

Überbauungsplan Rheinburg

Vorschriften

25. August 2026

Mitw. / 2. Vorpr.

Vom Gemeinderat verabschiedet:

Öffentliche Auflage:

Vom Gemeinderat erlassen:

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Dem fakultativen Referendum unterstellt:

Vom Departement Bau und Volkswirtschaft des Kantons
Appenzell Ausserrhoden genehmigt:

Dölf Biasotto, Regierungsrat

I. Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Der Überbauungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500, den nachfolgenden Sonderbauvorschriften, dem Richtprojekt sowie dem Planungsbericht.

² Die in der Legende bezeichneten Festlegungen und die Sonderbauvorschriften sind verbindlich. Die übrigen Planinhalte sind begleitend. Der Planungsbericht ist erläuternd.

Art. 2 Zweck

¹ Der Überbauungsplan nach Art. 39 BauG bezweckt eine ortsbaulich verträgliche Klinikerweiterung im Kontext der geschützten Bauten, die Erschliessung des Areals und die Sicherung der öffentlichen sowie privaten Freiflächen.

II. Erschliessung

Art. 3 Motorisierter Verkehr

¹ Die Erschliessung des Areals für den motorisierten Verkehr hat über die im Plan bezeichnete, private Verkehrsfläche zu erfolgen.

² Die Ein- und Ausfahrt zur unterirdischen Sammelgarage erfolgt an der im Plan bezeichneten Stelle.

Art. 4 Mobilitätskonzept

¹ Der Bedarf an Auto- und Veloabstellplätzen richtet sich nach dem Mobilitätskonzept, welches im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vorzulegen ist.

² Oberirdische Autoabstellplätze sind nur an der bezeichneten Stelle zulässig.

³ Veloabstellplätze sind witterungsgeschützt und in der Nähe der Ein- und Ausfahrt der Sammelgarage bereitzustellen.

Art. 5 Fusswegverbindung

¹ Zwischen den im Plan bezeichneten Richtungspunkten ist ein öffentlich zugänglicher Fussweg mit einer durchgehenden Mindestbreite von 2.0 m zu erstellen.

Art. 6 Notzufahrt

¹ Die im Plan bezeichnete Notzufahrt für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge muss eine minimale Breite von 3.50 m, eine minimale lichte Höhe von 4.00 m, eine Tragfestigkeit von mindestens 18 t aufweisen und jederzeit befahrbar sein.

² Stellflächen sind in den im Plan eingezeichneten Standorten festgelegt und müssen mindestens 6 m auf 11 m gross sein.

III. Bebauung

Art. 7 Baubereich

¹ Die Baubereiche A1, A2, B1 und B2 definieren die maximale horizontale und vertikale Ausdehnung der Bauten. Es sind mit mindestens zwei Vollgeschossen auszuführen.

² Der Baubereich A3 geht nach aussen allen anderen Abständen vor. Das zulässige Volumen ist im Rahmen eines qualifizierten Verfahrens herzustellen.

³ Es gelten die im Plan festgelegten maximalen Firsthöhen (FH) und Gebäudehöhen (GH) in Metern über Meer.

⁴ Es dürfen keine Vor- sowie Anbauten erstellt werden. Ausgenommen sind Vordächer bei den Zugängen sowie Dachvorsprünge.

⁵ Zulässige bauliche Vorhaben an den Gebäuden Vers. Nrn. 111 und 112 richten sich nach den denkmalpflegerischen Anforderungen.

Art. 8 Architektonische Gestaltung

¹ Die Gebäude haben eine hohe architektonische und ortsbauliche Qualität aufzuweisen. Das Richtprojekt ist insbesondere in Bezug auf die folgenden Gestaltungselemente verbindlich:

- a) Prinzip der Fassadengestaltung;
- b) Volumetrie, Gliederung und Abstufung der Gebäudeteile;
- c) Materialität und Tonalität.

² Bauten in den Baubereichen A1 und A2 sind mit Walmdach und im Baubereich A3 mit Giebeldach auszuführen.

³ Die Trauflinie in den Baubereichen A1 und A2 muss mittels Dachrand oder Fries deutlich in Erscheinung treten.

⁴ Mit dem Baugesuch ist ein detailliertes Material- und Farbkonzept inklusive Fassadenschnitt einzureichen. Die Gemeinde kann Mock-ups der Fassade zur Prüfung unterschiedlicher Ausführungsarten verlangen und beurteilen lassen.

Art. 9 Etappierung

¹ Die Bauten in den Baubereichen A1/B1 und A2/B2 sind der Fassaden- und Dachgestaltung im Grundsatz gemäss Richtprojekt identisch zu erstellen. Abweichungen sind zulässig, soweit sie die symmetrische Erscheinung nicht beeinträchtigen.

² Die Bauten in den Baubereichen A1/B1 sind innert 20 Jahren, im Sinne des Richtprojekts, nach Bauvollendung der Baubereiche A2/B2 zu erstellen.

³ An den bestehenden Bauten in den Baubereichen A1/B1 dürfen bis zu deren Beseitigung oder Anpassung nur Massnahmen des Unterhalts und der zeitgemässen Erneuerung vorgenommen werden, welche wiederum die symmetrische Erscheinung gemäss Richtprojekt nicht beeinträchtigen.

⁴ Die Bauten im Baubereich A3 dürfen erst erstellt werden, wenn die Bauten in den Baubereichen A1/B1 und A2/B2 nach Massgabe von Abs. 2 vollendet sind.

IV. Umgebung

Art. 10 Allgemeine Umgebungsfläche

¹ Die allgemeine Umgebungsfläche hat eine hohe freiräumliche Qualität aufzuweisen. Wo immer möglich sind sickerungsfähige Beläge zu wählen.

² Für die Bepflanzung sind nur standortgerechte, klimarobuste Pflanzen zulässig.

³ Mit der Baueingabe ist ein verbindliches Freiraumkonzept über den gesamten Geltungsbereich einzureichen. Das Freiraumkonzept macht Aussagen zur Art der Nutzung, zu Belägen, zur Bepflanzung, zu Retentionsflächen und zu den Aufenthaltsbereichen inklusive der Möblierung und Erschliessung.

Art. 11 Bereich Hof

¹ Der Bereich Hof dient dem Klinikbetrieb. Er muss nicht frei zugänglich sein. Geschlossene oder blickdichte Einfriedungen sind jedoch nicht zulässig.

Art. 12 Bereich Park

¹ Der Bereich Park dient primär der Therapie und sekundär dem Aufenthalt sowie der Erholung. Er ist als Grünanlage zu gestalten und, soweit mit dem Klinikbetrieb vereinbar, der Öffentlichkeit unentgeltlich zugänglich zu halten. Das Nutzungsrecht durch die Öffentlichkeit ist vor Baubeginn durch eine Dienstbarkeit zugunsten der Einwohnergemeinde Walzenhausen zu sichern.

Art. 13 Bereich Süd

¹ Im Zusammenhang mit der Realisation des Baubereichs A3 ist durch die Eigentümerin auch der Bereich Süd auf die Gestaltung des Bereiches Park anzupassen.

V. Umwelt

Art. 14 Entwässerung

¹ Der Meteorwasseranfall ist in erster Priorität durch einen möglichst geringen Versiegelungsgrad zu minimieren. Befestigte Flächen sind, soweit technisch möglich, über die Schulter zu entwässern. Soweit es in zweiter Priorität auf dem Baugrundstück nicht versickert werden kann, ist es verzögert in den Kehrbach abzuleiten. Die zuständige Behörde kann den Nachweis einer zweckmässigen Meteorwasserbewirtschaftung verlangen.

² Dächer sind mit inerten Materialien einzudecken.

VI. Schlussbestimmungen

Art. 15 Aufhebung geltendes Recht

¹ Mit der Rechtskraft dieses Überbauungsplans werden der Quartierplan Rheinburg II vom 5. September 2007 und der Quartierplan Rheinburg II, Änderungen 2008 vom 6. Juli 2009 aufgehoben.