

Quartierplan Egg

Öffentliche Mitwirkung: 22. Mai 2023 – 21. Juni 2023

1. Vorprüfung durch die Standeskommission: 19. April 2016
2. Vorprüfung durch die Standeskommission: 26. November 2024

Vom Bezirksrat aufgestellt: 6.5.25

Der regierende Hauptmann



Der stillstehende Hauptmann



Öffentliche Auflage: 2.6.25 - 1.7.25

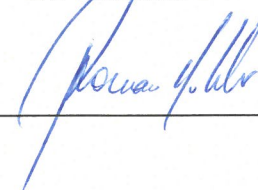
Dem fakultativen Referendum unterstellt: 2.6.25 - 1.7.25

Von der Standeskommission genehmigt:

Der Landammann



Der Ratschreiber



Reglement

6. Mai 2025

I. Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Der Quartierplan besteht aus dem Situationsplan 1:500, dem nachfolgenden Reglement, dem Richtprojekt vom 1. April 2025 sowie dem Planungsbericht.

² Die in der Legende bezeichneten Festlegungen und das Reglement sind verbindlich. Die Hinweise und die Aussagen des Richtprojekts sind für die Projektierung und Baubewilligung wegleitend. Der Planungsbericht ist erläuternd.

Art. 2 Zweck

¹ Der Quartierplan nach Art. 50 BauG bezweckt eine ortsbaulich gut eingepasste Gesamtüberbauung an topografisch exponierter Lage am Siedlungsrand. Er legt unter anderem das massgebende Terrain fest und ordnet im Weiteren:

- a) Flächensparende und effiziente Erschliessung für den motorisierten Verkehr;
- b) Eine zum Siedlungsrand hin abnehmende Baudichte;
- c) Attraktive Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr;
- d) Hochwertige Bebauung am Siedlungsrand mit Einbezug des Freiraumes.

II. Erschliessung

Art. 3 Verkehrsfläche, öffentlich

¹ Innerhalb der bezeichneten «Verkehrsfläche» (vollflächig grau) ist die bestehende Strasse vor Baubeginn der ersten Hauptbaute im Planungsgebiet durch den Bezirk zu einer Zufahrtsstrasse auszubauen.

² Die Strassenverbreiterung hat ab dem Dorfplatz (Höhe Dorfstrasse 45/49) in Richtung Westen innerhalb der bezeichneten «Verkehrsfläche, öffentlich» zu erfolgen. Zwingende projektbedingte Abweichungen gegenüber dem Planeintrag sind bis 0.50 m in Richtung Norden (nicht in der Breite) zulässig.

³ Die Erschliessung im Osten des Planungsgebiets erfolgt innerhalb des bezeichneten grau schraffierten «Bereichs Verkehrsfläche, öffentlich». Bei einer anderen Lösung im Rahmen der Dorfplatzgestaltung kann davon abgewichen werden.

Art. 4 Verkehrsfläche, privat

¹ Innerhalb des Bereiches «Verkehrsfläche, privat» ist für die Erschliessung des Baubereichs B sowie der Besucherabstellplätze vor Baubeginn der ersten Hauptbaute im Planungsgebiet eine Strasse mit einer Strassenbreite von mindestens 3.20 m durch die Grundeigentümerschaft zu realisieren. Ab dem Fahrbahnrand ist seitlich je mindestens 0.20 m Hindernisfreiheit sicherzustellen. Bei Mauern, Häusern und anderen seitlichen Hindernissen ist der Lichtraum gesamthaft um 0.25 m zu erhöhen. Projektbedingte Abweichungen gegenüber dem Planeintrag sind bis 0.50 m in Bezug auf die Position der Strasse (nicht in der Breite) zulässig.

² Die «Verkehrsfläche, privat» dient als Notzufahrt für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge und ist nach Massgabe der FKS-Richtlinie für Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen vom 4. Februar 2015 zu erstellen.

³ Der Bereich Freihaltung Notzufahrt ist für die Fahrzeuge gemäss Abs. 2 jederzeit freizuhalten. Er ist mit einem sickerfähigen Belag auszuführen und auf eine Traglast von 18 Tonnen auszulegen.

Art. 5 Ausweichstelle

¹ Am bezeichneten Standort ist eine Ausweichstelle durch den Bezirk zu erstellen. Der Kreuzungsfall Personenwagen mit einem Lastwagen/Lieferwagen ist sicherzustellen und die Breite und Länge der Ausweichstelle darauf auszulegen.

Art. 6 Wendeplatz

¹ Am bezeichneten Standort ist ein Wendeplatz für 10 m lange Lastwagen (LKW) durch den Bezirk zu erstellen und dauernd freizuhalten.

² Am bezeichneten Standort ist ein Wendeplatz für Personenwagen (PW) durch die Grundeigentümerschaft zu erstellen und dauernd freizuhalten.

Art. 7 Autoabstellplätze

¹ Die Autoabstellplätze für die Autos aller Bewohner im Baubereich für Hauptbauten A sind in einer Sammelgarage zu erstellen. Deren Ein- und Ausfahrt erfolgt innerhalb des bezeichneten Bereichs «Ein- / Ausfahrt Sammelgarage». Die erforderlichen Sichtfelder gemäss VSS-Norm 40 273a sind freizuhalten. Zu- und Wegfahrtsrampen dürfen gedeckt maximal 18 % Neigung aufweisen.

² Die Ein- und Ausfahrt kann alternativ im Bereich «Ein- / Ausfahrt Sammelgarage, Option» erstellt werden. Wird diese Option umgesetzt, darf im Baubereich für Hauptbauten C nach Art. 9 dieses Reglements keine Hauptbaute erstellt werden.

³ Oberirdische, ungedeckte Abstellplätze sind nur für Besucher der Wohnnutzung zulässig. Sie sind im bezeichneten Bereich anzuordnen.

⁴ Mindestens zwei Abstellplätze in der Sammelgarage und ein oberirdischer Abstellplatz für Besucher sind rollstuhlgerecht zu erstellen.

Art. 8 Fuss- und Veloverkehr

¹ Zwischen den bezeichneten Richtungspunkten sind mindestens 1.5 m breite interne Wege für Fussgänger und Velofahrer zu erstellen. Sie sind hindernisfrei auszugestalten.

² Der bestehende Wanderweg ist auf Kosten der Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 857 umzulegen.

³ Für die Bewohner sind für Velos witterungsgeschützte Langzeitabstellplätze zu erstellen. Sie sind stufenlos zugänglich. Der Bedarf richtet sich nach der VSS-Norm 40 065.

⁴ Oberirdisch sind gedeckte Kurzzeitabstellplätze zu erstellen. Sie sind in Eingangsnähe anzuordnen und anteilmässig auf die Hauptbauten zu verteilen. Der Bedarf richtet sich nach der VSS-Norm 40 065.

III. Bebauung

Art. 9 Baubereich Hauptbauten

¹ Die Baubereiche Hauptbauten regeln die höchstzulässige horizontale und vertikale Ausdehnung von Hauptbauten inkl. deren Anbauten (vgl. hinsichtlich Anbauten auch Art. 13 dieses Reglements). Sie gehen anderen Abstandsvorschriften vor. Innerhalb der Baubereiche gelten folgende Bestimmungen:

	Baubereich A	Baubereich B	Baubereich C
Max. Anzahl Vollgeschosse	3	3	1
Min. max. Wohneinheiten pro Baubereich	A1: 6 11 A2: 6 11 A3: 8 12 A4: 6 11 A5: 6 11	B1 bis B4: 1 2	0
Kote max. Gesamthöhe [m ü. M.]	742.35	737.75	733.75
Kote max. traufseitige Fassadenhöhe [m ü. M.]	737.40	734.75	Regelbauweise
max. Gebäudelänge [m]	Durch Baubereich definiert	Durch Baubereich definiert	Durch Baubereich definiert
max. Gebäudebreite [m]	15.75	Durch Baubereich definiert	7.00

² Vorspringende Gebäudeteile sind innerhalb und ausserhalb der Baubereiche nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Dachvorsprünge. Dachvorsprünge dürfen die Baubereiche überragen.

³ Der Baubereich C dient der Erstellung der Einfahrt der Sammelgarage (vgl. dazu auch Art. 12 dieses Reglements). Wird die Einfahrt der Sammelgarage innerhalb des Bereichs «Ein- / Ausfahrt Sammelgarage, Option» nach Art. 7 dieses Reglements erstellt, darf der Baubereich C nicht mit anderen Hauptbauten besetzt werden.

Art. 10 Dichte / Nutzungen

¹ Für die Hauptbauten gelten die pro Baubereich festgelegten max. anrechenbaren Geschossflächen (aGF) nach Berechnungsweise gemäss Art. 67a Abs. 2 und 3 der Bauverordnung. Die Ausnützungsziffer und die Geschossflächenziffer kommen nicht zur Anwendung.

Art. 11 Pflichtbaulinie

¹ Mit Ausnahme des Erdgeschosses hat der sichtbare Bereich der Hauptbaute auf der Pflichtbaulinie zu liegen.

Art. 12 Sammelgarage

¹ Die Baulinie Sammelgarage definiert die maximale Dimension der Sammelgarage. Die Baulinie geht allen anderen Abstandsvorschriften vor.

² Die Sammelgarage ist mit Ausnahme der Zugänge vollständig unter dem gestalteten Terrain zu erstellen. Öffnungen sind nur in ausgeschiedenen Baubereichen zulässig.

Art. 13 Klein-, Kleinst- und Anbauten

- ¹ Kleinbauten gemäss übergeordneter Gesetzgebung sind nicht zulässig. Ausnahme bilden die gedeckten Veloabstellplätze nach Art. 8 dieses Reglements sowie die Trafostation nach Art. 30 dieses Reglements.
- ² Kleinstbauten dürfen ausserhalb der Baubereiche nur in der als «allgemeine Umgebungsfläche» bezeichneten Fläche nach Art. 21 dieses Reglements erstellt werden. Sie haben im Zusammenhang mit der Erschliessung, dem Unterhalt oder dem Aufenthalt zu stehen.
- ³ Der Baubereich Eingang regelt die maximale horizontale Ausdehnung der vorgelagerten und eingeschossig angebauten Gebäudeeingänge. Es besteht keine Erstellungspflicht. Mit Ausnahme dieser Gebäudeeingänge sind im Planungsgebiet ausserhalb der Baubereiche Hauptbauten keine Anbauten zulässig.

Art. 14 Schutzraum

- ¹ Für die Überbauungen im Geltungsbereich sind spätestens drei Jahre nach Baubeginn des ersten Gebäudes gemeinsame Sammelschutzräume im Bereich der Sammelgarage zu erstellen.

Art. 15 Architektonische Gestaltung

- ¹ Die architektonische Gestaltung hat auf das Appenzellerhaus Bezug zu nehmen. Es muss erhöhten Anforderungen an die architektonische Qualität genügen – insbesondere hinsichtlich Dach- und Fassadengestaltung. Das Richtprojekt inkl. der Musterfassaden ist in Bezug auf den architektonischen Ausdruck verbindlich.
- ² Die Hauptbauten im Baubereich A sind einem gemeinsamen architektonischen Gestaltungsprinzip gemäss den nachstehenden Artikeln unterzuordnen. Die Hauptbauten im Baubereich B haben sich auch daran auszurichten.
- ³ Mit der Baueingabe ist ein detailliertes Material- und Farbkonzept einzureichen. Es hat eine Bauberatung mit der Fachkommission Heimatschutz vor der Baueingabe zu erfolgen.

Art. 16 Fassadengestaltung

- ¹ Die Fassaden der Hauptbauten haben feinstrukturiert und in Bezug auf die Fenster als Lochfassade in Erscheinung zu treten. Die Brüstung in den Obergeschossen ist dabei optisch durchgehend und weist einen Anteil von mindestens 40 % an der Geschosshöhe auf. Befensterungen über Eck sind unzulässig.
- ² Die Obergeschosse sind als Holzfassade auszugestalten. Der Sockel hat sich dem Terrainverlauf anzupassen und darf verputzt oder in Sichtbeton ausgebildet werden.
- ³ Die Farbgebung der Fassaden hat sich auf das gesamte Planungsgebiet zu beziehen und auf das Ortsbild von Haslen Rücksicht zu nehmen. Zurückhaltende Erdtöne sind zu favorisieren und grelle Farben sind unzulässig.

Art. 17 Dachgestaltung

- ¹ Im gesamten Planungsgebiet sind ausschliesslich Satteldächer mit einer Neigung zwischen 30 und 45 Grad zulässig. In den Baubereichen für Hauptbauten A ist auf maximal einer Dachseite ein tieferliegender Quergiebel möglich. In den Baubereichen B und C sind keine Quergiebel zulässig.
- ² Alle Dächer sind mit braunen oder dunkelbraunen Tonziegeln einzudecken. Davon ausgenommen sind die Bereiche der Solaranlagen nach Art. 18 dieses Reglements.
- ³ Abweichungen von Abs. 1 und 2 sind lediglich bei An-, Klein- und Kleinstbauten zulässig.
- ⁴ Dachaufbauten, mit Ausnahme von Quergiebeln im Baubereich A und technisch zwingend notwendigen Bauteilen, und Gauben sind nicht zulässig.
- ⁵ Dachfenster dürfen pro Fenster maximal eine Fläche von 0.55 m² (Fläche Blendrahmennaussenmass) aufweisen. Im Baubereich A sind pro Dachseite maximal vier und im Baubereich B maximal zwei einzelne Fenster zulässig. Die Fenster sind so anzuordnen, dass eine ruhige Gesamtwirkung der Dachgestaltung bestehen bleibt. Ausnahmen sind bei guter Gestaltung als Teil der Solaranlage möglich.
- ⁶ Es gelten die im Plan bezeichneten Firstrichtungen.

Art. 18 Solaranlagen

- ¹ Auf Dächern sind Solaranlagen nur in das Dach integriert zulässig. In der Umgebung von Bauten sind sie nicht zulässig.
- ² In Ausnahmefällen können Solaranlagen als Teil der Fassadengestaltung zugelassen werden. Sie haben sich sehr gut ins Quartierbild und das Farbkonzept einzufügen.

Art. 19 Etappierung

- ¹ Die Hauptbauten in den Baubereichen A1 bis A5 sowie C sind in einer Etappe zu erstellen. Im Übrigen ist die Etappierung der Hauptbauten frei.

IV. Umgebung**Art. 20 Gestaltungsgrundsätze**

- ¹ Es sind ausschliesslich standortgerechte und ortstypische Pflanzenarten zulässig. Oberirdische Abstellplätze, Sitzplätze, Spiel- und Begegnungsflächen sowie öffentliche und private Fusswege sind mit sickerfähigen Belägen und möglichst unversiegelt auszuführen oder über die Schulter zu entwässern. Schottergärten sind nicht zulässig.
- ² Mit der Baueingabe ist ein Freiraumkonzept mit detaillierten Angaben zu Höhen, Anlagen, Pflanzen, Belägen, ökologischem Ausgleich sowie Ausstattung einzureichen. Das Richtprojekt ist wegleitend.

Art. 21 Allgemeine Umgebungsfläche

- ¹ Die allgemeine Umgebungsfläche hat erhöhten Anforderungen hinsichtlich der Gesamtwirkung zu genügen und ist offen zu gestalten. Mit Ausnahme der Bauten und Anlagen für Erschliessung, Aufenthalt und Ver-/Entsorgung ist sie zu begrünen.

Art. 22 Terrainveränderung

¹ Die Bauten und Anlagen im gesamten Planungsgebiet sind so zu planen und in den natürlichen Geländeverlauf oder gemäss nachstehenden Vorschriften neu gestalteten Geländeverlauf resp. das neue massgebende Terrain zu integrieren, dass möglichst wenig Terrainveränderungen respektive Stützmauern und Böschungen notwendig sind. Das Terrain darf einzig im Bereich der Hauptbauten A gemäss den neuen Höhenkurven im Plan neu modelliert werden. Die Höhenkurven zählen als das neue massgebende Terrain.

² Die gestalterische Einpassung von zulässigen Einfriedungen und Stützmauern ist zu gewährleisten. Sie dürfen das Orts-, Strassen-, und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht nachteilig beeinflussen.

³ Stützmauern sind mit Ausnahme von Art. 23 Abs. 3 dieses Reglements nicht zulässig. Das Erfordernis von gegenüber Abs. 1 weiteren Terrainveränderungen ist zu begründen.

Art. 23 Bereich Private Aussenräume

¹ Innerhalb der bezeichneten Bereiche können private Aussenräume angeordnet werden. In diesen Bereichen sind Anlagen zulässig. Die Fläche soll überwiegend als Rasen in Erscheinung treten. Versiegelte Flächen (z. B. Sitz- und Vorplätze) sind nur untergeordnet zulässig.

² In den Bereichen «Aussenraum MFH, privat» und «Aussenraum EFH, privat» sind geschlossene Einfriedungen und Zäune unzulässig. Gehölze sind als punktuelle Strauchgruppen anzulegen.

³ Im Bereich «Aussenraum EFH, privat» sind sorgfältig gestaltete Geländeanpassungen und Stützmauern von maximal 1.50 m Höhe und 3.50 m Länge pro Hauptbaute zulässig. Maximal 40 % des entsprechenden Bereichs pro Grundstück darf für Hauszugang, Vorplatz und Sitzplatz versiegelt werden.

Art. 24 Bereich Kinderspielplatz / Begegnungsfläche

¹ Im bezeichneten Bereich ist ein Kinderspielplatz in Kombination mit einer Begegnungsfläche durch die Grundeigentümerschaft des bezeichneten Bereichs zum Zeitpunkt der Baueingabe der Hauptbaute im Bereich A zu erstellen und zu unterhalten. Die Gestaltung, Möblierung und Beschattung der Flächen sind den Bedürfnissen der verschiedenen Altersgruppen der Bewohner anzupassen.

² Wird die Einfahrt der Sammelgarage innerhalb des Bereichs «Ein- / Ausfahrt Sammelgarage, Option» nach Art. 7 dieses Reglements erstellt, darf der Kinderspielplatz und die Begegnungsfläche alternativ zwischen den Hauptbauten A1 und A2 erstellt werden.

³ Die Baugesuchsunterlagen inkl. aller Bestandteile sind zusammen mit denjenigen der ersten Hauptbaute im Baubereich A einzureichen. Der Kinderspielplatz und die Begegnungsfläche sind anschliessend zusammen mit dem Bau der Hauptbaute zu erstellen und zu gestalten.

Art. 25 Übergangsbereich Siedlungsrand

¹ Im bezeichneten Übergangsbereich sind keine Bauten und Anlagen und abgesehen von der neuen Terraingestaltung nach Art. 22 Abs. 1 keine Terrainveränderungen (Aufschüttungen / Abgrabungen) zulässig.

² Geschlossene Tot- oder Lebhäge sind nicht zulässig. Der Bereich ist durch den jeweiligen Grundeigentümer als ökologisch wertvolle Wiese zu gestalten und zu unterhalten. Pro Hauptbaute in den Baubereichen B darf eine Fläche von max. 15 m² anderweitig gestaltet und genutzt werden. Voraussetzung ist die untergeordnete Erscheinung.

Art. 26 Einzelbäume

¹ Pro 400 m² Grundstücksfläche ist bis zur Bauabnahme ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum mit einem Kronenansatz von mindestens 2.5 m auf dem betroffenen Grundstück durch den jeweiligen Grundeigentümer zu pflanzen und zu unterhalten. Angebrochene Anteile sind aufzurunden.

² Mit Ausnahme der im Plan bezeichneten Einzelbäume sind alle Einzelbäume innerhalb des Übergangsbereichs Siedlungsrand gemäss Art. 25 dieses Reglements zu pflanzen.

³ Die Lage der im Plan bezeichneten Einzelbäume ist wegleitend. Entlang der privaten Verkehrsfläche dürfen auch kleinere Einzelbäume als in Abs. 1 vorgeschrieben verwendet werden. Der Strassenabstand darf auf 2.5 m reduziert werden. Die genaue Lage und Baumart ist im Rahmen des einzureichenden Umgebungskonzeptes festzulegen.

V. Umwelt und Übriges**Art. 27 Werkleitungen / Entwässerung**

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) sind mit Ausnahme der Leitungen im direkten Zusammenhang mit der Trafostation durch den Grundeigentümer zu tragen.

Art. 28 Gewässerschutz / Grundwasser

¹ Im Baubewilligungsverfahren ist der Nachweis über die Einhaltung der Anforderungen im Zusammenhang mit dem Gewässerschutzbereich A_u zu erbringen.

Art. 29 Kehrichtsammelstelle

¹ Vor Bezug der ersten Wohneinheit ist entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nach Art. 3 dieses Reglements eine öffentliche Kehrichtsammelstelle in Form eines (Halb-) Unterflurbehälters zu erstellen. Die Lage ist mit der A-Region sowie dem Amt für Umwelt vor der Baueingabe zu bestimmen.

² Der (Halb-) Unterflurbehälter hat sich gestalterisch gut in die Umgebung einzufügen und darf oberirdisch bis 1 m an die Strasse gestellt werden.

Art. 30 Trafostation

¹ Innerhalb der bezeichneten Bereiche ist eine Trafostation in Absprache mit der St.Gallisch-Appenzellischen Kraftwerke AG (SAK) zu erstellen. Der Zugang ist jederzeit sicherzustellen.

² Der Nachweis über die Einhaltung der Vorgaben über den Schutz vor nicht ionisierender Strahlung ist im Baugesuchverfahren zu erbringen.

Art. 31 Energie

¹ Der gesamte Geltungsbereich ist energietechnisch zentral zu versorgen. Die Energieversorgung im Baubereich A ist so auszulegen, dass eine ausreichende Kapazität und Anschlussmöglichkeit für die Bedarfsdeckung der Baubereiche B gewährleistet ist.

Art. 32 Planungskosten

¹ Die Planungskosten sind vollumfänglich durch den Grundeigentümer der Parzellen Nrn. 645 und 857 zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Quartierplanes zu tragen.