

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

- ¹ Der Quartierplan besteht aus dem Situationsplan 1:1'000 und dem nachfolgenden Reglement sowie dem Planungsbericht.
- ² Die in der Legende bezeichneten Festlegungen sowie das Reglement sind verbindlich. Die übrigen Planinhalte sind wegleitend. Der Planungsbericht ist erläuternd.
- ³ Soweit nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten das ordentliche kommunale und kantonale Recht.

Art. 2 Zweck

- Der Quartierplan bezweckt namentlich:
- die Regelung der Quartierschliessung;
 - die an die traditionelle Bauweise angelehnte Gebäudetypologie;
 - die an den ländlichen Charakter angelehnte Umgebungsgestaltung;
 - Regelungen zum Lärmschutz.

II. Erschliessung

Art. 3 Zu- und Wegfahrt

- ¹ Sämtliche private Zu- und Wegfahrten sind über die Immstrasse zu erstellen.
- ² Die Zufahrt zu den Sammelgaragen hat über die Hauptgebäude zu erfolgen.

Art. 4 Parkierung

- ¹ Für Mehrfamilienhäuser sind sämtliche Parkplätze für Bewohner in Sammelgaragen zu erstellen. Besucherparkplätze sind gut in das Terrain zu integrieren.
- ² Die Sammelgaragen müssen vollständig unter dem gestalteten Terrain angelegt werden.

III. Bebauung

Art. 5 Bauweise

- ¹ Bauten sind nur in den bezeichneten Baubereichen zulässig. Davon ausgenommen sind unterirdische Bauten sowie Unterniveau- und Kleinstbauten. Hauptbauten sind mit der Fassade an die Pflichtbaulinie zu setzen, wobei als Fassade die optisch wahrnehmbare Gebäudehülle verstanden wird. Die Höhenlage des Erdgeschosses ist an das gewachsene Terrain auszurichten.¹
- ² Bauten dürfen eine maximale Gebäudelänge von 24 m aufweisen. Der Raum zwischen benachbarten Hauptbauten darf optisch nicht geschlossen werden.
- ³ Die maximale GFZ beträgt 1.10. Das Verhältnis HNF zu NNF darf maximal 6 zu 4 betragen.

Art. 6 Geschossigkeit

- ¹ Innerhalb der Baubereiche gilt eine Fassadenhöhe von max. 7 m sowie eine Gesamthöhe von max. 10.5 m.
- ² Es sind maximal drei und minimal zwei Vollgeschosse zulässig.
- ³ Keller- und Sockelgeschosse haben sich gestalterisch von den übrigen Geschossen abzuheben und dürfen nicht zu eigenständigen Wohnungen ausgebaut werden.

Art. 7 Gebäudetyp

- Folgende Gebäudetypen sind in den Bereichen für Bauten zulässig:
- a) Bereich A: – Einfamilienhäuser
– Mehrfamilienhäuser
 - b) Bereiche B: – Mehrfamilienhäuser

Art. 8 Architektonische Gestaltung

- ¹ Die Dachform und Gebäudeproportion hat sich an der Appenzeller Bauweise anzulehnen. Es sind Satteldächer mit einer Neigung zwischen 20° und 45° a.T. zugelassen.
- ² Die Hauptbauten sind giebelständig zur Immstrasse zu erstellen und dürfen nur eine Hauptfirstrichtung haben. Nebenfirste haben sich unterzuordnen.
- ³ Die Gebäudefassaden der Hauptbauten sind im Wesentlichen mit Holz zu erstellen. Balkone sind gut in das architektonische Konzept zu integrieren. Auf der Westseite sind Auskragungen bis zum regulären Strassenabstand zulässig.

IV. Umgebung

Art. 9 Umgebung

- ¹ Die Umgebung ist primär als offenes Wiesland zu gestalten. Privatgärten sind lediglich zwischen den Bauten zulässig, sofern sie untergeordnet zum umgebenden Wiesland in Erscheinung treten. Optisch geschlossene Einfriedungen und Lebhäge sind ausschliesslich gegenüber der Alten Eggerstandenstrasse zulässig.
- ² Die Versiegelung der Umgebungsfläche ist gering zu halten. Vorplätze und Erschliessungswege sind mit sickerfähigem Belag auszuführen.
- ³ Mit der Baueingabe ist ein detaillierter Umgebungsplan, der Angaben zur Höhenentwicklung des Geländes, zur Erstbepflanzung und Oberflächen- sowie Belagsmaterialisierung macht, einzureichen.

Art. 10 Terraingestaltung

- ¹ Das gestaltete Terrain hat sich am massgebenden Terrain auszurichten.
- ² Anlagen der Umgebungsgestaltung und Eingriffe in das massgebende Terrain sind zu minimieren und in das Terrain einzupassen.
- ³ Stützmauern sind zu minimieren und als Trockensteinmauern mit kleinformatigen Steinen zu gestalten.

Art. 11 Übergangsbereich Landschaft

Im Übergangsbereich Landschaft sind weder Kleinbauten noch geschlossene Einfriedungen und Lebhäge erlaubt. Punktueller Bepflanzungen sind zulässig.

Art. 12 Spielflächen

Die Kinderspielplätze sind jeweils für zwei Mehrfamilienhäuser zwischen den Hauptbauten zu erstellen.

V. Übriges

Art. 13 Entwässerung

Schmutz- und Meteorwasser sind getrennt zu führen und zu entsorgen.

Art. 14 Lärmschutz

Innerhalb des bezeichneten Lärmschutzbereiches sind keine Belüftungen zulässig. In Richtung Westen sind somit keine Balkon- / Sitzplatztüren zulässig und Fenster sind fest zu verschrauben. Die Grundrisse sind entsprechend zu konzipieren, dass die Räume nach den übrigen Himmelsrichtungen belüftet werden können.

Art. 15 Bereich für Schneeablagerungen

Im bezeichneten Bereich entlang der Immstrasse ist eine durchgehend min. 50 cm breite Fläche für das Ablagern von Schnee freizuhalten.

Art. 16 Energie

~~Der gewichtete Anteil der erneuerbaren Energie für Heizung und Warmwasser muss mindestens 50 % betragen.¹~~

Art. 17 Bauberatung

Vorgängig der Baueingabe ist eine Bauberatung mit der Baubewilligungsbehörde durchzuführen.

Art. 18 Wiederinstandstellung Immstrasse

Die Kosten für allfällig notwendige Wiederinstandstellungsarbeiten an der Immstrasse gehen zu Lasten des Eigentümers, Grundstück Nr. 93.

Art. 19 Planungskosten

Die Kosten der Quartierplanung Hölzli gehen zu Lasten des Eigentümers, Grundstück Nr. 93.

Art. 20 Weitere Erschliessungskosten

Allfällige weitere Erschliessungskosten werden nach Massgabe des Vorteils auf die Grundeigentümer überwält.

¹ Änderung gemäss Genehmigungsentscheid der Standeskommission vom 1. Juli 2014 (Protokoll Nr. 762)