

Gemeinde Leuggern

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Stand: Genehmigung

Mitwirkung vom:	21. Aug. 2017 bis 19. Sept. 2017
Vorprüfungsbericht vom:	13. Dez. 2021
Öffentliche Auflage vom:	16. Mai 2022 bis 14. Juni 2022
2. öffentliche Auflage vom:	2. September 2024 bis 2. Oktober 2024

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 13. November 2024

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

1. TEIL Geltungsbereich

§ 1

- Geltungsbereich
- ¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- und Baurecht.
- ² Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.
- ³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2

- Übergeordnetes Recht
- ¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

2. TEIL Raumplanung

2.1 Planungsgrundsätze

§ 3

- Kommunale Planungsgrundsätze
- ¹ Die Bau- und Nutzungsordnung dient der
- Gewährleistung einer kontinuierlichen und moderaten Bevölkerungsentwicklung, die sich auch an qualitativen Wachstumszielen orientiert
 - Erhaltung und Entwicklung der Standortattraktivität als eigenständige Gemeinde und ländliches Zentrum unter Berücksichtigung der vorhandenen dörflichen Strukturen
 - Erhaltung bestehender und Schaffung neuer Arbeitsplätze
 - qualitativen inneren Siedlungsentwicklung mit Abstimmung auf den Verkehr
 - Erhaltung der vielfältigen Kulturlandschaften und Naturräume sowie des breiten Freizeit- und Erholungsangebotes.
- ² Jede raumwirksame Tätigkeit soll unter Schonung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wald und Wasser erfolgen.

³ Die Planungsgrundsätze sind als Beurteilungs- und Abwägungsmassstab für alle raumwirksamen Tätigkeiten verbindlich, insbesondere bei der Sondernutzungsplanung und beim Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge sowie im Bewilligungsverfahren.

2.2 Sondernutzungsplanung

§ 4

Gestaltungsplanung ¹ Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Fläche mit Gestaltungsplanpflicht darf erst erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan gemäss § 21 BauG vorliegt.

Bedingte Gestaltungsplanpflicht ² Innerhalb der im Bauzonenplan als „bedingte Gestaltungsplanpflicht“ bezeichneten Flächen ist ein Gestaltungsplan zu erarbeiten, um eine koordinierte, parzellenübergreifende Erschliessung oder bei Überbauungen grösserer Areale eine insgesamt bessere Gesamtlösung zu sichern. Für die speziell bezeichneten Bereiche A, B und C gelten folgende Zielsetzungen:

A Sorgfältig in alte dörfliche Struktur eingepasste Überbauung mit einer respektvollen Reaktion auf die ortstypischen Bauten, Erhalt des Freiraumcharakters mittels angemessener Durchlässigkeit. Zurückhaltende Bebauung mit eher kleinen Baukörpern.

B Sorgfältig am Siedlungsrand in die örtliche Situation eingepasste Bauten mit angemessener umgebungsgestalterischer Reaktion, kein zusätzliches Vollgeschoss erlaubt. Im Areal Gippingen hat die Erschliessung von Süden (Chileweg) oder von Osten (Schiffmüllweg) zu erfolgen.

C Gut in örtlichen Kontext eingepasste dichte Wohnbauformen mit hoher Wohnqualität, kein zusätzliches Vollgeschoss erlaubt.

Der Gemeinderat kann von der Erarbeitung eines Gestaltungsplanes absehen, wenn der Zweck der bedingten Gestaltungsplanpflicht auf andere Weise erfüllt werden kann.

2.3 Weitere Planungsinstrumente

§ 5

Kommunale
Richtpläne

¹ Die kommunalen Richtpläne zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie enthalten Konzepte zu einzelnen Gebieten oder Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Energie, Freiraumgestaltung, Natur und Landschaft usw.

² Die kommunalen Richtpläne sind behördenverbindlich und für die nachfolgenden Planungen wegleitend. Zuständig für den Erlass ist der Gemeinderat.

§ 6

Inventare
Grundlagenpläne

¹ Die Inventare (z.B. über Schutzzonen, Naturobjekte, Bauten und Kulturobjekte) und Grundlagenpläne (z.B. genereller Entwässerungsplan GEP, Gefahrenkarte Hochwasser, Landschaftsentwicklungsprogramm) dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse.

² Inventare und Grundlagenpläne sind zu veröffentlichen und bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen, sofern deren Interessen die Grundeigentümer berühren. Sie haben keine direkte rechtliche Wirkung auf das Grundeigentum und sind nach Bedarf zu überprüfen und anzupassen.

§ 7

Innere
Siedlungs-
entwicklung

¹ Die Gemeinde strebt eine massvolle Verdichtung an, welche die Eigenheiten der Quartiere in sich und in Bezug zur Nachbarschaft berücksichtigt. Sie setzt sich für eine qualitätsvolle Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie von Strassenräumen ein. Sie verfolgt ein qualitatives Wachstumsziel, in welchem die Erhaltung und Verbesserung der Lebensqualität und die Steigerung der Einwohnerzahl innerhalb der überbauten Bauzonen im Vordergrund stehen.

² Die Gemeinde unterstützt Projektverfassende und Bauherrschaften in qualitativen Belangen sowie in bau- und planungsrechtlichen Fragen. Zu diesem Zweck wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme empfohlen.

³ Die Gemeinde kann im Rahmen des Budgets sowie in Zusammenarbeit mit Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern und unter Beizug von Fachleuten die Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Quartiere initiieren und fördern. Sie stützt sich in der Mobilisierung und Qualitätssicherung auf das Handlungsprogramm Innenentwicklung ab.

3. TEIL Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 8

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Vollge- schosse	Gesamt- höhe	Grenzabstand		Empfindlich- keitsstufe	Zonenvor- schriften
			klein	gross		
Wohnzone 2 W2	2	11 m	4 m	8 m **	II	§ 9
Wohnzone -3 W-3	2 / 3 ***	11 m	5 m	10 m **	II	§ 9
Wohnzone 3 W3	3	14 m	5 m	10 m **	II	§ 9
Wohn- / Gewerbe- zone 2 WG2	2	11 m	4 m	6 m **	III	§ 10
Wohn- / Gewerbe- zone 3 WG3	3	14 m	5 m	8 m **	III	§ 10
Dorfkernzone DK	3 *	15 m	4 m *	---	III	§ 11
Dorfzone D	2 *	12 m	4 m *	---	III	§ 12
Gewerbezone GE	---	§ 13 Abs. 6	o	o	III	§ 13
Zone für öffentliche Bauten + Anlagen ÖB	o	o	o	---	III	§ 14
Spezialzone Sport und Freizeit SP	o	11 m	4 m	---	III	§ 15

Festlegung durch
Gemeinderat

² Die mit o bezeichneten Masse legt der Gemeinderat im Rahmen der Planungsgrundsätze unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

Richtmasse

³ Die mit * bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann von diesen Abweichungen bewilligen, falls ortsbaulich und architektonisch eine bessere Lösung erzielt und der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

Grosser
Grenzabstand

⁴ Wenn die Parzellenform keine sinnvolle Bebauung zulässt, kann die sich aus dem grossen Grenzabstand (mit ** bezeichnete Masse) ergebende Freifläche unter Einhaltung des kleinen Grenzabstandes auf der Parzelle anders angeordnet werden.

Höhenbonus Zone W-3	<p>⁵ Werden in der Zone W-3 (mit *** bezeichnetes Mass) 3 Vollgeschosse realisiert, ist darüber liegend kein Attikageschoss oder Dachgeschoss zulässig.</p>
Vollgeschosse bei bestehenden Bauten	<p>⁶ Ragt bei bestehenden Bauten das unterste Geschoss im Mittel mehr als 80 cm über die Fassadenlinie hinaus, können zusätzlich die in Abs. 1 festgelegten Vollgeschosse realisiert werden, sofern eine gute Einpassung ins Quartier erreicht und die Gesamthöhe eingehalten wird.</p> <p>⁷ In den Zonen D, DK und WG dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen.</p>
	§ 9
Wohnzonen W2, W-3, W3	<p>¹ Die Wohnzonen W2, W-3 und W3 dienen dem Wohnen. Nicht störende Gewerbe und Dienstleistungen sind zugelassen. Läden bis 100 m² Verkaufsfläche pro Gebäude sind zugelassen.</p>
Seilerberg Hettenschwil	<p>² Alle Bauten am "Seilerberg" in Hettenschwil haben sich in ihrer äusseren Erscheinung und in Material und Farbe dem bestehenden Ortsbild anzupassen. In der Regel sind Schrägdächer vorzusehen. Der Gemeinderat stützt sich auf ein Fachgutachten.</p> <p>³ In der Wohnzone W-3 ist der Neubau von freistehenden Einfamilienhäusern nur in Baulücken oder auf Restgrundstücken zulässig, wenn keine andere zonengemässe Bebauung wie z.B. Mehrfamilienhäuser gemäss § 18 BauV oder ähnlich dichte Wohnbauformen realisiert werden können.</p> <p>⁴ In der Wohnzone W3 sind Hauptbauten mit weniger als 4 Wohneinheiten nicht erlaubt.</p>
Gischberg Felsenau	<p>⁵ Innerhalb des im Bauzonenplan rot umrandeten Bereiches der Wohnzone W2 in Felsenau / Gischberg beträgt die maximale Gebäudelänge 20 m.</p>

§ 10

Wohn- und
Gewerbebezonen
WG2 / WG3

¹ Die Wohn- und Gewerbebezonen WG2 und WG3 sind für Wohnen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, sowie für Verkaufsgeschäfte bis max. 200 m² Verkaufsfläche pro Gebäude, für Gastronomiebetriebe und Landwirtschaft bestimmt.

² Gewerblich genutzte und landwirtschaftliche Bauten und Aussenanlagen müssen sich gut in die bestehenden Siedlungsstrukturen integrieren und dürfen bezüglich optischem Erscheinungsbild und Emissionen die Nachbargrundstücke nicht übermässig beeinträchtigen.

³ Anlagen zur Anlieferung und Parkierung haben gemeinschaftlich zu erfolgen oder sind auf Gemeinschaftslösungen auszurichten.

§ 11

Dorfkernzone
DK

¹ Die Dorfkernzone DK dient der Erhaltung und qualitativen Entwicklung des Zentrums im Ortsteil Leuggern mit örtlich differenzierten typischen Baustrukturen und Aussenräumen sowie einer attraktiven Nutzungsdurchmischung.

² Zulässig sind höchstens mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m² Verkaufsfläche pro Gebäude, Gastronomiebetriebe und Wohnen.

³ Gebäude sind mit ihrer Umgebung zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Der Gemeinderat kann gestützt auf ein Fachgutachten Ausnahmen bewilligen, sofern ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist.

⁴ Neu-, Um- und Ergänzungsbauten müssen zur guten Gestaltung des Ortskernes beitragen und einen räumlichen Bezug zum Strassenraum und den allgemein zugänglichen Freiräumen herstellen. Durch ortsbaulich zusammengefasste Anordnungen sollen gut gestaltete, attraktive Freiräume (Strassenräume, Innenhöfe, Plätze, Fussgängerbereiche etc.) geschaffen werden.

⁵ Die Hauptbauten sind mit Schrägdächern (z.B. Walm- / Satteldächer) von in der Regel mind. 30° bis max. 45° Neigung zu versehen. Für An- und Nebenbauten sind andere Dachformen gestattet. Die Dächer sind mit dem Ortsbild entsprechenden Ziegeln einzudecken. Dachdurchbrüche sind bis zu einem Drittel der Fassadenlänge zulässig. Solaranlagen sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren.

⁶ Anlagen zur Anlieferung und Parkierung haben gemeinschaftlich zu erfolgen oder sind auf Gemeinschaftslösungen auszurichten.

§ 12

Dorfzone
D

¹ Die Dorfzone D dient der Erhaltung und der sorgfältigen Entwicklung der bäuerlich geprägten Dorfteile sowie der Pflege des Ortsbildes mit den typischen Bauten, den Strassen- und Freiräumen sowie den weiteren prägenden Elementen wie namentlich Vorzonen, Vorgärten und Bäumen.

² Zulässig sind höchstens mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Verkaufsgeschäfte bis max. 200 m² Verkaufsfläche pro Gebäude, Gastronomiebetriebe, Landwirtschaft und Wohnen.

³ In den Ortsteilen Leuggern und Hettenschwil sind Gebäude mit ihrer Umgebung zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Der Gemeinderat kann gestützt auf ein Fachgutachten Ausnahmen bewilligen, sofern ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist.

⁴ Neu-, Um- und Ergänzungsbauten müssen hinsichtlich der Gebäudetypologie und -proportionen ortstypisch gestaltet und in die dörflichen Strukturen eingepasst werden.

⁵ Die Hauptbauten sind mit Satteldächern zu versehen, so dass ein geschlossener Gesamteindruck entsteht. Die Dachneigung hat in der Regel mind. 35° bis max. 45° zu betragen. Für An- und Nebenbauten sind andere Dachformen gestattet. Die Dächer sind mit dem Ortsbild entsprechenden Ziegeln einzudecken.

⁶ Dachaufbauten haben sich dem Dach unterzuordnen. Sie dürfen einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten. Dachflächenfenster bis 0.75 m² Einbaugrösse und Solaranlagen sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren. Dacheinschnitte sind untersagt.

⁷ In der Dorfzone Hettenschwil dürfen Solaranlagen das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigen.

⁸ Die Freiräume sind entsprechend dem Dorfcharakter mit Gärten, Vorplätzen und Bäumen zu gestalten. Abstellplätze sind sorgfältig einzufügen. Anlagen zur Anlieferung und Parkierung haben gemeinschaftlich zu erfolgen oder sind auf Gemeinschaftslösungen auszurichten.

Dorfzone
Gippingen

⁹ Die Dorfzone in Gippingen dient in erster Linie der Erhaltung und Entwicklung des alten, bäuerlich geprägten Dorfteiles mit den typischen Volumen und Stellungen im Strassenraum. In den übrigen Bereichen der Dorfzone kann von den traditionellen Bebauungsmustern (z.B. Stellung der Bauten, Körnigkeit, Dachform, Fassadengliederung / -gestaltung) abgewichen, wenn architektonisch und im Interesse eines erkennbaren traditionellen und ruhigen Dorfbildes eine gute Lösung entsteht.

¹⁰ Innerhalb der schraffierten Teilfläche der Parzelle Nr. 1268 in Hettenschwil sind keine oberirdischen Gebäude zugelassen.

¹¹ Innerhalb der schraffierten Teilfläche der Parzelle Nr. 1287 in Hettenschwil ist maximal eine Kleinbaute (§ 19 BauV) zugelassen.

§ 13

Gewerbezone
GE

¹ Die Gewerbezone GE ist für mässig störendes Gewerbe sowie für Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

² In den Gewerbebezonen Felsenau und Hettenschwil sind Verkaufsgeschäfte nicht zugelassen. In den Gewerbebezonen Hettenschwil sind Ausstellflächen (mit Ausschluss von Direktverkauf) bis max. 300 m² Verkaufsfläche pro Gebäude zugelassen. In der Gewerbezone Steiächer sind Verkaufsgeschäfte nur als Fabrikläden für auf dem Areal hergestellte Produkte oder als Quartierläden ohne übermässiges Verkehrsaufkommen bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 300 m² zulässig, wobei die gesamte Verkaufsfläche auf max. 3'000 m² Nettoladenfläche begrenzt ist.

³ Die minimale Grünflächenziffer beträgt 0.10. Die Grünflächen sind als extensiv genutzte Flächen und, soweit betrieblich möglich, zusammenhängend anzulegen. Mit dem Baugesuch ist ein Bepflanzungsplan einzureichen.

⁴ Zur Erreichung einer befriedigenden Gesamtwirkung im landschaftlichen und strassenräumlichen Umfeld kann der Gemeinderat Auflagen betreffend kubischer Gestaltung und Farbgebung der Bauten sowie zur Umgebungsgestaltung und Bepflanzung machen. Die Farbgestaltung der Gebäude ist bewilligungspflichtig.

⁵ Auf der schraffierten Teilfläche der Parzelle Nr. 1221 in Hettenschwil sind keine oberirdischen Gebäude zulässig.

⁶ In den Gewerbebezonen von Leuggern und Hettenschwil gilt, mit Ausnahme der Teilfläche gemäss Abs. 5, eine Gesamthöhe von 12 m, in den Gewerbebezonen von Felsenau eine Gesamthöhe von 14 m.

§ 14

Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen
ÖB

¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖB ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.

² Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten. Als Richtwert gelten 3 Vollgeschosse, wobei aus funktionalen und nutzungsspezifischen Gründen (z.B. Geschosshöhen) eine Abweichung möglich ist, wenn eine gute Einpassung ins Ortsbild erreicht wird.

³ In den im Bauzonenplan bezeichneten Bereichen sind Drittnutzungen wie z.B. zweckgebundenes Wohnen im Alter zulässig, soweit sie dem Primärzweck dienen.

§ 15

Spezialzone
Sport und Freizeit
SP

¹ Die Spezialzone Sport und Freizeit SP ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der Sport- und Freizeitnutzung dienen, sowie in untergeordneter Masse für mässig störendes Gewerbe. Wohnen ist nur soweit zulässig, als die Hauptnutzung sinnvoll ergänzt wird.

² Bauten und Anlagen sind sorgfältig in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzupassen.

³ Für die Bewilligung von grösseren Veranstaltungen ist dem Gemeinderat ein Nutzungs- und Verkehrskonzept einzureichen. Nutzungen mit übermässigen Emissionen dürfen die angrenzenden Wohnzonen nicht übermässig beeinträchtigen.

3.2 Landwirtschaftszone

§ 16

Landwirtschaftszone

¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung und die Energiegewinnung aus Biomasse im Sinne der Art. 16 und Art. 16a Abs. 1, 1bis und 2 RPG sowie von Art. 16a bis RPG bestimmt.

² Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach eidgenössischem Recht.

³ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a pro Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

§ 17

Bauten in der Landwirtschaftszone

¹ Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.

² Für Wohngebäude sind in der Regel 2 Vollgeschosse erlaubt. Gesamthöhen und Gebäudelängen werden vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Fassadenhöhe, mindestens aber 4 m.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen und Schutzobjekte

§ 18

Naturschutzzonen

¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen für schutzwürdige, einheimische Pflanzen und Tiere.

² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Mulchen (ausgenommen bei Wildschäden), Aufforstung nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuräumen

³ In den Naturschutzzonen ist alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Exoten sind nicht zugelassen.

⁴ Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung der Schutzziele können bewilligt werden. Die Einzelstockbehandlung von Problempflanzen ist erlaubt.

⁵ Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton.

⁶ Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

<i>Zone</i>	<i>Schutzziel</i>	<i>Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen</i>
Magerwiese, trockene Ausbildung (MWt)	artenreiche Heuwiese mit hohem Anteil Magerkeitszeigern	Nutzung als Heuwiese, keine Düngung und Beweidung, erster Schnitt ab 15.05.
Magerwiese, feuchte Ausbildung (MWf)	artenreiche Heuwiese auf feuchten Böden	Nutzung als Heuwiese, keine Düngung und Beweidung, erster Schnitt ab 15.05.; Befahrung nur mit leichten Maschinen zugelassen
Magerwiese mit Herbstweide (MWhw)	artenreiche Heuwiese mit hohem Anteil Magerkeitszeigern	Nutzung als Heuwiese, keine Düngung, erster Schnitt ab 15.05.; schonende Herbstweide zugelassen; keine Zufütterung auf der Weide
Grube Rainetsacher (GRR)	Riedwiese, durchsetzt mit Weiher	keine Düngung und Beweidung, Bauten im Interesse des Schutzzieles gestattet (z.B. Weiher)
Uferschutzzone (USZ)	Erhaltung, Verbesserung Ufer und Ufervegetation	Nach den Vorgaben von § 22 BNO

§ 19

Naturschutzzone Wald

¹ Die Naturschutzzone Wald dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger, einheimischer Pflanzen und Tiere.

² Die Bestände sind nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verjüngen, wobei standortheimische Baumarten grundsätzlich zu erhalten und zu fördern sind. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum (kleiner als 20 ha; betrifft vor allem Privatwald) sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen (§ 28 Verordnung zum Aargauer Waldgesetz).

³ Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, sollen standortheimische Laubhölzer (je nach Standort auch Tanne, Föhre und Eibe) einen minimalen Anteil von mindestens 80% einnehmen. In seltenen Waldgesellschaften (gemäss „Die Waldstandorte des Kantons Aargau“, Kapitel 5.2) sind nur standortheimische Baumarten (keine Exoten) zu fördern.

⁴ Der Kulturlandplan scheidet folgende Flächen als Naturschutzzonen Wald aus:

<i>Ausprägung / Bezeichnung</i>	<i>Schutzziele</i>	<i>Pflegemassnahmen Nutzungseinschränkungen,</i>
Auenwaldreservat Gippinger Grien	- Naturwaldreservat; von menschlichen Eingriffen unbeeinflusste Alterungs- und Zerfallsprozesse	- langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung - Gezielte Eingriffe zur Erhalten und Förderung seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten
Naturwaldgemässe Bestockung N	- Naturwaldgemässe Bestockung	- Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten. Standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen

§ 20

Landschafts-
schutzzone

¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone und den Schutzonen im Kulturland überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart.

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 16 BNO (Landwirtschaftszone) und nach § 18 BNO (Naturschutzonen).

³ Unter Vorbehalt von Abs. 4 sind Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie Aufforstungen und länger als 3 Monate dauernde Abdeckungen verboten.

⁴ Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten etc. die der Bewirtschaftung dienen, betriebsnotwendige Installationen (Witterungsschutzanlagen usw.) sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

§ 21

Freihaltebereich
Hochbauten

¹ Im senkrecht schraffierten Bereich zwischen den Ortsteilen Felsenau und Full sind, mit Ausnahme von vereinzelt Kleinbauten, Hochbauten verboten.

§ 22

Gewässerraum

¹ Als Gewässerraum respektive Gewässerraumzone wird das Gewässer mit seinen Uferstreifen bezeichnet. Die Gewässerraumzone ist der Grundnutzungszone überlagert.

² Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c Gewässerschutzverordnung. Die Ufervegetation ist geschützt. Es sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.

³ Die Ausdehnung der Gewässerraumzone gilt gemäss Eintrag in den Bauzonenplänen und im Kulturlandplan. Bei eingedolten Gewässern ausserhalb der Bauzonen beträgt die Breite des Uferstreifens 6 m und wird ab Innenkante der Bachleitung gemessen, wobei hier die Bestimmungen von Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV nicht zur Anwendung kommen.

⁴ Bei (sehr kleinen) Gewässern mit einer Gerinnesohlenbreite von weniger als 0.5 m wird auf die Umsetzung einer Gewässerraumzone verzichtet. Es gelten ein Mindestabstand für Bauten und Anlagen gemäss § 23 Abs. 1 BNO sowie die Bewirtschaftungseinschränkungen (Pufferstreifen) gemäss DZV und ChemRRV.

§ 23

Abstände Gewässer
ausserhalb Bauzo-
nen

¹ Bei offenen Fliessgewässern ausserhalb der Bauzonen (mit einer Gerinnesohlenbreite von weniger als 2 m) beträgt der Abstand für Bauten und Anlagen zum Rand der Gerinnesohle mindestens 6 m, sofern diese nicht gestützt auf Art. 41c GSchV im Gewässerraum erstellt werden dürfen.

§ 24

Hochwasser-
gefahrenzonen

¹ Die Hochwassergefahrenzonen sind den Grundnutzungszonen überlagert. Sie dienen dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse.

² Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

³ In der Hochwassergefahrenzone HWZ1 sind Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fenster, Abfahrten und Lichtschächte ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.

⁴ In der Hochwassergefahrenzone HWZ 2 sind zusätzlich zu den Einschränkungen der HWZ 1 sensible Bauten und Anlagen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte generell nicht zugelassen.

⁵ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen, sowie unter Abwägung sämtlicher betroffener Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.

⁶ § 36c BauV bleibt anwendbar.

§ 25

Freihaltegebiet
Hochwasser

¹ Das Freihaltegebiet Hochwasser umfasst innerhalb des Untersuchungsgebiets der Gefahrenkarte Hochwasser alle Gefahrenstufen der Gefahrenkarte. Ausserhalb des Untersuchungsgebiets umfasst das Freihaltegebiet Hochwasser das Gefahrenhinweisgebiet gemäss Gefahrenhinweiskarte vom März 2002. Das Freihaltegebiet Hochwasser dient der Sicherstellung des erforderlichen Raums ausserhalb der Bauzonen für den natürlichen Hochwasserabfluss bei grossen und seltenen Hochwasserereignissen sowie für den Hochwasserrückhalt.

² Von den nachfolgend genannten Ausnahmen abgesehen, sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen verboten. Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Bauten für den Hochwasserschutz oder ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

³ Der Neubau von Bauten und Anlagen ist ausnahmsweise zulässig, wenn

- erforderliche Hochwasserschutzmassnahmen umgesetzt und von der Gemeinde oder den Landeigentümern finanziert werden können,
- keine anderen Standortmöglichkeiten bestehen oder geschaffen werden können,
- der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands nicht nachteilig beeinflusst werden,
- die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt wird und
- keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind.

§ 26

Naturobjekte

¹ Die im Bauzonen- / Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

² Folgende Naturobjekte sind geschützt:

<i>Naturobjekt</i>	<i>Schutzziel</i>	<i>Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkung</i>
Hecken, Feld- und Ufergehölze	<ul style="list-style-type: none"> -- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz - Artenreichtum 	<ul style="list-style-type: none"> - Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden / verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 selektiv auf Stock setzen - Artenreichtum möglichst erhöhen - vorgelagerter Krautsaum / Pufferstreifen von 3 m Breite, - keine Bauten, Ablagerungen und Depots innerhalb der Hecke und des Krautsaumes
Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen	<ul style="list-style-type: none"> - Siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement - ökologische Vernetzung - Kulturrelikt 	<ul style="list-style-type: none"> - Pflege auf lange Lebensdauer - bei natürlichem Abgang an gleicher oder annähernd gleicher Stelle Ersatz schaffen - der Gemeinderat kann in begründeten Fällen und bei ausreichendem Ersatz Ausnahmen gestatten - die Gemeinde kann Neu- und Ersatzpflanzungen sowie Massnahmen zur Erhaltung auf Gesuch hin unterstützen
Waldränder	<ul style="list-style-type: none"> - Brut- und Nahrungsbiotop - Trittstein, Vernetzungselement - vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland - Artenreichtum 	<ul style="list-style-type: none"> - Waldrand strukturiert anlegen und erhalten (periodisch pflegen) - einen vorgelagerten Pufferstreifen von 3 m Breite nur extensiv bewirtschaften - keine vorgelagerten Aufforstungen
Weiherr	<ul style="list-style-type: none"> - Laichgebiet - Brutbiotop 	<ul style="list-style-type: none"> - Kein Einfangen und Aussetzen von Tieren - die Nutzung als Fischteich ist nicht zugelassen
Aussichtspunkte	<ul style="list-style-type: none"> - Aussicht freihalten 	<ul style="list-style-type: none"> - Keine aussichtsbehindernde Bauten und bleibende Pflanzungen

§ 27

Gebäude mit Substanzschutz

¹ Die im Bauzonen- / Kulturlandplan rot bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz, das heisst in der Grundstruktur, der Fassadengliederung und ihrer wertvollen historischen Oberfläche, geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist.

Bauliche Veränderungen aller Art sind bewilligungspflichtig, auch wenn sie gemäss § 49 BauV bewilligungsfrei sind.

Gebäude mit
Volumenschutz

² Die im Bauzonenplan blau bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle mit den bisherigen Ausmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht oder aus wohnhygienischen Gründen (z.B. genügende lichte Höhe) eine angemessene Volumenvergrösserung nötig ist. Aus verkehrstechnischen und verkehrsplanerischen Gründen (z.B. für Massnahmen zur Optimierung des Verkehrsablaufs, des öffentlichen Verkehrs, der Verkehrssicherheit und des Langsamverkehrs) kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.

§ 28

Kulturobjekte

¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Kulturobjekte (Wegkreuze, Brunnen, Lourdes Grotte, Grenzsteine, historische Wege, Hohlwege) sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu pflegen.

3.4 Weitere Zonen

(§ 26 BNO, genehmigt am 27. Oktober 2004)

Weilerzonen

Zweck

(unverändert gegenüber § 26 Abs. 1 bis 4 und Abs. 7 BNO, genehmigt am 27. Oktober 2004)

¹ Die Weilerzonen sind der Landwirtschaftszone überlagert. Sie bezwecken die Erhaltung und massvolle Entwicklung der Weiler Etwil, Hagenfirst, Fehrenthal und Schlatt unter Wahrung der bestehenden baulichen Substanz, des Weilerbildes, der landwirtschaftlichen Nutzung sowie des traditionellen Charakters der Kleinsiedlungen. Soweit in dieser Bestimmung nichts Abweichendes festgelegt ist, gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

Umsetzung

² Die im Kulturlandplan bezeichneten Gebäude mit Volumenschutz innerhalb der Weilerzone dürfen zu Wohn- oder Gewerbebezwecken umgenutzt werden. Mässig störendes Kleingewerbe mit geringem Zubringerverkehr ist zulässig, soweit es den Charakter des Weilers nicht stört. Die Bestimmungen von § 24 Abs. 2 gelten sinngemäss.

Ortsbildschutz ³ In der Weilerzone hat der Ortsbildschutz einen hohen Stellenwert. Für die Gestaltung der Bauten und die Festlegung der Abstände gelten sinngemäss die Bestimmungen der Dorfzone. Bestehende Vorgärten sowie der typische Baumbestand sind zu erhalten. Bauten in der Umgebung der Weilerzone dürfen das Weilerbild nicht beeinträchtigen.

Bauvorschriften ⁴ Es dürfen höchstens 4 Wohneinheiten pro Gebäude geschaffen werden. Die Schaffung neuer Wohnräume setzt voraus, dass sämtliche Nebenräume (inkl. 1 Garageplatz pro Wohneinheit) in die bestehenden Haupt- und Nebenbauten integriert werden. Für bestehende Nutzungen sind neue Klein- und Anbauten zulässig, falls sie nicht im bestehenden Bauvolumen realisiert werden können. Die Errichtung zusätzlicher Kellerräume ist zulässig.

Baubewilligung ⁷ Baubewilligungen dürfen vom Gemeinderat nur mit Zustimmung des Baudepartementes / der Koordinationsstelle Baugesuche erteilt werden.

§ 29

Materialabbauzone ¹ Die Materialabbauzone "Hinterbänkler" dient dem Abbau von Kies und Sand.

Gestaltungsplanpflicht ² In einem Gestaltungsplan ist aufzuzeigen,

- in was für Etappen der Abbau und die Wiederauffüllung vorgesehen sind,
- über welche Transportrouten das Material zu- und weggeführt wird, ohne das Siedlungsgebiet des Ortsteiles Leuggern übermässig zu belasten,
- wie das wiederaufgefüllte Terrain in die bestehende Landschaft integriert wird,
- was für ökologische Ausgleichsmassnahmen während dem Abbau und nach der Wiederauffüllung vorgesehen werden,
- nach welchen Grundsätzen die Gemeinde für Kiesvorkommen unter Strassen- und Wegflächen entschädigt wird.

³ Der eigentliche Materialabbau setzt ein Baugesuch und eine vom Gemeinderat mit Zustimmung des Kantons erteilte Baubewilligung voraus, die den Abbau- und Rekultivierungsplan als integrierenden Bestandteil enthält.

⁴ Gebiete, die noch nicht abgebaut werden oder bereits rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone, mit Ausnahme der ökologischen Ausgleichsflächen.

Nachnutzung ⁵ Das abgebaute Gebiet ist mit Ausnahme der ökologischen Ausgleichsflächen à Niveau aufzufüllen und für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung herzurichten. Die Detailgestaltung richtet sich nach dem Rekultivierungsplan.

⁶ Für die Wiederherrichtung der Abbauflächen und die Deckung von Folgeschäden haben die Kiesabbauer finanzielle Sicherheiten zu leisten. Einzelheiten werden in der Abbaubewilligung festgelegt.

⁷ Für die Dauer des Abbaus werden die innerhalb der Abbauzone liegenden Wege verlegt oder aufgehoben. Die Entschädigung für den Einwurf der Wegflächen, die Wiederherstellung sowie die allfällige Verlegung von Leitungen ist im Baubewilligungsverfahren zu regeln.

§ 30

Spezialzone „Lourdes Grotte“ ¹ Die Spezialzone „Lourdes Grotte“ dient dem Besuch der Lourdes Grotte. Bauten und Anlagen sind nur für deren Betrieb und Unterhalt zulässig.

² Die Parkfelder sind gegenüber der Bauzone mit einer Hecke aus einheimischen Strauch- und Baumarten abzuschirmen.

4. TEIL Definitionen

4.1 Ausnützung

§ 31

Ausnutzung ¹ Es wird keine Ausnützungsziffer festgelegt. Die Bauvolumen sind so zu gestalten, dass sie sich gut ins Quartierbild einordnen, genügend Grünflächen sichergestellt werden und eine gute Aussenraumqualität entsteht. Bei wesentlichen Umgestaltungen und nachträglicher Verdichtung bestehender Überbauungen sowie bei grossen Bauparzellen (ab 1500 m² Arealfäche) werden die kubische Gestaltung und die Nutzungsverteilung vom Gemeinderat festgelegt. Der Gemeinderat kann das Vorliegen eines Gestaltungsplanes mit zugrunde liegendem Richtprojekt verlangen.

4.2 Abstände

§ 32

Grosser
Grenzabstand

¹ In den Wohnzonen sowie den Wohn- und Gewerbebezonen ist senkrecht vor der Hauptwohnseite der grosse Grenzabstand gemäss § 8 Abs. 1 BNO einzuhalten. Er kann nicht durch Dienstbarkeitsvertrag reduziert, aufgehoben oder ungleich verteilt werden.

² Die sich aus dem grossen Grenzabstand ergebende freie Fläche ist auf der Parzelle anders anzuordnen, wenn:

- a) es die Rücksichtnahme auf den Strassenraum erfordert,
- b) es die Rücksichtnahme auf benachbarte Liegenschaften erfordert,
- c) auf eine Baulinie gebaut wird,
- d) ein Gebäude keine eindeutige Hauptwohnseite aufweist oder
- e) die Hauptwohnseite zur Strasse ausgerichtet ist.

§ 33

Kleiner Grenzab-
stand / Dienstbar-
keitsverträge

¹ Dienstbarkeitsverträge zur Reduktion oder Aufhebung der in § 8 Abs. 1 BNO festgelegten Grenz- und Gebäudeabstände sind genehmigungspflichtig und müssen spätestens vor Baubeginn dem Gemeinderat eingereicht werden.

§ 34

Strassenabstand
gegenüber
Gemeindestrassen

¹ Gegenüber Gemeindestrassen beträgt der Strassenabstand für Stützmauern, Böschungen und Parkfelder 0.60 m. Wo neben der Fahrbahn Geh- oder Radwege liegen, können diese bis an die Strassengrenze gesetzt werden.

² Der Gemeinderat kann Parkfelder bei Strassen ohne Gehweg bis an die Strassengrenze bewilligen, sofern die Fahrbahn eine genügende Breite für den massgebenden Begegnungsfall aufweist und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

³ Stützmauern und Einfriedungen, die höher als 0.80 m sind, müssen zusätzlich um das Mehrmass ihrer Höhe von der Strassengrenze zurückversetzt werden.

§ 35

Abstand gegenüber
dem Kulturland

¹ Gegenüber dem Kulturland ist für oberirdische Gebäude ein Abstand von mindestens 4 m einzuhalten. Bei Klein- und Anbauten sowie bei unterirdische Bauten und Unterniveaubauten darf der Abstand bis auf 2 m reduziert werden. Diese Abstände können weder aufgehoben noch reduziert werden.

§ 36

Grenz- und
Gebäudeabstand

¹ Stehen auf Nachbargrundstücken Gebäude mit zu geringem Grenzabstand, die in Anwendung früher geltender Bestimmungen rechtmässig erstellt worden sind, ist lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand, nicht jedoch der Gebäudeabstand einzuhalten, sofern keine wohnhygienischen, feuerpolizeilichen und ortsbaulichen Gründe entgegenstehen.

4.3 Weitere Definitionen

§ 37

Areal-
überbauungen

¹ Arealüberbauungen sind in den Zonen W2, W-3, W3 und WG2/3 zulässig, wenn die zusammenhängende anrechenbare Landfläche minimal 2'000 m² aufweist und die übrigen gesetzlichen Voraussetzungen gemäss § 39 BauV erfüllt sind.

² Im Rahmen von Arealüberbauungen kann der Gemeinderat mit Ausnahme der Zonen WG3 und W-3, auf Antrag des Fachgutachters und abweichend von § 8 BNO, ein zusätzliches Vollgeschoss gegenüber dem zulässigen Maximalmass der Einzelbauweise zulassen. Gegenüber Nachbargrundstücken dürfen die Abstände und Höhen zu keiner übermässigen Beeinträchtigung führen.

§ 38

Abgrabungen

¹ Untergeschosse dürfen durch Abgrabungen nicht mehr als auf einem Drittel der Fassadenlänge freigelegt werden. In Abweichung davon darf die Abgrabung auf einer Fassade 8.0 m (z.B. für Garagen, Hauseingänge und Erschliessungsanlagen) betragen, auch wenn der zulässige Drittel überschritten wird.

5. TEIL

Bauvorschriften

5.1 Baureife, Erschliessung

§ 39

Benennung Strassen,
Nummerierung

¹ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 40

Allgemeine
Anforderungen

¹ Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material, Schallschutz und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie. Dies gilt auch hinsichtlich des Schutzes vor Erdbeben, Hochwassern, Stürmen, Hagel, Schnee, Erdbeben und anderen Naturgefahren.

² Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.

§ 41

Elementarereignisse

¹ Durch Brand oder andere Elementarereignisse sowie Vernachlässigung beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen innert der vom Gemeinderat vorgegebenen Frist ganz abgetragen oder im Rahmen dieser Bau- und Nutzungsordnung wiederhergestellt werden.

² Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen vollständig geräumt, ausreichend gesichert und ästhetisch befriedigend hergerichtet werden. Der Gemeinderat erlässt die entsprechenden Weisungen.

5.3 Wohnhygiene

§ 42

Garten-, Terrassen-
und Balkonflächen

¹ Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).

² In den Zonen D und DK kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

§ 43

Bezug von
Wohnungen und
Arbeitsräumen

¹ Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.

5.4 Ausstattung

§ 44

Velos ¹ Der Bedarf für die Anzahl bereit zu stellender Veloparkplätze errechnet sich aus der in § 43 BauV verbindlich erklärten VSS-Norm SN 40 065.

² Bei Gebäuden ab 4 Wohneinheiten sind gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos vorzusehen. Mindestens 25% der erforderlichen Abstellplätze sind in der Nähe der Hauseingänge oder an gut erreichbarer Lage anzuordnen.

Kinderwagen ³ In Mehrfamilienhäusern sind gut zugängliche und abschliessbare Räume als Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen und dergleichen vorzusehen.

§ 45

Spiel- und gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen ¹ Bei Gebäuden ab 4 Wohneinheiten sind im Freien zweckmässig platzierte und gestaltete, gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche auf privatem Grund anzulegen. Die Grösse hat gesamthaft 15% der Geschossfläche zu betragen. Bei der Ausgestaltung der Spiel- und Begegnungsflächen sind, abgestimmt auf die örtlichen Verhältnisse, die Bedürfnisse unterschiedlicher Altersstufen zu berücksichtigen.

² Die gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsbereiche gemäss Abs. 1 können bei Bedarf gemeinsam mit anderen Beteiligten oder auf anderen Grundstücken realisiert werden, sofern sie auf kurzem Weg und gefahrlos erreichbar sind.

³ Die gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsbereiche lässt der Gemeinderat gestützt auf die Baubewilligung gemäss § 163 Abs. 1a Ziffer 1 BauG im Grundbuch anmerken.

§ 46

Parkfelder ¹ Die Berechnung der notwendigen Anzahl Parkfelder für Personewagen richtet sich nach der in § 43 BauV verbindlich erklärten VSS-Norm SN 40 281.

² Parkfelder sind soweit möglich zusammenzufassen, damit eine gute Freiraumqualität mit minimaler Beeinträchtigung der Wohnbereiche und ausreichende Grünflächen resultieren.

³ Bei Überbauungen mit mehr als 10 Parkfeldern kann der Gemeinderat aus Gründen der Verkehrssicherheit, des Immissionsschutzes oder der Freiraumgestaltung verlangen, dass die erforderlichen Abstellplätze unterirdisch anzuordnen sind.

6. TEIL Schutzvorschriften

6.1 Einordnung von Bauten und Anlagen

§ 47

Zusätzliche
Anforderungen

¹ Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen
- b) Vorschläge zur besseren Einordnung fordern
- c) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen
- d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist
- e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

Erweiterte Bewilligungspflicht Dorfkernezone / Dorfzone

² In den Dorfkerne- und Dorfzonen sind nach aussen in Erscheinung tretende Änderungen wie z.B. Fassadenrenovationen, Neueindeckungen von Dächern sowie Sende- und Empfangsanlagen und der Ersatz von Türen, Fenstern, Fensterläden usw. bewilligungspflichtig.

§ 48

Dachgestaltung

¹ Dachaufbauten haben sich in Grösse, Form und Material gut ins Dach zu integrieren. Sie haben sich der Dachfläche unterzuordnen und dürfen in der Regel einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten. Bei einwandfreier architektonischer und dachschonender Gestaltung können ausserhalb der Dorfkernezone und Dorfzone Abweichungen bis zur Hälfte der Fassadenlänge zugelassen werden.

² Die Gestaltung der Dächer, insbesondere die Wahl der Dachform und des Bedachungsmaterials sowie die Gestaltung von Dachdurchbrüchen bedarf an landschaftlich exponierten Lagen, am Siedlungsrand sowie im Bereich von geschützten Objekten, in der Dorfkernzone und in der Dorfzone besonderer Sorgfalt. Dabei ist auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

³ Mit Ausnahme begehbarer Terrassen und Solaranlagen sind auf Hauptbauten Flachdächer und Pultdächer bis zu einer Neigung von 10° extensiv zu begrünen.

§ 49

Aussenraumgestaltung

¹ Bauten und Anlagen haben dem massgebenden Terrain und der charakteristischen Geländeform zu folgen. Die Höhenlage der Geschosse ist so zu wählen, dass möglichst geringe Terrainveränderungen nötig sind. Die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendige zu beschränken.

² Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen gegenüber dem massgebenden Terrain in der Ebene nicht höher als 1.0 m und am Hang nicht höher als 1.8 m sein. Höhere Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen können bewilligt werden, wenn dadurch eine gute Einpassung von Bauten und Anlagen ins Gelände erzielt wird. In der Höhe gestaffelte Stufen müssen in der Regel mindestens um das Mass ihrer Höhen zurückgesetzt sein.

³ Die Gestaltung der Aussenräume am Siedlungsrand ist auf die angrenzende Landschaft abzustimmen. Es sind einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Stützmauern und optisch auffällige Einfriedigungen sind zu vermeiden.

⁴ Die Umgebungsgestaltung ist Bestandteil des Baugesuches. Im Umgebungsplan sind die Art der Bepflanzung, der Bodenbeläge und der Grünflächen sowie die Höhenverhältnisse im Detail nachzuweisen. Für die Bepflanzung sind mehrheitlich einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

§ 50

Modellflugplatz

¹ Auf Parzelle 1455 im Gebiet "Innerstrick" besteht ein befestigter Modellflugzeug-Startplatz.

² Der Gemeinderat trifft mit den Betreibern eine vertragliche Vereinbarung, um eine geordnete Nutzung sicherzustellen.

³ Er kann Art und Dauer der Nutzung einschränken, wenn Emissionen die Natur oder andere Nutzungen beeinträchtigen.

§ 51

Beherbergungsbetriebe

¹ Beherbergungsbetriebe, und beherbergungsähnliche Betriebe (gemeinsame Unterbringung, gemeinsame grössere Einrichtungen) für jeweils mehr als 50 Personen in einem oder mehreren, räumlich und funktional zusammenhängenden Gebäuden sind in den Ortsteilen Felsenau und Hettenschwil nicht zulässig.

7. TEIL

Vollzug und Verfahren

§ 52

Zuständigkeit

¹ Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.

² Der Gemeinderat kann die Bewilligungen von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Bauverwaltung / die Baukommission delegieren.

§ 53

Gebühren-
reglement

¹ Die Gebühren und die Verrechnung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.

8. TEIL

Schluss- und Übergangsbestimmung

§ 54

Aufhebung
bisherigen Rechts

¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a) der Bauzonenplan Leuggern / Gippingen vom 27. Oktober 2004
- b) der Bauzonenplan Felsenau vom 27. Oktober 2004
- c) der Bauzonenplan Hettenschwil vom 27. Oktober 2004
- d) der Kulturlandplan vom 27. Oktober 2004, ausgenommen Weilerzonen
- e) die Bau- und Nutzungsordnung vom 27. Oktober 2004, ausgenommen § 26 Abs. 1 bis 4 und 7 BNO
- f) die Teiländerung Steiächerweg vom 26. März 2008
- g) die Bau- und Nutzungsordnung (Änderung) § 10 vom 14. Oktober 2009
- h) die Teiländerung Stöckmatt vom 31. Oktober 2012
- i) die Teiländerung Bahnhof Felsenau vom 31. Oktober 2012

§ 55

Übergangsrecht

¹ Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser BNO hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt.

Gemeinde Leuggern

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Anhänge

- I Schutzzonen im Kulturland, § 18 BNO
- II Schutzobjekte, §§ 26 / 27 / 28 BNO
- III Bauten unter kantonalem Denkmalschutz

Stand: Kantonale Genehmigung

Anhang I

Schutzzonen im Kulturland

Magerwiesen, § 18 BNO

<i>Nr.</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Zone</i>
M01	Entlang Stausee	2471, 2478	Magerwiese, trockene Ausbildung
M02	Schnäggeberg	371, 372, 373, 2481	Magerwiese mit Herbstweide
M03	Chaibegrabe	420, 2481	Magerwiese, feuchte Ausbildung
M04	Unten Tierhalde	2363	Magerwiese, trockene Ausbildung
M05	Gugel	1204	Magerwiese, trockene Ausbildung
M06	Wolfberg	1131, 1132	Magerwiese, trockene Ausbildung
M07	Gischberg	108, 109, 110, 1551, 118, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 121	Magerwiese, trockene Ausbildung
M08	Ussermatt	713	Magerwiese, trockene Ausbildung

Anhang II

Schutzobjekte

Hecken, Feld- und Ufergehölze, § 26 BNO

<i>Nr.</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Lage</i>
H01	Burle	331, 336	KL
H02	Burle	2478	KL
H03	Fischete	2478	KL
H04	Fischete	2478	KL
H05	Fischete	308	KL
H06	Lache	2478	KL
H07	Lache	307, 2471, 2478	KL
H08	Etteried	319, 348, 350, 369	KL
H10	Chilchmatte	2485, 2486, 2487	KL
H11	Ifang	875, 884	KL
H14	Gibrist	1230	KL
H15	Gibrist	1387, 1758	KL
H17	Gibrist	1381, 1530, 1561	KL
H18	Büntener	835	KL
H21	Leuggern	559, 562	BZ
H22	Brütschrai	2572	KL
H24	Im Buck	1266	KL
H25	Neumatt	1294	KL
H26	Hegihalde	1289	KL
H32	Gugel	1204	KL
H35	Sand	1085	KL
H36	Etwil	982, 1132	KL
H37	Etwil	1132	KL
H38	Hof	1012	KL
H39	Etwil	985	KL
H40	Leeberghalde	1017	KL
H41	Leeberghalde	1017, 2585	KL
H43	Müliweg	1063	KL
H44	Chottmatt	1090, 2504	KL
H45	Bekematt	1115, 2503	KL
H47	Bruggmatt	2502	KL
H48	Wanne	1214, 2502	KL

<i>Nr.</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Lage</i>
H49	Hofacher	1003, 1368, 1221	KL
H50	Schwerzmatthalde	1241	KL
H51	Hettenschwil	1348, 1386, 1391	BZ
H52	Grossmatt	1350, 1351	BZ/KL
H53	Mittlerberg	1316	KL
H54	Mittlerberg	1311	KL
H56	Mittlerberg	1309	KL
H57	Moos	1300	KL
H58	Rainetsacher	1422	KL
H59	Strick	1430	KL
H60	Strickrai	1683	KL
H61	Leitschelbuck	696	KL
H62	Grossacher	690	KL
H66	Felsenau	78, 2456	KL
H67	Felsenau	2456	KL
H68	Felsenau	415	KL
H69	Felsenau	2463	KL
H70	Felsenau	89	KL
H71	Felsenau	89	KL
H72	Felsenau	2466	KL
H73	Felsenau	99, 2466, 2461	BZ/KL
H74	Felsenau	76, 1709, 2550	BZ/KL
H75	Felsenau	2456, 2450, 416, 46	KL
H76	Grosstuckächer	10	KL
H77	Grosstuckächer	11	KL
H78	Steirüchi	15	KL
H79	Schybenacher	29, 30, 15	KL
H80	Sand	43, 44	KL
H83	Gischberg	1551, 111	KL
H84	Ziegelhütte	153, 154, 152, 2468	KL
H85	Fuchshalde	1717	KL
H86	Kipp	2471	KL
H87	Kipp	150	KL

Einzelbäume und Baumreihen, § 26 BNO

<i>Nr.</i>	<i>Baumart</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Lage</i>
B01	Silberlinde	Leuggern	530	BZ
B02	2 Linden	Leuggern	558	BZ
B05	Nussbaum	Feertelerfeld	838	KL
B06	Eiche	Ifang	884	KL
B07	Nussbaum	Langmatt	950	KL
B10	Eiche	Gibrist	1230	KL
B14	Linde	Rütteli	1123	KL
B17	Eiche	Hettenschwil	1364	BZ
B18	Roskastanie	Hettenschwil	1395	BZ
B29	11 Birken	Strickrai	1683	KL
B32	Nussbaum	Schofmatt	741	KL
B33	Nussbaum	Schofmatt	741	KL
B43	Linde	Gippingen	199	BZ
B44	Linde	Leuggern	531	BZ

Waldränder, § 26 BNO

<i>Nr.</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Lage</i>
H09	Schnäggeberg	371, 372, 373, 2481, 420	KL
H13	Unten Tierhalde	2363	KL
H33	Gugel	2272	KL
H63	Trotteloch	2131	KL
H64	Stöckmatt	2151	KL
H65	Stöckmatt	2480	KL
H82	Gischberg	108, 112, 113, 114, 117, 118, 2035, 2038, 2037	KL

Weiher, § 26 BNO

<i>Nr.</i>	<i>Art</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Lage</i>
F01	Tümpel	Chaibegrabe	420	KL
F02	Tümpel	Chaibegrabe	420	KL
F03	Weiher	Leuggern	723	BZ

Aussichtspunkte, § 26 BNO

<i>Nr.</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Lage</i>
A01	Barte	1182	KL
A02	Moos	2199	KL
A03	Gischberg	110	KL

Gebäude mit Substanzschutz, § 27 BNO

Nr. BZP	Nr. BI	Objekt, Adresse	Zone	Parz.-Nr.
901	901	Altes Schulhaus , 1889 Kirchplatz 4, Leuggern	ÖBA	592
902	902	Ehemaliges Schulhaus , (1741 – 1749) mit ehemaligem Sigristen-Haus Nr. 106, Chilerainle 1/3, Leuggern	Dorfkernzone	541, 1643
903	903	Gasthaus "Zum Sternen" , 18./19.Jh. Hauptstrasse 12, Leuggern	Dorfkernzone	543
904	904	"Sternen"-Scheune , 1.H. 19.Jh. Hauptstrasse 17, Leuggern	Dorfzone	573
906	906	Bauernhaus , 1857 Hofweg 6, Leuggern	Dorfzone	560
908	908	Bauernhaus , um 1830/40 Stauseestrasse 26, Gippingen	Dorfzone	248
911	911	Bauernhaus (Wohnteil) , 17./18.Jh. Mandacherstrasse 2, Hettenschwil	Dorfzone	1320
912	912	Haus "Zum Einhorn" , 17.Jh. Mandacherstrasse 1, Hettenschwil	Dorfzone	1364
913	913	Schulhaus , 1896 Mandacherstrasse, Hettenschwil	Dorfzone	1395
914	914	Wohnhaus (ehem. Bauernhaus) , 1808 Hoolweg 3, Etwil	Landwirtschaftszone	1576
918	918	Bäuerliches Wohnhaus, 18. Jh., mit älterem Kern Hagenfirsterstrasse 8, Hettenschwil	Dorfzone	1332
919	919	Bäuerlicher Vielzweckbau, 1912/13 Oberdorfstrasse 1, Gippingen	Dorfzone	260

Kulturobjekte, § 28 BNO

Nr.	Nr. BI	Art	Flurname	Parzelle Nr.	Lage
K01		Grenzstein	Unteri Breiti	361	BZ
K02		Grenzstein	Burle	349	KL
K03		Grenzstein	Fischete	2478	KL
K04	915B	Wegkreuz	Bim Chrüz	314	KL
K05		Brunnen	Leuggern	514	BZ
K06		Brunnen	Leuggern	530	BZ
K07		Brunnen	Leuggern	519	BZ
K08		Grenzstein	Hard	2440	KL
K09		Hohlweg	Feertelerfeld	826	KL
K10	915L	Wegkreuz	Fehrental	875	KL
K11		Grenzstein	Fehrental	871	KL
K12		Hohlweg	Ifang	839	KL

<i>Nr.</i>	<i>Nr. Bl</i>	<i>Art</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Lage</i>
K13	915K	Wegkreuz	Schlattbode	960	KL
K14	915I	Wegkreuz	Schlatt	958	KL
K15		Brunnen	Schlatt	934	KL
K16	915F	Wegkreuz	Gibrist	1232	KL
K17		Brunnen	Hof	547	BZ
K18		Grenzstein	Hof	560	BZ
K20	916A	Brunnen	Hettenschwil	434	BZ
K21	916B	Brunnen	Hettenschwil	2520	BZ
K22		Brunnen	Schwedefeld	1257	KL
K23	915G	Wegkreuz	Schwedeholz	2216	KL
K24		Denkmal	Chüestelli	2298	KL
K25		Brunnen	Gländ	1152	KL
K26	915J	Wegkreuz	Gländ	1156	KL
K27		Grenzstein	Barte	2294	KL
K28		Brunnen	Hagenfirst	1174	KL
K29		Brunnen	Grossacher	1095	KL
K31		Brunnen	Etzwil	992	KL
K32	915H	Wegkreuz	Etzwil	1479	KL
K33		Brunnen	Etzwil	1051	KL
K35		Brunnen	Hettenschwil	1003	BZ
K36		Brunnen	Hettenschwil	1395	BZ
K37	915E	Wegkreuz	Hettenschwil	1391	BZ
K38	907	Lourdes-Grotte	Lourdes-Grotte	753	KL
K39		Brunnen	Lourdes-Grotte	753	KL
K40	915M	Wegkreuz	Chrüzplatz	2110	KL
K41		Hohlweg	Letschel	203, 658	KL
K42	915D	Wegkreuz	Schofmatt	501	KL
K43		Brunnen	Leuggern	539	BZ
K44		Grenzstein	Felsenau	2456	KL
K45		Brunnen	Felsenau	89	KL
K46	915C	Wegkreuz	Felsenau	2452	BZ
K47		Grenzstein	Gischberg	118	KL
K48		Grenzstein	Gischberg	2036	KL
K49		Grenzstein	Gischberg	2036	KL
K50		Denkmal	Moosbrunne	2012	KL
K51		Brunnen	Gippingen	1863	BZ
K52		Brunnen	Gippingen	262	BZ
K53		Denkmal	Gippingen	217	BZ

<i>Nr.</i>	<i>Nr. Bl</i>	<i>Art</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Lage</i>
K54		Brunnen	Gippingen	230	BZ
K55		Grenzstein	Hochwacht	2158	KL
K56		Grenzstein	Lache	2205	KL
K57		Grenzstein	Lache	2204	KL
K58		Denkmal	Sibewege	2207	KL
K59		Grenzstein	Oberholz	980	KL
K60		Grenzstein	Helgistöckli	980	KL
K61		Grenzstein	Helgistöckli	2360	KL
K62		Grenzstein	Helgistöckli	2360	KL
K63		Grenzstein	Usserschlatt	2360	KL
K64		Grenzstein	Holzacher	937	KL
K65		Grenzstein	Holzacher	883	KL
K66		Grenzstein	Güllenächer	1053	KL
K67		Grenzstein	Bättlerächer	887	KL
K68		Grenzstein	Bättlerächer	887	KL
K69		Grenzstein	Grossächer	2421	KL
K70		Grenzstein	Eichhölzli	2425	KL
K71		Grenzstein	Eichhölzli	2425	KL
K72		Grenzstein	Bim Chrüz	2430	KL
K73		Wegkreuz	Bim Chrüz	2435	KL
K74	915A	Friedhofskreuz	Friedhof	515	BZ
K75		Grenzstein	Oberholz	980	KL
K76		Grenzstein	Oberholz	980	KL
K77		Grenzstein	Näblete	2326	KL
K78		Grenzstein	Drei Jurte	1044	KL
K79		Grenzstein	Vier Jurte	1047	KL
K80		Grenzstein	Loorhölzli	2303	KL
K81		Grenzstein	Moritzematt	1498	KL
K83		Grenzstein	Barte	2294	KL
K84		Grenzstein	I de Gräbe	2281	KL
K85		Grenzstein	Lienisgrabe	2232	KL
K86		Grenzstein	Innerstrick	1459	KL
K87		Grenzstein	Strick	2498	KL
K88		Grenzstein	Strick	1425	KL
K90		Grenzstein	Giselirai	2044	KL
K91		Grenzstein	Bi de Trotte	120	KL
K92		Grenzstein	Haldenächer	25	KL
K93		Grenzstein	Tännlene	37	KL

Anhang III

Bauten unter kantonalem Denkmalschutz

Nr.	Objekt	Adresse	Vers.-Nr.	Parz.- Nr.
1	Römisch-katholische Pfarrkirche, 1851 - 1853		94	539
2	Kapelle, 1715/1716	Gippingen	27	230
3	Sebastians- und Roschuskapelle, 1642	Hettenschwil	171	1341
4	Zwei Bildhäuschen mit Pietà, um 1870	Friedhof Leuggern		515
5	Einfahrtstor Bezirksspital	Leuggern	85	531
6	Wappenrelief, 1552	Kommendeweg 622	622	591
7	Grenzstein, 1600	Etwil		1523
8	Grenzstein, 1600	Wolfberg, Etwil		1127
9	Grenzstein, 1520	Freienholz		2294