



Bezirk Schwende
Kanton Appenzell I. Rh.

Appenzell, 2. Oktober 2018
Projekt Nr. 2009.482

Reglement

Quartierplan "Rothus II", Weissbadstrasse, Appenzell

Vorprüfung durch die Standeskommission am:

Öffentliche Auflage vom: bis:

Beschlossen durch die Feuerschaukommission am:

Der Präsident: Der Sekretär:

B. Eberle H.P. Koller

Dem Referendum unterstellt vom: bis:

Genehmigt durch die Standeskommission am:

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	3

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	5

V. Übrige Bestimmungen

Art. 11	Grundwasserschutz	6
Art. 12	Bauberatung	6

VI. Schlussbestimmungen

Art. 13	Kosten	6
Art. 14	Aufhebung bestehender Quartierplan	6
Art. 15	Inkrafttreten	6

Anhang: Gestaltungsrichtlinien des architektur ateliers Astrid Haller-Vogel vom
7. November 2012, revidiert 14. März 2018

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 "Rothus", Weissbadstrasse, Appenzell die folgenden besonderen Quartierplan-Vorschriften:

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Bestandteile und Geltungsbereich

- | | | |
|---|---|-----------------|
| 1 | Der Quartierplan besteht aus dem Plan Nr. 2009.482-2 und dem Reglement vom 02.10.2018, der Hersche Ingenieure AG. Als Anhang zum Reglement gelten die Gestaltungsrichtlinien des architektur ateliers Astrid Haller-Vogel vom 07.11.2012, revidiert am 14. März 2018. | Bestandteile |
| 2 | Das Reglement und die im Quartierplan gemachten Festlegungen sind verbindlich. Die Gestaltungsrichtlinien haben begleitenden, der Planungsbericht erläuternden Charakter. | Verbindlichkeit |

Art. 2 Zweck

- | | |
|--|-----------|
| Mit dem Quartierplan "Rothus", Weissbadstrasse, Appenzell sollen folgende Ziele erreicht werden:
- Sicherung der Erschliessung für Planungsgebiet
- Regelung der Bautypen und Nutzung mittels sogenannter Module
- Regelung der maximalen Nettoverkaufsfläche | Allgemein |
|--|-----------|

II. Erschliessung

Art. 3 Verkehrserschliessung

- | | | |
|---|--|----------------------------------|
| 1 | In den im Plan bezeichneten zulässigen Bereichen kann je eine Ein- / Ausfahrt ab der, bzw. in die Weissbadstrasse erstellt werden. Sie sind gemäss den geltenden Normen auszubilden. | Ein-/Ausfahrt
Weissbadstrasse |
| 2 | Im dem im Plan bezeichneten zulässigen Bereich kann eine Einfahrt ab der Weissbadstrasse erstellt werden. Diese ist gemäss den geltenden Normen auszubilden. | Einfahrt
Weissbadstrasse |
| 3 | Im dem im Plan bezeichneten zulässigen Bereich kann eine zusätzliche Ein-/Ausfahrt für die Parzelle Nr. 735 erstellt werden. | Ein-/Ausfahrt
Parzelle 735 |

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. | Garagenzufahrten 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 | Die im Plan bezeichneten Werkleitungskorridore sind für den Bau neuer oder die Sicherung bestehender Werkleitungen vor Überbauung durch Hochbauten freizuhalten. | Werkleitungs-korridore |
| 4 | Der bestehende Abwasser-Sammelkanal auf Parzelle Nr. 56 darf über-, bzw. unterbaut werden. | Abwasser-Sammelkanal |
| 5 | Öffentliche Werkleitungen sind auf Kosten des Bauwilligen zu verlegen, falls sie durch Bauvorhaben tangiert werden und nicht über- oder unterbaut 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 Bauvorschriften |

Modul

Gewerbebauten /
 Wohn- und Gewerbebauten

Bauvorschriften

Vollgeschosse: max. 3
 Gesamthöhe: max. 12.50 m
 Fassadenhöhe: max. 9.00 m
 Breite Giebelseite: max. 20 m
 Firstrichtung senkrecht zur Weissbadstrasse,
 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⁾

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, revidiert am 14. März 2018 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 Areals zulässig. Werbung

V. Umwelt und Übriges

Art. 11 Grundwasserschutz

- | | | |
|---|--|-----------------------|
| 1 | Die Erschliessung liegt im Gewässerschutzbereich A _U und überlagert A _O . 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 _U grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserspiegel zu erstellen. | Schutz-
massnahmen |
| 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
---	-------------

VI. Schlussbestimmungen

Art. 13 Kosten

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

Art. 14 Aufhebung bestehender Quartierplan

Der Quartierplan «Rothus“, Weissbadstrasse, Appenzell vom 2. April 2013 wird aufgehoben.	Aufhebung bestehender Quartierplan
--	--

Art. 15 Inkrafttreten

Plan und Reglement, dat. 2. Oktober 2018, treten nach Genehmigung durch die Standeskommission in Kraft.	Inkrafttreten
---	---------------