

M 1:1'000  
15. Dezember 2016  
m 10 20 30 40 50

## Quartierplan Mosersweid - Teil B

Vorprüfung durch die Standeskommission am 13.12.2011 | 19.08.2013 | 17.01.2017

Von der Feuerschaukommission aufgestellt am 11.04.2012 | 19.09.2013 | 08.02.2017

Der Präsident

Der Sekretär

Öffentliche Auflage vom 17.04.2012 - 17.05.2012 | 24.09.2013 - 24.10.2013  
09.02.2017 - 09.03.2017

Dem fakultativen Referendum unterstellt vom 23.05.2012 - 22.06.2012 |

\* vereinfachtes Verfahren nach Art. 48 Abs. 1 BauG

Von der Standeskommission genehmigt am 26.06.2012 | 12.11.2013 | 7.5.2017

Der regierende Landammann

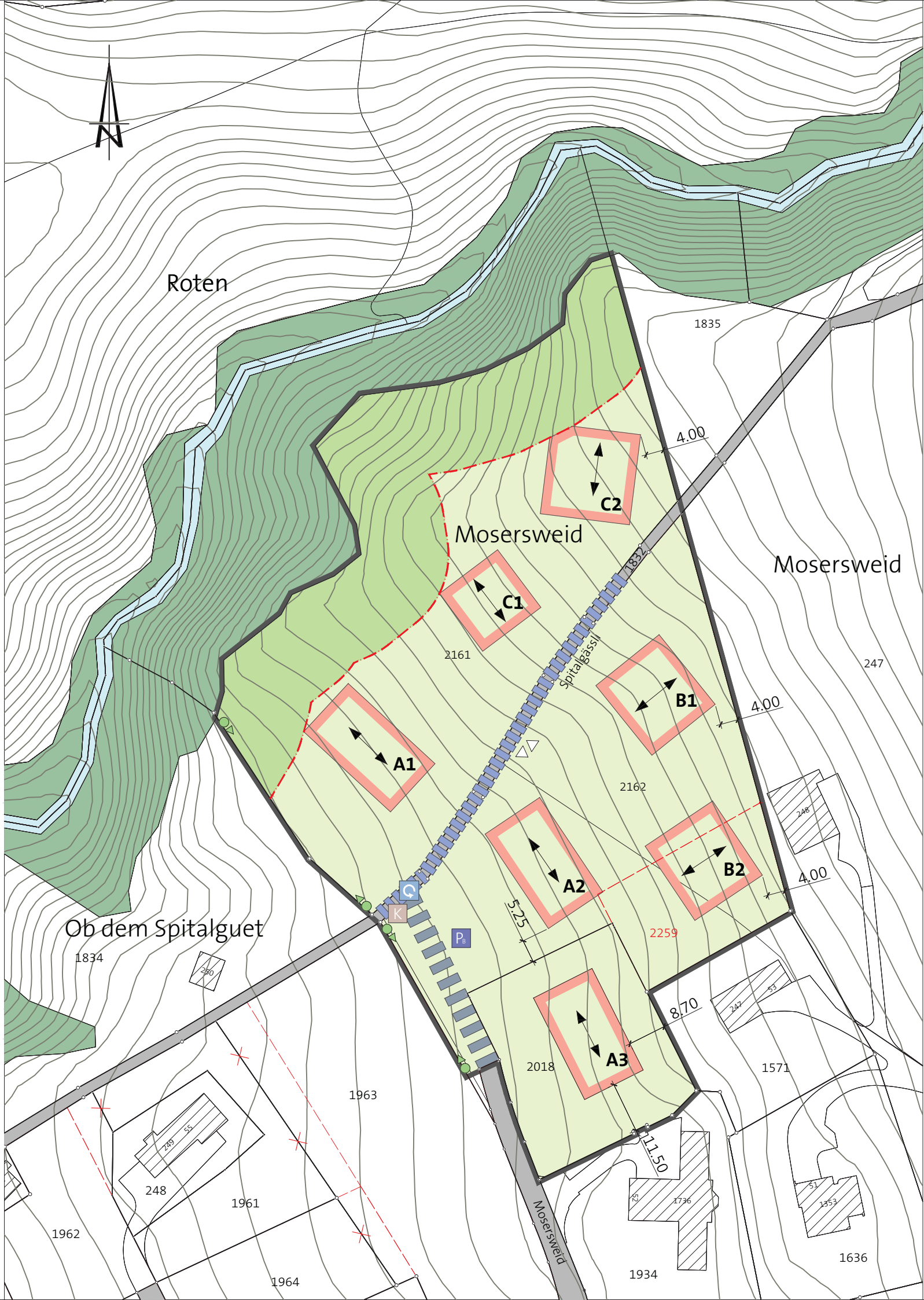
Der Ratschreiber

Strittmatter Partner AG | Vadianstrasse 37 | 9001 St. Gallen

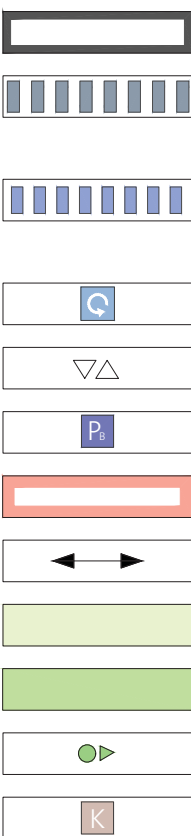
T 071 222 43 43 | F 071 222 26 09

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

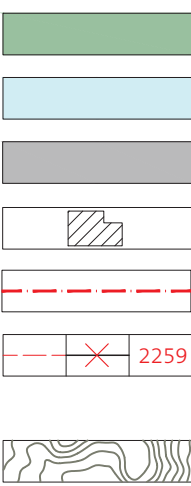
474\011\zb\QPL\_Mosersweid\_B\_161215.dwg\_Mer-F\Bl-ela/hm



### Festlegungen



### Hinweise



|                                                                      | Reglement |
|----------------------------------------------------------------------|-----------|
| Geltungsbereich                                                      | Art. 1    |
| Bereich Verlängerung Strasse «Mosersweid» nach Art. 5 Abs. 2 StrG    | Art. 3    |
| Bereich Verbreiterung Strasse «Spitalgässli» nach Art. 5 Abs. 2 StrG | Art. 4    |
| Wendeplatz                                                           | Art. 5    |
| Zu- und Wegfahrt Sammelgarage                                        | Art. 6    |
| Standort Autoabstellplätze Besucher                                  | Art. 7    |
| Bereich für Hauptbauten                                              | Art. 8    |
| Firstrichtung                                                        | Art. 13   |
| Allgemeine Umgebungsfläche                                           | Art. 14   |
| Freihaltebereich                                                     | Art. 15   |
| Richtungspunkt Wildgehölzhecke                                       | Art. 17   |
| Standort Kehrichtsammelstelle                                        | Art. 18   |

|                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wald                                                                                                          |
| Gewässer                                                                                                      |
| öffentliche Strasse                                                                                           |
| Amtliche Vermessung (Stand: 5. April 2012)                                                                    |
| Waldabstand                                                                                                   |
| neu mutierte Parzellierung (Stand: 5. April 2012)<br>(neue / aufgehobene Parzellengrenze, neue Parzellen Nr.) |
| Höhenkurven, Äquidistanz 1.00 m                                                                               |

#### I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

- <sup>1</sup> Der Quartierplan besteht aus dem Situationsplan 1:1'000, dem nachfolgenden Reglement sowie dem Planungsbericht.
- <sup>2</sup> 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:
- die Regelung der Quartiererschliessung mit Rücksicht auf die bestehenden Flurwege;
  - die Regelung der Bebauung im Sinne der ortstypologischen Siedlungsordnung und zeitgenössischen Interpretation der traditionellen Bauweise und Gebäudetypologie;
  - eine an die landwirtschaftliche Kulturlandschaft angelehnte Umgebungsgestaltung.

#### II. Erschliessung

Art. 3 Verlängerung  
Strasse «Mosersweid»

- <sup>1</sup> Die Strasse «Mosersweid» ist im Rahmen der Baulanderschliessung um den bezeichneten Bereich zu verlängern.
- <sup>2</sup> Die genaue Lage, Dimensionierung und Materialisierung sind im Strassenprojekt festzulegen.
- <sup>3</sup> Die neuen Strassenflächen werden nach Art. 5 Abs. 2 StrG und Art. 6 StrG dem Bezirk übertragen. Die Kosten sind von den Grundeigentümern zu tragen.

Art. 4 Verbreiterung  
Strasse «Spitalgässli»

- <sup>1</sup> Das «Spitalgässli» ist im bezeichneten Bereich auf eine Fahrbahnbreite von 3.20 m zu verbreitern. Seitlich sind ab Fahrbahnrand mindestens 0.30 m Hindernisfreiheit sicher zu stellen. Die Zu- und Wegfahrt zu den «Bereichen für Hauptbauten» B ist als Ausweichstelle auszubilden.
- <sup>2</sup> Die genaue Lage, Dimensionierung, Materialisierung und Gestaltung sind unter Berücksichtigung der Schutzziele im Strassenprojekt gem. Art. 3 Abs. 2 festzulegen. Im Rahmen der Erschliessungsplanung sind zudem entlang des «Spitalgässlis» Flächen auf privatem Grund für die Schneeablagerung zu sichern.
- <sup>3</sup> Der verbreiterte Strassenabschnitt wird nach Art. 5 Abs. 2 StrG und Art. 6 StrG dem Bezirk übertragen. Die Kosten sind von den Grundeigentümern zu tragen.

Art. 5 Wendeplatz

- <sup>1</sup> Es ist an der bezeichneten Stelle ein Wendeplatz zu erstellen, welcher das Wenden eines 10.00 m langen Lastwagens nach VSS-Norm 640 052 ermöglicht.
- <sup>2</sup> Die Wendeanlage ist Bestandteil des Strassenprojekts gem. Art. 3 Abs. 2.
- <sup>3</sup> Die Kosten sind von den Grundeigentümern zu tragen.

Art. 6 Autoabstellplätze für  
Bewohner

- <sup>1</sup> Autoabstellplätze für Bewohner in den «Bereichen für Hauptbauten» A und B sind in unterirdischen Sammelgaragen zu erstellen.
- <sup>2</sup> Die Sammelgaragen sind je für die «Bereiche für Hauptbauten» A1 und A2 sowie B1 und B2 zusammenzufassen. Die Zu- und Wegfahrten der Sammelgaragen der «Bereiche für Hauptbauten» A haben über die Mosersweid-Strasse zu erfolgen, während die Sammelgarage der «Bereiche für Hauptbauten» B ab der bezeichneten Stelle entlang des Spitalgässlis zu erschliessen ist. Sämtliche Zu- und Wegfahrten sind nach VSS-Norm 640 050 zu erstellen.
- <sup>3</sup> Das «Spitalgässli» darf für den Bau einer Sammelgarage der «Bereiche für Hauptbauten A1 und A2» auf einer Breite von 20.00 m unterbaut werden. Die Werkleitungen sind auf Kosten der Bauherrschaft zu verlegen.

Art. 7 Autoabstellplätze für  
Besucher

- <sup>1</sup> Es dürfen pro Hauptbaute maximal zwei Autoabstellplätze für Besucher direkt bei der Hauptbaute erstellt werden.
- <sup>2</sup> Die übrigen Autoabstellplätze für Besucher sind am bezeichneten Standort mit sicherfähigem Belag zu erstellen.

#### III. Bebauung

Art. 8 Bereiche für Hauptbauten

- <sup>3</sup> Am bezeichneten Standort ist mindestens ein Autoabstellplatz behindertengerecht zu erstellen und zu bezeichnen.

- <sup>1</sup> Hauptbauten sind nur in den bezeichneten Bereichen zulässig. Tiefbauten sind auch ausserhalb der Bereiche gemäss Regelbauweise zulässig.
- <sup>2</sup> Innerhalb der Bereiche gelten folgende besondere Vorschriften:

| Gebäudetyp                                 | A<br>Mehrfamilienhaus<br>(Etagenwohnungen) | B<br>Dreifamilienhaus<br>(Etagenwohnungen) | C<br>Einfamilienhaus<br>(Maisonette-<br>wohnungen) |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| max. Anzahl Vollgeschosse                  | 3                                          | 3                                          | 3                                                  |
| max. Gebäudelänge [m]                      | 26.00                                      | 16.00                                      | C1: 12.50<br>C2: 16.00                             |
| max. Gebäudetiefe [m]                      | 15.00                                      | 14.00                                      | C1: 12.50<br>C2: 16.00                             |
| max. Fassadenhöhe [m]                      | 8.00                                       | 7.00                                       | 7.00                                               |
| max. Gesamthöhe [m]                        | 11.50                                      | 10.50                                      | 10.50                                              |
| max. Hauptnutzfläche HNF [m <sup>2</sup> ] | A1: 1'150<br>A2: 1'150<br>A3: 1'150        | B1: 580<br>B2: 580                         | C1: 450<br>C2: 800                                 |

- <sup>3</sup> Hauptnutzflächen, welche im «Bereich für Hauptbauten A3» nicht ausgeschöpft werden, können auf die «Bereiche für Hauptbauten B1, B2 und C2» transformiert werden. Die «Bereiche für Hauptbauten B1 und B2» dürfen aber je höchstens 630 m<sup>2</sup> und der «Bereich für Hauptbauten C2» höchstens 880 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche HNF aufweisen.

Art. 9 An- und Nebentbauten

- <sup>1</sup> Anbauten sind nur an der Hauptbaute im «Bereich für Hauptbauten» C1 als Garage oder Autounterstand zulässig.
- <sup>2</sup> Nebentbauten sind nur als Geräte- und Materialschöpfe, soweit nötig, zulässig.

Art. 10 Gebäudetypologie

- <sup>1</sup> Die Gebäude haben sich bezüglich Volumetrie, Proportion, Orientierung, Dachneigung und Fassadengliederung an der Appenzellischen Baukultur zu orientieren.
- <sup>2</sup> Die Grundrisse haben sich den Grundformen «Rechteck» und «Quadrat» anzulehnen.

Art. 11 Fassadengestaltung

- <sup>1</sup> Die Fassaden der Hauptbauten sind im Wesentlichen mit Holz zu erstellen oder zu verkleiden.
- <sup>2</sup> Die Fassaden sind in ihrer Strukturierung in Haupt- und Nebenfassaden zu unterscheiden.
- <sup>3</sup> Sockelbereiche sind gestalterisch von der übrigen Fassade abzusetzen. Treten drei Geschosse in Erscheinung, so ist das unterste davon ebenfalls als Sockel auszubilden.

Art. 12 Dachgestaltung

- <sup>1</sup> Die Dachform hat sich an die traditionellen Dachformen der Appenzeller Bauweise anzulehnen. Hauptbauten sind zwingend mit symmetrischen Satteldächern zu decken, deren Dachneigungen zwischen 24° und 30° betragen.
- <sup>2</sup> Gauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Loggia-artige, seitlich eingewandete Dachterrassen sind im Giebfeld zulässig, wobei das Giebfeld nicht gänzlich freigelegt werden darf.
- <sup>3</sup> Dachtraufen dürfen nicht unterbrochen werden.

Art. 13 Firstrichtungen

Die Gebäudeausrichtung der Hauptbaute muss jeweils der festgelegten Firstrichtung folgen. Von dieser kann maximal 5° abgewichen werden.

#### IV. Umgebung

Art. 14 Allgemeine  
Umgebungsfläche

- <sup>1</sup> Die allgemeine Umgebungsfläche ist naturnah zu gestalten. Mit der Baueingabe ist ein detaillierter Umgebungsplan, der Angaben zur Höhenentwicklung des Geländes, zur Erstbepflanzung und Oberflächen- wie Belagsmaterialisierung macht, einzu-reichen.
- <sup>2</sup> Rasengärten sind als rechteckig an die Hauptfassade angelegte Flächen zulässig. Sie müssen dabei untergeordnet zur umgebenden Fläche in Erscheinung treten.
- <sup>3</sup> Es sind keine geschlossenen Einfriedungen und Lebhäge erlaubt. Offene Einfriedungen entlang des «Spitalgässlis» sind nur als typische offene Holzzäune zugelassen. Punktuell gepflanzte Sträucher, Strauchgruppen und Laubbäume sind zulässig.

Art. 15 Freihaltebereiche

- <sup>1</sup> Der Freihaltebereich ist naturnah zu gestalten. Rasengärten nach Art. 14 Abs. 2 sind zulässig. Ansonsten sind Bauten und Anlagen nach Art. 22 BauG nicht zulässig.
- <sup>2</sup> Der Freihaltebereich ist Bestandteil des Umgebungsplans nach Art. 14 Abs. 1.

Art. 16 Terrainveränderungen

- <sup>1</sup> Der natürliche Terrainverlauf ist zu erhalten. Anlagen der Umgebungsgestaltung sind mit möglichst wenigen Eingriffen ins Terrain einzupassen.
- <sup>2</sup> Aufschüttungen dürfen gegenüber dem gewachsenen Gelände eine Höhe von maximal 1.20 m aufweisen. Bei Böschungen sind maximal Neigungen im Verhältnis 1 : 2 zulässig.
- <sup>3</sup> Stützmauern und Mauern von Tiefbauten sind auf das Minimum zu beschränken und besonders sorgfältig zu gestalten. Es sind nur Trockensteinmauern mit kleinformatigen Steinen zulässig. Künstliche Böschungssicherungen zur Freihaltung von Untergeschossen sind nicht zulässig.

Art. 17 Richtungspunkte  
Wildgehölzhecke

- <sup>1</sup> Zwischen den bezeichneten Richtungspunkten sind die bestehenden Wildgehölzhecken durch die Grundeigentümer zu unterhalten. Die Hecken sind nach der Grenzbereinigung auf Kosten der Grundeigentümer an die künftige Grenze zu setzen.
- <sup>2</sup> Der Abstand zwischen Bauten und den Stöcken hat mindestens 6.00 m zu betragen.
- <sup>3</sup> Die Hecken dürfen nur für Zu- und Wegfahrten in der notwendigen Breite unterbrochen oder gekürzt werden.

#### V. Übriges

Art. 18 Standort  
Kehrichtsammelstelle

- <sup>1</sup> Im Einlenkerbereich des Wendeplatzes ist eine Kehrichtsammelstelle einzurichten. Die Kehrichtsammelstelle ist Bestandteil der Erschliessungsanlagen.
- <sup>2</sup> Die Kosten sind von den Grundeigentümern zu tragen.

Art. 19 Entwässerung

- <sup>1</sup> Schmutz- und Meteorwasser sind im Trennsystem zu führen.
- <sup>2</sup> Das Meteorwasser ist in erster Priorität versickern zu lassen, in zweiter Priorität zu retendieren und in dritter Priorität in den Bleichenwäldibach abzuleiten.
- <sup>3</sup> Die Versiegelung der allgemeinen Umgebungsfläche ist gering zu halten.

Art. 20 Planungskosten

Die Kosten der zweiten Teiländerung der Quartierplanung sind von der Eigentümer-schaft der Parzelle Nr. 2162 zu tragen.