



Gemeinde Witterswil SO

# **Teilzonen- und Gestaltungsplanung Reitsportanlage**

## **Zonen- und Sonderbauvorschriften**

1. Februar 2005

WITT 2002 R 28.02.2005 HO / TU

**RAUMPLANUNG  
HOLZEMER**

Stallenmattstrasse 8 4104 Oberwil Telefon 061 421 89 89 Fax 061 421 89 90



## 1. SPEZIALZONE REITSPORTANLAGE

### <sup>1</sup> Nutzungsart:

Die Spezialzone dient dem Landwirtschaftsbetrieb sowie der Reitsportanlage.

### <sup>2</sup> Zulässig sind Anlagen für

- den Reitsport
- die Unterbringung von Pensionspferden
- die Pferdezucht
- die Landwirtschaft
- betriebsnotwendige Wohnungen

## 2. ZWECK DES GESTALTUNGSPLANES

Der vorliegende Gestaltungsplan regelt auf der Grundlage des Teilzonenplanes „Reitsportanlage“ die Erstellung einer Reitsportanlage. Mit der Gliederung der Gebäude und der Gestaltung der Gebäude und der Umgebung wird eine gute Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild angestrebt.

## 3. GELTUNGSBEREICH UND ABGRENZUNG SPEZIALZONE

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan durch eine punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet

## 4. STELLUNG ZUR BAUORDNUNG

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Witterswil und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

## 5. NUTZUNG

<sup>1</sup> Baubereich 1: Reithalle/Pferdeboxen mit Auslauf und Oekonomie- und Nebenräume

Baubereich 2: Remise mit Vordach

Baubereich 3: Reitplatz

Baubereich 4: Wohnhaus und Garage

<sup>2</sup> Der Baubereich für die Remise kann im Baugesuchsverfahren ortseitig erweitert werden.

## 6. BAUWEISE

<sup>1</sup> Die Situierung der einzelnen Bauten und Anlagen und deren maximale Abmessungen ergeben sich aus den einzelnen Baubereichen und dem schematischen Schnittplan des Gestaltungsplanes und sind im Baugesuchsverfahren verbindlich zu bestimmen. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 7.50 m.

### <sup>2</sup> Dachformen

Satteldach

### Dachneigung

- Wohnhaus

mind. 25°, max. 35°

- Reitstall/Remise

20°



## Bedachung

- Wohnhaus Eternit braun oder rotbraune Tonziegel
- Reitstall/Remise Eternit braun

## 7. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Die Zu- und Wegfahrt erfolgt über die Kantonsstrasse (Benkenstrasse). Die interne Erschliessung und die Parkierung werden im Detail im Baugesuchsverfahren festgesetzt. Sie sind versickerungsfähig zu gestalten.

## 8. GESTALTUNG

Bauten und Anlagen sind hinsichtlich Lage und Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung sowie Material- und Farbwahl so auszubilden, dass eine gute Gesamterscheinung entsteht. Die Fassaden der Bauten sind in Holz, Verputz oder Kalksandstein auszuführen und in erdfarbigen Farbtönen zu halten.

## 9. AUSSENRAUM

<sup>1</sup> Lage und Umfang der Grünflächen gehen aus dem Gestaltungsplan hervor.

<sup>2</sup> Die Grünflächen sind naturnah zu gestalten.

<sup>3</sup> Die im Gestaltungsplan dargestellten Bepflanzungen dienen als ökologische Vernetzungselemente und zur Einpassung der Gesamtanlage in die Landschaft. Die im Plan dargestellten Bäume sind bzgl. Anzahl und Lage richtungsweisend.

<sup>4</sup> Die Bepflanzung der hochstämmigen Bäume ist spätestens 1 Jahr nach Inbetriebnahme der Reitsportanlage zu vollziehen. Die Bäume sind dauernd zu erhalten, Abgestorbene sind zu ersetzen.

## 10. WEIDZÄUNE

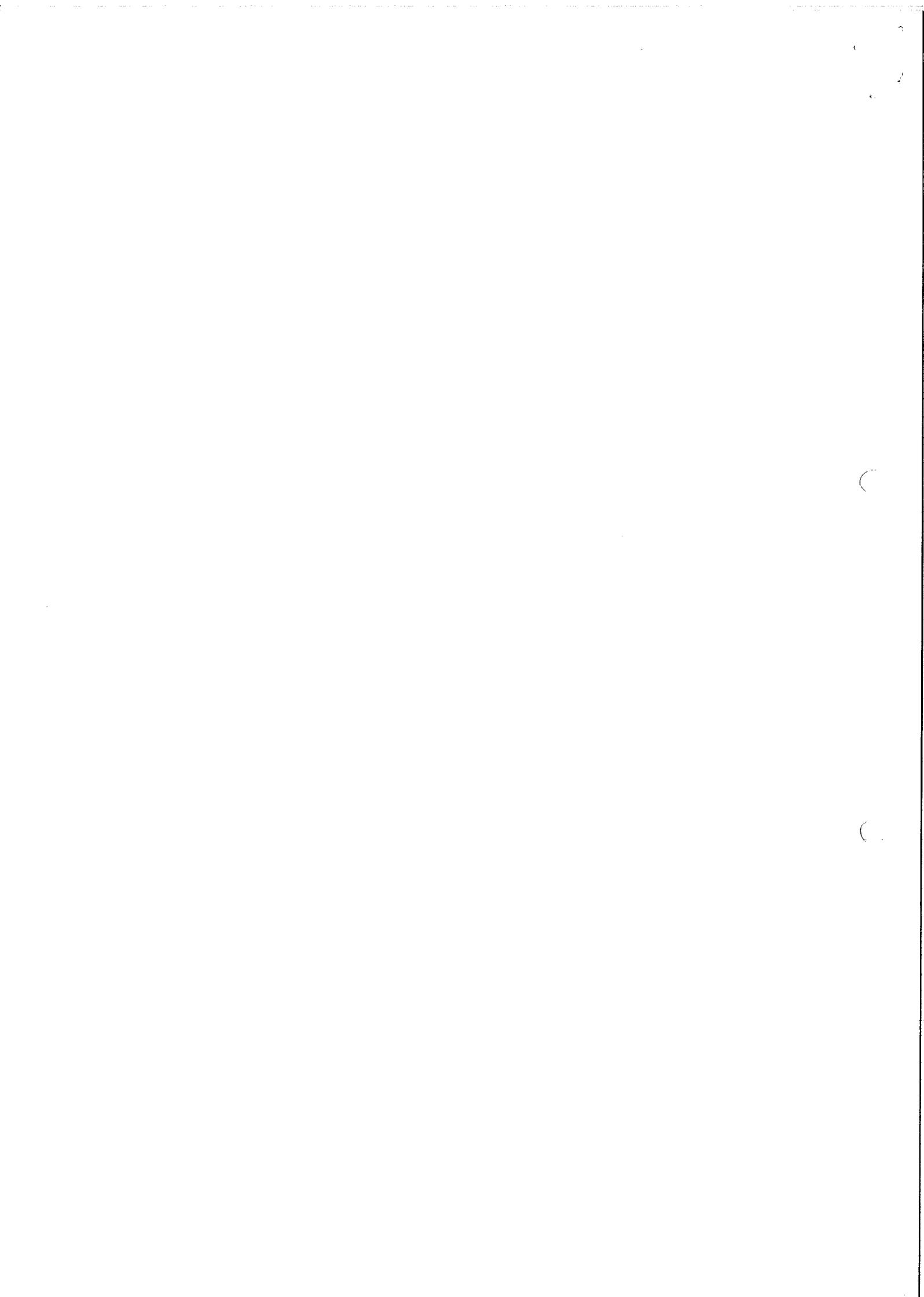
Weidzäune sind mit Holzpfeilen und einer max. Höhe von 1.80 m auszuführen. Sie dürfen ausdrücklich auch in der angrenzenden Landwirtschaftszone (GB Nr. 284.3) als nicht zonenkonforme Anlagen bis an den Flurweg erstellt werden.

## 11. NATURSCHUTZZONE, WEIDENGEHÖLZ

<sup>1</sup> Die Naturschutzzone ist Ersatz für das Weidengehölz auf der Parzelle 76.14 (Naturschutzinventar Nr. 2.2). Die Naturschutzzone dient der Erhaltung und Aufwertung von Lebensräumen für schutzwürdige Pflanzen und Tiere.

<sup>2</sup> Das neue Weidengehölz ist vor der Abholzung desjenigen auf Parzelle 76.14 zu pflanzen. Die dauernde und sachgerechte Pflege sowie der Unterhalt der Naturschutzzone sind durch die Gemeinde zu gewährleisten.

<sup>3</sup> Die Nutzung hat sich dem Zweck unterzuordnen. Zulässig und notwendig sind Unterhaltsmassnahmen. Die Gemeinde erlässt hierzu ein Unterhaltskonzept, in welchem detaillierte Schutz- und Pflegemassnahmen festgelegt werden. Bauten, bauliche Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind unzulässig, soweit sie nicht zur Erreichung



des Schutzzieles erforderlich sind. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln und ihnen gleichgestellte Erzeugnisse ist verboten.

<sup>4</sup> Die notwendigen Mittel für den Unterhalt werden von der Einwohnergemeinde im Rahmen des Budgets bereit gestellt.

## **12. LÄRM- EMPFINDLICHKEITSSTUFEN**

Innerhalb des Perimeters der Gestaltungsplanung gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Eidgenössischer Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986.

## **13. GRABARBEITEN**

Im gesamten Areal befinden sich verschiedene Drainageleitungen. Bei Grabarbeiten ist der Leitungskataster zu konsultieren.

## **14. BODENSCHUTZKONZEPT**

Spätestens mit der Baueingabe ist ein Bodenschutzkonzept einzureichen und vorgängig der Fachstelle Bodenschutz des Amtes für Umwelt zur Stellungnahme einzureichen.

## **15. AUSNAHMEN**

Die Baukommission kann im Interesse einer besseren Lösung geringfügige Abweichungen vom Plan und von einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn die wesentlichen Inhalte des Konzeptes erhalten bleiben, keine zwingenden kantonalen Vorschriften verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

## **16. INKRAFTTRETEN**

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.



## BESCHLÜSSE UND GENEHMIGUNG

### Zonenvorschriften zum Teilzonenplan

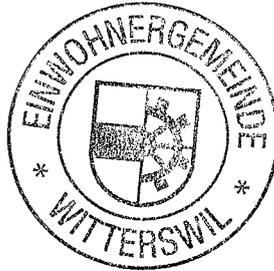
öffentliche Auflage vom 19. Januar 2004 bis 18. Februar 2004

vom Gemeinderat beschlossen am 18. Dezember 2003

### Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan

öffentliche Auflage vom 20. August 2004 bis 20. September 2004

vom Gemeinderat beschlossen am 09. August 2004 / 1. Oktober 2004



Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Vom Regierungsrat genehmigt

mit Beschluss Nr. 376 vom 1. Februar 2005

Der Staatsschreiber



