Schlatt-Haslen AI

Quartierplan Egg

Öffentliche Mitwirkung: 22. Mai 2023 – 21. Juni 2023

1. Vorprüfung durch die Standeskommission: 19. April 2016
2. Vorprüfung durch die Standeskommission:

Vom Bezirksrat aufgestellt:

Der regierende Hauptmann | Der stillstehende Hauptmann

Öffentliche Auflage:

Dem fakultativen Referendum unterstellt:

Von der Standeskommission genehmigt:

Der Landammann | Der Ratschreiber

Reglement

4. Dezember 2023

Vorprüfung

raum.
manufaktur.ag
stadt land verkehr

raum.manufaktur.ag
Feldlistrasse 31A
9000 St. Gallen

071 555 03 10
info@raummanufakturag.ch
www.raummanufakturag.ch

I. Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich

[1] Der Quartierplan besteht aus dem Situationsplan 1:500, dem nachfolgenden Reglement, dem Richtprojekt vom 23. November 2023 sowie dem Planungsbericht.
[2] Die in der Legende bezeichneten Festlegungen und das Reglement sind verbindlich. Die Hinweise und die Aussagen des Richtprojekts sind für die Projektierung und Baubewilligung wegleitend. Der Planungsbericht ist erläuternd.

Art. 2 Zweck

[1] Der Quartierplan nach Art. 50 BauG bezweckt eine ortsbaulich gut eingepasste Gesamtüberbauung an topographisch exponierter Lage am Siedlungsrand. Er ordnet im Weiteren:

a) Flächensparende und effiziente Erschliessung für den motorisierten Verkehr;
b) Eine zum Siedlungsrand hin abnehmende Baudichte;
c) Attraktive Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr;
d) Hochwertige Bebauung am Siedlungsrand mit Einbezug des Freiraumes.

II. Erschliessung

Art. 3 Verkehrsfläche, öffentlich

[1] Die bestehende Flurstrasse ist innerhalb der bezeichneten Fläche zu einer Zufahrtsstrasse auszubauen. Die Strassenverbreiterung hat ab dem Dorfplatz nach den bewilligten Plänen des Bezirks zu erfolgen. Zwingende projektbedingte Abweichungen gegenüber dem Planeintrag sind bis 0.50 m zulässig. Die Erstellungskosten gehen zu 85 % zulasten der Grundeigentümerschaft und zu 15 % zulasten des Bezirks Schlatt-Haslen.
[2] Unter Vorbehalt einer abweichenden Lösung im Rahmen der Dorfplatzgestaltung erfolgt die Erschliessung im Osten des Planungsgebiets innerhalb des bezeichneten Bereichs.
[3] Im Bereich der Parzellen Nrn. 115 und 857 ist die bestehende Strasse unentgeltlich an den Bezirk abzutreten – das Land für den Ausbau wird durch den Bezirk erworben.
[4] Die gesamte Erschliessung ab der Dorfstrasse ist nach Abschluss ins Bezirksstrassennetz aufzunehmen. Das Recht an der Nutzung der Erschliessung durch die Öffentlichkeit ist nach Bauabschluss unentgeltlich zu gewähren.

Art. 4 Verkehrsfläche, privat

[1] Innerhalb des Bereiches «Verkehrsfläche, privat» ist für die Erschliessung des Baubereichs B und der Besucherabstellplätze eine Strasse mit einer Strassenbreite von mindestens 3.20 m zu realisieren. Ab dem Fahrbahnrand ist seitlich je mindestens 0.20 m Hindernisfreiheit sicherzustellen. Projektbedingte Abweichungen gegenüber dem Planeintrag sind bis 0.50 m zulässig.
[2] Die «Verkehrsfläche, privat» dient als Notzufahrt für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge und ist nach Massgabe der FKS-Richtlinie für Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen vom 4. Februar 2015 zu erstellen. Der Bereich Freihaltung ist für die öffentlichen Dienste jederzeit freizuhalten.
[3] Der Bereich Freihaltung ist mit einem sickerfähigen Belag auszuführen und auf eine Traglast von 15 Tonnen auszulegen.

Art. 5 Anordnungsbereich Ausweichstelle

[1] Im bezeichneten Bereich ist eine Ausweichstelle zu erstellen. Der Kreuzungsfall Personenwagen mit einem Lastwagen/Lieferwagen ist sicherzustellen.

Art. 6 Wendeplatz

[1] Am bezeichneten Standort ist ein Wendeplatz für 10 m lange Lastwagen (LKW) anzuordnen.
[2] Am bezeichneten Standort ist ein Wendeplatz für Personenwagen (PW) anzuordnen.
[3] Die Wendebereiche sind auf die Umgebungsgestaltung abzustimmen.

Art. 7 Autoabstellplätze

[1] Die Autoabstellplätze für Bewohner sind mit Ausnahme der EFH in einer Sammelgarage zu erstellen. Deren Ein- und Ausfahrt erfolgt innerhalb des bezeichneten Bereichs. Die erforderlichen Sichtfelder gemäss VSS-Norm 40 273a sind freizuhalten. Zu- und Wegfahrtsrampen dürfen gedeckt maximal 18 % Neigung aufweisen.
[2] Oberirdische, ungedeckte Abstellplätze sind nur für Besucher der Wohnnutzung zulässig. Sie sind im bezeichneten Bereich anzuordnen.
[3] Mindestens zwei Abstellplätze in der Sammelgarage und ein oberirdischer Abstellplatz für Besucher sind rollstuhlgerecht zu erstellen.
[4] Autoabstellplätze in der Sammelgarage sind mit einem umlaufenden Flachbandkabel auszurüsten, das den individuellen Anschluss von Ladestationen mit dynamischem Lastmanagement für bidirektionales Laden ermöglicht.

Art. 8 Fuss- und Veloverkehr

[1] Zwischen den bezeichneten Richtungspunkten sind mindestens 1.5 m breite interne Wege für Fussgänger und Velofahrer zu erstellen. Sie sind hindernisfrei auszugestalten.
[2] Der bestehende Wanderweg ist auf Kosten der Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 857 umzulegen. Die bezeichnete Lage ausserhalb des Planungsgebiet ist hinweisend.
[3] Für die Bewohner sind für Velos witterungsgeschützte Langzeitabstellplätze zu erstellen. Sie sind stufenlos zugänglich oder über die unterirdische Sammelgarage erreichbar. Der Bedarf richtet sich nach der VSS-Norm 40 065.
[4] Am bezeichneten Standort sind gedeckte Kurzzeitabstellplätze zu erstellen. Der Bedarf richtet sich nach der VSS-Norm 40 065.

III. Bebauung

Art. 9 Baubereich Hauptbauten

1 Die Baubereiche Hauptbauten regeln die höchstzulässige horizontale und vertikale Ausdehnung von Hauptbauten. Sie gehen anderen Abstandsvorschriften vor. Innerhalb der Baubereiche gelten folgende Bestimmungen:

	Baubereich A	**Baubereich B**	**Baubereich C** (Einfahrt Sammelgarage)
Max. Anzahl Vollgeschosse	3	3	1
Kote max. Gesamthöhe [m ü. M.]	742.35	737.75	Regelbauweise
Kote max. traufseitige Fassadenhöhe [m ü. M.]	737.40	734.75	Regelbauweise
max. Gebäudelänge [m]	Durch Baubereich definiert	15.00	Durch Baubereich definiert
max. Gebäudebreite [m]	15.75	Durch Baubereich definiert	7.00
kl. | gr. Grenzabstand [m]	Durch Baubereich definiert	2.00 | 8.00	Durch Baubereich definiert

2 Vorspringende Gebäudeteile sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Dachvorsprünge .

Art. 10 Dichte / Nutzungen

1 Die maximale Ausnützungsziffer von 0.71 darf über das ganze Planungsgebiet nicht überschritten werden.

Art. 11 Pflichtbaulinie

1 Mit Ausnahme des Erdgeschosses hat die Hauptbaute auf der Pflichtbaulinie zu liegen.

Art. 12 Sammelgarage

1 Die Baulinie Sammelgarage definiert die maximale Dimension der Sammelgarage. Davon ausgenommen sind unterirdische Verbindungen zu den Hauptbauten in den Baubereichen B1 bis B4. Die Baulinie geht allen anderen Abstandsvorschriften vor.
2 Die Sammelgarage ist mit Ausnahme der Zugänge vollständig unter dem gestalteten Terrain zu erstellen. Öffnungen sind nur in ausgeschiedenen Baubereichen zulässig.

Art. 13 Baubereich Eingang

1 Der Baubereich regelt die maximale horizontale Ausdehnung der vorgelagerten Gebäudeeingänge. Es besteht keine Erstellungspflicht.

Art. 14 Schutzraum

1 Für die Überbauungen im Geltungsbereich sind gemeinsame Sammelschutzräume im Bereich der Hauptbauten A zu erstellen. Die Eigentümer der Hauptbauten im Baubereich B haben sich einzukaufen. Es sind keine Ersatzabgaben zulässig.

Art. 15 Architektonische Gestaltung

1 Die architektonische Gestaltung hat auf das Appenzellerhaus Bezug zu nehmen. Es muss erhöhten Anforderungen an die architektonische Qualität genügen – insbesondere hinsichtlich Dach- und Fassadengestaltung. Das Richtprojekt ist in Bezug auf den architektonischen Ausdruck verbindlich.
2 Die Hauptbauten im Baubereich A sind einem gemeinsamen architektonischen Gestaltungsprinzip unterzuordnen. Die Hauptbauten im Baubereich B haben sich an den Hauptbauten A zu orientieren.
3 Mit der Baueingabe ist ein detailliertes Material- und Farbkonzept einzureichen. Die Bewilligungsbehörde kann Bemusterungen verlangen. Es hat eine Bauberatung mit der Fachkommission Heimatschutz vor der Baueingabe zu erfolgen.

Art. 16 Fassadengestaltung

1 Die Fassaden der Hauptbauten haben feinstrukturiert in Erscheinung zu treten. Mineralische und kompakte Fassaden sind unzulässig. Das Sockelgeschoss darf mural ausgebildet werden.
2 Für Gebäudefassaden ist eine zurückhaltende Farbgebung in Erdtönen zu wählen. Grelle Farben sind unzulässig.

Art. 17 Dachgestaltung

1 Im gesamten Planungsgebiet sind ausschliesslich Satteldächer zulässig. In den Baubereichen für Hauptbauten A ist auf maximal einer Dachseite ein tieferliegender Quergiebel möglich.
1 Alle Dächer sind mit dunklen Tonziegeln einzudecken. Davon ausgenommen sind die Bereiche der Solaranlagen nach Art. 18 dieses Reglements.
2 Ausnahmen von Abs. 1 und 2 sind lediglich bei An-, Klein- und Kleinstbauten zulässig.
3 Dachaufbauten und Gauben sind nicht zulässig. Pro Dachseite dürfen die Dachfenster (Fensterfläche) gesamthaft eine Fläche von 3.0 m^2 aufweisen. Die Fenster sind so anzuordnen, dass eine ruhige Gesamtwirkung der Dachgestaltung bestehen bleibt.
4 Es gelten die im Plan bezeichneten Firstrichtungen. Zwingend notwendige projektbedingte Abweichungen von den Firstrichtungen sind zu begründen.

Art. 18 Solaranlagen

1 Auf Dächern sind Solaranlagen nur in das Dach integriert zulässig.
2 Als Teil des Entwurfs und bei sehr guter Einpassung sind Anlagen in Fassaden möglich. Das nachträgliche Anbringen von Solaranlagen auf Fassaden ist nicht erlaubt.
3 Solaranlagen in der Umgebung von Bauten sind nicht zulässig.

IV. Umgebung

Art. 19 Gestaltungsgrundsätze

1 Es sind ausschliesslich standortgerechte und ortstypische Pflanzenarten zulässig. Oberirdische Abstellplätze, Sitzplätze, Spiel- und Begegnungsflächen sowie öffentliche und private Fusswege sind mit sickerfähigen Belägen und möglichst unversiegelt auszuführen oder über die Schulter zu entwässern. Schottergärten sind nicht zulässig.
2 Mit der Baueingabe ist ein Freiraumkonzept mit detaillierten Angaben zu Höhen, Anlagen, Pflanzen, Belägen, ökologische Vielfalt sowie Ausstattung einzureichen. Das Richtprojekt ist wegleitend.
3 Klein- und Kleinstbauten sowie Anlagen sind lediglich für die Erschliessung, Spiel- und Begegnungsflächen sowie die Parkierung und Ver-/Entsorgung zulässig.

Art. 20 Allgemeine Umgebungsfläche

1 Die allgemeine Umgebungsfläche hat erhöhten Anforderungen hinsichtlich der Gesamtwirkung zu genügen und ist offen zu gestalten. Mit Ausnahme der Bauten und Anlagen für Erschliessung, Aufenthalt und Entsorgung ist sie zu begrünen.

Art. 21 Bereich Private Aussenräume

1 Innerhalb der bezeichneten Bereiche können private Aussenräume angeordnet werden. In diesen Bereichen sind Anlagen zulässig. Die Fläche soll überwiegend als Rasen in Erscheinung treten. Versiegelte Flächen (z. B. Sitz- und Vorplätze) sind nur untergeordnet zulässig.
2 Im Bereich «private Aussenräume MFH» sind allseitig geschlossene Einfriedungen und Zäune unzulässig. Gehölze sind als Strauchgruppen anzulegen.
3 Im Bereich «private Aussenräume EFH» sind Geländeanpassungen und Stützmauern von maximal 1.50 m zulässig. Maximal 40 % der entsprechenden Fläche pro Grundstück darf versiegelt werden.

Art. 22 Bereich Kinderspielplatz / Begegnungsfläche

1 Im bezeichneten Bereich sind ein Kinderspielplatz in Kombination mit einer Begegnungsfläche zu erstellen. Die Gestaltung, Möblierung und Beschattung der Flächen sind den Bedürfnissen der verschiedenen Altersgruppen der Bewohner anzupassen.
2 Die entsprechenden Flächen sind spätestens zusammen mit dem Bau des ersten MFH durch die Grundeigentümer zu erstellen und zu gestalten.

Art. 23 Übergangsbereich Siedlungsrand

1 Im bezeichneten Übergangsbereich sind keine Bauten und Anlagen zulässig. Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses sind nicht gestattet.
2 Geschlossene Tot- oder Lebhäge sind nicht zulässig. Der Bereich ist als ökologisch wertvolle Wiese zu gestalten. Pro Hauptbaute in den Baubereichen B darf eine Fläche von max. 15 m^2 anderweitig gestaltet und genutzt werden. Voraussetzung ist der vollständige Verzicht auf Terrainveränderung sowie die untergeordnete Erscheinung.
3 Pro 400 m^2 Grundstücksfläche ist bis zur Bauabnahme ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum mit einem Kronenansatz von mindestens 2.5 m durch den jeweiligen Grundeigentümer und innerhalb des Übergangsbereichs zu pflanzen. Angebrochene Anteile sind aufzurunden.

Art. 24 Einzelbäume

1 Im Bereich der bezeichneten Standorte sind hochstämmige, standortgerechte Laubbäume mit einem Kronenansatz von mindestens 2.5 m spätestens bei Bezug der ersten Wohneinheit zu pflanzen. Entlang der privaten Verkehrsfläche dürfen auch kleinere Einzelbäume verwendet werden. Die genaue Lage und Baumart ist im Rahmen des einzureichenden Umgebungskonzeptes festzulegen.
2 Die bezeichneten Einzelbäume können an Art. 23 Abs. 3 des jeweiligen Grundstückes angerechnet werden.

Art. 25 Terrainveränderung

1 Die Bauten und Anlagen sind so zu planen und in den natürlichen Geländeverlauf zu integrieren, dass möglichst wenig Terrainveränderungen respektive Stützmauern und Böschungen notwendig sind. Das Terrain darf einzig im nördlichen Bereich des Planungsgebiets gemäss den Planeinträgen neu modelliert werden.
2 Die gestalterische Einpassung von zulässigen Einfriedungen und Stützmauern ist zu gewährleisten. Sie dürfen das Orts-, Strassen-, und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht nachteilig beeinflussen.
3 Stützmauern dürfen nur dort erstellen werden, wo diese technisch oder statisch erforderlich sind. Das Erfordernis von gegenüber Abs. 1 weiteren Terrainveränderungen ist zu begründen und dasjenige von Stützmauern technisch nachzuweisen.
4 Im Übergangsbereich Siedlungsrand nach Art. 23 dieses Reglements ist das neue Terrain harmonisch dem bestehenden Gelände anzupassen und ohne Stützkonstruktionen (Bsp.: Mauern, Böschungssicherungen, Terrassierungen etc.) zu gestalten.

V. Umwelt und Übriges

Art. 26 Werkleitungen / Entwässerung

1 Schmutz- und Meteorwasser sind im Trennsystem zu führen. Das Meteorwasser ist primär versickern zu lassen und sekundär zu retendieren.
2 Die bestehenden Meteor- und Schmutzwasserleitungen im Planungsgebiet dürfen verlegt werden.
3 Die Kosten zur Verlegung oder zum Schutz von öffentlichen Werkleitungen (Schmutzwasser, Meteorwasser, Strom) sind durch den Grundeigentümer zu tragen.

Art. 27 Gewässerschutz / Grundwasser

1 Im Baubewilligungsverfahren ist der Nachweis über die Einhaltung der Anforderungen im Zusammenhang mit dem Gewässerschutzbereich A_u zu erbringen.

Art. 28 Kehrichtsammelstelle

1 Vor Bezug der ersten Wohneinheit ist eine Kehrichtsammelstelle in Form eines Unterflurbehälters zu erstellen. Die Lage ist mit der A-Region abzustimmen.
2 Der Unterflurbehälter hat sich gestalterisch gut in die Umgebung einzufügen und darf oberirdisch bis 1 m an die Strasse gestellt werden.

Art. 29 Trafostation

1 Im bezeichneten Bereich ist eine Trafostation in Absprache mit der St.Gallisch-Appenzellischen Kraftwerke AG (SAK) zu erstellen. Sie ist mit der Baute im Baubereich C zu kombinieren.

Art. 30 Energie

1 Der gesamte Geltungsbereich ist energietechnisch zentral zu versorgen. Die Energieversorgung für die Baubereiche A ist auf die Bedarfsabdeckung der Baubereiche B auszurichten.

Art. 31 Planungskosten

1 Die Planungskosten sind vollumfänglich durch den Grundeigentümer der Parzellen Nrn. 645 und 857 zu tragen.