



Quartierplan Blattenheimat-Hauptgasse, Bezirk Appenzell

Änderungen gegenüber der 1. Auflage sind rot markiert.

Vorprüfung durch die Standeskommission: 19. November 2019

Von der Feuerschaukommission aufgestellt (1.): 7. Januar 2021

Von der Feuerschaukommission aufgestellt (2.): **- 2. Nov. 2022**

Der Präsident

Der Sekretär

Öffentliche Auflage (1.): 4. Oktober – 2. November 2021

Öffentliche Auflage (2.): **14. Nov. 2022 – 14. Dez. 2022**

Dem fak. Referendum unterstellt (1.): 4. Oktober 2021 – 2. November 2021

Dem fak. Referendum unterstellt (2.): **14. Nov. 2022 – 14. Dez. 2022**

Von der Standeskommission genehmigt:

Der regierende Landammann

Der Ratschreiber

Reglement

2. November 2022

I. Allgemeines

- Art. 1 Geltungsbereich**
- ¹ Der Quartierplan besteht aus dem Situationsplan 1:500, dem nachfolgenden Reglement, dem Richtprojekt vom **31. Oktober 2022** sowie dem Planungsbericht.
- ² Die in der Legende bezeichneten Festlegungen, das Reglement und die explizit genannten Elemente des Richtprojekts sind verbindlich. Die übrigen Planinhalte und Inhalte des Richtprojekts sind wegleitend. Der Planungsbericht ist erläuternd.
- Art. 2 Zweck**
- ¹ Der Quartierplan nach Art. 50 BauG bezweckt:
- a) die Festlegung der maximalen Nettoverkaufsfläche;
 - b) eine ortsbaulich eingepasste und adressbildende Bebauung am Rande des historischen Dorfes;
 - c) die Sanierung und teilweise Umnutzung der unter Schutz stehenden «Blattenheimat» bestehend aus Wohnhaus, Scheune und dazugehöriger Umgebung;
 - d) eine hinzureichende Erschliessung des Planungsgebiets inkl. der Schaffung von Parkraum für das Gewerbe.

II. Erschliessung

- Art. 3 Verlegung Zufahrt Pfauengässli**
- ¹ Die Zufahrt zum Pfauengässli dient der oberirdischen Erschliessung der Parzellen Nrn. 306 – 311.
- ² Die Verlegung der Zufahrt zum Pfauengässli ist im bezeichneten Bereich spätestens zusammen mit der Erstellung der Hauptbaute A mit einer Fahrbahnbreite von 4.40 m durchzuführen. Die Zufahrt ist als Mischverkehrsfläche zu erhalten. Projektbedingte Abweichungen vom bezeichneten Bereich sind zulässig.
- ³ Die Zufahrt zu den durch das Pfauengässli erschlossenen Parzellen ist während der gesamten Bauphase sicherzustellen.
- ⁴ Die Kosten sind durch die Grundeigentümer der Parzellen Nrn. 310 und 311 zu tragen.
- Art. 4 Private Verkehrsfläche**
- ¹ Die private Verkehrsfläche dient der oberirdischen Erschliessung der Parzelle Nr. 232 und der oberirdischen Abstellplätze nach Art. 6 dieses Reglements.
- ² Sie ist im bezeichneten Bereich frühestens mit der Verlegung der Zufahrt zum Pfauengässli als Mischverkehrsfläche mit einer Fahrbahnbreite von mindestens 3.20 m zu erstellen. Projektbedingte Abweichungen vom bezeichneten Bereich sind zulässig.
- ³ Die Kosten sind durch die Grundeigentümer der Parzellen Nrn. 310 und 311 zu tragen.
- Art. 5 Erschliessung Sammelgarage**
- ¹ Die Ein- und Ausfahrt der Sammelgarage erfolgt am bezeichneten Standort und kann bei Bedarf überdacht werden.
- ² Zwischen Rampe und Trottoir ist ein Warteraum für einen Personenwagen zu erstellen und dauerhaft freizuhalten. Der in die Sammelgarage ein-fahrende Verkehr ist gegenüber dem ausfahrenden Verkehr mittels Lichtsignalanlage zu priorisieren.

- Art. 6 Autoabstellplätze, allgemein**
- ¹ Autoabstellplätze für Bewohner und Beschäftigte sind **mit Ausnahme von Abs. 2** in unterirdischen Sammelgaragen nachzuweisen. Oberirdische Abstellplätze sind im bezeichneten Bereich anzuordnen und ab der Hauptgasse zu erschliessen.
- ² Bei Anlegung der oberirdischen Abstellplätze ist Rücksicht auf die Umgebung des Schutzobjekts «Blattenheimat» zu nehmen. Die oberirdischen Abstellplätze auf der Parzelle Nr. 232 dürfen **mit Ausnahme der berechtigten Anstössern** nur während den **üblichen** Ladenöffnungszeiten genutzt werden.
- ³ Die erforderlichen Sichtfelder bei Zu- und Wegfahrten sind nach VSS-Norm 40 273a freizuhalten.
- Art. 7 Autoabstellplätze, Bedarf**
- ¹ Pro Wohnung ist mindestens ein Autoabstellplatz für Bewohner zu erstellen. Pro 100 m² Hauptnutzfläche für Gewerbe sind mindestens **drei zwei** Abstellplätze, davon **einer 0.5** für Kunden, zu erstellen. Pro 100 m² Nettoverkaufsfläche sind mindestens **drei 2.5** Abstellplätze, davon einer für Personal, zu erstellen.
- ² Ein Autoabstellplatz in der Sammelgarage und ein oberirdischer Abstellplatz für Besucher und Kunden sind rollstuhlgerecht zu erstellen.
- Art. 8 Veloabstellplätze**
- ¹ Für das kurzzeitige Abstellen sind **am bezeichneten Standort** mindestens 11 **gedeckte** Veloabstellplätze **in Eingangsnähe** zu erstellen. **Sie sind im Bau-gesuch nachzuweisen.**
- Art. 9 Fussweg ~~Zugänge~~**
- ¹ Im bezeichneten Bereich **ist spätestens zum Zeitpunkt der Überbauung der nördlich angrenzenden Grundstücke ein mindestens 1.0 m breiter, öffentlicher Fussweg zu erstellen. und zwischen den bezeichneten Richtungspunkten sind mindestens 1.0 m breite Fusswege zusammen mit dem Bau der Sammelgarage zu erstellen.**
- ² Die Kosten sind durch den Grundeigentümer der Parzelle Nr. 232 zu tragen.
- III. Bebauung**
- Art. 10 Hauptbauten**
- ¹ Neue 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 um maximal 1.0 m unterschritten werden.
- ² Vorspringende Gebäudeteile dürfen nur als Dachvorsprünge oder als Vordach auf der ganzen Länge der Südfassade max. 1.5 m über die Baubereiche ragen und nicht abgestützt werden.
- ³ Es gelten die im Plan festgesetzten max. zulässigen Gesamthöhen (GH) und max. zulässigen traufseitigen Fassadenhöhen (FH).
- ⁴ Verkaufsstellen dürfen mit Ausnahme der «Blattenheimat» nicht in den Obergeschossen angeordnet werden. Die max. zulässigen Nettoverkaufsflächen richten sich nach den Planeinträgen.
- Art. 11 Schutzobjekt «Blattenheimat»**
- ¹ Die Hauptbaute auf der Stammliegenschaft der «Blattenheimat» steht unter Denkmalschutz. Nach Art. 12 BauR der Feuerschaugemeinde ist diese in ihrer Substanz zu erhalten.

Art. 12 An-, Klein- und Kleinstbauten

¹ An-, Klein- und Kleinstbauten dürfen ausserhalb der Baubereiche für Hauptbauten (vgl. Art. 10 dieses Reglements) nur in der als allgemeine Umgebungsfläche bezeichneten Fläche nach Art. 17 dieses Reglements erstellt werden und haben im Zusammenhang mit der Erschliessung oder dem Aufenthalt zu stehen.

² An-, Klein- und Kleinstbauten haben sich den Hauptbauten unterzuordnen.

Art. 13 Unterirdische Bauten / Unterniveaubauten

¹ Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten dürfen bis an die bezeichneten Baulinien gestellt werden. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind Entlüftungsschächte. **Gegenüber der angrenzenden Parzelle Nr. 309 dürfen keine Entlüftungsschächte errichtet werden.**

² Im Bereich der Parzellen Nrn. 303 und 310 resp. wo keine Baulinien definiert sind, darf die unterirdische Baute gegenüber der Strassenparzelle Nr. 2337 bis an die Grenze gestellt werden.

³ **Unterniveaubauten dürfen mit Ausnahme einer Aufbordnung nur im bezeichneten Bereich auf einer Höhe von maximal 1.0 m sichtbar in Erscheinung treten. Die Oberkante der Sammelgarage darf 776.50 m ü. M. nicht überschreiten. Die unterirdischen Bauten dürfen nur im bezeichneten Bereich auf einer Höhe von maximal 1.5 m ab gestaltetem Terrain sichtbar in Erscheinung treten. Die Oberkante der Stützmauer darf dabei 777.00 m ü. M. nicht überschreiten. Ausnahme bildet die nordwestliche Ecke im Zusammenhang mit dem Laubbaum nach Art. 17 Abs. 6 dieses Reglements. In diesem Bereich darf die Oberkante der Stützmauer die Oberkante der Einfriedung nach Art. 17 Abs. 2 dieses Reglements nicht überschreiten. Die sichtbare Höhe der Stützmauer ist hingegen frei.**

⁴ Der sichtbare Bereich der unterirdischen Baute / Unterniveaubaute hat eine möglichst natürliche Oberfläche aufzuweisen.

⁵ Hauptbauten dürfen unterkellert werden. Der Bausubstanz der geschützten «Blattenheimat» ist bei den Grabungsarbeiten grösste Sorgfalt entgegenzubringen. Das Wohnhaus der geschützten «Blattenheimat» darf nicht unterkellert werden.

Art. 14 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 Hauptbaute 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 Das Gebäude im «Baubereich Hauptbaute A» ist giebelständig zur Hauptgasse zu stellen. Die Dächer sind mit Ziegeln oder Blech zu decken.

⁴ 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. 15 Gestaltungsgrundsätze

¹ Es sind ausschliesslich standortgerechte und nicht invasive Pflanzenarten zulässig. Mit Ausnahme der Zufahrten zu den Autoabstellplätzen sind Beläge sickerfähig und möglichst unversiegelt auszuführen.

² Mit der Baueingabe ist ein Freiraum- und Strassenraumgestaltungskonzept mit detaillierten Angaben zu Höhen, Anlagen, Pflanzen, Belägen, Ausstattung sowie Klein- und Kleinstbauten einzureichen.

³ Die Gestaltung der Umgebung, insbesondere der unter Schutz stehenden «Blattenheimat», ist vor der Baueingabe mit der Fachkommission Denkmalpflege zu besprechen und zu klären.

Art. 16 Vorzone Strassenraum

¹ 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. 17 Umgebung

¹ Die allgemeine Umgebungsfläche ist mit Ausnahme der Flächen für Erschliessung, Entsorgung und Parkierung für den Aufenthalt zu gestalten.

² Einfriedungen sind nur im Zusammenhang mit der Sammelgarage zulässig. Für die optimale Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild dürfen sie maximal eine Höhe von 1.1 m aufweisen. Die Oberkante darf 778.00 m ü. M. zudem nicht überschreiten.

³ Entlang der bezeichneten Bereiche sind die Geländeanschlüsse harmonisch zu gestalten.

⁴ Die als Freihaltegebiet bezeichnete Fläche dient der Gliederung des Siedlungsgebiets. Sie ist mit Ausnahme des öffentlichen Fusswegs nach Art. 9 dieses Reglements vor jeglicher Überbauung freizuhalten.

⁵ Die als Grünraum bezeichnete Fläche ist zu begrünen und konsequent vor sichtbarer Bebauung freizuhalten. Die bestehende Brunnenanlage, der Vorplatz und der Zugang zum heutigen Wohnhaus sind hingegen zu erhalten.

~~⁶ Am bezeichneten Standort ist ein Laubbaum zu pflanzen.~~

V. Umwelt und Übriges

Art. 18 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.
- ³ Die Kosten zur Verlegung oder zum Schutz von öffentlichen Werkleitungen (Schmutzwasser, Meteorwasser, Strom etc.) sind durch den Grundeigentümer zu tragen.

Art. 19 Kehrichtsammelstelle

- ¹ Das gemeinsame Bereitstellen des Kehrichts ist zu gewährleisten und nachzuweisen. Die Errichtung einer Kehrichtsammelstelle in Form eines (Halb-) Unterflurcontainers ist zu prüfen.
- ² Eine mögliche Kehrichtsammelstelle hat sich gestalterisch gut in die Umgebung einzufügen und darf oberirdisch bis 1 m an die Grenze und die Strassen gestellt werden.
- ³ Die Kehrichtsammelstelle ist spätestens mit dem Gebäude im Baubereich für Hauptbauten A durch den Bezirk zu erstellen. Die Kosten für die Erstellung sind durch die Grundeigentümer der Parzellen Nm. 232, 310 und 311 zu tragen.

Art. 20 **Bereinigung beschränkt dingliche Rechte**

- ¹ Zu Lasten der Parzelle Nr. 310 und zu Gunsten der nördlich davon liegenden Liegenschaften hat die Feuerschaugemeinde ein unentgeltliches Fahr- und Fusswegrecht im Grundbuch einzutragen.
- ² Das Fuss- und Fahrwegrecht ist ungehindert. Es sind keine Absperrungen oder sonstigen Vorrichtungen etc. zulässig, die das Fuss- und Fahrwegrecht hindern, einschränken oder verunmöglichen.
- ³ Der laufende Unterhalt und der Winterdienst der belasteten Fläche ist durch die Eigentümerin des Grundstücks Nr. 310. zu tragen.

Art. 21 Planungskosten

- ⁴ Die Planungskosten sind vollumfänglich durch die Grundeigentümer der Parzellen Nm. 232, 310 und 311 zu tragen