
15. April 2016

Baureglement

Vorprüfung durch die Standeskommission am 20. November 2007 / 18. August 2014

Von der Feuerschaukommission aufgestellt am 18. Januar 2008 / 4. Februar 2015
Der Präsident Der Sekretär

Beat Eberle

Hanspeter Koller

Öffentlich aufgelegt vom 23. Februar bis 24. März 2008 / 7. Februar bis 19. März 2015

Von der Dunkeversammlung angenommen am 17. April 2009 / 15. April 2016
Der Präsident Der Sekretär

Beat Eberle

Hanspeter Koller

Von der Standeskommission genehmigt am 26. Mai 2009 / 10. Mai 2016
Der regierende Landammann Der Ratschreiber

Roland Inauen

Markus Dörig

Gestützt auf das kantonale Baugesetz vom 29. April 2012 und die Verordnung zum Baugesetz vom 22. Oktober 2012 erlässt die Dunkeversammlung folgendes Baureglement.

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Das Baureglement gilt für das Gebiet der Feuerschaugemeinde Appenzell.

² Dieses Baureglement ergänzt die einschlägigen Vorschriften des Bundes und des Kantons sowie andere Gemeindereglemente.

Art. 2 Anwendende Behörde

¹ Die Feuerschaukommission ernennt eine Baukommission.

² Die Baukommission behandelt die Baugesuche in eigener Kompetenz und erstattet der Feuerschaukommission darüber Bericht.

B Ergänzende Zonenvorschriften

Art. 3 Wohn- und Gewerbezone mit Ausnutzungsreduktion für Wohnnutzung

Der Anteil der Wohnnutzung darf in der zweigeschossigen Zone maximal 40 %, in der dreigeschossigen Zone maximal 30 % und in der viergeschossigen Zone maximal 25 % der zulässigen Gesamtnutzung betragen.

Art. 4 Kernzone

In der Kernzone legt die Baukommission im Baugesuchsverfahren die maximale Vollgeschosszahl mit Rücksicht auf die bauliche und landschaftliche Umgebung im Einzelfall fest.

Art. 5 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Kostentragung für Bodenentschädigungen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen hat durch diejenige öffentliche Körperschaft zu erfolgen, welcher im Hinblick auf die künftige Bodennutzung das Hauptinteresse zufällt

Art. 5^{bis} viergeschossige Wohn- und Gewerbezone

Sofern die Feuerschaugemeinde in Quartierplänen nichts Anderes festlegt, beträgt die maximal zulässige Geschossflächenziffer für die viergeschossige Wohn- und Gewerbezone 1.6, wobei der Wohnanteil höchstens 1.1 betragen darf.

Art. 5^{ter} Ergänzungen zum zulässigen Mass der Nutzung

¹ Die Geschossfläche (GF) berechnet sich nach der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).

² Bei Wohnnutzungen dürfen maximal 3 Mal soviel Hauptnutzflächen (HNF) wie Nebennutzflächen (NNF) erstellt werden.

Art. 6 Ortsbildschutzzonen, OS

Folgende Ortsbildschutzzonen werden unterschieden.

- Ortsbildschutzzone Integral, OS-I
 - Ortsbildschutzzone Freiraum, OS-F
 - Ortsbildschutzzone Quartier, OS-Q
-

Art. 7 Ortsbildschutzzone Integral, OS-I

¹ Innerhalb der Ortsbildschutzzone Integral sind alle Bauten mit besonderer Sorgfalt zu gestalten und sehr gut ins Orts- und Strassenbild einzupassen. Als Beurteilungskriterien gelten die Stellung, der Massstab, die kubische Gestaltung, die Dachform, die Fassadengestaltung, die Umgebungsgestaltung, die Material- und Farbwahl sowie die Detailausbildung.

² Alle äusseren Veränderungen an Bauten, also auch Fassadenrenovationen und Fassadenanstriche ohne bauliche Vorkehrungen, sind bewilligungspflichtig.

³ Wenn Objekte in der Ortsbildschutzzone abgebrochen oder in ihrer baulichen Struktur wesentlich verändert werden, kann die Baukommission die Erstellung eines bauarchäologischen Gutachtens verlangen.

Art. 8 Ortsbildschutzzone Freiraum, OS-F

Die im Ortsbildschutzplan speziell bezeichneten Freiräume sind in ihrer Dimension und dem Charakter zu erhalten. Veränderungen an wesentlichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung sind bewilligungspflichtig.

Art. 9 Ortsbildschutzzone Quartier, OS-Q

¹ In den mit Quartiererhaltung bezeichneten Bereichen ist der spezielle Charakter der bestehenden Quartiere und Strassenzüge zu erhalten.

² Alle Bauten und Anlagen müssen dem Charakter der das Quartier bestimmenden Bauweise entsprechen und sich in Bezug auf Volumen, Dachform, Fassadengliederung, Detailgestaltung, Material- und Farbwahl sehr gut in die bestehenden Bauten einfügen.

Art.10 Archäologiezone, ArZ

In der Archäologiezone sind jegliche Grabarbeiten über 0.50 m bewilligungspflichtig. Die Behörde kann Bewilligungen unter dem Vorbehalt archäologischer Funde erteilen und die archäologische Begleitung von Grabarbeiten anordnen. Bei Funden sind die Grabarbeiten unverzüglich einzustellen und die Bewilligungsbehörde zu informieren.

Art. 11 Geschützte Einzelobjekte

Folgende geschützte Einzelobjekte werden unterschieden:

- Denkmalschutzobjekte, Kat. A
- Ortsbildprägende Bauten, Kat. B
- Ortsbildrelevante Bauten, Kat. C

Art. 12 Denkmalschutzobjekte, Kat. A

¹ Die Denkmalschutzobjekte sind in ihrer Substanz zu erhalten. In einer besonderen Schutzverfügung werden von Fall zu Fall das Ausmass und die Art des Schutzes festgelegt.

² Alle Veränderungen an solchen Bauten und deren Umgebung sind bewilligungspflichtig.

³ Die Baukommission kann im Rahmen von Baugesuchsverfahren die Erhaltung oder die Sicherung historisch bedeutender Bauteile wie Gewölbekeller, Strickwände, Malereien usw. verlangen.

Art. 13 Ortsbildprägende Bauten, Kat B

¹ Die ortsbildprägenden Bauten sind in ihrem Gesamtcharakter zu erhalten.

² Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn der Nachweis erbracht ist, dass die Gebäudesubstanz mit verhältnismässigem Aufwand nicht saniert werden kann und wenn ein Ersatzbau unter Einhaltung von Stellung, Volumen, Gebäudeprofil und Erscheinungsbild gesichert ist.

³ Bei Umbauten und Ersatzbauten sind geringfügige Abweichungen zulässig, wenn diese aus Gründen der Wohnhygiene erforderlich oder für eine veränderte Zweckbestimmung zwingend nötig sind und das Orts- und Strassenbild nicht nachteilig beeinflusst wird. Ausserdem können Abweichungen angeordnet werden, wenn dadurch die Einpassung ins Ortsbild offensichtlich verbessert wird.

⁴ Die Baukommission kann im Rahmen von Baugesuchsverfahren die Erhaltung oder die Sicherung historisch bedeutender Bauteile wie Gewölbekeller, Strickwände, Malereien usw. verlangen.

Art. 14 Ortsbildrelevante Bauten, Kat. C

¹ Die ortsbildrelevanten Bauten sind in Bezug auf Stellung und Volumen grundsätzlich zu erhalten.

² Bei Umbauten oder bei Abbruch und Wiederaufbau sind Änderungen von Stellung und Volumen zulässig, sofern dadurch das Erscheinungsbild und die Einpassung ins Orts- und Strassenbild verbessert werden und Nachbarliegenschaften nicht negativ beeinflusst werden. Das Erscheinungsbild (Fassaden) darf verändert werden, muss sich aber besonders gut ins Orts- und Strassenbild einordnen.

³ Die Baukommission kann im Rahmen von Baugesuchsverfahren die Erhaltung oder die Sicherung historisch bedeutender Bauteile wie Gewölbekeller, Strickwände, Malereien usw. verlangen.

D Weitere Vorschriften

Art. 15 Verkaufsstellen

¹ In Kernzonen sind in Regelbauweise Verkaufsstellen bis 500 m² Nettoverkaufsfläche pro funktionelle Einheit zulässig. Grössere Verkaufsstellen können im Quartierplan festgelegt werden.

² In Wohn- und Gewerbebezonen sind in Regelbauweise Verkaufsstellen bis 250 m² Nettoverkaufsfläche pro funktionale Einheit zulässig. Grössere Verkaufsstellen können im Quartierplan bis 500 m² festgelegt werden.

³ In Gewerbe- und Industriezonen sind nur Fabrikläden zulässig. Als Fabrikläden gelten Läden für den Verkauf von Produkten, die auf dem Areal hergestellt werden oder mit diesen branchenverwandt sind. Die maximale Nettoverkaufsfläche pro funktionale Einheit darf höchstens 250 m² betragen.

⁴ In den speziell bezeichneten Gewerbe- und Industriezonen sowie den speziell bezeichneten Wohn- und Gewerbebezonen sind Läden ohne Sortimentsbeschränkung zulässig. Die zulässige Nettoverkaufsfläche nach Warengruppe wird im Quartierplan festgelegt.

⁵ Im Quartierplan werden namentlich folgende Fragestellungen geregelt:

- Umfang der Verkaufsflächen nach Sortiment
- Erschliessung für den motorisierten Verkehr und Sicherung der Funktionsfähigkeit der Groberschliessung
- Erschliessung für den Langsamverkehr
- Sicherung und Bewirtschaftung des Parkraums für alle Fahrzeugarten
- Bauliche Integration

Art. 16 Lärmschutz

Wenn die berechtigte Vermutung besteht, dass ein Bauprojekt die Bestimmungen der Lärmschutzverordnung nicht einhält, kann die Feuerschaukommission verlangen, dass der Bauherr mit einem Fachgutachten die konkrete Lärmsituation nachweist. Die Aufwendungen gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

Art. 17 Zugänglichkeit von öffentlichen Gewässern

In noch unüberbauten Gebieten ist im Rahmen von Quartierplänen sicherzustellen, dass die Ufer von öffentlichen Gewässern allgemein zugänglich sind.

Art. 18 Beizug von Fachleuten

¹ Die Baukommission kann Fachleute zur Begutachtung von Bau- und anderen Gesuchen beiziehen.

² Sie kann die Kosten des Beizuges von Fachleuten den Gesuchstellern übertragen, insbesondere, wenn Ausnahmen beantragt werden.

E Schlussbestimmungen

Art. 19 Inkraftsetzung und Übergangsbestimmung

¹ Dieses Baureglement tritt nach Annahme durch die Dunkeversammlung mit der Genehmigung durch die Standeskommission des Kantons Appenzell I.Rh. in Kraft. Es ersetzt die bisherigen Bauvorschriften der Feuerschaugemeinde.

² Hängige Gesuche sind nach diesem Baureglement zu erledigen.