Feuerschaugemeinde Appenzell

M 1:1'000

6. August 2020

m 10 20 30 40 50

Quartierplan Sandgrube-Nord, Bezirk Appenzell

Vorprüfung durch die Standeskommission: 12. Mai 2020

Von der Feuerschaukommission aufgestellt: 17. August 2020
Der Präsident Der Aktuar

Öffentliche Auflage: 31. August 2020 – 29. September 2020

Fakultatives Referendum: 31. August 2020 – 29. September 2020

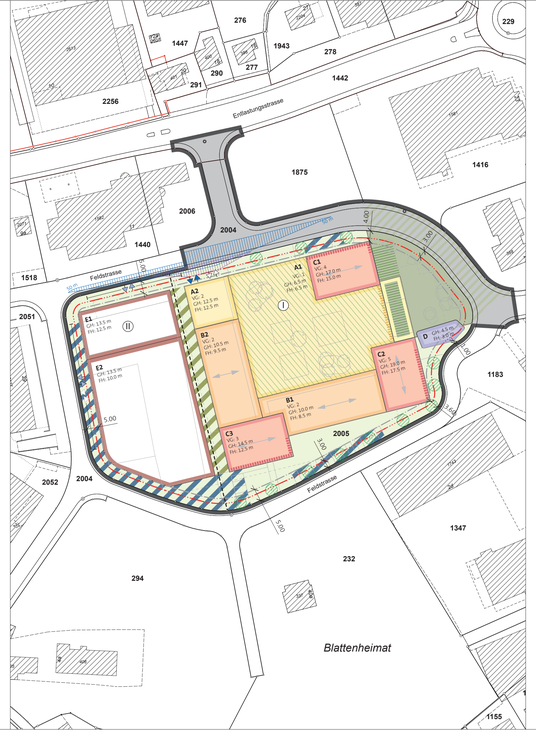
Von der Standeskommission genehmigt: 19.1.2021
Der regierende Landammann Der Ratschreiber

Stand der amtlichen Vermessung vom 27. März 2018

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

474/044/400/430/01/QP-Sandgrube_200824 wwx, Mer-Obe



Festlegungen

		Reglement
	Geltungsbereich	Art. 1
	Strassenraumgestaltung	Art. 4
	Zu- und Wegfahrt Warenumschlag	Art. 5
	Bereich Zu- und Wegfahrt Warenumschlag 2. Etappe	Art. 5
	Ein- und Ausfahrt Sammelgarage	Art. 6
	Bereich Ein- und Ausfahrt bei Erweit. Sammelgarage	Art. 6
	Bereich für oberirdische Autoabstellplätze	Art. 6
	Bereich Hauszugang \| Zugang Verkaufsnutzung	Art. 9
VG: 2	Anzahl Vollgeschosse	Art. 10
GH: 10.0 m	Max. zulässige Gesamthöhe	Art. 10
FH: 8.5 m	Max. zulässige traufseitige Fassadenhöhe	Art. 10
A B C	Baubereich Hauptbauten A – C	Art. 11
D	Baubereich Hauptbaute D	Art. 12
E	Baubereich Hauptbauten E	Art. 13
	Baubereich Vordach	Art. 14
	Baulinie für unterirdische Bauten	Art. 16
	Hauptfirstrichtung	Art. 20
	Freiraum	Art. 23
	Baumreihe	Art. 23
	Platz	Art. 24
	Bereich Aussenverkauf	Art. 24
	Dachgarten	Art. 25
	Bereich Gasse	Art. 26
II	Etappierung \| Abgrenzung Etappen für Bauten	Art. 29

Hinweise

	Baute, bestehend
	Richtprojekt vom 15. Mai 2020
	Baulinie für Bauten und Anlagen gem. StrV Art. 17
	Parzelle, projektiert
	Öffentliche Strasse
	Sichtfeld Fahrbahn gemäss VSS Norm 40 273a
	Sichtfeld Gehweg gemäss VSS Norm 40 273a
3.00	Bemassung in Meter

Reglement

I. Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich

1 Der Quartierplan besteht aus dem Situationsplan 1:1'000, dem nachfolgenden Reglement, dem Richtprojekt (inkl. Umgebungskonzept) vom 15. Mai 2020 sowie dem Planungsbericht.
2 Die in der Legende bezeichneten Festlegungen, das Reglement sowie die explizit genannten Elemente des Richtprojektes sind verbindlich. Die übrigen Planelemente sind wegleitend. Der Planungsbericht ist erläuternd.

Art. 2 Zweck

Der Quartierplan bezweckt eine kombinierte Bebauung mit Wohn-, Verkaufs- und weiteren Gewerbenutzungen. Er regelt insbesondere:
a) eine effiziente und bodensparende Erschliessung für den motorisierten Verkehr;
b) eine attraktive Erschliessung für den Langsamverkehr;
c) eine ortsbaulich gut eingepasste, haushälterische Bebauung mit guter architektonischer Qualität und einer attraktiven Freiraumgestaltung;
d) die Festlegung der maximalen Nettoverkaufsfläche (NVF).

II. Erschliessung

Art. 3 Öffentliche Erschliessung

1 Die hinreichende Erschliessung des Planungsgebiets wird über die Feldstrasse sichergestellt. Langfristig soll der Kreisel Schmittenbach ebenfalls eine Erschliessungsfunktion für das Planungsgebiet übernehmen.
2 Zur Gewährleistung einer ausreichenden Verkehrsqualität stellt die Planungsbehörde, wenn sich auf der Feldstrasse regelmässig ein Rückstau bildet, beim Kanton einen Antrag zur Verfügung eines Rechtsabbiegegebots beim Einlenker in die Entlastungsstrasse.

Art. 4 Strassenraumgestaltung

1 Im bezeichneten Bereich ist der Strassenraum mit dem Ziel der Verkehrsberuhigung und einer guten Platzwirkung zu gestalten. Das Umgebungskonzept des Richtprojekts ist diesbezüglich verbindlich.
2 Im Zusammenhang mit der Verkehrslenkung ist der Durchfahrtswiderstand für den motorisierten Individualverkehr zu erhöhen.
3 50 % der Kosten sind gestützt auf Art. 72 Abs. 2 BauG durch die Grundeigentümer der Parzelle Nr. 2005 zu tragen.

Art. 5 Warenumschlag

1 Die Zu- und Wegfahrt für den Warenumschlag hat für die erste Etappe ab dem bezeichneten Standort zu erfolgen. In einer zweiten Etappe kann die Zu- und Wegfahrt ab den bezeichneten Bereichen sichergestellt werden. Die erforderlichen Sichtfelder nach VSS Norm 40 273a sind freizuhalten.
2 Warenumschlag mit Lastwagen ist nur an Andockstellen zulässig. Die Anfahrt zu den Andockstellen erfolgt über die östliche Feldstrasse oder nördlich über die Entlastungsstrasse.

Art. 6 Autoabstellplätze, allgemein

1 Autoabstellplätze sind grundsätzlich innerhalb der Sammelgarage anzuordnen und ab der bezeichneten Ein- und Ausfahrt zu erschliessen. Bei einer Erweiterung der Sammelgarage kann eine zusätzliche Ein- und Ausfahrt im Westen erstellt werden. Die erforderlichen Sichtfelder nach VSS Norm 40 273a sind freizuhalten. Zu- und Wegfahrtsrampen dürfen gedeckt max. 18 % Neigung aufweisen.
2 Oberirdische Autoabstellplätze sind nur für Besucher der Wohnnutzung und der gewerblich genutzten Flächen sowie als Kurzzeitabstellplätze für die Verkaufsnutzung zulässig. Sie sind in den bezeichneten Bereichen zu erstellen und müssen sich sehr gut in die Umgebung einfügen. Kurzzeitabstellplätze entlang der nördlichen Feldstrasse sind so anzuordnen, dass nicht rückwärts auf die Feldstrasse ein- oder ausgefahren werden muss.
3 Die Kurzdauerabstellplätze für die Verkaufsnutzung sind bei Bedarf (nachgewiesene Verkehrsprobleme) gemäss Vorgaben des Kantons zu bewirtschaften.
4 Zur Vermeidung einer Überlastung der öffentlichen Zufahrt ist in der Sammelgarage bei Bedarf ein Tropfenzählersystem einzuführen.
5 Im «Baubereich Hauptbauten E» sowie im «Bereich Gasse» sind zusätzlich temporäre, oberirdische Autoabstellplätze für Personal innerhalb des Planungsgebiets zulässig. Spätestens im Zeitpunkt der Überbauung des «Baubereichs Hauptbauten E» sind diese temporären Abstellplätze nicht mehr zulässig.

Art. 7 Autoabstellplätze, Bedarf

1 Der Becarf für das Angebot an Autoabstellplätzen richtet sich grundsätzlich nach der VSS Norm 40 281 und dem Standorttyp C. Dabei ist, verglichen mit dem Standardbedarf nach VSS Norm 40 281, mindestens nachfolgender Bedarf an Autoabstellplätzen nachzuweisen:
– 1. Bauetappe: Personal = 35 % | Kunden = 60 %
– 2. Bauetappe: Personal = 65 % | Kunden = 75 %
2 Mit einem Bedarfsnachweis darf der prozentuale Mindestbedarf der 2. Bauetappe bis maximal auf denjenigen der 1. Bauetappe reduziert werden.
3 Im Planungsgebiet sind gesamthaft maximal 390 Autoabstellplätze, wovon maximal 30 Autoabstellplätze oberirdisch angelegt werden dürfen, zulässig.
4 Autoabstellplätze für Bauten der 2. Bauetappe sollen frühestens zum Zeitpunkt der Realisierung der 2. Bauetappe erstellt werden. Bei Realisierung der Sammelgarage in einer Etappe dürfen nur so viele Kundenabstellplätze genutzt werden, wie für die 1. Bauetappe gemäss Bedarfsberechnung effektiv benötigt werden.

Art. 8 Zweiradabstellplätze

1 Für die Besucher der Verkaufsnutzung sind im «Baubereich Hauptbaute D» gedeckte Veloabstellplätze zu erstellen.
2 Für die Bewohner sind nahe bei den Hauszugängen witterungsgeschützte Abstellplätze anzuordnen sowie möglichst direkt und ohne Niveausprünge zu erschliessen.
3 Die Anzahl sowie die Verteilung auf Kurzzeit- und Langzeitabstellplätze richtet sich nach der VSS Norm 40 065.

Art. 9 Zugänge

1 Die Hauptzugänge zu den Wohn- und Verkaufsnutzungen in den «Baubereichen für Hauptbauten» sind an den bezeichneten Fassaden anzuordnen.
2 Der Zugang von der Sammelgarage zu den Verkaufsflächen muss im Bereich des Zugangs (Haupteingang) ab dem Platz liegen.

III. Bebauung

Art. 10 Hauptbauten, allgemein

1 Hauptbauten sind nur in den bezeichneten Baubereichen «A» bis «E» zulässig. Die Baubereiche regeln die horizontale und vertikale Ausdehnung von Hauptbauten.
2 Es gelten die im Situationsplan festgesetzte Anzahl Vollgeschosse (VG), die max. zulässigen Gesamthöhen (GH) und max. zulässigen traufseitigen Fassadenhöhen (FH). Höhenzuschläge nach Art. 54 BauV können nicht geltend gemacht werden.
3 Technische Aufbauten sind um ihre Mehrhöhe von der Fassadenlinie zurückzuversetzen.

Art. 11 Baubereich Hauptbauten «A – C»

1 Unterschreitungen der horizontalen Ausdehnung sind um maximal 100 cm je Gebäudeseite zulässig. Die festgelegten traufständigen Fassadenhöhen und Gesamthöhen dürfen um maximal 150 cm unterschritten werden. Kleinbauten gemäss Art. 15 dürfen im Bereich des Dachgartens nach Art. 25 über die festgesetzten Höhen ragen.
2 Vorspringende Gebäudeteile dürfen nur als Dachvorsprung und als Vordach gemäss Art. 14 über die «Baubereiche Hauptbauten A – C» ragen.

Art. 12 Baubereich Hauptbaute «D»

Im «Baubereich Hauptbaute D» sind gedeckte Veloabstellplätze nach Art. 8 dieses Reglements zu erstellen.

Art. 13 Baubereich Hauptbauten «E»

Bauten im bezeichneten «Baubereich Hauptbauten E» dürfen die Belichtung von Wohnräumen innerhalb der «Baubereiche Hauptbauten B2 und C3» nicht beeinträchtigen.

Art. 14 Baubereich Vordach

1 Im bezeichneten Baubereich ist ein Vordach zu erstellen. Es kann als Flachdach ausgebildet werden.
2 Der Baubereich regelt die maximale horizontale Ausdehnung des Vordachs.

Art. 15 An-, Klein- und Kleinstbauten

1 Es sind keine Anbauten zulässig.
2 Klein- und Kleinstbauten sind nur im Zusammenhang mit gemeinschaftlichen Begegnungs- und Spielflächen, mit Entsorgungseinrichtungen sowie zur Signaletik zulässig.

Art. 16 Unterirdische Bauten / Unterniveaubauten

1 Mit Ausnahme der Sammelgarage und der Bauten zur Belüftung sind keine Unterniveaubauten zulässig.
2 Unterniveau- sowie unterirdische Bauten dürfen bis an die Baulinie für unterirdische Bauten gestellt werden. Diese gehen strassengesetzlichen Abständen für Bauten und Anlagen vor.
3 Die Bauten sind über dem mittleren Grundwasserspiegel zu erstellen.
4 Eine allfällige Sammelgarage im westlichen Bereich des Planungsgebiets kann mit der Sammelgarage im östlichen Teil unterirdisch verbunden werden.

Art. 17 Dichte / Nutzungen

1 Die maximale Geschossfläche innerhalb des Planungsgebiets beträgt 26'000 m².
2 Die Geschossfläche für Wohnnutzung darf innerhalb des Planungsgebiets maximal 6'900 m² betragen.
3 Die Nettoverkaufsfläche (NVF) innerhalb des Planungsgebiets beträgt maximal 4'900 m².
4 In der ersten Bauetappe dürfen maximal 3'600 m² Nettoverkaufsfläche realisiert werden. Die Realisierung dieser Nettoverkaufsfläche ist an die Bedingung geknüpft, dass mindestens 1'400 m² Nettoverkaufsfläche von einem Grundstück ausserhalb des Planungsgebiets zugesichert werden.
5 Die Realisierung von Nettoverkaufsflächen in der zweiten Bauetappe ist nur auf Basis eines Verkehrsgutachtens möglich.

Art. 18 Warengruppen

1 Verkaufsflächen für Güter des täglichen und periodischen Bedarfs (z. B. Lebensmittel und Haushalt, Bekleidung, Medien etc.) sind auf 70 % der innerhalb des gesamten Planungsgebiets maximal zulässigen Nettoverkaufsfläche beschränkt.
2 Verkaufsflächen für Güter des aperiodischen Bedarfs (z. B. Garten, Bau, Hobby, Möbel, Restaurants) sind im Rahmen von Art. 17 frei.

Art. 19 Architektonische Gestaltung, allgemein

Mit der Baueingabe ist ein detailliertes Material- und Farbkonzept einzureichen. Die Bewilligungsbehörde kann Bemusterungen verlangen. Es hat eine Bauberatung mit der Fachkommission Heimatschutz vor der Baueingabe zu erfolgen.

Art. 20 Architektonische Gestaltung Hauptbauten

1 Die Gebäude haben hohen architektonischen Anforderungen zu genügen. Das Richtprojekt ist in Bezug auf den architektonischen Ausdruck verbindlich. Die Fassaden sind feingliedrig zu strukturieren. Kompaktfassaden sowie glänzende Fassaden sind nicht zulässig.
2 Es sind mehrere Hauptfirste pro Hauptbaute zulässig. Die Hauptfirstrichtung ist im Plan bezeichnet.
3 Das Erdgeschoss ist gegenüber dem Platz transparent zu gestalten. Das Richtprojekt ist bezüglich Mindestfensteranteil verbindlich, wobei abgeklebte Fenster unzulässig sind.

Art. 21 Dachgestaltung

1 In den Baubereichen B und C sind nur Satteldächer zulässig. Davon ausgenommen sind rein technische Gebäudeteile.
2 Satteldächer haben eine Neigung von 15 bis 30 Grad a. T. einzuhalten und sind mit Ziegeln zu decken.
3 Photovoltaikanlagen auf Schrägdächern sind nur als Indachanlagen zulässig.
4 Nicht a s Terrasse genutzte oder nicht mit Solarpanels belegte Flachdächer im «Baubereich Hauptbaute A2», «Baubereich Hauptbaute D» sowie im «Baubereich Hauptbauten E» sind extensiv zu begrünen.

IV. Umgebung

Art. 22 Grundsätze Freiraumgestaltung

1 Es sind ausschliesslich standortgerechte und nicht invasive Pflanzen zulässig.
2 Mit der Baueingabe ist ein Freiraumgestaltungskonzept mit detaillierten Angaben zu den Höhen, Anlagen, Pflanzen, Belägen und der Ausstattung einzureichen.

Art. 23 Freiraum

1 Der Freiraum ist mit Ausnahme der Flächen für die Erschliessung, die Anlieferung, den Aufenthalt, die Entsorgung und die Parkierung als Wiese anzulegen.
2 An den bezeichneten Standorten ist eine Baumreihe zu pflanzen.
3 Es sind keine optisch geschlossenen Einfriedungen zulässig. Neben der bezeichneten Baumreihe sind nur punktuell gepflanzte Sträucher, Strauchgruppen und Laubbäume zulässig.

Art. 24 Platz

1 Der bezeichnete Platz ist einheitlich gemäss dem Umgebungskonzept zu gestalten. Das Umgebungskonzept ist in Bezug auf das Gestaltungsprinzip verbindlich.
2 Der Platz ist mit zumindest teilweise beschatteten Sitzmöglichkeiten auszustatten.
3 Aussenverkaufsflächen dürfen nur innerhalb des bezeichneten Bereichs angelegt werden und haben sich in die Platzgestaltung einzugliedern. Sie zählen nicht zum «öffentlichen Bereich» des Platzes und verbleiben uneingeschränkt in der Nutzungshoheit der Grundeigentümerschaft.
4 *Es ist die* Möglichkeit zur Erstellung einer Bushaltestelle vorzusehen.

Art. 25 Dachgarten

1 Der Dachgarten ist, mit Ausnahme von Aufenthaltsflächen für das Personal, als gemeinschaftlicher Aufenthaltsbereich für die Wohnnutzung zu gestalten. In Bezug auf dessen Gestaltungsprinzip ist das Umgebungskonzept verbindlich.
2 Die Gewährung von Sondernutzungsrechten an Dachgartenbereichen zu Gunsten einzelner Wohnungen ist zulässig.
3 Der gemäss Baugesetz vorgeschriebene Kinderspielplatz ist im Dachgarten zu erstellen.

Art. 26 Gasse

1 Der bezeichnete «Bereich Gasse» ist unter Vorbehalt von Abs. 2 von jeglichen oberirdischen Bauten und Anlagen freizuhalten.
2 Bei Nachweis eines funktionellen Zusammenhangs zwischen Bauten in der ersten und zweiten Bauetappe sowie einer qualitativ hochwertigen Gestaltung kann die Baubewilligungsbehörde einen eingeschossigen Zusammenbau mit Vordach bis auf *eine Gesamthöhe von 6.5 m bewilligen. Der Zusammenbau ist so gering* wie möglich zu halten.

V. Umwelt und Übriges

Art. 27 Entwässerung

1 Schmutz- und Meteorwasser sind im Trennsystem zu führen. Das Meteorwasser ist primär versickern zu lassen und sekundär zu retendieren.
2 Die bestehenden Meteor- und Schmutzwasserleitungen im Planungsgebiet dürfen verlegt werden.

Art. 28 Kehrichtsammelstelle

1 Mit der Überbauung sind Kehrichtsammelstellen einzurichten. Die Ausstattung und Lage ist mit der A-Region vor der Baueingabe abzusprechen.
2 Die Sammelstellen haben sich gestalterisch gut in die Umgebung einzufügen und dürfen bis 1 m an die Strassen gestellt werden.

Art. 29 Etappierung / Bauvollendung

1 Die erste Bauetappe umfasst die «Baubereiche Hauptbauten A – D» inkl. deren Umgebung.
2 In weiteren Bauetappen dürfen Bauten mit erheblichen Auswirkungen auf das umliegende Strassennetz erst auf Basis eines Verkehrsgutachtens erstellt werden. Ausnahme bildet die Sammelgarage unter Berücksichtigung der Vorgaben gemäss Art. 7 Abs. 4 dieses Reglements.

Art. 30 Planungskosten

Die Gesamtkosten der Quartierplanung sind vollumfänglich durch die Grundeigentümer der Parzelle Nr. 2005 zu tragen.