



REGLEMENT

Quartierplan „Forren II“, Appenzell

Bezirk Schwende-Rüte, Appenzell Innerrhoden

Appenzell, 20. Dezember 2022, rev. 31. Mai 2023

Projekt Nr. 2020.485

VERSION ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Mitwirkungsverfahren vom: 12.10.2022 bis: 11.11.2022

Vorprüfung am: 09.05.2023

Erlass Feuerschaugemeinde am: 31.05.2023

Der Präsident

Der Sekretär

R. Camenisch

H.P. Koller

Öffentliche Auflage

vom: 14.06.2023 bis: 13.07.2023

Fakultatives Referendum

vom: 14.06.2023 bis: 13.07.2023

Genehmigung Ständekommission

am:

Der regierende Landammann

Der Ratsschreiber

R. Inauen

M. Dörig



VERSION ÖFFENTLICHE AUFLAGE

I.	Allgemeine Bestimmungen	3
Art. 1	Bestandteile und Geltungsbereich	3
Art. 2	Zweck	3
Art. 3	Bonusregelung	3
II.	Erschliessung	3
Art. 4	Verkehrerschliessung	3
Art. 5	Fusswege	4
Art. 6	Quartierplatz	4
III.	Bebauung	4
Art. 7	Baulinien	4
Art. 8	Bauvorschriften	5
IV.	Gestaltung	5
Art. 9	Architektonische Gestaltung	5
Art. 10	Umgebungsgestaltung	6
V.	Umwelt und Übriges	7
Art. 11	Entwässerung	7
Art. 12	Schöttlerbach	7
Art. 13	Kehrichtsammelstellen	7
Art. 14	Spielplätze	7
Art. 15	Schneeablagerung	7
VI.	Schlussbestimmungen	8
Art. 16	Kosten	8
Art. 17	Aufhebung bestehender Quartierplan	8

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Bestandteile und Geltungsbereich

1 Dokumente

Der Quartierplan besteht aus dem Situationsplan 1:1000 Nr. 2020.485-1 vom 20. Dezember 2022, rev. 31. Mai 2023 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, unter Wahrung des Quartiercharakters
- c) eine Erhöhung der Nutzungsdichte (Innenentwicklung)

Art. 3 Bonusregelung

1 Allgemein

Mit der Bonusregelung wird der Anreiz zur Realisierung zusätzlicher Wohneinheiten geschaffen. Damit soll eine grössere Anzahl Bewohner im Quartier Platz finden.

2 Bedingungen

Von den Bonusvorschriften gemäss Art. 8 Abs. 2 dieses Reglements kann in folgenden Fällen profitiert werden:

- Parzellen unter 500 m²
- Parzellen 500-750 m² mit min. 2 Wohneinheiten
- Parzellen 750-1000 m² mit min. 3 Wohneinheiten
- Parzellen über 1000 m² mit min. 4 Wohneinheiten

II. Erschliessung

Art. 4 Verkehrserschliessung

1 Bestehende Erschliessung

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

2 Verbindungsstrasse „Oberer Schöttler“

Die im Plan bezeichnete Verbindungsstrasse ins Quartier «Oberer Schöttler» ist spätestens bei der Überbauung der südlich, bzw. nördlich angrenzenden Teilfläche zu erstellen. Die Kosten gehen je zur Hälfte zu Lasten des Bezirks Schwende-Rüte und der Korporation Forren. Nach deren Erstellung geht die

Strasse gemäss Art. 5 Abs. 2 des kantonalen Strassengesetzes entschädigungslos ins Bezirksstrassennetz über.

3 Zufahrt Landwirtschaft

Die im Plan bezeichnete Zufahrt zur landwirtschaftlichen Liegenschaft ist dauernd freizuhalten, solange die im nachfolgenden Abs. 4 erwähnte Erschliessung noch nicht realisiert ist. Sobald diese realisiert ist, ist die Zufahrt zur landwirtschaftlichen Liegenschaft auf die Erschliessungsstrasse zu verlegen.

4 Erweiterung Erschliessung

Der im Plan bezeichnete Bereich ist für die Erschliessung einer allfälligen künftigen Quartiererweiterung freizuhalten.

5 Sichtfelder

In Strassenknoten und bei Garagenausfahrten sind die gemäss VSS-Norm SN 640273a erforderlichen Sichtfelder freizuhalten.

Art. 5 Fusswege

1 Öffentliche Wege

Die im Plan bezeichneten Fusswege sind für den öffentlichen Gebrauch in einer Breite von mindestens 1 m Breite freizuhalten. Lebhäge und andere Pflanzen dürfen nicht in den Weg hineinragen und sind ganzjährig genügend zurückschneiden.

Art. 6 Quartierplatz

1 Quartierplatz

Der im Plan bezeichnete Platz ist als Begegnungsort und für öffentliche Bedürfnisse zu erhalten. Zulässig ist auch das kurzfristige Abstellen von Fahrzeugen und Geräten für die Bedürfnisse der Quartierbewohner.

III. Bebauung

Art. 7 Baulinien

1 Hauptbauten

Die Strassenbaulinie gilt für alle Hauptbauten. Für die übrigen Bauten gelten die Abstandsvorschriften der kantonalen Strassenverordnung.

2 Anlagen

Im Bereich der Strassen sind Anlagen wie Einfriedungen, Rabatten, Eingangstrepfen, Stützmauern bis zu einer Höhe von 1.5 m, Böschungen, Entsorgungsanlagen und Ähnliches gestattet, sofern die Sichtweiten gemäss VSS-Norm SN 640 273a eingehalten sind und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird. Es gelten die Abstandsvorschriften gemäss kantonomer Strassenverordnung.

Art. 8 Bauvorschriften

1 Bauvorschriften

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

Bestimmung	Zulässiges Mass	
	Normal-Vorschrift	Bonus-Vorschrift gemäss Art. 3
Anzahl Vollgeschosse	max. 3	max. 3
Fassadenhöhe Hauptbauten	max. 6 m + HZ ¹⁾	max. 7 m + HZ ¹⁾
Gesamthöhe Hauptbauten	max. 8 m + HZ ¹⁾	max. 9 m + HZ ¹⁾
Überbauungsziffer ÜZ	max. 25%	max. 30%
Gebäuelänge	max. 25 m	max. 25 m ²⁾
Anzahl Wohneinheiten pro Parzelle ³⁾	max. 4	max. 6
Geschossfläche pro Parzelle ⁴⁾	max. 600 m ²	max. 1200 m ²
Gebäudegrundfläche	max. 250 m ²	max. 400 m ²
Grenzabstand gross ⁵⁾	min. 8 m	min. 8 m/5 m ⁶⁾
Grenzabstand klein ⁵⁾	min. 4 m	min. 4 m/3 m ⁶⁾

Erläuterungen:

- ¹⁾ HZ = Höhenzuschlag gemäss Art. 54 Bauverordnung
- ²⁾ Für Reihenhäuser, welche mittels eingeschossiger Zwischenbauten verbunden sind, gilt keine maximale Gebäuelänge.
- ³⁾ Wohnungen bis 50 m² Nettogeschossfläche gelten nicht als Wohneinheit.
- ⁴⁾ Die Geschossfläche umfasst die Hauptnutzflächen, Verkehrsflächen und Konstruktionsflächen.
- ⁵⁾ Die Grenzabstände verstehen sich inkl. Mehrlängenzuschlag.
- ⁶⁾ Die kleineren Grenzabstände gelten im bezeichneten Bereich «Sonnenhalbstrasse West».

IV. Gestaltung

Art. 9 Architektonische Gestaltung

1 Quartierbild

Die Bauten sind harmonisch ins bestehende Quartierbild einzufügen, und zwar in Bezug auf Stellung, Volumen, kubische Gestaltung, Dachform, Material- und Farbwahl sowie Umgebungsgestaltung

2 Dachgestaltung

Steildächer sind mit Ziegeln oder Faserzementplatten zu gestalten und müssen eine Neigung zwischen 20 und 40 Grad a. T. aufweisen. Flachdächer müssen extensiv begrünt werden. Dachflächenfenster, Solaranlagen und Dachaufbauten sind gut in die Dachlandschaft zu integrieren.

3 Fassadengestaltung

Als Fassadenmaterialien sind Holz, Verputz, Faserzement 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.

4 Abstufung Fassadenlinie

Bei Hauptbauten mit einer Gebäudelänge oder -breite von über 20 m sind die Fassadenlinien mit Abstufungen von mindestens 50 cm zu gestalten.

Art. 10 Umgebungsgestaltung

1 Allgemein

Die Bauten und Anlagen sind so zu konzipieren, dass möglichst wenig Terrainveränderungen, resp. Stützmauern und Böschungen notwendig werden. 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. Gegen die angrenzende Landwirtschaftszone sind keine geschlossenen Hecken zulässig. Einfriedungen sind vorwiegend als Grünhecken zu gestalten.

2 Terraingestaltung

Mit Ausnahme von Einfahrtsbauwerken dürfen Mauern und künstliche Böschungssicherungen (inkl. Lebendverbauungen) eine maximale Höhe von 1.50 m aufweisen. Fremdartig wirkende Konstruktionen wie Löffelsteine und dergleichen sind nicht gestattet. Zu Strassen, Wegen und Plätzen müssen Mauern und Böschungen einen Abstand von mindestens 30 cm einhalten.

3 Umgebungsgestaltungskonzept

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

4 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. Bestehende Einfriedungen und Bepflanzungen müssen innert 12 Monaten nach Genehmigung des Quartierplans entsprechend angepasst werden.

V. Umwelt und Übriges

Art. 11 Entwässerung

1 Entwässerungsanlagen

Für die bestehenden Entwässerungsanlagen gilt Bestandesgarantie. Die Realisierung neuer Anlagen hat nach den geltenden Normen zu erfolgen und ist mit dem kantonalen Amt für Umwelt abzusprechen.

Art. 12 Schöttlerbach

1 Gewässerschutz

Der eingedolte Schöttlerbach darf mit Ausnahme von Verkehrsübergängen nicht überbaut werden.

2 Hochwasserschutz

Zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes sind im Überflutungsbereich des Schöttlerbachs im Rahmen von Baugesuchen Massnahmen zum Schutz vor Hochwasser aufzuzeigen.

Art. 13 Kehrichtsammelstellen

1 Halbunterflurbehälter

Im Bereich der im Plan bezeichneten Standorte ist Platz für die Erstellung von öffentlich zugänglichen Halbunterflurbehältern freizuhalten. Die Festlegung der genauen Standorte ist mit der A-Region abzugleichen. Halbunterflurbehälter dürfen bis 1 Meter an die Strasse erstellt werden. Vorbehalten bleiben die einzuhaltenden Sichtweiten und Abstände zu Strassenverzweigungen.

Art. 14 Spielplätze

1 Spielplätze

Die bestehenden, im Quartierplan ausgeschiedenen Spielplätze sind als solche zu erhalten und zu pflegen. Unterhalt und Kostentragung werden durch die Korporation Forren geregelt.

Art. 15 Schneeablagerung

1 Allgemein

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

2 Schneedepots

Im Bereich der im Plan bezeichneten Stellen können vom Bezirk zusätzlich temporäre Schneedepots angelegt werden.

VI. Schlussbestimmungen

Art. 16 Kosten

1 Quartierplan

Die Kosten der Quartierplan-Revision werden je zur Hälfte von der Feuerschaugemeinde Appenzell und den Grundeigentümern getragen.

Art. 17 Aufhebung bestehender Quartierplan

1 Aufhebung bestehender Quartierplan

Der bisher gültige Quartierplan «Forren» vom 25. Mai 1993 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