

# Gemeinde Leuggern

## Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

---

BNO vom 22. November 2002 / 19. Juni 2009

rechtskräftige BNO

### Neue BNO

Erläuterungen

unterstrichener Text

unterstrichene Leerschläge \_\_\_\_

gelb markierte Texte

neu ergänzte bzw. angepasste Bestimmungen

weggelassene Bestimmungen

in Zusammenhang mit harmonisiertem Baurecht formell

und wo nötig materiell angepasst (rot neue Begriffe,

schwarz gleich bleibende Begriffe)

---

*Stand: Vorlage Gemeindeversammlung*

---

Mitwirkung vom:

21. Aug. 2017 bis 19. Sept. 2017

Vorprüfungsbericht vom:

13. Dez. 2021

Öffentliche Auflage vom:

16. Mai 2022 bis 14. Juni 2022

2. öffentliche Auflage vom:

2. September 2024 bis 2. Oktober 2024

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:

.....

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

## 1. TEIL Geltungsbereich

---

- § 1
- Geltungsbereich
- <sup>1</sup> Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- 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.
- § 2
- Übergeordnetes Recht
- <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 finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

## 2. TEIL Raumplanung

---

- § 3
- Kommunale Planungsgrundsätze
- <sup>1</sup> In Anwendung dieser BNO sind die nachstehenden kommunalen Planungsgrundsätze zu beachten:
- Leuggern versteht sich als selbständige Landgemeinde mit regionalen Zentrumsfunktionen im Kirchspiel
  - Eine massvolle bauliche Entwicklung berücksichtigt den traditionellen Charakter der einzelnen Ortsteile und Weiler
  - Die Vielfalt von Natur und Landschaft ist ein wichtiges Element der örtlichen Lebensqualität.

## 1. TEIL Geltungsbereich

---

- § 1
- Geltungsbereich
- <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.
- § 2
- Übergeordnetes Recht
- <sup>1</sup> Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts \_\_ bleiben vorbehalten.
- (bisherigen Abs. 2 BNO weglassen, nicht mehr in M-BNO)*

## 2. TEIL Raumplanung

---

### 2.1 Planungsgrundsätze

- § 3
- Kommunale Planungsgrundsätze
- (Ziele aus Entwicklungskonzept)*
- <sup>1</sup> Die Bau- und Nutzungsordnung dient der
- Gewährleistung einer kontinuierlichen und moderaten Bevölkerungsentwicklung, die sich auch an qualitativen Wachstumszielen orientiert
  - Erhaltung und Entwicklung der Standortattraktivität als eigenständige Gemeinde und ländliches Zentrum unter Berücksichtigung der vorhandenen dörflichen Strukturen
  - Erhaltung bestehender und Schaffung neuer Arbeitsplätze
  - qualitativen inneren Siedlungsentwicklung mit Abstimmung auf den Verkehr
  - Erhaltung der vielfältigen Kulturlandschaften und Naturräume sowie des breiten Freizeit- und Erholungsangebotes.
- <sup>2</sup> Jede raumwirksame Tätigkeit soll unter Schonung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wald und Wasser erfolgen.

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

## 2.2 Sondernutzungsplanung

	§ 4
Nutzungspläne	<sup>1</sup> 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.
	§ 5
Sondernutzungsplanung	<sup>1</sup> Die im Bauzonenplan schwarz umrandet dargestellten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.

Nutzungspläne *(bisherigen § 4 Abs. 1 BNO aufheben)*

§ 4

*(bisherigen § 5 Abs. 1 BNO aufheben)*

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

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

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

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

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

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

## 2.3 Weitere Planungsinstrumente

### § 5

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

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

### § 6

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

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

### § 7

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

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

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

### § 6

Weitere Planungsinstrumente

<sup>1</sup> 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.

Kommunale Richtpläne

Inventare Grundlagenpläne

Innere Siedlungsentwicklung

### 3. TEIL Zonenvorschriften

#### 3.1 Bauzonen

##### § 7

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

Hinweis § 31 BNO Mehrlängenzuschlag:  
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. Bei versetzten Gebäudeteilen darf die für die Bemessung des Mehrlängenzuschlages massgebliche Gebäudelänge um das Mass des Versatzes verringert werden.

Bauzonen	Vollgeschosse	Ausnutzung	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Grenzabstand		Mehrlängenzuschlag	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
					klein	gross			
Einfamilienhauszone E	2	0.3	7.3 m	10.3 m	5 m	8 m	--	II	§ 8
Wohnzone 2 W2	2	0.4	7.3 m	10.3 m	4 m	8 m	ab 14 m	II	§ 9
Wohnzone 3 W3	3	0.6	10.3 m	13.3 m	5 m	10 m	ab 16 m	II	§ 10
Wohn- + Gewerbezone 2 WG2	2	0.4 + 0.2	7.3 m	10.3 m	4 m	(8) m	--	III	§ 11
Wohn- + Gewerbezone 3 WG3	3	0.5 + 0.2	10.3 m	13.3 m	5 m	(10) m	--	III	§ 12
Dorfzone D	"2"	"0.6"	o	o	o	o	--	III	§ 13/15
Dorfkernzone DK	"3"	"0.7"	o	o	o	o	--	III	§ 14/15
Gewerbezone Ge	"3"	GZ 0.1	o	o	o	o	--	III	§ 16
Zone für öffentliche Bauten + Anlagen OeB	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.

### 3. TEIL Zonenvorschriften

#### 3.1 Bauzonen

##### § 8

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

Grundsätzliches:  
• Ausnützungsziffer aufheben  
• Höhen mit Vollgeschoss und Gesamthöhe gemäss IVHB  
• Aufhebung Mehrlängenzuschlag W2, W3

Bauzonen	Vollgeschosse	Gesamthöhe	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
			klein	gross		
Wohnzone 2 W2	2	11 m	4 m	8 m **	II	§ 9
Wohnzone -3 W-3	2 / 3 ***	11 m	5 m	10 m **	II	§ 9
Wohnzone 3 W3	3	14 m	5 m	10 m **	II	§ 9
Wohn- / Gewerbezone 2 WG2	2	11 m	4 m	6 m **	III	§ 10
Wohn- / Gewerbezone 3 WG3	3	14 m	5 m	8 m **	III	§ 10
Dorfkernzone DK	3 *	15 m	4 m *	---	III	§ 11
Dorfzone D	2 *	12 m	4 m *	---	III	§ 12
Gewerbezone GE	---	§ 13 Abs. 6	o	o	III	§ 13
Zone für öffentliche Bauten + Anlagen ÖB	o	o	o	---	III	§ 14
Spezialzone Sport und Freizeit SP	o	11 m	4 m	---	III	§ 15

Festlegung durch Gemeinderat

Richtmasse

Grosser Grenzabstand

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

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

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

Höhenbonus  
Zone W-3

5 Werden in der Zone W-3 (mit \*\*\* bezeichnetes Mass) 3 Vollgeschosse realisiert, ist darüber liegend kein Attikageschoss oder Dachgeschoss zulässig.

Vollgeschosse  
bei bestehenden  
Bauten

6 Ragt bei bestehenden Bauten das unterste Geschoss im Mittel mehr als 80 cm über die Fassadenlinie hinaus, können zusätzlich die in Abs. 1 festgelegten Vollgeschosse realisiert werden, sofern eine gute Einpassung ins Quartier erreicht und die Gesamthöhe eingehalten wird.

7 \_\_\_ In den Zonen D, DK und WG \_\_\_ dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine **Geschosshöhe** von 4 m aufweisen. \_\_\_

<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 Geschosshöhe von 4 m aufweisen. Die übrigen Vollgeschosse dürfen im Durchschnitt höchstens eine Höhe von 3 m aufweisen.

### § 8

Einfamilienhaus-  
zone 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

<sup>1</sup> Die Wohnzone W2 ist für Einfamilien- oder Reiheneinfamilienhäuser und Bauten mit bis zu 4 Wohneinheiten bestimmt. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

### § 10

Wohnzone W3

<sup>1</sup> Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Nicht störendes 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 hiervor mit weniger als 4 Wohneinheiten pro Hauptbaute überbaut werden. In diesem Fall ist auf den Hauptwohnseiten im Minimum der kleine Grenzabstand einzuhalten.

### § 9

Wohnzonen  
W2, W-3, W3

<sup>1</sup> Die Wohnzonen W2, W-3 und W3 dienen dem Wohnen. \_\_\_ Nicht störende Gewerbe und Dienstleistungen sind zugelassen. Läden bis 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Gebäude sind zugelassen.

Seilerberg  
Hettenschwil

<sup>2</sup> Alle Bauten am "Seilerberg" in Hettenschwil haben sich in ihrer äusseren Erscheinung und in Material und Farbe dem bestehenden Ortsbild anzupassen. In der Regel sind Schrägdächer vorzusehen. Der Gemeinderat stützt sich auf ein Fachgutachten.

<sup>3</sup> \_\_\_ In der Wohnzone W-3 ist der Neubau von freistehenden Einfamilienhäusern nur in Baulücken oder auf Restgrundstücken zulässig, wenn keine andere zonengemässe Bebauung wie z.B. Mehrfamilienhäuser gemäss § 18 BauV oder ähnlich dichte Wohnbauformen realisiert werden können.

<sup>4</sup> In der Wohnzone W3 sind Hauptbauten mit weniger als 4 Wohneinheiten nicht erlaubt.

Gischberg  
Felsenau

<sup>5</sup> Innerhalb des im Bauzonenplan rot umrandeten Bereiches der Wohnzone W2 in Felsenau / Gischberg beträgt die maximale **Gebäudelänge** 20 m.

*(bisherigen § 10 Abs. 3 BNO aufheben, Gestaltungsplanpflicht für Parzellen 208 / 209 gestützt auf § 4 BNO aber belassen)*

§ 11

Wohn- und Gewerbezone WG2

<sup>1</sup> Die Wohn- und Gewerbezone WG2 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 WG3 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 Dorfkerzone 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

Dachgestaltung

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

<sup>2</sup> Schlepptgauben 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.

§ 10

Wohn- und Gewerbezone WG2 / WG3

<sup>1</sup> Die Wohn- und Gewerbezone WG2 und WG3 sind für Wohnen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, sowie für Verkaufsgeschäfte bis max. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Gebäude, für Gastronomiebetriebe und Landwirtschaft bestimmt.

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

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

§ 11

Dorfkernzone DK

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

<sup>2</sup> Zulässig sind höchstens mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Gebäude, Gastronomiebetriebe und Wohnen.

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

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

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

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

Kniestock	<sup>3</sup> Die Höhe des Kniestockes darf das Mass von 80 cm nicht übersteigen.
Bewilligungspflicht	<sup>4</sup> Fassaden- und Dachrenovationen, Reklamen sowie Bauten und Anlagen gemäss § 30 ABauV sind bewilligungspflichtig, dem Beeinträchtigungsverbot 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.

## § 12

Dorfzone  
D

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

<sup>2</sup> Zulässig sind höchstens mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Verkaufsgeschäfte bis max. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Gebäude, Gastronomiebetriebe, Landwirtschaft und Wohnen.

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

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

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

<sup>6</sup> Dachaufbauten haben sich dem Dach unterzuordnen. Sie dürfen einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten. Dachflächenfenster bis 0.75 m<sup>2</sup> Einbaugrösse und Solaranlagen sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren. Dacheinschnitte sind untersagt.

<sup>7</sup> In der Dorfzone Hettenschwil dürfen Solaranlagen das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigen.

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

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

Dorfzone  
Gippingen



Parkplätze /  
Garagenvorplätze

<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.

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

<sup>10</sup> Innerhalb der schraffierten Teilfläche der Parzelle Nr. 1287 in Hettenschwil ist maximal eine Kleinbaute (§ 19 BauV) zugelassen.

## § 13

Gewerbezone GE

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

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

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

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

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

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

## § 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.

## § 14

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖB

<sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖB 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 Abstandsvorschriften einzuhalten. Als Richtwert gelten 3 Vollgeschosse, wobei aus funktionalen und nutzungsspezifischen Gründen (z.B. Geschosshöhen) eine Abweichung möglich ist, wenn eine gute Einpassung ins Ortsbild erreicht wird.

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

## § 15

Spezialzone Sport und Freizeit SP

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

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen sind sorgfältig in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzupassen.

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

## 3.2 Landwirtschaftszone

### § 16

Landwirtschaftszone

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

<sup>2</sup> Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach \_\_ eidgenössischem \_\_ 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 Umgebungsbepflanzung 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

#### § 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.

<sup>3</sup> Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich \_\_\_ bis 50 a pro Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

#### § 17

Bauten in der Landwirtschaftszone

<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 Bepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.

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

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

### 3.3 Schutzzonen und Schutzobjekte

#### § 18

Naturschutzzonen

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

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

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

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

<sup>5</sup> Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton.

<sup>6</sup> Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschrieben:

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 Bauten im Interesse des Schutzzieles gestattet (z.B. Weiher)
Fromentalwiese	gelb F	Artenreiche Heuwiese	Heu- und Erdschnitt keine Flüssigdünger keine Stickstoff-Mineraldünger nur Herbstweide mit Rindern

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

§ 21

Schutzzone im Wald

<sup>1</sup> Die Schutzzone 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.

§ 19

Naturschutzzone Wald

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

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

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

<sup>4</sup> Der Kulturplan scheidet folgende Flächen als Naturschutzzone Wald aus:

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

## § 22

Landschafts-  
schutzzone

<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.

## § 20

Landschafts-  
schutzzone

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

<sup>2</sup> Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 16 BNO (Landwirtschaftszone) und § 18 BNO (Naturschutzzonen).

<sup>3</sup> Unter Vorbehalt von Abs. 4 sind Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie Auf-  
forstungen und länger als 3 Monate dauernde Abdeckungen verboten.

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

## § 21

Freihaltebereich  
Hochbauten  
(*Siedlungstrenngürtel  
Full-Felsenau*)

<sup>1</sup> Im senkrecht schraffierten Bereich zwischen den Ortsteilen Felsenau und Full sind, mit Ausnahme von vereinzelt Kleinhäusern, Hochbauten verboten.

## § 22

Gewässerraum

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

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

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

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

#### § 23

Abstände Gewässer  
ausserhalb Bauzo-  
nen

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

#### § 24

Hochwasser-  
gefahrenzonen

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

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

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

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

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

<sup>6</sup> § 36c BauV bleibt anwendbar

§ 25

Freihaltegebiet  
Hochwasser

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

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

<sup>3</sup> Der Neubau von Bauten und Anlagen ist ausnahmsweise zulässig, wenn

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

§ 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, Feld- und Ufergehölze	hellgrüne Signatur	- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz	- Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden/verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - teilweise Artenzusammensetzung verbessern
geschützter Waldrand	schräffiert	- vielfältiger Übergangsbereich Wald - Kulturland - Artenreichtum	- Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch verjüngen) - keine vorgelagerten Aufforstungen

§ 26

Naturobjekte

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

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

<u>Naturobjekt</u>	<u>Schutzziel</u>	<u>Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkung</u>
Hecken, Feld- und Ufergehölze	-- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz - Artenreichtum	- Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden / verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 selektiv auf Stock setzen - Artenreichtum möglichst erhöhen - <u>vorgelagerter Krautsaum / Pufferstreifen von 3 m Breite,</u> - <u>keine Bauten, Ablagerungen und Depots innerhalb der Hecke und des Krautsaumes</u>
<u>Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen</u>	- <u>Siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement</u> - <u>ökologische Vernetzung</u> - <u>Kulturrelikt</u>	- <u>Pflege auf lange Lebensdauer</u> - <u>bei natürlichem Abgang an gleicher oder annähernd gleicher Stelle Ersatz schaffen</u> - <u>der Gemeinderat kann in begründeten Fällen und bei ausreichendem Ersatz Ausnahmen gestatten</u> - <u>die Gemeinde kann Neu- und Ersatzpflanzungen sowie Massnahmen zur Erhaltung auf Gesuch hin unterstützen</u>
<u>Waldränder</u>	- Brut- und Nahrungsbiotop - Trittstein, Vernetzungselement - vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland - Artenreichtum	- Waldrand strukturiert anlegen und erhalten (periodisch <u>pflügen</u> ) - <u>einen vorgelagerten Pufferstreifen von 3 m Breite nur extensiv bewirtschaften</u> - keine vorgelagerten Aufforstungen
<u>Weiher</u>	- <u>Laichgebiet</u> - <u>Brutbiotop</u>	- <u>Kein Einfangen und Aussetzen von Tieren</u> - <u>die Nutzung als Fischteich ist nicht zugelassen</u>
<u>Aussichtspunkte</u>	- <u>Aussicht freihalten</u>	- <u>Keine aussichtsbehindernde Bauten und bleibende Pflanzungen</u>



## § 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

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

## § 27

Gebäude mit  
Substanzschutz

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

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

Gebäude mit  
Volumenschutz

<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 oder aus wohngygienischen Gründen (z.B. genügende **lichte Höhe**) eine angemessene Volumenvergrösserung nötig ist. Aus verkehrstechnischen und verkehrsplanerischen Gründen (z.B. für Massnahmen zur Optimierung des Verkehrsablaufs, des öffentlicher Verkehrs, der Verkehrssicherheit und des Langsamverkehrs) kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.

## § 28

Kulturobjekte

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

### 3.4 Weitere Zonen

#### § 26

Weilerzonen	<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.
Zweck	
Umsetzung	<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.

### 3.4 Weitere Zonen

*(§ 26 Abs. 1 bis 4 sowie 7 aBNO bleiben unverändert bestehen; § 26 Abs. 5 und 6 aBNO werden aufgehoben; vgl. § 54 BNO; Aufhebung bisheriges Recht )*

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

#### § 29

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

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. TEIL Definitionen

---

Ausnutzungsziffer

§ 29

<sup>1</sup> Nutzflächen in Dach-, Unter- und Attikageschossen werden nicht an die Ausnutzungsziffer 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.

Spezialzone „Lourdes Grotte“

§ 30

<sup>1</sup> Die Spezialzone „Lourdes Grotte“ dient dem Besuch der Lourdes Grotte. Bauten und Anlagen 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. TEIL Definitionen

---

##### 4.1 Ausnützung

Ausnutzung

§ 31

<sup>1</sup> Es wird keine Ausnutzungsziffer festgelegt. Die Bauvolumen sind so zu gestalten, dass sie sich gut ins Quartierbild einordnen, genügend Grünflächen sichergestellt werden und eine gute Aussenraumqualität entsteht. Bei wesentlichen Umgestaltungen und nachträglicher Verdichtung bestehender Überbauungen sowie bei grossen Bauparzellen (ab 1500 m<sup>2</sup> Arealfläche) werden die kubische Gestaltung und die Nutzungsverteilung vom Gemeinderat festgelegt. Der Gemeinderat kann das Vorliegen eines Gestaltungsplanes mit zugrunde liegendem Richtprojekt verlangen.

*(bisherigen § 30 aBNO aufheben,  
Störmass von Betrieben in § 15c BauV geregelt)*

## 4.2 Abstände

### § 32

Grosser  
Grenzabstand

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

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

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

### § 33

Kleiner Grenzab-  
stand / Dienstbar-  
keitsverträge

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

### § 34

Strassenabstand  
gegenüber  
Gemeindestrassen

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

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

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

### § 35

Abstand gegenüber  
dem Kulturland  
(vgl. § 29 BauV)

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

§ 31

Mehrlängen-  
zuschlag

<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.

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

§ 32

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	WG2/3
3'000 m <sup>2</sup>	4'000 m <sup>2</sup>	4'000 m <sup>2</sup>

Abweichung von  
der Regelbauweise  
Baumasse

<sup>2</sup> Ein zusätzliches Geschoss ist nur in der W3 zulässig.

<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.

## § 36

Grenz- und  
Gebäudeabstand

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

*(bisherigen § 31 BNO aufheben)*

## 4.3 Weitere Definitionen

### § 37

Areal-  
überbauungen

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

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

### § 38

Abgrabungen

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

### 5.1 Erschliessung

#### § 33

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 Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

#### § 34

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

### 5.1 Baureife, Erschliessung

#### § 39

Benennung Strassen, Nummerierung

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

*(bisherigen Abs. 2 und 3 aufheben, ist in § 19 Abs. 3 BauV geregelt)*

*(bisherigen § 34 BNO aufheben)*

### 5.2 Technische Bauvorschriften

#### § 40

Allgemeine Anforderungen

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

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

## § 35

Nachisolation  
1 Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten und die Ausnützungsziffer überschritten werden.

*(bisherigen § 35 BNO aufheben, ist in § 36 BauV geregelt)*

## § 36

Elementarereignisse  
1 Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder im Rahmen dieser Bauordnung wiederhergestellt werden.

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

## § 41

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

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

## § 37

Raummasse,  
Fenstergrössen,  
Nebenräume  
1 Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume:

Raumhöhe

- . 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)

Nebenräume in Mehrfamilienhäusern:

Abstellraum mind. 4 m<sup>2</sup>  
pro Wohnung

Keller

- . für eine 1-Zimmer-Wohnung mind. 4 m<sup>2</sup>
- . Für jedes weitere Zimmer 1 m<sup>2</sup> zusätzlich

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

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

## 5.2 Wohnhygiene

### § 42

*(bisherigen Abs. 2 und 3 aufheben, ist in § 36a BauV geregelt)*

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

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



§ 38

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

<sup>1</sup> 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.

§ 43

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

<sup>1</sup> 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.

§ 44

Velos

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

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

Kinderwagen

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

§ 45

Spiel- und gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen

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

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

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

§ 46

Parkfelder

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

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

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

6.1 Ortsbildschutz

§ 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.

6.1 Einordnung von Bauten und Anlagen

§ 47

*(bisherigen Abs. 1 aufheben, in § 15e BauV geregelt)*

Zusätzliche Anforderungen

<sup>1</sup> Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherr-schaft:

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

Erweiterte Bewilligungspflicht Dorf-kernzone / Dorfzo-ne

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

§ 48

Dachgestaltung

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

Aussenraum-  
gestaltung

#### § 41

<sup>1</sup> Das Terrain soll 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 Auflage in der Baubewilligung.

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

<sup>3</sup> Mit Ausnahme begehbare Terrassen und Solaranlagen sind auf Hauptbauten Flachdächer und Pultdächer bis zu einer Neigung von 10° extensiv zu begrünen.

#### § 49

Aussenraum-  
gestaltung

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

*(bisherigen Absatz 2 weglassen)*

*(bisherigen Absatz 3 weglassen, neu gilt § 28 BauV)*

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

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

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

## § 42

Materialablagern-  
gen

<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, Materialablagern, 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.

*(bisherigen § 42 BNO aufheben)*

## § 50

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.

## § 51

Beherbergungs-  
betriebe

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

## 7. TEIL 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

<sup>1</sup> Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Baugebührenreglement der Gemeinde (Anhang 3).

## 8. TEIL 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

## 7. TEIL Vollzug und Verfahren

---

### § 52

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. \_\_

### § 53

Gebührenreglement

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

## 8. TEIL Schluss- und Übergangsbestimmung

---

### § 54

*Aufhebung bisherigen Rechts*

<sup>1</sup> Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

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

### § 55

Übergangsrecht

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