

Baureglement Teil Nutzung


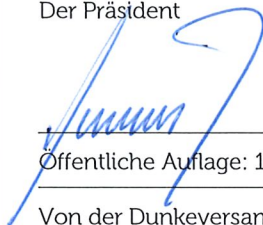
Öffentliche Mitwirkung: 1. Dezember 2022 – 15. Januar 2023

Vorprüfung durch die Standeskommission: 23. Januar 2024

Von der Feuerschaukommission aufgestellt: 5. Juni 2024

Der Präsident

Der Sekretär



Öffentliche Auflage: 10. Juni 2024 – 10. Juli 2024

Von der Dunkeversammlung angenommen: 11. April 2025

Der Präsident

Der Sekretär



Von der Standeskommission genehmigt: **17. Feb. 2026**

Der regierende Landammann

Der Ratschreiber

Vorschriften

BauG Art. 3 Abs. 3, Art. 6 Abs. 2, Art. 24 Abs. 2, Art. 44 Abs. 1

Die Dunkeversammlung erlässt gestützt auf Art. 3 Abs. 3, Art. 24 Abs. 2 und Art. 44 Abs. 1 des kantonalen Baugesetzes¹ und die kantonale Bauverordnung² sowie unter Vorbehalt der übergeordneten Bestimmungen von Bund und Kanton sowie der besonderen Regelungen der Feuerschaugemeinde das nachfolgende Baureglement für das ganze Gemeindegebiet.

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

¹ Im Rahmen des der Feuerschaugemeinde zustehenden Ermessensspielraums bezweckt das Baureglement eine haushälterische und nachhaltige, bauliche Entwicklung unter Wahrung der appenzellischen Kulturlandschaft.

B. Raumplanung

I. Zonen

Art. 2 Zoneneinteilung

¹ Das Gebiet der Feuerschaugemeinde ist in folgende Nutzungszonen eingeteilt:

- a) Wohnzone W2
- b) Wohnzone W3
- c) Wohnzone W4
- d) Wohn- und Gewerbezone WG2
- e) Wohn- und Gewerbezone WG2a
- f) Wohn- und Gewerbezone WG3
- g) Wohn- und Gewerbezone WG3a
- h) Wohn- und Gewerbezone WG3b
- i) Wohn- und Gewerbezone WG4b
- j) Kernzone K
- k) Gewerbe- und Industriezone GI
- l) Gewerbe- und Industriezone GIb
- m) Sportzone Sp
- n) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe
- o) Freihaltezone F
- p) Landwirtschaftszone L
- q) Naturschutzzone N

BauG Art. 25 ff.

¹ Baugesetz (BauG) 700.000

² Verordnung zum Baugesetz (BauV) 700.010

BauG Art. 26, 44
BauV Art. 32

Art. 3 Kernzone K

¹ Das zulässige Gebäudevolumen (insbesondere Vollgeschosszahl und Höhen) richtet sich nach der ortsbaulichen Verträglichkeit.

² Dem Baugesuch ist eine der Bedeutung des Vorhabens angemessene Analyse der ortsbaulichen Situation sowie eine Erläuterung der Lösung insbesondere zu nachfolgenden Kriterien beizufügen. In den Fassaden- und Umgebungsplänen sind angrenzende Gebäude ebenfalls darzustellen.

- a) Volumetrie und Gliederung
- b) Orientierung und Dachformen
- c) Fassadengestaltung
- d) Materialisierung und Detailgestaltung
- e) Einfügung in den Geländeverlauf und den Freiraum
- f) Gliederung, Begrünung und Materialisierung der Umgebung
- g) Minimierung der Versiegelung.

³ In Kernzonen sind innerhalb der Regelbauweise Verkaufsstellen bis 500 m² Nettoverkaufsflächen pro funktionale Einheit zulässig. Grössere Verkaufsstellen können im Quartierplan nach Art. 9 dieses Reglements festgelegt werden.

BauG Art. 28, 44
BauV Art. 32
BauV Art. 72 Abs. 2 – 4

Art. 4 Wohn- und Gewerbezone WG

¹ Der maximale Wohnanteil an der realisierten anrechenbaren Geschossfläche beträgt:

- a) 65 % in den Zonen WG2 / WG3
- b) 40 % in der Zone WG2a
- c) 30 % in den Zonen WG3a / WG3b
- d) 25 % in der Zone WG4b

² In Wohn- und Gewerbebezonen sind in Regelbauweise Verkaufsstellen bis 250 m² Nettoverkaufsfläche pro funktionale Einheit zulässig. Grössere Verkaufsstellen bis 500 m² erfordern den Erlass eines Quartierplanes nach Art. 9 dieses Reglements.

³ In den Wohn- und Gewerbebezonen WG3b und WG4b wird die zulässige Nettoverkaufsfläche im Quartierplan nach Art. 9 dieses Reglements festgelegt.

BauG Art. 29
BauV Art. 32

Art. 5 Gewerbe- und Industriezone GI

¹ In der Gewerbe- und Industriezone GI sind Verkaufsstellen nur als Fabrikläden zulässig. Als Fabrikläden gelten Läden mit Sortimenten, die auf dem Areal hergestellt werden oder mit diesen branchenverwandt sind. Die maximale Nettoverkaufsfläche pro funktionale Einheit darf höchstens 250 m² betragen.

² In der Gewerbe- und Industriezonen GIb wird die zulässige Nettoverkaufsfläche im Quartierplan nach Art. 9 dieses Reglements festgelegt.

BauG Art. 31

Art. 6 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe

¹ Die Kostentragung für Bodenentschädigungen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen hat durch diejenige öffentliche Körperschaft zu erfolgen, welcher im Hinblick auf die künftige Bodennutzung das Hauptinteresse zufällt.

II. Quartierpläne

BauG Art. 50
GschG³ Art. 41c

Art. 7 Quartierplan

¹ Abweichungen gegenüber der Regelbauweise sind nach Massgabe des Baugesetzes möglich, sofern gleichzeitig eine Gesamtlösung von hoher ortsbaulicher/städtebaulicher und architektonischer Qualität gesichert und die Übereinstimmung mit der übergeordneten Planung nachgewiesen wird. Im Planungsbericht ist aufzuzeigen, wie folgende Kriterien berücksichtigt werden:

- a) Qualität der Projektevaluation;
- b) Einpassung in das bauliche und freiräumliche Umfeld;
- c) Qualität der Architektur und Landschaftsarchitektur;
- d) Qualität im Innen- und Aussenraum;
- e) Nachhaltigkeit und ökologischer Ausgleich;
- f) Barrierefreiheit im Innen- und Aussenraum;
- g) Erschliessung und Parkierung;
- h) Finanzierung der Erschliessungs- und Ausstattungskosten.

C. Nutzungs- und Bauvorschriften

III. Erstellung von Bauten und Anlagen

BauV Art. 66
IVHB⁴ Anhang 1
SIA 416⁵

Art. 8 Regelbauweise

¹ Die zulässigen Masse und Abstände der Hauptbauten sowie die geltenden Nutzungsziffern sind in der Tabelle der Regelbaumasse festgelegt.

² Offene Treppenhäuser sind an die Ausnützungsziffer anzurechnen, sofern keine geschlossenen Treppenhäuser bestehen.

³ Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GschG) SR 814.20

⁴ Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

⁵ Flächen und Volumen von Gebäuden (SIA 416) SN 504 416

Tabelle der Regelbaumasse

		Verweis auf Artikel in diesem Baureglement	Kleiner Grenzabstand	Grosser Grenzabstand	Vollgeschoss	Gesamthöhe	Fassadenhöhe	Gebäudelänge	Ausnutzungsziffer (max.)	Anteil Wohnnutzung an real- sierter anrechenbarer Ge- schossfläche (max.)	(für allenfalls weitere Vorga- ben freihalten)	Empfindlichkeitsstufe
	<i>Kursiv und grau hinterlegt = hinwei- send (entspricht BauV)</i>											
	Masseinheit		[m]	[m]	[-]	[m]	[m]	[m]	[-]	[%]		[-]
	Verweis Fusszeile					5)		4)		6)		
Zone	Zonenbezeichnung											
1.	Bauzonen											
K	Kernzone	Art. 3	4.0	4.0	- 1)	- 1)	- 1)	- 1)	-	-		III
W2	Wohnzone W2		4.0	8.0	2	10.5	7.0	32.0	0.5	-		II
W3	Wohnzone W3		4.0	8.0	3	13.5	10.0	32.0	0.65	-		II
W4	Wohnzone W4		5.0	10.0	4	16.5	13.0	32.0	0.8	-		II
WG2	Wohn- und Gewerbezone WG2	Art. 4	4.0	6.0	2	10.5	7.0	-	0.8	65		III
WG2a	Wohn- und Gewerbezone WG2a	Art. 4	4.0	6.0	2	10.5	7.0	-	0.8	40		III
WG3	Wohn- und Gewerbezone WG3	Art. 4	4.0	6.0	3	13.5	10.0	-	1.0	65		III
WG3a	Wohn- und Gewerbezone WG3a	Art. 4	4.0	6.0	3	13.5	10.0	-	1.0	30		III
WG3b	Wohn- und Gewerbezone WG3b	Art. 4 Art. 9	4.0	6.0	3	13.5	10.0	-	1.0	30		III
WG4b	Wohn- und Gewerbezone WG4b	Art. 4 Art. 9	5.0	8.0	4	16.5	13.0	-	1.15	25		III
GI	Gewerbe- und Industriezone GI	Art. 5		- 2)	-	16.5	13.0	-	-	-		III
GIb	Gewerbe- und Industriezone GIb	Art. 5 Art. 9		- 2)	-	16.5	13.0	-	-	-		III
Sp	Sportzone		<i>in separatem Reglement geregelt</i>									
Oe	Zone für öff. Bauten und Anla- gen	Art. 6	4.0	4.0	4	16.5	13.0	-		-		II

- 1) Es besteht kein Anspruch auf Ausschöpfung der Maximalmasse gemäss BauG/BauV (vgl. Art. 3 BauR)
- 2) Der exakte Abstand bemisst sich gemäss der BauV.
- 3) Die zulässigen Masse ergeben sich aufgrund der ortsbaulichen Verträglichkeit und werden von der Baukommission im Einzelfall festgelegt.
- 4) Hinweis: Ab einer Gebäudelänge von 15 m ist der Mehrlängenzuschlag gemäss BauV anzuwenden.
- 5) Technisch notwendige Bauteile und Anlagen sind um ihre Höhe vom Dachrand zurückzusetzen.
- 6) Die Wohnanteile können einzig im Rahmen einer Quartierplanung ungleichmässig auf verschiedene Parzellen verteilt werden.

BauV Art. 32

Art. 9 Verkaufsstellen

1 Werden Verkaufsstellen in einem Quartierplan festgelegt, sind namentlich folgende Fragestellungen zu regeln:

- a) Zulässige (Netto-) Verkaufsflächen nach Warenbereich;
- b) Erschliessung für den motorisierten Verkehr und Sicherung der Funktionsfähigkeit der Groberschliessung;
- c) Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr;
- d) Sicherung und Bewirtschaftung des Parkraums für alle Fahrzeugarten;
- e) Bauliche Integration.

Art. 10 Ökologie

NHG Art. 18 Abs. 1, Art. 18b Abs. 2
 NHV⁶ Art. 15 Abs. 1
 GSchG Art. 7 Abs. 2
 USG⁷ Art. 11 Abs. 1
 BAFU Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen, Bern 2021
 FrSV⁸ Anhang 2

1 Bei der Umgebungsgestaltung ist dem ökologischen Ausgleich Rechnung zu tragen (naturnahe Ausstattung, Begrünungen etc.). Im Umgebungsplan sind Massnahmen aufzuzeigen und eine minimale Versiegelung nachzuweisen. Der Umgebungsplan ist zusammen mit dem Baugesuch einzureichen.

2 Es sind ausschliesslich einheimische und nicht invasive Pflanzenarten zulässig.

3 Schottergärten mit Steinen als hauptsächliches Gestaltungsmittel sind nicht erlaubt. Gartengestaltung sind für Kleinlebewesen wie Igel passierbar auszuführen. Stützkonstruktionen sind mit Ausnahme von Garageneinfahrten oder dergleichen kleinformatig zu erstellen sowie soweit möglich zu bepflanzen.

4 Dächer ab einem Ausmass von 25 m² und einer Dachneigung unter 15 % (ca. 8.5°) sind zumindest extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Terrasse dienen oder mit Panels zur Energiegewinnung belegt sind.

IV. Ausstattung**Art. 11 Entsorgungseinrichtungen**

BauG Art. 66
 (BauV Art. 28)

1 Die zuständige Behörde kann die Bereitstellung von Flächen für Entsorgungseinrichtungen auf privatem Grund verlangen. Bei der Verortung sind Wünsche der Grundeigentümerschaft angemessen zu berücksichtigen.

⁶ Bundesverordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) SR 451.1

⁷ Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) SR 814.01

⁸ Verordnung über den Umgang mit Organismen in der Umwelt (Freisetzungsverordnung, FrSV) SR 814.911

D. Verfahren und Vollzug

Art. 12 Duldungspflicht und Gewährung des Zutrittsrechts

RPG Art. 2
VNH Art. 2

- ¹ Von der zuständigen Behörde angeordnete Handlungen wie
- a) Begehungen;
 - b) Fotodokumentationen;
 - c) Geländeaufnahmen und Vermessungen;
 - d) Untersuchungen im Rahmen der Inventarisierung und Unterschutzstellung von Schutzobjekten;
 - e) Verpflockungen;
 - f) Boden- und Gebäudeuntersuchungen;
 - g) Arbeiten im Zusammenhang mit Werkleitungen (Arbeitsvorbereitung, Unterhalt, Wartung);
- sind unter Gewährung des Zutrittsrechts zu dulden.
- ² Über die Beanspruchung des Zutrittsrechts werden die Betroffenen vorgängig und auf geeignete Weise informiert.

Art. 13 Baugesuch

BauG Art. 79
BauV Art 80

- ¹ Es sind die Baugesuchsformulare der Baubewilligungsbehörde resp. des Kantons zu verwenden. Das Baugesuch muss die gemäss übergeordneter Gesetzgebung notwendigen Unterlagen enthalten.
- ² Bei Bedarf können die Behörden Fachleute zur Begutachtung von Bau- und anderen Gesuchen beigezogen werden.

Art. 14 Gebühren

BauG Art. 90
BauV Art. 5, 17
GebT⁹
GebV¹⁰

- ¹ Die Planungsbehörde und die Baukommission können – in ihrem Zuständigkeitsbereich – Gebühren erheben und Barauslagen, die der Behörde selbst erwachsen sind, wie die Honorare für Sachverständige (Fachleute), den Gesuchstellern überbinden.
- ² Die Gebühren sind im Rahmen der kantonalen Gebührenverordnung zu bemessen. Die Behörde erlässt die Tarife.
- ³ Es können Kostenvorschüsse verlangt werden.

⁹ Gebührentarif (GebT) 172.513

¹⁰ Gebührenverordnung (GebV) 172.510

E. Schlussbestimmungen

Art. 15 Inkrafttreten

¹ Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch die Standeskommission in Rechtskraft.

Art. 16 Übergangsbestimmung

¹ Gemäss Baugesetz dürfen Baugesuche vom Tage der öffentlichen Auflage an nur bewilligt werden, wenn sie mit dem bisherigen Recht und dem aufgelegten Plan und Reglement übereinstimmen.

² Vor der öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision eingereichte Baugesuche werden nach altem Recht beurteilt.

Art. 17 Aufhebung bisherigen Rechts

¹ Folgende Erlasse werden mit der Rechtskraft des vorliegenden Baureglements aufgehoben:

- a) Baureglement vom 15. April 2016;
- b) Zonenplan mit Genehmigung vom 26. Mai 2009;
- c) Teilzonenplan Gefahrenzone Oberer Schöttler mit Genehmigung vom 11. Mai 2010;
- d) Teilzonenplan Industrie Mettlen-Ost mit Genehmigung vom 7. November 2012
- e) Teilzonenplan Gringelstrasse mit Genehmigung vom 30. April 2013;
- f) Teilzonenplan Hinteres Böhleli mit Genehmigung vom 13. Mai 2014;
- g) Teilzonenplan Schaies mit Genehmigung vom 10. Mai 2016;
- h) Teilzonenplan Blattenheimatstrasse-Sandgrube-Ziel mit Genehmigung vom 16. August 2016;
- i) Teilzonenplan Schaies II mit Genehmigung vom 3. Oktober 2016;
- j) Teilzonenplan Sonnhalde mit Genehmigung vom 9. Mai 2017;
- k) Teilzonenplan Münz mit Genehmigung vom 9. Mai 2017;
- l) Teilzonenplan Spitalguet mit Genehmigung vom 9. Mai 2017;
- m) Teilzonenplan Weissbadstrasse mit Genehmigung vom 22. Januar 2019;
- n) Teilzonenplan Kloster Maria der Engel mit Genehmigung vom 28. September 2021;
- o) Teilzonenplan Hintere Rüti mit Genehmigung vom 17. Mai 2022.

BauG Art. 47 Abs. 1