



## **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:**

*sig. K. Wyss*

**Der Gemeindeschreiber:**

*sig. St. Abegg*

---

**Genehmigung durch den Regierungsrat: 27. Oktober 2004**

**Der Staatsschreiber:**

*sig. U. Meier*

**Änderung: Genehmigung durch den Regierungsrat: 14. Oktober 2009**

**Der Staatsschreiber:**

*sig. U. Meier*

# 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

## **4 Definitionen**

- Ausnützungsziffer	29	11
- Gewerbe	30	11
- Mehrlängenzuschlag	31	11
- Arealüberbauung	32	12

## **5 Bauvorschriften**

### **5.1 Erschliessung**

- Benützung von Privateigentum	33	12
- Zufahrten	34	12

### **5.2 Technische Bauvorschriften**

- Nachisolation	35	13
- Elementarereignisse	36	13
- Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume	37	13
- Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	38	13
- Mehrfamilienhäuser	39	14

## **6 Schutzvorschriften**

- Ortsbildschutz	40	14
- Aussenraumgestaltung	41	14
- Materialablagerungen	42	15
- Modellflugplatz	43	15
- Sicherheits- und Schutzvorkehrungen	44	15

## **7 Vollzug und Verfahren**

- Zuständigkeit	45	16
- Gebührenreglement	46	16

## **8 Schluss- und Übergangsbestimmung**

- Aufhebung bisherigen Rechts	47	16
-------------------------------	----	----

**Anhang 1 Kultur- und Naturobjekte**

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

**Anhang 3 Gebührenreglement**

# 1 Geltungsbereich

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

# 2 Raumplanung

Kommunale Planungsgrundsätze	<p><b>§ 3</b></p> <p>In Anwendung dieser BNO sind die nachstehenden kommunalen Planungsgrundsätze zu beachten:</p> <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	<p><b>§ 4</b></p> <p>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.</p>
Sondernutzungsplanung	<p><b>§ 5</b></p> <p>Die im Bauzonenplan schwarz umrandet dargestellten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.</p>

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 [m]	Firsthöhe [m]	Grenzabstand		Mehrlängenzuschlag ab [m]	Empfindlichkeitsstufe	weitere Zonenvorschriften
						klein [m]	gross [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 rotschraffiert	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.

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

## **§ 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.

## § 12

Wohn- und  
Gewerbezone WG3

<sup>1</sup> Die Wohn- und Gewerbezone WG 3 ist für Wohnbauten, Landwirtschaft und mässig störendes Gewerbe bestimmt.

<sup>2</sup> Bei einer reinen Wohnnutzung gilt die Bestimmung von § 10.

<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.

## § 13

Dorfzone D

<sup>1</sup> Die Dorfzone dient der Pflege und Erhaltung der durch landwirtschaftliche Bauten in herkömmlicher Bauweise geprägten Dorfteile.

<sup>2</sup> Zulässig sind Landwirtschaft, mässig störendes Gewerbe und Wohnen.

## § 14

Dorfkernzone DK

<sup>1</sup> Die Dorfkernzone dient der Pflege und Erneuerung dieses Dorfteiles mit seinem Charakter von Bauten, Strassen und Plätzen.

<sup>2</sup> Zulässig sind Landwirtschaft, mässig störendes Gewerbe und Wohnen.

## § 15

Gemeinsame  
Bestimmungen für die  
Zonen D und DK

<sup>1</sup> Zulässig sind Satteldächer mit in der Regel mindestens 40° Neigung und einer Ziegeleindeckung.

Dachformen

Dachgestaltung

<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.

Kniestock

<sup>3</sup> Die Höhe des Kniestockes darf das Mass von 80 cm nicht übersteigen.

Bewilligungspflicht

<sup>4</sup> Fassaden- und Dachrenovierungen, Reklamen sowie Bauten und Anlagen gemäss § 30 ABauV sind bewilligungspflichtig, dem Beeinträchtigerungsverbot ist besondere Beachtung zu schenken.

Umgebung

<sup>5</sup> Nachbargebäude sind in die Plandarstellung einzubeziehen und es ist ein Umgebungsplan einzureichen.

Beratung / Projektanmeldung	<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.
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.  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.  <sup>2</sup> Wohnungen sind nur für die Betriebsinhaberin und den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.
----------------	--

<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 wohngyienischen 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

#### § 20

Schutzzonen im Kulturland

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

#### § 21

Schutzzonen im Wald

<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>

Gebäude mit Substanzschutz	<p><b>§ 24</b></p> <p><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.</p>
Gebäude mit Volumenschutz	<p><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.</p>
Kulturobjekte	<p><b>§ 25</b></p> <p>Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Kulturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.</p>

### 3.4 Weitere Zonen

Weilerzonen	<p><b>§ 26</b></p> <p><sup>1</sup> Die Weilerzonen sind der Landwirtschaftszone überlagert. Sie bezwecken die Erhaltung und massvolle Entwicklung der Weiler Etwil, Hagenfirst, Fehrenthal und Schlatt unter Wahrung der bestehenden baulichen Substanz, des Weilerbildes, der landwirtschaftlichen Nutzung sowie des traditionellen Charakters der Kleinsiedlungen. Soweit in dieser Bestimmung nichts Abweichendes festgelegt ist, gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.</p>
Zweck	
Umnutzung	<p><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.</p>
Ortsbildschutz	<p><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.</p>

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, <ul style="list-style-type: none"> <li>- in was für Etappen der Abbau und die Wiederauffüllung vorgesehen sind,</li> <li>- über welche Transportrouten das Material zu- und weggeführt wird, ohne das Siedlungsgebiet des Ortsteiles Leuggern übermässig zu belasten,</li> <li>- wie das wiederaufgefüllte Terrain in die bestehende Landschaft integriert wird,</li> <li>- was für ökologische Ausgleichsmassnahmen während dem Abbau und nach der Wiederauffüllung vorgesehen werden,</li> <li>- nach welchen Grundsätzen die Gemeinde für Kiesvorkommen unter Strassen- und Wegflächen entschädigt wird.</li> </ul> <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. <p><sup>4</sup> Gebiete, die noch nicht abgebaut werden oder bereits rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone, mit Ausnahme der ökologischen Ausgleichsflächen.</p>

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 Gewerbetriebe 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	<p><b>§ 31</b></p> <p><sup>1</sup> Wird die Gebäudelänge gemäss § 7 Abs. 1 BNO überschritten, so erhöhen sich die Grenzabstände gegenüber den verlängerten Gebäudeseiten um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4.00 m.</p> <p><sup>2</sup> Bei versetzten Gebäudeteilen darf die für die Bemessung des Mehrlängenzuschlages massgebliche Gebäudelänge um das Mass des Versatzes verringert werden.</p>						
Arealüberbauung	<p><b>§ 32</b></p> <p><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:</p> <table border="0" style="margin-left: 40px;"> <tr> <td style="padding-right: 100px;">W2</td> <td style="padding-right: 100px;">W3</td> <td>WG2/3</td> </tr> <tr> <td>3'000 m<sup>2</sup></td> <td>4'000 m<sup>2</sup></td> <td>4'000 m<sup>2</sup></td> </tr> </table>	W2	W3	WG2/3	3'000 m <sup>2</sup>	4'000 m <sup>2</sup>	4'000 m <sup>2</sup>
W2	W3	WG2/3					
3'000 m <sup>2</sup>	4'000 m <sup>2</sup>	4'000 m <sup>2</sup>					
Abweichungen von der Regelbauweise	<p><sup>2</sup> Ein zusätzliches Geschoss ist nur in der W3 zulässig.</p>						
Baumasse	<p><sup>3</sup> Grenz- und Gebäudeabstände werden bei Arealüberbauungen von Fall zu Fall, unter Berücksichtigung von Schattenwurf und Lichtenzug festgelegt. Die ausserhalb der Arealüberbauung gelegenen Privatparzellen dürfen dabei nicht mehr als bei zonengemässer Überbauung betroffen werden.</p>						

## 5 Bauvorschriften

### 5.1 Erschliessung

Benützung von Privateigentum	<p><b>§ 33</b></p> <p><sup>1</sup> Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.</p> <p><sup>2</sup> Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.</p> <p><sup>3</sup> Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.</p>
------------------------------	---

Zufahrten	<p><b>§ 34</b></p> <p><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.</p>
Garagenvorplätze	<p><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.</p>

## 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> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vollgeschoss                      mind. 2.30 m</li> <li>- Dachgeschoss                      mind. 2.30 m auf mind. 5 m<sup>2</sup> Fläche pro Zimmer</li> <li>- Fensterfläche                      1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)</li> </ul> <p>Nebenräume in Mehrfamilienhäusern:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Abstellraum pro Wohnung                      mind. 4 m<sup>2</sup></li> <li>Keller</li> <li>- für eine 1-Zimmer-Wohnung                      mind. 4 m<sup>2</sup></li> <li>- für jedes weitere Zimmer                      1 m<sup>2</sup> zusätzlich</li> </ul>
---------------------------------------	---

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

<sup>2</sup>In der Zone D und DK kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

### § 38

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

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.

### § 39

Mehrfamilienhäuser  
Velos, Kinderwagen

<sup>1</sup>In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen, usw. vorzusehen.

Spielplätze

<sup>2</sup>Die Grösse der Spielplätze hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen.

## 6 Schutzvorschriften

### § 40

Ortsbildschutz

<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:

- a. Stellung (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, Einfriedigungen.

<sup>2</sup>Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

- a. zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes, usw.) verlangen
- b. Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten
- c. Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist

- d. die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

#### **§ 41**

Aussenraumgestaltung

<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.

<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.

Sicherheits- und  
Schutzvorkehrungen

#### § 44

<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

Zuständigkeit

#### § 45

<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.

Gebührenreglement

#### § 46

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

Aufhebung bisherigen  
Rechts

#### § 47

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	Unteren 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 (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