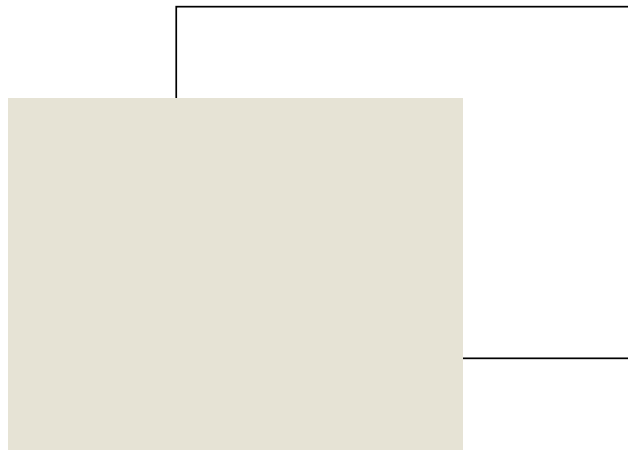


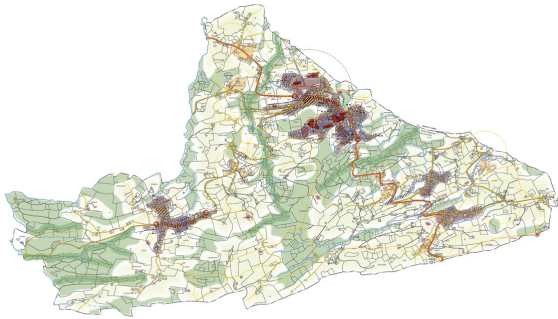
# Gemeinde Walzenhausen

# Teilrevision Zonenplan

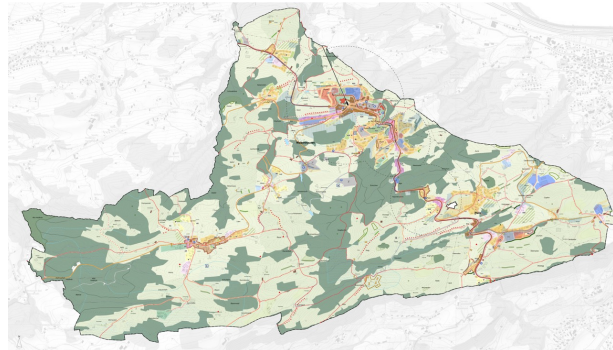
Mitwirkung



# Ablauf der Ortsplanung



Grobkonzept



Richtplan (inkl. Strategie  
Innenentwicklung)



Vertragsgespräche

# Bedeutung des Zonenplans

## Prinzipien

- Der Zonenplan bestimmt die Art und Intensität der Nutzung des Bodens.
- Der Zonenplan ist für die Grundeigentümer verbindlich und parzellenscharf.

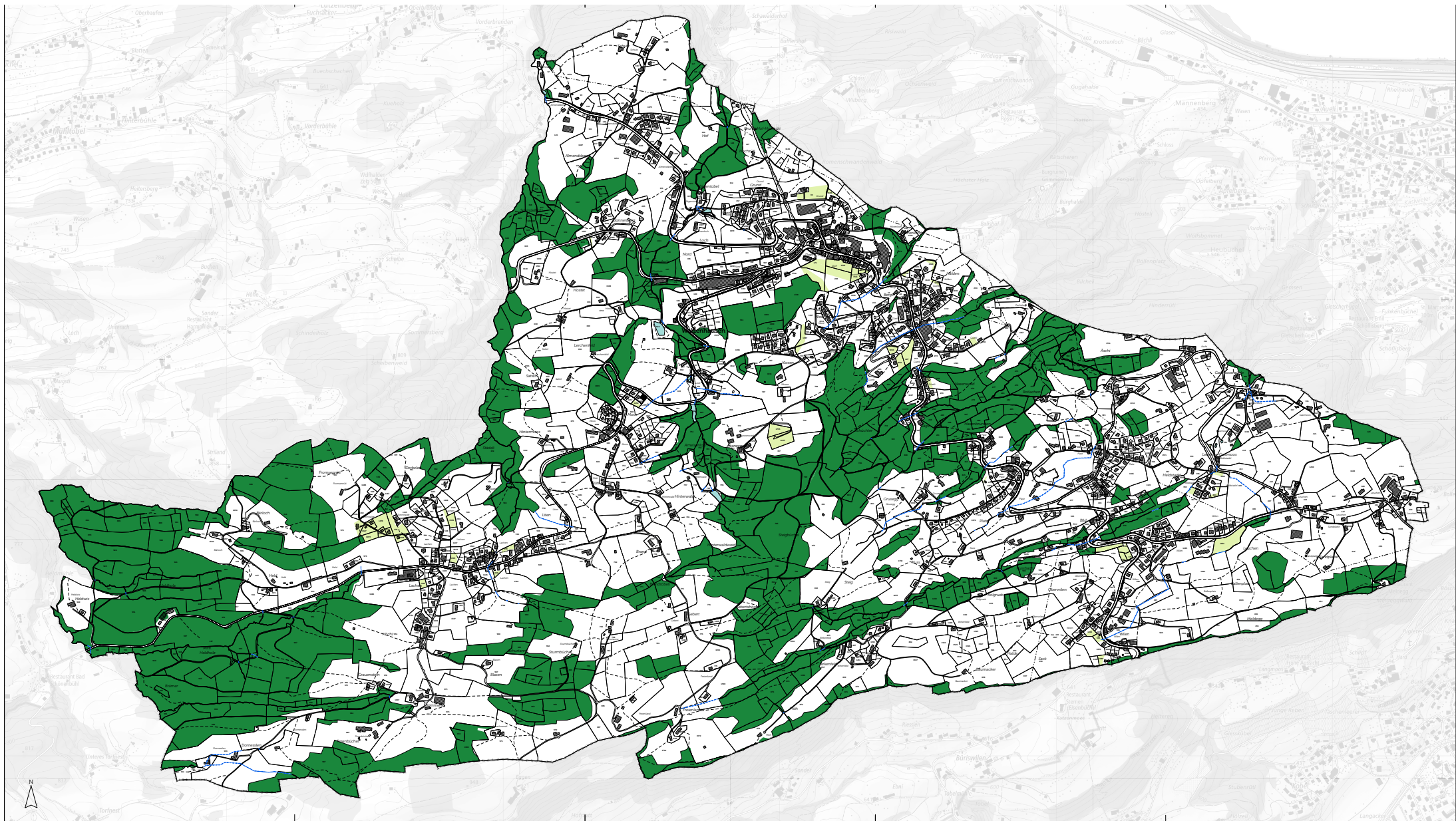
# Zuweisung zum Nichtbauggebiet

## Vorgaben

- Eine Fläche von mindestens 4.4 ha muss dem Nichtbauggebiet zugewiesen werden.
- Der Zonenplan darf hinsichtlich eines 15-Jahresbedarf nicht überdimensioniert sein.

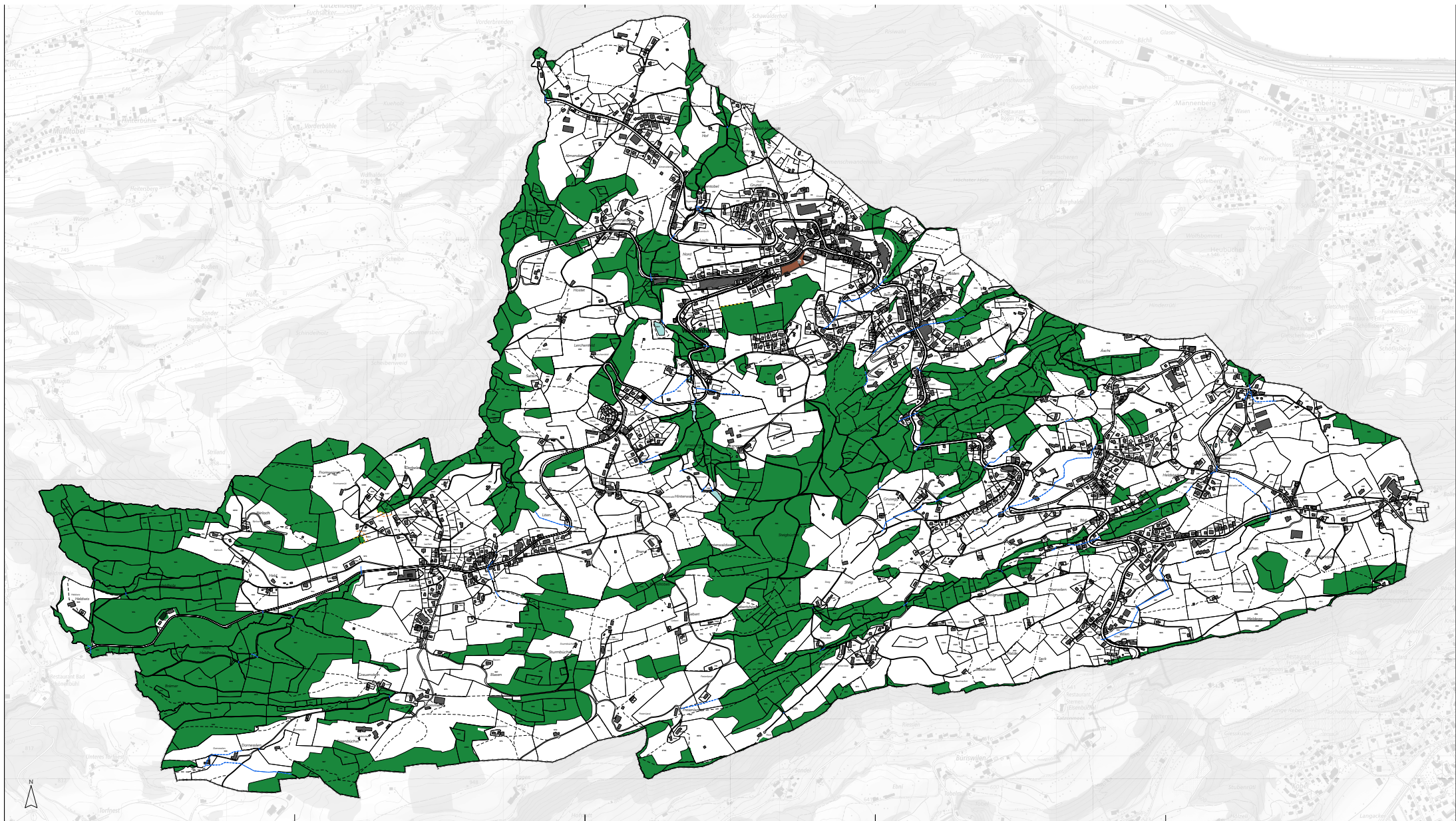
## Prinzipien

- Nicht bebaubare Flächen werden einer Nichtbauzone zugewiesen
- Nicht erhaltliche Flächen werden einer Nichtbauzone zugewiesen
- Prägende und siedlungsgliedernde Freiräume werden einer Nichtbauzone zugewiesen
- Insbesondere Lagen am Siedlungsrand werden einer Nichtbauzone zugewiesen



# Zuweisung zum Baugebiet

- Es erfolgt nur eine einwohnerrelevante Zuweisung um Baugebiet. (Dorf-Nord)
  - Die Zuweisung ist gekoppelt an eine Reduktion der Bauzone.
  - Die Erhältlichkeit des Baugebiets ist sichergestellt.
  - Eine haushälterische Bodennutzung und eine qualitative Bebauung können über die Sondernutzungsplanpflicht gesichert werden.

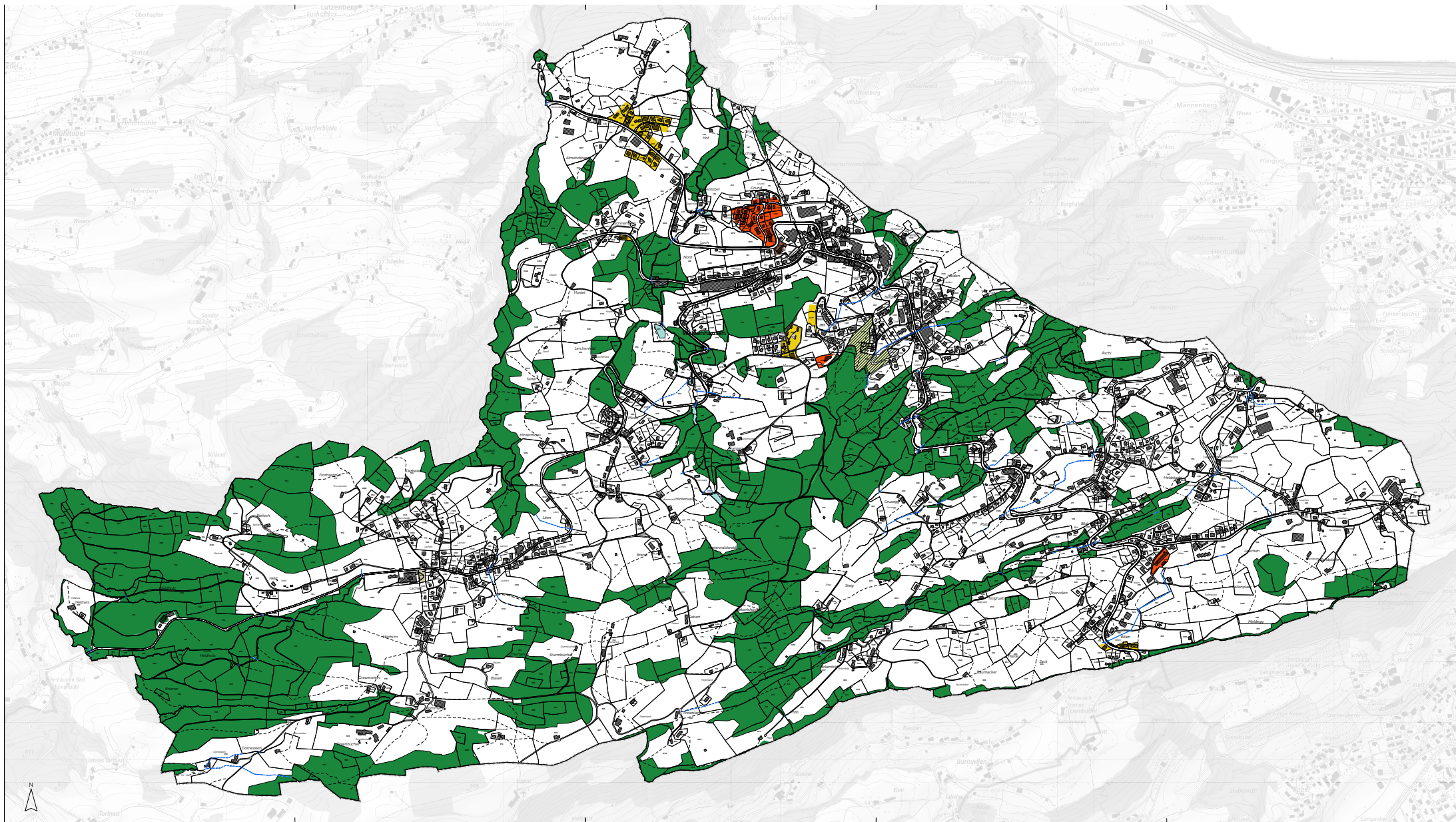


# Um- und Aufzonungen

## Prinzipien

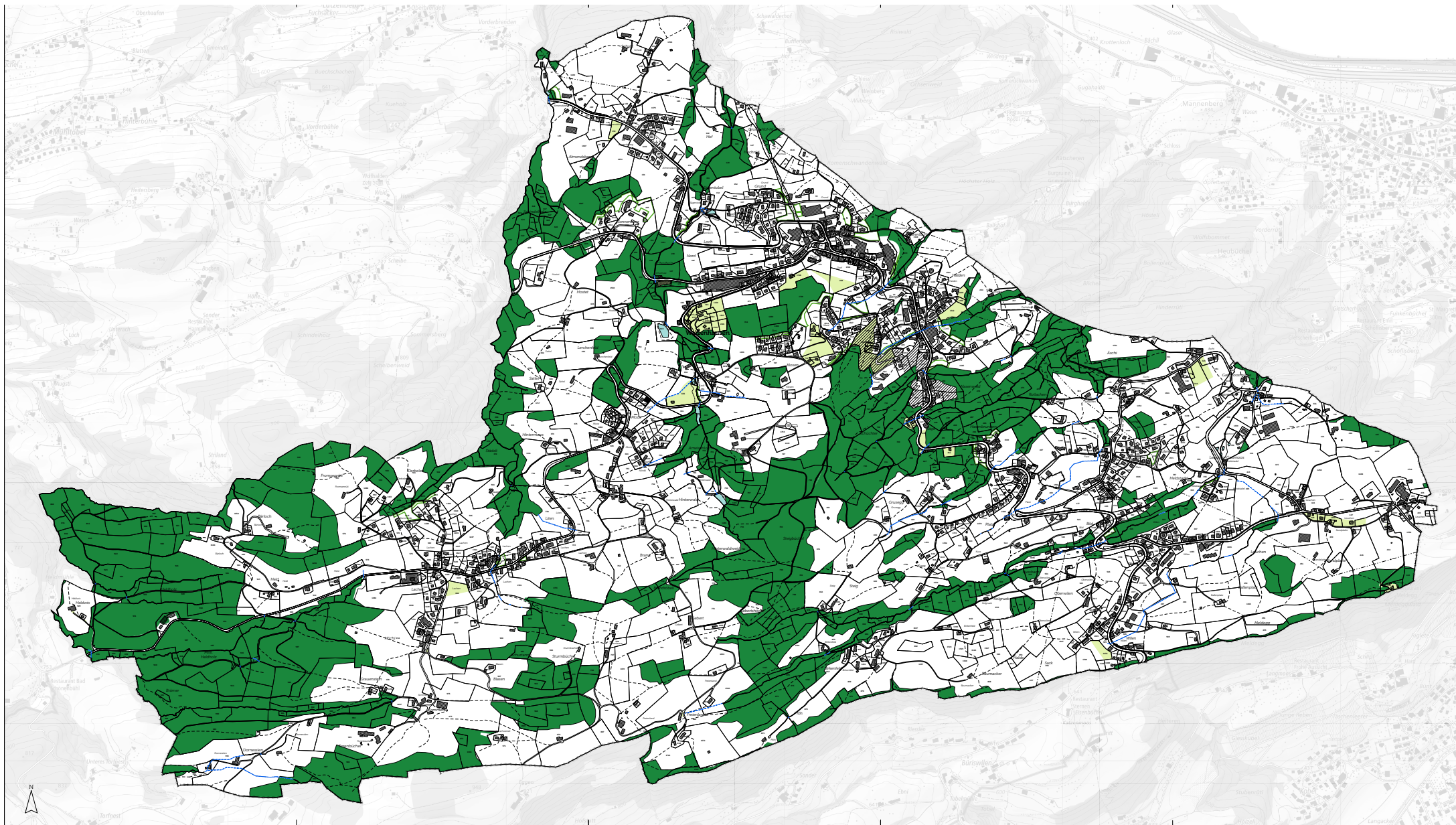
- Sicherung der bestehenden Nutzungen. (Anpassung der Nutzungszone an die tatsächliche Nutzung vor Ort)
- Stärkung der zentralen und gut erschossenen Lagen. (Innenentwicklung)





# Weitere Anpassungen

- Zuweisung des übrigen Gemeindegebiets zu einer Nichtbauzone.
- Ausscheidung der Verkehrsflächen entsprechend dem revidiertem Baugesetz.
- Zweckbezeichnung der Grünzonen entsprechend dem revidiertem Baugesetz.
- Überlagernde Sondernutzungsplanpflichten festlegen oder aufheben.



**Teilrevision  
Zonenplan**

Vom Gemeinderat beschlossen:  
Örtliche Auflage  
Vom Gemeinderat erlassen:  
Der Gemeindevorstand Der Gemeindevorsteher

Dam Heutigen Referendum unterstellt am:  
Vom Regierungsrat des Kantons Appenzel Aussen Rhodes genehmigt:  
Der Bezirksrat

M 1:5'000  
24. Oktober 2023  
Mitwirkung

raum.manufaktur.ag  
Königsplatz 10  
3000 Wetzlar

033 310 03 03  
www.raummanufaktur.ch

**Festlegungen  
Bauzonen**

|       |   |               |
|-------|---|---------------|
| K2    | Kernzone                                | 3 Velggehäuse |
| K3    | Kernzone                                | 3 Velggehäuse |
| W1    | Wohnzone                                | 3 Velggehäuse |
| W2    | Wohnzone                                | 3 Velggehäuse |
| W3    | Wohnzone                                | 3 Velggehäuse |
| W2G   | Wohn- und Gewerbezone                   | 3 Velggehäuse |
| W2C   | Wohn- und Gewerbezone                   | 3 Velggehäuse |
| GE.I  | Gewerbezone                             |               |
| GE.II | Gewerbezone                             |               |
| KU    | Kurzzone                                |               |
| OE    | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen |               |
| GR.F  | Grünzone, Freihaltung neu Zweckänderung |               |
| VR    | Verkehrsfache innerhalb Baugebiet       |               |

**Nichtbauzonen**

|     |                                    |
|-----|------------------------------------|
| L   | Landwirtschaftszone                |
| Vfa | Verkehrsfache ausserhalb Baugebiet |

**Zonenüberlagerungen**

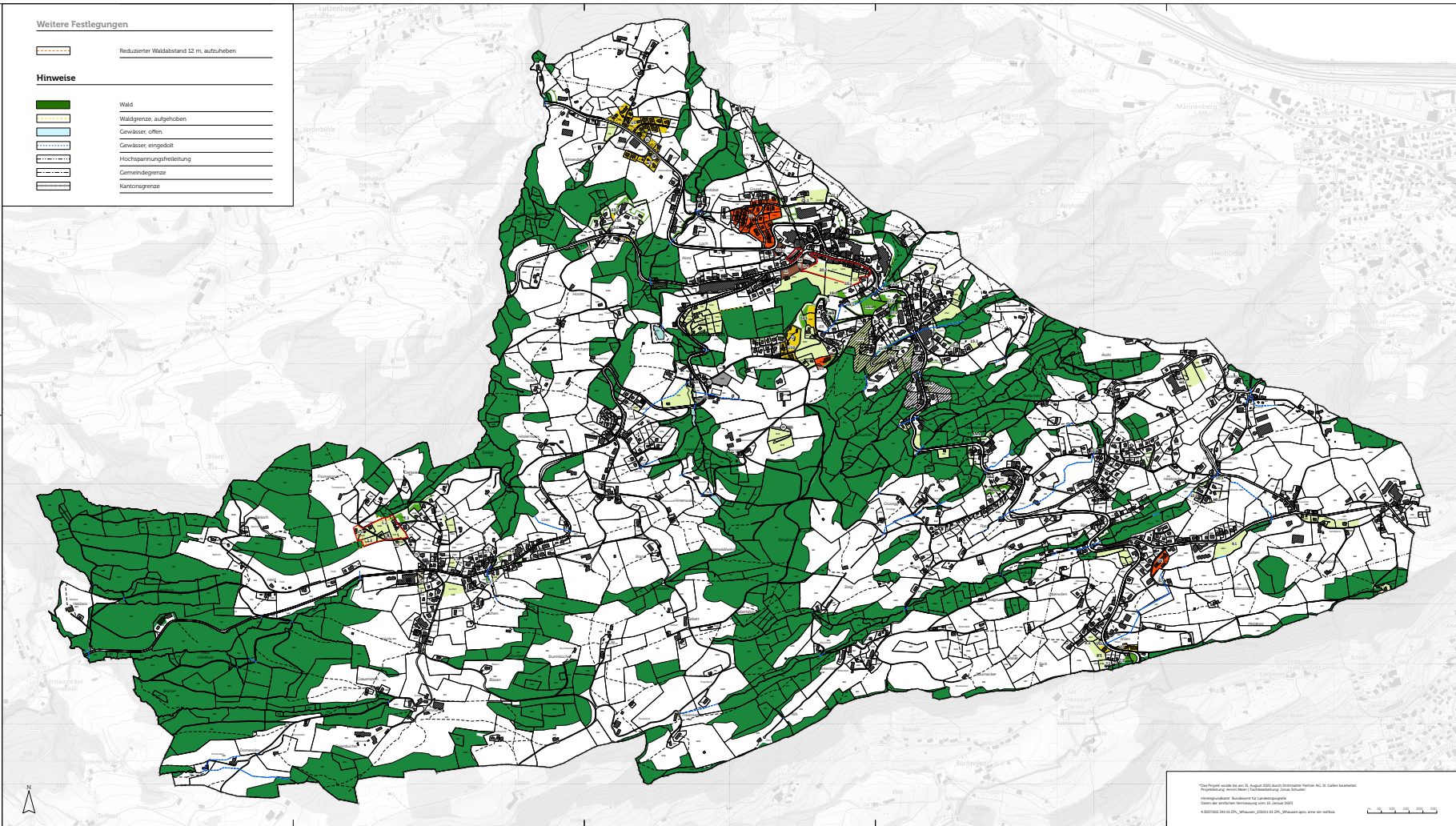
|                                       |  |               |
|---------------------------------------|--|---------------|
| SNP-P                                 | Zone mit Sondernutzungsplangflicht             | 1:1 (Gehäuse) |
| SNP-P                                 | Zone mit Sondernutzungsplangflicht, aufzuheben |               |
| GR.F                                  | Grünzone Freihaltung im Nichtbaugebiet         |               |
| Abweichende Lärmempfindlichkeitsstufe |  |               |

**Weitere Festlegungen**

|  |
|--|
| Reduzierter Waldabstand 12 m, aufzuheben |
|--|

**Hinweise**

|                          |
|--------------------------|
| Wald                     |
| Waldgrenze, aufzuheben   |
| Gewässer, offen          |
| Gewässer, eingedolt      |
| Hochspannungsfreileitung |
| Gemeindegrenze           |
| Kantonsgrenze            |



\*Dieser Plan wurde am 01.10.2023 durch die Kantonsregierung genehmigt.  
Verantwortlich: Raummanufaktur AG, Wetzlar  
Stand der amtlichen Veröffentlichung vom 01.10.2023  
© 2023 Raummanufaktur AG, Wetzlar

**Zonenplan**  
vom 26. September 1997 mit Teilrevision Zonenplan 2023

M 1:5'000  
24. Oktober 2023  
Mitherrung

raummanufaktur ag  
033 510 01 01  
1000 W. Göttsch  
www.raummanufaktur.ch

**Festlegungen**  
Bauzonen

|       |   |               |
|-------|---|---------------|
| K2    | Kernzone                                | 3 Velgenghuse |
| K3    | Kernzone                                | 3 Velgenghuse |
| W1    | Wohnzone                                | 3 Velgenghuse |
| W2    | Wohnzone                                | 3 Velgenghuse |
| W3    | Wohnzone                                | 3 Velgenghuse |
| WC2   | Wohn- und Gewerbezone                   | 3 Velgenghuse |
| WC3   | Wohn- und Gewerbezone                   | 3 Velgenghuse |
| GE.I  | Gewerbezone                             |               |
| GE.II | Gewerbezone                             |               |
| KU    | Kurzzone                                |               |
| OE    | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen |               |
| GR.F  | Grünzone, Freihaltung                   |               |
| VR    | Verkehrsfache innerhalb Baugebiet       |               |

**Nichtbauzonen**

|    |                                    |
|----|------------------------------------|
| L  | Landwirtschaftszone                |
| VA | Verkehrsfache ausserhalb Baugebiet |
| UG | Übriges Gemeindegebiet             |

**Zonenüberlagerungen**

|       |                                       |                |
|-------|---------------------------------------|----------------|
| SNP-P | Zone mit Sondernutzungsplangflicht    | 1-1 Überbauung |
| GR.Fa | Grünzone Freihaltung im Nichtbaugbiet |                |
| Abw.  | Abweichende Lärmempfindlichkeitsstufe |                |

**Zonenüberlagerungen**

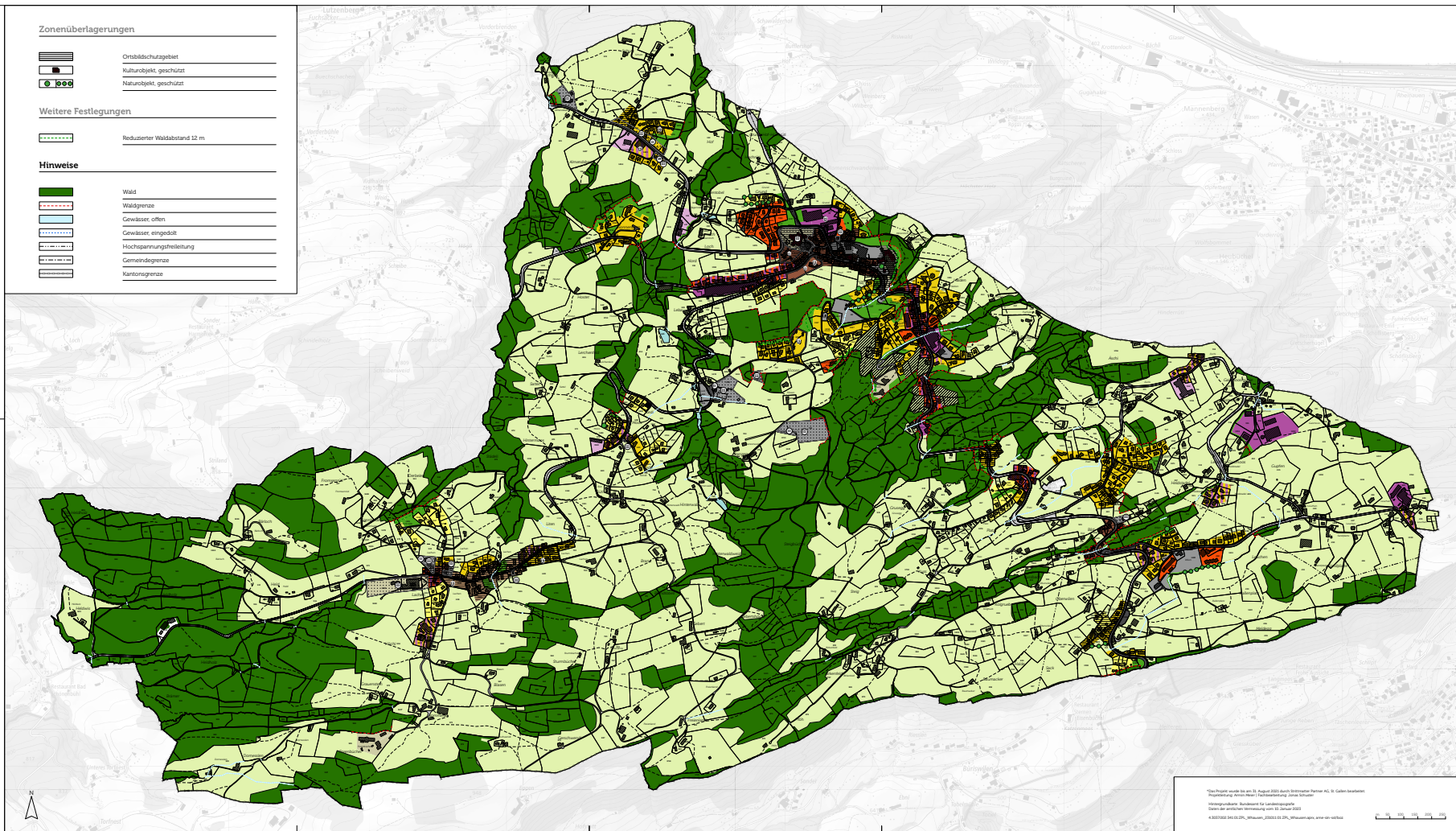
|                         |  |
|-------------------------|--|
| Ortsbildschutzbiet      |  |
| Kulturobjekt, geschützt |  |
| Naturobjekt, geschützt  |  |

**Weitere Festlegungen**

|                              |  |
|------------------------------|--|
| Reduzierter Waldabstand 12 m |  |
|------------------------------|--|

**Hinweise**

|                          |  |
|--------------------------|--|
| Wald                     |  |
| Waldgrenze               |  |
| Gewässer, offen          |  |
| Gewässer, eingeböft      |  |
| Hochspannungsfreileitung |  |
| Gemeindegrenze           |  |
| Kantonsgrenze            |  |



\*Das Projekt wurde bis am 31. August 2023 durch die raummanufaktur AG, W. Göttsch bearbeitet.  
Verantwortlich für die inhaltliche Bearbeitung: raummanufaktur AG  
Verantwortlich für die grafische Gestaltung: raummanufaktur AG  
Datum der amtlichen Veröffentlichung vom 23. Januar 2023  
© 2023 raummanufaktur AG, W. Göttsch, 033 510 01 01, www.raummanufaktur.ch, 1000 W. Göttsch

**Danke, Fragen**