BEZIRK GONTEN AI

REGLEMENT

Quartierplan „Schwarzenberg“, Jakobsbad

Bezirk Gonten, Appenzell Innerrhoden

Appenzell, 20. Oktober 2026

Projekt Nr. 2021.395

VERSION AUFLAGE

Mitwirkungsverfahren	vom:	19. 10. 2024 bis: 24. 11. 2024
Vorprüfung	am:	14.04.2026
Erlass Bezirksrat	am:	20.10.2026
Der regierende Hauptmann	**Der Aktuar**	
U. Fässler	C. Fässler	
Öffentliche Auflage	vom: 04.11.2026	bis: 03.12.2026
Fakultatives Referendum	vom:	bis:
Genehmigung Standeskommission	am:	
Der regierende Landammann	**Der Ratsschreiber**	
.....	.....	

HERSCHE INGENIEURE

VERSION AUFLAGE

I.	**Allgemeine Bestimmungen**	**3**
Art. 1	Bestandteile und Geltungsbereich	3
Art. 2	Zweck	3
II.	**Erschliessung**	**3**
Art. 3	Verkehrserschliessung	3
III.	**Bebauung**	**4**
Art. 4	Baubereiche	4
Art. 5	Bauvorschriften	4
IV.	**Gestaltung**	**4**
Art. 6	Architektonische Gestaltung	4
Art. 7	Umgebungsgestaltung	5
Art. 8	Bauberatung	5
V.	**Ver- und Entsorgung**	**5**
Art. 9	Übrige Erschliessung	5
Art. 10	Entwässerung	6
Art. 11	Schneeablagerung	6
Art. 12	Kehricht	6
VI.	**Umwelt und Übriges**	**6**
Art. 13	Gewässer	6
VII.	**Schlussbestimmungen**	**6**
Art. 14	Kosten	6
Art. 15	Inkrafttreten	6

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Bestandteile und Geltungsbereich

1 Dokumente

Bestandteile des Quartierplans „Schwarzenberg“, Jakobsbad sind:
- Situationsplan 1:500 Nr. 2021.395-1 der Hersche Ingenieure AG vom 20.10.2026
- Besondere Vorschriften zum Quartierplan (vorliegendes Reglement) vom 20.10.2026
- Planungsbericht zum Quartierplan der Hersche Ingenieure AG vom 20.10.2026
- Studie „Überarbeitung Studienauftrag Lauftegg“ vom 18.08.2023 der Architektengemeinschaft Dominik Sutter Architektur GmbH, Silvan Fässler und SME Architektur GmbH
- Vorprojekt «Erschliessung Schwarzenberg Jakobsbad» vom 17.02.2025 der Hersche Ingenieure AG
- Vorstudie «Laufteggstrasse Hinterwees-Schwarzenberg Jakobsbad» vom 09.09.2026 der der Hersche Ingenieure AG

2 Verbindlichkeit

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

Die Studie „Überarbeitung Studienauftrag Lauftegg“ gilt als richtungsweisend bezüglich der Gestaltung der Bauten. Verbindlich sind folgende Punkte:
- Baukörper
- Dachform
- Aufteilung der Hausteile
- Anordnung der Garagierung

Das Vorprojekt «Erschliessung Schwarzenberg Jakobsbad» gilt als richtungsweisend.

Art. 2 Zweck

1 Ziele

Der vorliegende Quartierplan bezweckt namentlich:
a) Schaffung eines Wohnquartiers, insbesondere für Familien;
b) eine geregelte Erschliessung und Überbauung des Quartiers;
c) eine ortsbaulich gut in die Hanglage eingepasste Bebauung von hoher Wohnqualität mit haushälterischer Bodennutzung;
d) eine effiziente, optimal auf die Bebauung abgestimmte Erschliessung.

II. Erschliessung

Art. 3 Verkehrserschliessung

1 Erschliessungsstrasse

Die Erschliessung erfolgt zu Lasten des Grundeigentümers über die im Plan bezeichnete öffentliche Erschliessungsstrasse ab der bestehenden Bezirksstrasse (Laufteggstrasse). Der genaue horizontale und vertikale Verlauf der

Strasse wird im Erschliessungsprojekt festgelegt. Die im Plan vorgesehene Mindestbreite ist einzuhalten. Das Erschliessungsprojekt ist auf die Anforderungen des Bezirks abzustimmen, da die Strasse nach Bauvollendendung gestützt auf das kantonale Strassengesetz vom Bezirk Gonten entschädigungslos übernommen wird. Die für die Erschliessungsstrasse benötigte Fläche ist dem Bezirk unentgeltlich abzutreten.

2 Sichtfelder

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

3 Gebäudeerschliessung

Die Gebäudeerschliessung hat innerhalb des im Situationsplan bezeichneten privaten Erschliessungsbereichs zu erfolgen.

III. Bebauung

Art. 4 Baubereiche

1 Baubereich für Hauptbauten

Die Baubereiche für Hauptbauten gehen allen anderen Abstandsvorschriften vor. Die Hauptbauten sind innerhalb der festgelegten Baubereiche zu erstellen.

Art. 5 Bauvorschriften

1 Bauvorschriften

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

Bestimmung	Haus A	Haus B	Haus C	Haus D
Min./Max. Anzahl Wohneinheiten	2/4	2/4	2/4	2/4
Max. Anzahl Vollgeschosse	3	3	3	3
Gesamthöhe Hauptbauten	11.0m	10.5m	10.5m	10.5m
Fassadenhöhe Hauptbauten	8.0m	7.5m	7.5m	8.0m
Ausnützungsziffer / Geschossflächenziffer	frei			

IV. Gestaltung

Art. 6 Architektonische Gestaltung

1 Quartierbild

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

2 Dachgestaltung

Alle Hauptbauten müssen symmetrische Satteldächer mit einer Neigung zwischen 25 und 35 Grad a. T. aufweisen. Die im Quartierplan bezeichnete

Hauptfirstrichtung ist mit einer Toleranz von +/- 10 ° einzuhalten. Als Bedachungsmaterial sind Ziegeln vorgeschrieben. Solaranlagen sind als Indachanlagen gut in die Dachlandschaft zu integrieren. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

3 Fassadengestaltung

Als Fassadenmaterial ist ab dem Erdgeschoss Holz vorgeschrieben. Fensterflächen dürfen gesamthaft je Fassade maximal 50% der Fassadenfläche einnehmen. Glänzende Materialien und grelle, grossflächig eingesetzte Farben sind zu vermeiden. Mit der Baueingabe ist ein Fassadenkonzept mit Materialangaben und Farbwahl einzureichen.

Art. 7 Umgebungsgestaltung

1 Ökologie

Bei der Umgebungsgestaltung ist dem ökologischen Ausgleich Rechnung zu tragen. Der private Aussenraum ist mit Ausnahme des Erschliessungsbereichs und der Sitzplatzflächen zu begrünen. Pro Hausteil ist eine befestigte Sitzplatzfläche von maximal 25 m² zulässig. Schottergärten 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 notwendig werden. Mauern und künstliche Böschungssicherungen dürfen eine maximale Höhe von 1.50 m aufweisen und sind zu begrünen. Fremdartig wirkende Konstruktionen sind nicht gestattet.

3 Umgebungsgestaltungskonzept

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

4 Verkehrssicherheit

Die Umgebungsgestaltung (Terrain, Einfriedungen und Bepflanzung) ist so auszuführen, dass die Sichtweiten gemäss VSS-Norm 40 273a eingehalten sind und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

Art. 8 Bauberatung

1 Bauberatung

Vor der Baueingabe muss eine Bauberatung mit der Fachkommission Heimatschutz durchgeführt werden.

V. Ver- und Entsorgung

Art. 9 Übrige Erschliessung

1 Infrastruktur

Zusätzlich zur bestehenden technischen Infrastruktur noch notwendige Ver- und Entsorgungsanlagen (Wasser, Abwasser, Meteorwasser, Elektrizität, Beleuchtung usw.) sind koordiniert zu planen und nach den diesbezüglichen gesetzlichen und technischen Vorschriften auszuführen.

Art. 10 Entwässerung

1 Allgemein

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Realisierung neuer Anlagen hat nach den geltenden Normen zu erfolgen und ist mit dem kantonalen Amt für Umwelt abzusprechen. Das Meteorwasser ist möglichst versickern zu lassen. Die Versiegelung der Vorplätze und Umgebungsflächen ist gering zu halten.

2 Retention Meteorwasser

Das anfallende Meteorwasser ist zu retendieren und unter Einhaltung der entsprechenden Auflagen den Gewässern zuzuführen.

Art. 11 Schneeablagerung

1 Allgemein

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

Art. 12 Kehricht

1 Kehrichtabfuhr

Die Kehrichtabfuhr erfolgt zentral an der bestehenden Sammelstelle beim Parkplatz Jakobsbad.

VI. Umwelt und Übriges

Art. 13 Gewässer

1 Offenlegung

Das im südlichen Bereich des Quartierplangebietes verlaufende öffentliche Gewässer ist im bezeichneten Abschnitt offenzulegen. Die Offenlegung erfolgt zusammen mit der Erschliessung zu Lasten des Grundeigentümers.

VII. Schlussbestimmungen

Art. 14 Kosten

1 Quartierplan

Die Kosten für die Zonen- und Quartierplanung sind durch den Grundeigentümer der Parzelle Nr. 885 zu tragen.

2 Erschliessung

Der private Erschliessungskostenanteil ist durch den Grundeigentümer der Parzelle Nr. 885 zu tragen.

Art. 15 Inkrafttreten

1 Inkrafttreten

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

Hersche Ingenieure AG
9050 Appenzell
Enggenhüttenstrasse 13
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