



REGLEMENT

Quartierplan „Galgenhang II“, Appenzell

Bezirk Appenzell, Kanton Appenzell Innerrhoden

Appenzell, 27.08.2024

Projekt Nr. 2021.231

VERSION GENEHMIGUNG

Mitwirkungsverfahren	vom: 22.11.2023 bis: 22.12.2023
Vorprüfung	am: 21.05.2024
Erlass Feuerschaugemeinde	am: 27.08.2024
Der Präsident	Der Sekretär
 Reto Camenisch	 Hanspeter Koller
Öffentliche Auflage	vom: 09.09.2024 bis: 08.10.2024
Fakultatives Referendum	vom: 09.09.2024 bis: 08.10.2024
Genehmigung Standeskommission	am: 19. Nov. 2024
Der regierende Landammann	Der Ratschreiber
 Roland Inauen	 Markus Dörig

VERSION GENEHMIGUNG

I.	Allgemeine Bestimmungen	3
Art. 1	Bestandteile und Geltungsbereich	3
Art. 2	Zweck	3
II.	Erschliessung	3
Art. 3	Verkehrerschliessung	3
Art. 4	Fusswege	3
III.	Bebauung	4
Art. 5	Baulinien	4
Art. 6	Baubereiche	4
Art. 7	Bauvorschriften	4
IV.	Gestaltung	5
Art. 8	Architektonische Gestaltung	5
Art. 9	Umgebungsgestaltung	5
Art. 10	Schneeablagerung	6
V.	Umwelt und Übriges	6
Art. 11	Entwässerung	6
Art. 12	Hochwasserschutz	6
Art. 13	Kehrichtsammelstellen	7
VI.	Schlussbestimmungen	7
Art. 14	Kosten	7
Art. 15	Aufhebung bestehender Quartierplan	7

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Bestandteile und Geltungsbereich

1 Dokumente

Der Quartierplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 Nr. 2023.231-1 vom 27.08.2024, der Hersche Ingenieure AG, sowie aus dem vorliegenden Reglement und dem Planungsbericht.

2 Verbindlichkeit

Das Reglement und die im Quartierplan gemachten Festlegungen sind verbindlich. Die Planhinweise und der Planungsbericht haben erläuternden Charakter.

Art. 2 Zweck

1 Ziele

Der vorliegende Quartierplan bezweckt namentlich:

- a) eine Anpassung an die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen
- b) die Ermöglichung notwendiger baulicher Erweiterungen für Fahrzeugabstellplätze und -unterstände

II. Erschliessung

Art. 3 Verkehrserschliessung

1 Bestehende Erschliessung

Die Erschliessung erfolgt über die im Plan bezeichneten, bestehenden öffentlichen Strassen und Wege.

2 Sichtfelder

In Strassenknoten und bei Ausfahrten sind die gemäss VSS-Norm 40 273a erforderlichen Sichtfelder freizuhalten.

3 Parkplätze

Die im Quartierplan bezeichneten Parkplätze dienen den Besuchern und Bewohnern. Sie sind baulich gut an das bestehende Gelände einzupassen. Die zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit notwendigen Abstände und Sichtweiten sind entsprechend den Normen und Empfehlungen der Fachorganisationen einzuhalten. Bau, Betrieb und Unterhalt sind Sache der Grundeigentümerin Korporation Stiftung Ried. Der Winterdienst wird durch den Bezirk Appenzell ausgeführt.

Neue Längsparkierungen sind so zu planen und anzulegen, dass die parkierten Fahrzeuge die Sicht von Ausfahrten auf die Fahrbahn nicht einschränken.

Art. 4 Fusswege

1 Öffentliche Wege

Die im Plan bezeichneten Fusswege sind für den öffentlichen Gebrauch in einer Breite von 1.5 m freizuhalten. Lebhäge und andere Pflanzen dürfen nicht in den Weg hineinragen und sind durch die Baurechtnehmer ganzjährig genügend zurückzuschneiden.

2 Unterhalt

Bau, Betrieb und Unterhalt sind Sache der Grundeigentümerin Korporation Stiftung Ried. Der Winterdienst wird durch den Bezirk Appenzell ausgeführt.

III. Bebauung

Art. 5 Baulinien

1 Offene Fahrzeugunterstände

Die im Quartierplan bezeichnete Strassenbaulinie gilt für offene Fahrzeugunterstände. Diese müssen die Bauvorschriften von An- und Kleinbauten, unterirdischen Bauten oder Unterniveaubauten einhalten. Sie müssen sich gut in das Gelände und die bauliche Umgebung einpassen. Entsprechende Baugesuche sind der Fachkommission Heimatschutz zur Stellungnahme vorzulegen. Die zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit notwendigen Abstände und Sichtweiten sind entsprechend den Normen und Empfehlungen der Fachorganisationen einzuhalten. Die notwendigen Näher- oder Grenzbaurechte sind privat zu regeln.

2 Anlagen

Im Bereich der Strassen sind Anlagen wie Einfriedungen, Rabatten, Eingangstrepfen, Stützmauern, Böschungen, Entsorgungsanlagen und Ähnliches gestattet, sofern die Sichtweiten gemäss VSS-Norm 40 273a eingehalten sind und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird. Es gelten die Abstandsvorschriften gemäss Art. 9 Abs. 2 und 3 dieses Reglements.

Art. 6 Baubereiche

1 Baubereich für Hauptbauten

Die Hauptbauten sind innerhalb der festgelegten Baubereiche zu erstellen.

2 Baubereich für Sammelgaragen

Die festgelegten Baubereiche gelten für die bestehenden Sammelgaragen. Diese dürfen mit Ausnahme von Kleinstbauten nicht überbaut werden.

3 Baubereich für Fahrzeugabstellfläche

Im ausgeschiedenen Baubereich ist die Erstellung einer Fahrzeugabstellfläche möglich. Die notwendige Stützkonstruktion muss von unten als geschlossene Baute in Erscheinung treten.

Art. 7 Bauvorschriften

1 Bauvorschriften

Es gelten folgende, von der Regelbauweise für die zweigeschossige Wohnzone abweichenden, Bauvorschriften und Bestimmungen:

Bestimmung	Zulässiges Mass
Anzahl Vollgeschosse	max. 3
Fassadenhöhe Hauptbauten	max. 6.0 m + HZ ¹⁾
Gesamthöhe Hauptbauten	max. 10.0 m + HZ ¹⁾
Ausnützung	frei

Erläuterungen:

¹⁾ HZ = Höhenzuschlag gemäss Art. 54 Bauverordnung

IV. Gestaltung

Art. 8 Architektonische Gestaltung

1 Quartierbild

Die Bauten sind so zu gestalten, dass sie sich gut in den speziellen Charakter des Riedquartiers einfügen und auf die exponierte Hanglage Rücksicht nehmen.

2 Dachgestaltung

Mit Ausnahme der Sammelgaragen müssen alle Hauptbauten Satteldächer mit einer Neigung zwischen 30 und 45 Grad a. T. aufweisen. Die im Quartierplan bezeichnete Hauptfirstrichtung ist mit einer Toleranz von +/- 10 ° einzuhalten.

Dächer ab einem Ausmass von 25 m² und einer Dachneigung unter 15 % (ca. 8.5°) sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Terrasse dienen oder mit Panels zur Energiegewinnung belegt sind.

Dachflächenfenster, Solaranlagen und Dachaufbauten sind gut in die Dachlandschaft zu integrieren.

3 Fassadengestaltung

Als Fassadenmaterialien sind Holz, Verputz, Faserzement, Schiefer und für Sockelgeschosse auch Sichtbeton zulässig. Glasfassaden (exkl. Fenster und Solaranlagen) sind nicht zulässig. Glänzende Materialien und grelle, grossflächig eingesetzte Farben sind zu vermeiden. Mit der Baueingabe ist ein Fassadenkonzept mit Materialangaben und Farbwahl einzureichen.

Art. 9 Umgebungsgestaltung

1 Ökologie

Bei der Umgebungsgestaltung ist dem ökologischen Ausgleich Rechnung zu tragen. Der private Aussenraum ist mit Ausnahme der Erschliessungs- und Sitzplatzflächen zu begrünen. Schottergärten mit Steinen als hauptsächliches Gestaltungselement sind nicht erlaubt. Für die Bepflanzung sind ausschliesslich einheimische Pflanzen zulässig. Die Gartengestaltung ist für Kleinlebewesen passierbar auszuführen.

2 Terraingestaltung

Die Bauten und Anlagen sind so zu konzipieren, dass möglichst wenig Terrainveränderungen, resp. Stützmauern und Böschungen notwendig sind. Mit Ausnahme von Einfahrtsbauwerken sind Stützmauern und künstliche Böschungssicherungen (inkl. Lebendverbauungen) auf die unbedingt erforderliche, minimale Höhe zu beschränken. Wenn sie mehr als 1.50 m sichtbare Höhe aufweisen, sind sie zu begrünen. Fremdartig wirkende Konstruktionen sind nicht gestattet. Zu Strassen, Wegen und Plätzen müssen Mauern und Böschungen einen Abstand von mindestens 30 cm einhalten.

3 Einfriedungen und Hecken

Einfriedungen und Hecken gemäss kantonaler Bauverordnung müssen gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen einen Abstand von mindestens 30 cm einhalten.

4 Umgebungsgestaltungskonzept

Bei umgebungsrelevanten Bauvorhaben ist mit der Baueingabe ein detailliertes Umgebungsgestaltungs-Konzept mit Angaben zur Materialisierung, Bepflanzung und Topografie einzureichen.

5 Verkehrssicherheit

Die Umgebungsgestaltung (Terrain, Einfriedungen und Bepflanzung) ist insbesondere in den Kurven der Strassen und bei Ausfahrten so auszuführen, dass die Sichtweiten gemäss den geltenden Normen eingehalten sind und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

Art. 10 Schneeablagerung

1 Allgemein

Grundsätzlich sind durch die Schneeräumung auf privatem Grund entstehende Schneeablagerungen zu dulden.

V. Umwelt und Übriges

Art. 11 Entwässerung

1 Entwässerungsanlagen

Die öffentlichen Entwässerungsanlagen sind auf Kosten des Verursachers zu verlegen, falls sie durch Bauvorhaben tangiert werden und nicht überbaut werden dürfen. Das Meteorwasser ist möglichst ortsnah versickern zu lassen. Ist eine Versickerung nicht möglich, ist das anfallende Meteorwasser zu retendieren. Die Versiegelung der Vorplätze und Umgebungsflächen ist gering zu halten.

Art. 12 Hochwasserschutz

1 Hochwasserschutz

Allfällige Objektschutzmassnahmen gegen Hochwasser an neuen oder bestehenden Gebäuden sind Sache der jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümer. Für Objektschutzmassnahmen gilt ein HQ₃₀₀.

Art. 13 Kehrachtsammelstellen

1 Halbunterflurbehälter

Im Bereich des im Plan bezeichneten Standortes ist Platz für die Erstellung eines öffentlich zugänglichen Halbunterflurbehälters freizuhalten. Der benötigte Boden ist unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Die Festlegung des genauen Standortes ist mit der A-Region abzugleichen. Der Halbunterflurbehälter darf bis 1 Meter an die Strasse erstellt werden. Vorbehalten bleiben die einzuhaltenden Sichtweiten und Abstände zur Strassenverzweigung. Die Erstellung erfolgt durch das kantonale Amt für Umwelt.

VI. Schlussbestimmungen**Art. 14 Kosten**

1 Quartierplan

Die Kosten der Quartierplan-Revision werden je zur Hälfte von der Feuerschaugemeinde Appenzell und der Grundeigentümerin Korporation Stiftung Ried getragen.

Art. 15 Aufhebung bestehender Quartierplan

1 Aufhebung bestehender Quartierplan

Der bisher gültige Quartierplan «Galgenhang» vom 6. Januar 1987 wird aufgehoben.

2 Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt nach Erlass durch die Feuerschaugemeinde mit der Genehmigung durch die Standeskommission in Kraft.

Hersche Ingenieure AG
9050 Appenzell
Rinkenbach 12
Telefon 071 788 06 29
appenzell@herscheing.ch

9056 Gais
Rhänstrasse 1
Telefon 071 791 00 90
gais@herscheing.ch

9413 Oberegg
Dorfstrasse 20
Telefon 071 898 80 52
oberegg@herscheing.ch

9000 St. Gallen
Wassergasse 18
Telefon 071 226 65 70
st.gallen@herscheing.ch

www.herscheing.ch