



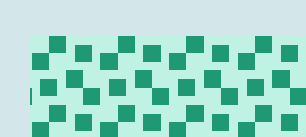
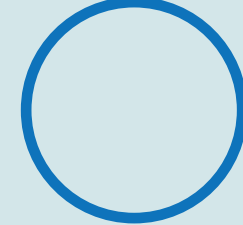
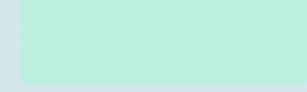
Strategie für die Nutzungsplanung:
2-geschossige Wohnzone
erscheint korrekt, sanfte
bzw. wenig Entwicklung
in den beiden Gebieten.

Das räumliche Leitbild Witterswil wurde von der Gemeindeversammlung am 16. Juni 2015 verabschiedet.

«Die **ortsbauliche und gestalterische Grundlage** ist das Bindeglied zwischen dem behördenverbindlichen räumlichen Leitbild mit einer hohen Flughöhe und der grundeigentümergebundenen Nutzungsplanung. Sie beinhaltet konkrete, qualitative Aussagen zur Ortsentwicklung.»

In den Gebieten Bohnacker und Hofacker sind folgende ortsbauliche Massnahmen vorgesehen:

Legende

- 1) nicht überbaute Parzellen überbauen 
- 2) Bestehende Überbauung Im Bohnacker sanft weiterentwickeln 
- 3) Hoschtet erhalten 
- 4) Kreuzungsbereich Oberdorf – Hinter dem Haag 
- 5) Einzelstrategie Hofacker 

Sanfte Entwicklungen

- Erhalt der identitätsstiftenden Elemente
- Schaffung zusätzlichen Wohnraumes, wenn möglich.

Erschliessung sicherstellen



Strategie für die Nutzungsplanung Bohnacker:

Bestehendes sanft weiterentwickeln

(1) Nicht überbaute Parzellen überbauen

- Nicht überbaute Parzellen (Parz. GB Nr. 1140, 1570, 1868, 1154, insgesamt ca. 3'100 m²) analog den bestehenden Strukturen fertig bauen. Das heisst, die Baulinie ist gegen die Erschliessungsstrasse Im Bohnacker hin zu berücksichtigen.
- Zäune Höhe geringer als 0.9 m zwischen den Parzellen und zu den Strassen hin.
- Hausplätze dürfen max. 1/3 der Parzellenlänge einnehmen, die restliche Fläche ist als Grünraum zu gestalten.

(2) Bestehende Überbauung Im Bohnacker sanft weiterentwickeln

Diese Überbauung ist recht neu. Es wird deshalb von keinem grossen Weiterentwicklungsbedarf ausgegangen, der parzellenübergreifend zu regeln ist. Falls dies trotzdem der Fall ist und damit die Bewohnenden der Nachbarbaute bei einer Erweiterung nicht benachteiligt werden (Schattenwurf, Aussicht), gibt es folgende Möglichkeiten:

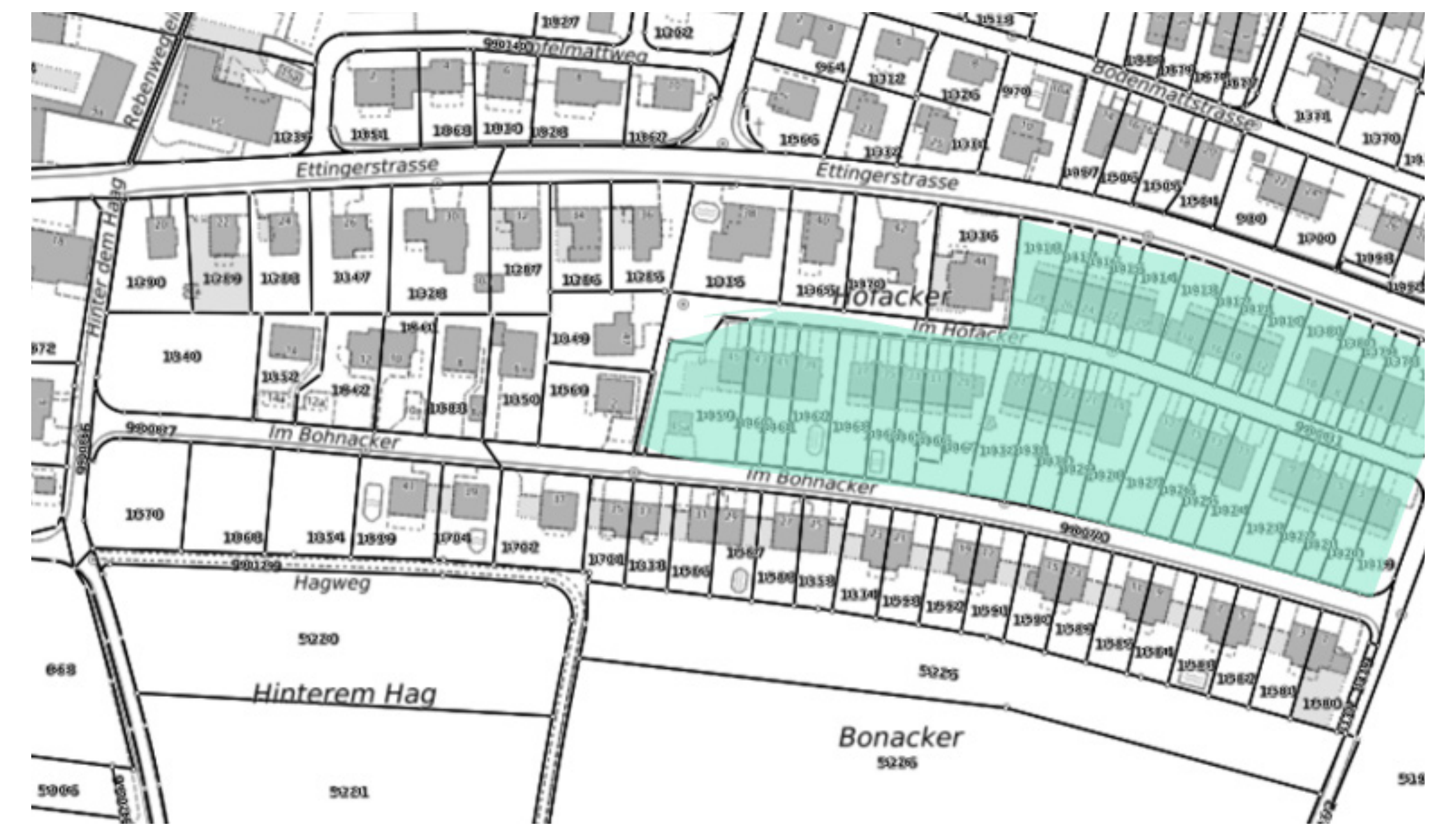
- Gegen die Erschliessungsstrasse im Bohnacker hin sollen Erweiterungen möglich sein, z.B. auf den Garagen.
- Kein Zusammenbau (keine geschlossene Bauweise).
- Erweiterung in Richtung Süden um max. 3 m, damit der durchgehende Grünraum erhalten bleibt und die Nachbarschaften der Doppel- und Einfamilienhäuser nicht benachteiligt werden (Bautiefe der bestehenden Bauten: ca. 9.5 m).
- Die durchgehende Gartenlandschaft ist zu erhalten. Sichtdurchlässige Zäune dürfen max. 0.9 m hoch sein. Sichtschutzzäune sind nicht zugelassen.

(3) Hoschtet erhalten

Die grosse Hoschtet in der Landwirtschaftszone ist zu erhalten. Sie leistet einen grossen Beitrag zur Identifikation mit dem Quartier, wenn nicht sogar mit der gesamten Gemeinde.

(4) Abzweiger Oberdorf – Hinter dem Haag

Bei der Überbauung der nicht überbauten Parzellen (Parz. GB Nrn. 1140, 1570, 1868, 1154) ist darauf zu achten, dass die Erschliessung im Kreuzungsbereich weiterhin gewährleistet bleibt.



Strategie für die Nutzungsplanung Hofacker:

Nur beschränkte Erweiterungsmöglichkeiten

5) Einzelstrategie Hofacker

Für die Strassenzeilenbebauung Hofacker ist eine Einzelstrategie vorgesehen. Das heisst, dass die Gemeinde als Auftraggeberin gemeinsam mit den Eigentümerschaften ein Weiterentwicklungskonzept erarbeitet. Die Gemeinde initiiert diesen Prozess kurzfristig gemeinsam mit den Eigentümerschaften.

Ziel ist das Schaffen zusätzlichen Wohnraums unter in den einzelnen Wohneinheiten unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Strukturen und Qualitäten. Aus heutiger Sicht sind folgende Themen zu vertiefen resp. zu klären:

- Erweiterung der Bauten in Richtung Garten um max. 3 m wegen des Schattenwurfes und der Beeinträchtigung des durchgehenden Grünraums resp. der Aussicht.
- Falls statisch möglich, Aufstockung um 1 Vollgeschoss hinsichtlich einer besseren Ausnutzung der Parzellen, wobei die Dachform – also das Giebeldach und dessen Neigung – zu klären ist.
- Vom Fussabdruck der Gebäude darf nur wegen der zusätzlichen Isolation aus energetischen Gründen abgewichen werden.
- Die durchgehende Gartenlandschaft ist zu erhalten. Sichtdurchlässige Zäune dürfen max. 0.9 m hoch sein. Sichtschutzzäune sind nicht zugelassen.
- Diese Einzelstrategie hat neben Parkierungslösungen für Autos auch Ansätze für zeitgemässe Mobilitätsformen aufzuzeigen wie z.B. Carsharing-Möglichkeiten, Ladestationen für E-bikes etc. Die Erschliessung für die Überbauung Hofacker hat nicht über die Erschliessungsstrasse im Bohnacker zu erfolgen.
- Falls von der Regelbauweise abgewichen wird, kann ein Gestaltungsplan erstellt werden.

