

Feuerschaugemeinde



Appenzell

M 1:500

23. Februar 2017

0m510152025

Quartierplan Bödeli II,
Bezirk Appenzell

Vorprüfung durch die Standeskommission am 6. Dezember 2016

Von der Feuerschaukommission aufgestellt am 15. März 2017

Der Präsident

Beat Eberle

Der Sekretär

Hanspeter Koller

Öffentliche Auflage: 28. März 2017 - 27. April 2017

Dem fakultativen Referendum unterstellt: 28. März 2017

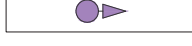
Von der Standeskommission genehmigt am 9.5.2017
Der regierende Landammann

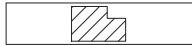
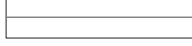
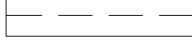

Der Ratschreiber


Strittmatter Partner AG | Vadianstrasse 37 | 9001 St. Gallen
T 071 222 43 43 | F 071 222 26 09
www.strittmatter-partner.ch | info@strittmatter-partner.ch



474\033\400\440\01\QP_Bodeli_II_B_170502.dwg, Mer-Fi-ibu/om

Festlegungen		
		Reglement
	Geltungsbereich	Art. 1
	Öffentliche Zufahrtsstrasse	Art. 3
	Option Verlängerung öffentliche Zufahrtsstrasse	Art. 3
	Wendeplatz	Art. 3
	Richtungspunkt Fuss- und Wanderweg, öffentlich	Art. 4
	Baubereich für Ökohof	Art. 5
	Baubereich für Aussentreppe	Art. 5
	Bereich für ARA	Art. 6
	Bereich für Gewerbenutzung	Art. 6
	Bereich für Gewässerraum	Art. 10
	Baulinie für Bauten	

Hinweise	
	Baute, bestehend
	Parzelle, geplant
	Baurechtsparzelle, projektiert
	Fusswegrecht, zu verlegen
	Gewässer, offen
	Überflutungsbereich Kaubach

Reglement		
I. Allgemeines		
Art. 1 Geltungsbereich		¹ Der Quartierplan besteht aus dem Situationsplan 1:500, dem nachfolgenden Reglement und dem Planungsbericht. ² Die in der Legende bezeichneten Festlegungen sowie das Reglement sind verbindlich. Die übrigen Planinhalte sind begleitend. Der Planungsbericht ist erläuternd.
Art. 2 Zweck		Der Quartierplan bezweckt: a) die Erschliessung des Gebietes und die Sicherung späterer Erweiterungen; b) die Schaffung von Baubereichen für unterschiedliche Nutzungen; c) die Einpassung von Bauten und Anlagen in die Umgebung; d) die Freihaltung des Kaubaches.
II. Erschliessung		
Art. 3 Erschliessungsstrassen		¹ Das Planungsgebiet wird über die im Plan bezeichnete, öffentliche Zufahrtsstrasse erschlossen. Sie wird nach Erstellung ausparzelliert und inklusive Bankett vom Bezirk, gemäss Strassengesetz, unentgeltlich übernommen. ² Die öffentliche Zufahrtsstrasse ist mit einer Fahrbahnbreite von 6.00 m und beidseitigem hindernisfreien Bankett von 0.30 m auszuführen. Die genaue Lage wird im Erschliessungsprojekt festgelegt. ³ Die «Optionen Verlängerung öffentliche Zufahrtsstrasse» dienen der späteren Anbindung der südwestlich und nördlich des Geltungsbereichs gelegenen, potenziellen Entwicklungsflächen. ⁴ An der bezeichneten Stelle ist ein Wendeplatz für 10 m lange Lastwagen zu erstellen und dauernd freizuhalten. Für grössere Fahrzeugtypen sind bei Bedarf auf den jeweiligen Grundstücken private Wendemöglichkeiten zu erstellen.
Art. 4 Fuss- und Wanderweg		¹ Zwischen den Richtungspunkten ist ein Fuss- und Wanderweg zu erstellen. Die genaue Lage richtet sich nach dem späteren Projekt und der Sanierung des Kaubaches. ² Der im Grundbuch eingetragene Fussweg auf Parzelle Nr. 383 wird auf die öffentliche Strasse verlegt.
III. Bebauung		
Art. 5 Baubereiche		Die Baubereiche regeln die maximale horizontale Ausdehnung von Bauten im Zusammenhang mit dem Ökohof. Sie gehen nach aussen allen anderen Abständen vor.
Art. 5 Bereiche		¹ Die Bereiche für ARA und Gewerbenutzung definieren die für entsprechende Bauten und Anlagen zugelassenen Flächen. Die geltenden Abstandsvorschriften sind vorbehalten. ² Der Bereich für ARA dient der Erweiterung der Abwasserreinigungsanlage (ARA). Allfällige Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber den Grundstücken Nrn. 1563 und 1564 kommen nicht zur Anwendung. Einfriedungen mit einer Maximalhöhe von 3.00 m dürfen bis zu 0.30 m an die Zufahrtsstrasse gestellt werden. Maximal 1.00 m der Einfriedung, gemessen ab Terrain, darf als Mauer errichtet werden. ³ Der Bereich für Gewerbebauten ist gegenüber der Landschaftszone durch Bestockungen zu gliedern.

Art. 7 Architektonische Gestaltung	¹ Die Bauten sind grundsätzlich auf einfachen geometrischen Grundformen, am Rechteck orientiert, zu entwickeln. ² Es sind Flachdächer sowie Pult- und Satteldächer mit einer Neigung bis zu maximal 25° zugelassen. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. ³ Vor der Baueingabe hat eine Bauberatung mit der Fachkommission Heimatschutz zu erfolgen. Mit der Baueingabe ist ein detailliertes Farb- und Materialisierungskonzept einzureichen.
Art. 8 Wohnnutzung	Im Quartierplangebiet sind keine Wohnungen zulässig.
IV. Umgebung	
Art. 9 Umgebungsgestaltung	¹ Die Betriebsflächen sind mit dem Ziel der Minimierung der Versiegelung und der guten landschaftlichen Einpassung zu gestalten. ² Grenznabandsbereiche gegenüber der Landwirtschaftszone sind mit dichten Hecken aus heimischen Gehölzen zu bestocken und die Betriebsfläche so gegenüber der offenen Landschaft zu kaschieren. ³ Terrainanpassungen sind möglichst zu unterlassen und nur wo erforderlich gestattet. Stützmauern sind sorgfältig in die Umgebung einzupassen. ⁴ Mit der Baueingabe sind Umgebungspläne einzureichen, aus welchen die detaillierte Gestaltung, Terrainanpassungen, Materialien und Pflanzenarten hervorgehen.
Art. 10 Bereiche für Gewässerraum	¹ Neubepflanzungen und Terrainveränderungen sind in den bezeichneten Bereichen mit dem Landesbauamt sowie der Jagd- und Fischereiverwaltung abzusprechen. ² Terrainveränderungen sind nur zur Renaturierung und für den Hochwasserschutz zulässig. Es sind ausschliesslich standortgebundene und im öffentlichen Interesse liegende Anlagen erlaubt.
Art. 11 Ufer- und Hochwasserschutz	Zur Gewährleistung des Uferschutzes und des Hochwasserschutzes sind im Überflutungsbereich des Kaubaches im Rahmen der Baubewilligung Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren und zum Hochwasserschutz aufzuzeigen.
V. Umwelt und Schlussbestimmungen	
Art. 12 Entwässerung	¹ Die Abwasserentsorgung erfolgt im ganzen Quartierplangebiet im Trennsystem nach Massgabe der gesetzlichen Bestimmungen sowie der SIA-Norm 190 und der generellen Entwässerungsplanung (GEP). ² Unverschmutztes Platzwasser ist über die Schulter, Dachwasser auf dem Grundstück versickern zu lassen.
Art. 13 Werkleitungen	Die Erschliessung für die technische Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Elektrizität und weitere Medien) ist als Ganzes zu planen.
Art. 14 Aufhebung bisheriges Recht	Der von der Standeskommission am 4. Januar 2011 genehmigte Quartierplan «Bödeli» wird aufgehoben.