Feuerschaugemeinde Appenzell

M 1:500

28. Februar 2017

m 5 10 15 20 25

Quartierplan Büschelisheimat Bezirk Appenzell

Vorprüfung durch die Standeskommission am 29.03.2016

Von der Feuerschaukommission aufgestellt am 25.05.2016 / 05.12.2016 / 15.03.2017

Der Präsident: Beat Eberle

Der Sekretär: Hanspeter Koller

Öffentliche Auflage: 28.05.2016 - 28.06.2016 / 07.01.2017 - 06.02.2017 / 18.03.2017 - 18.04.2017

Dem fakultativen Referendum unterstellt: 07.01.2017 18.03.2017

Von der Standeskommission genehmigt am 14. 8. 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\026\400\04\QP_Bueschelisheimat_G_170425.dwg, Mer-Fi-Rz/ckr/om



Festlegungen

	Reglement
Geltungsbereich	Art. 1
Zu- und Wegfahrt	Art. 3
Ein- und Ausfahrt Sammelgarage	Art. 4
Standort Autoabstellplätze für Besucher	Art. 4
Richtungspunkt private Fusswege	Art. 6
Anordungsbereich Ausweichstelle	Art. 7
Baubereich für Hauptbaute	Art. 8
Firstrichtung	Art. 11
Allgemeine Umgebungsfläche	Art. 12
Bereich für Wiesland	Art. 12
Standort Hof	Art. 13
Standort Spielplatz	Art. 14
Bereich für Gewässerraum	Art. 15
Kehrichtsammelstelle	Art. 17
Bereich Lärmschutz	Art. 20

Hinweise

- Sichtfeld gemäss SN VSS 640 273a
- Baute, bestehend
- Baute und Anlage, abzubrechen
- Bauten und Anlagen, gemäss Richtprojekt
- Bauernwohnhaus «Rütirain», geschützt
- Abgrenzung Gewässerraum ausserhalb Geltungsbereich
- Gewässer, offen / eingedolt
- Wald
- Höhenkurven in m ü. M. (Äquidistanz 1.00 m)

Reglement

I. Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich

[1] Der Quartierplan besteht aus dem Situationsplan 1:500, dem nachfolgenden Reglement, dem Richtprojekt vom 3. Oktober 2016 sowie dem Planungsbericht.
[2] Die in der Legende bezeichneten Festlegungen sowie das Reglement sind verbindlich. Die übrigen Planinhalte und das Richtprojekt sind wegleitend. Der Planungsbericht ist erläuternd.

Art. 2 Zweck

Der Quartierplan bezweckt namentlich:
a) eine effiziente und bodensparende Erschliessung;
b) eine ortsbaulich eingepasste Bebauung mit hoher Wohnqualität an der Siedlungsrandlage;
c) die Sicherung einer auf die Bebauung abgestimmten wohnlichen und naturnahen Umgebungsgestaltung;
d) den sorgsamen Umgang mit dem Bauernwohnhaus «Rütirain».

II. Erschliessung

Art. 3 Zu- und Wegfahrten

[1] Die Zu- und Wegfahrten zu den Wohngebäuden haben, mit Ausnahme derjenigen zum «Baubereich für Hauptbaute A2», ab den bezeichneten Stellen zu erfolgen. Die Zu- und Wegfahrten zum «Baubereich für Hauptbaute A2» insbesondere Garagen-Zufahrten dürfen direkt ab der Ried- und Kaustrasse erfolgen. Die erforderlichen Sichtfelder gemäss SN VSS 640 273a sind freizuhalten.
[2] Die Zu- und Wegfahrten dienen auch als Notzufahrt für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge und sind nach Massgabe der FKS-Richtlinie für Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen vom 4. Februar 2015 zu erstellen.

Art. 4 Autoabstellplätze

[1] Pro Wohnung sind mindestens 1.5 Autoabstellplätze zu erstellen, wovon 15 % für Besucher zu reservieren sind.
[2] Für Bewohner der «Baubereiche für Hauptbauten A1 und B1 bis C3» sind sämtliche Autoabstellplätze in unterirdischen Sammelgaragen anzuordnen und ab der bezeichneten Stelle zu erschliessen. Ausnahme bildet der «Baubereich für Hauptbaute A2». Auf dem entsprechenden Grundstück Nr. 1064 sind ober- und unterirdische Parkierungsanlagen zulässig. Die erforderlichen Sichtfelder gemäss SN VSS 640 273a sind nachzuweisen. Die Anordnung und der Bau der Fahrgasse ist so zu realisieren, dass eine Erweiterung für das angrenzende Grundstück Parz. Nr. 1064 bei Bedarf einfach möglich bleibt. Bei einer Erweiterung ist die Bauherrschaft verpflichtet, die Umgebung inkl. Bauten und Anlagen wiederherzustellen.
[3] Die Autoabstellplätze für Besucher der «Baubereiche für Hauptbauten A1 und B1 bis C3» dürfen oberirdisch nur an den bezeichneten Standorten erstellt werden. Autoabstellplätze für Besucher sind sickerfähig zu erstellen. Die Sichtfelder gemäss SN VSS 640 273a sind bei Parkplatzausfahrten auf öffentliche Strassen nachzuweisen.
[4] Autoabstellplätze zugunsten des «Baubereichs für Hauptbauten A2» dürfen oberirdisch erstellt und gemäss Art. 3 Abs. 1 erschlossen werden.
[5] Zwei Autoabstellplätze für Bewohner und ein Autoabstellplatz für Besucher pro Parkierungsanlage zugunsten der «Baubereiche für Hauptbauten A1 und B1 bis C3» sind rollstuhlgerecht zu erstellen.

Art. 5 Zweiradabstellplätze

Für die «Baubereiche für Hauptbauten A1 bis C3» sind Abstellflächen für leichte Zweiradfahrzeuge, Kinderwagen und dergleichen im Umfang von mindestens 10 % der Hauptnutzflächen (HNF) der jeweiligen Gebäude zu erstellen. Zwei Drittel davon müssen witterungsgeschützt sein. Ein Drittel ist im Aussenraum möglichst nahe bei den Gebäudeeingängen anzuordnen.

Art. 6 Richtungspunkte private Fusswege

[1] Zwischen den Richtungspunkten und den Höfen respektive dem Spielplatz sind mindestens 1.50 m breite und stufenfreie Fusswege zu erstellen. Sie sind sickerfähig auszuführen.
[2] Die Fusswege sind zusammen mit der Umgebungsgestaltung beziehungsweise dem Bau der bezeichneten Höfe zu erstellen.

Art. 7 Anordnungsbereich Ausweichstelle

[1] Im bezeichneten Bereich ist eine Ausweichstelle mit 9.00 m Länge zu erstellen. Dabei müssen ein landwirtschaftliches Nutzfahrzeug und ein Personenwagen kreuzen können.
[2] Die Ausweichstelle ist durch die Grundeigentümerschaft des Grundstücks Nr. 355 zu finanzieren, nach Vorgaben der Feuerschaugemeinde mit der 1. Bauetappe zu erstellen und unentgeltlich dem Bezirk Appenzell abzutreten.

III. Bebauung

Art. 8 Baubereiche für Hauptbauten

[1] Neue Hauptbauten sind nur in den bezeichneten Baubereichen zulässig. Die Baubereiche regeln die horizontale und vertikale Ausdehnung sowie die Lage von Hauptbauten. In der horizontalen Ausdehnung dürfen die definierten maximalen Gebäudelängen und -breiten um maximal 1.0 m je Gebäudeseite unterschritten werden. In der vertikalen Ausdehnung dürfen die definierten maximalen traufständigen Fassadenhöhen und Gesamthöhen maximal um 1.5 m unterschritten werden.
[2] Innerhalb der Baubereiche gelten folgende Bestimmungen:

	A	B	C	D
max. Gebäudelänge [m]	–	23.50	23.50	–
max. Gebäudebreite [m]	12.50	12.50	12.50	–
max. Anzahl Vollgeschosse	3 [1]	3 [1]	3 [1]	2
max. traufseitige Fassadenhöhe [m]	7.50	7.50	8.00	–[2]
max. Gesamthöhe [m]	11.50	11.50	12.00	–[2]
max. Hauptnutzfläche [m²]	A1: 280 A2: 280	530	530	310

[1] Das dritte Vollgeschoss hat einen Kniestock aufzuweisen und die Kniestockhöhe darf max. 1.60 m betragen.
[2] Die Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkannte Dachkonstruktion des geschützten Bauernwohnhauses ist zu übernehmen.
[3] Der höchste Punkt der Dachkonstruktion (Firstlinie) hat mindestens 1.00 m tiefer als die Firstlinie des geschützten Bauernwohnhauses zu liegen.

[3] Vorspringende Gebäudeteile dürfen, mit Ausnahme von Dachvorsprüngen, die Baubereiche nicht überragen.
[4] Die Hauptbauten der «Baubereiche für Hauptbauten «A1 und B1 bis C3» sind über die bezeichneten Höfe zu erschliessen.
[5] Die Geschossflächenziffer kommt nicht zur Anwendung.

Art. 9 An- und Kleinbauten

Anbauten sind nicht zulässig. Kleinbauten sind nur zum Witterungsschutz von Zweiradabstellplätzen zulässig.

Art. 10 Architektonische Gestaltung

[1] Die Hauptbauten innerhalb der «Baubereiche für Hauptbauten A1 bis C3» sind bezüglich der Fassadengliederung, Materialisierung und Farbgebung einheitlich zu gestalten. Klein- und Kleinstbauten haben sich diesen gestalterisch unterzuordnen und sind gut ins Erscheinungsbild der Bebauung einzufügen.
[2] Die Fassaden inklusive Brüstungen sind mit Ausnahme der Sockelbereiche aus Holz zu erstellen. Verglasungen von Balkonen und Loggias dürfen nur in rahmenloser und transparenter Ausführung erstellt werden.
[3] Die Hauptbaute im «Baubereich für Hauptbauten D» ist dem geschützten Bauernwohnhaus anzubauen. Die Materialität und der ursprüngliche Ausdruck als Wirtschaftstrakt (Stall) müssen in der Fassadengestaltung erkennbar sein.
[4] Vor jeder Baueingabe hat eine Bauberatung mit der Fachkommission Heimatschutz zu erfolgen. Beim geschützten Bauernwohnhaus und der Hauptbaute im «Baubereich für Hauptbauten D» hat zudem eine Bauberatung mit der Fachkommission Denkmalpflege vor der Baueingabe zu erfolgen. Mit der Baueingabe ist ein detailliertes Farb- und Materialisierungskonzept einzureichen.

Art. 11 Dachgestaltung

[1] In den Baubereichen sind nur Satteldächer zulässig. Diese sind mit ortsüblichen Materialien einzudecken. Die bezeichnete Firstrichtung ist verbindlich.
[2] Dachaufbauten von Hauptbauten der «Baubereiche für Hauptbauten A1 bis C3» dürfen nur auf der von der Riedstrasse abgewandten Seite angeordnet werden und nicht an den Gebäudeecken positioniert werden. Entsprechende Dachflächen dürfen maximal zu 45 % der Gebäudelänge bzw. -breite durch Dachaufbauten durchbrochen werden. Eine Gaube darf die Dachfläche zu maximal 22. 5 % der Gebäudelänge bzw. -breite durchbrechen.
[3] Im «Baubereich für Hauptbauten D» sind keine Dachaufbauten und -einschnitte zulässig.

IV. Umgebung

Art. 12 Allgemeine Umgebungsfläche

[1] Die allgemeine Umgebungsfläche ist mit Ausnahme der Erschliessungsflächen, der Parkierungsflächen, der Hofbereiche, des Spielplatzes, der privaten Aufenthaltsflächen sowie Klein- und Kleinstbauten, zu begrünen. Der überlagerte Bereich für Wiesland ist als Wiese mit wertvollem Charakter zu begrünen, dabei bleiben an der Fassade anliegende private Aufenthaltsflächen zulässig, sofern sie sickerfähig gestaltet sind und max. 20 m² Fläche pro anliegende Wohnung aufweisen. Mit der Erstbepflanzung sind ausschliesslich standortgerechte und nicht invasive Pflanzen zulässig.
[2] Optisch geschlossene Einfriedungen und Lebhäge sind nicht zulässig. Punktuell gepflanzte Sträucher, Strauchgruppen und Laubbäume sind möglich.
[3] Bauten und Anlagen der Umgebungsgestaltung sind auf das natürliche Terrain auszurichten. Stützmauern und Mauern sind zu minimieren und besonders sorgfältig zu gestalten.
[4] Mit der ersten Baueingabe ist ein detailliertes Umgebungsgestaltungskonzept mit Angaben zur Materialisierung, Bepflanzung und Topografie einzureichen.

Art. 13 Standort Hof

[1] An den bezeichneten Standorten sind Höfe anzulegen. Die Höfe sind als gemeinschaftlicher Aufenthalts- und Erschliessungsbereich zu gestalten und mit Sitzgelegenheiten auszustatten.
[2] Für den motorisierten Verkehr ist das Befahren der Höfe nur zu Umschlagzwecken gestattet.

Art. 14 Standort Spielplatz

[1] Am bezeichneten Standort ist ein Kinderspielplatz mit hochwertigen altersgerechten Spielgeräten zu erstellen. Mit der Baueingabe sind im Umgebungskonzept Angaben zu den Spielgeräten sowie allfälligen Geländemodellierungen einzureichen.
[2] Der Spielplatz ist zusammen mit der Sammelgarage zu erstellen und durch die Grundeigentümerschaft des Grundstücks Nr. 355 zu finanzieren.

Art. 15 Bereich für Gewässerraum

[1] Neubepflanzungen und Terrainveränderungen sind im bezeichneten Bereich mit dem Landesbauamt sowie der Jagd- und Fischereiverwaltung abzusprechen.
[2] Terrainveränderungen sind nur zur Renaturierung und für den Hochwasserschutz zulässig. Es sind ausschliesslich standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen erlaubt.

V. Umwelt und Übriges

Art. 16 Werkleitungen

[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.

Art. 17 Standort Kehrichtsammelstelle

[1] An bezeichneten Standort ist ein Unterflurcontainer zu erstellen. Es ist ein Zu- und Wegfahrtstreifen für das Kehrichtfahrzeug vorzusehen.
[2] Der Unterflurcontainer darf bis 1 Meter an die Strasse gestellt werden. Vorbehalten bleiben die einzuhaltenden Sichtverhältnisse gemäss Art. 3 und Art. 4.

Art. 18 Hochwasserschutz

Vor der ersten Baueingabe sind allfällige Rückhalte- und Schutzmassnahmen eines hundertjährlichen Hochwasserereignisses innerhalb der «Allgemeinen Umgebungsfläche» mit dem Landesbauamt abzusprechen und allfällig festzulegen.

Art. 19 Etappierung / Bauvollendung

[1] Sofern die Überbauung in Etappen ausgeführt wird, müssen diese in der ersten Baueingabe definiert werden.
[2] Pro Bauetappe ist mit der jeweiligen Baueingabe ein Finanzierungsnachweis sowie eine Vollendungsgarantie für die Gebäude, Rekultivierungsarbeiten und die Umgebungsgestaltung einzureichen.

Art. 20 Lärmschutzmassnahmen

[1] An den bezeichneten Fassaden (Bereich Lärmschutz) sind zur natürlichen Belichtung von lärmempfindlichen Räumen gemäss Art. 2 Abs. 6 LSV nur transparente Fassadenbauteile zulässig.
[2] Führen insbesondere Massnahmen an der Lärmquelle wie z. B. eine Tempo-reduktion zur Einhaltung der Planungswerte an den bezeichneten Fassaden, so kann auf die geforderte Massnahme nach Abs. 1 verzichtet werden.

Art. 21 Planungskosten

Die Planungskosten sind vollumfänglich von der Grundeigentümerschaft des Grundstücks Nr. 355 zu tragen.