



Bezirk Rüte
Kanton Appenzell I. Rh.

Appenzell, 20. September 2017
Projekt Nr. 2017.294

Reglement

Quartierplan „Kreuzhof“, Appenzell

Vorprüfung durch die Standeskommission am: 14. August 2017

Von der Feuerschaukommission aufgestellt am: 20. September 2017

Der Präsident Der Sekretär

B. Eberle H.P. Koller

Öffentliche Auflage vom: 23. September 2017 bis: 23. Oktober 2017

Dem fakultativen Referendum unterstellt vom: 23. September 2017 bis: 23. Oktober 2017

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	Fusswege	4
Art. 5	Autoabstellplätze	4
Art. 6	Zweiradabstellplätze	4

III. Bebauung

Art. 7	Bauvorschriften	5
Art. 8	Architektonische Gestaltung	6
Art. 9	Bauberatung	6

IV. Umgebung

Art. 10	Allgemeine Umgebungsfläche	6
---------	----------------------------	---

V. Umwelt und Übriges

Art. 11	Entwässerung	7
Art. 12	Kehrichtsammelstelle	7
Art. 13	Lärm	7
Art. 14	Spielplatz	7

VI. Schlussbestimmungen

Art. 15	Etappierung / Bauvollendung	8
Art. 16	Kosten	8
Art. 17	Inkrafttreten	8

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 „Kreuzhof“, Appenzell folgendes Quartierplan-Reglement:

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Bestandteile und Geltungsbereich

- | | | |
|---|--|-----------------|
| 1 | Der Quartierplan besteht aus dem Situationplan 1:500 Nr. 2017.294-1 vom 20. September 2017 der Hersche Ingenieure AG, sowie aus dem vorliegenden Reglement und dem Planungsbericht. Weitere Beilagen zum Quartierplan sind: <ul style="list-style-type: none">- Richtprojekt vom 20.09.2017, RELESTA AG, Zuzwil | Dokumente |
| 2 | Dieses Reglement gilt für den im Quartierplan bezeichneten Perimeter. Dieser umfasst den wesentlichen Teil der Parzellen Nr. 1138 und 2363, sowie die private Strassenteilfläche der Parzelle Nr. 1693, Bezirk Rüte. | Geltungsbereich |
| 3 | Die Sonderbauvorschriften und die im Quartierplan gemachten Festlegungen sind verbindlich. Die Planhinweise und der Planungsbericht haben erläuternden Charakter. Das Richtprojekt ist im Grundsatz richtungweisend, jedoch verbindlich in Bezug auf: <ul style="list-style-type: none">- Stellung der Bauten- Volumetrie / Proportionen- Fassaden- und Dachgestaltung- lärmschutzrelevante Aspekte | Verbindlichkeit |

Art. 2 Zweck

- | | |
|--|-------|
| Der vorliegende Quartierplan bezweckt namentlich: <ul style="list-style-type: none">a) eine effiziente und bodensparende Erschliessung;b) eine ortsbaulich gut eingepasste Bebauung von hoher Wohnqualität mit haushälterischer Baulandnutzungc) die Sicherung des Gewässerraums und die adäquate Gestaltung des Grünraums;d) den Lärmschutz;e) die nachhaltige Ver- und Entsorgung. | Ziele |
|--|-------|

II. Erschliessung

Art. 3 Verkehrserschliessung

- | | | |
|---|---|---------------|
| 1 | Die Erschliessung erfolgt über die im Plan bezeichneten Elemente (Zu- und Wegfahrt, Ein-/ Ausfahrt Sammelgarage) ab der bestehenden Bezirksstrasse (Kreuzhofstrasse). | Erschliessung |
| 2 | Die erforderlichen Sichtfelder bei der Einfahrt in die Kreuzhofstrasse sind nach SN VSS 640 273a dauernd freizuhalten. | Sichtfelder |

- | | | |
|---|---|-------------------------|
| 3 | Die Notzufahrt für Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr erfolgt über die westlich der Parzelle Nr. 1138 liegende Privatstrasse, soweit diese auf den Parzellen Nr. 1138 und 1693 verläuft. An der im Plan bezeichneten Stelle ist das Abstellen eines Hubretterfahrzeuges zu ermöglichen. Dessen fahrdynamische Anforderungen sind zu gewährleisten und die Befestigung ist auf ein Gesamtgewicht von 18 t auszurichten. | Notzufahrt
Feuerwehr |
|---|---|-------------------------|

Art. 4 Fusswege

Zwischen den im Plan bezeichneten Richtungspunkten sind stufenfreie Fusswege von mindestens 1.20 m Breite zu erstellen.	Private Fusswege
---	---------------------

Art. 5 Autoabstellplätze

- | | | |
|---|---|---|
| 1 | Pro Wohnung sind mindestens 1.5 Autoabstellplätze zu erstellen, wovon 10 % für Besucher zu reservieren sind. | Anzahl |
| 2 | Für Bewohner der Baubereiche A1, A2, B und C sind sämtliche Autoabstellplätze in unterirdischen Sammelgaragen anzuordnen. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt an der im Plan bezeichneten Stelle. Die Anordnung und der Bau der Fahrgasse haben so zu erfolgen, dass eine Erweiterung für das angrenzende Grundstück Parzelle Nr. 2363 bei Bedarf einfach möglich ist. | Sammelgarage
Baubereiche
A1, A2, B, C |
| 3 | Bis zu einer Bebauung gemäss Richtprojekt sind auf dem Grundstück Parzelle Nr. 2363 ober- und unterirdische Autoabstellplätze zulässig. Die erforderlichen Sichtfelder gemäss SN VSS 640 273a sind nachzuweisen. Ebenfalls können zusätzliche Bauten gemäss Regelbauweise erstellt werden. | Baubereich D |
| 4 | Die Besucher-Parkplätze für die Baubereiche A1, A2, B und C müssen oberirdisch an den im Plan bezeichneten Stellen erstellt werden. Die Sichtfelder gemäss SN VSS 640 273a sind nachzuweisen. | Besucher-
Parkplätze |
| 5 | Besucherparkplätze dürfen nicht verkauft oder vermietet werden. | Verkauf,
Vermietung |
| 6 | Zu Gunsten der Baubereiche A1, A2, B und C sind drei Autoabstellplätze für Bewohner und ein Autoabstellplatz für Besucher rollstuhlgerecht zu erstellen. | Behinderten-
Parkplätze |

Art. 6 Zweiradabstellplätze

Für die Baubereiche A1, A2, B und C sind Abstellflächen für leichte Zweiradfahrzeuge, Kinderwagen und dergleichen im Umfang von mindestens 5 % der Hauptnutzflächen (HNF) der jeweiligen Gebäude zu erstellen. Zwei Drittel davon müssen witterungsgeschützt sein. Ein Drittel ist im Aussenraum möglichst nahe bei den Gebäudeeingängen anzuordnen.	Zweirad- abstellplätze
--	---------------------------

III. Bebauung

Art. 7 Bauvorschriften

- | | | |
|---|---|-----------------------------|
| 1 | Anstelle der Geschossflächenziffer, bzw. der Ausnützungsziffer wird pro Baubereich 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 | Neue Hauptbauten sind nur in den bezeichneten Baubereichen zulässig. | Baubereiche für Hauptbauten |
| 4 | Innerhalb der Baubereiche gelten folgende Bestimmungen | Spezielle Bauvorschriften |

Baubereich	A1	A2	B	C	D
Bestimmung					
max. Gebäudelänge (m)	21.80	21.80	21.10	17.20	17.00
max. Gebäudebreite (m)	15.50	15.50	15.00	16.80	16.30
max. Anzahl Vollgeschosse	3	3	3	3	2
max. Fassadenhöhe (m ü. M.)	788.5	789.0	789.5	790.0	789.0
max. Gesamthöhe (m ü. M.)	792.0	792.5	793.0	793.5	792.5
max. Hauptnutzfläche (m ²) ¹⁾	600	600	610	530	360

¹⁾ In den Baubereichen A1, A2, B und C dürfen keine Hauptnutzflächen in den Dachgeschossen erstellt werden.

- | | | |
|---|--|----------------------------|
| 5 | Mit Ausnahme von Dachvorsprüngen und untergeordneten Vorbauten (z.B. Eingangsüberdachungen und Briefkastenanlagen) dürfen vorspringende Gebäudeteile die Baubereiche nicht überragen. | Vorspringende Gebäudeteile |
| 6 | Anbauten sind nicht zulässig. Kleinbauten sind nur zum Witterungsschutz von Zweiradabstellplätzen und als kleine Gerätehäuser zulässig. Für das Grundstück Parzelle Nr. 2363 gelten diese zwei Bestimmungen erst bei einer Bebauung gemäss Richtprojekt. | An- und Kleinbauten |

Art. 8 Architektonische Gestaltung

- | | | |
|---|---|--------------------------------|
| 1 | Die Fassaden inklusive Brüstungen sind mit Ausnahme der Sockelbereiche aus Holz zu erstellen. | Fassaden |
| 2 | Für die Hauptbauten sind nur Satteldächer 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 Allgemeine Umgebungsfläche

- | | | |
|---|--|--|
| 1 | Die allgemeine Umgebungsfläche ist mit Ausnahme der Erschliessungs- und Parkierungsflächen, der Notzufahrt und Hubretter-Stellfläche, der Hofbereiche, des Spielplatzes, der privaten Aufenthaltsflächen sowie der Klein- und Kleinstbauten, zu begrünen. Zur Bepflanzung sind ausschliesslich einheimische und nicht invasive Pflanzen zulässig. Punktuell gepflanzte Sträucher, Strauchgruppen und Laubbäume sind möglich. | Begrünung,
Bepflanzung |
| 2 | Pro Erdgeschosswohnung sind maximal 20 m ² private, an der Fassade anliegende und befestigte Aufenthaltsflächen zulässig, sofern sie sickerfähig gestaltet sind. | Befestigte
private Aussen-
flächen |
| 3 | Bauten und Anlagen der Umgebungsgestaltung sind auf das natürliche Terrain auszurichten. Ausserhalb des Erschliessungsbereichs sind Stützmauern und Mauern nicht zulässig. | Terrain-
gestaltung |
| 4 | Mit der ersten Baueingabe ist ein detailliertes Umgebungsgestaltungskonzept mit Angaben zur Materialisierung, Bepflanzung und Topografie einzureichen. | Umgebungs-
gestaltungs-
konzept |

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 allgemeinen Umgebungsflächen ist gering zu halten. Die oberirdischen Parkplätze und Wege sind sickerfähig zu erstellen. | Meteorwasser |
| 3 | Der öffentliche Abwasserkanal ist, soweit er überbaut oder tangiert wird, nach den Regeln der Baukunde zu schützen. Falls er umgelegt werden muss, hat dies auf Kosten der Grundeigentümer zu erfolgen. | Bestehender Abwasserkanal |
| 4 | Für die Feinerschliessung wird durch das Amt für Umwelt ein öffentlicher Perimeter verfügt. Die Erschliessungskosten für den Schmutz- und Meteorwasserkanal gehen zu Lasten der Grundeigentümer. | Kosten |

Art. 12 Kehrichtsammelstelle

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

Kehricht

Art. 13 Lärm

- | | | |
|---|--|--------------------|
| 1 | An den im Quartierplan bezeichneten Fassaden (Bereich Lärmschutz) sind zur natürlichen Belichtung von lärmempfindlichen Räumen gemäss Art. 2 Abs. 6 LSV nur transparente Fassadenbauteile (nicht offenbare Verglasungen) zulässig. | Bereich Lärmschutz |
| 2 | Die Wände und Decken der östlichen und westlichen Loggien in den Baubereichen A1 und A2 sind schallabsorbierend und die Brüstungen bis auf eine Höhe von 1 m geschlossen auszuführen. | Schutzmassnahmen |

Art. 14 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. 15 Etappierung / Bauvollendung

Die Erstellung der Gebäude, der Baubereiche A1, A2, B und C inkl. deren Umgebung muss in einer Bauetappe ausgeführt und innert 28 Monaten nach Baubeginn abgeschlossen werden. Mit der Baueingabe ist für die entsprechende Etappe ein Finanzierungsnachweis, sowie spätestens vor Baubeginn eine Vollendungsgarantie für die Gebäude, Rekultivierungsarbeiten und die Umgebungsgestaltung einzureichen.

Etappierung /
Bauvoll-
endung

Art. 16 Kosten

Die Kosten für die Quartierplanung hat der Grundeigentümer der Parzelle Nr. 1138 zu tragen.

Quartierplan

Art. 17 Inkrafttreten

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

Inkrafttreten