

WIRD AUFGEHOBEN!

**Quartierplan "Rothus",
Weissbadstrasse, Appenzell**

Vorgang: Bericht der Stützkommission
am: 10.10.2012
Offizielle Auflage
vom: 20.12.2012
Beschluss durch die Feuerkommission
am: 18.01.2013
Der Präsident:
Der Sekretär:

B. J. Bieri
11.0. Keller
Dem Stützkommissionar
vom: 24.01.2013
Genehmigt durch die Stützkommission
am: 24.01.2013
Der Stützkommissionar:

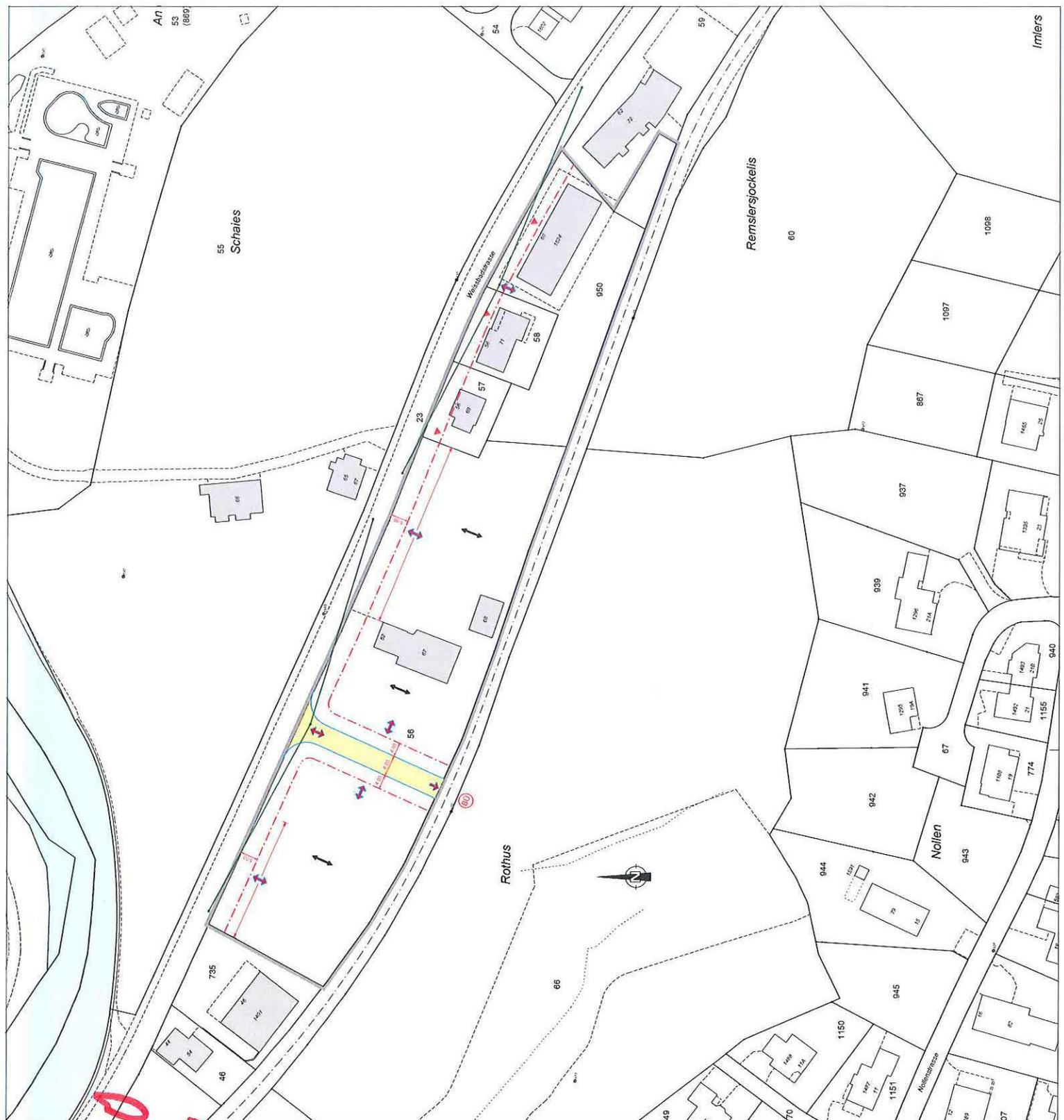
Stütz

HERSCHE INGENIEURE AG
N. HERSCH
Bäumli 1/108
Erlen, 30 November 2012
gr./Hr. 100/1

Legende:

- Festlegungen:**
- Umgrünung Quartierparcels
 - Neue Feuerlöschanlage / mögliche Umstellung
 - Lin-/Abfuhr, zulässiger Bereich
 - Haarfröhenrichtung
 - Strassenabfuhrlinie
 - Schwellen
- Hinweise:**
- Bereichende Zufahrt generell
 - Bereichende interne/öffentliche Strassen
 - Bereichende Stufen
 - Bahnlinie
 - Bahnübergang
 - Wald
 - Gewässer
- Reglement:**
- Art. 1
 - Art. 3
 - Art. 3
 - Art. 5
 - Art. 7
 - Art. 7

Besondere Bestimmungen:
Wald: im Quartierplan sind beschriftete keine Wald im Sinne der Art. 10 und 13 des eidgenössischen Waldgesetzes (SR 321.0)





Bezirk Schwende
Kanton Appenzell I. Rh.

Appenzell, 7. November 2012
Projekt Nr. 2009.482

WIRD AUFGEHOBEN

0

Reglement

Quartierplan "Rothus", Weissbadstrasse, Appenzell

Vorprüfung durch die Standeskommission

am: 10.10.2012

Öffentliche Auflage

vom: 01.12.2012

bis: 03.01.2013

Beschlossen durch die Feuerschaukommission

am: 18.01.2013

Der Präsident:

B. Eberle

Der Sekretär:

H.P. Koller

Dem Referendum unterstellt

vom: 24.01.2013

bis: 25.02.2013

Genehmigt durch die Standeskommission

am: 2.4.2013

Der regierende Landammann:

Der Ratschreiber:

Inhalt:

Seite

I. Allgemeine Bestimmungen

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

II. Erschliessung

Art. 3	Verkehrerschliessung	3
Art. 4	Technische Erschliessung	4

III. Bebauung

Art. 5	Modulbeschreibung	4
Art. 6	Weitere Bauvorschriften	5
Art. 7	Strassenabstand	5

IV. Gestaltung

Art. 8	Architektur	5
Art. 9	Umgebung	5
Art. 10	Werbung	6

V. Übrige Bestimmungen

Art. 11	Grundwasserschutz	6
Art. 12	Bauberatung	6
Art. 13	Kosten	6
Art. 14	Inkrafttreten	6

Anhang: Gestaltungsrichtlinien des architektur ateliers Astrid Haller-Vogel vom 7.
November 2012

Gestützt auf Art. 32-35 des kantonalen Baugesetzes (BauG) vom 28. April 1985 und die kantonale Bauverordnung (BauV) vom 17. März 1986 erlässt die Feuerschaukommission Appenzell für das Gebiet "Rothus", Weissbadstrasse, Appenzell die folgenden besonderen Quartierplan-Vorschriften:

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Bestandteile und Geltungsbereich

- | | | |
|---|---|-----------------|
| 1 | Der Quartierplan besteht aus dem Plan Nr. 2009.482-1 und dem Reglement vom 07.11.2012, der Hersche Ingenieure AG. Als Anhang zum Reglement gelten die Gestaltungsrichtlinien des architektur ateliers Astrid Haller-Vogel vom 07.11.2012. | Bestandteile |
| 2 | Das Reglement und die im Quartierplan gemachten Festlegungen sind verbindlich. Die Gestaltungsrichtlinien haben wegleitenden, der Planungsbericht erläuternden Charakter. | Verbindlichkeit |

Art. 2 Zweck

Mit dem Quartierplan "Rothus", Weissbadstrasse, Appenzell sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Sicherung der Erschliessung für Planungsgebiet und hinterliegendes Gebiet
- Regelung der Bautypen und Nutzung mittels sogenannter Module
- Regelung der maximalen Nettoverkaufsfläche

II. Erschliessung

Art. 3 Verkehrserschliessung

- | | | |
|---|---|--------------------------------------|
| 1 | Die neue Stichstrasse dient der Erschliessung des Baugebietes, sowie zusätzlich als Zufahrt für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung des hinterliegenden Gebietes und eine allfällige spätere Fortsetzung der Erschliessung. | Erschliessung hinterliegendes Gebiet |
| 2 | Die Realisierung erfolgt bei Bedarf, jedoch spätestens im Zusammenhang mit einer Erschliessung und Überbauung des südlich der Bahnlinie liegenden Gebietes. | Realisierung |
| 3 | Die im Quartierplan bezeichnete Stichstrasse wird frühestens zusammen mit einer weiterführenden Erschliessung ins öffentliche Strassennetz des Bezirks übernommen. Der Bezirksrat entscheidet bei der Übernahme über den notwendigen baulichen Zustand. | Übernahme Bezirk |

- | | | |
|---|--|---|
| 4 | In den im Plan bezeichneten zulässigen Bereichen kann je eine neue Ein- / Ausfahrt in die Weissbadstrasse erstellt werden. Sie sind gemäss den geltenden Normen auszubilden. | Ein- / Ausfahrt
Weissbad-
strasse |
|---|--|---|

Art. 4 Technische Erschliessung

- | | | |
|---|---|--|
| 1 | Lagerplätze und Vorplätze sind entweder mit durchlässigen Belägen zu erstellen oder über die Schulter auf dem eigenen Grundstück zu entwässern. | Garagen-
zufahrten und
Vorplätze |
| 2 | Das anfallende Meteorwasser ist versickern zu lassen, falls der Untergrund sich dazu eignet. Die entsprechende Prüfung und Festlegung der Versickerungsmethoden und -anlagen erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. | Meteorwasser |
| 3 | Öffentliche Werkleitungen sind auf Kosten des Bauwilligen zu verlegen, falls sie durch Bauvorhaben tangiert werden und nicht überbaut werden dürfen. | Leitungs-
verlegung |

III. Bebauung

Art. 5 Modulbeschreibung

- | | | |
|---|---|-----------------------------------|
| 1 | Für die Nutzung und Bebauung werden sogenannte Module definiert. Für diese werden konkrete Vorgaben festgelegt. Der Standort der Module ist frei wählbar. Sie können auch flexibel kombiniert werden. | Allgemein |
| 2 | Für die Module gelten folgende, von der Regelbauweise abweichende Bauvorschriften: | Spezielle
Bauvorschrif-
ten |

Modul

Bauvorschriften

Gewerbebauten /
Wohn- und Gewerbebauten

Vollgeschosse: max. 3
 Gesamthöhe: max. 11.50 m
 Fassadenhöhe: max. 8.00 m
 Breite Giebelseite: max. 20 m
 Firstrichtung senkrecht zur Weissbad-
 strasse,
 Zwischenbauten: max. 8.00 m breit/
 min. 80 cm von Giebelfront zurück
 versetzt
 Nettoverkaufsfläche: max. 500 m² pro
 funktionale Einheit

Lagerbauten
 (teilweise geschlossen / überdacht)

Fassadenhöhe gegen Strasse/Bahn:
 min. 2.00 m / max. 4.00 m
 Grenzabstand Strasse: 2.00 m ¹⁾
 Grenzabstand Bahn: 0,00 m für Bauten
 bis max. 20 m Länge ²⁾

Modul	Bauvorschriften
Lageranlagen und Lagerflächen (ev. teilweise geschlossen / nicht überdacht)	Fassadenhöhe gegen Strasse/Bahn: min. 2.00 m / max. 4.00 m Grenzabstand Strasse: 2.00 m ¹⁾ Grenzabstand Bahn: 0.00 m ²⁾

¹⁾ unter dem Vorbehalt gemäss Art. 7 Abs. 2

²⁾ unter dem Vorbehalt der Einhaltung des Lichtraumprofils

Art. 6 Weitere Bauvorschriften

Bezüglich der Abstände von Lagerbauten und -anlagen gemäss Art. 5 Abs. 2 untereinander und gegenüber übrigen Bauten gelten die Vorschriften für Kleinstbauten der kantonalen Bauverordnung. Ausnahmen

Art. 7 Strassenabstand

- | | |
|---|--|
| 1 | Für Bauten und Anlagen über 4 m strassenseitige Fassadenhöhe gilt die Strassenabstandslinie gemäss Plan. Ordentlicher Strassenabstand |
| 2 | Für Bauten und Anlagen bis 4 m strassenseitige Fassadenhöhe kann der Strassenabstand mit Zustimmung des Bau- und Umweltdepartementes auf 2 m reduziert werden, sofern Lichtraumprofil und Sichtweiten eingehalten sind. Reduzierter Strassenabstand |

IV. Gestaltung

Art. 8 Architektur

- | | |
|---|--|
| 1 | Bauten und Anlagen sind im Einzelnen und in ihrem Gesamtzusammenhang sorgfältig zu gestalten und gut in das Orts- und Landschaftsbild einzupassen. Orts- und Landschaftsbild |
| 2 | Bezüglich der Gestaltungsdetails sind die Gestaltungsrichtlinien des architektur ateliers Astrid Haller-Vogel vom 07.11.2012 als Anhang zum Reglement begleitend. Gestaltungsvorschriften |

Art. 9 Umgebung

- | | |
|---|---|
| 1 | Entlang der Weissbadstrasse darf ausser bei den bestehenden Gebäuden Weissbadstrasse 56, 58 und 60 ein mindestens 2 m breiter Bodenstreifen weder als Lagerplatz noch als Parkplatz genutzt werden. Er ist zu begrünen. Strassenraum |
| 2 | Lagerplätze sind gegenüber Strasse und Bahn möglichst durch Bauten, Lagerbauten oder Lageranlagen gemäss Art. 5 Abs. 2 abzuschirmen. Lagerplätze |

- | | | |
|---|--|---------------|
| 3 | Mit den Baueingaben ist ein detaillierter Umgebungsplan mit Angabe der Materialien, sowie Belags- und standortheimischer Pflanzenarten einzureichen. | Umgebungsplan |
|---|--|---------------|

Art. 10 Werbung

- | | |
|--|---------|
| Reklameanlagen sind einheitlich zu gestalten und ins Gesamtkonzept einzupassen. Produktwerbung ist nur innerhalb des Areal zulässig. | Werbung |
|--|---------|

V. Übrige Bestimmungen

Art. 11 Grundwasserschutz

- | | | |
|---|--|------------------|
| 1 | Die Erschliessung liegt im Gewässerschutzbereich A ₀ und überlagert A ₀ . Daher sind Schutzmassnahmen für die Bauten und Anlagen gemäss den Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung zu erstellen und einzuhalten. Insbesondere sind Bauten und Anlagen im Bereich A ₀ grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserspiegel zu erstellen. | Schutzmassnahmen |
| 2 | Ein temporäres Abdrainieren oder Abpumpen von Grundwasser während der Bauphase ist bewilligungspflichtig. Die Bewilligung erteilt das Amt für Umwelt. | Bauphase |

Art. 12 Bauberatung

- | | |
|---|-------------|
| Im Sinne einer begleitenden Bauberatung ist die zuständige Baubewilligungsbehörde, sowie die Fachkommission Heimatschutz frühzeitig in den Planungsprozess einzubeziehen. | Bauberatung |
|---|-------------|

Art. 13 Kosten

- | | | |
|---|--|------------------|
| 1 | Die Verfahrenskosten für die Quartierplanung werden nach Massgabe des Vorteiles auf die Grundeigentümer überwält. | Verfahrenskosten |
| 2 | Weitere notwendige Erschliessungskosten werden nach Massgabe des Vorteiles nach dem Verursacherprinzip auf die Grundeigentümer überwält. | Erschliessung |

Art. 14 Inkrafttreten

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