



Gemeinde Witterswil SO

# Teilzonenplanung Technologiezentrum Witterswil

## Zonenreglement

WITT 2002 T 23. März 2000 V. Holzemer

**RAUMPLANUNG**  
**HOLZEMER**

Neumattstrasse 28 4103 Bottmingen Tel. 061 421 89 89 Fax 061 421 89 90

## 1. ZWECK

<sup>1</sup> Die Vorschriften dienen der zonenrechtlichen Regelung des ehemaligen Betriebsareals der agrobiologischen Forschungsanstalt Witterswil. Das Areal wird unterteilt in eine Spezialzone Landwirtschaft und eine Spezialzone mit zugehöriger Reservezone für ein Technologiezentrum sowie Dienstleistungs- und Handelsbetriebe. Innerhalb dieser Zonen werden Bereiche für naturnahe Bepflanzung ausgeschieden.

<sup>2</sup> Die Zonenvorschriften regeln die Nutzung und Bebauung des Areals sowie Gestaltung, Schutz und Aufwertung der zugehörigen Naturräume.

## 2. SPEZIALZONE LANDWIRTSCHAFT

<sup>1</sup> Die Nutzung der Spezialzone Landwirtschaft richtet sich nach § 37 bis des Planungs- und Baugesetzes (PBG).

<sup>2</sup> Landwirtschaftliche Bauten sind nicht zugelassen. Ausgenommen hiervon sind eingeschossige Kleinbauten wie Unterstände für Tiere etc. und landwirtschaftliche Einrichtungen, welche dem Technologiezentrum dienen.

*→ bitte erwägen ZRB*

## 3. SPEZIALZONE TECHNOLOGIEZENTRUM

### 3.1 Nutzungsart

<sup>1</sup> Die Spezialzone dient vorwiegend dem Betrieb eines Technologiezentrums auf dem Gebiet der Life-Sciences und betriebsverwandter Tätigkeiten. Mit dem Begriff Life-Sciences werden Technologien im Bereich Medizin, Pharmakologie, Biologie, Landwirtschaft usw. umschrieben. In zweiter Linie dient die Spezialzone dem Betrieb von Dienstleistungs- und Handelsfirmen.

<sup>2</sup> Nutzungen, welche den Betrieb des Technologiezentrums beeinträchtigen, starke Emissionen (Lärm, Staub, Erschütterungen etc.) verursachen oder ein übermässiges Verkehrsaufkommen erzeugen sind nicht zulässig.

<sup>3</sup> Neuer Wohnraum ist nur für betriebsnotwendige Wohnungen zulässig.

### 3.2 Bauweise

<sup>1</sup> Die Gebäudehöhe inkl. Dach- resp. Attikageschoss beträgt maximal 12 m. Messbasis ist die bestehende Erdgeschosskote des Hauptgebäudes. Technisch bedingte Aufbauten, welche über dieses Mass von 12 m hinausgehen, können ausnahmsweise zugelassen werden.

<sup>2</sup> Für das Areal gilt eine Grünflächenziffer von 15 %.

<sup>3</sup> Die architektonische Erscheinung der Bauten muss auf die bestehenden Gebäude und die besondere landschaftliche Situation Rücksicht nehmen. Die Gemeinde hat zu diesem Zweck die Möglichkeit, eine Gestaltungsplanpflicht über das Planungsgebiet zu legen. Für grössere Bauvorhaben ist die kommunale Baubehörde frühzeitig zu konsultieren. Diese kann aussenstehende Experten beiziehen.

### 3.3. Erschliessung

<sup>1</sup> Die Erschliessung des Areals erfolgt von der Kantonsstrasse (Benkenstrasse) her.

<sup>2</sup> Die interne Erschliessung richtet sich nach den Bedürfnissen der dortigen Betriebe.

### 3.4. Parkierung

<sup>1</sup> Für die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen ist pro zweieinhalb Arbeitsplätze mindestens ein Autoabstellplatz vorzusehen. Pro acht Arbeitsplätze ist ein Besucherparkplatz bereitzustellen. Die Baukommission kann in begründeten Fällen von den vorgenannten Richtwerten abweichen.

<sup>2</sup> Offene Parkieranlagen sind, soweit dies aus geologischen Gründen möglich ist, mit wasserdurchlässigen Belagsmaterialien (z.B. Rasengittersteine) auszuführen.

### 3.5. Aussenraum

<sup>1</sup> Der Aussenraum ist, soweit er nicht für den Pflanzenanbau vorgesehen ist, naturnah zu gestalten. Für die Bepflanzung sind möglichst standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.

## 4. RESERVEZONE

<sup>1</sup> Die Nutzung der Reservezone richtet sich grundsätzlich nach den Bestimmungen der Spezialzone Technologiezentrum.

<sup>2</sup> Die Reservezone kann in Anspruch genommen werden, wenn im Sinne § 27 Abs. 3. PBG ein ausgewiesener Flächenbedarf besteht oder, wenn eine Erweiterung oder Neuanlage aus betrieblichen Gründen innerhalb der Spezialzone unzweckmässig ist. Im zuletzt erwähnten Fall ist die Spezialzone Technologiezentrum um das Mass der Beanspruchung der Reservezone zu verkleinern.

## 5. BEREICHE FÜR NATURNAHE BEPFLANZUNG / VERNETZUNGS-ACHSEN

<sup>1</sup> Die im Teilzonenplan ausgeschiedenen Bereiche für naturnahe Bepflanzung dienen als ökologische Vernetzungsachsen. Sie müssen so ausgestaltet sein, dass sie als Wanderkorridore funktionieren. Die Breite der Vernetzungsachsen kann je nach Bepflanzung und Ausgestaltung zwischen fünf und zehn Metern variieren. Die Einfriedigung des Betriebsgeländes ist so zu gestalten, dass die Vernetzungsachsen ihre Funktion als Wanderkorridor erfüllen können.

<sup>2</sup> Die Realisierung der Vernetzungsachsen sowie die Verlegung der Einfriedigung soll sukzessive erfolgen, spätestens jedoch innert fünf Jahren nach Genehmigung der Teilzonenplanung. Die Gemeinde kann ersatzweise die Gestaltung und Bepflanzung vornehmen, sofern diese nicht in der geforderten Zeit realisiert wird. Die Ausführung und Gestaltung ist mit dem kant. Naturschutz abzusprechen. Werden im Rahmen der Flurbereinigung die Grundstücksgrenzen des Technologiezentrums verändert, so ist eine entsprechende Anpassung der Vernetzungsachsen ohne Änderung des Teilzonenplanes zulässig.

<sup>3</sup> Die Parkanlage beim Wegkreuz an der Benkenstrasse und die Brunnenanlage beim Feldweg an der Ostgrenze des Areals sollen der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Gestaltung und Unterhalt der Anlage ist Sache der Grundeigentümerin und erfolgt in Absprache mit der Gemeinde.

## **6. LÄRM-EMPFINDLICHKEITSSTUFEN**

<sup>1</sup> Innerhalb des Perimeters der Teilzonenplanung gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Eidgenössischer Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986.

## **7. GRABARBEITEN**

<sup>1</sup> Im gesamten Areal befinden sich verschiedene Drainageleitungen. Bei Grabarbeiten ist das Leitungskataster zu konsultieren.

## **8. ANWENDBARES RECHT**

<sup>1</sup> Dort, wo diese Teilzonenvorschriften nichts anderes vorsehen, gelten die entsprechenden Reglemente und Vorschriften der Gemeinde.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann einen Gestaltungsplan gemäss § 44 PBG erlassen.

## **9. AUSNAHMEN**

<sup>1</sup> Die Baukommission kann unter Abwägung öffentlicher und privater Interessen und nach Rücksprache mit dem Gemeinderat Ausnahmen von diesen Zonenvorschriften gestatten, sofern hierbei der Zweck des Teilzonenplanes erfüllt bleibt .

## 10. BESCHLÜSSE UND GENEHMIGUNG

öffentliche Auflage vom 1.02.1999 bis 3.03.1999

vom Gemeinderat beschlossen am 25.01.1999

Mutation:

öffentliche Auflage vom 5.11.1999 bis 5.12.1999

vom Gemeinderat beschlossen am 1.11.1999

Der Gemeindepräsident



Der Gemeindeschreiber



Vom Regierungsrat genehmigt

mit Beschluss Nr. 91 vom 18. Januar 2000

Der Staatsschreiber

