

# Allgemeine Nutzungsplanung

## - Bau- und Nutzungsordnung (Änderung)

gemäss § 15 BauG

Kanton Aargau  
Departement  
Bau, Verkehr und Umwelt  
Abteilung Raumentwicklung

### § 10 BNO

ÄNDERUNG Nr. .... 1

zu Bno/Bo/No vom 27.10.04



KOHLI-PARTNER KOMMUNALPLAN AG

Gewerbering 12 5610 Wohlen

Telefon 056 621 93 91  
Telefax 056 621 05 20  
E-Mail info@kohli-partner.ch  
Internet www.kohli-partner.ch

Datum  
19.03.09

Entwurf

Gez.

Plan Nr.

1

Mitwirkungsbericht: keine Eingaben

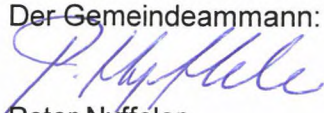
Vorprüfungsbericht vom: 24.03.2009

Öffentliche Auflage vom: 31.03.2009

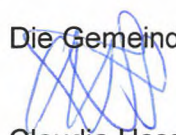
bis: 29.04.2009

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 19.06.2009

Der Gemeindeammann:

  
Peter Nyffeler

Die Gemeindeschreiberin:

  
Claudia Hess

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch den Regierungsrat  
Aarau, den 14. Oktober 2009

§ 10

Wohnzone W3

<sup>1</sup> Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Nichtstörendes Gewerbe ist zugelassen.

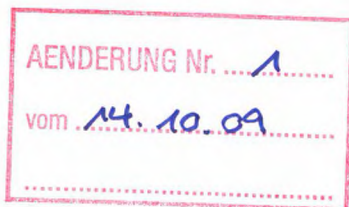
<sup>2</sup> Hauptbauten mit weniger als 4 Wohneinheiten sind nicht erlaubt.

<sup>3</sup> Die Fläche der heutigen Parzellen Nr. 208 und 209 im Gebiet Binz unterliegt der Gestaltungsplanpflicht. Die minimale Ausnützungsziffer muss 0.48 betragen. Das Gebiet kann in Abweichung von Abs. 1 und 2 hievor mit weniger als 4 Wohneinheiten pro Hauptbaute überbaut werden. In diesem Fall ist auf den Hauptwohnseiten im Minimum der kleine Grenzabstand einzuhalten.

**Gemeinde Leuggern**

**Kanton Aargau**

Baudepartement Kanton Aargau  
Abteilung Raumentwicklung



## **Bau- und Nutzungsordnung (BNO) Leuggern**

gemäss § 15 BauG

**Mitwirkungsbericht vom:** Mai 2001  
**Vorprüfungsbericht vom:** 1. Februar 2002  
**Öffentliche Auflage vom:** 18. Februar bis 19. März 2002

---

**Beschlossen von der Gemeindeversammlung:** 22. November 2002

**Der Gemeindeammann:**



**Der Gemeindeschreiber:**

**Genehmigung:**

Genehmigung durch den Regierungsrat  
Aarau, den 27. Oktober 2004

**Der Staatsschreiber:**

# Inhaltsverzeichnis

| <b>1</b>   | <b>Geltungsbereich</b>                         | <b>§</b> | <b>Seite</b> |
|------------|------------------------------------------------|----------|--------------|
| -          | Geltungsbereich                                | 1        | 1            |
| -          | Übergeordnetes Recht                           | 2        | 1            |
| <b>2</b>   | <b>Raumplanung</b>                             |          |              |
| -          | Kommunale Planungsgrundsätze                   | 3        | 1            |
| -          | Nutzungspläne                                  | 4        | 1            |
| -          | Sondernutzungsplanung                          | 5        | 1            |
| -          | Weitere Planungsinstrumente                    | 6        | 2            |
| <b>3</b>   | <b>Zonenvorschriften</b>                       |          |              |
| <b>3.1</b> | <b>Bauzonen</b>                                |          |              |
| -          | Bauzonen                                       | 7        | 2            |
| -          | Einfamilienhauszone E                          | 8        | 3            |
| -          | Wohnzone W2                                    | 9        | 3            |
| -          | Wohnzone W3                                    | 10       | 3            |
| -          | Wohn- und Gewerbezone WG2                      | 11       | 3            |
| -          | Wohn- und Gewerbezone WG3                      | 12       | 4            |
| -          | Dorfzone D                                     | 13       | 4            |
| -          | Dorfkernzone DK                                | 14       | 4            |
| -          | Gemeinsame Bestimmungen für die Zonen D und DK | 15       | 4            |
| -          | Gewerbezone Ge                                 | 16       | 5            |
| -          | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeB    | 17       | 6            |
| <b>3.2</b> | <b>Landwirtschaftszone</b>                     |          |              |
| -          | Landwirtschaftszone                            | 18       | 6            |
| -          | Bauten in der Landwirtschaftszone              | 19       | 6            |
| <b>3.3</b> | <b>Schutzzonen und Schutzobjekte</b>           |          |              |
| -          | Schutzzonen im Kulturland                      | 20       | 7            |
| -          | Schutzzonen im Wald                            | 21       | 7            |
| -          | Landschaftsschutzzone                          | 22       | 8            |
| -          | Naturobjekte                                   | 23       | 8            |
| -          | Gebäude mit Substanzschutz                     | 24       | 8            |
| -          | Kulturobjekte                                  | 25       | 9            |
| <b>3.4</b> | <b>Weitere Zonen</b>                           |          |              |
| -          | Weilerzonen                                    | 26       | 9            |
| -          | Materialabbauzone                              | 27       | 10           |
| -          | Spezialzone „Lourdes Grotte“                   | 28       | 11           |

|            |                                         |    |    |
|------------|-----------------------------------------|----|----|
| <b>4</b>   | <b>Definitionen</b>                     |    |    |
| -          | Ausnützungsziffer                       | 29 | 11 |
| -          | Gewerbe                                 | 30 | 11 |
| -          | Mehrlängenzuschlag                      | 31 | 11 |
| -          | Arealüberbauung                         | 32 | 12 |
| <b>5</b>   | <b>Bauvorschriften</b>                  |    |    |
| <b>5.1</b> | <b>Erschliessung</b>                    |    |    |
| -          | Benützung von Privateigentum            | 33 | 12 |
| -          | Zufahrten                               | 34 | 12 |
| <b>5.2</b> | <b>Technische Bauvorschriften</b>       |    |    |
| -          | Nachisolation                           | 35 | 13 |
| -          | Elementarereignisse                     | 36 | 13 |
| -          | Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume   | 37 | 13 |
| -          | Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen   | 38 | 13 |
| -          | Mehrfamilienhäuser                      | 39 | 14 |
| <b>6</b>   | <b>Schutzvorschriften</b>               |    |    |
| -          | Ortsbildschutz                          | 40 | 14 |
| -          | Aussenraumgestaltung                    | 41 | 14 |
| -          | Materialablagerungen                    | 42 | 15 |
| -          | Modellflugplatz                         | 43 | 15 |
| -          | Sicherheits- und Schutzvorkehrungen     | 44 | 15 |
| <b>7</b>   | <b>Vollzug und Verfahren</b>            |    |    |
| -          | Zuständigkeit                           | 45 | 16 |
| -          | Gebührenreglement                       | 46 | 16 |
| <b>8</b>   | <b>Schluss- und Übergangsbestimmung</b> |    |    |
| -          | Aufhebung bisherigen Rechts             | 47 | 16 |

**Anhang 1 Kultur- und Naturobjekte**

**Anhang 2 Gebäude mit Substanz- und Volumenschutz**

**Anhang 3 Gebührenreglement**

# 1 Geltungsbereich

|                      |                                                                                                                                                                                       |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Geltungsbereich      | <b>§ 1</b>                                                                                                                                                                            |
|                      | <sup>1</sup> Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- und Baurecht.                                                                            |
|                      | <sup>2</sup> Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.                                                               |
|                      | <sup>3</sup> Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.                                                                                                                             |
| Übergeordnetes Recht | <b>§ 2</b>                                                                                                                                                                            |
|                      | <sup>1</sup> Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie andere Entscheide, insbesondere zu Strassen- und Wasserbauprojekten, bleiben vorbehalten. |
|                      | <sup>2</sup> Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts sowie Hinweise auf technische Richtlinien finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).    |

# 2 Raumplanung

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kommunale Planungsgrundsätze | <b>§ 3</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                              | In Anwendung dieser BNO sind die nachstehenden kommunalen Planungsgrundsätze zu beachten:                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                              | <ul style="list-style-type: none"><li>- Leuggern versteht sich als selbständige Landgemeinde mit regionalen Zentrumsfunktionen im Kirchspiel.</li><li>- Eine massvolle bauliche Entwicklung berücksichtigt den traditionellen Charakter der einzelnen Ortsteile und Weiler.</li><li>- Die Vielfalt von Natur und Landschaft ist ein wichtiges Element der örtlichen Lebensqualität.</li></ul> |
| Nutzungspläne                | <b>§ 4</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                              | Der Bauzonenplan 1:2000 und der Kulturlandplan 1:5000 sind Bestandteil dieser Bau- und Nutzungsordnung. Sie liegen bei der Gemeindekanzlei zur Einsicht auf. Reduktionen in anderem Massstab dienen nur zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.                                                                                                                                    |
| Sondernutzungsplanung        | <b>§ 5</b><br>Die im Bauzonenplan schwarz umrandet dargestellten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.                                                                                                                                                                                                  |

Weitere  
Planungsinstrumente

## § 6

Verkehrsrichtpläne, Inventare und dergleichen dienen der Dokumentation oder der Orientierung über Planungsziele. Der Gemeinderat kann weitere Richtpläne erlassen. Es kommt ihnen für das Grundeigentum keine verbindliche Wirkung zu.

## 3 Zonenvorschriften

### 3.1 Bauzonen

## § 7

Bauzonen

<sup>1</sup> Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

| Bauzonen                       |                       | Vollgeschosse | Ausnutzung | Gebäudehöhe<br>[m] | Firsthöhe<br>[m] | Grenzabstand |              | Mehrlängenzuschlag ab<br>[m] | Empfindlichkeitsstufe | weitere Zonenvorschriften |
|--------------------------------|-----------------------|---------------|------------|--------------------|------------------|--------------|--------------|------------------------------|-----------------------|---------------------------|
|                                |                       |               |            |                    |                  | klein<br>[m] | gross<br>[m] |                              |                       |                           |
| Einfamilienhauszone            | E gelb                | 2             | 0.3        | 7.3                | 10.3             | 5            | 8            | -                            | II                    | §8                        |
| Wohnzone 2                     | W2 orange             | 2             | 0.4        | 7.3                | 10.3             | 4            | 8            | 14                           | II                    | §9                        |
| Wohnzone 3                     | W3 rot                | 3             | 0.6        | 10.3               | 13.3             | 5            | 10           | 16                           | II                    | §10                       |
| Wohn- + Gewerbezone 2          | WG2 orangeschraffiert | 2             | 0.4 + 0.2  | 7.3                | 10.3             | 4            | (8)          | -                            | III                   | §11                       |
| Wohn- + Gewerbezone 3          | WG3 rot schraffiert   | 3             | 0.5 + 0.2  | 10.3               | 13.3             | 5            | (10)         | -                            | III                   | §12                       |
| Dorfzone                       | D hellbraun           | "2"           | "0.6"      | o                  | o                | o            | o            | -                            | III                   | §13/15                    |
| Dorfkernzone                   | DK dunkelbraun        | "3"           | "0.7"      | o                  | o                | o            | o            | -                            | III                   | §14/15                    |
| Gewerbezone                    | Ge violett            | "3"           | GZ 0.1     | o                  | o                | o            | o            | -                            | III                   | §16                       |
| Zone für öff. Bauten + Anlagen | OeB grau              | o             | -          | o                  | o                | o            | -            | -                            | II                    | §17                       |

<sup>2</sup> Die mit o bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Die mit Anführungszeichen bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird. Die in Klammern gesetzten Masse gelten nur für reine Wohnbauten.

<sup>3</sup> Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen D, DK, WG und Ge dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Höhe von 4 m aufweisen. Die übrigen Vollgeschosse dürfen im Durchschnitt höchstens eine Höhe von 3 m aufweisen.

## **§ 8**

Einfamilienhauszone E

<sup>1</sup> Die Einfamilienhauszone ist für Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise bestimmt. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

<sup>2</sup> Alle Bauten am "Seilerberg" in Hettenschwil haben sich in ihrer äusseren Erscheinung und in Material und Farbe dem bestehenden Ortsbild anzupassen. Die Firstrichtung soll parallel zum Hang verlaufen. Der Gemeinderat stützt sich auf ein Fachgutachten.

## **§ 9**

Wohnzone W2

Die Wohnzone W2 ist für Einfamilien- oder Reiheneinfamilienhäuser und Bauten mit bis zu 4 Wohneinheiten bestimmt. Nichtstörendes Gewerbe ist zugelassen.

## **§ 10**

Wohnzone W3

<sup>1</sup> Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Nichtstörendes Gewerbe ist zugelassen.

<sup>2</sup> Hauptbauten mit weniger als 4 Wohneinheiten sind nicht erlaubt.

## **§ 11**

Wohn- und  
Gewerbezone WG2

<sup>1</sup> Die Wohn- und Gewerbezone WG 2 ist für Wohnbauten, Landwirtschaft und mässig störendes Gewerbe bestimmt.

<sup>2</sup> Bei einer reinen Wohnnutzung gilt die Bestimmung von § 9.

<sup>3</sup> Für eine gewerbliche oder gemischte Nutzungen gilt eine AZ von 0.6, wobei der Wohnanteil max. 0.4 AZ aufweisen darf. Der grosse Grenzabstand entfällt.

|                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wohn- und<br>Gewerbezone WG3                                                                                                                                                                             | <p><b>§ 12</b></p> <p><sup>1</sup> Die Wohn- und Gewerbezone WG 3 ist für Wohnbauten, Landwirtschaft und mässig störendes Gewerbe bestimmt.</p> <p><sup>2</sup> Bei einer reinen Wohnnutzung gilt die Bestimmung von § 10.</p> <p><sup>3</sup> Für eine gewerbliche oder gemischte Nutzungen gilt eine AZ von 0.7, wobei der Wohnanteil max. 0.5 AZ aufweisen darf. Der grosse Grenzabstand entfällt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Dorfzone D                                                                                                                                                                                               | <p><b>§ 13</b></p> <p><sup>1</sup> Die Dorfzone dient der Pflege und Erhaltung der durch landwirtschaftliche Bauten in herkömmlicher Bauweise geprägten Dorfteile.</p> <p><sup>2</sup> Zulässig sind Landwirtschaft, mässig störendes Gewerbe und Wohnen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Dorfkernzone DK                                                                                                                                                                                          | <p><b>§ 14</b></p> <p><sup>1</sup> Die Dorfkernezone dient der Pflege und Erneuerung dieses Dorfteiles mit seinem Charakter von Bauten, Strassen und Plätzen.</p> <p><sup>2</sup> Zulässig sind Landwirtschaft, mässig störendes Gewerbe und Wohnen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p>Gemeinsame<br/>Bestimmungen für die<br/>Zonen D und DK</p> <p>Dachformen</p> <p>Dachgestaltung</p> <p>Kniestock</p> <p>Bewilligungspflicht</p> <p>Umgebung</p> <p>Beratung /<br/>Projektanmeldung</p> | <p><b>§ 15</b></p> <p><sup>1</sup> Zulässig sind Satteldächer mit in der Regel mindestens 40° Neigung und einer Ziegeleindeckung.</p> <p><sup>2</sup> Schleppgauben oder Gauben mit Querfirst sind zulässig. Die Länge solcher Aufbauten darf 1/3 der massgebenden Fassadenlänge nicht übersteigen. Dacheinschnitte sowie Anlagen zur Energiegewinnung, welche die Dachlandschaft beeinträchtigen, sind nicht zulässig.</p> <p><sup>3</sup> Die Höhe des Kniestockes darf das Mass von 80 cm nicht übersteigen.</p> <p><sup>4</sup> Fassaden- und Dachrenovationen, Reklamen sowie Bauten und Anlagen gemäss § 30 ABauV sind bewilligungspflichtig, dem Beeinträchtungsverbot ist besondere Beachtung zu schenken.</p> <p><sup>5</sup> Nachbargebäude sind in die Plandarstellung einzubeziehen und es ist ein Umgebungsplan einzureichen.</p> <p><sup>6</sup> Die Gemeinde fördert die Erhaltung und Pflege des Ortsbildes durch eine fachliche Beratung der Eigentümer. Zur Gewährleistung einer frühzeitigen Beratung sind Bauvorhaben schon vor deren Projektierung der Gemeinde zu melden.</p> |

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bestehende Bauten / Wiederaufbau | <sup>7</sup> Bestehende Bauten sollen erhalten und gepflegt werden. Der Wiederaufbau auf dem bisherigen Grundriss und bei genügenden Geschosshöhen mit gleichen First- und Traufhöhen ist gewährleistet, wenn die wohnhygienischen und verkehrstechnischen Anforderungen erfüllt werden. Die Bestimmungen von § 24 Abs. 2 gelten sinngemäss.                                                                                                                                          |
| An- und Neubauten                | <sup>8</sup> Es besteht kein Rechtsanspruch auf Erhöhung der bestehenden Nutzung. Es können aber An- und Neubauten bewilligt werden, wenn sie zur Verbesserung des Dorfbildes beitragen und sich in die herkömmliche Bauweise einfühen.                                                                                                                                                                                                                                               |
| Eingliederungspflicht            | <sup>9</sup> Die Bauten müssen sich in Bezug auf kubische Erscheinung, Stellung, Gliederung der Fassaden, Dachform und -neigung, nach aussen in Erscheinung tretenden Materialien und Farbgebung so in das Dorfbild einfügen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.<br><br>Die Fenster sollen in der Regel hochrechtwinklig oder Fenstergruppen in hochrechtwinkliger Anordnung sein.                                                                                                |
| Bauweise                         | <sup>10</sup> Stellung der Bauten, Grenz- und Gebäudeabstände und Gebäudehöhen werden vom Gemeinderat von Fall zu Fall, unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse sowie der baupolizeilichen und gesundheitlichen Erfordernisse, unter angemessener Abwägung der beteiligten privaten Interessen festgelegt. Er kann geschlossene Bauweise verlangen oder gestatten, sofern die architektonische Lösung befriedigt und der Zusammenbau im Interesse des Dorfbildes liegt. |
| Umgebungsgestaltung              | <sup>11</sup> Die strassenseitigen und zwischen den Bauten liegenden Freiräume sind zu gestalten. Gärten und Vorplätze, Bäume, Baumgruppen sind die wesentlichen Gestaltungselemente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Parkplätze / Garage-Vorplätze    | <sup>12</sup> Im Bereich der Freiräume sind Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Garagenvorplätze sorgfältig einzufügen; offene Rampen sind nicht gestattet. Bei der Umwandlung einer Scheune in einen Autoeinstellplatz kann auf das Erfordernis eines ausreichenden Garagenvorplatzes verzichtet werden, sofern genügende Sichtverhältnisse bestehen.                                                                                                                               |

## § 16

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gewerbezone Ge | <sup>1</sup> Die Gewerbezone ist für mässig störendes Gewerbe sowie für Dienstleistungen bestimmt.<br><br><sup>2</sup> Wohnungen sind nur für die Betriebsinhaberin und den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.<br><br><sup>3</sup> Gebäudehöhe und Länge sowie die Gebäudeabstände werden vom Gemeinderat unter Berücksichtigung des Landschaftsschutzes und des Ortsbildes (Kirche und Kommende) sowie der betrieblichen Anforderungen von Fall zu Fall festgelegt. |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

<sup>4</sup> Es gilt eine Grünflächenziffer von 0.1.

<sup>5</sup> Auf der mit einem Punktraster belegten Teilfläche der Parzelle Nr. 1221 in Hettenschwil sind keine Hochbauten zulässig.

## **§ 17**

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeB

<sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.

## **3.2 Landwirtschaftszone**

### **§ 18**

Landwirtschaftszone

<sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone ist für bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung im Sinne der Art. 16 und Art. 16a Abs. 1 und 2 RPG bestimmt.

<sup>2</sup> Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen und dem kantonalen Recht.

<sup>3</sup> Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a pro Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

### **§ 19**

Bauten in der Landwirtschaftszone

<sup>1</sup> 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 Umgebungsbe-pflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.

<sup>2</sup> Gebäudehöhen 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 Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m.

<sup>3</sup> In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

### 3.3 Schutzzonen und Schutzobjekte

Schutzzonen im Kulturland

#### § 20

<sup>1</sup> Die Schutzzonen im Kulturland dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen für schutzwürdige Pflanzen und Tiere.

<sup>2</sup> Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Aufforstung nicht gestattet.

<sup>3</sup> Die nachfolgenden Bestimmungen zu Bewirtschaftung und Unterhalt sind nur soweit und solange verbindlich, als kantonale Stellen bereit sind, die Bewirtschafter für Mehraufwand und Ertragsminderung im Rahmen der jeweils üblichen kantonalen Ansätze zu entschädigen.

| Zone           | Bezeichnung im Plan | Schutzziel                                           | Bewirtschaftung und Unterhalt                                                                               |
|----------------|---------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Magerwiese     | gelb M              | Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger) | Heuwiese, keine Düngung und Beweidung                                                                       |
| Feuchtgebiet   | Blau                | Riedwiese                                            | keine Düngung und Beweidung<br>Bauten im Interesse des Schutzzieles gestattet (z.B. Weiher)                 |
| Fromentalwiese | gelb F              | Artenreiche Heuwiese                                 | Heu- und Emdschnitt<br>keine Flüssigdünger<br>keine Stickstoff-Mineraldünger<br>nur Herbstweide mit Rindern |

Schutzzonen im Wald

#### § 21

<sup>1</sup> Die Schutzzonen im Wald dienen der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

<sup>2</sup> Soweit nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände soweit möglich mit standortheimischen Baumarten und auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.

## § 22

Landschaftsschutzzone

<sup>1</sup> Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone und den Schutzzonen im Kulturland überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Unter Vorbehalt von Abs. 3 sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

<sup>2</sup> Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 18 Abs. 1.

<sup>3</sup> Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten etc. die der Bewirtschaftung dienen, sowie betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze, usw.) und Bauten und Anlagen für den ökologischen Ausgleich können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

## § 23

Naturobjekte

<sup>1</sup> Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

<sup>2</sup> Folgende Naturobjekte sind geschützt:

| Naturobjekte                        | Bezeichnung im Plan | Schutzziel                                                                                                                                                                        | Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bäume                               | grüner Punkt        | – Langfristiger Erhalt                                                                                                                                                            | – Artgerechte Pflege                                                                                                                                                                                                                           |
| Hecken, <b>Feld- und Ufergehölz</b> | hellgrüne Signatur  | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Brut- und Nahrungsbiotop</li> <li>– Gliederung der Landschaft</li> <li>– Trittstein, Vernetzungselement</li> <li>– Windschutz</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Struktur erhalten</li> <li>– periodisch zurückschneiden/verjüngen</li> <li>– im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen</li> <li>– teilweise Artenzusammensetzung verbessern</li> </ul> |
| geschützter Waldrand                | schraffiert         | <ul style="list-style-type: none"> <li>– vielfältiger Übergangsbereich Wald - Kulturland</li> <li>– Artenreichtum</li> </ul>                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch verjüngen)</li> <li>– keine vorgelagerten Aufforstungen</li> </ul>                                                                      |

## § 24

Gebäude mit Substanzschutz

<sup>1</sup> Die im Bauzonen-/Kulturlandplan violett bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden, sondern sind zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist.

Gebäude mit Volumenschutz

<sup>2</sup> 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. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild zu achten.

## § 25

Kulturobjekte

Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Kulturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

## 3.4 Weitere Zonen

## § 26

Weilerzonen

Zweck

<sup>1</sup> Die Weilerzonen sind der Landwirtschaftszone überlagert. Sie bezwecken die Erhaltung und massvolle Entwicklung der Weiler Etzwil, 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.

Umnutzung

<sup>2</sup> 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

<sup>3</sup> 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

<sup>4</sup> 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.

Gestaltungsplan

<sup>5</sup> Mit einem Gestaltungsplan kann der Gemeinderat einzelne Neubauten vorsehen, soweit dies im Interesse der Erhaltung und massvollen Entwicklung des Weilers liegt.

Wasser  
Abwasser

<sup>6</sup> Bauliche Massnahmen und Nutzungsänderungen in Anwendung der Abs. 2 bis und 4 können im Weiler Hagenfirst erst bewilligt werden, wenn die abwassertechnische Erschliessung entsprechend dem generellen Entwässerungsplan sowie eine der Brandschutzgesetzgebung entsprechende Wasserversorgung vorhanden sind.

Baubewilligung

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

## § 27

Materialabbauzone

<sup>1</sup> Die Materialabbauzone "Hinterbänkler" dient dem Abbau von Kies und Sand.

Gestaltungsplanpflicht

<sup>2</sup> 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.

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

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

Nachnutzung

<sup>5</sup> 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.

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

<sup>7</sup> Für die Dauer des Abbaues 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.

Spezialzone  
„Lourdes Grotte“

## § 28

<sup>1</sup> Die Spezialzone „Lourdes Grotte“ dient dem Besuch der Lourdes Grotte. Hoch- und Tiefbauten sind nur für deren Betrieb und Unterhalt zulässig.

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

# 4 Definitionen

Ausnützungsziffer

## § 29

Nutzflächen in Dach-, Attika- und Untergeschossen werden nicht an die Ausnützungsziffer angerechnet.

Gewerbe

## § 30

<sup>1</sup> Als nicht störend gelten in Wohnquartieren passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

<sup>2</sup> Als mässig störend gelten Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten in Mischzonen nicht als mässig störend.

Mehrlängenzuschlag

## § 31

<sup>1</sup> Wird die Gebäudelänge gemäss § 7 Abs. 1 BNO überschritten, so erhöhen sich die Grenzabstände gegenüber den verlängerten Gebäudeseiten um ein Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4.00 m.

<sup>2</sup> Bei versetzten Gebäudeteilen darf die für die Bemessung des Mehrlängenzuschlages massgebliche Gebäudelänge um das Mass des Versatzes verringert werden.

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                      |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
|                                    | <b>§ 32</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                      |
| Arealüberbauung                    | <sup>1</sup> Arealüberbauungen sind nur in den Zonen W2, W3 und WG2/3 zulässig. Arealüberbauungen sind nur dann möglich, wenn die zusammenhängende anrechenbare Landfläche folgende Minimalwerte aufweist:                                                                                         |                      |
|                                    | W2                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | W3                   |
|                                    | 3'000 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                               | 4'000 m <sup>2</sup> |
|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | WG2/3                |
|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 4'000 m <sup>2</sup> |
| Abweichungen von der Regelbauweise | <sup>2</sup> Ein zusätzliches Geschoss ist nur in der W3 zulässig.                                                                                                                                                                                                                                 |                      |
| Baumasse                           | <sup>3</sup> Grenz- und Gebäudeabstände werden bei Arealüberbauungen von Fall zu Fall, unter Berücksichtigung von Schattenwurf und Lichtentzug festgelegt. Die ausserhalb der Arealüberbauung gelegenen Privatparzellen dürfen dabei nicht mehr als bei zonengemässer Überbauung betroffen werden. |                      |

## 5 Bauvorschriften

### 5.1 Erschliessung

|                              |                                                                                                                                                                                                                           |  |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                              | <b>§ 33</b>                                                                                                                                                                                                               |  |
| Benützung von Privateigentum | <sup>1</sup> Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.                                                                                          |  |
|                              | <sup>2</sup> Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.    |  |
|                              | <sup>3</sup> Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.                                                                                               |  |
|                              | <b>§ 34</b>                                                                                                                                                                                                               |  |
| Zufahrten                    | <sup>1</sup> Zufahrten dürfen höchstens 12 % Neigung aufweisen. Sie sind auf eine Tiefe von 5.0 m mit einer Neigung von höchstens 5% an Strassen anzuschliessen. Die erforderlichen Sichtzonen sind dauernd freizuhalten. |  |
| Garagenvorplätze             | <sup>2</sup> Der Garagenvorplatz muss von der Strassen- bzw. Gehwegrand gemessen eine Tiefe von mindestens 5.00 m aufweisen. Er ist in der Regel mit einem Bogen von 2.00 m Radius an den Fahrbahnrand anzuschliessen.    |  |

## 5.2 Technische Bauvorschriften

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                |              |                |                                                           |                 |                                                                   |                         |                        |        |  |                             |                        |                            |                             |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------|----------------|-----------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------|--------|--|-----------------------------|------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| Nachisolation                         | <p><b>§ 35</b></p> <p>Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Abstandsvorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten und die Ausnützungsziffer überschritten werden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                |              |                |                                                           |                 |                                                                   |                         |                        |        |  |                             |                        |                            |                             |
| Elementarereignisse                   | <p><b>§ 36</b></p> <p><sup>1</sup> Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder im Rahmen dieser Bauordnung wiederhergestellt werden.</p> <p><sup>2</sup> Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen vollständig geräumt, ausreichend gesichert und ästhetisch befriedigend hergerichtet werden. Der Gemeinderat erlässt die entsprechenden Weisungen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                |              |                |                                                           |                 |                                                                   |                         |                        |        |  |                             |                        |                            |                             |
| Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume | <p><b>§ 37</b></p> <p><sup>1</sup> Für Neubauten gelten nachstehende Masse:</p> <p>Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume Raumhöhe:</p> <table><tr><td>- Vollgeschoss</td><td>mind. 2.30 m</td></tr><tr><td>- Dachgeschoss</td><td>mind. 2.30 m auf mind. 5 m<sup>2</sup> Fläche pro Zimmer</td></tr><tr><td>- Fensterfläche</td><td>1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)</td></tr></table> <p>Nebenräume in Mehrfamilienhäusern:</p> <table><tr><td>Abstellraum pro Wohnung</td><td>mind. 4 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>Keller</td><td></td></tr><tr><td>- für eine 1-Zimmer-Wohnung</td><td>mind. 4 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>- für jedes weitere Zimmer</td><td>1 m<sup>2</sup> zusätzlich</td></tr></table> <p>Die Wohnungen haben Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).</p> <p><sup>2</sup> In der Zone D und DK kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.</p> | - Vollgeschoss | mind. 2.30 m | - Dachgeschoss | mind. 2.30 m auf mind. 5 m <sup>2</sup> Fläche pro Zimmer | - Fensterfläche | 1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen) | Abstellraum pro Wohnung | mind. 4 m <sup>2</sup> | Keller |  | - für eine 1-Zimmer-Wohnung | mind. 4 m <sup>2</sup> | - für jedes weitere Zimmer | 1 m <sup>2</sup> zusätzlich |
| - Vollgeschoss                        | mind. 2.30 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                |              |                |                                                           |                 |                                                                   |                         |                        |        |  |                             |                        |                            |                             |
| - Dachgeschoss                        | mind. 2.30 m auf mind. 5 m <sup>2</sup> Fläche pro Zimmer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                |              |                |                                                           |                 |                                                                   |                         |                        |        |  |                             |                        |                            |                             |
| - Fensterfläche                       | 1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                |              |                |                                                           |                 |                                                                   |                         |                        |        |  |                             |                        |                            |                             |
| Abstellraum pro Wohnung               | mind. 4 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                |              |                |                                                           |                 |                                                                   |                         |                        |        |  |                             |                        |                            |                             |
| Keller                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                |              |                |                                                           |                 |                                                                   |                         |                        |        |  |                             |                        |                            |                             |
| - für eine 1-Zimmer-Wohnung           | mind. 4 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                |              |                |                                                           |                 |                                                                   |                         |                        |        |  |                             |                        |                            |                             |
| - für jedes weitere Zimmer            | 1 m <sup>2</sup> zusätzlich                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                |              |                |                                                           |                 |                                                                   |                         |                        |        |  |                             |                        |                            |                             |
| Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen | <p><b>§ 38</b></p> <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                |              |                |                                                           |                 |                                                                   |                         |                        |        |  |                             |                        |                            |                             |

|                                          |                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mehrfamilienhäuser<br>Velos, Kinderwagen | <p><b>§ 39</b></p> <p><sup>1</sup> In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen, usw. vorzusehen.</p> |
| Spielplätze                              | <p><sup>2</sup> Die Grösse der Spielplätze hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen.</p>                                               |

## 6 Schutzvorschriften

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ortsbildschutz | <p><b>§ 40</b></p> <p><sup>1</sup> Der Gemeinderat beurteilt insbesondere in den Zonen D und DK die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Stellung (Firstrichtung),</li> <li>b. Grösse der Baukuben,</li> <li>c. Wirkung im Strassenraum,</li> <li>d. Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse,</li> <li>e. Dachform, Dachneigung,</li> <li>f. Fassadengliederung,</li> <li>g. Materialwahl, Farbe,</li> <li>h. Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigungen.</li> </ul> <p><sup>2</sup> Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes, usw.) verlangen</li> <li>b. Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten</li> <li>c. Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist</li> <li>d. die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.</li> </ul> |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aussenraumgestaltung | <p><b>§ 41</b></p> <p><sup>1</sup> Das Terrain darf nicht unnötig verändert werden. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendige zu beschränken.</p> |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

<sup>2</sup> Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen.

<sup>3</sup> Stütz- und Futtermauern innerhalb des Baugebietes bis zu einer Höhe von 100 cm dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stütz- und Futtermauern sowie Stütz- und Futtermauern ausserhalb des Baugebietes und entlang der Baugebietsgrenze sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch 50 cm, von der Grenze zurückzusetzen und soweit notwendig mit einem Schutzgeländer zu versehen.

<sup>4</sup> Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

## **§ 42**

Materialablagerungen

<sup>1</sup> Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann im Rahmen der zonengemässen Nutzung bewilligt werden.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann Auflagen machen über die zugelassenen Materialien sowie über die Höhe, Abstände und Gestaltung der Ablagerung und des Lagerplatzes. Er kann nötigenfalls eine Umzäunung verlangen.

## **§ 43**

Modellflugplatz

<sup>1</sup> Auf Parzelle 1455 im Gebiet "Innerstrick" besteht ein befestigter Modellflugzeug-Startplatz.

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

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

## **§ 44**

Sicherheits- und Schutzvorkehrungen

<sup>1</sup> Baustellen, Gerüste, Materialablagerungen, aufgebrochene Strassen, Gräben etc. sind an Orten mit Verkehr kenntlich zu machen und nötigenfalls abzusperren.

<sup>2</sup> Öffentliche Einrichtungen wie Teile der Versorgungsbetriebe (Hydranten, Schächte, Leitungen u. dgl.) und öffentliche Verkehrsanlagen sowie Bäume auf öffentlichem Grund sind im Bereich von Bauplätzen angemessen zu schützen.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann jederzeit Bauarbeiten einstellen lassen, bei denen die nötigen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht getroffen werden.

## 7 Vollzug und Verfahren

### § 45

Zuständigkeit

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

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann die Bewilligungen von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Bauverwaltung/die Baukommission delegieren. Im übrigen ist für Verfügungen und Entscheide aller Art der Gemeinderat zuständig.

### § 46

Gebührenreglement

Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen, usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde. (*Anhang 3*)

## 8 Schluss- und Übergangsbestimmung

### § 47

Aufhebung bisherigen Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a) die Bauzonenpläne und die Bauordnung vom 26. November 1985
- b) der Nutzungsplan Kulturland und die Nutzungsordnung vom 27. Februar 1990

# Anhang 1

## Kulturobjekte § 25 BNO

| Objekt Nr. | Gebiet            | Bezeichnung                  |
|------------|-------------------|------------------------------|
| 9          | Felsenau          | Wegkreuz                     |
| 46         | Hettenschwil      | Brunnen, Hagenfirststrasse   |
| 59         | Hettenschwil      | Brunnen bei der Kappelle     |
| 65         | Hettenschwil      | Wegkreuz                     |
| 72         | Hettenschwil      | Brunnen beim Schulhaus       |
| 75         | Hettenschwil      | Brunnen                      |
| 114        | Brüel             | Lourdes Grotte               |
| 119        | Schwedefeld       | Schwedenbrunnen              |
| 120        | Lachen            | Schwedenkreuz                |
| 121        | Lachen            | Rastplatz Schwedenholz       |
| 122        | Lachen            | Johannitersteine             |
| 123        | Lachen            | Wegweiser Sieben Wege        |
| 124        | Tünkelrüti        | Rastplatz                    |
| 125        | Lienisgrabe       | Ehemaliger Brauereikeller    |
| 126        | Hagenfirst        | Langer Marchstein            |
| 127        | Chottmatt         | alter Markstein              |
| 129        | Hochwacht         | alter Wallgraben             |
| 130        | Schlatt           | Dorfbrunnen                  |
| 131        | Fehrental         | Steinbrunnen                 |
| 132        | Hagenfirst        | Dorfbrunnen                  |
| 133        | Grossacher        | Wegbrunnen                   |
| 134        | Chalbermatte      | Wegkreuz                     |
| 135        | Felsenau          | alter Sodbrunnen             |
| 136        | Moosbrunne        | offene Brunnenfassung        |
| 137        | Gischberg         | Johannitersteine             |
| 138        | Chrüzplatz        | Grenzgraben mit Grenzsteinen |
| 139        | Fehrental         | Wegkreuz                     |
| 140        | Schlatt           | Wegkreuz                     |
| 141        | Schlattbode       | Wegkreuz                     |
| 143        | Unterm Chrüz      | Wegkreuz                     |
| 144        | Hagenfirst        | Wegkreuz                     |
| 145        | Etwil             | Wegkreuz                     |
| 146        | Chrüzplatz        | Wegkreuz                     |
| 148        | Etteried          | Wegkreuz                     |
| 149        | Bim Chrüz ?       | Wegkreuz                     |
| 150        | Etwil             | Dorfbrunnen                  |
| 151        | Etwil             | Dorfbrunnen                  |
| 152        | Eidgenossenhäuser | Dorfbrunnen                  |
| 153        | Hochwacht         | Johannitersteine             |
| 155        | Wolfberg          | Bernerstein                  |
| 501        | Usserdorf         | Gedenkstein Aktivdienst      |

## Naturobjekte § 23 BNO

| Objekt Nr. | Gebiet       | Bezeichnung        |
|------------|--------------|--------------------|
| 74         | Hettenschwil | Kastanie und Linde |
| 83         | Spital       | Linde              |
| 154        | Usserdorf    | Linde              |

## Anhang 2

### Gebäude mit Substanzschutz § 24 Abs. 1 BNO

| Objekt-Nr. | Gebiet       | Bezeichnung                             |
|------------|--------------|-----------------------------------------|
| 25         | Gippingen    | Bauernhaus                              |
| 58         | Hettenschwil | Bauernhaus                              |
| 71         | Hettenschwil | Haus zum Einhorn                        |
| 73         | Hettenschwil | Schulhaus                               |
| 84         | Leuggern     | Gasthaus zum Sternen                    |
| 85         | Leuggern     | Sternen-Scheune                         |
| 86         | Leuggern     | Ehem. Sigristenhaus und ehem. Schulhaus |
| 95         | Leuggern     | Schulhaus                               |
| 96         | Leuggern     | Im Hof                                  |
| 105        | Leuggern     | Bauernhaus                              |
| 115        | Etzwil       | Wohnhaus<br>(ehem. Bauernhaus), 1808    |

### Gebäude mit Volumenschutz § 24 Abs. 2 BNO

| Objekt-Nr. | Gebiet       | Bezeichnung                                          |
|------------|--------------|------------------------------------------------------|
| 4          | Felsenau     | altes Bauernhaus / heute reine Wohnnutzung           |
| 5          | Felsenau     | altes Bauernhaus / heute Wohnhaus mit Gewerbebetrieb |
| 6          | Felsenau     | altes Bauernhaus / heute reine Wohnnutzung           |
| 12         | Gippingen    | Schulhaus                                            |
| 78         | Hettenschwil | Rest. Waldheim, Bauernhaus                           |
| 79         | Hettenschwil | Bauernhaus                                           |

## Anhang 3



Gemeinde Leuggern

## Gebührenreglement in Bausachen

Beschlossen von der Gemeindeversammlung Leuggern am 22. November 2002

**NAMENS DES GEMEINDERATES**

**Der Gemeindeammann:**



**Der Gemeindeschreiber:**

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the Gemeindeschreiber, is written over the official seal and extends to the right.

*Gestützt auf § 20 Abs. 2 lit. I des Gesetzes über die Einwohnergemeinden (Gemeindegesetz) vom 19. Dezember 1978 sowie § 5 Abs. 2 des kantonalen Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 und § 46 der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Leuggern beschliesst die Einwohnergemeinde Leuggern*

## ***folgendes Gebührenreglement in Bausachen:***

### **§ 1 Grundsatz und Gebührenansätze**

#### *Kostendeckung, Grundsatz*

Entscheide in Bausachen sind gebührenpflichtig. Dabei sind für die Beratung, Behandlung und Kontrolle von Bauanfragen, Baugesuchen und Gesuchen um Vorentscheide folgende, einmaligen Gebühren zu entrichten:

#### ***a) Vorentscheide***

Nach Aufwand, maximal 1,5 ‰ der geschätzten Bausumme, mindestens aber Fr. 100.00 exklusive aller extern verursachten Kosten (wie Inserate, Abklärungen und Berichte, Porti, Telefonkosten usw.). Diese Gebühr wird bei Erteilung einer Baubewilligung nicht angerechnet.

#### ***b) für behördliche Stellungnahmen***

Nach Aufwand im Rahmen des Gebührenansatzes für Vorentscheide.

#### ***c) Für bewilligte Baugesuche***

- Neubauten: Fr. 3.-- pro m<sup>2</sup> Gesamtgeschossfläche (GGF), mindestens Fr. 150.00
- Um-, An- und Aufbauten nach tatsächlichem Aufwand, mindestens Fr. 150.00
- Kleinbauten und geringfügige Bauvorhaben: Fr. 150.00

#### ***d) Für zurückgezogene oder abgelehnte Baugesuche:***

- Nach Aufwand im Rahmen des Gebührensatzes für bewilligte Gesuche.

#### ***e) Projekt- / Planänderungen***

Nach Aufwand der Gemeinde, mindestens jedoch Fr. 100.00

#### ***f) Benützung von öffentlichem Grund***

Für die bewilligte Benützung von öffentlichem Grund und Boden im Zusammenhang mit der Ausführung von Bauten (Gerüste, Deponien, Lagerplatz, Baustelleneinrichtung oder -parkplatz, Baracken usw.) sowie für Grabenaufbrüche wird nach Art, Dauer, Umfang, benützter Fläche und Lage eine Gebühr von Fr. 100.00 bis Fr. 1'000.00 erhoben.

### **g) Fälligkeit der Gebühren**

Die Gebühren werden mit Eintritt der Rechtskraft des gemeinderätlichen Entscheides zur Zahlung fällig, auch wenn von den erteilten Bewilligungen kein Gebrauch gemacht wird. Bei Nichtbezahlung der Gebühren nach Ablauf der Zahlungsfrist ist ein Verzugszins in der Höhe des Zinses für neue Gemeindedarlehen geschuldet. Die Bewilligungsgebühren werden mit der Baubewilligung definitiv erhoben.

## **§ 2 Definition der Gebäude-Gesamtgeschossfläche (GGF)**

Die anrechenbare Gebäude-Gesamtgeschossfläche wird nach den Bestimmungen der Bauordnung wie folgt berechnet:

*Die anrechenbare Gebäude-Gesamtgeschossfläche setzt sich zusammen aus der Grundfläche (Quadratmeter) aller zu erstellenden ober- und unterirdischen Räume aller Haupt- und Nebengebäude (inkl. Garagen, offene Unterstände, Wintergärten, Anbauten, Balkone usw.) inkl. den Wandquerschnitten und den eingewandeten Flächen. Estriche (Dachgeschossflächen) zählen auch zur Gesamtgeschossfläche*

## **§ 3 Mangelhafte Baugesuche**

Entstehen wegen Einreichung mangelhafter Baugesuche Mehrarbeiten oder werden durch Nichtbefolgung der Bauordnung oder von erteilten Bewilligungen ausserordentliche Aufwendungen, Besichtigungen, Abklärungen, Kontrollen usw. notwendig, so werden diese Kosten dem Gesuchsteller zusätzlich in Rechnung gestellt.

## **§ 4 Publikation, externe Prüfungen, Gutachten, Expertisen usw.**

Vom Gesuchsteller sind separat nach ausgewiesenem Aufwand zur effektiven Bewilligungsgebühr gemäss § 2 alle Kosten für:

- die externe Bauberatung/-verwaltung, für Gutachten und Expertisen, spezielle Beaufsichtigungen, Messungen und Kontrollen für grössere Baugesuche oder spezielle Bauten oder Nutzungen, die nur durch Dritte geprüft werden können
- die durch externe Fachleute vorzunehmende baupolizeiliche Prüfung von Projekten, Bauten, Nutzungen (z.B. Brandschutz, Energienachweis, Schallschutz, Umweltschutz, Ortsbildschutz, Zivilschutz, Wasser- und Abwasseranlagen usw.)
- die Inseratkosten zu übernehmen.

## **§ 5 Wiederherstellung öffentlicher Anlagen**

Notwendige Wiederherstellungsarbeiten (Reinigung, Reparaturen, Teerung usw.) von Strassen oder anderen öffentlichen Anlagen oder Infrastrukturen gehen auf Kosten des Verursachers oder, wenn kein Verursacher ermittelt werden kann, auf Kosten der Bauherrschaft.

## **§ 6 Inkrafttreten, Uebergangsrecht**

Dieses Reglement tritt durch den rechtskräftigen Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung Leuggern vom 22. November 2002 in Kraft und ersetzt die bisherigen Ausführungen in der Bauordnung vom 26. November 1985.

Die Aenderung des Gebührenreglementes bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass (Genehmigung der Gemeindeversammlung). Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Baugesuche werden nach diesem Gebührenreglement entschieden.

5316 Leuggern, den 22. November 2002

**NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG**  
**Der Gemeindeammann:**

*Kurt Wyss*

**Der Gemeindeschreiber:**

*Stephan Abegg*

