



Bezirk Schlatt-Haslen
Kanton Appenzell I. Rh.

Reglement

Quartierplan "Böhl", Haslen

Version 7. Juli 2015

Vorprüfung durch die Standeskommission am: 13.01.2015

Öffentliche Auflage: vom: 02.05.2015 bis: 01.06.2015

Beschlossen durch den Bezirksrat Schlatt-Haslen am: 20.08.2015

Der regierende Hauptmann: Der stillstehende Hauptmann:

sig. Sepp Neff sig. Guido Brülisauer

Referendumsfrist: vom: 02.09.2015 bis: 02.10.2015

Genehmigt durch die Standeskommission am: 03.11.2015

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	Kehrichtentsorgung	4

III. Bebauung

Art. 6	Bauvorschriften	4
Art. 7	Baulinien	5

IV. Gestaltung

Art. 8	Allgemein	5
Art. 9	Bedachung	5
Art. 10	Fassaden	6
Art. 11	Umgebung	6

V. Schutzbestimmungen

Art. 12	Gewässerschutz	6
Art. 13	Bevölkerungsschutz	7

VI. Übrige Bestimmungen

Art. 14	Wald	7
Art. 15	Baugesuchsverfahren	7
Art. 16	Kosten	7
Art. 17	Aufhebung bisheriger Quartierplan	7
Art. 18	Inkrafttreten	7

Gestützt auf Art. 50 bis 53 des kantonalen Baugesetzes (BauG) vom 29. April 2012 und die kantonale Bauverordnung (BauV) vom 22. Oktober 2012, erlässt der Bezirksrat Schlatt-Haslen für das Gebiet "Böhl", Haslen, folgendes Quartierplan-Reglement:

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Bestandteile und Geltungsbereich

- | | | |
|---|---|--------------------------------------|
| 1 | Der Quartierplan besteht aus dem Situationplan 1:500 Nr. 2002.474-19 vom 28. April 2015 der Hersche Ingenieure AG, 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. Die Hinweise im Quartierplan und der Planungsbericht haben erläuternden Charakter. | Geltungsbereich /
Verbindlichkeit |

Art. 2 Zweck

- | | |
|--|-------|
| Mit dem erweiterten Quartierplan "Böhl", Haslen werden die planerischen Voraussetzungen geschaffen für eine gut ins Orts- und Landschaftsbild eingepasste weitere Überbauung und die Sicherstellung einer zweckmässigen Erschliessung. | Zweck |
|--|-------|

Art. 3 Nutzung

- | | |
|--|-----------|
| Soweit durch die Bestimmungen des vorliegenden Quartierplanes nicht davon abgewichen wird, gelten im Planungsgebiet die Nutzungsbestimmungen der zwei-, bzw. dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone, der zweigeschossigen Wohnzone, sowie der Freihaltezone. | Allgemein |
|--|-----------|

II. Erschliessung

Art. 4 Verkehrserschliessung

- | | | |
|---|--|-----------------------------------|
| 1 | Die Erschliessung des Quartierplangebietes erfolgt über die bestehende öffentliche Leimensteigstrasse, die neu zu erstellende Stichstrasse und die bestehende Zufahrt Böhl. | Erschliessungsstrassen |
| 2 | Am Ende der Stichstrasse ist gemäss Quartierplan eine Wendemöglichkeit vorzusehen. Der Wendeplatz darf auch als Spielfläche benutzt werden. Bei der Gestaltung sind die diesbezüglichen Bedürfnisse zu berücksichtigen und die notwendigen Sicherheitsvorkehrungen zu treffen. | Wendemöglichkeit /
Spielfläche |
| 3 | Die neue Stichstrasse gemäss Quartierplan wird gestützt auf Art. 5 Abs. 2 des kantonalen Strassengesetzes ins Bezirksstrassennetz übernommen. | Strassenübernahme |

- 4 Für die Parzelle Nr. 807 ist eine direkte Einfahrt ab der Staatsstrasse zulässig. Die Ausfahrt muss über die Leimensteigstrasse erfolgen. Einfahrt ab Staatsstrasse

Art. 5 Kehrrichtentsorgung

Die Kehrrichtentsorgung für die Parzellen 8,9,10,11,15 erfolgt zentral an der im Quartierplan bezeichneten Stelle. Kehrrecht

III. Bebauung

Art. 6 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, die zweigeschossige Wohnzone, sowie der Freihaltezone, gemäss kantonaler Baugesetzgebung. Allgemein

2	Kriterium	Spezielle Vorschrift Parzellen 5 und 6	Spezielle Bauvorschriften Parzellen 5/6
	Geschossflächenziffer	max. 1.4, wobei der Wohnanteil höchstens 1.1 betragen darf	
	Anzahl Vollgeschosse	max. 3	
	Gesamthöhe	max. 767.5 m ü. M.	
	Fassadenhöhe	max. 764.5 m ü. M.	
	Gebäudelänge	max. 33.5 m	

3	Kriterium	Spezielle Vorschrift Parzelle 8 (ganzer Baubereich)	Spezielle Bauvorschriften Parzelle 8
	Geschossflächenziffer	max. 1.4 (auch bei reiner Wohnnutzung)	
	Anzahl Vollgeschosse	max. 3	
	Gesamthöhe	max. 13.5 m	
	Fassadenhöhe	max. 10.0 m	

- 4 Es sind folgende Bebauungsarten zulässig: Spezielle Bauvorschriften Bebauung

Baubereich	Zulässige Bebauung
Parzelle Nr. 8	1 DEFH oder 1 MFH ¹⁾
Parzellen Nr. 9/10	2 EFH oder 1 DEFH
Parzelle Nr. 11	1 EFH
Parzellen Nr. 12/13	2 EFH ²⁾
Parzelle Nr. 15	1 EFH

¹⁾ Eine gewerbliche Nutzung ist zulässig.

²⁾ Ein Neubau auf Parzelle Nr. 12 muss nach einem allfälligen Abbruch des Stammgebäudes „Böhl 31“ derart platziert werden, dass auf Parzelle Nr. 13 noch ein weiteres EFH erstellt werden kann.
Bei Einfamilienhäusern ist auch eine zusätzliche Einliegerwohnung gestattet.

- 5 Die Baubereiche gelten für Hauptbauten. Übrige Bauten können auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden, sofern sie die gesetzlichen Baubereiche

Mindestabstände einhalten. Ein Übertagen ist auch gestattet für vorspringende Bauteile gemäss Art. 42 BauV vom 22. Oktober 2012.

Art. 7 Baulinien

- | | |
|---|--------------------|
| 1 Die Strassenbaulinie 1 gilt für Hauptbauten. Ein Übertagen ist gestattet für vorspringende Gebäudeteile gemäss Art. 42 BauV vom 22. Oktober 2012. | Strassenbaulinie 1 |
| 2 Die Strassenbaulinie 2 gilt für offene Garagen, bzw. Autounterstände. Die Verkehrssicherheit gewährleistenden Abstände entsprechend den Normen und Empfehlungen der Fachorganisationen sind einzuhalten. | Strassenbaulinie 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. | Anlagen |

IV. Gestaltung

Art. 8 Allgemein

- | | |
|---|---------------------------|
| 1 Bauten und Anlagen sind im Einzelnen und in ihrem Gesamtzusammenhang sorgfältig zu gestalten und gut in das Orts- und Landschaftsbild einzupassen. | Orts- und Landschaftsbild |
| 2 Die im Quartierplan eingetragenen Firstrichtungen gelten für den Hauptfirst. Abweichungen bis zu $\pm 15^\circ$ sind gestattet. Quergiebel sind zulässig. | Firstrichtungen |

Art. 9 Bedachung

- | | |
|--|-------------------------|
| 1 Alle Hauptbauten müssen Satteldächer zwischen 30° und 45° aufweisen. Für optisch und höhenmässig deutlich untergeordnete Teile der Hauptbaute, sowie An-, Klein- und Kleinstbauten können auch andere Dachformen bewilligt werden, sofern sie sich harmonisch ins Quartierbild einfügen. | Dachform |
| 2 Die Dächer müssen - in einem dunklen Farbton - wahlweise mit Ziegeln, Eternit oder anderen, zum Gebäude passenden Materialien eingedeckt werden. | Bedachungsmaterialien |
| 3 Dachaufbauten und Balkone sind zulässig. Sie sind so zu gestalten, dass sie sich unauffällig in die Dachform, resp. die Fassaden einfügen. Dachaufbauten und herausragende Balkone dürfen gesamthaft maximal 50 % der Fassadenlänge einnehmen. Als Dachaufbauten sind nur Spitzgauben zulässig. | Dachaufbauten / Balkone |
| 4 Wintergärten sind zulässig. Sie sind so zu gestalten, dass sie sich bezüglich Ausmass, Form und Material gut ins Gesamtbild einfügen. | Wintergärten |

Art. 10 Fassaden

Allgemein sind als Fassadenmaterial Holz, Verputz oder Eternit zu verwenden. Es gelten jedoch die folgenden, speziellen Einschränkungen:

Fassaden-
material

Parzellen Nr.	Vorschrift
1,7	keine Einschränkungen
2,3,11,14,15	Ausführung mind. der Hauptfassade ab Erdgeschoss in Holz
4,5,6,8,9,10,12,13	Ausführung mind. einer Fassade (vorzugsweise Hauptfassade) teilweise in Holz

Art. 11 Umgebung

- Die Bauten und Anlagen sind so zu konzipieren, dass möglichst wenig Terrainveränderungen, resp. Stützmauern und Böschungen notwendig sind. Ausgenommen bei Garagenzufahrten und Hauszugängen dürfen sie eine Höhe von max. 1.50 m aufweisen. Versetzt angeordnete Stützkonstruktionen / Böschungen müssen eine minimale horizontale Abstufung von 50 cm zwischen zwei Mauer- / Böschungselementen einhalten.

Terrain-
einpassung

Es gilt folgende maximale Anzahl von versetzt angeordneten Mauer- / Böschungselementen von je max. 1.50 m Höhe:

Parzellen Nr.	Maximale Anzahl Mauer- / Böschungselemente
1,2,3,11,12,13,15	1
4,5,6,9,10,14	2
7,8	Beurteilung im Rahmen des Baugesuches

- An der im Quartierplan bezeichneten Stelle ist spätestens beim Bau eines Wohngebäudes auf Parzelle Nr. 8 ein Kinderspielplatz für das Quartier „Böhl“ mit Sitzgelegenheit und 3 geeigneten Spielanlagen zu realisieren. Erstellung und Unterhalt sind Sache des Bezirks.

Kinder-
spielplatz

V. Schutzbestimmungen**Art. 12 Gewässerschutz**

- Die Entwässerung erfolgt im ganzen Quartierplangebiet gemäss der gültigen Generellen Entwässerungsplanung (GEP), sowie nach dem aktuellen Stand der technischen Vorschriften und Normen.
- Garagenzufahrten und Vorplätze sind entweder mit durchlässigen Belägen zu erstellen oder über die Schulter auf dem eigenen Grundstück zu entwässern.

Allgemein

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. 13 Bevölkerungsschutz

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

VI. Übrige Bestimmungen

Art. 14 Wald

- | | | |
|---|--|-------------|
| 1 | Die im Quartierplan eingetragenen, an das Planungsgebiet angrenzenden, Waldgrenzen wurden vom Oberforstamt in Anwendung der Art. 10 und 13 des eidgenössischen Waldgesetzes am 14. Okt. 2003 festgelegt. | Wald |
| 2 | Der Waldabstand wird im ganzen Quartierplangebiet auf 10 m reduziert. | Waldabstand |

Art. 15 Baugesuchverfahren

- | | |
|--|-------------|
| Im Sinne einer begleitenden Bauberatung ist die zuständige Baubewilligungsbehörde frühzeitig in den Planungsprozess einzubeziehen. | Bauberatung |
|--|-------------|

Art. 16 Kosten

- | | | |
|---|--|------------------|
| 1 | Die Verfahrenskosten für die Quartierplanänderung werden nach Massgabe des Vorteiles auf die Grundeigentümer überwält. | Verfahrenskosten |
| 2 | Die Erschliessungskosten werden nach Massgabe des Vorteiles auf die Grundeigentümer überwält. | Erschliessung |

Art. 17 Aufhebung bisheriger Quartierplan

- | | |
|---|-----------|
| Dieser Quartierplan ersetzt den bisherigen, von der Standeskommission am 30. April 2014 genehmigten Quartierplan. | Aufhebung |
|---|-----------|

Art. 18 Inkrafttreten

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