

## Quartierplan «Brenden II» Meistersrüte

1. Vorprüfung durch die Standeskommission: 4. Februar 2020
2. Vorprüfung durch die Standeskommission:

---

Vom Bezirksrat aufgestellt:

Der regierende Hauptmann

Der stillstehende Hauptmann

---

Öffentliche Auflage:

---

Fakultatives Referendum:

---

Von der Standeskommission genehmigt:

Der regierende Landammann

Der Ratschreiber

---

Reglement

---

4. Mai 2022

---

Beratung

## **I. Allgemeines**

- Art. 1 Geltungsbereich**
- <sup>1</sup> Der Quartierplan besteht aus dem Situationsplan 1:1'000, dem nachfolgenden Reglement sowie dem Planungsbericht.
  - <sup>2</sup> Die in der Legende bezeichneten Festlegungen sowie das Reglement sind verbindlich. Der Planungsbericht ist erläuternd.
- Art. 2 Zweck**
- <sup>1</sup> Der Quartierplan regelt die Erschliessung und dient der Wahrung des bestehenden Quartiercharakters.

## **II. Erschliessung**

- Art. 3 Groberschliessung**
- <sup>1</sup> Der Unterhalt der Erschliessungsstrassen obliegt dem jeweiligen Eigentümer. Dieser kann den Unterhalt mit vertraglichen Vereinbarungen an Dritte abgeben.
  - <sup>2</sup> Am bezeichneten Standort ist eine Wendemöglichkeit für 8 m lange Last- und Lieferwagen zu erstellen und zu erhalten. Notwendige Dienstbarkeiten sind innert zwei Jahren nach Inkrafttreten des QP Brenden II im Grundbuch einzutragen.
- Art. 4 Feinerschliessung**
- <sup>1</sup> Soweit im Plan festgelegt, hat die Zufahrt auf die Parzellen über den bezeichneten «Bereich Zu- und Wegfahrt» zu erfolgen. Im Übrigen ist die Anordnung frei.
- Art. 5 Autoabstellplätze**
- <sup>1</sup> Garagen sind als Klein-, Anbauten oder innerhalb des Annexes zu erstellen. Sie haben zurückhaltend in Erscheinung zu treten.
  - <sup>2</sup> Vor der talseitigen Giebelfassade des Haupthauses (vgl. Art. 7 dieses Reglements) liegende Garagen sind nur als freistehende Bauten zulässig. Sie dürfen den Blick auf die talseitige Giebelfassade des Haupthauses nicht beeinträchtigen und haben als selbständige Baute in Erscheinung zu treten.

## **III. Bebauung**

- Art. 6 Dichteziffer**
- <sup>1</sup> Die Dichteziffern (AZ/GFZ) gemäss Baugesetzgebung kommen nicht zur Anwendung.
- Art. 7 Bauten, allgemein**
- <sup>1</sup> Bauten sind nur in den hierfür bezeichneten Baubereichen zulässig. Davon ausgenommen sind Dachvorsprünge.
  - <sup>2</sup> Gegen aussen gehen die Baubereiche den übergeordneten Abstandsvorschriften vor. Innerhalb der Baubereiche sind die Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.
  - <sup>3</sup> Die Hauptbaute besteht aus dem giebelständigen Haupthaus sowie bei Bedarf aus regionaltypisch angebauten, gestalterisch untergeordneten Annexen.
  - <sup>4</sup> Pro Hauptbaute dürfen maximal eine Wohneinheit und eine Einliegerwohnung erstellt werden.

## Art. 8 Gestaltungsgrundsätze

- <sup>1</sup> Es sind nur giebelständige Appenzellerhäuser mit oder ohne regionaltypischem Annex zulässig.
- <sup>2</sup> Das Haupthaus (ohne Annexe) ist auf einem quadratischen bis rechteckigen Grundriss zu entwickeln. Die maximale Gebäudelänge des Haupthauses beträgt 12 Meter (ohne Annexe).
- <sup>3</sup> Es sind erdtönige Farben zu verwenden. Die Farbgebung unterliegt der Bewilligungspflicht der Baukommission.
- <sup>4</sup> Sockelgeschosse sind mineralisch auszubilden und dürfen nur gegenüber der talseitigen Giebelfassade Öffnungen aufweisen. Diese sind ohne Sturz auszuführen.

## Art. 9 Dachgestaltung

- <sup>1</sup> Alle in Erscheinung tretenden Bauten, mit Ausnahme von Unterniveaubauten, sind mit einem symmetrischen Satteldach mit einer Neigung von mindestens 35° auszubilden. Aufschieblinge sind dabei zulässig. Die Kniestockhöhe darf 0.5 m nicht überschreiten.
- <sup>2</sup> Die Gebäudeausrichtung der Hauptbaute muss der pro Baubereich festgelegten Hauptfirstrichtung (+/- 5°) folgen. Grössere Abweichungen kann die Baubewilligungsbehörde bei guter Lösung zulassen. Nebenfirste sind zulässig.
- <sup>3</sup> Für die Dacheindeckung sind dunkle Ziegel oder schwarzer bzw. brauner Faserzement-Dachschiefer aufgehellte zu verwenden.
- <sup>4</sup> Dachgauben sind nicht zulässig. Pro Dachfläche dürfen maximal zwei einzelne Flächenfenster mit einer Grösse von maximal je 0.5 m<sup>2</sup> erstellt werden.
- <sup>5</sup> Solaranlagen sind als Indachanlagen und als kompakte, rechteckige Fläche zu erstellen.

## Art. 10 Fassadengestaltung

- <sup>1</sup> Alle Fassaden sind mit Holz zu verkleiden.
- <sup>2</sup> Die talseitige Giebelfassade ist in gestemmtem, unprofilierem Täfer auszuführen. Die übrigen Fassaden sind mit kleinteiligen, geraden Schindeln zu verkleiden. Die übrigen Bauvolumen können mit einem Deckleistenschirm verkleidet werden.
- <sup>3</sup> Balkone und Loggien sind nicht zulässig. Die Dachvorsprünge sind regionaltypisch zu dimensionieren.
- <sup>4</sup> In der talseitigen Giebelfassade des Haupthauses befinden sich keine Eingänge und Türen.

## Art. 11 Befensterung

- <sup>1</sup> Mit Ausnahme der Fenster im Sockel sind alle Fenster in der talseitigen Giebelfassade mit 6-teiligen Sprossen zu versehen. Die einzelnen Fensterflächen sind dabei quadratisch oder liegend. Auf den übrigen Fassaden sind abweichende Lösungen zulässig, sofern sie besonders gut gestaltet sind.
- <sup>2</sup> Mit Ausnahme der talseitigen Giebelfassade sind Fenster mit Abwürfen aus Holz auszuführen.
- <sup>3</sup> Die Fenster auf der talseitigen Giebelfassade liegen mittig zum entsprechenden Innenraum. Die Höhe der Brüstung ist so zu definieren, dass ein Zugladen darin Platz findet. Auf der talseitigen Giebelfassade dürfen nur Zugläden angeordnet werden.
- <sup>4</sup> Die Fenster auf den übrigen Fassaden dürfen auch mit Rollläden erstellt werden.

## IV. Umgebung

### Art. 12 Gestaltungsgrundsätze Umgebung

- <sup>1</sup> Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsplan mit detaillierten Angaben zu Höhen, Anlagen, Pflanzen, Belägen sowie Ausstattungen einzureichen.
- <sup>2</sup> Es sind ausschliesslich einheimische und nicht invasive Pflanzenarten zulässig.
- <sup>3</sup> Die allgemeine Umgebungsfläche ist zu begrünen. Ausnahme bilden die verschiedenen Bauten sowie die Anlagen im Zusammenhang mit der Erschliessung.
- <sup>4</sup> Der Versiegelungsanteil ist so gering wie möglich zu halten. Befestigte Flächen sind sickerfähig auszuführen oder über die Schulter zu entwässern.

### Art. 13 Vorplätze / Zufahrten

- <sup>1</sup> Für Vorplätze und Zufahrten gilt gegenüber der Erschliessungsstrasse eine maximale Anstosslänge von 6.00 m je Hauptbaute. Grössere Vorplätze sind mit mindestens 2 m breiten Grünflächen gegenüber der Erschliessungsstrasse zu gliedern.

### Art. 14 Terrainveränderungen

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Die gestalterische Einpassung von zulässigen Einfriedungen und Stützmauern ins Quartier Brenden ist zu gewährleisten. Sie dürfen das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht nachteilig beeinträchtigen. Einfriedungen sind nur aus Holz und in Form von offenen Lattenhagen zulässig. Stützmauern sind unverfugt mit kleinformatigen Natursteinen zu erstellen.
- <sup>3</sup> Stützmauern dürfen nur dort erstellt werden, wo diese technisch oder statisch erforderlich sind. Das Erfordernis von Terraineingriffen ist zu begründen und dasjenige von Stützmauern technisch nachzuweisen.

### Art. 15 Freihaltefläche

- <sup>1</sup> Die Freihaltefläche dient der Gliederung des Siedlungsgebiets. Sie ist vor jeglicher Überbauung freizuhalten.
- <sup>2</sup> Die bestehende und strukturell wichtige Bepflanzung innerhalb der Freihaltegebiete ist zu erhalten.

## V. Umwelt und Übriges

### Art. 16 Werkleitungen

- <sup>1</sup> Die bestehenden Meteor- und Schmutzwasserleitungen im Planungsgebiet dürfen verlegt werden. Die Kosten zur Verlegung oder zum Schutz der Leitungen sind durch den Verursacher zu tragen.

### Art. 17 Aufhebung geltendes Recht

- <sup>1</sup> Der Quartierplan Brenden vom 28. September 1993 inklusive aller Teilpläne wird aufgehoben.