



Bezirk Schlatt-Haslen
Kanton Appenzell I. Rh.

Reglement

Quartierplan "Bärenhalde", Schlatt

Version 14.04.2015

Vorprüfung durch die Standeskommission am: 18.08.2014

Öffentliche Auflage: vom: 12.05.2015 bis: 11.06.2015

Beschlossen durch den Bezirksrat Schlatt-Haslen am: 15.06.2015

Der regierende Hauptmann: Der stillstehende Hauptmann:

sig. Sepp Neff sig. Guido Brülisauer

Referendumsfrist: vom: 20.06.2015 bis: 20.07.2015

Genehmigt durch die Standeskommission am: 15.09.2015

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	Fuss- und Wanderwege	4
Art. 7	Kehrichtsammelstelle	4

III. Bebauung

Art. 8	Bauvorschriften	4
Art. 9	Freihaltebereiche F	5
Art. 10	Baulinien	5

IV. Gestaltung

Art. 11	Gesamtwirkung	5
Art. 12	Fassadengestaltung	5
Art. 13	Dachgestaltung	6
Art. 14	Solaranlagen	6
Art. 16	Aussenantennen	6
Art. 16	Umgebungsgestaltung	6

V. Übrige Bestimmungen

Art. 17	Gewässerschutz	7
Art. 18	Bevölkerungsschutz	7
Art. 19	Wald	7
Art. 20	Kosten	7
Art. 21	Aufhebung bisheriger Quartierplan	7
Art. 22	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 "Bärenhalde", Schlatt, folgendes Quartierplan-Reglement:

Präambel

Der guten Einordnung der Bauten in diese sensible Landschaft soll ausreichende Beachtung geschenkt werden. Der Schutz des Ortsbildes hat Priorität, zumal Schlatt in der Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz vom 09.09.1981 (VISOS) aufgeführt ist.

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Bestandteile und Geltungsbereich

- | | | |
|---|--|-----------------------------------|
| 1 | Der Quartierplan besteht aus dem Situationplan 1:500 Nr. 2013.406-1 der Hersche Ingenieure AG, Version 14. April 2015, sowie aus dem vorliegenden Reglement und dem Planungsbericht. | Dokumente |
| 2 | Dieses Reglement gilt für den im Quartierplan bezeichneten Perimeter. Das Reglement und die im Quartierplan gemachten Festlegungen sind verbindlich. Der Planungsbericht hat erläuternden Charakter. | Geltungsbereich / Verbindlichkeit |

Art. 2 Zweck

Der Quartierplan bezweckt eine gut ins Landschaftsbild eingepasste Überbauung mit besonderer Rücksichtnahme auf das Ortsbild, sowie eine zweckmässige Erschliessung des Baugebietes.	Zweck
--	-------

Art. 3 Nutzung

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

II. Erschliessung

Art. 4 Verkehrserschliessung

- | | | |
|---|---|----------------|
| 1 | Die Erschliessung des Quartierplangebietes hat vollumfänglich über die im Plan eingetragene Bezirksstrasse zu erfolgen. | Strasse |
| 2 | Die Abtretung von Teilflächen der Bezirksstrasse an die Parzellen Nr. 744 und 745 ist mittels Grundbucheintrag zu regeln. | Bodenabtretung |

Art. 5 Garagierung

Garagen können entweder im Hauptgebäude integriert oder als An- und Kleinbauten erstellt werden. Pro Parzelle sind zwei Garagenplätze zulässig.

Garagen

Art. 6 Fuss- und Wanderwege

1 Der bestehende Wanderweg im Baubereich E wird gemäss den im Plan eingetragenen Richtungspunkten verlegt. Das entsprechende Verfahren ist gemäss Fuss- und Wanderweggesetzgebung durchzuführen.

Wanderweg

2 Der im Situationsplan eingetragene Fussweg auf Parzelle Nr. 819 ist in einer Breite von mindestens 50 cm für die Öffentlichkeit offen zu halten.

Fussweg

Art. 7 Kehrichtsammelstelle

Der Kehricht ist an die Dorfstrasse zur Abfuhr bereitzustellen.

Kehrichtsammelstelle

III. Bebauung

Art. 8 Bauvorschriften

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

Allgemein

2 In den Baubereichen A, B, C, E sind Ein- und Zweifamilienhäuser und im Baubereich D ein Mehrfamilienhaus zulässig.

Haustypen

3 Im Baubereich A dürfen talseitig höchstens zwei Geschosse in ihrer vollen Breite und Höhe in Erscheinung treten.

Baubereich A

4 In den Baubereichen B, C, D, E darf das Sockelgeschoss talseitig in der vollen Breite und Höhe in Erscheinung treten (Art. 58 Abs. 2 BauV).

Baubereiche B, C, D, E

5 Im Baubereich E sind minimal 2, maximal 3 Hauptbauten gestattet. Sie sind insbesondere bezüglich Fassaden- und Dachmaterialisierung, sowie Umgebungsgestaltung gut aufeinander abzustimmen.

Baubereich E

6 In den Baubereichen A, B, C, E gilt eine maximale Gebäudelänge von 20 m. Diese muss in Anlehnung an Appenzeller Bauernhaus (Haus- und Scheunenteil) in Abschnitte gegliedert werden. Der grössere Gebäudeteil darf maximal 14 m lang sein.

Gebäudelänge

Art. 9 Freihaltebereiche F

Die Freihaltebereiche F sind als Freiflächen zu erhalten. Unterirdische Bauten, sowie Gartenanlagen, Wege usw. sind zulässig.

Freihalte-
bereich

Art. 10 Baulinien

- | | | |
|---|---|------------------------------------|
| 1 | Die Strassenbaulinie 1 gilt für alle Hauptbauten. | Strassen-
baulinie 1 |
| 2 | Die Strassenbaulinie 2 gilt für An-, Klein- und Kleinstbauten. Die zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit notwendigen Abstände entsprechend den Normen und Empfehlungen der Fachorganisationen sind einzuhalten. | Strassen-
baulinie 2 |
| 3 | Innerhalb der Strassenbaulinien sind Einfriedungen, Stützmauern, Ablagerungen u.ä. gestattet, sofern die Sichtweiten eingehalten sind und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Allfällige spezielle Abstände nach Strassengesetz sind einzuhalten. | Innerhalb
Strassen-
Baulinie |
| 4 | Garagenausfahrten müssen in jedem Fall mindestens 5 m tief sein. | Garagen-
ausfahrten |

IV. Gestaltung**Art. 11 Gesamtwirkung**

- | | | |
|---|--|------------------------------|
| 1 | Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie sich gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügen. Die wesentlichen Gestaltungsmerkmale des Appenzellerhauses wie Dachform, Proportionen und Gliederung der Fassaden sind zu übernehmen. | Orts- und
Landschaftsbild |
| 2 | Vor der Baueingabe sind Baubewilligungsbehörde und Fachkommission Heimatschutz zur Beratung beizuziehen. | Bauberatung |
| 3 | Die im Quartierplan eingetragenen Firstrichtungen gelten für den Hauptfirst. Abweichungen von der Hauptfirstrichtung bis zu $\pm 15^\circ$ sind zulässig. Quergiebelbauten sind gestattet. | Stellung |

Art. 12 Fassadengestaltung

- | | | |
|---|--|-----------------------------|
| 1 | Die Fassaden sind bezüglich Materialwahl, Farbgebung und Gliederung den Appenzellerhäusern anzugleichen. | Generell |
| 2 | Die Hauptfassade (exkl. Sockelgeschoss) ist mit gestemmtem Täfer zu verkleiden. An der Hauptfassade müssen Reihenfenster mit einer drei- oder sechsfachen Sprossenteilung versehen sein. | Hauptfassade/
Gestaltung |

- | | | |
|---|--|---|
| 3 | Als Hauptfassade gilt die talseitige, bzw. am meisten gegen Süden gerichtete Giebelfassade. Ausnahme bildet der Baubereich C, wo die Hauptfassade nach Süden oder Westen ausgerichtet werden kann. | Hauptfassade/
Definition |
| 4 | Ausragende Balkone, Erker und Wintergärten sind in der Hauptfassade nicht zulässig. Bei den übrigen Fassaden können sie bis maximal 1.20 m Ausladung bewilligt werden, wenn sie sich gestalterisch gut in die Fassade einzuordnen. | Balkone, Erker
und Winter-
gärten |
| 5 | Mit der Baueingabe ist ein detailliertes Material- und Farbkonzept einzureichen. | Material- und
Farbkonzept |

Art. 13 Dachgestaltung

- | | | |
|---|---|-------------------------|
| 1 | Im ganzen Quartierplangebiet sind nur Bauten mit Satteldächern gestattet. Dem Hauptfirst untergeordnete Quergiebel und Kreuzfirste sind zulässig. Dacheinschnitte sind nicht gestattet. | Dachform |
| 2 | Die Dächer der Hauptbauten haben eine Neigung zwischen 25° und 45° aufzuweisen. Bei An- und Kleinbauten hat die Dachneigung mindestens 20° zu betragen. Flachdächer sind nur für Garagenbauten in den Baureichen A und E gestattet. | Dach-
neigung |
| 3 | Die Bedachungsmaterialien sind bezüglich Farbe und Struktur harmonisch auf die Umgebung und das Siedlungsgebiet abzustimmen. | Bedachungs-
material |
| 4 | Pro Dachfläche sind maximal zwei Dachflächenfenster gestattet. Sie sind flächenbündig einzubauen. | Dachfenster |

Art. 14 Solaranlagen

Für den Bau von Solaranlagen gelten die Gestaltungskriterien für Schutzgebiete gemäss kantonalem Richtplan.	Solaranlagen
---	--------------

Art. 15 Aussenantennen

Pro Wohngebäude ist eine von aussen sichtbare Antenne zulässig. Sie muss so platziert werden, dass sie von Süden her nicht einsehbar ist.	Antennen
---	----------

Art. 16 Umgebungsgestaltung

- | | | |
|---|---|------------------------|
| 1 | Die Architektur der Gebäude ist an das Gelände anzupassen. Die Umgebungsgestaltung muss sich am gewachsenen Terrainverlauf orientieren. | Terrain-
gestaltung |
| 2 | Böschungen über 1.50 m Höhe sind zu terrassieren. Die horizontale Abstufung (Berme) muss mindestens 60 cm betragen. Eine Ausnahme bilden Böschungen seitlich der Garageneinfahrten und Felspartien. | Böschungen |
| 3 | Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. | Gestaltungs-
plan |

V. Übrige Bestimmungen

Art. 17 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. 18 Bevölkerungsschutz

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

Art. 19 Wald

Die an die Bauzone angrenzenden Waldgrenzen wurden vom kantonalen Oberforstamt am 27. Februar 2006 erlassen.	Wald
--	------

Art. 20 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 allfällige notwendige Änderungen oder Ergänzungen der Erschliessungsanlagen werden nach den gesetzlichen Vorgaben und entsprechend ihrem Interesse oder Vorteil auf die Grundeigentümer überwälzt. | Erschliessungs-
kosten |

Art. 21 Aufhebung bisheriger Quartierplan

Dieser Quartierplan ersetzt den bisherigen Quartierplan samt Reglement, genehmigt von der Standeskommission am 29. April 2008.	Aufhebung
--	-----------

Art. 22 Inkrafttreten

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