



REGLEMENT

# Quartierplan «Schöttler II» Appenzell

Bezirk Schwende-Rüte, Appenzell Innerrhoden

Appenzell, 25. 03. 2025

Projekt Nr. 2024.284

## VERSION MITWIRKUNG

Mitwirkungsverfahren

vom: bis:

Vorprüfung

am:

Erlass Feuerschaugemeinde

am:

Der Präsident

Der Sekretär

.....  
Öffentliche Auflage

.....  
vom:

.....  
bis:

Fakultativen Referendum

vom:

bis:

Von der Ständekommission genehmigt

am:

Der regierende Landammann

Der Ratsschreiber



<b>I.</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>3</b>
Art. 1	Bestandteile und Geltungsbereich	3
Art. 2	Zweck	3
Art. 3	Bonusregelung Teilgebiet A	3
<b>II.</b>	<b>Erschliessung</b>	<b>3</b>
Art. 4	Erschliessungsstrassen	3
Art. 5	Fuss- und Velowege	4
<b>III.</b>	<b>Bebauung</b>	<b>4</b>
Art. 6	Baulinien	4
Art. 7	Bauvorschriften	4
<b>IV.</b>	<b>Gestaltung</b>	<b>5</b>
Art. 8	Architektonische Gestaltung	5
Art. 9	Umgebungsgestaltung	5
<b>V.</b>	<b>Umwelt und Übriges</b>	<b>6</b>
Art. 10	Entwässerung	6
Art. 11	Gewässer	6
Art. 12	Schneeablagerung	6
<b>VI.</b>	<b>Schlussbestimmung</b>	<b>7</b>
Art. 13	Kosten	7
Art. 14	Aufhebung bestehender Quartierplan	7

## I. Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1 Bestandteile und Geltungsbereich

#### 1 Dokumente

Der Quartierplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 Nr.2024.284-1 vom 22.10.2024, der Hersche Ingenieure AG, sowie aus dem vorliegenden Reglement und dem Planungsbericht.

#### 2 Verbindlichkeit

Das Reglement und die im Quartierplan dargelegten 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 einer notwendigen Erweiterung der Erschliessung, unter Wahrung der Quartiersqualität
- c) die Anpassung an die aktuellen Bedingungen vor Ort

### Art. 3 Bonusregelung Teilgebiet A

#### 1 Allgemein

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

#### 2 Bedingungen

Von den Bonusvorschriften gemäss Art. 7 dieses Reglements kann in folgenden Fällen profitiert werden:

- Parzellen unter 500 m<sup>2</sup>
- Parzellen 500-750 m<sup>2</sup> mit mindestens 2 Wohneinheiten
- Parzellen 750-1000 m<sup>2</sup> mit mindestens 3 Wohneinheiten
- Parzellen über 1000 m<sup>2</sup> mit mindestens 4 Wohneinheiten

## II. Erschliessung

### Art. 4 Erschliessungsstrassen

#### 1 Bestehende Erschliessung

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

#### 2 Erweiterung Erschliessung

Die im Plan bezeichneten Bereiche sind für eine allfällige Erweiterung der Erschliessung bis zur «Sonnenhalbstrasse», bzw. zum Gebiet «Oberer Hundgalgen» vorgesehen.

#### 3 Sichtfelder

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

**Art. 5 Fuss- und Velowege**

1 Öffentliche Fusswege

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

2 Öffentlicher Fuss- und Veloweg

An der im Plan bezeichneten Stelle ist Platz für einen öffentlichen Fuss- und Veloweg von mindestens 2 m Breite freizuhalten. Lebhäge und andere Pflanzen dürfen nicht in den Weg hineinragen und sind ganzjährig genügend zurückzuschneiden auf Kosten der Grundeigentümer.

**III. Bebauung**

**Art. 6 Baulinien**

1 Strassenbaulinien

Die Strassenbaulinien gelten für alle Bauten. Für Ausnahmen gelten die Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung.

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 Sichtweite gemäss VSS-Norm 40 273 a eingehalten sind und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird. Es gelten die Abstandsvorschriften gemäss der kantonalen Strassengesetzgebung.

**Art. 7 Bauvorschriften**

1 Baubereiche

Die festgelegten Baubereiche gelten für Hauptbauten. Vor Garageneinfahrten muss ein Strassenabstand von mindestens 5 m eingehalten werden.

2 Bauvorschriften

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

Bestimmung	Teilgebiet A		Teilgebiet B
	Normalvorschrift	Bonusvorschrift gemäss Art. 3	Normalvorschrift
Anzahl Vollgeschosse	max. 3	max. 3	max. 3
Fassadenhöhe Hauptbauten	7 m	7 m	7 m
Gesamthöhe Hauptbauten	10.5 m	10.5 m	10.5 m
Ausnützungsziffer	0.5	frei	frei
Überbauungsziffer <sup>1)/2)</sup>	-	max. 30%	max. 30%
Anrechenbare Geschossfläche aGSF pro Parzelle <sup>3)</sup>	-	-	max. 300 m <sup>2</sup>
Mehrlängenzuschlag	Ja	Nein	Nein

Erläuterungen:

- 1) Überbauungsziffer an Stelle der Ausnützungsziffer.
- 2) Gilt für Bauten, für welche im Quartierplan kein Baubereich für Hauptbauten ausgedehnt wird.
- 3) Die aGFS berechnet sich gemäss Art. 67a BauV

---

## IV. Gestaltung

### Art. 8 Architektonische Gestaltung

---

#### 1 Quartierbild

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

---

#### 2 Fassadengestaltung

Als Fassadenmaterial sind Holz, Verputz, Faserzement und für Sockelgeschosse auch Sichtbeton zulässig. Solarfassaden sind ebenfalls zulässig, sofern sich diese gestalterisch einbringen. 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.

---

#### 3 Dachgestaltung

Alle Hauptgebäude müssen Sattel- oder Walmdächer mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 25° und 40° a. T. aufweisen und sind mit Ziegeln oder Faserzementplatten zu gestalten. Flachdächer auf Anbauten ab einem Ausmass von 25m<sup>2</sup> und einer Dachneigung von unter 15% (ca. 8.5 Grad) sind zumindest extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Terrasse dienen oder mit Panels zur Energiegewinnung belegt sind.

### Art. 9 Umgebungsgestaltung

---

#### 1 Allgemein

Die Bauten sind so zu konzipieren, dass möglichst wenig Terrainveränderungen, resp. Stützmauern und Böschungen notwendig werden. Der private Ausenraum 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.

---

#### 2 Terraingestaltung

Mit Ausnahme von Einfahrtsbauwerken dürfen Mauern und künstliche Böschungssicherungen (inkl. Lebendverbauungen) eine maximale Höhe von 1.0 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 Hecken und Einfriedung

Einfriedungen und Hecken gemäss kantonaler Bauverordnung müssen gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen einen Abstand von mindestens 30 cm einhalten. Gegen die angrenzende Landwirtschaftszone sind keine geschlossenen Hecken zulässig. Einfriedungen sind vorwiegend als Grünhecken zu gestalten.

---

## 4 Umgebungsgestaltungskonzept

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

---

## 5 Verkehrssicherheit

Die Umgebungsgestaltung (Terrain, Einfriedung und Bepflanzung) ist insbesondere in Kurven der Strasse und bei Ausfahrten so auszuführen, dass die Sichtweiten gemäss der geltenden Normen eingehalten sind und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Bestehende Einfriedungen und Bepflanzungen müssen innert 12 Monaten nach Genehmigung des Quartierplans auf Kosten der Grundeigentümer angepasst werden.

---

## V. Umwelt und Übriges

### Art. 10 Entwässerung

---

#### 1 Entwässerungsanlagen

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

### Art. 11 Gewässer

---

#### 1 Gewässerschutz

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

---

#### 2 Hochwasserschutz

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

---

#### 3 Gewässerbaulinie

Entlang des Chlosbaches gilt die Baulinie Gewässerraum gemäss dem Hochwasserschutzprojekt Schöttler- und Chlosbach, Stand 19.04.2024.

### Art. 12 Schneeablagerung

---

#### 1 Allgemein

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

---

#### 2 Schneedepots

Im Bereich der im Plan bezeichneten Stelle kann vom Bezirk ein zusätzliches Schneedepot angelegt werden.

---

**VI. Schlussbestimmung**

**Art. 13 Kosten**

---

**1 Kosten**

Die Kosten der Quartierplan-Revision gehen je zur Hälfte zu Lasten der Feuerschaugemeinde Appenzell und der Grundeigentümer.

**Art. 14 Aufhebung bestehender Quartierplan**

---

**1 Aufhebung bestehender Quartierplan**

Der bisher gültige Quartierplan „Schöttler“ vom 19. Januar 1993 wird aufgehoben.

---

**2 Inkrafttreten**

Dieses Reglement tritt nach Erlass durch die Feuerschaugemeinde mit der Genehmigung durch die Ständekommission 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](http://www.herscheing.ch)