



Bezirk Schlatt-Haslen
Kanton Appenzell I. Rh.

Reglement

Quartierplan "Anker", Unterschlatt

Version 02.02.2015

Vorprüfung durch die Standeskommission am: 28.10.2014

Öffentliche Auflage: vom: 18.02.2015 bis: 19.03.2015

Beschlossen durch den Bezirksrat Schlatt-Haslen am: 24.03.2015

Der regierende Hauptmann: Der stillstehende Hauptmann:

sig. Gerhard Leu

sig. Sepp Neff

Referendumsfrist: vom: 26.03.2015 bis: 27.04.2015

Genehmigt durch die Standeskommission am: 12.05.2015

Der regierende Landammann: Der Ratschreiber:

sig. Roland Inauen

sig. Markus Dörig

Inhalt:

Seite

I. Allgemeine Bestimmungen

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

II. Erschliessung

Art. 4	Verkehrerschliessung	3
Art. 5	Parkierung	4
Art. 6	Kehrichtsammelstelle	4

III. Bebauung

Art. 7	Bauvorschriften	4
Art. 8	Freihaltebereich F	5
Art. 9	Baulinien	5

IV. Gestaltung

Art. 10	Gesamtwirkung	5
Art. 11	Fassadengestaltung	5
Art. 12	Dachgestaltung	6
Art. 13	Aussenantennen	6
Art. 14	Umgebungsgestaltung	6

V. Übrige Bestimmungen

Art. 15	Gewässerschutz	6
Art. 16	Bevölkerungsschutz	7
Art. 17	Wald	7
Art. 18	Kosten	7
Art. 19	Aufhebung bisheriger Quartierplan	7
Art. 20	Inkrafttreten	7

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 "Anker", Unterschlatt, folgendes Quartierplan-Reglement:

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Bestandteile und Geltungsbereich

- | | | |
|---|---|--------------------------------------|
| 1 | Der Quartierplan besteht aus dem Situationplan 1:500 Nr. 2014.308-1 der Hersche Ingenieure AG, Version 2. Februar 2015, sowie aus dem vorliegenden Reglement. | Dokumente |
| 2 | Dieses Reglement gilt für den im Quartierplan bezeichneten Perimeter. Das Reglement und die im Quartierplan gemachten Festlegungen sind verbindlich. | Geltungsbereich /
Verbindlichkeit |

Art. 2 Zweck

Der Quartierplan bezweckt den Erhalt und die Erweiterung des bestehenden Gastwirtschaftsbetriebs und der Gewerbebauten, eine gut ins Orts- und Landschaftsbild eingepasste neue Wohn- und Gewerbeüberbauung und die Sicherstellung einer zweckmässigen Erschliessung.	Zweck
---	-------

Art. 3 Nutzung

Im Planungsgebiet gelten die Nutzungsbestimmungen der zweigeschossigen Wohn- und Gewerbezone, soweit durch die Bestimmungen des vorliegenden Quartierplanes nicht davon abgewichen wird.	Allgemein
--	-----------

II. Erschliessung

Art. 4 Verkehrserschliessung

- | | | |
|---|--|------------------------|
| 1 | Die Erschliessung des Baubereichs A hat über den im Plan eingetragenen Erschliessungsbereich und die Bezirksstrasse zu erfolgen. | Baubereich A |
| 2 | Die Erschliessung der Baubereiche B und C erfolgt ausschliesslich über die im Plan eingetragene Bezirksstrasse. | Baubereiche
B und C |
| 3 | Die als Bezirksstrasse bezeichnete Erschliessungsstrasse gilt mit der Annahme des Quartierplans gestützt auf das kantonale Strassengesetz als Bestandteil des Bezirksstrassennetzes. | Strassen-
übernahme |

- 4 An der im Plan bezeichneten Stelle ist Platz für eine Postautohaltestelle inkl. An- und Abfahrtsbereich freizuhalten. Postauto

Art. 5 Parkierung

- Garagen können entweder ins Hauptgebäude integriert oder in An- und Kleinbauten erstellt werden. Sie dürfen nur bis zu einer maximalen Länge von 12.0 m aneinander gereiht werden. Garagen

Art. 6 Kehrachtsammelstelle

- Der Kehracht ist bei der Einmündung der Quartierstrasse in die Haslenstrasse zur Abfuhr bereitzustellen. Kehracht-sammelstelle

III. Bebauung

Art. 7 Bauvorschriften

- 1 Wo im Quartierplan nichts anderes vermerkt ist, gelten die Bauvorschriften und Bestimmungen der Regelbauweise für die zweigeschossige Wohn- und Gewerbezone gemäss kantonalen Baugesetzgebung (Art. 33ff BauV). Allgemein

- 2
- | Element | Vorschriften für Hauptbauten | | |
|--------------------------------------|------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | Baubereich A ¹⁾ | Baubereich B ¹⁾ | Baubereich C ¹⁾ |
| Max. Gesamthöhe | 10.50 m | 12.50 m | 10.50 m |
| Max. Fassadenhöhe | 7.00 m | 9.00 m | 7.00 m |
| Kleiner Grenzabstand ²⁾ | | | min. 2.50 m |
| Kleiner Gebäudeabstand ²⁾ | | | min. 5.00 m |
- Spezielle Bauvorschriften

¹⁾ Die Baubereiche gelten für Hauptbauten.

²⁾ Im Baubereich C ist bei aufeinander abgestimmter Planung, sowie unter Wahrung der Wohnhygiene und feuerpolizeilichen Vorschriften, pro Hauptbaute einmal ein reduzierter kleiner Grenzabstand von min. 2.50 m zulässig. Der reduzierte Grenzabstand kann entweder gegen Westen oder gegen Osten angewendet werden. Der Gebäudeabstand muss min. 5.00 m betragen.

- 3 Im Baubereich C sind südlich der Bezirksstrasse minimal 2, maximal 3 Hauptbauten gestattet. Sie sind insbesondere bezüglich Fassaden- und Dachmaterialisierung, sowie Umgebungsgestaltung gut aufeinander abzustimmen. Baubereich C/ südlich der Bezirksstrasse

Art. 8 Freihaltebereich F

- | | | |
|---|--|--------------------|
| 1 | Innerhalb des Freihaltebereichs F sind Kleinbauten, sowie Anlagen für die Gartengestaltung unzulässig. | Bauten und Anlagen |
| 2 | Die Terraingestaltung ist nach den Bauarbeiten dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind nicht zulässig. | Terrain-gestaltung |

Art. 9 Baulinien

- | | | |
|---|--|--------------------|
| 1 | Die Baulinien gelten für alle Bauten und Anlagen. | Generell |
| 2 | Innerhalb der Strassen-Baulinien sind Einfriedungen, Stützmauern, Ablagerungen u.ä. gestattet, sofern die Sichtweiten eingehalten sind und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Allfällige spezielle Abstände nach Strassengesetz sind einzuhalten. | Strassen-Baulinie |
| 3 | Garagenausfahrten müssen in jedem Fall mindestens 5 m tief sein. | Garagen-ausfahrten |

IV. Gestaltung

Art. 10 Gesamtwirkung

- | | | |
|---|---|---------------------------|
| 1 | Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass ihre äussere Erscheinung weitgehend auf die ortstypischen Bauten abgestimmt ist. Wesentlichen Gestaltungsmerkmalen wie Dachform, Dachabschlüsse, Vordächer, Proportionen und Gliederung der Fassaden ist Beachtung zu schenken. | Orts- und Landschaftsbild |
| 2 | Die Hauptbauten sind mit ihrer Giebelfassade zur Strasse, bzw. gegen Süden zu richten. Die im Quartierplan eingetragenen Firstrichtungen gelten für den Hauptfirst. | Stellung |

Art. 11 Fassadengestaltung

- | | | |
|---|--|--------------------------|
| 1 | Als Hauptfassade gilt die am meisten gegen Süden gerichtete Giebelfassade. Sie ist in Holz auszuführen. | Hauptfassade |
| 2 | Die Material- und Farbwahl ist auf die ortstypischen Bauten abzustimmen. Auf Verlangen der Baukommission sind Material- und Farbmuster am Bau anzubringen. | Material- und Farbwahl |
| 3 | Balkone und Wintergärten an der Hauptfassade sind gut einzuordnen und zurückhaltend zu gestalten. | Balkone und Wintergärten |

Art. 12 Dachgestaltung

- | | | |
|---|---|-------------------------------|
| 1 | Dachformen und Dachgestaltung sind möglichst einfach zu halten. | Grundsatz |
| 2 | Die Hauptbauten sind mit symmetrischen Satteldächern von 20°-40° zu erstellen. Symmetrisch angeordnete Leistbrüche und Aufschieblinge mit geringfügig kleinerer Dachneigung sind zulässig. | Hauptbauten |
| 3 | Asymmetrische Verlängerungen des Hauptdachs sind möglich, wenn <ul style="list-style-type: none"> - die Dachverlängerung geknickt ausgeführt wird - die Dachverlängerung oder der darunterliegende Baukörper sich optisch deutlich der Hauptbaute unterordnet. | Dach-
verlängerung |
| 4 | Die Dächer müssen allseitig Dachvorsprünge aufweisen. Dachaufbauten sind in Bezug auf Gestaltung, Material- und Farbwahl gut ins Dach einzupassen. Pro Dachfläche sind maximal zwei Dachflächenfenster mit einer lichten Fläche von max. 1.30 m ² pro Dachfenster zulässig. Sie sind flächenbündig einzubauen. | Dachaufbauten
und -fenster |
| 5 | Als Bedachungsmaterial sind Tonziegel in möglichst einheitlicher Farbe zu verwenden. Für gewerbliche An- und Kleinbauten ist auch dunkler Eternit zulässig. | Bedachungs-
material |

Art. 13 Aussenantennen

- | | |
|--|----------|
| Der Standort von Antennen, insbesondere Parabolspiegeln, ist so zu wählen, dass das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. | Antennen |
|--|----------|

Art. 14 Umgebungsgestaltung

- | | | |
|---|---|------------------------|
| 1 | Die Bauten und Anlagen sind so zu konzipieren, dass möglichst wenig Terrainveränderungen notwendig sind. Die Umgebungsgestaltung muss sich am gewachsenen Terrainverlauf orientieren. | Terrain-
gestaltung |
| 2 | Es dürfen nur einheimische Baum- und Straucharten der Kategorien 1 und 2 gemäss Liste des kantonalen Oberforstamtes gepflanzt werden. | Bepflanzung |

V. Übrige Bestimmungen**Art. 15 Gewässerschutz**

- | | | |
|---|--|-----------|
| 1 | Die Entwässerung erfolgt im ganzen Quartierplangebiet gemäss der gültigen Generellen Entwässerungsplanung (GEP), sowie nach dem aktuellen Stand der technischen Vorschriften und Normen. | Allgemein |
|---|--|-----------|

- | | | |
|---|---|--|
| 2 | Neue 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. Die entsprechende Prüfung und Festlegung der Versickerungsmethoden und -anlagen erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. | Meteorwasser |

Art. 16 Bevölkerungsschutz

Im Quartierplangebiet sind bei Neubauten Schutzräume gemäss den übergeordneten Bestimmungen zu erstellen, falls in diesem Gebiet noch Bedarf besteht.	Schutzräume
---	-------------

Art. 17 Wald

Die an die Bauzone angrenzenden Waldgrenzen wurden vom kantonalen Oberforstamt am 19. Dezember 2014 erlassen.	Wald
---	------

Art. 18 Kosten

- | | | |
|---|--|---------------------------|
| 1 | Die Verfahrenskosten für die Quartierplanänderung sind anteilmässig von den Grundeigentümern entsprechend ihrem Interesse oder Vorteil zu tragen. | Verfahrens-
kosten |
| 2 | Die Kosten für notwendige Änderungen oder Ergänzungen der Erschliessungsanlagen werden nach den gesetzlichen Vorgaben und entsprechend ihrem Interesse oder Vorteil auf die Grundeigentümer überwälzt. | Erschliessungs-
kosten |

Art. 19 Aufhebung bisheriger Quartierplan

Dieser Quartierplan ersetzt den bisherigen Quartierplan samt Reglement, genehmigt von der Standeskommission am 18. April 2006, mit Änderung genehmigt von der Standeskommission am 17. April 2007.	Aufhebung
--	-----------

Art. 20 Inkrafttreten

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