Feuerschaugemeinde Appenzell. Wo keine Baulinien festgelegt sind, gelten die Abstandsbestimmungen nach der Regelbauweise.
- 2 Im Baubereich A ist der Anbau an das bestehende Gebäude Nr. 1, GK Schwende, im Rahmen der feuerpolizeilichen Auflagen zulässig.
- 3 Bei der Ermittlung der Gesamt- und Fassadenhöhe gilt auch bei einer allfälligen Aufschüttung im Rahmen der Hochwasserschutzmassnahmen der natürlich gewachsene Geländeverlauf als massgebendes Terrain.

Art. 9 Architektonische Gestaltung

- ¹ Aufgrund der nahen Ortsbildschutzzone ist insbesondere bei grossvolumigen Bauten im Baubereich A auf eine gute architektonische Gestaltung und eine natürliche Umgebungsgestaltung zu achten.
- ² Für Hauptbauten im Baubereich B sind nur Schrägdächer zulässig.
- ³ Nicht begehbare Flachdächer ab einer Fläche von 100 m² sind extensiv zu begrünen.

Art. 10 Umgebungsgestaltung

- ¹ Der Bereich zwischen dem Baubereich A und der Sitter ist naturnah zu gestalten. Es sind mindestens drei standortgerechte Obstbäume zu pflanzen.
- ² An der im Plan bezeichneten Stelle ist ein Freihaltebereich auszuscheiden. Ausser den im Plan gekennzeichneten Elementen sind keine Bauten und Anlagen zulässig.
- ³ Der Freihaltebereich ist als befahrbare Sand-, Kies- oder Schotterfläche möglichst naturnah zu gestalten. Die Umgebungsgestaltung ist gleichzeitig mit der Erstellung der neuen Erschliessungsstrasse umzusetzen.

Art. 11 Hochwasserschutz an Gebäuden

- ¹ Das Quartierplangebiet ist bezüglich oberer Kote (OK) Terrain und Stellung der Bauten so zu gestalten, dass eine leichte Neigung gegen die Sitter hin resultiert. Allfällige Mulden dürfen bei Hochwasser keine Menschen gefährden oder Sachschäden an Gebäuden verursachen.
- ² Im Baubereich A gelten zusätzlich folgende Bestimmungen zum Schutz vor Hochwasser:
 - Neubauten sind nach Möglichkeit OK Kellergeschoss über der Hochwasserkote 777.2 m ü. M. zu erstellen, ansonsten sind Objektschutzmassnahmen zu treffen. Diese haben ebenfalls eine Kote von mindestens 777.2 m ü. M. aufzuweisen.
 - Sollen Untergeschosse realisiert werden, müssen Objektschutzmassnahmen in Bezug auf die Personensicherheit und Auftrieb getroffen werden.
 - Notwendige Gebäudeöffnungen, die unterhalb der Kote 777.2 m ü. M. liegen, sind mit dichten Türen etc. zu versehen, die dem anfallenden Wasserdruck standhalten. Diese müssen technisch oder organisatorisch so ausgelegt werden, dass sie bei einem Hochwasser auch geschlossen sind.
 - Entlüftungen oder Lichtschächte müssen über die Hochwasserkote gezogen werden.
 - Werden Werkleitungen unter der Hochwasserkote eingeführt, müssen die Anschlüsse wasserdicht ausgeführt werden.

- Tiefer liegende Gebäudeteile dürfen nur mittels Pumpen an die Kanalisation angeschlossen werden.
 - Durchgänge von Neubauten zu nicht hochwassersicheren Altbauten müssen ebenfalls hochwassersicher gestaltet werden.
 - In den tief liegenden Bereichen des ausgeschiedenen Baubereichs dürfen keine wassergefährdenden Stoffe gelagert werden.
- ³ Im Baubereich B sind notwendige Objektschutzmassnahmen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.

Art. 12 Kosten

- ¹ Die Planungskosten für den Quartierplan sind von der Grundeigentümerin des Grundstückes Parzelle Nr. 2, GK Schwende, zu tragen.
- ² Das Plan- und Perimeterverfahren für den Strassenbau und die Kostenüberwälzung der Erschliessungsanlagen inklusive Fussweg und Trottoir richtet sich nach den Bestimmungen der entsprechenden Spezialgesetzgebung (Strassengesetz, Gewässerschutzgesetz, Baugesetz etc.). Die öffentliche Auflage der Detailpläne und der Kostenverteiler für die Erschliessungsaufwendungen, mit welchem auch allfällige Bodenabtretungen ab der Parzelle Nr. 40, GK Schwende, an private geregelt wird, erfolgt nach Genehmigung der Quartierplanung.
- ³ Die aufgrund der Strassenabsenkung für die Zufahrt zum Baubereich A notwendigen Verlegungskosten für die öffentlichen Werkleitungen sind von der Grundeigentümerin des Grundstückes Parzelle Nr. 2, GK Schwende, zu tragen.

Art. 13 Verschiedenes

Mit Inkrafttreten des Quartierplans Brennerei II wird der Quartierplan Brennerei, genehmigt am 16. August 2005, aufgehoben.