

Baureglement Teil Nutzung

Öffentliche Mitwirkung: 1. Juni 2023 – 30. Juni 2023

Vorprüfung durch die Standeskommission: 10. September 2024

Vom Bezirksrat aufgestellt:

Der regierende Hauptmann

Der stillstehende Hauptmann

Öffentliche Auflage:

Von der Bezirksgemeinde angenommen:

Der regierende Hauptmann

Der stillstehende Hauptmann

Von der Standeskommission genehmigt:

Der regierende Landammann

Der Ratschreiber

Vorschriften

6. Mai 2025

BauG Art. 3 Abs. 3, Art. 6 Abs. 2, Art. 24 Abs. 2, Art. 44 Abs. 1

Die Bezirksversammlung erlässt gestützt auf Art. 3 Abs. 3, Art. 24 Abs. 2 und Art. 44 Abs. 1 des kantonalen Baugesetzes¹ und die kantonale Bauverordnung² sowie unter Vorbehalt der übergeordneten Bestimmungen von Bund und Kanton sowie der besonderen Regelungen des Bezirks das nachfolgende Baureglement für das ganze Bezirksamt.

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

¹ Der Nutzungsplan (Zonenplan und Baureglement) schafft die Voraussetzung für eine zweckmässige Nutzung des Bodens und eine nachhaltige bauliche Entwicklung der Gemeinde unter Wahrung der appenzellischen Baukultur und des dem Bezirk zustehenden Ermessensspielraum.

Art. 2 Planungsmittel

¹ Der Bezirksrat verfügt insbesondere über die folgenden Planungsinstrumente:

- a) Raumentwicklungskonzept (REK);
- b) Nutzungsplan mit Zonenplan und Baureglement;
- c) Quartierplan;
- d) Planungszone;
- e) Zonenplan Schutz und Schutzreglement Teil Kultur und Teil Natur.

² Das Raumentwicklungskonzept übt gegenüber dem Grundeigentümer keine unmittelbare Rechtswirkung aus. Es bildet die Grundlage für die Ortsplanung und den Ausbau der Infrastruktur. Er ist für die mit der Planung beauftragten Organe und Behörden begleitend.

B. Raumplanung

I. Zonen

Art. 3 Zoneneinteilung

¹ Das Bezirksamt ist in folgende Grundnutzungszonen eingeteilt:

- f) Kernzone K
- g) Wohnzone WE
- h) Wohnzone W2
- i) Wohn- und Gewerbezone WG2
- j) Wohn- und Gewerbezone WG3
- k) Gewerbe- und Industriezone GI
- l) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe
- m) Freihaltezone F
- n) Landwirtschaftszone L
- o) Sömmerungsgebietszone S
- p) Naturschutzzone N
- q) Naturschutzzone Puffer NP
- r) Übriges Gebiet ÜG

BauG Art. 25 ff.

¹ Baugesetz (BauG) 700.000

² Verordnung zum Baugesetz (BauV) 700.010
2 | 8

BauG Art. 26, 44

Art. 4 Kernzone K

¹ Das zulässige Gebäudevolumen (insbesondere Vollgeschosszahl) richtet sich nach der ortsbaulichen Verträglichkeit.

² Dem Baugesuch ist eine der Bedeutung des Vorhabens angemessene Analyse der ortsbaulichen Situation sowie eine Erläuterung der Lösung insbesondere zu nachfolgenden Kriterien beizufügen. In den Fassaden- und Umgebungsplänen sind angrenzende Gebäude ebenfalls darzustellen.

- a) Volumetrie und Gliederung
- b) Orientierung und Dachformen
- c) Fassadengestaltung
- d) Materialisierung, Farbgebung und Detailgestaltung
- e) Einfügung in den Geländeverlauf und den Freiraum
- f) Gliederung, Begrünung und Materialisierung der Umgebung
- g) Minimierung der Versiegelung.

³ In Kernzonen sind innerhalb der Regelbauweise Verkaufsstellen bis 250 m² Nettoverkaufsflächen pro funktionale Einheit zulässig. Grössere Verkaufsstellen bis 500 m² können im Quartierplan nach Art. 10 dieses Reglements festgelegt werden.

BauG Art. 27

Art. 5 Wohnzone WE

¹ Innerhalb der Wohnzone WE dürfen pro Grundstück maximal zwei Wohneinheiten erstellt werden.

BauG Art. 28, 44
BauV Art. 32
BauV Art. 72 Abs. 2 – 4

Art. 6 Wohn- und Gewerbezone WG

¹ Der maximale Wohnanteil an der realisierten anrechenbaren Geschossfläche beträgt:

- a) 65 % in den Zonen WG2 / WG3

² In Wohn- und Gewerbebezonen sind in Regelbauweise Verkaufsstellen bis 250 m² Nettoverkaufsfläche pro funktionale Einheit zulässig. Grössere Verkaufsstellen bis 500 m² können im Quartierplan nach Art. 12 dieses Reglements festgelegt werden.

BauG Art. 29
BauV Art. 32

Art. 7 Gewerbe- und Industriezone GI

¹ In der Gewerbe- und Industriezone GI sind **Verkaufsstellen** nur **als** Fabrik-läden zulässig. Als Fabrik-läden gelten Läden mit Sortimenten, die auf dem Areal hergestellt werden oder mit diesen branchenverwandt sind. Die maximale Nettoverkaufsfläche pro funktionale Einheit darf höchstens 250 m² betragen.

BauG Art. 31

Art. 8 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe

¹ 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.

BauG Art. 37

Art. 9 Naturschutzzone N

¹ Zusätzlich zu den übergeordneten Vorgaben kommen in den Naturschutz-zonen die Vorgaben gemäss «Schutzreglement Teil Natur» zur Anwendung.

II. Quartierpläne

Art. 10 Quartierplan

BauG Art. 50
GschG³ Art. 41c

¹ Abweichungen gegenüber der Regelbauweise sind nach Massgabe des Baugesetzes möglich, sofern gleichzeitig eine Gesamtlösung von hoher ortsbaulicher/städtebaulicher und architektonischer Qualität gesichert und die Übereinstimmung mit der übergeordneten Planung nachgewiesen wird. Im Planungsbericht ist aufzuzeigen, wie folgende Kriterien berücksichtigt werden:

- a) Qualität der Projektevaluation;
- b) Einpassung in das bauliche und freiräumliche Umfeld;
- c) Qualität der Architektur und Landschaftsarchitektur;
- d) Qualität im Innen- und Aussenraum;
- e) Nachhaltigkeit und ökologischer Ausgleich;
- f) Erschliessung und Parkierung
- g) Finanzierung der Erschliessungs- und Ausstattungskosten

² Für Quartierpläne, die das Ziel einer Neubebauung verfolgen, ist ein physisches oder digitales Modell des Planungsgebiets anzufertigen.

C. Nutzungs- und Bauvorschriften

III. Erstellung von Bauten und Anlagen

Art. 11 Regelbauweise

BauV Art. 67a
IVHB⁴ Anhang 1
SIA 416⁵

¹ Die zulässigen Masse und Abstände der Hauptbauten sowie die geltenden Nutzungsziffern sind in der Tabelle der Regelbaumasse festgelegt. Die Vorschriften gemäss «Schutzreglement Teil Kultur» bleiben vorbehalten.

² Offene Treppenhäuser sind an die Ausnützungsziffer anzurechnen, sofern keine geschlossenen Treppenhäuser bestehen.

³ Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GschG) SR 814.20

⁴ Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

⁵ Flächen und Volumen von Gebäuden (SIA 416) SN 504 416

Tabelle der Regelbaumasse

	<i>Kursiv und grau hinterlegt = entspricht BauV</i>	Verweis auf Artikel in diesem Baureglement	Kleiner Grenzabstand	Grosser Grenzabstand	Vollgeschoss	Gesamthöhe	Fassadenhöhe	Gebäudelänge	Gebäudebreite	Ausnützungsziffer (max.)	Wohnanteil an realisierter anrechenbarer Geschossfläche (max.)	Grünflächenziffer (min.)	Empfindlichkeitsstufe
	Masseinheit		[m]	[m]	[-]	[m]	[m]	[m]	[m]	[-]	[%]	[-]	[-]
	Verweis Fusszeile					5)		6) 7)			3)	8)	
Zone	Zonenbezeichnung												
	Bauzonen												
K	Kernzone	Art. 3	4.0	4.0	– 1)	– 1)	– 1)	– 1)	– 1)	–	–	–	III
WE	Wohnzone WE	Art. 4	4.0	8.0	2	10.5	7.0	16.0	12.0	0.4	–	0.55	II
W2	Wohnzone W2		4.0	8.0	2	10.5	7.0	20.0	14.0	0.5	–	0.55	II
W3	Wohnzone W3		4.0	8.0	3	13.5	10.0	24.0	14.0	0.65	–	0.55	II
WG2	Wohn- und Gewerbezone WG2	Art. 5	4.0	6.0	2	10.5	7.0	20.0 4)	14.0 4)	0.8	65	–	III
WG3	Wohn- und Gewerbezone WG3	Art. 5	4.0	6.0	3	13.5	10.0	24.0 4)	14.0 4)	1.0	65	–	III
GI	Gewerbe- und Industriezone GI	Art. 6		– 2)	–	16.5	13.0	80.0	–	–	–	–	III
Oe	Zone für öff. Bauten und Anlagen	Art. 7	4.0	4.0	4	16.5	13.0	–	–	–	–	–	II

- 1) Es besteht kein Anspruch auf Ausschöpfung der Maximalmasse gemäss BauG/BauV (vgl. Art. 3 BauR)
- 2) Der exakte Abstand bemisst sich gemäss der BauV.
- 3) Die Wohnanteile können einzig im Rahmen einer Quartierplanung ungleichmässig auf verschiedene Parzellen verteilt werden.
- 4) Für rein gewerbliche Geschosse gilt eine maximale Gebäudelänge und -breite von 40.0 m.
- 5) Technisch notwendige Bauteile und Anlagen sind um ihre Höhe vom Dachrand zurückzusetzen.
- 6) Die Gebäudelänge erhöht sich um das Mass der Anbaute – maximal jedoch um 6 m.
- 7) Hinweis: Ab einer Gebäudelänge von 15 m ist der Mehrlängenzuschlag gemäss BauV anzuwenden.
- 8) Hinweis: Detaillierte Bestimmungen finden sich in Art. 13.

BauV Art. 32

Art. 12 Verkaufsstellen

- ¹ Werden Verkaufsstellen in einem Quartierplan festgelegt, sind namentlich folgende Fragestellungen zu regeln:
- a) Zulässige (Netto-) Verkaufsflächen nach Warenbereich;
 - b) Erschliessung für den motorisierten Verkehr und Sicherung der Funktionsfähigkeit der Groberschliessung;
 - c) Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr;
 - d) Sicherung und Bewirtschaftung des Parkraums für alle Fahrzeugarten;
 - e) Bauliche Integration.

Art. 13 Ökologie

NHG Art. 18 Abs. 1, Art. 18b Abs. 2
 NHV⁶ Art. 15 Abs. 1
 GSchG Art. 7 Abs. 2
 USG⁷ Art. 11 Abs. 1
 BAFU Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen, Bern 2021
 FrSV⁸ Anhang 2

- ¹ Bei der Umgebungsgestaltung ist dem ökologischen Ausgleich Rechnung zu tragen (minimale Versiegelung, naturnahe Ausstattung, Begrünungen etc.). Im Umgebungsplan sind Massnahmen aufzuzeigen. Der Umgebungsplan ist zusammen mit dem Baugesuch einzureichen.
- ² Es sind ausschliesslich einheimische und nicht invasive Pflanzenarten zulässig.
- ³ Schottergärten mit Steinen als hauptsächliches Gestaltungsmittel sind nicht erlaubt. Stützkonstruktionen sind mit Ausnahme bei Garageneinfahrten oder dergleichen kleinformatig zu erstellen und soweit möglich zu bepflanzen.
- ⁴ Dächer ab einem Ausmass von 25 m² und einer Dachneigung unter 15 % (ca. 8.5 °) sind zumindest extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Terrasse dienen oder mit Panels zur Energiegewinnung belegt sind.
- ⁵ Innerhalb der reinen Wohnzonen (WE, W2, W3) beträgt der Grünflächenanteil resp. die Grünflächenziffer nicht weniger als 55 % der anrechenbaren Grundstücksfläche gemäss Art. 70 BauG (vgl. Tabelle der Regelbaumasse). Anrechenbare, unterbaute Grünflächen haben eine Erdüberdeckung von mindestens 80 cm. Auf unbelebte Oberflächen zur Vermeidung von Bewuchs oder Unterhalt wird verzichtet.

IV. Ausstattung**Art. 14 Entsorgungseinrichtungen**

BauG Art. 66
 (BauV Art. 28)

- ¹ Die zuständige Behörde kann die Bereitstellung von Flächen für Entsorgungseinrichtungen auf privatem Grund verlangen.
- ² Entsorgungseinrichtungen wie Unterflurbehälter gelten als öffentliche Einrichtung im Sinne des Baugesetzes und sind von den Grundeigentümern zu dulden.

⁶ Bundesverordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) SR 451.1

⁷ Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) SR 814.01

⁸ Verordnung über den Umgang mit Organismen in der Umwelt (Freisetzungsverordnung, FrSV) SR 814.911

D. Verfahren und Vollzug

Art. 15 Duldungspflicht und Gewährung des Zutrittsrechts

RPG⁹ Art. 2
VNH Art. 2

¹ Von der zuständigen Behörde angeordnete Handlungen wie

- a) Begehungen;
- b) Fotodokumentationen;
- c) Geländeaufnahmen und Vermessungen;
- d) Untersuchungen im Rahmen der Inventarisierung und Unterschutzstellung von Schutzobjekten;
- e) Verpflockungen;
- f) Boden- und Gebäudeuntersuchungen;
- g) Gesetzlich vorgesehene Kontroll- und Wartungsaufgaben (Wasserabmessungen, Feuerungskontrollen, etc.);
- h) Arbeiten im Zusammenhang mit Werkleitungen (Arbeitsvorbereitung, Unterhalt, Wartung);

sind unter Gewährung des Zutrittsrechts zu dulden.

² Über die Beanspruchung des Zutrittsrechts werden die Betroffenen vorgängig und auf geeignete Weise informiert.

Art. 16 Baugesuch

BauG Art. 79
BauV Art. 80

¹ Es sind die Baugesuchsformulare der Bauverwaltung resp. des Kantons zu verwenden. Das Baugesuch muss die gemäss übergeordneter Gesetzgebung notwendigen Unterlagen enthalten.

² Bei Bedarf können die Behörden Fachleute zur Begutachtung von Bau- und anderen Gesuchen beigezogen werden.

Art. 17 Gebühren

BauG Art. 90
BauV Art. 5, 17
GebT¹⁰
GebV¹¹

¹ Die Planungsbehörde und die Baukommission können – in ihrem Zuständigkeitsbereich Gebühren erheben und Barauslagen, die der Behörde selbst erwachsen sind, wie die Honorare für Sachverständige (Fachleute), den Gesuchstellern überbinden:

² Die Gebühren sind im Rahmen der kantonalen Gebührenverordnung zu bemessen. Die Behörde erlässt die Tarife.

³ Es können Kostenvorschüsse verlangt werden.

⁹ Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) SR 700

¹⁰ Gebührentarif (GebT) 172.513

¹¹ Gebührenverordnung (GebV) 172.510

E. Schlussbestimmungen

Art. 18 Inkrafttreten

¹ Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch die Standeskommission in Rechtskraft.

Art. 19 Inkrafttreten, Übergangsbestimmung

² Gemäss Baugesetz dürfen Baugesuche vom Tage der öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision an nur bewilligt werden, wenn sie mit dem bisherigen Recht und dem aufgelegten Plan und Reglement übereinstimmen.

³ Vor der öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision eingereichte Baugesuche werden nach altem Recht beurteilt.

Art. 20 Aufhebung bisherigen Rechts

¹ Folgende Erlasse werden mit der Rechtskraft des vorliegenden Baureglements aufgehoben:

- a) Zonenplan mit Genehmigung vom 8. April 2014;
- b) Teilzonenplan Vordergass mit Genehmigung vom 27. November 2015.

BauG Art. 47 Abs. 1