



Bezirk Gonten
Kanton Appenzell I. Rh.

Appenzell, 16. November 2018

Reglement

Quartierplan "Bartlimes-Sulzbach", Gonten

Vorprüfung durch die Standeskommission am: 23.10.2018

Öffentliche Auflage: vom: bis:

Beschlossen durch den Bezirksrat Gonten am:
Der regierende Hauptmann: Der stillstehende Hauptmann:

Walter Wetter Urban Fässler

Genehmigt durch die Standeskommission am:
Der regierende Landammann: Der Ratschreiber:

D. Fässler M. Dörig

Inhalt: Seite

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1	Bestandteile und Geltungsbereich	3
Art. 2	Zweck	3

II. Erschliessung

Art. 3	Verkehrerschliessung	3
Art. 4	Ver- und Entsorgung	3

III. Bebauung

Art. 5	Baulinien	4
Art. 6	Bauvorschriften	4

IV. Gestaltung

Art. 7	Bauten und Anlagen	5
Art. 8	Umgebung	6

V. Schutzbestimmungen

Art. 9	Gewässerschutz	6
Art. 10	Hochwasserschutz	6
Art. 11	Bevölkerungsschutz	7

VI. Übrige Bestimmungen

Art. 12	Baugesuchsverfahren	7
Art. 13	Kosten	7
Art. 14	Aufhebung bisheriger Quartierplan	7
Art. 15	Inkrafttreten	7

Gestützt auf Art. 52 des kantonalen Baugesetzes (BauG) vom 29. April 2012, die kantonale Bauverordnung (BauV) vom 22. Oktober 2012, sowie den Zonenplan vom 8. Mai 2011 erlässt der Bezirksrat Gonten für das Gebiet "Bartlimes-Sulzbach", Gonten, folgendes Quartierplan-Reglement:

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Bestandteile und Geltungsbereich

- | | | |
|---|--|-----------------|
| 1 | Der Quartierplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 Nr. 2009.411-1 vom 16. November 2018 und dem vorliegenden Reglement. Integrierender Bestandteil ist auch das Hochwasserschutz-Konzept vom 2. Februar 2010, Projekt Nr. 2009.411 der Hersche Ingenieure AG. | Dokumente |
| 2 | Dieses Reglement gilt für den im Quartierplan bezeichneten Perimeter. Dieser umfasst das Gebiet des Neubauquartiers „Bartlimes“, sowie die bestehenden Wohn- und Gewerbebauten im Gebiet Sulzbach, Gonten. | Geltungsbereich |
| 3 | Reglement, Hochwasserschutz-Konzept, sowie die im Quartierplan gemachten Festlegungen sind verbindlich. Die Planhinweise haben erläuternden Charakter. | Verbindlichkeit |

Art. 2 Zweck

Mit dem Quartierplan „Bartlimes-Sulzbach“ wird die planerische Voraussetzung für eine optimale Ausnutzung des Baugebietes geschaffen. Insbesondere werden einzelne Abweichungen zur kantonalen Bauverordnung geregelt. Im Weiteren soll die Grundlage für eine landschaftsverträgliche Überbauung, sowie die Wahrung der Anliegen des Hochwasserschutzes geschaffen werden.	Zweck
---	-------

II. Erschliessung

Art. 3 Verkehrserschliessung

- | | | |
|---|---|----------------------------|
| 1 | Die Erschliessung des Planungsgebietes erfolgt in Form einer Ringstrasse über die neu zu erstellende Quartierstrasse Bartlimes und die bestehende Stichstrasse Sulzbach. | Ringstrasse |
| 2 | Die Erschliessungsstrasse wird in einem ortsüblichen Baustandard inkl. Feinbelag durch die Grundeigentümer erstellt, bzw. instand gestellt. Nach der Fertigstellung wird die Quartierstrasse gemäss Art. 5, Abs. 2 des Strassengesetzes unentgeltlich in das öffentliche Strassennetz des Bezirks übernommen. | Übernahme durch den Bezirk |

Art. 4 Ver- und Entsorgung

- | | | |
|---|---|--------------------|
| 1 | Allfällige noch notwendige Ver- und Entsorgungsanlagen (Wasser, Abwasser, Meteorwasser, Elektrizität, Strassenbeleuchtung und weitere Medien) sind gesamthaft zu planen und nach den diesbezüglichen gesetzlichen und technischen Vorschriften auszuführen. Sie sind mit dem Strassenbau zu koordinieren. | Notwendige Anlagen |
| 2 | Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Meteorwasser ist möglichst versickern zu lassen. Die Versiegelung der Vorplätze und Umgebungsflächen ist gering zu halten. Beim Bau von Sickerleitungen ist das Grundwasserniveau zu berücksichtigen. | Entwässerung |

III. Bebauung

Art. 5 Baulinien

- | | | |
|---|---|--|
| 1 | Für ober- und unterirdische Bauten gilt gegenüber der Quartierstrasse ein verminderter Strassenabstand von 3 m. Dachvorsprünge und Balkone dürfen die Strassenabstandslinie um maximal 80 cm überragen. | Strassenabstandslinie |
| 2 | Innerhalb des Strassenabstandes sind übrige Bauten und Anlagen wie Einfriedungen, Rabatten, Eingangstrepfen, Stützmauern, Böschungen u.ä. gestattet, sofern die Sichtweiten eingehalten sind und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Sie müssen einen lichten Abstand von mindestens 50 cm vom Strassenrand einhalten | Strassenabstand
Übrige Bauten und Anlagen |
| 3 | Die im Quartierplan eingetragenen Sichtfelder gemäss der Schweizer Norm SN 640 273 sind von allen Hindernissen frei zu halten, die ein Motorfahrzeug oder ein leichtes Zweirad verdecken könnten. | Sichtlinien |

Art. 6 Bauvorschriften

- | | | |
|---|--|-----------------------------------|
| 1 | Wo im Quartierplan nichts anderes vermerkt ist, gelten grundsätzlich die Bauvorschriften und Bestimmungen der Regelbauweise für die dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone WG3 gemäss kantonaler Baugesetzgebung. | Allgemein |
| 2 | Als massgebendes Terrain gilt grundsätzlich das gewachsene Terrain. Verbindliche Abweichungen sind im Quartierplan speziell bezeichnet. | Massgebendes Terrain |
| 3 | Weiter gelten die folgenden, z. T. von der Regelbauweise abweichenden, speziellen Bauvorschriften: | Weitere spezielle Bauvorschriften |

Bereich	Einschränkung Nutzungsart (Wohnnutzung / gewerbliche Nutzung)	max. Gebäude-länge Wohnbauten	max. Gesamt-höhe 1)	max. Fassaden-höhe 1)	Geschoss-zahl min./max. 2)	max. Verhältnis HNF W zu aGSF 3)	max. Verhältnis HNF W+G zu aGSF 3)
A	keine	45 m	14 m	10.5 m	3/4	0.95	1.0
B	siehe Bemerkung ⁴⁾	13 m	13.5 m	10 m	2/3	0.6	0.95
C	nur reine Wohnbauten mit max. 2 Wohneinheiten	32 m	13.5 m	10 m	2/3	0.6	0.95
D	siehe Bemerkung ⁵⁾	32 m	13.5 m	10 m oder 12.6 m ⁷⁾	2/3	0.6	0.95
E	keine	32 m	14 m	10.5 m	2/4	0.65	1.0
F1	keine	45 m	14 m	10.5 m	3/4	0.65	1.0
F2	siehe Bemerkung ⁶⁾	32 m	14 m	10.5 m	3/4	0.65	1.0

Bemerkungen:

- 1) Die Bestimmung betreffend den Höhenzuschlag gemäss Art. 54 BauV kommt unverändert zur Anwendung.
- 2) Für reine Gewerbebauten ist auch die eingeschossige Bauweise zulässig.
- 3) max. Verhältnis der Hauptnutzfläche Wohnen (HNF W) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF)
max. Verhältnis der Hauptnutzfläche Wohnen und Gewerbe (HNF W+G) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF)
- 4) Als reine Wohnbauten sind nur EFH mit einer maximalen Gebäudelänge von 13 m (exklusive eingeschossige Anbauten) zulässig.
- 5) Bis zum 15.11.2019 sind nur reine Gewerbebauten oder Wohn- und Gewerbebauten mit einem Wohnanteil von maximal 50 % der gewerblich genutzten Geschossfläche zulässig.
- 6) Bis zum 31.12.2021 sind nur reine Gewerbebauten oder Wohn- und Gewerbebauten mit einem Wohnanteil von maximal 50 % der gewerblich genutzten Geschossfläche zulässig.
- 7) Die maximal zulässige Fassadenhöhe von 12.6 m gilt nur für reine Gewerbebauten. Für reine Wohnbauten, sowie Wohn- und Gewerbebauten beträgt die maximal zulässige Fassadenhöhe 10 m.

IV. Gestaltung

Art. 7 Bauten und Anlagen

- | | | |
|---|---|--------------------------------|
| 1 | Bauten und Anlagen haben insbesondere bezüglich Masstab, architektonischem Ausdruck, Gliederung, Materialwahl und Farbgebung in sich und untereinander erhöhten Anforderungen zu genügen und eine gute Gesamtwirkung und Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild zu erzielen. Im Rahmen von Baugesuchen sind jeweils ein Farb- und Materialkonzept, sowie ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. | Orts- und Landschaftsbild |
| 2 | Für Neu- und Ersatzbauten ist eine einheitliche Materialisierung anzustreben. Glänzende Materialien und grelle, grossflächig eingesetzte Farben sind zu vermeiden. Bei Wohnbauten sind mindestens 50 % der Gesamtfassadenfläche in Holz auszuführen. Für Fassadensanierungen bei bestehenden Bauten gelten dieselben Vorschriften wie bei Neu- und Ersatzbauten. | Fassadengestaltung |
| 3 | Wohn-Hauptbauten müssen Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung zwischen 20° und 40° aufweisen. Für Gewerbebauten, sowie An-, Klein- und Kleinstbauten können auch andere Dachformen bewilligt werden, sofern sie sich harmonisch ins Quartierbild einfügen. | Dachform |
| 4 | Schrägdächer von Wohnbauten sind entweder mit Ziegeln oder mit Flacheternit einzudecken. Flachdächer von Gewerbebauten sind extensiv zu begrünen. | Bedachungsmaterial |
| 5 | Solar- und Photovoltaikanlagen sind so einzubauen, dass sie optisch flächenbündig in Erscheinung treten. | Solar- und Photovoltaikanlagen |

Art. 8 Umgebung

- | | | |
|---|--|--------------------------|
| 1 | Terrainveränderungen und Stützbauwerke sind dem gewachsenen Terrain möglichst harmonisch anzupassen und auf das minimal notwendige Mass zu beschränken. | Terrain-
einpassung |
| 2 | Lebhäge und Sträucher müssen einen lichten Abstand von mindestens 30 cm vom Strassenrand einhalten. Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit können grössere Abstände verfügt werden. | Lebhäge und
Sträucher |
| 3 | Die Umgebungsgestaltung (Terrain und Bepflanzung) ist insbesondere in den Kurven der Strassen und bei Ausfahrten so auszuführen, dass die Sichtweiten eingehalten sind und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Änderungen an der Umgebungsgestaltung mit Auswirkung auf die Verkehrssicherheit sind bewilligungspflichtig. | Verkehrssicher-
heit |

V. Schutzbestimmungen

Art. 9 Gewässerschutz

- | | | |
|---|--|-------------|
| 1 | Innerhalb des Gewässerabstandsbereiches sind Terrainveränderungen nicht gestattet. Eine Ausnahme gilt für Massnahmen des Hochwasserschutzes gemäss Art. 10 dieses Reglements. Materiallager, Gartenmöbel, Kleinbauten etc. sind nicht gestattet. | Uferbereich |
| 2 | Der Uferbereich der Schwarz ist bei allfällig notwendigen Eingriffen gemäss Richtkonzept Ufersanierung Schwarz vom 5. Mai 2009 zu gestalten. | Schwarz |

Art. 10 Hochwasserschutz

- | | | |
|---|--|-------------------------------|
| 1 | Für das Baugebiet herrscht gemäss der Naturgefahrenkarte AI teilweise eine leichte bis mittlere Überflutungsgefährdung. | Gefährdung |
| 2 | Zum Schutz gegen Überschwemmungen sind im Planungsgebiet die Massnahmen gemäss dem Hochwasserschutz-Konzept vom 2. Februar 2010, Projekt Nr. 2009.411 der Hersche Ingenieure AG verbindlich. | Hochwasser-
schutz-Konzept |
| 3 | Bauten und Anlagen in überschwemmungsgefährdetem Gebiet sind konzeptionell den Gefährdungen anzupassen. Insbesondere die Höhenlage der Bauten (Erdgeschoss), die Lage von Eingängen zu Unter- und Erdgeschossen, sowie die Höhenlage von Öffnungen (Fenster, Lichtschächte, Lüftungsöffnungen etc.) sind so festzulegen, dass die Gefahren behoben oder zumindest wirksam reduziert werden können. Im Baugesuch hat der Gesuchsteller darzulegen, welche Massnahmen zur Gefahrenbehebung, bzw. Schadensminderung getroffen werden. | Massnahmen |
| 4 | Die Quartierstrasse muss so ausgebildet werden, dass sie bei Hochwasser als Abflusskorridor dient. Die natürlichen Gefälle beider Strassenteile in Richtung der Kurve im südwestlichen Bereich sind auszunutzen. | Quartierstrasse |

- | | | |
|---|--|--------------------|
| 5 | Ausserhalb der Quartierstrasse sind an den im Plan generell bezeichneten Stellen Abflussmulden zu erstellen, welche von einer Bebauung und Bepflanzung freizuhalten sind. Die genaue Lage und Grösse ist jeweils mit dem 1. Baugesuch in diesen Bereichen nach Absprache mit dem Bau- und Umweltdepartement zu definieren. Bei einer infolge Überbauung notwendigen Verlegung der Abflussmulde im Bereich F2 sind Massnahmen zum Schutz der angrenzenden Parzellen zu treffen (z.B. Damm). | Abflussmulden |
| 6 | Der Gewässerzugang für Unterhaltsarbeiten entlang der Schwarz befindet sich auf der Westseite des Bereiches D und ist auf einer Breite von 3 m stets zu gewährleisten. | Zugang zur Schwarz |

Art. 11 Bevölkerungsschutz

Im Quartierplangebiet sind bei Neubauten Schutzräume gemäss den übergeordneten Bestimmungen zu erstellen. Dabei ist die Realisierung eines Sammel-Schutzraumes für die ganze Überbauung anzustreben.	Schutzräume
--	-------------

VI. Übrige Bestimmungen

Art. 12 Baugesuchsverfahren

Im Sinne einer begleitenden Bauberatung sind die zuständige Baubewilligungsbehörde und die Fachkommission Heimatschutz frühzeitig in den Planungsprozess einzubeziehen.	Bauberatung
---	-------------

Art. 13 Kosten

- | | | |
|---|--|--------------------------|
| 1 | Die Verfahrenskosten für die Quartierplan änderung sind durch die Holzbau Albert Manser AG zu tragen. | Verfahrenskosten |
| 2 | Die Kosten für die Erschliessung des ursprünglichen Quartierplangebietes inkl. Strassenanschluss der Parzellen Nr. (977) und 1084 gehen zu Lasten der Holzbau Albert Manser AG. Die Kosten für die notwendigen Erschliessungsanlagen auf den Parzellen Nr. 113 / 997 gehen zu Lasten des Grundeigentümers. | Erschliessungskosten |
| 3 | Die Quelleitung zur Liegenschaft Urchenhanses ist bei einer allfällig notwendigen Verlegung auf Kosten des Verursachers neu zu erstellen. | Quelleitung Urchenhanses |

Art. 14 Aufhebung bisheriger Quartierplan

Dieser Quartierplan ersetzt den bisherigen, von der Standeskommission am **29. April 2014** genehmigten Quartierplan „Bartlimes“.

Art. 15 Inkrafttreten

Plan und Reglement treten nach der Genehmigung durch die Standeskommission in Kraft.	Inkrafttreten
--	---------------