

Quartierplan Mettlenstrasse, Bezirk Appenzell

Vorprüfung durch die Standeskommission am 29. Oktober 2013 / 26. November 2013

Von der Feuerschaukommission erlassen am 9. April 2014 / 26. August 2015

Der Präsident *B. Eberle*

Der Sekretär *H. Koller*

Beat Eberle

Hanspeter Koller

Öffentliche Auflage: 15. April 2014 - 15. Mai 2014 /

Dem fakultativen Referendum unterstellt

- 7. Nov. 2015

Von der Standeskommission genehmigt am

Der regierende Landammann

15. 12. 2015

Der Ratschreiber

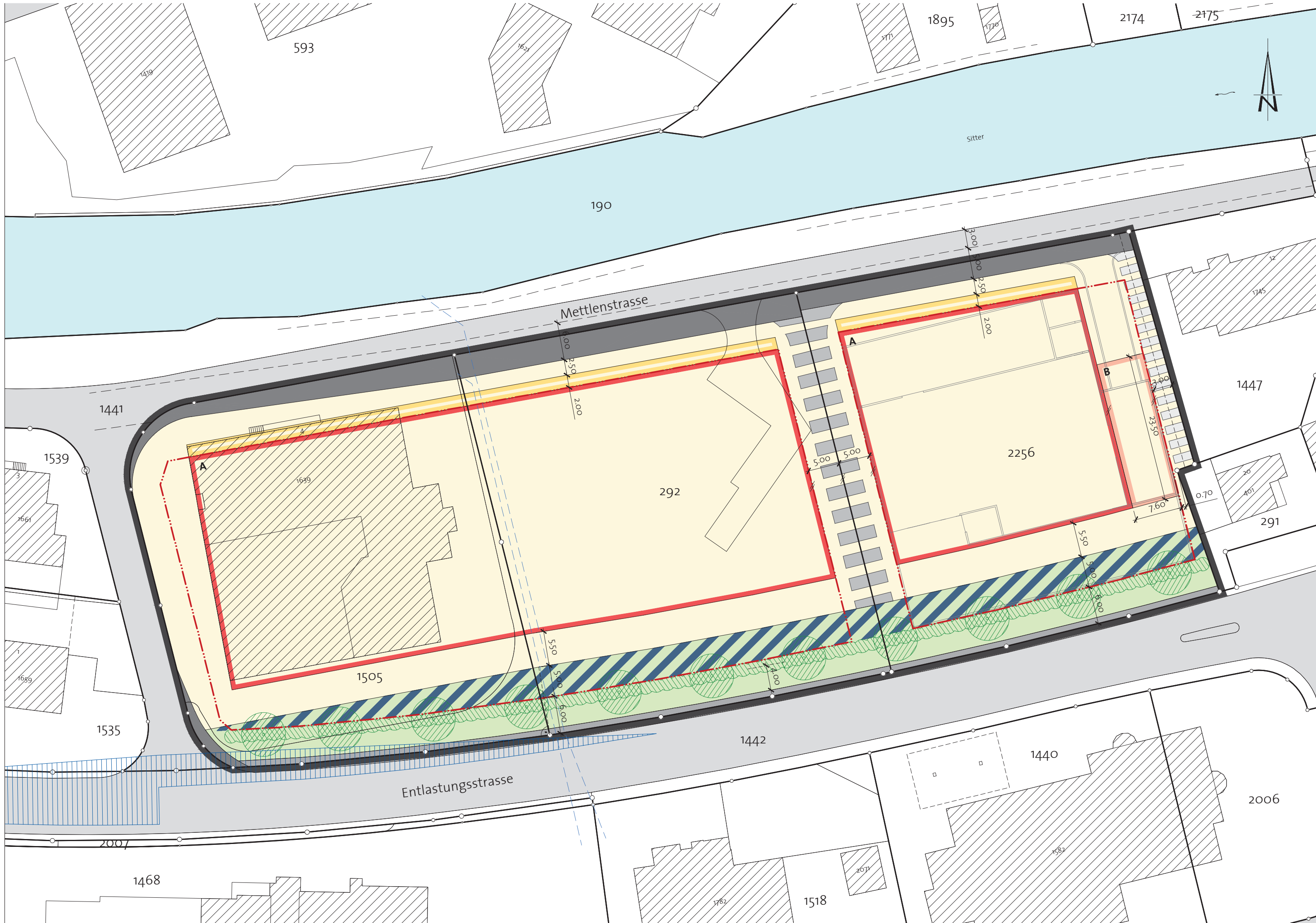
Strittmatter Partner AG | Vadianstrasse 37 | 9001 St. Gallen

T 071 222 43 43 | F 071 222 26 09

www.strittmatter-partner.ch | info@strittmatter-partner.ch

Strittmatter Partner AG

474\008\zb\QP_Mettlenstrasse_151002.dwg, Mer-FI-lbu/fm



Festlegungen

	Reglement
	Geltungsbereich
	Fläche für Ausbau Entlastungsstrasse
	Fläche für Ausbau Mettlenstrasse
	Bereich für private Zufahrtsstrasse
	Bereich für privaten Zufahrtsweg
	Baubereich für Gebäude
	Baubereich für Vordächer
	Baulinie für unterirdische Bauten
	Allgemeine Betriebsfläche
	Grünbereich
	Hecke
	Baumreihe
	Bereich für Autoabstellplätze innerhalb Grünbereich

Hinweise

	Bestehende Baute
	Öffentliche Strasse
	Geplante Strassenkante
	Linienführung öffentliche Abwasserkanäle
	Sichtfeld gemäss SN VSS 640 273a
	Projekt LANDI
	Gewässer

Reglement

I. Allgemeines	
Art. 1 Geltungsbereich	¹ Der Quartierplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und dem nachfolgenden Reglement. ² Die in der Legende bezeichneten Festlegungen sowie das Reglement sind verbindlich. Die übrigen Planinhalte sind wegleitend. Der Planungsbericht ist erläuternd.
Art. 2 Zweck	Der Quartierplan bezweckt namentlich: a) die Sicherung von Fläche für notwendige Strassenausbauten b) die Sicherung attraktiver Fusswege; c) die Sicherung von volumetrisch und architektonisch angemessenen Baukörpern; d) die Regelung der Verkaufsflächen bezüglich Umfang und Sortiment; e) die Regelung einer der Bedeutung der Umfahrung angemessenen Eingrünung des Strassenraums.
II. Erschliessung	
Art. 3 Fläche für Ausbau Entlastungsstrasse	Die bezeichnete Fläche ist freizuhalten und für den Bau eines Trottoirs gegen Entschädigung dem Kanton abzutreten.
Art. 4 Fläche für Ausbau Mettlenstrasse	¹ Die bezeichnete Fläche ist für den Ausbau der Mettlenstrasse freizuhalten und nach Ausbau der Strasse dem Bezirk abzutreten. Das für den Ausbau des Einlenkers in die Entlastungsstrasse notwendige Land wird durch den Kanton entschädigt. ² Die genaue Lage und Dimensionierung richtet sich nach den bewilligten Plänen der zuständigen Behörde. Geringe Abweichungen von der bezeichneten Fläche sind zulässig. ³ Die Kostentragung der Verlegung inklusive Aufwände für den Landerwerb wird im Perimeterverfahren nach WBauG geregelt.
Art. 5 Bereich für private Zufahrtsstrasse	¹ Im bezeichneten Bereich ist eine Zufahrtsstrasse zu erstellen. ² Die genaue Lage und Dimensionierung ist in den Baubewilligungsverfahren der betroffenen Grundstücke Nrn. 292 und 2256 sicherzustellen. Abweichungen vom bezeichneten Bereich sind zulässig. ³ Die erforderlichen Sichtfelder sind bei der Einfahrt in die Mettlenstrasse nach SN VSS 640 273a freizuhalten. ⁴ Über die Kostenverteilung haben sich die Eigentümer von den zu erschliessenden Grundstücken nach Massgabe der jeweiligen Interessen privatrechtlich zu einigen.
Art. 6 Bereich für privater Zufahrtsweg	¹ Im bezeichneten Bereich ist ein privater Zufahrtsweg zu erstellen. ² Die genaue Lage und Dimensionierung sind im Baubewilligungsverfahren des betroffenen Grundstücks Nr. 2256 sicherzustellen. Abweichungen vom bezeichneten Bereich sind zulässig. ³ Die erforderlichen Sichtfelder nach SN VSS 640 273a sind freizuhalten. ⁴ Über die Kostenverteilung haben sich die Eigentümer von zu erschliessenden Grundstücken nach Massgabe der jeweiligen Interessen privatrechtlich zu einigen.

Art. 7

Abstellplätze

1

Oberirdische Autoabstellplätze sind auf eine Fläche (ohne Erschliessung) von 10 % der jeweiligen anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) beschränkt und ungedeckt auszuführen.

2

Die Abstellplätze für leichte Zweiräder sind witterungsgeschützt und in der Nähe der Eingänge anzuordnen.

3

Die Anzahl Abstellplätze ergibt sich aus den Empfehlungen der SN VSS 640 281 sowie der SN VSS 640 065. Sie sind dauernd zu erhalten. Mit der Baueingabe ist ein Parkplatzbewirtschaftungskonzept einzureichen.

Art. 8

Fusswege

Gebietsinterne Fusswege dürfen nicht entlang der Grundstücksgrenze zu Grundstück Nr. 1447 geführt werden und sind sicher und attraktiv zu gestalten.

III.

Bebauung

Art. 9

Baubereiche

1

Gebäude mit Ausnahme gemäss Art. 10 sind nur innerhalb der bezeichneten «Baubereiche für Gebäude A und B» zulässig. Es gelten folgende Bestimmungen:

	A	B
max. Anzahl Vollgeschosse	3	1
min. traufseitige Fassadenhöhe [m]	8.00	-
max. traufseitige Fassadenhöhe [m]	13.00	5.00
max. Gesamthöhe [m]	13.00	5.00

2

Vorspringende Gebäudeteile dürfen die «Baubereiche für Gebäude» nicht überragen. Davon ausgenommen sind Dachvorsprünge sowie Vordächer zugunsten von Veloabstellplätzen. In den bezeichneten «Baubereichen für Vordächer» sind Vordächer über die ganze Fassadenlänge zulässig.

3

Im ersten Neubau in den «Baubereichen für Gebäude» ist der Einbau einer direkt zugänglichen Trafostation mit folgender Abmessung zu ermöglichen:

a) Länge: 8.00 m

b) Breite: 4.00 m

c) Höhe: 2.50 m

4

Der Baukörper im «Baubereich für Gebäude B» darf nur gegen Norden offen sein.

Art. 10

Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

1

Es sind keine Unterniveaubauten zulässig.

2

Unterirdische Bauten dürfen bis an die Baulinie für unterirdische Bauten gestellt werden.

Art. 11

Verkaufsflächen

1

Verkaufsflächen dürfen netto maximal 30 % der anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) betragen. Die abzutretenden Flächen gemäss Art. 3 und Art. 4 zählen zur aGSF.

2

Verkaufsflächen für Güter des täglichen Bedarfs (z. B. Lebensmittel & Haushalt) sind auf einen Drittel der Maximalfläche beschränkt. Flächen für Güter des periodischen Bedarfs (Bekleidung, Medien, etc.) sind auf 10 % der Maximalfläche beschränkt. Flächen für Güter des aperiodischen Bedarfs (z. B. Garten, Bau, Hobby, Möbel) sind im Rahmen von Abs. 1 frei.

Art. 12 Architektonische Gestaltung	¹ Die Neubauten haben erhöhten Anforderungen bezüglich ortsbaulicher Einpassung und architektonischer Gestaltung zu genügen. Mit der Baueingabe ist ein Gestaltungs- und Materialkonzept einzureichen, aus welchem die detaillierte Gestaltung, die Materialien sowie die Farbgebung hervorgehen. Zum Konzept sind Visualisierungen (3D) oder ein Modell mitzuliefern. Das Konzept ist vor der Baueingabe mit der kantonalen Fachkommission Heimatschutz FKH abzustimmen. ² Die Gebäudefassaden sind im Wesentlichen mit Holz oder als hochwertig gestaltete Metallfassaden zu erstellen. Glas ist als Fassadenmaterial nur für Fenster (inkl. Schaufenster) zulässig. ³ Es sind Flachdächer und einfache Satteldächer zulässig. Einfache Satteldächer haben einen zentralen Giebel mit zwei gleich oder ähnlich grossen Dachflächen. Flachdächer sind intensiv zu begrünen.
IV. Umgebung	
Art. 13 Umgebungsgestaltung	¹ Mit der Baueingabe sind Umgebungspläne einzureichen, aus welchen die detaillierte Gestaltung, Materialien und Pflanzungen hervorgehen. ² Es sind mit der Erstbepflanzung ausschliesslich standortheimische Pflanzen zulässig.
Art. 14 Allgemeine Betriebsfläche	¹ In der allgemeinen Betriebsfläche sind nur Anlagen und Veloabstellplätze gemäss Art. 7 zulässig. ² Die allgemeine Betriebsfläche ist hinsichtlich der Nutzung (Begrünung, Betrieb, Besucher, Umschlag, etc.) klar zu gliedern und adäquat zu gestalten. ³ Freiverkaufsflächen sind nicht zulässig.
Art. 15 Grünbereich	¹ Der bezeichnete Grünbereich ist mit Ausnahme der zulässigen Abstellplätze gem. Abs. 2 zu begrünen. Die bezeichnete Hecke ist kurz geschnitten, mit max. 1.00 m Höhe und die bezeichnete Baumreihe ist mit Winterlinden, welche in einem maximalen Abstand von 15.00 m zueinander stehen, zu pflanzen. Die Lage der Bäume ist wegleitend. Die Sichtfelder nach SN VSS 640 273a im Einmündungsbereich der Mettlenstrasse sind zu berücksichtigen. ² Innerhalb des bezeichneten Bereichs für Autoabstellplätze sind die oberirdischen Autoabstellplätze mit Rasengittersteinen oder Ähnlichem auszuführen.
V. Umwelt und Übriges	
Art. 16 Entwässerung	¹ Schmutz- und Meteorwasser sind im Trennsystem zu führen. ² Das Meteorwasser ist primär versickern zu lassen und sekundär zu retendieren. Die Versiegelung ist gering zu halten. ³ Der Schutz und der Zugang der öffentlichen Abwasserkanäle sind gemäss Angaben des kantonalen Amtes für Umwelt sicherzustellen. Die Kanäle dürfen überbaut jedoch nicht unterbaut werden. Allfällige Kosten zum Schutz der Kanäle sind durch den Werkeigentümer zu tragen.

Art. 17 Hochwasserschutz	¹ Gebäude und Anlagen in überschwemmungsgefährdetem Gebiet sind konzeptionell den Gefährdungen anzupassen. Unterirdische Gebäude sind so zu planen, dass ein hundertjährliches Hochwasser schadlos abgeleitet werden kann. ² Mit der Baueingabe ist ein Fachgutachten eines ausgewiesenen Fachspezialisten einzureichen. Es ist darzulegen, welche Massnahmen zur Gefahrenbehebung beziehungsweise Schadensminderung getroffen werden. ³ Die Verfügung von Objektschutzmassnahmen bleibt vorbehalten.
Art. 18 Lärmschutz	Mit der Baueingabe ist ein Fachgutachten zur Lärmsituation einzureichen.
Art. 19 Reklamen und Anschriften	¹ Es darf nur eine maximal 4.00 m hohe Anschlagstelle für Reklamen zur Eigenwerbung erstellt werden. Einzelne Fahnen sind zulässig. Die Anschlagstelle darf nicht selbstleuchtend sein. Beleuchtungen sind von 24.00 Uhr bis 05.30 Uhr auszuschalten. ² Reklamen und Anschriften an Gebäuden sind besonders sorgfältig zu gestalten und haben sich dem Gebäude klar unterzuordnen. Auf dem Dach sind sie nicht zulässig.
VI. Schlussbestimmungen	
Art. 20 Aufhebung Baulinienplan «Entlastungsstrasse - Teil 3»	Der Baulinienplan wird innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Quartierplanes aufgehoben.
Art. 21 Planungskosten	Die Kosten der Quartierplanung sind von den Grundeigentümern der Parzellen Nrn. 292, 1505 und 2256 im Verhältnis der anrechenbaren Grundstücksflächen (aGSF) zu tragen.