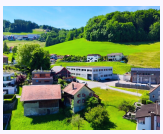
Traumhaftes Landstück mit Seesicht – Walzenhausen

Almendsberg 593, 9428 Walzenhausen, Appenzell Ausserrhoden



Prix de réserve

CHF 675'000.-

Pas de prix fixe

Le prix est calculé comme suit (deuxième enchère la plus élevée + échelon d'enchère de 10 000 CHF = prix de vente)

Frais

Les frais du registre foncier et les taxes de transfert de propriété sont partagés (toutes les taxes sur les bénéfices, comme la taxe sur les bénéfices fonciers, sont à la charge du vendeur)

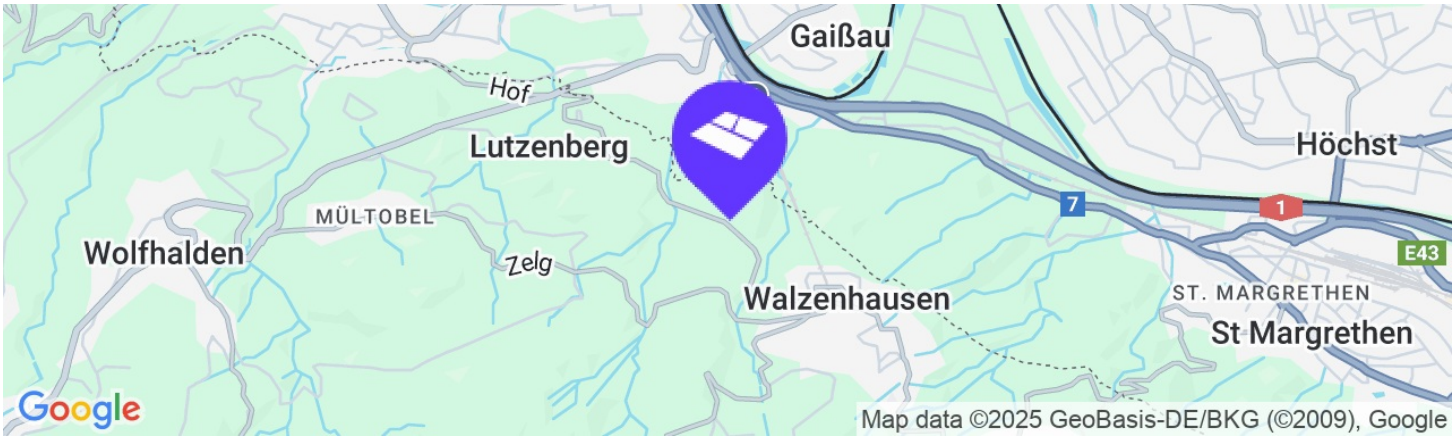
Informations importantes

Tous les documents pertinents émanent du vendeur et ont été partiellement traités uniquement dans le cadre de la procédure d'anonymisation.

Détails

Grandeur du terrain:	883 m^2
Numéro de parcelle:	119a
Zone:	WG2
Aménagement:	Entièrement viabilisé
Catégorie:	Terrain d'habitation
Crèche la plus proche à:	3'800 m
École primaire la plus proche à:	1'800 m
Transports en communs les plus proches à:	150 m
Commerces les plus proches à:	1'100 m

Lieu



© Landbörse AG 2018

Description

Ein idealer Standort für Ihr exklusives Traumhaus oder ein attraktives Zweifamilienhaus-Projekt! Am Rande eines gehobenen Wohngebiets, eingebettet in idyllische Natur und mit herrlichem Blick auf den Bodensee, bietet dieses Grundstück die perfekte Grundlage, um Wohnträume Wirklichkeit werden zu lassen.

Das Grundstück im Überblick:
• Vielfältige Bebauungsmöglichkeiten: Die Firma schläpfer architektur & design ag plant und realisiert gemeinsam mit Ihnen Ihr individuelles Bauprojekt.
• Attraktive Parzelle: Ein mehrheitlich flaches, gut bebaubares Grundstück oberhalb einer leichten Hanglage.

Lage und Gemeinde:
• Hervorragende Erreichbarkeit: Die Bahnstation Walzenhausen ist in einigen Gehminuten erreichbar und bietet eine direkte Verbindung nach Rheineck. Die Autobahnanschlüsse in Thal und St. Margrethen sind in ca. 10 Fahrminuten erreichbar.
• Erstklassige Schulbildung: Walzenhausen überzeugt mit einem attraktiven Schulangebot an mehreren Primarschulhäusern (Wilen, Bild, Güetli), einem Sekundarschulhaus (Dorf) sowie einem Kindergarten (Wilen). Ein Schulbus sorgt zudem für einen sicheren und bequemen Transport.
• Freizeitmöglichkeiten: In der Nähe befinden sich das Schwimmbad Ledi, abwechslungsreiche Wanderwege und ein spannender Abenteuerpfad.
• Umfassende Nahversorgung: Für den täglichen Bedarf und in unmittelbarer Nähe stehen Ihnen ein Kiosk in Walzenhausen, der Dorfladen in Lutzenberg oder der Volg in Wolfhalden zur Verfügung. Ein Raiffeisen-Bancomat sowie verschiedene Restaurants und eine Bäckerei runden das Angebot ab. Für Grosseinkäufe und Shoppingtouren bietet sich das Einkaufszentrum Rheinpark mit über 35 Fachgeschäften und Gastronomiebetrieben in St. Margrethen an.
• Attraktive Steuerbedingungen: Der Steuerfuss für natürliche Personen konnte seit 2016 von 3,8 auf 3,2 Einheiten (Gemeindesteuerfuss 2024) gesenkt werden. Damit verfügt die Gemeinde Walzenhausen nach Teufen über den zweittiefsten Steuerfuss für natürliche Personen im Kanton Appenzell Ausserrhoden.

Hier lohnt es sich, zu leben und zu investieren. Sichern Sie sich dieses Juwel in einer der gefragtesten Gemeinden des Appenzeller Vorderlandes.

Informations complémentaires

• Entdecken Sie die Vorzüge dieser einzigartigen Lage und des exklusiven Grundstücks – eine Besichtigung ist jederzeit eigenständig möglich.
• Dem beiliegenden Kataster- bzw. Abparzellierungsplan kann die geplante Abparzellierung entnommen werden, die vor dem Verkauf der Parzelle durchgeführt wird.
• Dieses Grundstück ist an eine Architekturverpflichtung zu Standard-Konditionen an die schläpfer architektur & design ag gebunden.
• Bei den Anhängen zum Grundbuchauszug (Belege) ist die Auslegung der Wertrelevanz subjektiv. Aus ökologischen Gründen wurden die Belege nicht der Dokumentation beigefügt. Um sich entsprechend zu informieren, empfehlen wir Ihnen, diese bei spruchreifem Interesse und vor Gebotsabgabe bei der Landbörse AG (per Mail in Wortlauten) anzufordern.

Informations légales

Tous les documents ont été fournis par le vendeur et relèvent de sa responsabilité. Nous vous invitons à vous renseigner plus en détail directement dans nos CONDITIONS DE SERVICE EN VIGUEUR (CSV). Commission d'attribution de 1.5 % (hors TVA 8,1 %) par partie (double commission) pour une transaction réussie.

© Landbörse AG 2018

Table des matières

Extrait de registre foncier

Grundbuchauszug

Plan cadastral

Abparzellierungsplan

Orthofoto mit AV weiss

Zonenplan, kantonale Darstellung Kt

Auszug aus dem Kataster der öffentlich rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

Autres documents pertinents

Informationen zum Teilzonenplan

Informationen zum Quartierplan

Informationen zum Quartierplan

© Landbörse AG 2018

GEMEINDE
WALZENHAUSEN

Grundbuchauszug

Grundbuch Walzenhausen

Liegenschaft Nr. 119 EGRID CH907768784720

Almendsberg, Plan Nr. 23
Gesamtfläche 1'754 m²
Wohnhaus Vers.Nr. 593, Almendsberg 593 [79 m²]
Stallgebäude Vers.Nr. 594 [99 m²]
Strasse, Weg [1 m²], übrige befestigte Flächen [85 m²], Wiese, Weide [1'490 m²]
Verkehrswert: Fr. 750'000.00
Schätzungsdatum: 24.09.2024

2/11 subjektiv-dingliches Miteigentum an Grundstück Nr. 1676 (119, 1677, 1678, 1679, 1680, 1681, 1684, 1703, 1706, 1732) EGRID CH146847778673
Begr.Subj.dingl.ME 12.04.2010 Beleg 65

Eigentümer

Erwerbstitel

Kauf 15.05.2024 Beleg 133

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 19420112
Recht: Feuerweiherrecht
zulasten Grundstück Nr. 282 Lutzenberg
12.01.1942 Beleg E252

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1
CHF
Register-Schuldbrief Nr. 6138
Gläubiger: Biene Bank im Rheintal Genossenschaft, mit Sitz in Altstätten SG, UID CHE-105.810.946, Altstätten SG
Höchstzinsfuss 10 %, Kündbar auf 3 Monate, 15.05.2024, Beleg 135
15.05.2024 Beleg 135

Walzenhausen, 04.06.2025

Grundbuchamt Walzenhausen
Der Grundbuchverwalter

Reto Herzig

GEMEINDE
WALZENHAUSEN

Grundbuchauszug

Grundbuch Walzenhausen

Liegenschaft Nr. 1676 EGRID CH146847778673

subjektiv-dinglich verbunden mit Nr. 119

Almendsberg, Plan Nr. 23
Gesamtfläche 609 m²
Strasse, Weg [609 m²]

Eigentümer

Jeweiliger Eigentümer von Grundstück Nr. 119 ( ) EGRID CH907768784720, 2/11 subjektiv-dingliches Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Grundstück Nr. 1677 ( ) EGRID CH158647776809, 1/11 subjektiv-dingliches Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Grundstück Nr. 1678 (EGRID CH167747688683, 1/11 subjektiv-dingliches Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Grundstück Nr. 1679 ( ) EGRID CH276877864723, 1/11 subjektiv-dingliches Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Grundstück Nr. 1680 (EGRID CH288647687741, 1/11 subjektiv-dingliches Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Grundstück Nr. 1681 ( ) EGRID CH294777866819, 1/11 subjektiv-dingliches Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Grundstück Nr. 1684 ( ) EGRID CH207768864740, 1/11 subjektiv-dingliches Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Grundstück Nr. 1703 ( ) EGRID CH307768804724, 1/11 subjektiv-dingliches Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Grundstück Nr. 1706 (EGRID CH494777766878, 1/11 subjektiv-dingliches Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Grundstück Nr. 1732 ( ) EGRID CH199477773706, 1/11 subjektiv-dingliches Miteigentum

Erwerbstitel

Begr.Subj.dingl.ME 12.04.2010 Beleg 65

Anmerkungen

ID 3082
Öffentlicher Fuss- und Fahrweg
12.04.2010 Beleg 63

ID 3083
Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Miteigentümer
12.04.2010 Beleg 66

Vormerkungen

ID 788
Aufhebung des Vorkaufsrechts der Miteigentümer
12.04.2010 Beleg 65

ID 790
Ausschluss Aufhebungsanspruch der Miteigentümer
Frist bis: 12.04.2040
12.04.2010 Beleg 65

Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 19970624
Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
zulasten Grundstück Nr. 1703
12.04.2010 Beleg 64

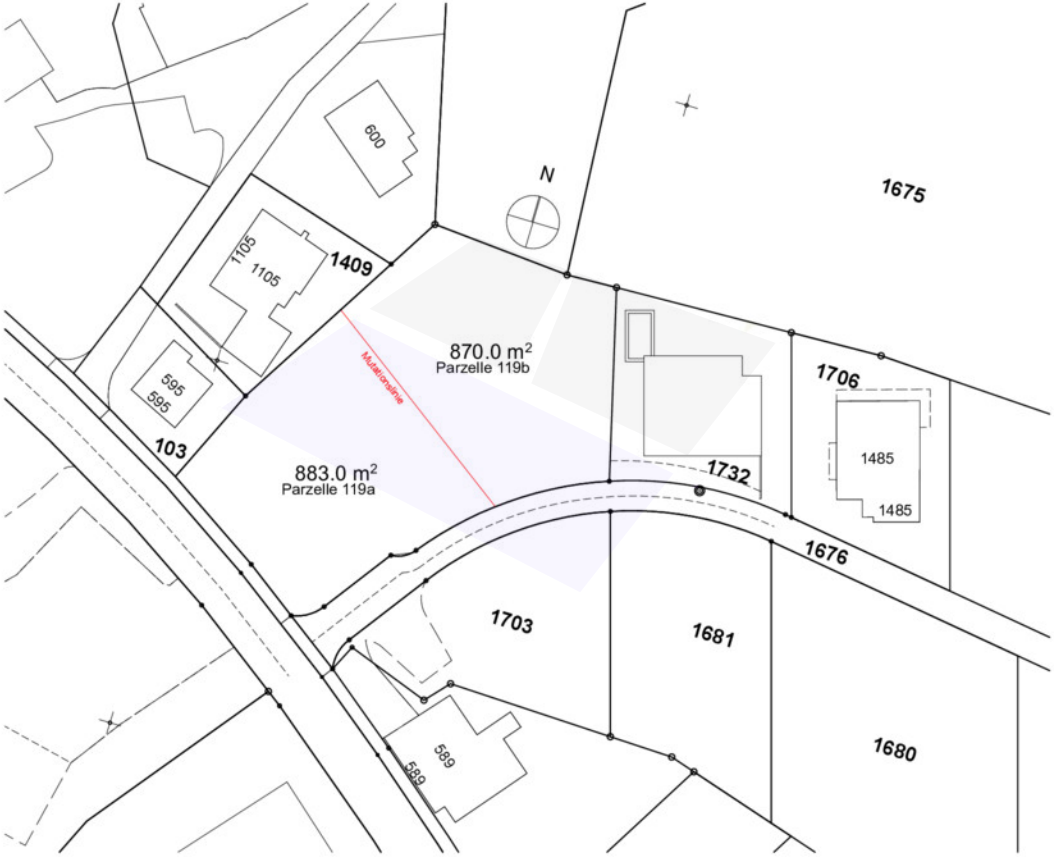
Grundpfandrechte

Keine

Walzenhausen, 04.06.2025

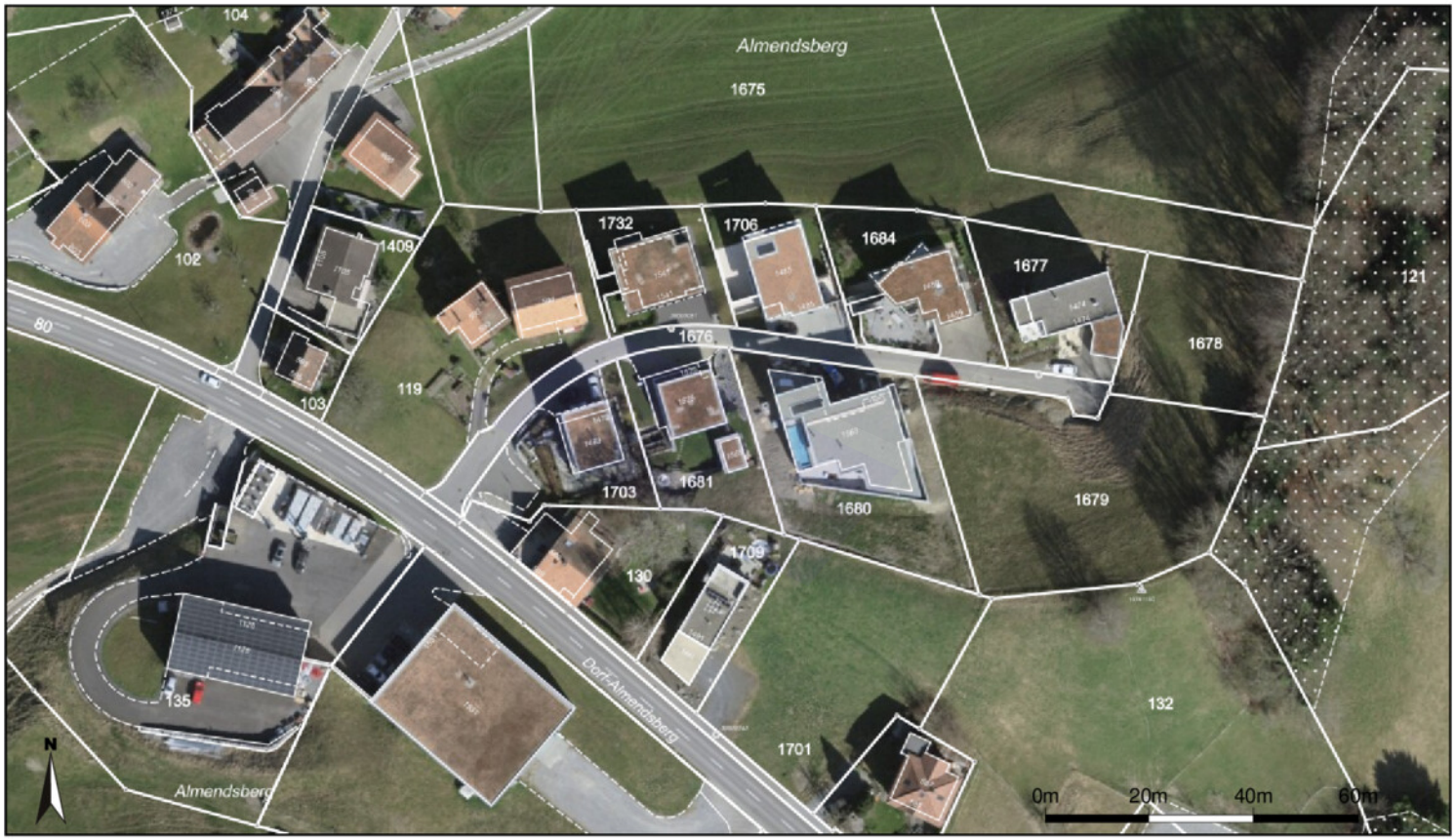
Grundbuchamt Walzenhausen
Der Grundbuchverwalter

Reto Herzig


600
N
1675
1105
1105
1409
595
595
103
870.0 m²
Parzelle 119b
Mutationslinie
883.0 m²
Parzelle 119a
1706
1485
1485
1732
1676
1703
1681
589
589
1680

Orthofoto mit AV weiss

Kantons GIS
Appenzell Ausserrhoden

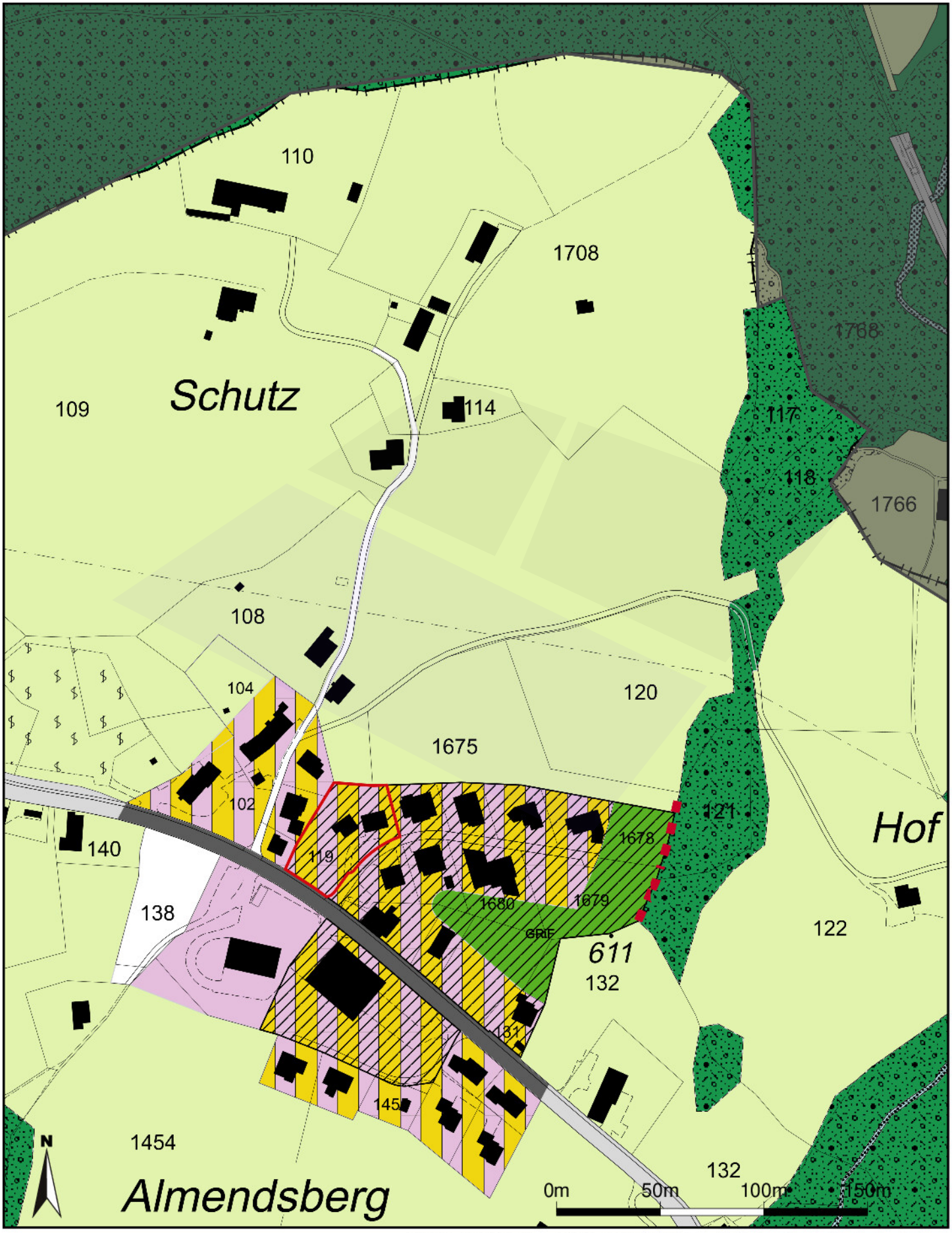


Massstab 1:1'000
Zentrumskoordinaten: 2'762'527, 1'258'284

Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.
01.06.2025
Quelle: Amtliche Vermessung

Zonenplan, kantonale Darstellung Kt

Kantons GIS
Appenzell Ausserrhoden



Massstab 1:2'400
Zentrumskoordinaten: 2'762'541, 1'258'406

Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.
03.06.2025
Quelle Grundlagedaten: Amtliche Vermessung

Legende - Zonenplan, kantonale Darstellung Kt

AR_Nutzungsplanung_20191101

Baulinie AR

Waldabstandslinie

überlagerte Festlegung AR

Zone für Wintersport WS

Zone mit Quartierplanpflicht QPPF

Grundnutzungsfläche AR

Abweichende Empfindlichkeitsstufe (Nutzungszone)

Abweichende Empfindlichkeitsstufe (Lärmvorbelastung)

Wohnzone W1

Wohnzone W2

Wohnzone W3

Gewerbezone GE1 / GE2

Wohn- und Gewerbezone WG2

Wohn- und Gewerbezone WG3

Kernzone K2

Kernzone K3

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE

Grünzone GR / GRiF

Kurzone KU

Verkehrsfläche im Baugebiet VFiB

Landwirtschaftszone L

Gewässer GW

Verkehrsfläche ausserhalb Baugebiet VFaB

Übriges Gemeindegebiet ÜG

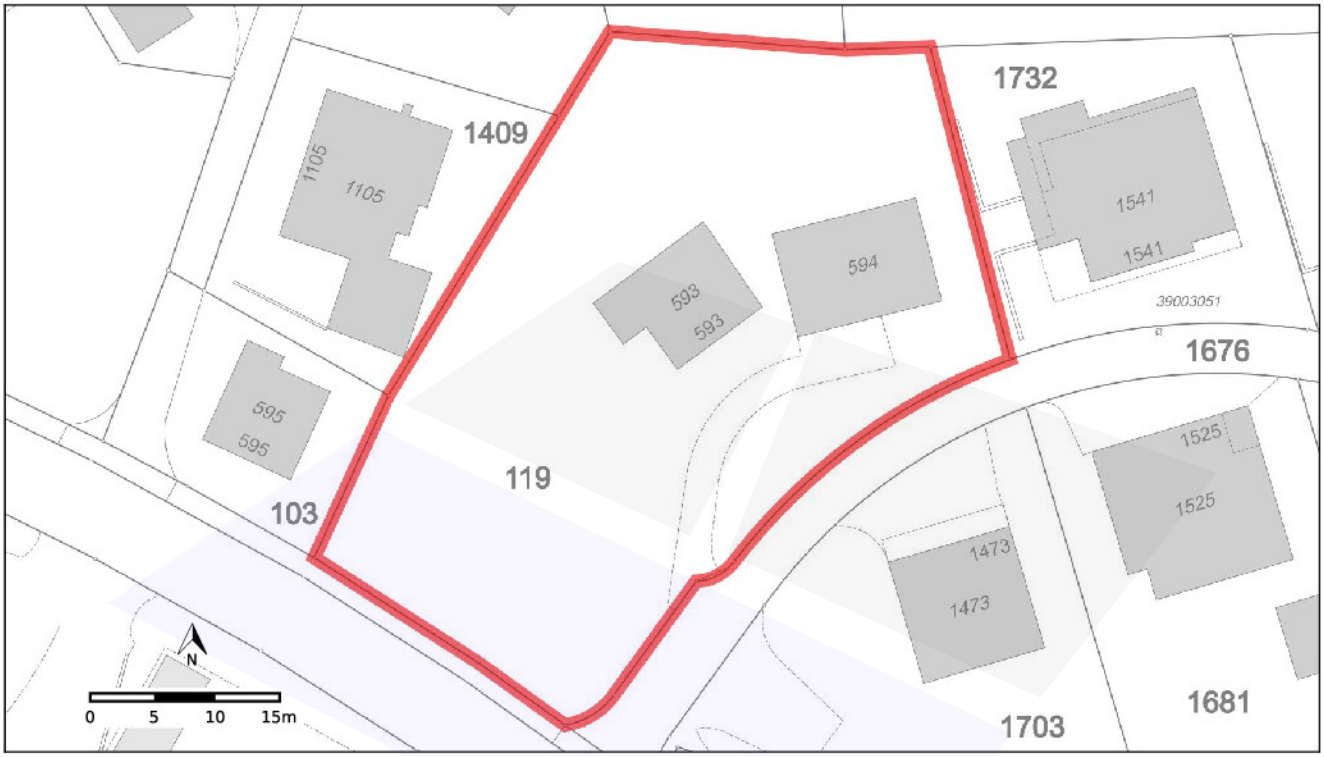
Wald WA

AR_Statische_Waldgrenzen_20191101

Statische Waldgrenzen AR

Statische Waldgrenzen

Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)



Grundstück-Nr	**119**
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH907768784720
Gemeinde (BFS-Nr.)	Walzenhausen (3037)
Fläche	1754 m²
Stand der amtlichen Vermessung	27.05.2025

Auszugsnummer	**7efeb9d9-d858-470c-abf8-73a7060dae49**
Erstellungsdatum des Auszugs	27.05.2025
Katasterverantwortliche Stelle	Amt für Raum und Wald Kasernenstrasse 17A 9102 Herisau https://ar.ch/verwaltung/departement-bau-und-volkswirtschaft/amt-fuer-raum-und-wald

Übersicht ÖREB-Themen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück 119 in Walzenhausen betreffen

Seite	
4	Nutzungsplanung (kantonal/kommunal)
5	Sondernutzungspläne
6	Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Planungszonen
Zonenplan Gefahren
Zonenplan Schutz (kommunal)
Projektierungszonen Nationalstrassen
Baulinien Nationalstrassen
Sonderbaulinien Kantonsstrassen
Projektierungszonen Eisenbahnanlagen
Baulinien Eisenbahnanlagen
Projektierungszonen Flughafenanlagen
Baulinien Flughafenanlagen
Sicherheitszonenplan
Kataster der belasteten Standorte
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs
Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs
Grundwasserschutzzonen
Grundwasserschutzareale
Statische Waldgrenzen
Waldabstandslinien
Waldreservate
Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher
Baulinien Starkstromanlagen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind

Gewässerraum

Allgemeine Informationen
Der Inhalt des ÖREB-Katasters wird als bekannt vorausgesetzt. Der Kanton Appenzell Ausserrhoden ist für die Genauigkeit und Verlässlichkeit der gesetzgebenden Dokumente in elektronischer Form nicht haftbar. Der Auszug hat rein informativen Charakter und begründet insbesondere keine Rechte und Pflichten. Massgeblich sind diejenigen Dokumente, welche rechtskräftig verabschiedet oder veröffentlicht worden sind. Weitere Informationen zum ÖREB-Kataster finden Sie unter www.cadastre.ch

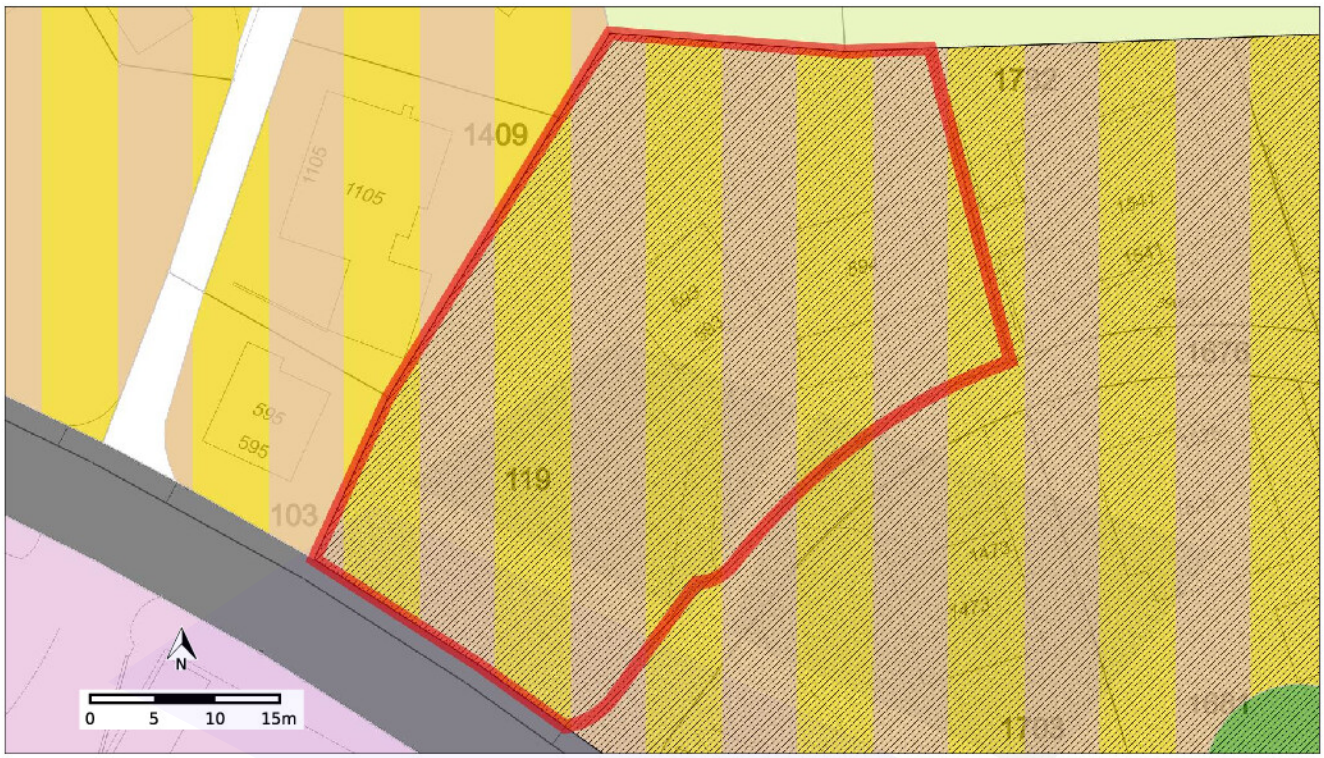
Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch
Zusätzlich zu den Angaben in diesem Auszug können Eigentumsbeschränkungen auch im Grundbuch angemerkt sein.

Haftungsausschluss Kataster der belasteten Standorte (KbS)
Der Kataster der belasteten Standorte (KbS) wurde anhand der vom Bundesamt für Umwelt BAFU festgelegten Kriterien erstellt und wird fortwährend aufgrund neuer Erkenntnisse (z.B. Untersuchungen) aktualisiert. Die im KbS eingetragenen Flächen können vom tatsächlichen Ausmass der Belastung abweichen. Erscheint ein Grundstück nicht im KbS, besteht keine absolute Gewähr, dass das Areal frei von jeglichen Abfall- oder Schadstoffbelastungen ist. Bahnbetrieblich, militärisch und für die Luftfahrt genutzte Standorte liegen im Zuständigkeitsbereich des Bundes.

Um einen aktualisierten Auszug aus dem ÖREB-Kataster zu erhalten, scannen Sie bitte den QR-Code.

Nutzungsplanung (kantonal/kommunal)

Rechtskräftig

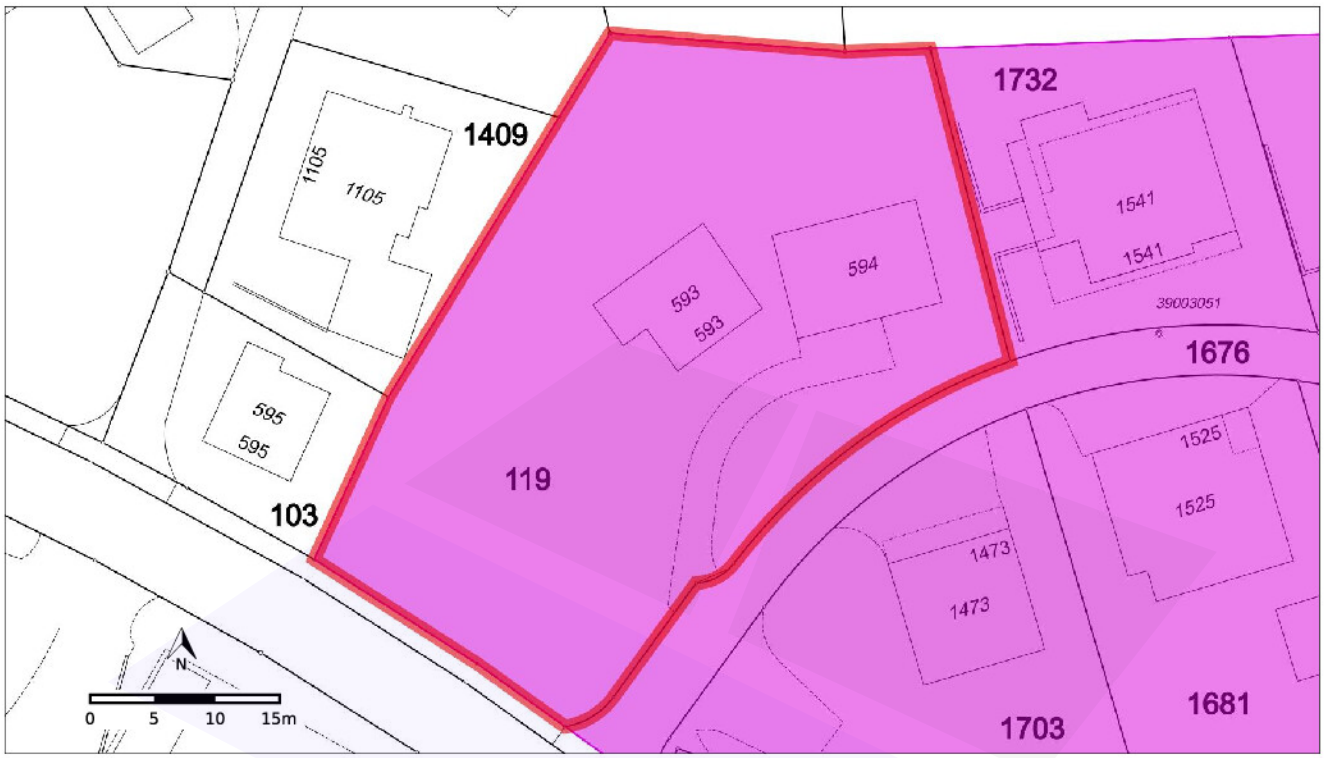


		Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte		Wohn- und Gewerbezone WG2	1754 m²	100.0%
		Zone mit Quartierplanpflicht QPPF	1754 m²	100.0%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)		Gewerbezone GE1		
		Grünzone im Baugebiet GRiF		
		Landwirtschaftszone L		
		übriges Gemeindegebiet ÜG		
		Verkehrsfläche VFiB		

Rechtsvorschriften	Walzenhausen, Baureglement https://oereblex.ar.ch/api/attachments/1457 Teilzonenplan Almendsberg Nord; 07.07.2009, RRB-2009-444 https://oereblex.ar.ch/api/attachments/1422
Gesetzliche Grundlagen	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG), SR 700 https://www.lexfind.ch/tolv/247302/de Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz), bGS 721.1 https://ar.clex.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/1237?locale=de
Weitere Informationen und Hinweise	-
Zuständige Stelle	Gemeinde Walzenhausen https://www.walzenhausen.ch/

Sondernutzungspläne

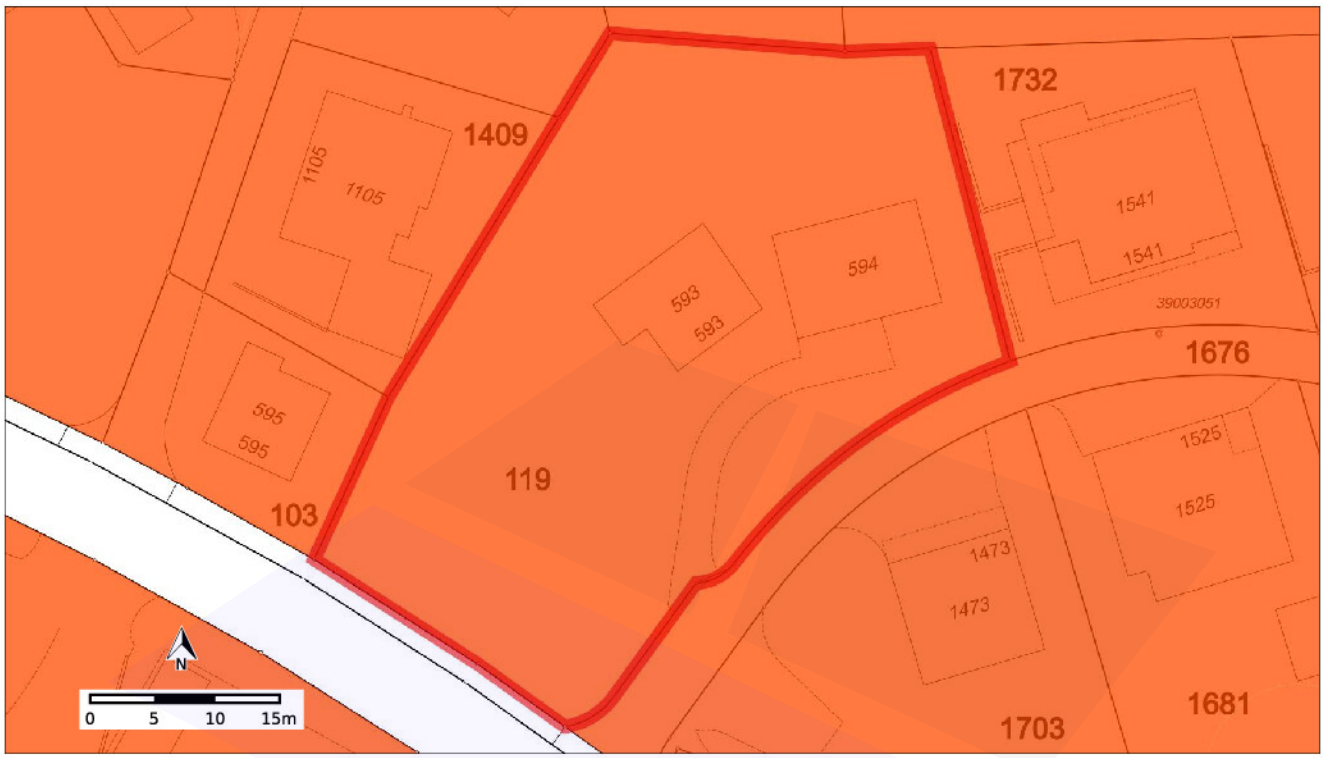
Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	Quartierplan	1754 m²	100.0%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	-		
Rechtsvorschriften	Walzenhausen, Baureglement https://oereblex.ar.ch/api/attachments/1457 Quartierplan Almendsberg Nord; 18.11.2009 https://oereblex.ar.ch/api/attachments/1447 https://oereblex.ar.ch/api/attachments/1448		
Gesetzliche Grundlagen	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG), SR 700 https://www.lexfind.ch/tolv/247302/de Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz), bGS 721.1 https://ar.clex.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/1237?locale=de		
Weitere Informationen und Hinweise	-		
Zuständige Stelle	Gemeinde Walzenhausen https://www.walzenhausen.ch/		

Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	Empfindlichkeitsstufe III	1754 m²	100.0%

Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	-
Rechtsvorschriften	Walzenhausen, Baureglement https://oereblex.ar.ch/api/attachments/1457 Teilzonenplan Almendsberg Nord; 07.07.2009, RRB-2009-444 https://oereblex.ar.ch/api/attachments/1422
Gesetzliche Grundlagen	Lärmschutz-Verordnung (LSV), SR 814.41 https://www.lexfind.ch/tolv/250001/de Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz), bGS 721.1 https://ar.clex.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/1237?locale=de Gesetz über die Einführung der Bundesgesetze über den Umweltschutz und über den Schutz der Gewässer (Umwelt- und Gewässerschutzgesetz; UGsG), bGS 814.0 https://ar.clex.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/1458?locale=de
Weitere Informationen und Hinweise	-
Zuständige Stelle	Gemeinde Walzenhausen https://www.walzenhausen.ch/

Begriffe und Abkürzungen

Änderungen: Bei Änderungen handelt es sich um geplante oder neue ÖREB, welche ab der öffentlichen Auflage im ÖREB-Kataster geführt werden können. Änderungen können je nach rechtlicher Grundlage mit der öffentlichen Auflage bereits eine Vorwirkung entfalten.

Baulinien Eisenbahnanlagen: Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Eisenbahnanlagen widersprechen.

Baulinien Flughafenanlagen: Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Flughafenanlagen widersprechen.

Baulinien Nationalstrassen: Wenn der projektierte Strassenverlauf definitiv bekannt ist, werden beiderseits der Strasse Baulinien festgelegt. Diese Baulinien ermöglichen es, die Anforderungen der Verkehrssicherheit und der Wohnhygiene sowie die Erfordernisse eines eventuellen künftigen Ausbaus der Strasse zu berücksichtigen. Zwischen den Baulinien dürfen ohne Bewilligung weder Neubauten erstellt noch Umbauten bestehender Gebäude vorgenommen werden, auch wenn diese nur teilweise in die Baulinien hineinragen.

Baulinien Starkstromanlagen: Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Starkstromanlagen widersprechen.

BFS-Nr.: Gemeindenummer aus amtlichem Gemeindeverzeichnis; Eine vom schweizerischen Bundesamt für Statistik mit dem Amtlichen Gemeindeverzeichnis im Jahre 1986 erstmals vergebene Zahl, die der eineindeutigen Bezeichnung von territorialen Einheiten im Einzugsbereich der Schweiz dient.

E-GRID: Eidgenössischer Grundstücksidentifikator; Aus einem Präfix und einer Nummer bestehende Bezeichnung, die es erlaubt, jedes in das Grundbuch aufgenommene Grundstück landesweit eindeutig zu identifizieren, und die zum Datenaustausch zwischen Informatiksystemen dient.

Eigentumsbeschränkung: Der Zweck aller Eigentumsbeschränkungen ist die Wahrung von Interessen anderer Personen, denen jene des Eigentümers sich in bestimmter Beziehung unterordnen müssen. Dies sind entweder die Eigentümer angrenzender Grundstücke, die Nachbarn, oder auch weitere Kreise von Privatpersonen oder endlich die Allgemeinheit selber, der Staat. Die Beschränkungen zugunsten der Nachbarn oder weiterer Privatpersonen sind regelmässig privatrechtlicher, jene zugunsten der Allgemeinheit öffentlich-rechtlicher Natur.

Gesetzliche Grundlage: Gesetz, Verordnung etc., das generell-abstrakt ist (generell für die Person, die nicht bekannt ist, abstrakt, weil der Perimeter ohne Karte definiert ist) und auf Bundesebene, auf kantonaler oder kommunaler Ebene erlassen worden ist und die bloss eine allgemeine Rechtsgrundlage der Eigentumsbeschränkung darstellen. Die gesetzliche Grundlage ist nicht Teil des ÖREB-Katasters. Der ÖREB-Kataster enthält aber Hinweise auf die entsprechende gesetzliche Grundlage.

Gewässerraum: Fliessgewässer können nur wieder naturnäher werden, wenn ausreichend Raum in den Schutz der Gewässer miteinbezogen wird. Der Gewässerraum soll weitgehend frei von neuen Anlagen bleiben; bestehende Anlagen haben jedoch Bestandesgarantie.

Grundwasserschutzareale: Von Kanton festgelegte Areale, die für die künftige Nutzung und Anreicherung von Grundwasservorkommen von Bedeutung sind und in dem keine Bauten und Anlagen erstellt oder Arbeiten ausgeführt werden, die künftige Nutzungs- und Anreicherungsanlagen beeinträchtigen könnten.

Grundwasserschutzzonen: Grundwasserschutzzonen, in denen gewährleistet werden soll, dass bei unmittelbar drohenden Gefahren wie Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen ausreichend Zeit und Raum für die erforderlichen Massnahmen zur Verfügung stehen.

Kataster der belasteten Standorte: Der Kataster enthält Deponien und andere durch Abfälle belastete Standorte, die saniert werden, wenn sie zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen führen oder die konkrete Gefahr besteht, dass solche Einwirkungen entstehen. Die Behörde ermittelt die belasteten Standorte, indem sie vorhandene Angaben wie Karten, Verzeichnisse und Meldungen auswertet. Sie trägt diejenigen Standorte, deren Belastung erwiesen oder sehr wahrscheinlich ist, in den Kataster ein.

Katasterverantwortliche Stelle: Die katasterverantwortliche Stelle im Kanton erhält die in den ÖREB-Kataster aufzunehmenden Daten von den zuständigen Fachstellen. Sie verwaltet diese Daten und stellt sie via kantonales ÖREB-Geoportal der Öffentlichkeit zur Verfügung.

KbS: Kataster der belasteten Standorte

Lärmempfindlichkeitsstufen: Empfindlichkeitsstufen werden festgelegt, um jeweils bestimmte Zonen zu definieren: diejenigen, die eines erhöhten Lärmschutzes bedürfen, diejenigen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind, und diejenigen, in denen mässig und stark störende Betriebe zugelassen sind.

Nutzungsplanung: Festlegung der Verwendung einzelner Bodenflächen für bestimmte Zwecke (z. B. Landwirtschaft, Siedlung, Wald).

ÖREB: Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung

ÖREB-Kataster: Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

Planungszonen: Zone, die ein genau bezeichnetes Gebiet umfasst, für das ein Nutzungsplan angepasst werden muss oder noch keiner vorliegt, und innerhalb derer nichts unternommen werden darf, was die Nutzungsplanung erschwert.

Projektierungszonen Eisenbahnanlagen: Um die freie Verfügbarkeit der für künftige Bahnbauten und -anlagen erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Eisenbahnen widersprechen.

Projektierungszonen Flughafenanlagen: Um die freie Verfügbarkeit der für Flughafenanlagen erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Flughafenanlagen widersprechen.

Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher: Um die freie Verfügbarkeit der für Flughafenanlagen erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Flughafenanlagen widersprechen.

Projektierungszonen Nationalstrassen: Um die freie Verfügbarkeit des für den Bau der Nationalstrassen erforderlichen Landes zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Nationalstrassen widersprechen.

Rechtsvorschrift: Generell-konkrete Rechtsnorm, die zusammen mit den ihr zugeschriebenen Geobasisdaten die Eigentumsbeschränkung unmittelbar umschreibt und innerhalb desselben Verfahrens verabschiedet worden ist.

Sicherheitszonenplan: Zonenplan, in dem die Sicherheitszonen dargestellt sind und aus dem die Eigentumsbeschränkungen nach Fläche und Höhe ersichtlich sind.

Statische Waldgrenzen: Statische Waldgrenzen müssen auf der Grundlage rechtskräftiger Waldfeststellungen festgelegt werden. Neue Bestockungen ausserhalb dieser Waldgrenzen gelten nicht als Wald.

Vorwirkung: Mit der öffentlichen Auflage entsteht eine Vorwirkung: Ab diesem Zeitpunkt dürfen Bauvorhaben in der Regel nur bewilligt werden, wenn sie der öffentlich aufgelegten Planung nicht widersprechen.

Waldabstandslinien: Bauten und Anlagen in Waldesnähe sind nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen.

Waldreservate: Geschützte Waldfläche, die der Erhaltung der Artenvielfalt von Fauna und Flora dient.

Zuständige Stelle: Durch die Gesetzgebung bezeichnete Stelle des Bundes, des Kantons oder der Gemeinde, die für das Erheben, Nachführen und Verwalten der Geobasisdaten zuständig ist.

RRB-2009-444

Gemeinde Walzenhausen; Teilzonenplan Almendsberg Nord; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 22. Juni 2009 ersucht das beauftragte Planungsbüro im Auftrag der Gemeinde Walzenhausen um Genehmigung des obgenannten Planungsinstruments.

2. Der Teilzonenplan Almendsberg Nord beinhaltet folgende Zonierungen:

- Die Grundstücke Parzelle Nrn. 119, 130, 131 und 132 befinden sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Gemeinde Walzenhausen in der Landwirtschaftszone L. Die Teilzonenplanänderung sieht vor, Teile des Grundstücks Nr. 119 sowie die Grundstücke Nr. 130 Und Nr. 131 der Wohn- und Gewerbezone WG 2, resp. der Grünzone GRi zuzuweisen. Ein Teil des Grundstücks Nr. 132 soll in die Grünzone GRi einezont werden. Das von der Einzonung betroffene Gebiet umfasst eine Fläche von 10'323m^2 (davon 2'693m2 weitgehend überbaut sowie exlusive der Fläche in der Grünzone). Das neu eingezonte Land ist von einer Quartierplanpflicht überlagert.
- Ein Teilbereich der Parzelle Nr. 102 soll neu ab der Landwirtschaftszone der Wohn- und Gewerbezone WG 2 zugeschlagen werden.
- Parz. Nr. 104 (im Halte von 958m^2) soll von der Wohnzone WG2 in die Landwirtschaftszone ausgezont werden und dementsprechend aus der Ortsbildschutzzone entlassen werden.
- Im Gebiet Nord sollen die Grundstücke Parz. Nrn. 173, 1097 und 1120 bis 1126 von der Wohnzone W1 bzw. von der Grünzone in die Landwirtschaftszone bzw. in das Übrige Gemeindegebiet umgezont werden. Das von der Auszonung betroffene Gebiet umfasst eine Fläche von 6'992m^2. Auf dem erwähnten Gebiet Nord liegt ein rechtskräftiger Quartierplan (Quartierplan Nord, vom Regierungsrat am 11. Januar 1983 genehmigt), dessen Perimeter darüber hinaus noch zusätzliches Land umfasst. Soweit mit der Zonenplanänderung das Quartierplangebiet neu in eine Landwirtschaftszone zu liegen kommt, verliert er seine Gültigkeit und soll im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung gänzlich formell aufgehoben werden.

3. Durch die neue Bauzonenabgrenzung im Gebiet Almendsberg Nord soll eine bauliche Entwicklung im Gebiet Almendsberg ermöglicht werden.

4. Das auszuzonende Gebiet Nord liegt in Zentrumsnähe und eignet sich grundsätzlich für eine Überbauung. Jedoch ist auf absehbarer Zeit nicht zu erwarten, dass in diesem Gebiet eine Bautätigkeit stattfinden wird.

5. Mit der Einzonung im Teilbereich der Parzelle Nr. 102 soll eine bessere Abrundung des unter Ortsbildschutz stehenden Ortsteiles erreicht werden. Zudem sollen der nordwestliche Siedlungsrand langfristig begrenzt und ein Ausufern des Siedlungsgebiets in diesem Teilbereich beschränkt werden.

6. Das von der Einzonung betroffene Gebiet im Almendsberg Nord befindet sich gemäss Kantonalem Schutzzonenplan in einer Landschaftsschutzzone. Das Verfahren für die Entlassung aus dem Landschaftsschutz wurde bereits initiiert. Es wird auf das parallele Verfahren (Entlassung aus dem Schutzzonenplan, Gebiet Almendsberg Nord) beim Regierungsrat verwiesen.

7. Der Quartierplan „Almendsberg Nord", der eine landschaftsverträgliche Überbauung im landschaftlich heiklen Gebiet gewährleisten soll, wurde bereits erarbeitet, vom Planungsamt vorgeprüft und öffentlich aufgelegt.

8. Der Teilzonenplan „Almendsberg Nord" wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.

9. Am 21. November 2006 hat der Gemeinderat den Teilzonenplan „Almendsberg Nord" erlassen.

9. Der Teilzonenplan (inklusive Festlegung der Waldgrenze) lag vom 20. April 2007 bis 21. Mai 2007 öffentlich auf. Während der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingereicht worden.

10. Am 17. Juni 2007 hat die Einwohnergemeinde Walzenhausen die Zonenplanänderung mit 321-Ja-Stimmen und 135-Nein-Stimmen angenommen.

B. Erwägungen

1. Formelles

a) Die Teilzonenplanänderung im Gebiet Almendsberg Nord betrifft eine Kantonale Schutzzone. Nach Genehmigung der Teilzonenplanänderung wird der Kantonale Schutzzonenplan, soweit das Land neu in die Bauzone zu liegen kommt, obsolet. Der Kantonale Schutzzonenplan wird gleichzeitig angepasst. Es wird auf das entsprechende Regierungsratsgeschäft, das an der gleichen Sitzung behandelt wird, verwiesen.

b) Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. des Baugesetzes (bGS 721.1) sind im Übrigen erfüllt.

2. Materielles

a) Die im Rahmen der Vorprüfung angeregten Ergänzungen und vorgeschlagenen Änderungen wurden weitestgehend berücksichtigt.

b) Nach kantonalem Richtplan (Richtplantext, Kapitel Sieldung S.1, Siedlungsgebiet, Richtungsweisende Festlegung 3.1) bedürfen Neueinzonungen u.a. in der Regel entweder einer Flächenkompensation oder eines auf das kantonale Siedlungskonzept abgestimmten Bedarfsnachweises (gemäss Art. 15 RPG). Der Neueinzonung im Gebiet Almendsberg Nord steht eine grundsätzlich flächengleiche Auszonung im Gebiet Nord gegenüber.

c) Zum heutigen Zeitpunkt steht der vorliegende Teilzonenplanänderung nicht im Einklang mit der rechtskräftigen kommunalen Richtplanung. Die kommunale Richtplanrevision wurde ebenfalls zur Vorprüfung eingereicht, die Gemeinde strebt eine Entwicklung im Gebiet Almendsberg an. Insofern entspricht die Teilzonenplanänderung spätestens zum Zeitpunkt der Richtplangenehmigung der übergeordneten kommunalen Planung.

d) Die Gemeinde Walzenhausen kennt bisher in ihrem Baureglement noch keine Unterscheidung der Grünzonen im Baugebiet und der Grünzonen im Nichtbaugebiet gemäss kantonalem Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz, bGS 721.1). Dies führt unter Umständen zu einem Widerspruch zwischen kommunalen Reglement und Zonenplan. Da grundsätzlich das kantonale Baugesetz den Inhalt und die Wirkung der Grünzonen regelt und die Gemeinde zusammen mit der Ortsplanrevision auch das Baureglement anpasst, besteht kein dringender Handlungsbedarf.

e) Im Zuge der Entlassung des Gebiets Almendsberg Nord und der vorliegenden Teilzonenplanänderung wurde auf die heikle Lage (Kuppenschutz) hingewiesen. Nachdem das Gebiet der Quartierplanpflicht unterstellt ist und bereits ein vorgeprüfter Quartierplan ein Erlassverfahren durchläuft, kann im Rahmen des Quartierplanverfahrens entsprechend eingewirkt werden. Der Teilzonenplanänderung steht somit das empfindliche Landschaftsbild nicht grundsätzlich entgegen.

f) Die Auszonung im Gebiet Nord sowie die übrigen Zonenplanänderungen stehen nicht im Widerspruch zum übergeordneten Recht und sind nicht offensichtlich unzweckmässig.

g) Aufgrund der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Teilzonenplanes erteilt werden.

C. Beschluss des Regierungsrates

1. Der Teilzonenplan „Almendsberg Nord“ wird genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).

2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 800.00 erhoben.

3. Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Zustellung beim Verwaltungsgericht von Appenzell A.Rh. (Fünfeckpalast, Postfach 161, 9043 Trogen) schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde beizulegen.

Amtsblatt

Auszug an

Departement Bau und Umwelt
Sekretariat Departement Bau und Umwelt
Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
Kantonales Planungsamt (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
Oberforstamt (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
Gemeinderat Walzenhausen (restl. Expl. mit Genehmigungsvermerk)
Heimatschutz Appenzell A.Rh.

Im Auftrag des Regierungsrates:

Martin Birchler, Ratschreiber

Versandt am 10. Juli 2009

Appenzell Ausserrhoden

Departement
Bau und Umwelt

Kasernenstrasse 17A
9102 Herisau
Tel. 071 353 65 51
Fax 071 353 68 33
Bau.Umwelt@ar.ch
www.ar.ch

Jakob Brunnschweiler
Regierungsrat
Bau- und Umweltdirektor

Gemeinde Walzenhausen
E 25. Nov. 2009
Kenntnisnahme
Antragstellung
Erledigung

Herisau, 18. November 2009

Gemeinde Walzenhausen
Quartierplan Almendsberg Nord; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 6. November 2009 ersucht der Gemeinderat der Gemeinde Walzenhausen um Genehmigung des obgenannten Planungsinstrumentes.

2. Das Planungsgebiet liegt im Almendsberg zwischen dem Dorf Walzenhausen und Brenden (Gemeinde Lutzenberg) in Richtung Rheineck SG. Es umfasst die Parzellen Nrn. 119 (teilweise), 130 und 131. Es befindet sich nördlich der Staatsstrasse. Die Bodenfläche wird durch eine Kuppe geprägt, die das betroffene Land in zwei Teile trennt: Das südlich der Kuppe entlang der Strasse liegende Stück (Parz. Nr. 130 und 131) sowie das nördlich der Kuppe in Richtung Bodensee abfallende (Parz. Nr. 119).

3. Das Quartierplangebiet wurde mit Entscheid des Regierungsrats vom 7. Juli 2009 eingezont. Zugleich wurde das Land aus dem kantonalen Schutz (Landschaftsschutzzone) entlassen.

4. Die öffentliche Auflage des Planungsinstrumentes erfolgte vom 3. April 2009 bis 4. Mai 2009. Während dieser Frist gingen diverse (Sammel-)Einsprachen ein. Aus den Verhandlungen zwischen den betroffenen Grundeigentümern und -eigentümerinnen, Einsprechern und Einsprecherinnen sowie Vertreter und Vertreterinnen der Gemeinde resultierte eine gegenüber dem Vorprüfungsverfahren geänderte Überbauungsabsicht im südlichen Teil der Kuppe. Sämtliche Einsprecher und Einsprecherinnen erklärten sich mit dieser Änderung einverstanden und haben ihre Einsprachen unter gleichzeitiger Erklärung, auf eine erneute öffentliche Auflage zu verzichten, zurückgezogen.

5. Der Quartierplan soll der empfindlichen Landschaftslage und dem Kuppenschutz Rechnung tragen. Dem Quartierplan liegen zwei Konzepte zu Grunde. Nördlich der Kuppe sollen sieben Baukörper rückwärts und seitlich versetzt angeordnet werden. Im ursprünglichen Quartierplan sollten im südlichen Teil vier Baukörper in unterschiedlicher Ausrichtung entstehen mit relativ schmalen und hohen Baukörpern. Aufgrund der Änderungen im Verlaufe des Einspracheverfahrens soll südlich die Regelbauweise gelten und das Konzept soll drei Einfamilienhäuser ermöglichen. Die Firsthöhe ist gegenüber der Regelbauweise eingeschränkt.

B. Erwägungen

1. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. des Baugesetzes (bGS 721.1) sind erfüllt. Formell steht der Plangenehmigung durch das Departement Bau und Umwelt damit nichts entgegen.

2. Die im Rahmen der Vorprüfung angeregten Ergänzungen und vorgeschlagenen Änderungen wurden berücksichtigt.

3. In Abweichung von der Regelbauweise ist im Baubereich B ein zusätzliches Geschoss vorgesehen. In den Baubereichen B und C variiert die Höhe (Gebäude- bzw. Flach- /Pultdachhöhe) gegenüber den Regelbauvorschriften. Beides liegt in der Hanglage begründet. Mit den planerischen Vorgaben und den Gestaltungsvorschriften in den Sonderbauvorschriften sowie dem zu Grunde liegenden Konzept, das wegleitend ist, kann eine Überbauung, die dem Landschaftsbild und der Hanglage Rechnung trägt, gewährleistet werden. Im südlichen Bereich kann dem Kuppenschutz mit den Regelbauvorschriften, der reduzierten Firsthöhe (11.5m statt 12.5m) sowie dem wegleitenden Konzept Genüge getan werden. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die vorgesehenen Abweichungen gegenüber den Regelbauvorschriften den eigentlichen Zonenzweck nicht in Frage stellen.

4. Nachdem die Tempo-Reduktion auf der Staatsstrasse öffentlich aufgelegen ist, können auch die lärmschutzrechtlichen Vorgaben eingehalten werden. Die Erschliessung erweist sich grundsätzlich als zweck- und rechtmässig. Zu fordern ist aber, dass im Bereich des Wendeplatzes am Ende der Stichstrasse dieser so ausgebildet wird, dass möglichst geringe Terrainveränderungen im sensiblen Kuppenbereich (Freihaltebereich) notwendig sind. In diesem Sinne ist auch Art. 6 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften auszulegen.

5. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Quartierplanes Almendsberg Nord erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Quartierplan Almendsberg Nord wird genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).

2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 800.00 erhoben.

3. Mitteilung an:
   - Sekretariat Departement Bau und Umwelt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
   - Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
   - Kantonales Planungsamt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
   - Gemeinderat Walzenhausen (restl. Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
   - Rechnungswesen

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen seit der Zustellung beim Regierungsrat (Regierungsrat, Regierungsgebäude, 9102 Herisau) schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde hat

einen Antrag sowie eine kurze Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen (Art. 30 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, VRPG; bGS 143.1).

Mitteilung im Amtsblatt

Versandt am: 23. NOV. 2009

Departement Bau und Umwelt

J. Brunnschweiler

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat

GEMEINDE
WALZENHAUSEN

Projekt Nr. 2.002.1.021 — 19. Oktober 2009

Quartierplan Almendsberg Nord — 1:500

Genehmigungsexemplar

Vom Gemeinderat erlassen am: 20. März 2009 / 20. Oktober 2009
Der Gemeindepräsident: Der Gemeindeschreiber:

Öffentliche Planauflage: 3. April 2009 bis 4. Mai 2009

Vom Departement Bau und Umwelt des Kantons Appenzell Ausserrhoden genehmigt am: 16. NOV. 2009
Der Bau- und Umweltdirektor:

SIA Raumplaner FSU/SIA
St.Gallen | Herisau | Wil
Kasernenstrasse 39 | 9102 Herisau | T +4471 353 60 60 | herisau@err.ch

Legende

Festlegungen

- Umgrenzung Plangebiet
- Baubereich A
- Baubereich B
- Baubereich C
- Baubereich D
- Baulinie / Strassenabstandslinie
- Lärmbaulinie Wohnräume Tempo 50km/h
- Ausrichtung Hauptbau
- Erschliessungsstrasse
- Zufahrtsbereich / Zufahrt
- Wendeplatz für Personenwagen / 8 m - Lastwagen
- Freihaltebereich
- Kehrichtsammelplatz
- Freiraum Sichtlinie

Hinweise

Verkehrsfläche	bestehend
Bauten	bestehend
Bauten	Abbruch
Höhenkurve in m ü.M.	gewachsenes Terrain
Baum	neu
Sichtlinie Tempo 50km/h	VSS Norm 640 273
Wald	bestehend

Sonderbauvorschriften

I Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

Die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan umgrenzte Gebiet. Sofern nachfolgend keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gelten die Vorschriften des rechtskräftigen Baureglements der Gemeinde Walzenhausen respektive des kantonalen Baugesetzes und der dazugehörigen Verordnung.

Art. 2 Zweck

Der Quartierplan Almendsberg Nord bezweckt eine ortsbaulich gute und auf das Landschaftsbild rücksichtnehmende Überbauung, sowie eine zweckmässige Erschliessung.

Art. 3 Verbindlichkeit

[1] Alle in der Legende des Quartierplans als Festlegungen bezeichneten Planelemente und die Sonderbauvorschriften gelten als verbindlich. Folgende Elemente des Quartierplanes gelten als wegleitend:

- Planungsbericht, dat.19.10.2009; ERR;
- Lärmgutachten, dat. 17.02.2009; ERR;

[2] Folgende Überbauungskonzepte dienten als Grundlage für die Erarbeitung des Quartierplans und gelten als wegleitend:

- Überbauungskonzept Almendsberg, dat. 27.02.2009 / 27.10.2008 / 14.10.2008; Haufe + Partner AG, Widnau;
- Überbauungskonzept Parzelle 130, dat. 19.10.2009; ERR;

II Überbauungsbestimmungen

Art. 4 Baubereiche A / B / C und D

	Baubereich A	B	C	D
Ausnützungsziffer	0.5 / 0.55 [1]	0.5 / 0.55 [1]	0.5 / 0.55 [1]	0.5 / 0.55 [1]
Anzahl Vollgeschosse	2	3	2	2
Teilweise sichtbare Geschosse	3	3	3	3
Massgebender Höhenbezugspunkt für GH und FH	Niveaupunkt			Niveaupunkt

	Baubereich A	B	C	D
Gebäudehöhe GH maximal (Flachdach)	Bauff. [1]	4.60 m	11.50 m	Bauff. [1]
Gebäudehöhe GH maximal (Pultdach)	Bauff. [1]	GH 1 = 4.60 [1] GH 2 = 5.50 m [1]	GH 1 = 11.50 [1] GH 2 = 13.00 m [1]	Bauff. [1]
Firsthöhe (FH) maximal	Bauff. [1]	—	—	11.50 m
Grenzabstand klein	Bauff. [1]	Bauff. [1]	Bauff. [1]	Bauff. [1]
Grenzabstand gross	Bauff. [1]	Bauff. [1]	Bauff. [1]	Bauff. [1]
Gebäudebestand	Bauff. [1]	Bauff. [1]	Bauff. [1]	Bauff. [1]
Dachform	Bauff. [1]	Flachdach / Pultdach [1]	Flachdach / Pultdach [1]	Bauff. [1]
Ausrichtung Hauptgebäude	—	Gemäss Quartierplaneintrag [1]	Gemäss Quartierplaneintrag [1]	—

Legende:

— kommt nicht zur Anwendung

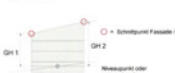
1) Sofern mindestens 30 % der anrechenbaren Geschossfläche gewerblich genutzt wird.

2) gemäss Baureglement

3) Oberkant Erdgeschossfussboden (+ / - 0.20 m) entspricht der Höhenkote von Oberkant Fertigbelag des näher gelegenen Erschliessungsstrassenrandes, gemessen im rechtwinkligen mittigen Schnittpunkt des Hauptgebäudes. Bei ins Hauptgebäude integrierten Garagen gilt die Regelung sinngemäss im mittigen Schnittpunkt der Garage.

4) Oberkant Untergeschossfussboden (+ / - 0.20 m) entspricht der Höhenkote von Oberkant Fertigbelag des näher gelegenen Erschliessungsstrassenrandes, gemessen im rechtwinkligen mittigen Schnittpunkt des Hauptgebäudes. Bei ins Hauptgebäude integrierten Garagen gilt die Regelung sinngemäss im mittigen Schnittpunkt der Garage.

5) gemäss Skizze



6) Die maximale Neigung des Pultdachs beträgt 10 Grad. Dächer können extensiv begrünt und als Retentionsfläche für das Meteorwasser ausgebildet werden.

7) Innerhalb des Baubereichs ist eine einheitliche Ausrichtung der Hauptgebäude vorzusehen.

Art. 5 Lärmschutz / Strassenverkehrslärm

Lärmempfindliche Räume haben die im Plan bezeichnete Lärmbaulinie Wohnräume einzuhalten. Die Baulinie kann überschritten werden, wenn mit dem Baugesuch nachgewiesen wird, dass mittels baulicher, gestalterischer und / oder organisatorischer Massnahmen der Planungswerte gemäss der eidgenössischen Lärmschutzverordnung eingehalten werden können. Fest verschraubte Fenster sind nicht zulässig.

Art. 6 Freihaltebereich F

[1] Der Freihaltebereich ist von jeglichen Bauten freizuhalten.

[2] Baubedingte natürliche Terrainanpassungen sowie Fusswege von öffentlichem Interesse sind innerhalb des Freihaltebereichs gestattet.

Art. 7 Energie

Spar- und Optimierungsmassnahmen im Energiehaushalt sind in allen Bereichen zu prüfen. Dies gilt insbesondere für Feuerungsanlagen, aktive und passive Sonnenenergienutzung, erneuerbare Energien, etc.

Art. 8 Baulicher Zivilschutz

Im Quartierplangebiet sind die für die Überbauung erforderlichen Schutzplätze in Sammelschutzräumen zusammenzufassen.

III Gestaltungsbestimmungen

Art. 9 Gestaltung der Bauten und Anlagen

[1] Bauten und Anlagen haben insbesondere bezüglich Massstab, Gliederung, Dachgestaltung, Materialwahl und Farbgebung in sich und untereinander einheitlich zu erscheinen und eine gute Gesamtwirkung zu erzielen.

[2] Zur Beurteilung der baulichen Einordnung ins Landschaftsbild und der baulichen Gesamtwirkung kann die Baubewilligungskommission zusätzliche Beurteilungsgrundlagen wie Visualisierungen und Modelle verlangen. Die Bewilligung kann mit Gestaltungsauflagen und der Pflicht zur Benutzerung von Farbe und Materialien verbunden werden.

Art. 10 Terrain- und Umgebungsgestaltung

[1] Soweit möglich und zweckmässig sind natürliche Böschungen vorzusehen. Sie sind mit einer Neigung von maximal 2:3 auszuführen. Im Ausnahmefall (bei Übergängen, Anpassungen etc.) ist eine Neigung von maximal 1:1 gestattet.

[2] Stützbauwerke sind der Umgebung anzupassen und auf das notwendige Mass zu beschränken. Sofern Stützbauwerke notwendig werden, sind Natursteinmauern (Formsteine) oder Sichtbeton vorzusehen.

[3] Aussenräume sind möglichst zu begrünen. Für die Bepflanzung sind standortgerechte einheimische Arten vorzusehen. Hochstämmige Nadelbäume sind nicht gestattet. Bäume und Sträucher dürfen die Hauptgebäude nicht überragen.

[4] Mit jedem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan inklusive den notwendigen Schnitten im Massstab 1:200 einzureichen. Darin sind insbesondere die Terrainveränderungen, Stützbauwerke, Bepflanzungen, Oberflächenbeschaffenheiten und die zur Beurteilung notwendigen Höhenkoten anzugeben.

IV Erschliessungsbestimmungen

Art. 11 Verkehrserschliessung

[1] Die Erschliessung des Planungsgebietes hat ausschliesslich über die im Quartierplan bezeichneten Erschliessungselemente zu erfolgen. Die Erschliessungsstrasse darf eine maximale Breite von 4.0 m - exklusive beidseitigem Bankett von 0.5 m - aufweisen.

[2] An der im Plan bezeichneten Stelle ist ein, als ansprechende Mehrzweckfläche ausgestalteter Wendeplatz für Personenwagen zu erstellen. Der Wendeplatzbereich ist dauernd zu seinem Zweck freizuhalten, insbesondere ist das Abstellen von Motorfahrzeugen nicht gestattet.

[3] An der im Plan bezeichneten Stelle ist zusammen mit dem Bau der Erschliessungsstrasse ein Wendeplatz für 8 m-Lastwagen zu erstellen (Provisorium möglich) und dauernd zu seinem Zweck freizuhalten. Bei einer späteren Überbauung des Baubereichs kann der notwendige Wendeplatz in das entsprechende Erschliessungskonzept integriert werden. Eine Verlegung des Wendeplatzes für 8 m-Lastwagen an einen anderen Ort innerhalb des Plangebietes ist zulässig, sofern ein mindest gleichwertiger Standort nachgewiesen wird.

[4] Der Einlenker der Erschliessungsstrasse ist entsprechend den notwendigen Radien gemäss VSS-Norm für Personenwagen ansprechend und verkehrsberuhigend auszugestalten. Der gemäss VSS-Norm notwendige Platzbedarf für 8 m-Lastwagen ist überfahrbar und in einer anderen Materialisierung auszuführen.

[5] Der Baubereich D ist separat ab der Staatsstrasse zu erschliessen. Es dürfen maximal zwei neue Anschlüsse (Hauszufahrten) an die Staatsstrasse erstellt werden.

Art. 12 Freiraum Sichtlinie

[1] Innerhalb des im Plan bezeichneten Bereiches "Freiraum Sichtlinie" dürfen keine sichtbehindernden Bepflanzungen, Anlagen, Ablagerungen, respektive Aufschichtungen von Materialien etc. erstellt werden. Sinngemäss ist das Abstellen von sichtbehinderndem Motorfahrzeugen nicht gestattet (gemäss VSS-Norm 640 273).

[2] Die Zufahrten ab der Staatsstrasse für die Erschliessung des Baubereiches D müssen die Sichtlinien gemäss VSS-Norm 640 273 gewährleisten können.

Art. 13 Entwässerung

[1] Die Umgebung der Bauten ist nach dem Prinzip einer möglichst geringen Bodenversiegelung zu gestalten. Anlagen mit undurchlässigen Belägen sind minimal zu halten. Nicht verschmutztes Abwasser (Dach-, Strassen- und Platzwasser) ist flächig versickern zu lassen (z.B. Chaussierung, Rasengittersteine, Schotterrasen, Verbundsickersteine). Wenn eine flächige Versickerung aufgrund der geologischen Verhältnisse nicht möglich ist, sind geeignete Retentionsmassnahmen vorsehen.

[2] Zusammen mit dem ersten Baugesuch in den Baureichen B / C und D ist ein Entwässerungskonzept einzureichen, das die vorgesehenen Retentions- und Versickerungsmassnahmen sowie die geplante Entwässerung enthält.

Art. 14 Entsorgung

An der im Plan bezeichneten Stelle ist eine gut zugängliche Kehrichtsammelstelle einzurichten. Die Anordnung einer entsprechenden Kleinbaute ist gestattet, sofern die Gebäudefläche maximal 5 m² beträgt und die notwendigen Sichtweiten gewährleistet sind. Eine Verlegung der Sammelstelle an einen anderen Ort innerhalb des Plangebietes ist zulässig.