Gemeinde Leutwil

Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

Projektdaten

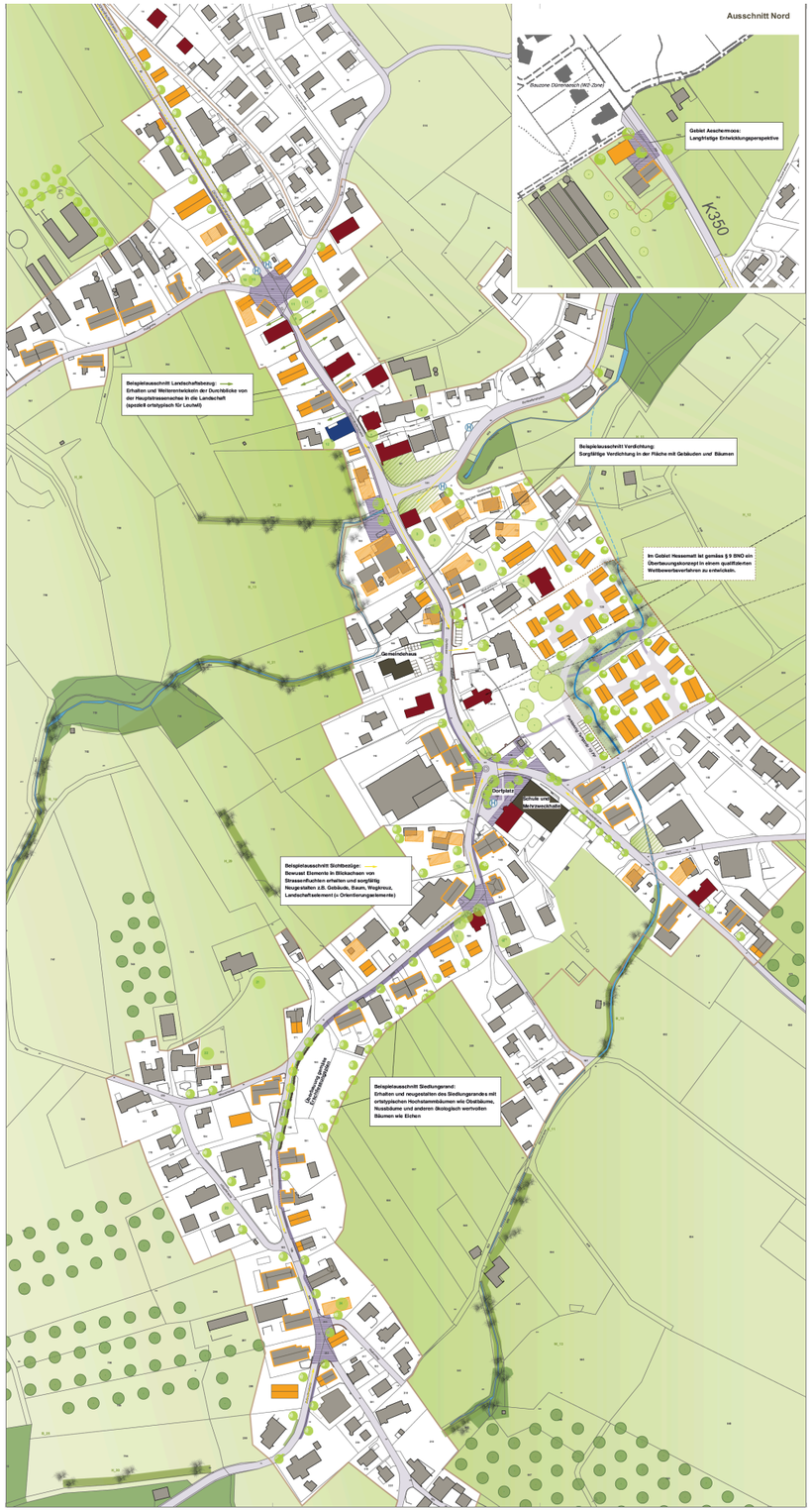
+ Auftraggeber: Gemeinde Leutwil
+ Verantwortlich: Thomas Meier
  Bearbeitung: Susanne Hagedorn
+ Zeitraum: 2017 - 2019
+ Beschluss GV am 22. November 2019

Kenndaten Gemeinde:

+ Ländlicher Entwicklungsraum (Raumkonzept Aargau)
+ 764 EinwohnerInnen (Ende 2018)
+ 70 Arbeitsstätten mit 204 Voll- und Teilzeitbeschäftigte (BFS, 2013)

Merkmale und Hauptaufgaben in Leutwil

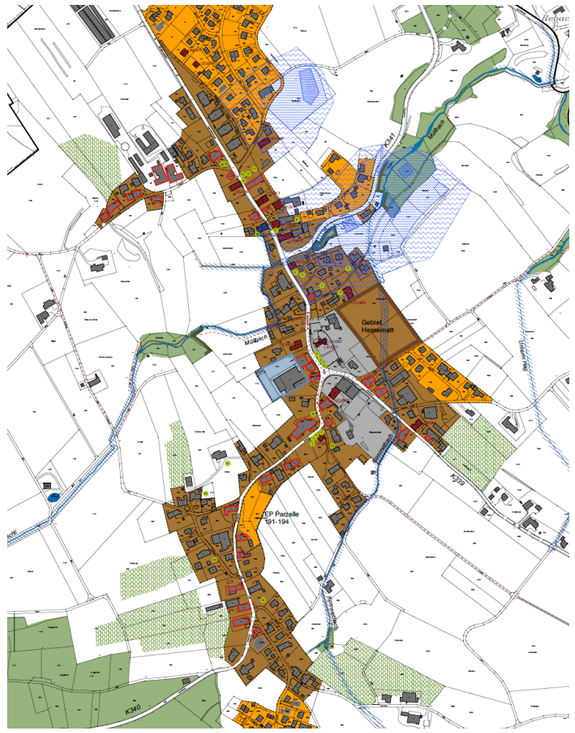
+ Ländlich geprägte Gemeinde
+ Geringe Einwohnerdichten in bestehenden Wohn- und Mischzonen von 28 E/ha
+ Besondere Lage im Landschaftsraum mit einer schönen Einbettung der Siedlung in die Landschaft
+ Zahlreiche wertvolle Naturobjekte
+ Ortskern mit unverwechselbarem Charakter des Strassendorfes galt es zu erhalten und weiterzuentwickeln
+ Zu hohes Fassungsvermögen der Bauzonen führte zu Umlagerung und Auszonungen von Bauzonen
+ Auffüllen der wenig dicht bewohnten Dorfzone durch Neubauten – nachgewiesen im Konzeptplan



Entwicklungsrichtplan Dorfkern

+ Behördenverbindlicher Plan
+ Enthält baulich-räumliche Aussagen zur Weiterentwicklung des Dorfkerns
+ Aussagen zur Gestaltung des öffentlichen Raumes sowie zur Umgebungsgestaltung
+ Darstellung des Innenentwicklungspotentiales durch Umnutzung, An-, Auf- und Ergänzungsbauten

Umsetzung in der Nutzungsplanung

+ Erweiterung der Dorfzone auf Grundlage ISOS und eigener Analysen
+ Neue Kategorien Gebäudeschutz: Neben Gebäude mit Substanzschutz und Volumenschutz werden "bestehende, ortstypische Gebäude" und "Ersatzbauten mit reduziertem Strassenabstand" bezeichnet
+ "Ersatzbauten mit reduziertem Strassenabstand" bezeichnet Gebäude, die für die Strassenkammerung wichtig sind
+ Spezielle Vorschriften für ein Entwicklungsgebiet. Gestaltungplanpflicht die bei der Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens auf Grundlage der formulierten Zielsetzungen entfallen kann

Dorfzone Leutwil - Gebäudeeinteilung				
Bestehende Gebäude			Neue Gebäude	
Gebäude mit Substanzschutz	Bestehende ortstypische Gebäude	Übrige Gebäude	Gebäude mit reduziertem Strassenabstand	Übrige Gebäude
§ 21 BNO	§ 8 Abs.3 BNO	§ 8 BNO	§ 8 Abs. 4 BNO	§ 8 BNO
Abbruchverbot Umbauten für das zeitgemässe Wohnen und Arbeiten sind unter Beachtung des Schutzzieles zulässig.	Privilegien beim Umbauen Bei Ersatzbauten sind Stellung und Charakter der abgebrochenen Baute zu übernehmen.	Gebäudeabbruch zulässig Es gelten die allgemeinen Regeln der BNO.	Neubauten müssen mit reduziertem Strassenabstand erstellt werden. Das genaue Mass wird im Baubewilligungsverfahren bestimmt.	Es gelten die allgemeinen Regeln der BNO.