



BEZIRK GONTEN AI

REGLEMENT

# Quartierplan „Schwarzenberg“, Jakobsbad

Bezirk Gonten, Appenzell Innerrhoden

---

Appenzell, 8. Oktober 2024

---

Projekt Nr. 2021.395

---

## VERSION MITWIRKUNG

<b>Mitwirkungsverfahren</b>	vom:	bis:
<b>Vorprüfung</b>	am:	
<b>Erlass Bezirksrat</b>	am:	
<b>Der regierende Hauptmann</b>	<b>Der Aktuar</b>	
U. Fässler	C. Fässler	
<b>Öffentliche Auflage</b>	vom:	bis:
<b>Fakultatives Referendum</b>	vom:	bis:
<b>Genehmigung Stadeskommission</b>	am:	
<b>Der regierende Landammann</b>	<b>Der Ratsschreiber</b>	
.....	.....	

---

<b>I.</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>3</b>
Art. 1	Bestandteile und Geltungsbereich	3
Art. 2	Zweck	3
<b>II.</b>	<b>Erschliessung</b>	<b>3</b>
Art. 3	Verkehrerschiessung	3
<b>III.</b>	<b>Bebauung</b>	<b>4</b>
Art. 4	Baubereiche	4
Art. 5	Bauvorschriften	4
<b>IV.</b>	<b>Gestaltung</b>	<b>4</b>
Art. 6	Architektonische Gestaltung	4
Art. 7	Umgebungsgestaltung	5
<b>V.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>6</b>
Art. 8	Übrige Erschliessung	6
Art. 9	Entwässerung	6
Art. 10	Schneeablagerung	6
Art. 11	Kehricht	6
<b>VI.</b>	<b>Umwelt und Übriges</b>	<b>6</b>
Art. 12	Gewässer	6
Art. 13	Begegnungsplatz	6
<b>VII.</b>	<b>Schlussbestimmungen</b>	<b>7</b>
Art. 14	Realisierung	7
Art. 15	Kosten	7
Art. 16	Inkrafttreten	7

---

**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 08.10.2024
- Besondere Vorschriften zum Quartierplan (vorliegendes Reglement)
- Planungsbericht zum Quartierplan der Hersche Ingenieure AG vom 08.10.2024
- 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 08.10.2024 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 ist sie in folgenden Punkten:

- Silhouette
- 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 Strassen wird im Erschliessungsprojekt festgelegt. Die im Plan vorgesehene Mindestbreite ist einzuhalten. Das Erschliessungsprojekt ist auf die Anforderungen des Bezirks abzustimmen, da die Strasse nach Bauvollendung gestützt auf das kantonale Strassengesetz vom Bezirk Gonten

entschädigungslos übernommen wird. Die für die Erschliessungsstrasse benötigte Fläche ist dem Bezirk unentgeltlich abzutreten.

---

## 2 Wendemöglichkeit

An der im Plan bezeichneten Stelle ist eine Wendemöglichkeit für Lastwagen Typ A vorhanden.

---

## 3 Sichtfelder

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

---

## 4 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 <sup>1)</sup>	11.0m	10.5m	10.5m	10.5m
Fassadenhöhe Hauptbauten <sup>1)</sup>	8.0m	7.5m	7.5m	8.0m
Ausnützung	frei			

Erläuterungen:

<sup>1)</sup> Zuzüglich Höhenzuschlag gemäss Art. 54 Bauverordnung

---

### 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 Ziegel 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. Glasfassaden (inkl. 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.

### 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 m<sup>2</sup> 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, resp. Stützmauern und Böschungen notwendig werden. Mit Ausnahme von Einfahrtsbauwerken sind Stützmauern und künstliche Böschungssicherungen (inkl. Lebendverbauungen) auf die minimale Höhe zu beschränken. Wenn sie mehr als 1.50 m sichtbare Höhe aufweisen, sind sie zu begrünen. Fremdartig wirkende Konstruktionen sind nicht gestattet.

---

## 3 Einfriedungen und Hecken

Einfriedungen und Hecken gemäss kantonaler Bauverordnung müssen gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen einen Abstand von mindestens 30 cm einhalten.

---

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

---

**V. Ver- und Entsorgung****Art. 8 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. 9 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. 10 Schneeablagerung**

---

**1 Allgemein**

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

**Art. 11 Kehricht**

---

**1 Kehrichtabfuhr**

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

---

**VI. Umwelt und Übriges****Art. 12 Gewässer**

---

**1 Offenlegung**

Das im südlichen Bereich des Quartierplangebietes verlaufende öffentliche Gewässer ist im bezeichneten Abschnitt offenzulegen.

**Art. 13 Begegnungsplatz**

---

**1 Quartierbegegnungsplatz**

In dem im Quartierplan bezeichneten Bereich ist ein Begegnungsplatz zu realisieren. Die Erstellung erfolgt spätestens mit dem Bau des letzten Hauses durch den Grundeigentümer der Parzelle Nr. 885. Der spätere Unterhalt ist Sache der Grundeigentümer, bzw. Baurechtnehmer.

---

**VII. Schlussbestimmungen****Art. 14 Realisierung**

---

**1 Baulandmobilisierung**

Im Sinne von Art. 49 Abs. 3 BauG setzt der Bezirk zur Sicherung der Verfügbarkeit des Bodens für den festgelegten Zonenzweck mit der Grundeigentümerin Verträge auf, welche die Fristen für das Einreichen eines Baugesuchs, für die Etappierung und die Realisierung sowie die Folgen der nicht zeitgerechten Umsetzung regeln. Der Bezirk wird darin der Grundeigentümerin mindestens fünf Jahre seit Rechtskraft des Quartierplans oder zwei Jahre seit Rechtskraft einer Baubewilligung zur bestimmungsgemässen Nutzung der Bauzone gemäss den Quartierplanbestimmungen einräumen.

**Art. 15 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. 16 Inkrafttreten**

---

**1 Inkrafttreten**

Dieses Reglement tritt nach Erlass durch den Bezirksrat 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)