



Baureglement Bezirk Schlatt-Haslen

vom 3. Mai 2026

Die Bezirksgemeinde Schlatt-Haslen

beschliesst,

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 (Art. 18 Abs. 1 Bst. g Bezirksreglement)

das nachfolgende Baureglement für das ganze Bezirksgebiet:

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 Ermessensspielraums.

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 sowie Schutzreglemente Teil Kultur und Teil Natur.

1 Baugesetz (BauG) 700.000.

2 Verordnung zum Baugesetz (BauV) 700.010.

B. Raumplanung

I. Zonen

Art. 3 Zoneneinteilung

¹ Das Bezirksgebiet ist in folgende Grundnutzungszonen eingeteilt:

- a) Kernzone K;
- b) Wohnzone WE;
- c) Wohnzone W2;
- d) Wohn- und Gewerbezone WG2;
- e) Wohn- und Gewerbezone WG3;
- f) Gewerbe- und Industriezone GI;
- g) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe;
- h) Freihaltezone F;
- i) Landwirtschaftszone L;
- k) Sömmerungsgebietszone S;
- l) Naturschutzzone N;
- m) Naturschutzzone Puffer NP;
- n) übriges Gebiet ÜG.

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.

Art. 5 Wohnzone WE

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

Art. 6 Wohn- und Gewerbezone WG

¹ Der maximale Wohnanteil an der realisierten anrechenbaren Geschossfläche beträgt 65 % in den Zonen WG2/WG3.

² In Wohn- und Gewerbezonon 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.

Art. 7 Gewerbe- und Industriezone GI

¹ In der Gewerbe- und Industriezone GI sind Verkaufsstellen nur als Fabrikläden zulässig. Als Fabrikläden 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.

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.

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

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

¹ Die zulässigen Masse und Abstände der Hauptbauten sowie die geltenden Nutzungsziffern sind in der Tabelle der Regelbaumasse im Anhang zu diesem Erlass festgelegt. Die Vorschriften gemäss Schutzreglement Teil Kultur bleiben vorbehalten.

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

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

¹ Bei der Umgebungsgestaltung ist dem ökologischen Ausgleich Rechnung zu tragen (minimale Versiegelung, naturnahe Ausstattung, Begrünungen usw.). Im Umgebungsplan sind Massnahmen aufzuzeigen. Der Umgebungsplan ist zusammen mit dem Bagesuch 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 kleinformig 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 im Anhang zu diesem Erlass). 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

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.

D. Verfahren und Vollzug

Art. 15 Duldungspflicht und Gewährung des Zutrittsrechts

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 (Wasserablesungen, Feuerungskontrollen usw.);
- 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

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 beiziehen.

Art. 17 Gebühren

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.

E. Schlussbestimmungen

Art. 18 Inkrafttreten

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

Art. 19 Übergangsbestimmung

¹ 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.

² 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.

Namens der Bezirksgemeinde Schlatt-Haslen:
Haslen, 3. Mai 2026

Matthias Renn
Regierender Hauptmann

Wilfried Segmüller
Stillstehender Hauptmann

Von der Standeskommission genehmigt:
Appenzell,

xxx
Regierender Landammann

Roman Dobler
Ratschreiber

Anhang

Tabelle der Regelbaumasse

		Verweis auf Artikel in diesem Baureglement	Kleiner Grenzabstand	Grosser Grenzabstand	Vollgeschoss	Gesamthöhe	Fassadenhöhe	Gebäudelänge	Gebäudebreite	Ausnützungsziffer (max.)	Wohnanteil an realisierter anrechen- barer Geschossfläche (max.)	Grünflächenziffer (min.)	Empfindlichkeitsstufe
	<i>Kursiv und grau hinter- legt = entspricht BauV</i>												
	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	0.5	–	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 zurück-zuversetzen.
- 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.