

Witterswil - Ob den Reben, Ob den Langgärten & Im Kirschgarten / Im Höchiacker

Strategie für die Nutzungsplanung:


Fertig bauen und Übergänge gestalten

Legende

1) Grössere Einzelparzellen
gemeinsam überbauen **1a**

Parzelle Nr. 491 **1b**

Parzelle Nr. 490 **1c**

(2) Bäume als gestalteter
Siedlungsrand prüfen 

a) Hoschtet erhalten 

Grundnutzung

• Heutige Zonierung erscheint korrekt

«Leere» Parzellen überbauen

• Überbauung wenn möglich gemeinsam an-
gehen



Strategie für die Nutzungsplanung Ob den Reben und Ob den Langgärten: Mindestdichte und Übergänge

(1) Noch nicht überbaute Parzellen

Im Gebiet Ob den Reben besteht nur noch eine nicht überbaute Parzelle. Sie ist gemäss der Nutzungsplanung mit der 2-geschossigen Wohnzone zu überbauen.

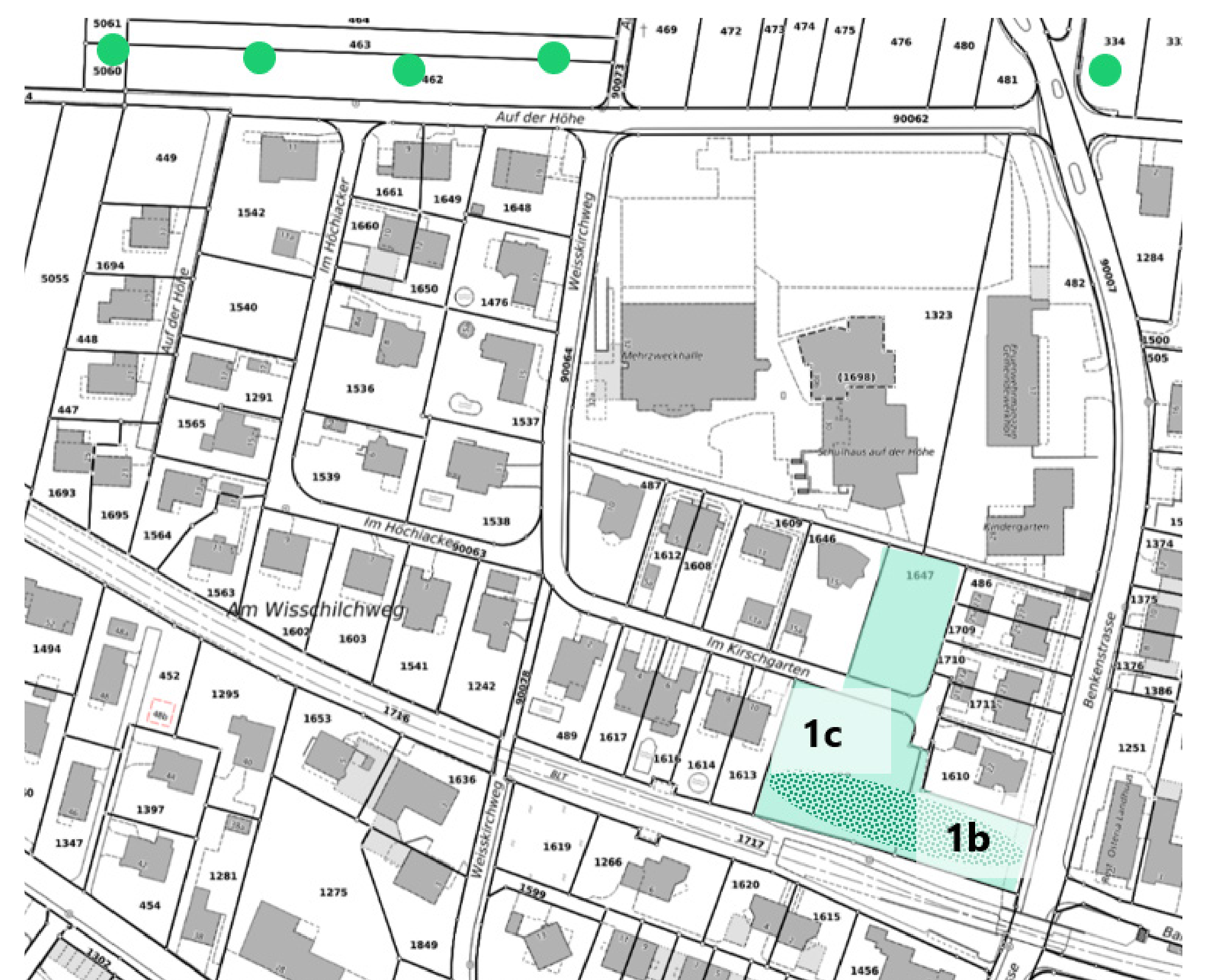
- Die Parzellen GB Nr. 1647 sowie die Parzellen GB Nr. 490 und 491 sind im Idealfall gemeinsam zu überbauen.
- Die Hoschtet nördlich der Bahnlinie ist eine Qualität. Falls diese Parzellen überbaut werden, ist das Thema Obstbaum als Gestaltungselement aufzunehmen.

(2) Übergang zur Landwirtschaftszone Ob den Reben

Gemäss § 27 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sind Reservezonen der Landwirtschaftszone gleichgestellt. Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt zeigen, dass sie sich für eine Einzonung eignen, haben sie dasselbe Einzonungsverfahren wie eine Landwirtschaftszone zu durchlaufen.

Hinzu kommt, dass die schmalen, langen «Hosenträgerparzellen» einer Vielzahl Personen resp. Erbgemeinschaften gehören. Eine Überbauung wäre nur möglich, wenn alle mitmachen. Dies ist erfahrungsgemäss eine Herausforderung.

Aus diesem Grund soll geprüft werden, ob der Übergang von der Bauzone resp. der Erschliessungsstrasse hin zur Landschaft mit einigen Bäumen gestaltet werden kann. So kann gleichzeitig auch der nördliche Ortseingang klarer gefasst werden.



Strategie für die Nutzungsplanung Im Kirschgarten / Im Höchiacker: Übergänge und überbauen

(b) Gestaltung Übergang zur Landwirtschaftszone

Die Landwirtschaftszone nördlich der Strasse Auf der Höhe soll analog der östlich gelegenen Strasse Ob den Reben mit Bäumen gestaltet werden.

