

Quartierplan Union - Konzerthalle Bezirk Appenzell

Vorprüfung durch die Standeskommission am 13. Mai 2014

Von der Feuerschaukommission aufgestellt am 30. Juni 2014
Vorprüfung durch die Standeskommission am 13. Mai 2014

Von der Feuerschaukommission aufgestellt am 25. Juni 2014

Der Präsident Der Sekretär

Öffentliche Auflage: 15. Juli - 14. August 2014

Dem fakultativen Referendum unterstellt: 13. September 2014

Von der Standeskommission genehmigt am 21.10.2014
Der regierende Landammann Der Ratschreiber

BH	DS	RD	AFU
ARE	J+F	LBA	H+E
16. Sep. 2014			
BAU- UND UMWELTDEPARTEMENT AI			
Kopie an:			
Ablage:			

Strittmatter Partner AG
T 071 222 43 43 | F 071 222 26 09
www.strittmatter-partner.ch | info@strittmatter-partner.ch

Strittmatter Partner AG | Vadianstrasse 37 | 9001 St. Gallen

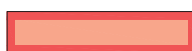
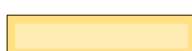
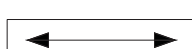
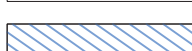
T 071 222 43 43 | F 071 222 26 09

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

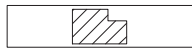
474\o2o\zb\QP_Union_140911.dwg, Mer-OT-ckr



Festlegungen

	Reglement
	Geltungsbereich
	Privatstrasse, öffentlich zugänglich
	Vorplatz, privat
	Fussweg, öffentlich zugänglich Bereich aufzuheben bei Weiterführung entlang Klosterbach
	Zu- und Wegfahrt Sammelgarage
	Autoabstellplatz Besucher
	Standort Veloabstellplatz
	Baubereich Ersatzbau
	Baubereich Erdgeschossweiterung
	Baubereich Balkon
	Baubereich Anbau Konzerthalle
	Baubereich unterirdische Sammelgarage
	Beschränkung für Klein- und Kleinstbauten
	Giebelausrichtung
	Allgemeine Umgebungsfläche
	Einzelbaum, bestehend
	Bereich Gewässerraum
	Massnahmen Feuerschutz
	Standort Kehrrichtentsorgung

Hinweise

	Baute, bestehend
	Baute und Anlage, abzubrechen
	Parzellierung gemäss Vorprojekt, neu / aufzuheben
	Vorprojekt Keller Koster AG
	Gewässer, offen / eingedolt
	Variante für zukünftige Weiterführung Fussweg
	Zufahrt, privat / bestehend

Reglement

I. Allgemeines

Art. 1	Geltungsbereich	¹ Der Quartierplan besteht aus dem Situationsplan 1 : 500, dem nachfolgenden Reglement, den Beilageplänen und dem Planungsbericht. ² Die in der Legende bezeichneten Festlegungen sowie das Reglement sind verbindlich. Die übrigen Planinhalte sowie die Beilagepläne sind wegleitend. Der Planungsbericht ist erläuternd.
Art. 2	Zweck	Der Quartierplan bezweckt namentlich: - die Sicherung eines attraktiven und öffentlich zugänglichen Fusswegs; - die Regelung einer ortsbaulich gut eingepassten Bebauung; - den Ausbau des Klosterbachs zur Verminderung des Hochwasserrisikos und dessen gestalterische Aufwertung; - die Bereinigung der beschränkt dinglichen Rechte.

II. Erschliessung

Art. 3	Öffentlich zugängliche Privatstrasse	¹ Die bezeichnete Fläche dient der Zufahrt der Anrainer und ist dauerhaft freizuhalten. ² Der Strassenbau ist durch die Grundeigentümer der Parzellen Nrn. 172 und 173 vorzunehmen. Die Kosten tragen die beiden Grundeigentümer und werden privatrechtlich untereinander geregelt.
Art. 4	Privater Vorplatz	Der private Vorplatz dient dem Zugang zu den angrenzenden Gebäuden und hat das Wenden von Personenwagen zu ermöglichen. Die zu diesem Zweck notwendige Fläche ist dauerhaft freizuhalten.
Art. 5	Öffentlich zugänglicher Fussweg	¹ Die bezeichnete Fläche dient als öffentlich zugänglicher Fussweg und ist mit einem sickerfähigen Belag auszuführen. ² Er ist durch die Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 172 parallel mit dem Rückbau der Zufahrtsstrasse zu erstellen. Die Kosten werden im Perimeterverfahren nach Strassengesetz (StrG) auf die Grundeigentümer aufgeteilt. ³ Die Wegbenutzung durch die Öffentlichkeit ist sicherzustellen. Schneebruch und ordentlicher Unterhalten gehen zulasten des Bezirks. Die gegenseitigen Rechte und Pflichten zwischen den Grundeigentümern und dem Bezirk sind mit Dienstbarkeitsverträgen zu regeln. ⁴ Wenn die Weiterführung entlang des Klosterbachs zur Weissbadstrasse realisiert wurde, kann der Weg im bezeichneten Bereich aufgehoben werden.
Art. 6	Abstellplätze	¹ Autoabstellplätze für Bewohner sind unterirdisch in einer Sammelgarage anzuordnen und über die bezeichnete Einfahrt zu erschliessen. ² Die Autoabstellplätze für Besucher sind auf den bezeichneten Flächen anzuordnen. Zusätzlich dürfen maximal zwei Autoabstellplätze entlang der Zufahrtsstrasse innerhalb der allgemeinen Umgebungsfläche angeordnet werden. Diese sind mit einem sickerfähigen Belag auszuführen. ³ Die Machbarkeit, die detaillierte Gestaltung und die genaue Lage der Abstellflächen sind im Rahmen der Baubewilligung nachzuweisen. Von den Planeinträgen darf geringfügig abgewichen werden. ⁴ Für leichte Zweiräder ist eine ausreichende Anzahl oberirdischer Abstellplätze für das Kurzzeitparkieren am eingezeichneten Standort vorzusehen. Zur Dimensionierung der Abstellanlage gelten die SN 640 065 und SN 640 066. Die Abstellanlage hat sich gestalterisch gut in die Überbauung einzufügen.

III. Bebauung

Art. 7	Baubereich für Ersatzbau	¹ Der bezeichnete Baubereich regelt die max. horizontale und vertikale Ausdehnung der Ersatzbaute. Es gelten folgende ergänzende Bestimmungen zur Regelbauweise: - Max. traufseitige Fassadenhöhe = 11.00 m - Max. Anzahl Vollgeschosse = 3 ² Über den Baubereich hinausragende vorspringende Gebäudeteile und Anbauten sind unter Vorbehalt von Art. 8 und Art. 9 und mit Ausnahme von Dachvorsprüngen unzulässig.
Art. 8	Baubereich für Erdgeschossweiterung	Die Erweiterung des Erdgeschosses ist im bezeichneten Bereich zulässig. Darüber hinaus vorspringende Gebäudeteile sind nicht erlaubt.
Art. 9	Baubereich für Balkone	¹ Balkone sind nur in den bezeichneten Bereichen zulässig. Sie dürfen höchstens 0.50 m in den Baubereich für Ersatzbau hineinragen. ² Die Balkonüberdachung des obersten Geschosses ist unzulässig. Die Balkonbrüstung darf nicht geschlossen in Erscheinung treten.
Art. 10	Baubereich für Anbau Konzerthalle	Innerhalb des bezeichneten Bereichs kann an die Konzerthalle (Assek. Nr. 277) ein Lift oder ein Treppenhaus angebaut werden.
Art. 11	Baubereich unterirdische Sammelgarage	¹ Eine Sammelgarage darf innerhalb des bezeichneten Bereichs als unterirdische Baute angeordnet werden. Innerhalb des Bereichs gelten keine Grenzabstandsvorschriften. ² Die maximale Längsneigung der Garageneinfahrt beträgt maximal 18 %. Der Neigungsbereich von 12 % bis 18 % darf allerdings nur beansprucht werden, wenn das Beilageprojekt in der vorgesehenen Weise realisiert wird.
Art. 12	Beschränkung für Klein- und Kleinstbauten	Im bezeichneten Bereich sind keine Klein- oder Kleinstbauten zulässig. Davon ausgenommen ist eine Veloabstellanlage nach Art. 6 Abs. 2 dieses Reglements.
Art. 13	Bestehende Bauten	Die als bestehend markierten Bauten dürfen im Rahmen der Regelbauweise erweitert und umgebaut werden.
Art. 14	Architektonische Gestaltung	¹ Im Baubereich für Ersatzbau muss das Dach als Satteldach in Erscheinung treten. Die Giebel richten sich nach den Planeinträgen. Dacheinschnitte und -aufbauten sind nicht zulässig. Material- und Farbwahl der Dachflächen sind auf das Quartiersbild abzustimmen. ² Gliederung und Gestaltung der Fassaden sowie die Ausbildung der Fenster sind auf das Quartiersbild abzustimmen. Zur Sicherung der architektonischen Qualität sind regionaltypische Baustoffe zu verwenden. ³ Die Material- und Detailgestaltung der Fassaden sind im Rahmen der Baubewilligung vor Ort zu bemustern und bewilligen zu lassen.

IV. Umgebung

Art. 15	Allgemeine Umgebungsfläche	¹ Die allgemeine Umgebungsfläche ist mit Ausnahme der Erschliessungs-, Sitzplatz- und Entsorgungsflächen zu begrünen. Es sind mit der Erstbepflanzung ausschliesslich standortgerechte nicht-invasive Gehölzarten zulässig. Der bezeichnete bestehende Einzelbaum ist zu erhalten. ² Einfriedungen dürfen auf der höher gelegenen Seite maximal eine Höhe von 1.00 m aufweisen.
Art. 16	Bereich für Gewässerraum	¹ Der Gewässerraum ist im Rahmen des Wasserbauprojekts gemäss den Beilageplänen zu gestalten. Die Bepflanzung wird im Wasserbauprojekt definiert. ² Stützmauern sind offen verfügt mit kleinteiligen Natursteinen zu erstellen. Die verwendeten Steine dürfen nicht wesentlich grösser sein als diejenigen, welche im Anhang des Planungsberichts als Referenz aufgeführt sind.

V. Umwelt + Übriges

Art. 17	Entwässerung	¹ Schmutz- und Meteorwasser sind im Trennsystem zu führen. Die Realisierung von Anlagen ist mit dem kantonalen Amt für Umwelt abzusprechen. ² Das Meteorwasser ist in erster Priorität versickern zu lassen, in zweiter Priorität zu retendieren und in dritter Priorität in den Klosterbach abzuleiten. Die Ableitung in den Klosterbach bedarf einer Bewilligung der kantonalen Behörde. ³ Die Versiegelung der allgemeinen Umgebungsfläche ist gering zu halten.
Art. 18	Ausbau Klosterbach	¹ Der Ausbau des Klosterbachs hat mittels Wasserbauprojekt auf der Basis der Beilagepläne durch den Gesuchsteller zu erfolgen. ² Der Kostenanteil des Kantons ist nach Wasserbaugesetz geregelt. Die Restkosten werden im Perimeterverfahren gemäss Wasserbaugesetz auf die Grundeigentümer übertragen.
Art. 19	Massnahmen Feuerschutz	Im Rahmen der Baubewilligung sind für die bezeichneten Fassaden bauliche Massnahmen zur Einhaltung der feuerpolizeilichen Vorschriften nachzuweisen.
Art. 20	Standort Kehrrichtentsorgung	¹ Am bezeichneten Standort ist mit Rücksicht auf die Verkehrssicherheit und in Absprache mit dem Grundeigentümer der Parzelle Nr. 1197, sowie der Schulverwaltung Appenzell eine Platzfläche einzurichten, auf welcher jeweils am Tag der Kehrrichtentsorgung die Abfallcontainer temporär abgestellt werden können. ² Die Aufteilung der Erstellungs- und Unterhaltskosten zwischen den Grundeigentümern der Parzellen Nrn. 172 und 173 ist privatrechtlich zu regeln.

VI. Schlussbestimmungen

Art. 21	Beschränkt dingliche Rechte	Die beschränkt dinglichen Rechte werden wie folgt geregelt:																																																																																											
		<table><tr><th>Regi-ster</th><th>Titel</th><th>Bezogen auf Parzelle</th><th>Zulasten Parzelle</th><th>Zugunsten Parzelle</th><th>Bereinigung</th></tr><tr><td>821</td><td>Hag- und Grabenerstellungs-pflicht / Baubeschränkung</td><td></td><td>170</td><td>171</td><td>löschen</td></tr><tr><td>847</td><td>Fahrrecht / Haggpflicht</td><td>171</td><td></td><td></td><td>löschen</td></tr><tr><td>872</td><td>Haggpflicht</td><td></td><td>173</td><td>171</td><td>löschen</td></tr><tr><td>275</td><td>Abwasserkanal-Durchleitungsrecht</td><td></td><td>174</td><td>173</td><td>löschen</td></tr><tr><td>275</td><td>Beschränktes Durchgangsrecht</td><td></td><td>173</td><td>Kirchgemeinde</td><td>löschen</td></tr><tr><td>275</td><td>Fahrrecht</td><td></td><td>173</td><td>171 / 172 / 174 / 175</td><td>auf Parzelle 172 reduzieren</td></tr><tr><td>275</td><td>Fahrrecht</td><td></td><td>172</td><td>173 / 174</td><td>löschen</td></tr><tr><td>901</td><td>Baubeschränkung, Haggpflicht</td><td>171 / 172</td><td></td><td></td><td>löschen</td></tr><tr><td>715</td><td>Abwassereinleitungsrecht</td><td></td><td>162 / 163 / 164</td><td>173</td><td>löschen</td></tr><tr><td>715</td><td>Abwassereinleitungsrecht</td><td></td><td>166</td><td>173</td><td>löschen</td></tr><tr><td></td><td>Grenz- und Anbaurecht / Fahrrecht</td><td>172 / 173</td><td></td><td></td><td>löschen</td></tr><tr><td></td><td>Immissionsverbot / Näherbaurecht</td><td></td><td>177</td><td>170 / 171 / 178 / 181</td><td>löschen</td></tr><tr><td>neu</td><td>Fahrrecht</td><td></td><td>171</td><td>175</td><td></td></tr><tr><td>neu</td><td>Fahrrecht</td><td></td><td>172</td><td>173</td><td></td></tr></table>	Regi-ster	Titel	Bezogen auf Parzelle	Zulasten Parzelle	Zugunsten Parzelle	Bereinigung	821	Hag- und Grabenerstellungs-pflicht / Baubeschränkung		170	171	löschen	847	Fahrrecht / Haggpflicht	171			löschen	872	Haggpflicht		173	171	löschen	275	Abwasserkanal-Durchleitungsrecht		174	173	löschen	275	Beschränktes Durchgangsrecht		173	Kirchgemeinde	löschen	275	Fahrrecht		173	171 / 172 / 174 / 175	auf Parzelle 172 reduzieren	275	Fahrrecht		172	173 / 174	löschen	901	Baubeschränkung, Haggpflicht	171 / 172			löschen	715	Abwassereinleitungsrecht		162 / 163 / 164	173	löschen	715	Abwassereinleitungsrecht		166	173	löschen		Grenz- und Anbaurecht / Fahrrecht	172 / 173			löschen		Immissionsverbot / Näherbaurecht		177	170 / 171 / 178 / 181	löschen	neu	Fahrrecht		171	175		neu	Fahrrecht		172	173		
Regi-ster	Titel	Bezogen auf Parzelle	Zulasten Parzelle	Zugunsten Parzelle	Bereinigung																																																																																								
821	Hag- und Grabenerstellungs-pflicht / Baubeschränkung		170	171	löschen																																																																																								
847	Fahrrecht / Haggpflicht	171			löschen																																																																																								
872	Haggpflicht		173	171	löschen																																																																																								
275	Abwasserkanal-Durchleitungsrecht		174	173	löschen																																																																																								
275	Beschränktes Durchgangsrecht		173	Kirchgemeinde	löschen																																																																																								
275	Fahrrecht		173	171 / 172 / 174 / 175	auf Parzelle 172 reduzieren																																																																																								
275	Fahrrecht		172	173 / 174	löschen																																																																																								
901	Baubeschränkung, Haggpflicht	171 / 172			löschen																																																																																								
715	Abwassereinleitungsrecht		162 / 163 / 164	173	löschen																																																																																								
715	Abwassereinleitungsrecht		166	173	löschen																																																																																								
	Grenz- und Anbaurecht / Fahrrecht	172 / 173			löschen																																																																																								
	Immissionsverbot / Näherbaurecht		177	170 / 171 / 178 / 181	löschen																																																																																								
neu	Fahrrecht		171	175																																																																																									
neu	Fahrrecht		172	173																																																																																									
Art. 22		Grenzbereinigung																																																																																											
		Die Grenzbereinigung und allfällige Wertausgleiche zwischen den Parzellen Nrn. 171, 172 und 173 werden privatrechtlich geregelt und haben vor der Baubewilligungserteilung zu erfolgen.																																																																																											
Art. 23		Planungskosten																																																																																											
		Die Planungskosten sind von der Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 172 zu tra-																																																																																											