

Baureglement Teil Nutzung

Vom Bezirksrat aufgestellt: Datum

Der regierende Hauptmann

Der Aktuar

Unterschrift

Unterschrift

Öffentliche Auflage: Datum

Von der Bezirksgemeinde angenommen: Datum

Der regierende Hauptmann

Der Aktuar

Unterschrift

Unterschrift

Von der Standeskommission genehmigt: Datum

Der regierende Landammann

Der Ratschreiber

Unterschrift

Unterschrift

Vorschriften

11. November 2024

Mitwirkung

BauG Art. 3 Abs. 3, Art. 6 Abs. 2, Art. 24 Abs. 2, Art. 44 Abs. 1

Die Bezirksversammlung erlässt gestützt auf Art. 3 Abs. 3, Art. 24 Abs. 2 und Art. 44 Abs. 1 des kantonalen Baugesetzes¹ und die kantonale Bauverordnung² sowie unter Vorbehalt der übergeordneten Bestimmungen von Bund und Kanton sowie der besonderen Regelungen des Bezirks das nachfolgende Baureglement für das ganze Bezirksgebiet.

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

¹ Im Rahmen des dem Bezirk zustehenden Ermessensspielraums bezweckt das Baureglement eine haushälterische und nachhaltige, bauliche Entwicklung unter Wahrung der appenzellischen Kulturlandschaft.

B. Raumplanung

I. Zonen

Art. 2 Zoneneinteilung

¹ Das Bezirksgebiet ist in folgende Grundnutzungszonen eingeteilt:

- a) Kernzone K
- b) Wohnzone W2
- c) Wohn- und Gewerbezone WG2
- d) Wohn- und Gewerbezone WG2a
- e) Wohn- und Gewerbezone WG3
- f) Wohn- und Gewerbezone WG3a
- g) Gewerbe- und Industriezone GI
- h) Sportzone Sp
- i) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe
- j) Freihaltezone F
- k) Freihaltezone mit besonderer Vorschrift FbV
- l) Campingzone
- m) Landwirtschaftszone L
- n) Sömmerungsgebietszone S
- o) Naturschutzzone N
- p) Naturschutzzone Puffer NP
- q) Übriges Gebiet ÜG

BauG Art. 25 ff.

¹ Baugesetz (BauG) 700.000

² Verordnung zum Baugesetz (BauV) 700.010

BauG Art. 26, 44

Art. 3 Kernzone K

¹ Das zulässige Gebäudevolumen (insbesondere Vollgeschosszahl) richtet sich nach der ortsbaulichen Verträglichkeit.

² Dem Baugesuch ist eine der Bedeutung des Vorhabens angemessene Analyse der ortsbaulichen Situation sowie eine Erläuterung der Lösung insbesondere zu nachfolgenden Kriterien beizufügen.

- a) Volumetrie und Gliederung
- b) Orientierung und Dachformen
- c) Fassadengestaltung
- d) Materialisierung und Detailgestaltung
- e) Einfügung in den Geländeverlauf und den Freiraum
- f) Gliederung, Begrünung und Materialisierung der Umgebung
- g) Minimierung der Versiegelung.

³ In den Fassaden- und Umgebungsplänen sind angrenzende Gebäude ebenfalls darzustellen.

⁴ In Kernzonen sind innerhalb der Regelbauweise Verkaufsstellen bis 250 m² Nettoverkaufsflächen pro funktionale Einheit zulässig. Grössere Verkaufsstellen bis 500 m² können im Quartierplan nach Art. 9 dieses Reglements festgelegt werden.

Art. 4 Wohn- und Gewerbezone WGBauG Art. 28, 44
BauV Art. 72 Abs. 2 – 4

¹ In Wohn- und Gewerbebezonen sind innerhalb der Regelbauweise Verkaufsstellen bis 250 m² Nettoverkaufsflächen pro funktionale Einheit zulässig. Grössere Verkaufsstellen bis 500 m² können im Quartierplan nach Art. 9 dieses Reglements festgelegt werden.

Art. 5 Gewerbe- und Industriezone GIBauG Art. 29
BauV Art. 32

¹ In Gewerbe- und Industriezonen sind innerhalb der Regelbauweise Verkaufsstellen bis 250 m² Nettoverkaufsflächen pro funktionale Einheit zulässig. Grössere Verkaufsstellen bis 500 m² können im Quartierplan nach Art. 9 dieses Reglements festgelegt werden.

Art. 6 Freihaltezone mit besonderer Vorschrift

BauG Art. 33

¹ Innerhalb der Freihaltezone mit besonderer Vorschrift ist – in Ergänzung zu den Regelbauvorschriften nach übergeordneter Gesetzgebung – die Erstellung von Autoabstellplätzen zulässig. Die Anordnung und Gestaltung der zulässigen Anlagen sind in einem Quartierplan zu regeln.

II. Quartierpläne

BauG Art. 50
GschG³ Art. 41c

Art. 7 Quartierplan

¹ Abweichungen gegenüber der Regelbauweise sind nach Massgabe des Baugesetzes möglich, sofern gleichzeitig eine Gesamtlösung von hoher ortsbaulicher und architektonischer Qualität gesichert und die Übereinstimmung mit der übergeordneten Planung nachgewiesen wird. Im Planungsbericht ist aufzuzeigen, wie folgende Kriterien berücksichtigt werden:

- a) Qualität der Projektevaluation;
- b) Einpassung in das bauliche und freiräumliche Umfeld;
- c) Qualität der Architektur und Landschaftsarchitektur;
- d) Qualität im Innen- und Aussenraum;
- e) Nachhaltigkeit und ökologischer Ausgleich;
- f) Erschliessung und Parkierung;
- g) Finanzierung der Erschliessungs- und Ausstattungskosten.

C. Nutzungs- und Bauvorschriften

III. Erstellung von Bauten und Anlagen

BauV Art. 67a
IVHB⁴ Anhang 1
SIA 416⁵

Art. 8 Regelbauweise

¹ Die zulässigen Masse und Abstände der Hauptbauten sowie die geltenden Nutzungsziffern sind in der Tabelle der Regelbaumasse festgelegt.

² Offene Treppenhäuser sind an die Ausnützungsziffer anzurechnen, sofern keine geschlossenen Treppenhäuser bestehen.

³ Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GschG) SR 814.20

⁴ Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

⁵ Flächen und Volumen von Gebäuden (SIA 416) SN 504 416

Tabelle der Regelbaumasse

		Verweis auf Artikel in diesem Baureglement	Kleiner Grenzabstand	Grosser Grenzabstand	Vollgeschoss	Gesamthöhe	Fassadenhöhe	Gebäudelänge	Gebäudebreite	Ausnutzungsziffer (max.)	Wohnanteil an realisierter an- rechenbarer Geschossfläche (max.)	Grünflächenziffer (max.)	Empfindlichkeitsstufe
	<i>Kursiv und grau hinterlegt = entspricht BauV</i>												
	Masseinheit		[m]	[m]	[-]	[m]	[m]	[m]	[m]	[-]	[%]	[-]	[-]
	Verweis Fusszeile					1)		2) 3)			4)		
Zone	Zonenbezeichnung												
	Bauzonen												
K	Kernzone	Art. 3	4.0	4.0	– 5)	– 5)	– 5)	– 5)	– 5)	–	–	– 8)	III
W2	Wohnzone W2		4.0	8.0	2	10.5	7.0	20.0	14.0	0.5	–	0.50	II
WG2	Wohn- und Ge- werbezone WG2	Art. 4	4.0	6.0	2	10.5	7.0	20.0 6)	14.0 6)	0.8	65	– 8)	III
WG2a	Wohn- und Ge- werbezone WG2a	Art. 4	4.0	6.0	2	10.5	7.0	20.0 6)	14.0 6)	0.8	40	– 8)	III
WG3	Wohn- und Ge- werbezone WG3	Art. 4	4.0	6.0	3	13.5	10.0	24.0 6)	14.0 6)	1.0	65	– 8)	III
WG3a	Wohn- und Ge- werbezone WG3a	Art. 4	4.0	6.0	3	13.5	10.0	24.0 6)	14.0 6)	1.0	30	– 8)	III
GI	Gewerbe- und In- dustriezone GI	Art. 5		– 7)	–	16.5	13.0	80.0	–	–	–	– 8)	III
Sp	Sportzone		<i>in separatem Reglement geregelt</i>										III
Oe	Zone für öff. Bau- ten und Anlagen		4.0	4.0	4	16.5	13.0	–	–	–	–	– 8)	II
C	Campingzone		<i>gemäss BauG</i>										III

- 1) Technisch notwendige Bauteile und Anlagen (Dachaufbauten) sind um ihre Höhe vom Dachrand zurückzusetzen.
- 2) Die Gebäudelänge erhöht sich um das Mass der Anbaute – maximal jedoch um 6 m.
- 3) Hinweis: Ab einer Gebäudelänge von 15 m ist der Mehrlängenzuschlag gemäss BauV anzuwenden.
- 4) Die Wohnanteile können im Rahmen einer Quartierplanung ungleichmässig auf verschiedene Parzellen verteilt werden.
- 5) Es besteht kein Anspruch auf Ausschöpfung der Maximalmasse gemäss BauG/BauV (vgl. Art. 3 BauR)
- 6) Für rein gewerbliche Geschosse gilt eine maximale Gebäudelänge und -breite von 40.0 m.
- 7) Der exakte Abstand bemisst sich gemäss der BauV.
- 8) Ist keine Grünflächenziffer angegeben, ist der ökologische Ausgleich gemäss Art. 10 besonders zu beachten.

BauV Art. 32

Art. 9 Verkaufsstellen

- ¹ Werden Verkaufsstellen in einem Quartierplan festgelegt, sind namentlich folgende Fragestellungen zu regeln:
- Zulässige (Netto-) Verkaufsflächen nach Warenbereich
 - Erschliessung für den motorisierten Verkehr und Sicherung der Funktionsfähigkeit der Groberschliessung;
 - Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr;
 - Sicherung und Bewirtschaftung des Parkraums für alle Fahrzeugarten;
 - Bauliche Integration.

Art. 10 Ökologie

NHG Art. 18 Abs. 1, Art. 18b Abs. 2
 NHV⁶ Art. 15 Abs. 1
 GSchG Art. 7 Abs. 2
 USG⁷ Art. 11 Abs. 1
 BAFU Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen, Bern 2021
 FrSV⁸ Anhang 2

- ¹ Bei der Umgebungsgestaltung ist dem ökologischen Ausgleich Rechnung zu tragen. Im Umgebungsplan sind Massnahmen aufzuzeigen. Der Umgebungsplan ist zusammen mit dem Baugesuch einzureichen. Als Massnahmen zum ökologischen Ausgleich zählen namentlich der Erhalt oder die Schaffung von:
- Verdunstungsflächen über den Boden;
 - Vegetationsflächen mit hoher Biodiversität;
 - wertvollen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern.
- ² Es sind ausschliesslich einheimische und nicht invasive Pflanzenarten zulässig.
- ³ Schottergärten mit Steinen als hauptsächliches Gestaltungsmittel sind nicht erlaubt. Gartengestaltung sind für Kleinlebewesen wie Igel passierbar auszuführen. Stützkonstruktionen sind mit Ausnahme von Garageneinfahrten oder dergleichen kleinformatig zu erstellen sowie soweit möglich zu bepflanzen.
- ⁴ Dächer ab einem Ausmass von 25 m² mit einer Dachneigung unter 15 % (ca. 8.5 °) sind zumindest extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Terrasse dienen oder mit Panels zur Energiegewinnung belegt sind.
- ⁵ Der Grünflächenanteil resp. die Grünflächenziffer beträgt nicht weniger als die in der Tabelle der Regelbaumasse aufgeführten Prozentwerte der anrechenbaren Grundstücksfläche gemäss Art. 70 BauG. Anrechenbare, unterbaute Grünflächen haben eine Erdüberdeckung von mindestens 80 cm. Auf unbelebte Oberflächen zur Vermeidung von Bewuchs oder Unterhalt wird verzichtet.

⁶ Bundesverordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) SR 451.1

⁷ Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) SR 814.01

⁸ Verordnung über den Umgang mit Organismen in der Umwelt (Freisetzungsverordnung, FrSV) SR 814.911

D. Verfahren und Vollzug

RPG⁹ Art. 2
VNH Art. 2

Art. 11 Duldungspflicht und Gewährung des Zutrittsrechts

¹ Von der zuständigen Behörde angeordnete Handlungen wie

- a) Geländeaufnahmen und Vermessungen;
- b) Untersuchungen im Rahmen der Inventarisierung und Unterschutzstellung von Schutzobjekten;
- c) Verpflockungen;
- d) Boden- und Gebäudeuntersuchungen;
- e) Arbeiten im Zusammenhang mit Werkleitungen (Arbeitsvorbereitung, Unterhalt, Wartung);

sind unter Gewährung des Zutrittsrechts zu dulden.

² Über die Beanspruchung des Zutrittsrechts werden die Betroffenen vorgängig und auf geeignete Weise informiert.

Art. 12 Gebühren

BauG Art. 90
BauV Art. 5, 17
GebT¹⁰
GebV¹¹

¹ Die Planungsbehörde und die Baukommission können in ihrem Zuständigkeitsbereich Gebühren erheben und Barauslagen, die der Behörde selbst erwachsen sind, wie die Honorare für Sachverständige, den Geschstellern überbinden:

² Die Gebühren sind im Rahmen der kantonalen Gebührenverordnung zu bemessen. Die Behörde erlässt die Tarife.

³ Es können Kostenvorschüsse verlangt werden.

⁹ Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) SR 700

¹⁰ Gebührentarif (GebT) 172.513

¹¹ Gebührenverordnung (GebV) 172.510

E. Schlussbestimmungen

Art. 13 Inkrafttreten

¹ Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch die Standeskommission in Rechtskraft.

Art. 14 Übergangsbestimmungen

¹ Gemäss Baugesetz dürfen Baugesuche vom Tage der öffentlichen Auflage an nur bewilligt werden, wenn sie mit dem bisherigen Recht und dem aufgelegten Plan und Reglement übereinstimmen.

² Vor der öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision eingereichte Baugesuche werden nach altem Recht beurteilt.

Art. 15 Aufhebung bisherigen Rechts

¹ Folgende Erlasse werden mit der Rechtskraft des vorliegenden Baureglements aufgehoben:

- a) Reglement Freihaltezone mit besonderen Vorschriften mit Genehmigung vom 18. Oktober 2011;
- b) Zonenplan mit Genehmigung vom 21. September 2009 und nachträglicher Genehmigung der von der Gesamtrevision ausgenommenen Änderungen vom 18. Oktober 2011;
- c) Teilzonenplan Bären mit Genehmigung vom 26. Mai 2015;
- d) Teilzonenplan Bären II mit Genehmigung vom 6. Juni 2017;
- e) Teilzonenplan Bahnhof Gonten mit Genehmigung vom 4. Juli 2017;
- f) Teilzonenplan Mehrzweckanlage / Daheim mit Genehmigung vom 4. Juli 2017;
- g) Teilzonenplan Wees mit Genehmigung vom 14. August 2017;
- h) Teilzonenplan Schulhaus/Restaurant Krone mit Genehmigung vom 4. Dezember 2018;
- i) Teilzonenplan Sütterli mit Genehmigung vom 3. Januar 2023.

BauG Art. 47 Abs. 1