



Bezirk Schlatt-Haslen
Kanton Appenzell I. Rh.

Appenzell, 25. September 2018
Projekt Nr. 2009.476

Reglement

Quartierplan "Alte Linde", Haslen

Vorprüfung durch die Standeskommission

am: 05.01.2016

Öffentliche Auflage:

vom: 26.11.2016

bis: 26.12.2016

Öffentliche Auflage der Revisionen

vom: 14.03.2018

bis: 13.04.2018

vom: 06.10.2018

bis: 05.11.2018

Beschlossen durch den Bezirksrat Schlatt-Haslen

am: 08.11.2016, mit Revisionen vom
08.03.2018 und 07.11.2018

Der regierende Hauptmann:

Der stillstehende Hauptmann:

Sepp Neff

Dominik Brülisauer

Referendumsfrist:

vom: 26.11.2016

bis: 26.12.2016

Genehmigt durch die Standeskommission

am: 04.12.2018

Der regierende Landammann:

Der Ratschreiber:

Daniel Fässler

Markus Dörig

Inhalt:

Seite

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1	Bestandteile und Geltungsbereich	3
Art. 2	Zweck und Ziele	3
Art. 3	Nutzung	4

II. Erschliessung

Art. 4	Verkehrerschliessung	4
Art. 5	Parkierung	5
Art. 6	Fusswege	5
Art. 7	Ver- und Entsorgung	5

III. Bebauung

Art. 8	Baubereiche	5
Art. 9	Bauvorschriften	5

IV. Gestaltung

Art. 10	Bauberatung	6
Art. 11	Bauten und Anlagen	6
Art. 12	Umgebung	7
Art. 13	Kinderspielplätze	7

V. Schutzbestimmungen

Art. 14	Naturgefahren	8
Art. 15	Lärmschutz	8
Art. 16	Gewässerschutz	8
Art. 17	Gewässer	8
Art. 18	Bevölkerungsschutz	9

VI. Übrige Bestimmungen

Art. 19	Wald	9
Art. 20	Kosten	9
Art. 21	Inkrafttreten	9

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 3. Mai 2009 erlässt der Bezirksrat Schlatt-Haslen für das Gebiet "Alte Linde", Haslen, folgendes Quartierplan-Reglement:

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Bestandteile und Geltungsbereich

- | | | |
|---|---|----------------------|
| 1 | Der Quartierplan besteht aus dem Situationplan 1:500 Nr. 2009.476-3 vom 25. September 2018 der Hersche Ingenieure AG, sowie aus dem vorliegenden Reglement und dem Planungsbericht. Weitere Beilagen zum Quartierplan sind: <ul style="list-style-type: none">- Bebauungskonzept „Alte Linde“ vom 24.09.2018, Wolfgang Ritsch Architekten, Dornbirn- Strassenlärmrechnung vom 22.12.2010, BR-P Broder Partner AG St. Gallen- Lärmgutachten „Alte Linde“ vom März 2011, Meyer & Schaltegger AG St. Gallen- Lärmmessungen Schiessanlage Haslen vom Mai 2014, Meyer & Schaltegger AG St. Gallen- Pflanzenliste des kantonalen Oberforstamtes | Dokumente |
| 2 | Dieses Reglement gilt für den im Quartierplan bezeichneten Perimeter. Dieser umfasst das Gebiet der Liegenschaft „Alte Linde“, Haslen Parzellen Nr. 173 und 809 (exkl. Waldfläche), sowie eine Teilfläche der Parzelle Nr. 685. | Geltungs-
bereich |
| 3 | Die Sonderbauvorschriften und die im Quartierplan gemachten Festlegungen sind verbindlich. Die Planhinweise und der Planungsbericht haben erläuternden Charakter. Das Bebauungskonzept ist richtungsweisend, insbesondere in Bezug auf: <ul style="list-style-type: none">- Erschliessung- Proportionen, Platzierung und Zugangshöhen der Bauten | Verbindlichkeit |

Art. 2 Zweck und Ziele

- | | | |
|---|---|-------|
| 1 | Mit dem Quartierplan "Alte Linde", Haslen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zonengemässe Erschliessung und Überbauung dieses Wohn- und Gewerbegebietes geschaffen. Durch eine der Appenzeller Bauweise und der besonderen Hanglage am Ortseingang angepasste Bauweise soll sich das entstehende Quartier sehr gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügen. | Zweck |
| 2 | Mit dem vorliegenden Quartierplan sollen folgende Ziele erreicht werden: | Ziele |

- Realisierung einer an die Appenzellische Bauweise angelehnte Wohnüberbauung mit der Möglichkeit einer gewerblichen Nutzung
- Sorgfältige Einbindung der Überbauung am Ortseingang von Haslen, zwischen Dorf und Landwirtschaftsgebiet.
- Erstellung von Bauten mit einer einfachen, kompakten Form und Verwendung von Naturholz als hauptsächliches Fassadenmaterial.

Art. 3 Nutzung

- | | | |
|---|---|---------------------------------|
| 1 | Im Planungsgebiet gelten die Nutzungsbestimmungen der zwei-, resp. dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone, soweit durch die Bestimmungen des vorliegenden Quartierplanes nicht davon abgewichen wird. | Allgemein |
| 2 | Um eine genügende Ausnützung des Baugebietes zu gewährleisten, wird die minimale Anzahl Wohneinheiten festgelegt (vgl. Art.9 Abs.2). | Ausnützung |
| 3 | Die Parzelle Nr. 1 darf nur rein gewerblich genutzt werden. Bei Parzelle Nr. 2 darf der Wohnanteil maximal die Hälfte und bei Parzelle Nr. 6 maximal zwei Drittel der Gesamtnutzung betragen. | Reservation gewerbliche Nutzung |

II. Erschliessung

Art. 4 Verkehrserschliessung

- | | | |
|---|--|----------------------------|
| 1 | Die im Quartierplan bezeichnete öffentliche Erschliessungsstrasse wird gestützt auf das kantonale Strassengesetz vom Bezirk übernommen. | Quartierstrasse |
| 2 | Die Parzellen Nr. 1 und 2 können wahlweise ab der Staatsstrasse oder ab der neuen Quartierstrasse erschlossen werden. | Parzellen 1,2 |
| 3 | Die Stammparzelle Nr. 4, wird wie bisher direkt ab der Staatsstrasse erschlossen. Eine zusätzliche Gebäudeerschliessung durch die neue Quartierstrasse ist möglich. | Stammgebäude
Parzelle 4 |
| 4 | Die Parzellen Nr. 3, 5, 7, 8, 9 und 10 werden durch die neue Quartierstrasse erschlossen. | Parzellen
3,5,7,8,9,10 |
| 5 | Die Parzelle Nr. 6 wird direkt ab der Staatsstrasse erschlossen. | Parzelle 6 |
| 6 | Am Ende der Erschliessungsstrasse ist unter Einbezug der privaten Vorplätze eine Wendemöglichkeit für Personenwagen und 8 m-Lastwagen zu gewährleisten. Diese Fläche ist als Quartier-Begegnungsplatz auszubilden. | Wendeplatz |

Art. 5 Parkierung

- | | | |
|---|--|---------------|
| 1 | Garagen sind in die Baukörper zu integrieren. Mit Ausnahme der Parzellen Nr. 1, 2 und 6 sind pro Gebäude maximal 2 Aussen-Autoabstellplätze zulässig. Bei den Parzellen Nr. 1, 2 und 6 ist die Anzahl Aussen-Autoabstellplätze nicht begrenzt. | Einzelgaragen |
| 2 | Bei den Häusern 1, 2 und 6 sind Sammelgaragen mit zusätzlichen Autoabstellplätzen für das Quartier möglich. | Sammelgaragen |

Art. 6 Fusswege

Die im Quartierplan bezeichneten Fusswegverbindungen sind in einer Breite von 1 m für den Gemeingebrauch offen zu halten. Die entsprechenden Wegrechte sind im Grundbuch einzutragen. Die Erstellung neuer Wegstücke erfolgt zusammen mit der Überbauung auf Kosten der Grundeigentümer. Der Unterhalt der Fusswegverbindung entlang der Hauptstrasse ist Sache des Bezirks, der Unterhalt der übrigen Verbindungen Sache der jeweiligen Grundeigentümer.	Fusswege
---	----------

Art. 7 Ver- und Entsorgung

- | | | |
|---|--|--------------------|
| 1 | Die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen (Wasser, Abwasser, Meteorwasser, Elektrizität, Beleuchtung usw.) sind gesamthaft zu planen und nach den diesbezüglichen gesetzlichen und technischen Vorschriften auszuführen. | Notwendige Anlagen |
| 2 | Die Kehrichtabfuhr erfolgt mittels Unterflurbehälter zentral an der im Quartierplan bezeichneten Sammelstelle. Die entsprechende Anlage darf innerhalb des Strassenabstandsbereiches erstellt werden. | Kehricht |

III. Bebauung

Art. 8 Baubereiche

- | | | |
|---|---|-------------|
| 1 | Die Hauptbauten müssen innerhalb der entsprechenden Baubereiche erstellt werden. Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten dürfen auch über die Baubereiche oder ausserhalb derselben erstellt werden. Klein- und Kleinstbauten sind nicht zulässig. | Hauptbauten |
| 2 | Auf den Parzellen Nr. 1 und 2 ist eine Variante mit Flachdach-Zwischenbau möglich. | Variante |

Art. 9 Bauvorschriften

- | | | |
|---|---|-----------|
| 1 | Wo im Quartierplan nichts anderes vermerkt ist, gelten grundsätzlich die Bauvorschriften und Bestimmungen der Regelbauweise für die zwei- bzw. dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone gemäss kantonaler Baugesetzgebung. | Allgemein |
|---|---|-----------|

- 2
- | Element | Vorschrift | |
|---------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| | Baubereiche
Parzellen 1-6 | Baubereiche
Parzellen 7-10 |
| Max. Geschossflächenziffer total | 1.4 | 1.2 |
| Max. Geschossflächenziffer Wohnanteil | 0.9 ¹⁾ | 0.7 |
| min. Anzahl Wohneinheiten | Total 15 ²⁾ | |
| min./max. Anzahl Voll-geschosse | 2/3 | 2 |
| max. Höhenkote First | gemäss Quartierplan | |
| min./max. Dachneigung | 30°/35° | |
| max. Gebäudelänge | gemäss Baubereich | |
- Spezielle Bauvorschriften
- 3 Für Sammelgaragen wird ein Zuschlag von maximal 0.3 zur Geschossflächenziffer gewährt. Zuschlag GFZ für Sammelgaragen

¹⁾ Für die Parzellen 1, 2 und 6 gilt die Regelung gemäss Art. 3, Abs. 3 des Reglements.

²⁾ Die geforderte minimale Anzahl von total 15 Wohneinheiten gilt für die Parzellen Nr. 3-10. Durch zusätzliche gewerbliche Nutzung in diesem Bereich kann die Anzahl um 0.4 Einheiten pro Arbeitsplatz reduziert werden.

IV. Gestaltung

Art. 10 Bauberatung

Vor der Baueingabe hat die Bauherrschaft Bezirk und Fachkommission Heimatschutz zur Beratung beizuziehen. Diese begutachten die Projekte in ihrer Gestaltung in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild.

Bauberatung

Art. 11 Bauten und Anlagen

- 1 Mit einer sorgfältigen Gestaltung der Bauten und deren Umgebung soll eine gute Gesamtwirkung, sowie eine gute Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild der näheren Umgebung erreicht werden. Orts- und Landschaftsbild
- 2 Die Gebäude sind in einer einfachen, kompakten Form ohne An- und Vorbauten auszubilden. Balkone dürfen nur untergeordnet in Erscheinung treten und sind im Baukörper zu integrieren. Baukörper
- 3 Die Fassaden sind hauptsächlich in Naturholz auszuführen. Für Metalleinfassungen ist Kupfer zu verwenden. Materialien

- | | | |
|---|--|--------------------------------|
| 4 | Alle Gebäude sind mit Satteldächern von minimal 30° bis max. 35° Neigung zu erstellen (Ausnahme: Variante mit Flachdach-Zwischenbau auf den Parzelle 1 und 2, siehe Art. 8 Abs. 2). Die Dächer müssen mit rot-braun engobierten Ziegeln oder Kupfer eingedeckt werden. Für Metalleinfassungen ist Kupfer zu verwenden. | Dachgestaltung |
| 5 | Dachaufbauten sind in Ausnahmefällen gestattet. Sie sind in Bezug auf Gestaltung, Material- und Farbwahl gut in die Dachform einzupassen. Dacheinschnitte sind nur in begründeten Fällen gestattet. | Dachaufbauten,
-einschnitte |
| 6 | Die Ausrichtung der Hauptbauten muss gemäss den festgelegten Firstrichtungen erfolgen. Die Richtung gilt für den Längsfirst. Abweichungen bis zu $\pm 5^\circ$ sind zulässig. Die Pflicht-Bauecken sind einzuhalten. | Platzierung der
Bauten |

Art. 12 Umgebung

- | | | |
|---|--|--|
| 1 | Die Bauten und Anlagen sind so zu konzipieren, dass möglichst wenig Terrainveränderungen und Böschungen notwendig sind. | Terrain-
einpassung |
| 2 | Terrainveränderungen dürfen ausser zum Massenausgleich beim Bau der Erschliessungsstrasse und bei Gebäudeerschliessungen ein Ausmass von 1 m nicht überschreiten. Stützmauern sind nur bei Erfordernis zulässig und müssen gut in die Umgebung integriert werden. | Terrainver-
änderungen /
Stützmauern |
| 3 | Die Umgebungsgestaltung (Terrain und Bepflanzung) ist insbesondere in den Kurven der Strassen und bei Ausfahrten so auszuführen, dass die Sichtweiten eingehalten sind und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Änderungen an der Umgebungsgestaltung sind bewilligungspflichtig. | Verkehrs-
sicherheit |
| 4 | Einfriedungen sind nur für Nutzgärten zulässig und müssen als einfache Holz-Lattenzäune ausgeführt werden. Grenzhecken sind nicht gestattet. | Einfriedungen |
| 5 | Zur Bepflanzung dürfen nur einheimische Baum- und Straucharten der Kategorien 1 und 2 gemäss Liste des kantonalen Oberforstamtes verwendet werden. Ausser der Linde beim Stammgebäude sind keine hochstämmigen Bäume zulässig. | Bepflanzung |

Art. 13 Kinderspielplätze

- | | | |
|---|---|------------|
| 1 | Soweit topografisch möglich und sinnvoll, ist die Umgebung so zu gestalten, dass sie für Kinder zugänglich und bespielbar ist. | Generell |
| 2 | Beim Bau eines Mehrfamilienhauses auf Parzelle 6 ist an der im Situationsplan bezeichneten Stelle eine geeignete Spielanlage für Kinder zu realisieren und entsprechend einzurichten. Erstellung und Unterhalt sind Sache der Bewohner. | Spielplatz |

V. Schutzbestimmungen

Art. 14 Naturgefahren

- | | | |
|---|---|---------------------|
| 1 | Gemäss der Naturgefahrenkarte AI besteht im Quartierplangebiet teilweise geringe bis mittlere Überschwemmungsgefahr. | Art der Gefährdung |
| 2 | Im Rahmen von Baubewilligungsverfahren sind in der Zone mittlerer Gefährdung Einzelobjekt-Schutzmassnahmen zur Gewährleistung der Sicherheit festzulegen. Baugesuche sind frühzeitig der Fachstelle für Naturgefahren (Landesbauamt) zu unterbreiten. | Einzelobjekt-Schutz |

Art. 15 Lärmschutz

- | | | |
|---|---|--------------|
| 1 | Gemäss der Stellungnahme der Meyer & Schaltegger AG vom 09.12.2015 sind die an die Staatsstrasse angrenzenden Parzellen durch Strassenlärm vorbelastet. Die Belastungsgrenzwerte (Planungswerte) werden bei minimalem gesetzlichen Strassenabstand und Reflexion durch gegenüberliegende Gebäude z.T. überschritten. | Strassenlärm |
| 2 | Aufgrund der Strassenlärm-Berechnungen werden folgende Massnahmen festgelegt: <ul style="list-style-type: none">- Der Baubereich der Parzelle Nr. 6 muss zur Strasse einen Mindestabstand von 7.5 m aufweisen.- Im Baubereich der Parzelle Nr. 6 darf der Aspektwinkel der strassenseitigen Fassade maximal 170° betragen. | Massnahmen |

Art. 16 Gewässerschutz

- | | | |
|---|--|---------------------------------|
| 1 | Die Entwässerung erfolgt im ganzen Quartierplangebiet gemäss dem gültigen Generellen Entwässerungsplanung (GEP), sowie nach dem aktuellen Stand der technischen Vorschriften und Normen. | Allgemein |
| 2 | Garagenzufahrten und Vorplätze sind entweder mit durchlässigen Belägen zu erstellen oder über die Schulter auf dem eigenen Grundstück zu entwässern. | Garagen-zufahrten und Vorplätze |
| 3 | Das anfallende Meteorwasser ist versickern zu lassen, falls der Untergrund sich dazu eignet. Ist die Versickerung nicht möglich, sind entsprechende Retentionsmassnahmen zu treffen. Die Berechnung der Anlagendimensionierung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einzureichen. | Meteorwasser |

Art. 17 Gewässer

- | | | |
|---|--|---------------------|
| 1 | Innerhalb des Gewässerraums dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen neu erstellt werden. | Offenes Gewässer |
| 2 | Die eingedolten Gewässer können bei Bedarf auf Kosten des Grundeigentümers verlegt werden. | Eingedolte Gewässer |

Art. 18 Bevölkerungsschutz

Im Quartierplangebiet sind bei Neubauten Schutzräume gemäss den übergeordneten Bestimmungen zu erstellen. Dabei ist die Realisierung eines Sammel-Schutzraumes für die ganze Überbauung anzustreben.

Schutzräume

VI. Übrige Bestimmungen

Art. 19 Wald

- | | | |
|---|---|-----------------------------------|
| 1 | Die Waldgrenze im Quartierplangebiet wurde vom Oberforstamt AI in Anwendung der Art. 10 und 13 des eidgenössischen Waldgesetzes (SR 921.0) im Rahmen der Zonenplanrevision erlassen. | Waldgrenze |
| 2 | Im Quartierplangebiet werden reduzierte Waldabstände gemäss dem Situationsplan festgelegt. | Waldabstand |
| 3 | Die Holzabfuhr der Parzelle Nr. 166 erfolgt über die Parzelle Nr. 10. Kann bei einer Bebauung die Abfuhr nicht mehr gewährleistet werden, so ist z. L. der Parzelle Nr. 10 der Einkauf in die Flurgenossenschaft „Bühlweid-Honegg-Arenholz“ zu ermöglichen. | Holzabfuhr
Parzelle
Nr. 166 |

Art. 20 Kosten

- | | | |
|---|--|----------------------|
| 1 | Die Verfahrenskosten für die Quartierplanung sind anteilmässig durch die nutzniessenden Grundeigentümer zu tragen. | Verfahrenskosten |
| 2 | Die Erschliessungskosten werden im Perimeterverfahren nach Massgabe des Vorteils auf die Grundeigentümer überwält. | Erschliessungskosten |

Art. 21 Inkrafttreten

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

Inkrafttreten