

BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG (BNO)

gemäss § 15 Baugesetz

Mitwirkungsbericht vom 17. Juni 2019

Vorprüfungsbericht vom 25. Juli 2019

Öffentliche Auflage vom 2. September 2019 bis 1. Oktober 2019

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 22. November 2019

Gemeindeammann:
Monika Müller-Gloor

Gemeindeschreiberin ad interim:
Loredana Goldenberger

Genehmigung:

Vom Regierungsrat genehmigt am 16. Dezember 2020

Beschluss Nr. 2020-001537

§ 22 Weilerzone Wampfle ist von der Genehmigung ausgenommen.

Inhalt

1 Geltungsbereich und übergeordnetes Recht	5
§ 1 Geltungsbereich	5
§ 2 Übergeordnetes Recht	5
2 Planungsinstrumente	5
§ 3 Bauzonen- und Kulturlandplan	5
§ 4 Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht	5
§ 5 Weitere Planungsinstrumente	6
§ 6 Entwicklungsrichtplan Dorfkern	6
3 Zonenvorschriften	7
3.1 Bauzonen	7
§ 7 Übersicht Bauzonenvorschriften	7
§ 8 Dorfzone	8
§ 9 Dorfzone Gebiet Hessematt mit Gestaltungsplanpflicht	9
§ 10 Wohnzonen W2	10
§ 11 Gewerbezone	10
§ 12 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	10
3.2 Landwirtschaftszone	11
§ 13 Landwirtschaftszonen	11
§ 14 Bauten in der Landwirtschaftszone	11
3.3 Schutzzonen	11
§ 15 Naturschutzzonen	11
§ 16 Naturschutzzone Wald	13
3.4 Überlagerte Schutzzonen	13
§ 17 Landschaftsschutzzone	13
§ 18 Gewässerraum Mindestabstand	14
§ 19 Quellschutzzonen	15
3.5 Schutzobjekte	15
§ 20 Gebäude mit Substanzschutz	15
§ 21 Naturobjekte	16
3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	17
§ 22 Weilerzone Wampfle	17

3.7 Hochwasserschutz	18
§ 23 Hochwassergefährdetes Gebiet	18
§ 24 Oberflächenwasserschutz	18
§ 25 Freihaltegebiet Hochwasser	18
3.8 Übergangszone	19
§ 26 Übergangszone gemäss § 170 BauG	19
4 Baubegriffe und Messweisen	20
4.1 Ausnützung	20
§ 27 Ausnützungsziffer	20
4.2 Gewerbe / Verkaufsflächen	20
§ 28 Nicht und mässig störende Betriebe	20
§ 29 Verkaufsflächen	20
4.3 Abstände	20
§ 30 Grenzabstand gegenüber bestehenden Bauten	20
§ 31 Strassenabstand bei Gemeindestrassen	21
§ 32 Strassenabstand gegenüber Privatstrassen	21
4.4 Weitere Definitionen	21
§ 33 Arealüberbauung	21
§ 34 Abgrabungen	21
5 Bauvorschriften	22
5.1 Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen und Sicherheitsvorkehrungen	22
§ 35 Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen	22
§ 36 Sicherheitsvorkehrungen	22
5.2 Technische Bauvorschriften	23
§ 37 Allgemeine Anforderungen	23
5.3 Wohnhygiene	23
§ 38 Ausrichtung der Wohnungen	23
§ 39 Raummasse, Fenster-grösse, Nebenräume und Balkone	23
§ 40 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	24
5.4 Ausstattung	24
§ 41 Autoabstellplätze	24
§ 42 Ein- und Ausfahrten, Zufahrten	24
§ 43 Velos, Kinderwagen	25

§ 44 Container, Kompostplätze	25
§ 45 Spielplätze und Erholungsanlagen	25
6 Schutzvorschriften	26
6.1 Einordnung von Bauten und Anlagen	26
§ 46 Allgemeine Anforderungskriterien Ortsbildschutz	26
§ 47 Dachgestaltung	27
§ 48 Aussenraumgestaltung	27
6.2 Umweltschutz	28
§ 49 Einwirkungen	28
§ 50 Antennen- und Mobilfunkanlagen	28
§ 51 Materialablagerungen	29
7 Vollzug und Verfahren	30
§ 52 Kommissionen, Fachpersonen	30
§ 53 Gebühren	30
8 Schluss- und Übergangsbestimmungen	31
§ 54 Übergangsbestimmung	31
§ 55 Aufhebung bisherigen Rechts	31
Anhang 1 Kommunal geschützte Gebäude mit Substanz- schutz (§ 21 BNO)	32
Anhang 2 Kantonale Denkmalschutzobjekte	33
Anhang 3 Schemaskizzen Gesamt- und Fassadenhöhe	34

Abkürzungen:

BNO: Bau- und Nutzungsordnung

BauG Baugesetz des Kantons Aargau vom 19. Januar 1993 (Stand 1.5.2017)

BauV Bauverordnung des Kantons Aargau vom 25. Mai 2011 (Stand 1.1.2015)

1 Geltungsbereich und übergeordnetes Recht

§ 1

Geltungsbereich

¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- und Baurecht.

² Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, die Nutzung des Bodens sowie auf die Schutzobjekte.

³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2

Übergeordnetes Recht

¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu eingegangene Entscheide, insbesondere zu Strassen- und Wasserbauprojekten, bleiben vorbehalten.

2 Planungsinstrumente

§ 3

Bauzonen- und Kulturlandplan

¹ Der Bauzonenplan im Massstab 1:2500 und der Kulturlandplan im Masstab 1:5000 zeigen das gesamte Gemeindegebiet, dessen Zoneneinteilung und die kommunalen Schutzobjekte.

§ 4

Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht

¹ Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebiete dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.

§ 5

Weitere
Planungsinstrumente

¹ Die Inventare (wie Bauinventar, Natur- und Landschaftsinventar) und Grundlagenpläne (wie Genereller Entwässerungsplan) dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse.

² Richtpläne zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie enthalten Konzepte zu einzelnen Sachbereichen wie Siedlung, Energie, Freiraumgestaltung, Natur, usw. oder für bestimmte Gebiete wie den Ortskern.

³ Die kommunalen Inventare und Richtpläne werden vom Gemeinderat angeordnet und sind behördenverbindlich. Sie haben für das betroffene Grundeigentum keine direkte Rechtswirkung. Sie sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen. Die Mitwirkung der Bevölkerung wird gewährleistet.

⁴ Die weiteren kommunalen Pläne können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

⁵ Der Gemeinderat bietet bei der Erarbeitung von privaten Überbauungskonzepten die fachliche Beratung an und zieht in der Regel auf Kosten der Gemeinde Fachpersonen bei.

§ 6

Entwicklungsrichtplan
Dorfkern

¹ Der Dorfker soll als Ort der Begegnung attraktiv bleiben. Der i.S. von § 5 Abs. 3 BNO vom Gemeinderat verabschiedete Entwicklungsrichtplan Dorfker enthält baulich-räumliche Aussagen zur Weiterentwicklung des Dorfker (bauliches Potential und Freiraum, Gestaltung des Strassenraums).

² Der Gemeinderat kann von der im Plan vorgesehenen Struktur abweichen, sofern eine ortsbaulich gleichwertige Lösung aufgezeigt wird. Der Gemeinderat entscheidet in der Regel aufgrund von Anträgen der zuständigen Kommission oder von beauftragten Fachpersonen.

3 Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 7

Übersicht
Bauzonenvorschriften

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Az ¹	Fassaden- höhe	Gesamt- höhe	Grenz- abstand		Gebäu- delänge	Empfind- lichkeits- stufe	Zonen- vor- schrif- ten
				klein	gross			
Dorfzone	–	8m Richtmass	13 m Richtmass	4 m	6 m	–	III	§ 8
Wohnzone 2 (W2)	0.5	7.5 m Attika vgl. Abs.2 b)	11 m	4 m	6 m	25 m	II	§ 10
Gewerbezone	–	10 m Richtmass	13 m Richtmass	5 m	--	–	III	§ 11
Zone für öffentliche Bauten und Anla- gen (ÖB)	–	§ 12	§ 12	§ 12		§ 12	II	§ 12

² Bei der Ermittlung der Fassadenhöhe ist folgendes zu beachten:

- a) Für Gebäude am Hang (massgebendes Terrain steiler als 10%) gilt in allen Bauzonen eine um 0.50 m vergrösserte Fassadenhöhe.
- b) Für Gebäude mit Schrägdächern gilt die Fassadenhöhe traufseitig, sofern es sich nicht um Attikageschosse² handelt.
- c) Für Gebäude mit Attikageschoss gilt die Fassadenhöhe talseitig, wenn das massgebende Terrain steiler als 10% ist. Wenn die Brüstung zur Bestimmung der Fassadenhöhe anzurechnen werden muss, beträgt die maximale Fassadenhöhe 8 m. Wenn das massgebende Terrain gleich oder flacher 10% ist, gilt für Gebäude mit an der Fassadenlinie hochgezogenem Attikageschoss dort eine 2 m grössere Fassadenhöhe.

¹ Az = Ausnutzungsziffer; Definition in § 32 BauV und § 24 BNO

² Definition Attikageschosse siehe § 25 BauV.;
Abbildungen zur Fassaden- und Gesamthöhe vgl. Anhang der BNO

§ 8

Dorfzone³

¹ Die Dorfzone dient der Erhaltung, Pflege und zeitgemässen Entwicklung des dörflichen Ortsbildes. Dieses wird geprägt durch die Bauernhäuser mit ziegelgedeckten Satteldächern, die geschützten Gebäude, die Vorgärten und Vorplätze, die raumbildenden Einzelbäume, sowie die charakteristischen Einfriedungen.

² Zulässig sind Wohnbauten sowie höchstens mässig störende Dienstleistungsbetriebe, Läden bis maximal 500 m² Nettoladenfläche pro Gebäude, Gaststätten sowie Landwirtschafts- und Gewerbebetriebe.

³ Die im Bauzonenplan bezeichneten bestehenden ortstypische Bauten sind für das Ortsbild von besonderem Wert. Sie dürfen unabhängig von den Vorschriften über Höhen und Abstände im Rahmen des bestehenden Gebäudekubus umgebaut und erneuert werden, sofern keine überwiegenden Interessen (wie Feuerpolizei, Verkehrssicherheit) entgegenstehen. Bei Ersatzbauten sind die Stellung und fallbezogen auch der Charakter der abgebrochenen Baute zu übernehmen. Aus verkehrstechnischen und verkehrsplanerischen Gründen kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden.

⁴ Neubauten haben die bestehende Siedlungsstruktur bezüglich der volumetrischen Erscheinung, der architektonischen Gestaltung sowie der Stellung zu den Nachbargebäuden und zum Aussenraum zu unterstützen und zu ergänzen.

⁵ Die Gebäude sind mit vorspringenden Satteldächern zu gestalten und mit Tonziegeln zu decken. Bei im Dorfbild untergeordneten Gebäuden und Gebäudeteilen sowie bei Klein- und Anbauten sind auch andere Dachformen zulässig, namentlich auch Flachdächer.

⁶ Die Aussenräume sind entsprechend dem Dorfcharakter mit Gärten, Vorplätzen, Bäumen und Einfriedungen zu gestalten. Abstellplätze und Garagenzufahrten sind sorgfältig einzufügen, letztere nach Möglichkeit koordiniert mit Nachbargrundstücken. Rampen für Tiefgaragen sind in das Gebäude oder ein Nebengebäude zu integrieren.

³ Siehe auch Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kanton Aargau: Ortsbild und Baukultur, Arbeitshilfe zur Eingliederung von Neu-, Um-, Anbauten in Ortskernen und Weilern, Aarau 2012; google Suche: raumentwicklung aargau -> Siedlungs- und Freiraumentwicklung -> Siedlungsentwicklung und Ortsbildpflege

⁷ Gegenüber öffentlichen Strassen sind maximal 1.5 m hohe Einfriedungen baulicher Art zulässig.

⁸ Die allgemein geltende Bewilligungspflicht wird wie folgt erweitert:

- Fassaden- und Dachänderungen wie Dacheindeckungen, Aussenanstriche und -materialien, die wesentlich von der bestehenden Farbe abweichen;
- Vorplatzänderungen und Einfriedungen im Strassenraum.

⁹ Der Gemeinderat bietet die fachliche Beratung an und zieht in der Regel Fachpersonen oder eine Kommission bei, für Voranfragen auf Kosten der Gemeinde. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben vor der Baueingabe als Voranfrage einzureichen (je nach Art des Vorhabens eine Projektidee, ein Baukonzept oder eine konkrete Detailänderung).

§ 9

Dorfzone
Gebiet Hessematt mit
Gestaltungsplanpflicht

¹ Das im Bauzonenplan bezeichnete Gebiet «Hessematt» darf nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.

² Für den Gestaltungsplan gelten folgende Zielvorgaben:

- Die Einwohnerdichte soll mindestens 60 E/ha betragen.
- Das Wohnungsangebot ist vorwiegend auf Familien mit durchschnittlichem Einkommen auszurichten.
- Das Gebiet Hessematt ist mit einem öffentlich zugängigen Fusswegnetz mit dem angrenzenden Siedlungsgebiet zu verbinden.
- Die Autoabstellplätze für die Bewohner sind möglichst in Tiefgaragen unterzubringen.
- Mindestens 25 % der Fläche des Gebietes Hessematt ist als öffentlicher Grünraum auszuscheiden. Der Grünraum dient zur Offenlegung des Kommetbaches, dem ökologischen Ausgleich und der Erholung. Er ist mit Ausnahme von chaussierten Fusswegen, Werkleitungen und Sitzbänken von allen Bauten freizuhalten und mit naturnaher Vegetation zu gestalten.

³ Auf einen Gestaltungsplan kann verzichtet werden, wenn die Baueingabe auf einem Überbauungskonzept beruht, welches für das ganze Gebiet gilt und die Offenlegung des Kommetbaches beinhaltet, das Überbauungskonzept in einem qualifizierten Wettbewerbsverfahren in angemessener Qualität und Tiefe und unter Einbezug des Gemeinderates entwi-

ckelt wurde und eine besonders gute Gesamtwirkung beinhaltet.

§ 10

Wohnzonen W2

¹ Die Wohnzonen W2 dienen dem Wohnen. Nicht störendes in Wohnzonen passendes Gewerbe ist zugelassen.

² Es sind freistehende Gebäude bis 4 Wohneinheiten zulässig.

³ In dem im Bauzonenplan bezeichneten Gebiet mit Erschliessungsplanpflicht „Parzellen 191 bis 194“ sind die Gebäude gestalterisch und farblich aufeinander abzustimmen. Die Dachform muss einheitlich und ruhig sein.

§ 11

Gewerbezone

¹ In der Gewerbezone sind Bauten und Anlagen für gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungsbetriebe erlaubt. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig, Läden bis insgesamt maximal 500 m² Nettoladenfläche. Wohnungen sind nicht gestattet.

§ 12

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

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 der privaten und öffentlichen Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften zu übernehmen.

3.2 Landwirtschaftszone

§ 13

Landwirtschaftszonen

¹ Die Landwirtschaftszonen sind für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung und die Energiegewinnung aus Biomasse im Sinne des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes 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.

§ 14

Bauten in der
Landwirtschaftszone

¹ Für alle Bauten und Anlagen ist ein – in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen – optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung gut in die Landschaft einzufügen.

² Für Wohngebäude sind zwei Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Baumasse und Abstände vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohngyienischen Erfordernissen 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

§ 15

Naturschutzzonen

¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung wertvoller Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen, Bewässerung, Ent-

wässerung, Beweidung, Umbruch, Verwendung von Dünger, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln sowie Aufforstung, nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuräumen.

³ Es ist alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten sind insbesondere das Verlassen der Wege, das Anzünden von Feuern, das Campieren, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen, Reiten, sowie das freie Laufenlassen von Hunden.

⁴ Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung der Schutzziele können bewilligt werden.

⁵ Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.

⁶ Im Kulturlandplan werden folgende Naturschutzzonen ausgewiesen:

Naturschutzzone; Gebiet ⁴	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Wiese - Hurd - Winterhalde - Neumatt/Hirschle - Nassacker - Unterfore (Böschung) - Thälgasse - Hinterofe - Tönihübel	W 01 W 02 W 05 W 07 W 09 W 11 W 12 W 13	Lebensräume für selten gewordene Pflanzen- und Tiergruppen erhalten bzw. fördern.	Extensive Bewirtschaftung: - eingeschränkte Düngung - später Heu- und Emdschnitt - kein Mulchen und Düngen
Riedwiese - Bietenmoos	W 03		Extensive Bewirtschaftung - erster Schnitt ab September/Oktober - kein Mulchen und Düngen
Weide - Unterfore	W 08		Extensive Bewirtschaftung - erster Schnitt ab 15. Juni - kein Mulchen und Düngen

⁴ Beschreibung und gebietsbezogene Vorschläge für Pflegemassnahmen siehe Natur- und Landschaftsinventar Leutwil 2015, Kapitel Wiese (W)

§ 16

Naturschutzzone Wald⁵

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

² Soweit nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände in der Regel 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.

³ Die Naturschutzzone Wald wird wie folgt unterteilt:

Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Besonderer Waldstandort Häfni	alt- und totholzreiche Laubmischwälder	Nutzung und Pflege beschränken auf die standortheimischen Baumarten; Verjüngung auf natürlichem Weg und unter Verzicht auf Gastbaumarten
Besonderer Waldstandort Egg	alt- und totholzreiche Mischwälder mit vorwiegend Tanne, Buche, und Fichte	

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 17

Landschaftsschutzzone

¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in Ihrem Aussehen und ihrer Eigenart.

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach den Vorschriften der Landwirtschaftszone. Von den in den Absätzen 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), sowie Intensivkulturen (Baumschulen, Christbaumkulturen, länger als drei Monate dauernde Abdeckungen) verboten. Aufforstungen sind nur in Ausnahmefällen kleinflächig gestattet und müssen eine Aufwertung des bisherigen Landschaftsbildes bewirken.

⁵ Im Wald ist generell auch die eidgenössische Waldgesetzgebung zu beachten.

³ Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird.

⁴ Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Witterungsschutzanlagen für landwirtschaftliche Kulturen, usw.), die der Bewirtschaftung dienen, 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 überwiegend öffentlichen Interessen entgegenstehen.

§ 18

Gewässerraum⁶
Mindestabstand

¹ Als Gewässerraum wird gemäss § 127 Abs.1 BauG das Gewässer mit seinen Uferstreifen bezeichnet. Der Gewässerraum ist den Grundnutzungszonen überlagert und dient der Gewährleistung der natürlichen Funktionen des Gewässers, dem Hochwasserschutz und der Gewässernutzung.

² Innerhalb des Gewässerraums richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen sowie die Bewirtschaftung nach den Bestimmungen des übergeordneten Rechts, insbesondere nach Art. 41c GSchV und § 117 BauG.

³ Bei Fliessgewässern und bei eingedolten Bächen innerhalb Bauzonen ist der Gewässerraum den Bauzonen überlagert. Die Breite des Uferstreifens beträgt 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.

⁴ Bei Fliessgewässern ausserhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von 0.5 bis 2 m Breite beträgt der Gewässerraum 11 m.

⁵ Bei allen Bächen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite sowie bei eingedolten Bächen beträgt der Min-

⁶ Gewässerraum vgl. § 127 BauG, Änderung vom 20.10.2015

Gebot der extensiven Gestaltung und Bewirtschaftung (wie keine Dünger und Pflanzenschutzmittel) vgl. Art. 41c eidg. Gewässerschutzverordnung

Beschaffenheit Gewässerbett und seine Ufer sowie Erhaltung der Ufergehölze vgl. § 117 BauG.

Beschreibung und gebietsbezogene Vorschläge für Pflegemassnahmen siehe Natur- und Landschaftsinventar Leutwil 2015, Kapitel Fliessgewässer, Stillgewässer (G)

destabstand für Bauten und Anlagen 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.

§ 19

Quellschutzzonen

¹ Die der Trinkwasserversorgung dienenden Quellwasserfassungen mit den dazugehörigen rechtskräftigen Schutzzonen sind im Bauzonen- und im Kulturlandplan als Orientierungsinhalt eingetragen.

² Die Nutzungsbeschränkungen und Schutzmassnahmen sind in den Schutzzonenreglementen festgelegt.

3.5 Schutzobjekte

§ 20

Gebäude mit
Substanzschutz⁷

¹ Die im Bauzonen- und im Kulturlandplan bezeichneten Gebäude sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz d.h. in der Grundstruktur, der Fassadengestaltung und in ihrer wertvollen historischen Oberfläche (z.B. Wandmalerei, Stuckdecken etc.), geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des Bestehenden dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Bei Einhaltung der Schutzziele sind auch Anbauten, Ergänzungsbauten und die Errichtung zusätzlicher Kellerräume zulässig. Vorbehalten bleibt übergeordnetes Recht.

² Werden die gesetzlichen Abstände, die nach Baugesetz einer Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt erfordern, unterschritten, so setzen Um-, An- und Ergänzungsbauten ebenfalls dessen Zustimmung voraus.

³ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

⁴ Die entsprechenden Auflagen werden vom Gemeinderat in enger Kontaktnahme mit den Eigentümern getroffen. Der Gemeinderat zieht auf Kosten der Gemeinde einen ausgewiesenen Experten bei.

⁷ Vgl. Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege 2015; Liste siehe Anhang 1 BNO

§ 21

Naturobjekte⁸

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

² Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Hecken, Uferbestockung und Gehölzgruppen (H)	<ul style="list-style-type: none"> - Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein / Vernetzungselement - Windschutz - vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland - Artenreichtum 	<ul style="list-style-type: none"> - Landstreifen von 3 m Breite als Puffer mit extensiver Bewirtschaftung; Uferbestockungen vgl. § 18 BNO - Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden und verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - kein Mulchen und Düngen
Stillgewässer (G) - G03 unterhalb Wigärte - G09 Weiher Schützenhaus Fließgewässer vgl. § 18 BNO	<ul style="list-style-type: none"> - Trittstein / Vernetzungselement - Vielseitiger Lebensraum - landschaftsprägendes Naturelement 	<ul style="list-style-type: none"> - G03: Bambus nicht einwachsen lassen, stellenweise Steine entfernen, um mehr Ufervegetation zuzulassen - G09: Schnitt der Ufervegetation im Herbst, Schnittgut in Haufen deponieren
Pufferstreifen Waldrand*	<ul style="list-style-type: none"> - vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland 	<ul style="list-style-type: none"> - Landstreifen von 3 m Breite als Puffer mit extensiver Bewirtschaftung - Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Umbruch sind nicht gestattet. - kein Mulchen und Düngen
Obstgärten (O)	<ul style="list-style-type: none"> - Siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement - Lebensraum für bedrohte Tierarten 	<ul style="list-style-type: none"> - Abgehende Bäume wieder mit gleichwertigen Obstbäumen ersetzen. - Ergänzungspflanzungen sind erwünscht. - Die Gemeinde unterstützt Neu- und Ersatzpflanzungen sowie Massnahmen zur Erhaltung von Obstgärten. - kein Mulchen und Düngen
Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen, Alleen (B)	<ul style="list-style-type: none"> - Siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement 	<ul style="list-style-type: none"> - Pflege auf lange Lebensdauer - bei natürlichem Abgang ersetzen - Fällen ist bewilligungspflichtig
Aussichtspunkte (A)	Aussicht freihalten	- keine aussichtsbehindernden Bauten

* Pufferstreifen Waldrand: generelle Regelung, keine Bezeichnung im Kulturlandplan

⁸ Naturobjekte vgl. Natur- und Landschaftsschutzinventar Leutwil 2015 (ausgenommen Pufferstreifen Waldrand)

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 22

Weilerzone Wampfle

§ 22 ist von der Genehmigung ausgenommen.
(Orientierungsinhalt)

¹ Die Weilerzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie bezweckt die Erhaltung und massvolle Entwicklung des Weilers Wampfle unter Wahrung der bestehenden baulichen Substanz des Weilerbildes sowie des traditionellen Charakters der Kleinsiedlung. Soweit in dieser Bestimmung nichts Abweichendes festgelegt ist, gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

² Bauten innerhalb der Weilerzone dürfen zu Wohn- und Landwirtschaftszwecken genutzt werden. Mässig störendes Kleingewerbe mit geringem Zubringerverkehr ist zulässig, soweit es den Charakter des Weilers nicht stört. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

³ Alle baulichen Massnahmen, die Nutzung sowie die Umgebungsgestaltung müssen sich einwandfrei in das Weilerbild einfügen. Der Gemeinderat kann die Beseitigung störender Elemente verlangen. Bauten in der Umgebung der Weilerzone dürfen das Weilerbild nicht beeinträchtigen. Zur Beurteilung von Bauvorhaben kann der Gemeinderat ein Fachgutachten einholen.

⁴ Bei nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Hauptgebäuden sind maximal 4 Wohneinheiten zulässig. Die Schaffung neuer Wohnräume setzt voraus, dass sämtliche Nebenräume inkl. Garagen in die bestehenden Haupt- und Nebenbauten integriert werden.

⁵ Bei baulichen Vorhaben gelten die gestalterischen Bestimmungen für die Dorfzone sinngemäss. Bestehende Vorgärten sowie der typische Baumbestand sind zu erhalten. Dauernde Einfriedungen sind nur für Pflanzgärten und Weiden gestattet.

⁶ Baubewilligungen bedürfen der vorgängigen kantonalen Zustimmung.

3.7 Hochwasserschutz

§ 23

Hochwassergefährdetes
Gebiet

¹ Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Massnahmen zur Schadenminimierung getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das hundertjährige Hochwasser HQ100 auszurichten.

² Als massgebliche Überprüfungs- und Projektierungsgrundlagen gelten namentlich die Gefahrenhinweiskarte, der aktuelle Stand der Gefahrenkarte und des Ereigniskatasters.

³ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.

§ 24

Oberflächenwasserschutz

¹ In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenabfluss angemessen Rechnung zu tragen.

² Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen.

³ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.

§ 25

Freihaltegebiet
Hochwasser

¹ Das Freihaltegebiet Hochwasser (FGH) dient der Sicherstellung des erforderlichen Raums ausserhalb der Bauzonen für den natürlichen Hochwasserabfluss bei grossen und seltenen Hochwasserereignissen, sowie für den Hochwasserrückhalt.

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Grundnutzungszone. Von den im Absatz 3 genannten Ausnahmen abgesehen, sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen verboten.

³ 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.

⁴ In der Regel sind die erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen nach Absatz 3 auf die Schutzziele der kantonalen Schutzzielmatrix der Gefahrenkarte Hochwasser auszurichten. Sind Menschen oder hohe Sachwerte betroffen, ist das Schutzziel im Einzelfall zu bestimmen und gegebenenfalls zu erhöhen.

3.8 Übergangszone

§ 26

Übergangszone gemäss
§ 170 BauG

¹ In der Übergangszone gemäss § 170 BauG gelten bis zur Zuordnung zu einer anderen Zone für die Bewirtschaftung die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

² Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

4 Baubegriffe und Messweisen

4.1 Ausnützung

§ 27

Ausnützungsziffer ⁹

¹ Dach- Attika- und Untergeschosse werden bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht miteinbezogen.

4.2 Gewerbe / Verkaufsflächen

§ 28

Nicht und mässig störende Betriebe

¹ Als nicht störend gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bleiben sowie auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierunüblichem Verkehr verursachen, gelten als stark störend.

§ 29

Verkaufsflächen

¹ Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640.281 verwendeten Begriff „Verkaufsfläche“.

4.3 Abstände

§ 30

Grenzabstand gegenüber bestehenden Bauten

¹ Für einen Neubau muss lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand, nicht aber der Gebäudeabstand zu einem vor Inkrafttreten dieser Bauordnung erstellten Nachbargebäude eingehalten werden, wenn die architektonischen, gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.

⁹ Definition Ausnützungsziffer (Az) siehe § 32 BauV.

§ 31

Strassenabstand bei
Gemeindestrassen¹⁰

¹ Gegenüber Gemeindestrassen beträgt der Strassenabstand, unter Vorbehalt der einzuhaltenden Sichtzonen, für Stützmauern, Böschungen und Parkfelder 60 cm. Wo neben der Fahrbahn Gehwege liegen, können diese bis an die Strassengrenze gesetzt werden.

² Der Gemeinderat kann Parkfelder bei Strassen ohne Gehweg bis an das Strassenmark bewilligen, sofern die Fahrbahn eine genügende Breite für den massgebenden Begegnungsfall aufweist.

³ Stützmauern, die wegen den Geländebedingungen höher als 1.8 m sind, müssen zusätzlich um das Mehrmass ihrer Höhe von der Strassengrenze zurückversetzt werden.

§ 32

Strassenabstand
gegenüber Privatstrassen

¹ Gegenüber vermarkten Privatstrassen gelten generell die gleichen Abstände wie gegenüber Gemeindestrassen.

4.4 Weitere Definitionen

§ 33

Arealüberbauung¹¹

¹ Arealüberbauungen gemäss § 39 BauV sind in der Wohnzone W2 zulässig, wenn die zusammenhängende anrechenbare Landfläche minimal 2'000 m² aufweist.

² Arealüberbauungen können auch bereits überbaute Grundstücksflächen umfassen, wenn die Überbauung als Ganzes den Anforderungen genügt.

§ 34

Abgrabungen

¹ Abgrabungen bei Gebäuden dürfen höchstens einen Drittel der Fassadenlänge betragen. Bei Zufahrten zu Garagen ist unter Wahrung einer sorgfältigen Gestaltung eine grössere Abgrabung bis zu 7 m Breite zulässig.

¹⁰ Generelle Strassenabstandsvorschriften siehe § 111 BauG.

¹¹ Die Voraussetzungen für Arealüberbauungen sind in § 39 BauV geregelt.

5 Bauvorschriften

5.1 Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen und Sicherheitsvorkehrungen

§ 35

Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen

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

² Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Einrichtungen, wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmaste, Hydranten, usw., auf oder an Privateigentum anbringen lassen.

³ Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Bauten dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

⁴ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist angemessen Rücksicht zu nehmen.

§ 36

Sicherheitsvorkehrungen

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

² 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.

³ Der Gemeinderat kann jederzeit Bauarbeiten einstellen lassen, bei denen die nötigen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht getroffen wurden.

⁴ Der Gemeinderat kann Weisungen zur Lärm-, Staub- und Schmutzbekämpfung erlassen.

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 37

Allgemeine Anforderungen

¹ Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material 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 In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenabfluss angemessenen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen.

³ Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen.

5.3 Wohnhygiene

§ 38

Ausrichtung der Wohnungen

¹ Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung, usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nur in Ausnahmefällen gestattet.

§ 39

Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume und Balkone

¹ Für Neubauten gelten folgende Mindestmasse:

a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume:

- Lichte Höhe Vollgeschoss: $\geq 2,40$ m
- Lichte Höhe Dachgeschoss: $\geq 2,40$ m auf mind. 5 m^2 Fläche
- Fensterfläche: $1/10$ der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)
- Dachflächenfenster: Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf $1/15$ der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden.

b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern¹²:

Abstellraum pro Wohnung (im Estrich, in der Wohnung oder im Keller):

- für eine 1-Zimmer-Wohnung: mind. 4 m²
- für jedes weitere Zimmer: 2 m² zusätzlich

² Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen, Loggia- oder Balkonflächen aufzuweisen. Zulässig sind auch Lösungen mit verglasten Balkonen und Wintergärten.

³ In der Dorfkernzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

§ 40

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

§ 41

Autoabstellplätze¹³

¹ Garagen und Parkieranlagen sind so anzuordnen, dass die Wohnbereiche möglichst wenig beeinträchtigt werden.

² Der Garagenvorplatz muss von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen eine Tiefe von mindestens 5.50 m aufweisen.

§ 42

Ein- und Ausfahrten, Zufahrten¹⁴

¹ Sämtliche Ein- und Ausfahrten auf öffentliche und private Strassen sind so anzulegen, dass durch ihre Benutzung der Verkehr weder gefährdet noch behindert wird.

¹² Gemäss § 18 BauV gelten Gebäude mit vier und mehr Wohneinheiten als Mehrfamilienhäuser. Einfamilienhausüberbauungen wie Reihenhäuser und zusammengebaute Gebäude ohne gemeinsamen Hauseingang fallen nicht darunter.

¹³ Parkfelderzahl und technische Gestaltung der Autoabstellplätze siehe §§43 und 44 BauV.

¹⁴ Grundstückszufahrten und Sichtzonen siehe §§ 41 und 42 BauV.

§ 43Velos¹⁵, Kinderwagen

¹ In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Spielgeräte (Kindervelos), Kinderwagen und Mobilitätshilfen vorzusehen. Ein angemessener Anteil an Veloabstellplätzen muss oberirdisch, nahe bei den Hauseingängen vorgesehen werden. Sie sind gut beleuchtet und in der Regel gedeckt auszugestalten.

§ 44

Container, Kompostplätze

¹ Bei Neu-, Um- und Ausbauten sind geeignete Räume für die Trennung und Sammlung des Abfalls zu schaffen. Diese sind sorgfältig zu gestalten und am besten in Gebäuden oder Klein- und Anbauten unterzubringen sowie nach Möglichkeit mit Veloabstellplätzen zu kombinieren.

§ 45Spielplätze¹⁶ und Erholungsanlagen

¹ Die Grösse der Spiel- und Aufenthaltsbereiche bei Mehrfamilienhäusern hat gesamthaft mindestens 15% der anrechenbaren Geschossfläche zum Wohnen zu betragen. Sie sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten.

¹⁵ Anzahl zu realisierende Veloabstellplätze siehe § 43 Abs. 4 BauV.

¹⁶ Für Spielplätze und Gemeinschaftsräume bei Mehrfamilienhäusern gilt § 54 BauG.

6 Schutzvorschriften

6.1 Einordnung von Bauten und Anlagen

§ 46

Allgemeine
Anforderungskriterien
Ortsbildschutz¹⁷

¹ Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien:

- a) Stellung (z.B. Firstrichtung)
- b) Grösse der Baukuben
- c) Wirkung im Strassenraum
- d) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse
- e) Dachform, Dachneigung
- f) Fassadengliederung
- g) Materialwahl, Farbe
- h) Terrain- und Umgebungsgestaltung

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:

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

¹⁷ Bezüglich der Einordnung von Bauten und Anlagen gilt § 42 BauG wie folgt:

¹ Gebäude müssen sich hinsichtlich Grösse, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenraumes so in die Umgebung einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Bauten, Anschriften, Bemalungen, Antennen und Reklamen dürfen insbesondere Landschaften sowie Orts-, Quartier- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen.

§ 47

Dachgestaltung

¹ Die Gestaltung der Dächer bedarf insbesondere an landschaftlich exponierten Lagen, am Siedlungsrand sowie im Bereich von geschützten Objekten besonderer Sorgfalt. Eine ruhige Gesamtwirkung ist anzustreben.

² Flachdächer sind, soweit sie nicht als begehbare Terrassen oder für Solaranlagen genutzt werden, bei einer Grundfläche von mehr als 40 m² in allen Zonen gemäss SIA Norm 312 extensiv oder intensiv zu begrünen¹⁸.

³ Für Dachdurchbrüche¹⁹ gilt § 24 Abs. 1^{bis} BauV mit folgenden weitergehenden Einschränkungen:

- In der Wohnzone W2 dürfen Dachdurchbrüche pro Gebäudeeinheit nicht breiter sein als die Hälfte der Fassadenlänge.
- Alle Dachdurchbrüche müssen in Grösse, Form und Material gut in das Dach integriert werden und mit den darunterliegenden Fassaden harmonieren.

§ 48

Aussenraumgestaltung²⁰

¹ Das Terrain darf nicht unnötig verändert werden. Ökologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit (Sicht, Lichtraumprofil) nicht beeinträchtigen. Das Oberflächenwasser ist so weit als möglich versickern zu lassen.

² Für die Umgebungsgestaltung sind vorwiegend standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden.

³ Optische Aufweitungen für Zufahrten, Vorplätze und Parkfelder sind möglichst klein zu halten und mit ausladenden Bäumen zu akzentuieren resp. zu unterteilen.

⁴ Bei Baueingaben am Bauzonenrand sind gegenüber dem Kulturland Bäume²¹ und Sträucher zu pflanzen. Stützmau-

¹⁸ Technische Norm für die Projektierung: SIA Norm 312, Begrünung von Dächern

¹⁹ Definition vgl. § 24 Abs. 2 BauV; Vorschriften vgl. § 24 Abs. 1 c) BauV.

²⁰ Der Gemeinderat erlässt ein Merkblatt mit einem Musterbeispiel für die Aussenraumgestaltung in einer Baueingabe und mit Hinweisen zu einheimischen Sträuchern und Bäumen.

²¹ Grenzabstand von Bäumen und Sträuchern siehe § 72 EG ZGB.

ern²² sind zu vermeiden oder wo solche notwendig sind, auf das Nötigste zu beschränken und zu begrünen.

⁵ Die Aussenraumgestaltung bildet einen Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch auszuweisen. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

⁶ Die Umgebungsarbeiten, inkl. Bepflanzung, sind sofort nach Fertigstellung der Bauten auszuführen und müssen spätestens 1 Jahr nach Bezug der Baute abgeschlossen sein.

6.2 Umweltschutz

§ 49

Einwirkungen

¹ Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.

² Verboten sind insbesondere alle schädlichen und je nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.

³ Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

§ 50

Antennen- und
Mobilfunkanlagen

¹ Antennenanlagen und zugehörige Einrichtungen sind in Bezug auf die Anordnung und Farbgebung möglichst unauffällig in das Fassaden- und Dachbild zu integrieren.

² Die Antennenstandorte der verschiedenen Mobilfunkbetreiber sind zu koordinieren. In erster Linie sind Standorte für visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen in den Gewerbebezonen oder den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen zu prüfen.

²² Höhe und Grenzabstände von Stützmauern, Einfriedungen und Böschungen vgl. § 28 BauV.

§ 51

Materialablagerungen²³

¹ Die bewilligungspflichtige Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten ist nur an nicht exponierten Standorten in den Bauzonen zulässig.

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

²³ Bewilligungsfreie Bauten und Materialablagerungen siehe § 49 BauV; ausgediente Fahrzeuge § 43 BauG.

7 Vollzug und Verfahren

§ 52

Kommissionen,
Fachpersonen

¹ Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Aufgaben und Kompetenzen dieser Kommissionen werden in einem Pflichtenheft festgehalten.

² Er kann für die Beratung bei Bauanfragen, die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachpersonen sowie regionale Stellen beiziehen.

§ 53

Gebühren

Die Gebühren für die Tätigkeiten des Gemeinderates und der Verwaltung im Rahmen dieser BNO sowie die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen, usw.) und die Benützungsgebühren für die Beanspruchung des öffentlichen Grundes richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.

8 Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 54

Übergangsbestimmung

¹ Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser BNO hängigen Baugesuche werden nach dieser Bau- und Nutzungsordnung entschieden.

§ 55

Aufhebung bisherigen Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- die Bau- und Nutzungsordnung vom 1. Dezember 1995, von der Aufhebung ausgenommen ist § 18 Abs. 1-5;
 - der Bauzonenplan vom 1. September 1989;
 - der Kulturlandplan vom 1. Dezember 1995;
- sowie die seither erfolgten Änderungen.

Diese Bau- und Nutzungsordnung ist von der Gemeindeversammlung am 22. November 2019 beschlossen worden.

Gemeindeammann:

Monika Müller-Gloor

Gemeindeschreiberin ad interim:

Loredana Goldenberger

Vom Regierungsrat genehmigt am 16. Dezember 2020

Beschluss Nr. 2020-001537

Anhang 1: Kommunal geschützte Gebäude mit Substanzschutz (§ 21 BNO)

Inv. Nr. gemäss Bauinventar 2015,
 Departement Bildung, Kultur und Sport, Kantonale Denkmalpflege

Inv. Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Vers.-Nr.	Parz.-Nr.
LEU901	Reformierte Pfarrkirche (12./13. Jh., 1615, 1897)	Dorfstrasse	55	134
LEU903	Bäuerliches Wohnhaus (1809)	Dorfstrasse 1	41	119
LEU904	Wohnhaus, Villa (1890)	Dürrenäscherstrasse 13	36	96
LEU905	Wohnhaus u. ehem. Pintenwirtschaft (Bären) (1890)	Dorfstrasse 17	83	196
LEU907	Speicher (1670)	Birrwilerstrasse 15	152	575
LEU908	Speicher (18. Jh.)	Feldestrasse 10	141	579
LEU909	Bäuerlicher Vielzweckbau (18 Jh.)	Winkelstrasse 6	48	128
LEU910	Bäuerlicher Vielzweckbau (18./19. Jh.)	Dürrenäscherstrasse 12	26	67
LEU911	Bäuerlicher Vielzweckbau (18./19. Jh.)	Birrwilerstrasse 9	66	165
LEU912	Bäuerlicher Vielzweckbau (1829)	Zopfweg 2	40	97
LEU913	Bäuerlicher Vielzweckbau (1841)	Dürrenäscherstrasse 5, 7	29A / B	92
LEU914	Scheune (1864)	bei Dürrenäscherstrasse 9	33	94
LEU915	Kleinbauernhaus (1899)	Dorfstrasse 14	132	114
LEU916	Fabrikantenwohnhaus (1854, 1876)	Wannestrasse 8	22	76
LEU917	Wohnhaus (1898)	Aeschweg 22	20	14
LEU918	Wohnhaus (1914)	Aeschweg 20	30	15
LEU919	Landhaus, Villa (1942-44)	Boniswilerstrasse 4	176	530
LEU920	Schulhaus (1935)	Dorfstrasse 11	163	139

Anhang 2: Kantonale Denkmalschutzobjekte (Informationsinhalt)

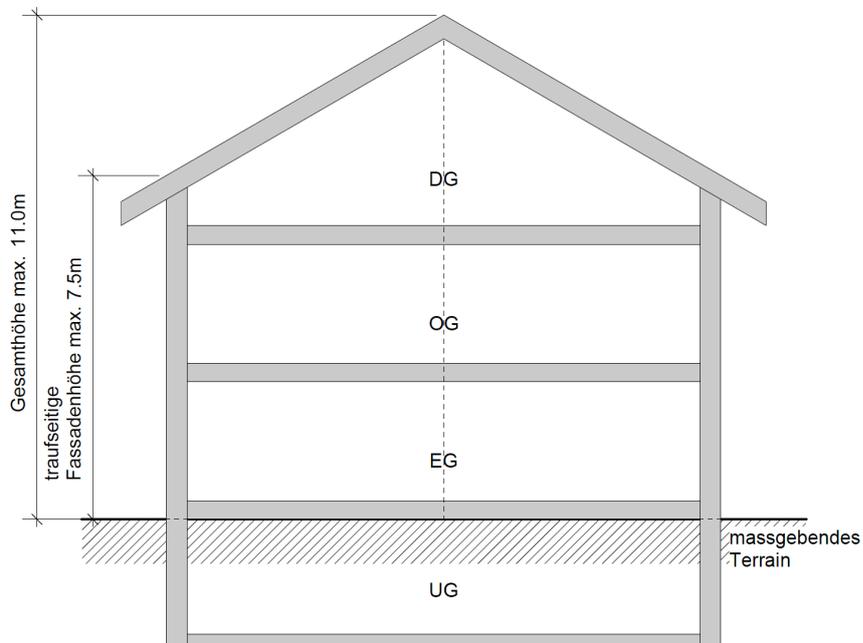
Inv. Nr. gemäss Bauinventar 2015,

Departement Bildung, Kultur und Sport, Kantonale Denkmalpflege

Inv. Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Vers.- Nr.	Parz.- Nr.
LEU001	Fresken der reformierten Pfarrkirche (13. Jh.)	Dorfstrasse	55	134
LEU002	Bäuerlicher Vielzweckbau (17. Jh.)	Dürrenäscherstrasse 20	35	70

Anhang 3: Schemaskizzen Gesamt- und Fassadenhöhe gemäss § 8 BNO

Referenzbeispiel: Wohnzone W2, Satteldach



Referenzbeispiel: Wohnzone W2, Attika Schrägdach, Hanglage (Neigung >10%)

