Feuerschaugemeinde Appenzell

M 1:1'000

4. April 2017

m 10 20 30 40 50

Quartierplan Untere Brestenburg II, Bezirk Schwende

Vorprüfung durch die Standeskommission am 12. April 2016 | ...

Von der Feuerschaukommission aufgestellt am 6. Juli 2016 | 5. April 2017

Der Präsident: Beat Eberle

Der Sekretär: Hanspeter Koller

Öffentliche Auflage von 13. August 2016 bis 12. September 2016 | ...
15. April bis 15. Mai 2017

Dem fakultativen Referendum unterstellt am 21. Januar 2017 | Geringfügige Änderung gemäss Art. 52 Abs. 2 BauG

Von der Standeskommission genehmigt am 7. März 2017 23. Mai 2017

Der regierende Landammann

Der Ratschreiber

Strittmatter Partner AG

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\031\990\00\Gesamtplan_QPL_Unterer_Brestenburg_170410.dwg, Mer-Fi-om



Festlegungen

		Reglement
	Geltungsbereich	Art. 1
	Fläche für Ausbau Unterrainstrasse	Art. 3
	Bereich für öffentliche Quartiersammelstrasse 1. Etappe \| 2. Etappe	Art. 4
	Bereich für öffentliche Zufahrtsstrasse	Art. 5
P	Standort für oberirdische Autoabstellplätze	Art. 7
	Zu- und Wegfahrt unterirdische Sammelgarage	Art. 7
	Richtungspunkt privater Fussweg	Art. 9
A1 / A2	Bereich für Regelbauweise	Art. 10
	Baulinie für Bauten und Anlagen gemäss StrG	
B1 C1 D1	Baubereich für Hauptbaute	Art. 11
GH: 811.70	Max. zulässige Gesamthöhe in m ü. M. / m	Art. 11
FH: 801.70	Max. zul. traufseitige Fassadenhöhe in m ü. M / m	Art. 11
VG: 3	Anzahl Vollgeschosse	Art. 11
	Bereich für Hauptzugänge	Art. 11
	Bereich für Lauben	Art. 15
	Giebelrichtung	Art. 16
	Allgemeine Umgebungsfläche	Art. 17
	Bereich ökologische Aufwertung	Art. 19
	Bereich Gewässerraum	Art. 20
	Bereich gemeinschaftlicher Freiraum	Art. 21
K K	Kehrichtsammelstelle zu erstellen \| zu ermöglichen	Art. 24
I	Etappe	Art. 26

Hinweise

	Sichtfeld Fahrbahn und Gehweg gemäss SN VSS 640 273a
	Gesicherte Gewässerraumgrenze (QPL Hundgalgen)
	Vorgesehene Gewässerraumgrenze ausserhalb des Geltungsbereiches
	Weiterführung Strasse
	Abgrenzung Freihaltezone
	Gewässer
	Bezirksgrenze
798.92	Referenzpunkt

Reglement

I. Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich

1 Der Quartierplan besteht aus dem Situationsplan 1:1'000, dem nachfolgenden Reglement, dem Richtprojekt vom 28. Juni 2016 sowie dem Planungsbericht.
2 Die in der Legende bezeichneten Festlegungen sowie das Reglement sind verbindlich. Die übrigen Planinhalte sowie das Richtprojekt sind wegleitend. Der Planungsbericht ist erläuternd.

Art. 2 Zweck

Der Quartierplan bezweckt namentlich:
a) die Sicherung einer Quartiersammelstrasse zur Entlastung des Quartiers Ried sowie die damit zusammenhängende Baulanderschliessung des Quartiers Untere Brestenburg;
b) eine ortsbaulich gut eingepasste, haushälterische Bebauung mit hoher Wohnqualität;
c) die Sicherung des Gewässerraums und die adäquate Gestaltung des Grünraums;
d) den Lärmschutz;
e) die nachhaltige Ver- und Entsorgung.

II. Erschliessung

Art. 3 Fläche für Ausbau Unterrainstrasse

Die bezeichnete Fläche ist für den Ausbau der Unterrainstrasse freizuhalten und dem Bezirk unentgeltlich abzutreten.

Art. 4 Bereich für öffentliche Quartiersammelstrasse

1 Die Quartiersammelstrasse ist im bezeichneten Abschnitt zur 1. Etappe zusammen mit der anliegenden Bebauung durch die Grundeigentümer der Parzellen Nrn. 73 und 1231 nach bewilligtem Strassenprojekt zu erstellen. Die genaue Lage und Dimensionierung sind im Strassenprojekt festzulegen. Projektbedingte Abweichungen vom bezeichneten Bereich sind zulässig.
2 Die spätere Weiterführung der Quartiersammelstrasse gemäss den bezeichneten Abschnitten zur 2. Etappe erfolgt durch den zuständigen Bezirk oder die Feuerschaugemeinde.
3 Bis die Quartiersammelstrasse erstellt ist, muss auf der nördlichen Trasse der Quartiersammelstrasse eine Notzufahrt für die Schulanlage Gringel erstellt werden. Es ist dabei ein Lichtraum von 4.00 m Breite und 4.00 m Höhe dauernd freizuhalten. Die fahrdynamischen Anforderungen eines Hubrettfahrzeuges sind zu ermöglichen und die Befestigung auf ein Gesamtgewicht von 18 t auszurichten.
4 Die erforderlichen Sichtfelder sind bei der Einfahrt in die Unterrainstrasse nach SN VSS 640 273a freizuhalten.
5 Die Kosten werden im Perimeterverfahren nach Strassengesetz (StrG) den Grundeigentümern überwälzt. Die benötigten Flächen für die Strasse sind dem Bezirk unentgeltlich abzutreten.

Art. 5 Bereich für öffentliche Zufahrtsstrasse

1 Gemäss dem bezeichneten Bereich ist im Rahmen der Baulanderschliessung eine Zufahrtsstrasse als Mischverkehrsfläche in einer Breite von 4.40 m zu erstellen. Seitlich sind ab Fahrbahnrand mindestens 0.30 m Hindernisfreiheit sicher zu stellen und auszuparzellieren. Die Strasse ist an geeigneter Stelle mit einem Wendeplatz auszustatten, welcher das Wenden eines 10.00 m langen Lastwagens nach SN VSS 640 052 ermöglicht.
2 Die genaue Lage und Dimensionierung ist im Strassenprojekt festzulegen. Projektbedingte Abweichungen vom bezeichneten Bereich sind zulässig. Die Zufahrtsstrasse muss bis an die Grundstücksgrenze zur Parzelle Nr. 80 erstellt werden.
3 Zwischen der Hauptbaute im «Baubereich für Hauptbaute D2» und der Fahrbahn ist mindestens 0.50 m Abstand einzuhalten. Die erforderlichen Sichtfelder sind bei der Einfahrt in die Unterrainstrasse nach SN VSS 640 273a freizuhalten.
4 Die Kosten werden im Perimeterverfahren nach Strassengesetz (StrG) den Grundeigentümern überwälzt. Nach der Erstellung ist die ganze Strasse auszuparzellieren und unentgeltlich dem Bezirk zu übergeben.

Art. 6 Private Zufahrten «Bereiche für Regelbauweise A1 und A2»

1 Im «Bereich für Regelbauweise A1» ist ab der Unterrainstrasse und der neuen Quartiersammelstrasse nur je eine Zufahrt zulässig.
2 Die privaten Zufahrten für hinterliegende Wohnbauten im «Bereich für Regelbauweise A2» haben ab der neuen öffentlichen Zufahrtsstrasse zu erfolgen. Sie sind zurückhaltend zu dimensionieren.
3 Die genaue Lage und Dimensionierung der privaten Zufahrten sind im Baubewilligungsverfahren der betroffenen Grundstücke sicherzustellen. Die erforderlichen Sichtfelder nach SN VSS 640 273a sind freizuhalten.

Art. 7 Autoabstellplätze für «Baubereiche für Hauptbauten»

1 Autoabstellplätze für Bewohner und Beschäftigte sind in unterirdischen Sammelgaragen zu erstellen und ab den bezeichneten Zu- und Wegfahrten zu erschliessen. Es sind mindestens 1.5 Autoabstellplätze für Bewohner pro Wohnung, sowie 2 Autoabstellplätze für Angestellte pro 100 m² Nettoverkaufsfläche zu erstellen.
2 Autoabstellplätze für Besucher und Kunden dürfen oberirdisch nur an den bezeichneten Standorten angeordnet werden und müssen sickerfähig ausgeführt werden. Es sind zusätzlich 10 % der geforderten Mindestanzahl Autoabstellplätze für Bewohner als Besucher-Abstellplätze sowie 8 Autoabstellplätze für Kunden pro 100 m² Nettoverkaufsfläche nachzuweisen.
3 Die Sammelgaragen dürfen bis 1.00 m an die Quartiersammel- und Zufahrtsstrassen gestellt werden. Nördlich der Unterrainstrasse darf die neue Quartiersammelstrasse an einer Stelle auf einer Breite von 5.50 m für eine gemeinsame Sammelgarage unterbaut werden. Die Unterhaltskosten der Unterbauung sind von der Bauherrschaft der gemeinschaftlichen Sammelgarage zu tragen. Die Rechte und Pflichten sind in einem Baurechtsvertrag zwischen dem Strasseneigentümer und dem Eigentümer der gemeinsamen Sammelgarage zu regeln.
4 Die erforderlichen Sichtfelder bei Ausfahrten der Sammelgaragen nach SN VSS 60 273a sind freizuhalten.

Art. 8 Zweiradabstellplätze für «Baubereiche für Hauptbauten»

Die Anzahl Zweiradabstellplätze ist nach SN VSS 640 065 nachzuweisen. Für die «Baubereiche für Hauptbauten B und C» sind gedeckte Zweiradabstellplätze ausserhalb der Gebäude für das kurzzeitige Abstellen möglichst nahe bei den primären Gebäudezugängen zu erstellen. Südlich entlang der Unterrainstrasse dürfen diese bis 2.00 m an die Strasse gestellt werden.

Art. 9 Richtungspunkt privater Fussweg

Zwischen den bezeichneten Richtungspunkten sind mindestens 1.50 m breite und stufenfreie Fusswege zusammen mit der fussläufigen Erschliessung der anliegenden Hauptbauten zu erstellen. Sie sind sickerfähig auszuführen.

III. Bebauung

Art. 10 Bereiche für Regelbauweise

1 In den bezeichneten Bereichen gilt die Regelbauweise mit Ausnahme der nachfolgenden Absätze. Die Gebäudegrundrisse sind auf einfachen Rechtecken aufzubauen.
2 Im «Bereich für Regelbauweise A1» sind Gebäude mit Ausnahme von unterirdischen Bauten, Unterniveaubauten sowie An-, Klein- und Kleinstbauten parallel zur Unterrainstrasse auszurichten.
3 Im «Bereich für Regelbauweise A2» sind nur Einfamilienhäuser zulässig. Die Hauptbauten dürfen nur über Anbauten zusammengebaut werden.

Art. 11 Baubereiche für Hauptbauten

1 Hauptbauten ausserhalb der «Bereiche für Regelbauweise» sind nur in den bezeichneten Baubereichen zulässig. Die Baubereiche regeln die horizontale und vertikale Ausdehnung von Hauptbauten. Unterschreitungen sind in der horizontalen Ausdehnung um maximal 0.5 m je Gebäudeseite zulässig. In der vertikalen Ausdehnung dürfen die maximalen traufständigen Fassadenhöhen und Gesamthöhen maximal um 1.0 m unterschritten werden.
2 Vorspringende Gebäudeteile dürfen nur als Dachvorsprünge über die Baubereiche ragen.
3 Es gelten die im Situationsplan festgesetzte max. zulässige Anzahl Vollgeschosse (VG), max. zulässigen Gesamthöhen (GH) und max. zulässigen traufseitigen Fassadenhöhen (FH). Die bezeichneten Höhenquoten (GH / FH) sind die höchstgelegenen Punkte der Dachkonstruktion respektive die Schnittpunkte zwischen Fassadenflucht und Oberkannte Dachkonstruktion.
4 Die Hauptzugänge sind an der bezeichneten Fassade anzuordnen. In den «Baubereichen für Gebäude D» sind keine Wohnräume zulässig.

Art. 12 An-, Klein- und Kleinstbauten

Ausserhalb der «Bereiche für Regelbauweise» sind keine Anbauten zulässig. Klein- und Kleinstbauten dürfen nur zum Witterungsschutz von Zweiradabstellplätzen und zur Lagerung von Gerätschaften erstellt werden.

Art. 13 Dichte / Nutzung

1 Die Geschossflächenziffer kommt nur in dem «Bereich für Regelbauweise A1» zur Anwendung. Innerhalb des «Bereichs für Regelbauweise A2» sind pro Einfamilienhaus max. 190 m² Hauptnutzfläche (HNF)zulässig, wobei die Grundstücksfläche einer einzelnen Bauparzelle max. 600 m² betragen darf.
2 Verkaufsflächen dürfen nur im «Baubereich für Hauptbauten D1» erstellt werden. Die Nettoverkaufsfläche darf maximal insgesamt 150 m² betragen.

Art. 14 Architektonische Gestaltung, Bereiche für Regelbauweise

Die Gebäude haben sich gut in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen. Vor der Baueingabe hat jeweils eine Bauberatung mit der Fachkommission Heimatschutz zu erfolgen.

Art. 15 Architektonische Gestaltung, Baubereiche für Hauptbauten

1 Die Gebäude in den «Baubereichen für Gebäude B und C» sind einheitlich zu gestalten und haben eine gute Gesamtwirkung zu erzielen. Diesen haben sich Gebäude in den «Baubereichen für Gebäude D» sowie Klein- und Kleinstbauten ausserhalb der «Bereiche für Regelbauweise» gestalterisch unterzuordnen.

Art. 16 Dachgestaltung

1 Die Gebäude sind mit Satteldächer zu decken, die Dachneigungen müssen zwischen 25 und 45 Grad aufweisen. Davon ausgenommen sind Klein-, Kleinst-, Anbauten. Pro Gebäude ist nur eine Hauptfirstrichtung zulässig und Nebenfirste haben sich dieser unterzuordnen. Die Giebelrichtungen innerhalb der «Baubereiche für Hauptbauten» richten sich nach den Planeinträgen.
2 Dacheinschnitte sind nur bei Gebäuden der «Baubereiche für Hauptbauten B und C» zulässig. Sie dürfen nur auf der laubenseitigen Dachfläche angeordnet werden. Auf der gegenüberliegenden Dachfläche dieser Dächer dürfen jeweils nur maximal 5 gleich dimensionierte Dachfenster mit einer maximalen Glasfläche von jeweils 2 m² angeordneten werden.
3 Satteldächer sind mit dunkeln Ziegeln oder dunklem Eternit einzudecken. Auf den Dächern von Gebäuden der «Baubereiche für Hauptbauten» sind nur technisch bedingte Dachaufbauten zulässig.

IV. Umgebung

Art. 17 Allgemeine Umgebungsfläche

1 Die allgemeine Umgebungsfläche ist mit Ausnahme der Erschliessungsflächen, dem Spielplatz, der Aufenthaltsflächen und Nutzgartenbeete als Wiese zu begrünen. Die Flächenversiegelung ist gering zu halten. Es sind mit der Bepflanzung ausschliesslich standortgerechte und nicht invasive Pflanzen zulässig. Bepflanzungen und Terrainveränderungen innerhalb der Freihaltezone sind mit dem Landesbauamt abzusprechen.
2 Es sind keine optisch geschlossenen Einfriedungen mit Ausnahme des Gehölzsaums entlang des Chlosterbachs gemäss nachfolgendem Art. 19 zulässig. Punktuell gepflanzte Sträucher, Strauchgruppen und Laubbäume sind zulässig. Optisch offene Einfriedungen sind nur als typische Holzzäune zulässig gegenüber dem Schulareals Gringel und dem Landwirtschaftsgebiet.
3 Entlang der Unterrainstrasse sind beidseitig je zwei einzeln stehende grosskronige Laubbäume durch die Grundeigentümer zu erstellen und zu unterhalten. Diese müssen einen Strassenabstand zwischen 2.00 und 5.00 m haben. Die Standorte sind je Strassenseite mit der Baueingaben zum ersten Gebäude entlang der Strasse zu bestimmen.

Allfällige Bäume entlang der Unterrainstrasse müssen vom Strassenrand einen Abstand von 4.00 m einhalten, es sei denn, das kantonale Landesbauamt erteile im Rahmen eines konkreten Baugesuchs eine Ausnahmebewilligung. [1]

4 Mit den Baueingaben zu den Gebäuden in den «Baubereichen für Hauptbauten» sind detaillierte Umgebungskonzepte mit Angaben zur Materialisierung, Bepflanzung und Terraingestaltung einzureichen.

Art. 18 Terrainveränderungen

1 Böschungen dürfen maximal in einem Verhältnis von 1 : 2, von Höhe zu Länge, erstellt werden.
2 Ausserhalb der «Bereiche für Regelbauweise» sind keine Mauern zulässig und Geländeübergänge sind harmonisch auszuführen. Innerhalb der «Bereiche für Regelbauweise» sind Mauern aus der Architektur der Gebäude abzuleiten und haben sich in die architektonische Gestaltung einzufügen oder sind als Natursteinmauern mit kleinformatigen Steinen auszubilden. Ab einer Höhe von 1.20 m sind Mauern gesamtheitlich zu begrünen.

Art. 19 Bereich ökologische Aufwertung

1 Die Uferbestockung gemäss Art. 20 ist als Gehölzsaum auszubilden, welcher in der Breite variiert und sich mindestens über einen Drittel der Gewässerabschnittslänge über den Gewässerraum hinaus ausdehnt. Die angrenzenden Flächen sind mit Ausnahme von Flächen zugunsten der Parkierung gemäss Art. 7, gemeinschaftlichen Aufenthaltsbereichen, Nutzgartenbeeten und deren Erschliessung als Blumenwiese zu gestalten.
2 Die gemeinschaftlichen Aufenthaltsbereiche und Nutzgärten sind als Inseln anzulegen, dürfen je maximal 25 m² gross sein und haben mindestens 5.00 m Abstand untereinander einzuhalten.
3 Die Uferbestockung ist zusammen mit der anliegenden Bebauung zu erstellen. Die Kosten sind von den Grundeigentümern zu tragen.

Art. 20 Bereich Gewässerraum

Terrainveränderungen sind nur zur Renaturierung und für den Hochwasserschutz zulässig und mit dem Landesbauamt abzusprechen. Das Bachufer ist mit standortgerechten Sträuchern zu bestocken und durch die Grundeigentümer fachgerecht zu pflegen.

Der nach Wasserbaugesetz vom 29. April 2001 (WBauG, GS 721.000) auszuscheidende Gewässerraum geht dem Bereich Gewässerraum vor. Im Gewässerraum nach WBauG ist die Realisierung von nicht standortgebundenen Bauten und Anlagen unzulässig. [1]

Art. 21 gemeinschaftlicher Freiraum / Spielplätze

1 Der bezeichnete Bereich «gemeinschaftlicher Freiraum» ist mehrheitlich als Blumenrasen anzulegen. Abstellanlagen für Zweiräder entlang des Weges sind zulässig. Gegenüber den Gebäuden an der Unterrainstrasse sind punktuell gepflanzte Sträucher, Strauchgruppen anzuordnen. Es sind mindestens zwei gemeinschaftliche Aufenthaltsbereiche mit Sitzgelegenheiten zu gestalten im Bereich «gemeinschaftlicher Freiraum».
2 Es ist nördlich und südlich der Unterrainstrasse je ein Kinderspielplatz mit hochwertigen, altersgerechten Spielgeräten zu erstellen. Mit der Baueingabe sind im Umgebungskonzept Angaben zu den Spielgeräten sowie allfälligen Geländemodellierungen einzureichen.
3 Der bezeichnete Bereich «gemeinschaftlicher Freiraum» inklusive Spielplatz ist zusammen mit den ersten Gebäuden der «Baubereiche für Hauptbauten B und C» südlich der Unterrainstrasse durch die Grundeigentümer zu gestalten. Der nördlich der Unterrainstrasse gelegene Spielplatz ist mit den ersten nördlich der Unterrainstrasse gelegenen Gebäuden durch die Grundeigentümer zu erstellen.

[1] Gemäss Vorbehalt des Genehmigungsbeschlusses der Standeskomission zum QP Brestenburg II, Bezirk Schwende vom 07.03.2017

V. Umwelt und Übriges

Art. 22 Entwässerung

1 Schmutz- und Meteorwasser sind im Trennsystem zu führen.
2 Das Meteorwasser ist primär versickern zu lassen oder zu retendieren und wenn dies nicht möglich ist, unter Bewilligung des kantonalen Bau- und Umweltdepartements, in den Klosterbach abzuleiten.
3 Die Meteorwasserleitungen im «Bereich für Regelbauweise A1» sind zusammen mit der Überbauung auf Kosten der Grundeigentümer zu verlegen. Meteor- und Schmutzwasserleitungen innerhalb des «Baubereichs für Hauptbaute D1» dürfen überbaut werden. Die Kosten für den Schutz der Leitungen sind durch die Grundeigentümer zu tragen.
4 Die Versiegelung der allgemeinen Umgebungsflächen ist gering zu halten.

Art. 23 Lärmschutzmassnahmen

1 Entlang der Quartiersammelstrasse und deren Weiterführung sind in der Baueingabe die Planungswerte für die erwartete Belastung nach dem Bau der Strasse nachzuweisen. Die erwartete Belastung beträgt durchschnittlich 1'000 Fahrzeuge pro Tag (DTV).
2 Es sind an Fassaden, an den die massgebenden Werte überschritten werden, nur transparente Fassadenbauteile bei lärmempfindlichen Räumen erlaubt anstelle von öffenbaren Fenstern.

Art. 24 Kehrichtsammelstellen

1 An der bezeichneten Stelle ist spätestens zusammen mit dem Bau des Gebäudes des «Baubereichs für Hauptbaute D1» ein Unterflurcontainer zu erstellen. Bei Bedarf eines Containers zugunsten der Verkaufsfläche ist ein Containerabstellplatz neben dem Unterflurcontainer einzurichten.
2 Entlang der neuen Zufahrtsstrasse ist an der bezeichneten Stelle Fläche für einen weiteren Unterflurcontainer freizuhalten.
3 Die Kehrichtsammelstellen haben sich gestalterisch in die Umgebung einzufügen.

Art. 25 belasteter Standort

1 Im Bereich der ehemaligen Deponie an der Grenze zwischen den Parzellen Nrn. 1231 und 80 ist das Gelände im Rahmen der Baulanderschliessung fachgerecht zu sanieren. Verschmutzter Aushub ist fachgerecht zu entsorgen.
2 Sämtliche Sanierungskosten betreffend die Fläche von Parzelle Nr. 1231 gehen zu Lasten der Grundeigentümer dieser Parzelle.

Art. 26 Etappierung / Bauvollendung

1 Die Erstellung der Gebäude, gemäss der bezeichneten Baubereiche inkl. deren Umgebung, darf maximal in die bezeichneten Etappen I – IV unterteilt werden. Die Reihenfolge ist frei.
2 Mit der Baueingabe ist für die entsprechende Etappe ein Finanzierungsnachweis sowie eine Vollendungsgarantie für die Gebäude, Rekultivierungsarbeiten und die Umgebungsgestaltung einzureichen.

Art. 27 Schneeablagerung

Entlang öffentlicher Strassen sind auf den privaten Grundstücken Schneeablagerungen zu ermöglichen. Mit den Baueingaben zu Gebäuden entlang der Strassen sind entsprechende Flächen zu bezeichnen.

VI. Schlussbestimmungen

Art. 28 Bereinigung dinglicher Rechte

Das «Fuss- und Fahrwegrecht» z. Gst. der zu Kat. Nr. 35/22 gehörenden Parzelle Nr. 1231 (Bezirk Schwende, S.P.S. 17), lastend auf die Parzelle Nr. 74 (gemäss Grundbuch Nr. 74.2, Tagebuch Nr. 859), wird nach Bau der Quartiersammelstrasse gemäss Art. 4 aufgehoben.

Art. 29 Planungskosten

Die Kosten werden im Verhältnis der anrechenbaren Grundstückfläche auf die Parzellen Nr. 73 und 1231 aufgeteilt und sind von den Grundeigentümern zu tragen.