



Baudepartement Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung



GEMEINDE REMETSCHWIL

Öffentliche Auflage:

03. März bis 02. April 2003

Beschluss der Gemeindeversammlung:

16. Juni 2003

BAUORDNUNG 2002

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 14. Januar 2004

Der Staatsschreiber:

NAMENS DES GEMEINDERATES
Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Hinweise:

Diese Bauordnung (BO) ist nach folgenden Grundsätzen aufgebaut:

- In der linken Spalte stehen vom Souverän zu beschliessende Vorschriften. Sie bedürfen der kantonalen Genehmigung.
- In der rechten Spalte stehen Hinweise zum Text in der linken Spalte. Dieser Informationsteil ist nicht rechtswirksam.

Übergeordnetes Recht:

Basis bilden das neue Baugesetz (BauG) vom 19. Januar 1993 und die zugehörigen Verordnungen, insbesondere die Allgemeine Bauverordnung (ABauV) vom 23. Februar 1994.

Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts sowie technischer Richtlinien finden sich im Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR) des Baudepartementes. Die Gliederung ist gleich wie die der vorliegenden Bauordnung.

Bezugsadresse BNR: Staatskanzlei, Drucksachen- und Materialzentrale, Regierungsgebäude, 5001 Aarau, Telefon 062 835 12 70

Inhaltsverzeichnis:

.....(folgt)

1. Geltungsbereich

1.1 Geltungsbereich

§ 1

Geltungsbereich

¹Die Bauordnung (BO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht.

²Die Vorschriften der BO finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens innerhalb der Bauzonen. Ausserhalb der Bauzonen gilt die Nutzungsordnung Kulturland.

³Die in diesem Erlass verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich auf beide Geschlechter.

⁴Die Anhänge am Schluss dieser BO sind rechtsverbindlich.

1.2 Übergeordnetes Recht

§ 2

Übergeordnetes Recht

Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts sowie technischer Richtlinien finden sich im Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht des Baudepartementes (BNR).

2. Raumplanung

2.1 Planungsgrundsätze, Verdichtung

§ 3

Ziele

Die wesentlichen Ziele der BO mit der Bedeutung von Planungsgrundsätzen sind:

- die ökonomisch und ökologisch sinnvolle Erschliessung;
- die verdichtete Nutzung des Baugebiets;
- die Förderung einer guten Wohnqualität;
- die Ansiedlung neuer Arbeitsplätze;
- die Pflege des Ortsbildes sowie die Erhaltung und Aufwertung der landschaftlichen Qualitäten;
- jede raumwirksame Tätigkeit soll unter Schonung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft und Wasser erfolgen.

§ 4

Bauzonenplan

Der Bauzonenplan im Massstab 1:2500 ist Bestandteil dieser Bauordnung. Er kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Reproduktionen in kleinerem Massstab dienen zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

2.2 Sondernutzungsplan

§ 5

Sondernutzungsplanpflicht

Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen (schwarz umrandet) dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.

3. Zonenvorschriften

3.1 Zonenübersicht, Tabelle

§ 6

Tabellarische Übersicht

¹Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzone		Volgeschosse	Ausnützung*	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	max. Baulänge	Mehrlängenzuschlag ab	Zonenvorschriften
						klein	gross				
Landhauszone	L gelb	2	0.35	6.5	9.0	6.0	12.0	II	25.0	20.0	§ 7
Wohnzone 2	W2 orange	2	0.4	7.0	9.5	4.0	8.0	II	32.0	20.0	§ 8
Wohnzone 3	W3 rot	3	0.6	9.5	13.0	6.0	12.0	II	40.0	25.0	§ 9
Kernzone	K braun, Raster	3	o	x 9.5	x 13.0	5.0	10.0	III	40.0	25.0	§ 10
Dorfzone	D braun	2	o	x 7.0	x 12.0	x 5.0	x 10.0	III	40.0	25.0	§ 11
Dorfzone Sennhof	DS braun	2	0.3	x 6.5	x 11.0	x 4.0	x 8.0	III	25.0	20.0	§ 12
Wohn- und Gewebez.	WG3 rot, Raster	3	0.6	9.5	13.0	6.0	12.0	III	40.0	o	§ 13
Gewerbezone	G violett	x 2	o	x 7.5	x 10.0	o	o	III	§ 14	§ 14	§ 14
Zone für öff. Bauten u. Anlagen	OE grau	o	o	o	o	o	o	II	o	o	§ 15

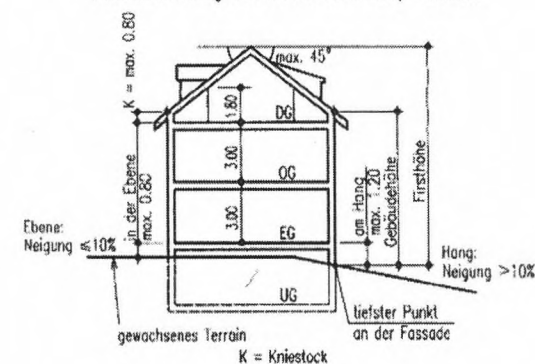
* siehe auch § 20 Abs. 1 lit. a und § 29

²Die mit "o" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Die mit "x" bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

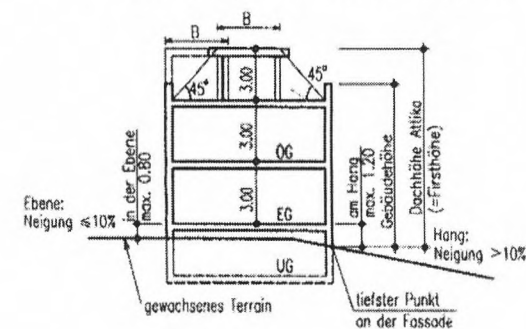
³In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Definitionen Länge und Höhe von Gebäuden siehe auch §§ 11 bis 16 ABauV

Höhenbestimmung: Bauten mit Satteldach/ Pultdach



Höhenbestimmung: Flachdachbauten/Terrassenbauten



⁴Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen K, D und WG3 dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen.

3.2 Vorschriften für die einzelnen Zonen

§ 7

Zone L

¹Die Landhauszone ist für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bestimmt. Ausgesprochen stilles, in Wohngebiete passendes Kleingewerbe, ist zugelassen.

²Die Dachformen haben sich dem Quartiercharakter anzupassen.

³Tonnendächer sind nicht gestattet.

§ 8

Zone W2

¹Die Zone W2 ist für Ein- und Zweifamilienhäuser bestimmt. Reihen- und Terrassenhäuser sowie Ladenlokale und nichtstörendes Kleingewerbe sind zugelassen.

²Tonnendächer sind nicht gestattet.

§ 9

Zone W3

Die Zone W3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Ladenlokale und nichtstörendes Kleingewerbe sind zugelassen.

§ 10

Zone K

¹Die im Ortsteil Busslingen gelegene Kernzone ist für Wohnbauten auch in Verbindung mit Geschäftsräumen, Läden und mässig störenden Gewerbebetriebe bestimmt.

²Bei Neu- und wesentlichen Umbauten muss der Wohnanteil mindestens die Hälfte der Bruttogeschossfläche betragen.

§ 11

Zone D

¹Die Dorfzone umfasst die historischen Siedlungsgebiete der Ortsteile Remetschwil und Busslingen samt deren Umgebung. Die nachstehenden Vorschriften bezwecken die Erhaltung ortstypischer Bausubstanz, Ortsbilder und Freiräume als auch deren sorgfältige Erneuerung und bauliche Ergänzung.

Ergänzende Spezialbauvorschriften

²Ergänzend zu den nachstehenden Vorschriften erlässt die Gemeinde über die Gebiete dieser Zone Gestaltungspläne mit Spezialbauvorschriften zum Ortsbildschutz. Insbesondere sind die in den Gestaltungsplänen „Dorfkern Remetschwil“ und „Dorfkern Busslingen“ enthaltenen Gebäudeschutzbestimmungen rechtsverbindlich.

Nutzung

³Die Dorfzone ist für eine durchmischte Nutzung mit landwirtschaftlichen Betrieben, mässig störendem Kleingewerbe, Läden, Restaurants, Dienstleistungsbetrieben und Wohnbauten bestimmt.

Erhaltung

⁴Erhaltenswerte Gebäude unter kommunalem Schutz (Substanzschutz) 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.

⁵Für den Strassenraum wichtige Gebäude (Volumenschutz) sind mit ihrer Umgebung zu erhalten. Sie dürfen abgebrochen werden, wenn die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist und sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen 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. Anbauten sind möglich, sofern das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird.

⁶Übrige für das Strassenbild mitbestimmende Gebäude sind nach Möglichkeit zu erhalten. Umbauten, Veränderungen sowie Ersatz durch Neubauten sind mit Rücksicht auf das Ortsbild möglich.

Ersatz

⁷Für Neubauten, die anstelle bestehender ortstypischer Bauten errichtet werden, gelten die Grundmasse des § 6 nicht, sofern das neue Gebäude in seinen Aussenmassen und seiner äusseren Erscheinung im wesentlichen dem zu ersetzenden entspricht.

Dorfbildschutz

⁸Renovationen, Um- und Neubauten müssen sich, was die Stellung, Staffelung, kubische Erscheinung, Dachformen, Dachneigung, Fassadengliederung, Fensterteilung, Materialwahl und Farbgebung sowie die Gestaltung der Vorplätze, Freiräume und Bepflanzung betrifft, sinnvoll in das bestehende Dorfbild einfügen.

Dächer

⁹In der Dorfzone dürfen nur dunkle Ziegel, in Ausnahmefällen naturbelassene Ziegel verwendet werden. Eternitdächer sind nicht zugelassen. Für Hauptgebäude sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 35 und 40° (rechter Winkel = 90°) und ortsüblichen Dachvorsprüngen gestattet. Bei landwirtschaftlichen Ökonomiegebäuden, Klein- und Anbauten kann der Gemeinderat architektonisch vertretbare Ausnahmen gestatten.

Dachausbauten, Dachaufbauten

¹⁰ Bestehende und neue Dachgeschosse können ausgebaut werden. Die Dachflächen sollen möglichst geschlossen wirken. Es sind nur Giebelgauben und Schleppgauben zulässig. Der Gemeinderat kann einzelne Dachflächenfenster bewilligen. Dachaufbauten dürfen in ihrem Flächenanteil (aus der Dachfläche ausgeschnittener Teil) $\frac{1}{4}$ jeder Dachfläche nicht überschreiten. Dachterrassen und Liftaufbauten sind nicht gestattet.

Wintergärten

¹¹Über die Zulässigkeit von Wintergärten in den Zonen D und DS entscheidet der Gemeinderat unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen.

Vorentscheid

¹²Für Bauvorhaben in der Zone D wird der Bauherrschaft empfohlen, von der Möglichkeit des Vorentscheides Gebrauch zu machen.

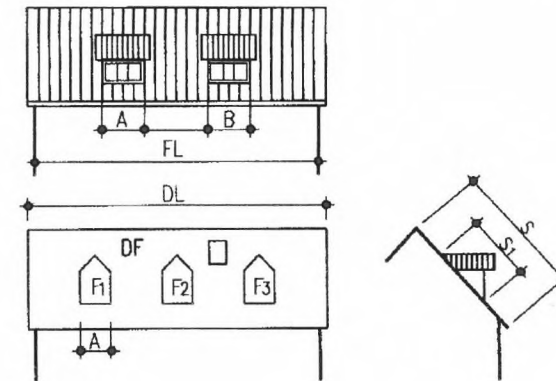
Ausnahmen

¹³Der Gemeinderat kann unter Beachtung nachbarlicher und öffentlicher Interessen Ausnahmen von den Vorschriften dieser Zone bewilligen, wenn

- ein Gutachten eines neutralen Fachmannes vorliegt und
- durch die Ausnahmegewilligung die Interessen des Ortsbildschutzes bedeutend besser berücksichtigt werden können.

Dachaufbauten

$$A+B = \max. \frac{FL}{3}$$



$$F1 + F2 + F3 + \text{Dachflächenfenster} = \max. \frac{\text{Dachfläche (DF)}}{4}$$

$$DF = DL \times S$$

$$F1 = S1 \times A$$

Die Geltungsdauer des Vorentscheides beträgt gemäss § 65 BauG zwei Jahre, gerechnet ab Rechtskraft des Entscheides

§ 12

Zone DS

¹Die Dorfzone Sennhof umfasst das Baugebiet des Weilers Sennhof. Ihre Vorschriften bezwecken die Bewahrung seines typisch ländlichen Charakters, die Erhaltung seiner baulichen Einheit, den Schutz des Ortsbilds und wertvoller Bauten sowie eine sorgfältige bauliche Weiterentwicklung des Weilers.

Ergänzende Spezialbauvorschriften

²Ergänzend zu den nachstehenden Vorschriften erlässt die Gemeinde über die Gebiete dieser Zone Gestaltungspläne mit Spezialbauvorschriften zum Ortsbildschutz.

Art der Nutzung

³Die Landwirtschaft bildet im Sennhof die dominierende Nutzung. Zusätzlich sind Kleingewerbe und Wohnbauten gestattet.

Substanzschutz

⁴Die beiden im Kurzinventar der Aarg. Denkmalpflege enthaltenen und im Anhang I bezeichneten historischen Gebäude 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.

Bestehende Bauten

⁵Die das Ortsbild bestimmenden Bauten sind in Stellung und Form zu erhalten. Die im Anhang bezeichneten Hauptgebäude dürfen im Rahmen des bestehenden Gebäudevolumens renoviert, umgebaut, ausgebaut oder am selben Standort ersetzt werden.

Neubauten, Umbauten, Renovationen

⁶Für Neubauten, Umbauten und Renovationen sind die ortsüblichen Materialien Holz und verputztes Mauerwerk zu verwenden. Mit Ausnahme der Südseite ist der Fensteranteil möglichst klein zu halten. Die Fensterteilung, die Fensterformen und -größen sowie die Gestaltung der Dächer und der Dachaufbauten haben sich in allen Teilen dem traditionellen Charakter des Weilers anzupassen.

Dächer

⁷Betreffend der Gestaltung der Dächer gelten die Vorschriften des § 11 Abs. 9 und 10.

siehe Anhang I

vgl. Skizze zu § 11 Abs. 9 und 10 BO

Firstrichtungen	⁸ Die im Anhang I bezeichneten Firstrichtungen für Neubauten sind verbindlich.
Wintergärten	⁹ Über die Zulässigkeit von Wintergärten in den Zonen D und DS entscheidet der Gemeinderat unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen.
Landwirtschaftliche Ökonomiegebäude	¹⁰ Wo sich für landwirtschaftliche Ökonomiegebäude durch betriebliche Anforderungen andere Dachformen oder Gebäudemasse ergeben, kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten.
Umgebung	¹¹ Die traditionelle Umgebungsgestaltung ist zu übernehmen. Es sollen einheimische, standortgerechte Baum- und Gebüscharten verwendet werden. Stützmauern von mehr als 1,2 m Höhe sind zu terrassieren. Der Böschungswinkel ab 1,20 m Höhe darf höchstens 45° sein.

§ 13

Zone WG3

¹Die Wohn- und Gewerbezone ist für Wohn- und Gewerbebauten bestimmt.

Gestaltungsplanpflicht

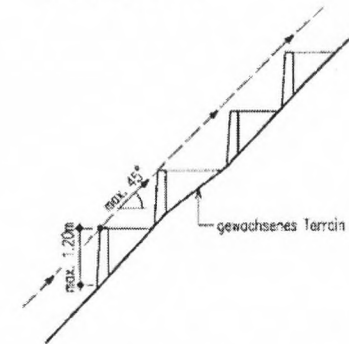
²Die Zone untersteht der Gestaltungsplanpflicht.

Schutz der Moränenkrete
"Bolismatt"

³Längs der Südwestgrenze der Zone WG3 darf die Firsthöhe von Gebäuden eine ideelle, von der Zopfstrasse mit 20 % ansteigende Fernsichtlinie nicht überragen. Die Bauten sind entweder niedrig zu halten oder soweit von der Moränenkrete abzurücken, dass diese Forderung erfüllt wird.

siehe Anhang I

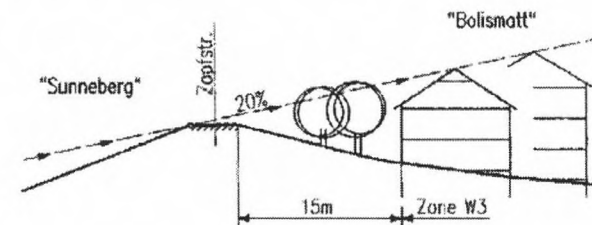
Stützmauern Zone DS



siehe auch Skizze zu § 22

siehe Gestaltungsplan „Bolismatt“

Schutz der Moränenkrete "Bolismatt"



	§ 14	
<u>Zone G</u>	¹ In der Gewerbezone sind Gewerbe- und kleinere Industriebauten sowie Dienstleistungsbetriebe, nicht aber Grossverteiler zugelassen. Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und betriebsgebundenes Personal erstellt werden. Sie sind vor Betriebsemissionen zu schützen.	
Gestaltung, Bepflanzung	² Bauten und Anlagen sind ansprechend zu gestalten. Zwecks Abdeckung oder Gestaltung gewerblicher Bauten, Anlagen und Lagerplätze kann der Gemeinderat geeignete Bepflanzung oder ähnliche Massnahmen anordnen.	
Unterteilung der Zone G	³ Für die nachstehenden Vorschriften (Abs. 4 bis 7) ist die Gewerbezone unterteilt in: - weitgehend überbaute Bereiche (Abs. 4 und 5) - nur Tiefbauten zulässig (im Zonenplan schraffiert, Abs. 6) - übrige Bereiche (im Zonenplan schwarz umrandet = Spezialbauvorschriften; Abs. 7 und 8)	
a) weitgehend überbaute Bereiche	⁴ Über Gebäude- und Firsthöhen, maximale Gebäudelängen sowie Grenz- und Gebäudeabstände entscheidet der Gemeinderat unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse, der öffentlichen und privaten Interessen und der Verkehrsverhältnisse von Fall zu Fall.	
	⁵ Gegenüber anstossenden Wohnzonen gilt der Grenzabstand entsprechend der doppelten Gebäudehöhe, mindestens aber 12 m.	
b) nur Tiefbauten zulässig (schraffiert)	⁶ Im schraffierten Bereich dieser Zone (Hüslimatt) sind nur Tiefbauten zulässig:	

c) übrige, schwarz umrandete Bereiche

⁷Es gelten folgende Vorschriften:

maximale Gebäudehöhe = 6.5m

maximale Firsthöhe = 9.0m

minimaler Grenzabstand = 6.0m

minimaler Grenzabstand gegenüber anstossenden Wohnzonen = 12m

⁸Über maximale Gebäudelängen sowie minimale Gebäudeabstände auf dem gleichen Grundstück entscheidet der Gemeinderat nach den Kriterien gemäss Abs. 4 hievor.

Zone OE

§ 15

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

²Bauweise, Gebäudehöhen, Grenz- und Gebäudeabstände der Bauten werden vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt.

Behindertengerechtes Bauen: siehe § 53 BauG und §§ 22 und 23 ABauV

Zone GR

§ 16

Die Grünzone ist aus Landschaftsschutzgründen mit einem Bauverbot belegt. Der Bestand an Bäumen, Sträuchern und Gebüsch ist geschützt und zu pflegen.

Zone US

§ 17

Schutzstreifen

¹Die Uferschutzzone ist mit einem Bauverbot belegt. Bestehende Bauten und Tiefbauten dürfen unterhalten und in derselben Grösse erneuert werden. Notwendige Bachverbauungen (Schutzbauten) sind zulässig.

²Innerhalb eines Streifens von 5 m ab Gewässergrenze sind das Pflügen, die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln und das Beseitigen der Ufervegetation untersagt. Die keine Ufervegetation umfassenden Bereiche können als Heuwiese genutzt werden.

3.3 Schutzzonen, Schutzobjekte

§ 18

Naturobjekte

Die im Bauzonenplan bezeichneten und im Anhang II aufgelisteten Naturobjekte (Hecken, Einzelbäume, Baumgruppen, Ufergehölze) sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden. Sie sind vom Eigentümer fachgerecht zu unterhalten.

§ 19

Kulturobjekte

Die im Bauzonenplan bezeichneten und im Anhang II aufgelisteten Kulturobjekte (Wegkreuze, Brunnen und dgl.) stehen unter Schutz. Sie sind von der Gemeinde zu unterhalten und dürfen weder beseitigt noch beeinträchtigt werden.

4. Definitionen

§ 20

Ausnützungsziffer

¹Dach-, Attika- und Untergeschosse sind unabhängig von ihrer Nutzung bei der Berechnung der Ausnützung nicht anzurechnen. Werden in diesen Geschossen eigenständige Wohneinheiten erstellt, sind diese Flächen jedoch in die Berechnung der Ausnützungsziffer mit einzubeziehen.

siehe § 50 BauG und § 9 ABauV; vgl. auch Skizzen zu § 6 BO

²Für Zwischenklimazonen (Wintergärten, verglaste Veranden) wird ein Ausnützungszuschlag von 15 % zur zulässigen Bruttogeschossfläche, jedoch höchstens 20 m² je Wohneinheit gewährt.

§ 21

Kniestockhöhe

Die Kniestockhöhe darf maximal 80 cm betragen.

§ 22

Abstände

¹Einfriedungen dürfen entlang der Baugebietsgrenzen bis auf 60 cm an die Grenze gesetzt werden.

²Stützmauern und Sockel innerhalb des Baugebietes bis zu einer Höhe von 80 cm dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch 50 cm, von der Grenze zurückzusetzen und soweit notwendig mit einem Schutzgeländer zu versehen.

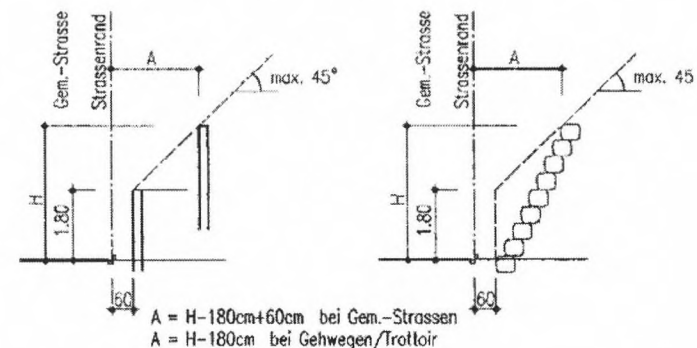
³Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten. Er kann weder aufgehoben noch reduziert werden.

⁴Wird die vorgeschriebene Gebäudelänge überschritten, so erhöhen sich die Grenzabstände gegenüber den verlängerten Gebäudeseiten um ein Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4.00 m.

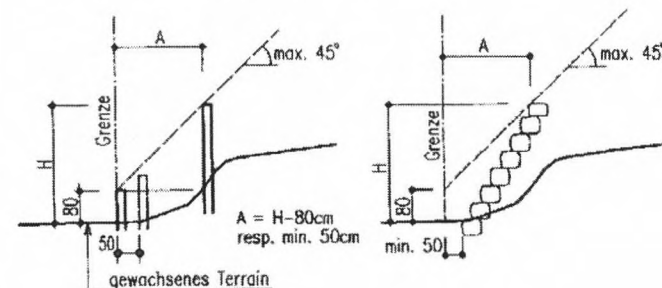
Die Kniestockhöhe wird gemäss § 16 Abs. 3 ABauV ab Oberkant des fertigen Dachgeschossbodens bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberfläche gemessen. Vgl. auch Skizzen zu § 6 BO.

Strassenabstände siehe § 111 BauG und § 46 ABauV

Praxis in Remetschwil betr. Stützmauern an Strassen:
Stützmauern zu Gemeindestrassen oder Trottoir



Stützmauern zu Privatgrundstück



§ 23

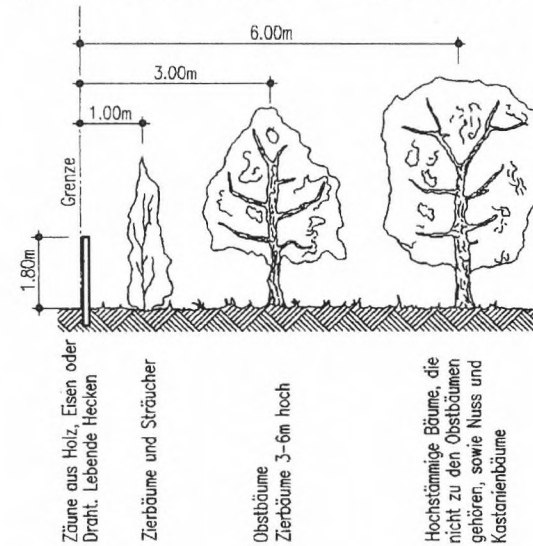
Einfriedungen

Einfriedungen dürfen keine scharfe Spitzen, Stacheldräh-
te und dgl. aufweisen.

Abstandsvorschriften siehe § 19 ABauV sowie nachfol-
gende Skizze betr. § 88-91 EGZGB

Bepflanzungen

Abstandsvorschriften für Einfriedungen, Bäume und Sträucher gegen-
über privaten Gärten, Baumgärten oder Weiden. (§ 88-91 EGZGB)



§ 24

Klein- und Anbauten

Klein- und Anbauten dürfen eine Firsthöhe von max. 4
m aufweisen.

Als Klein- und Anbauten gelten unbewohnte Gebäude und
Gebäudeteile (Garagen, Schöpfe, Garten- und Gewächshäus-
chen, Unterstände, gedeckte, mindestens einseitig of-
fene Sitzplätze usw.) mit höchstens 40 m² Grundfläche
und 3 m Gebäudehöhe. Wintergärten gelten nicht als
Klein- und Anbauten.

§ 25

Schwimmbäder

Schwimmbäder werden betreffend den Grenzabstän-
den wie Klein- und Anbauten behandelt.

§ 26

Untergeschosse

Untergeschosse dürfen maximal um einen Drittel der Fassadenlänge abgegraben werden. Ansonsten gilt es als Vollgeschoss. Dieser Drittel darf im Fall von Garagenzufahrten überschritten werden. Sofern diese Garagenzufahrten jedoch eine Breite von 6 Metern überschreiten, ist dieser Gebäudeteil vorzulagern.

siehe auch § 49 BauG

Als Untergeschoss gelten gemäss § 15 ABauV Geschosse, die das gewachsene Terrain um höchstens 80 cm in der Ebene oder 1,20 m am Hang überschreiten. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Terrains von mehr als 10 %.

5. Bauvorschriften

5.1 Erschliessung, technische Bauvorschriften

§ 27

Allgemeine Anforderungen

Hinsichtlich Sicherheit, Foundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation kann der Gemeinderat, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.

§ 28

Hochwasserschutz

Einige Baugebiete am Hang und beidseits offener und eingedolter Bachläufe sind bei Starkregen hochwassergefährdet. Die Liegenschaftseigentümer sind gehalten, ihre Bauten und Anlagen durch bauliche und organisatorische Massnahmen vor Überflutungsschäden zu bewahren und für ausreichenden Versicherungsschutz zu sorgen. Die Gemeinde kann für solche Schäden nicht haftbar gemacht werden.

	Bauordnung	Hinweise	19
	§ 29		
Brandruinen	¹ Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen innert zwei Jahren ganz abgetragen oder im Rahmen dieser Bauordnung wieder hergestellt werden.		
Gestaltung von Brandmauern	² Sofern bei geschlossener Bauweise nicht gleichzeitig angebaut wird, müssen Brandmauern ansprechend gestaltet werden.		
	§ 30		
Baulücken	Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen vollständig geräumt, ausreichend gesichert und ästhetisch befriedigend hergerichtet werden.		
	§ 31		
Energiesparmassnahmen	Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten und die Ausnutzungsziffer überschritten werden.	siehe § 5 Abs. 1 und §§ 2, 7 und 8 Abs. 1 und 3 EnG	
	§ 32		
Balkone, Treppen	¹ Balkonbrüstungen und Absturzsicherungen müssen eine Höhe von mindestens 1 m aufweisen. Brüstungsdurchlässe dürfen nicht mehr als 0,12 m Höhe oder Breite aufweisen. ² Die Mindesthöhe von Treppengeländern beträgt 0,90 m. Geländerdurchlässe dürfen nicht mehr als 0,12 m Höhe oder Breite aufweisen. ³ Horizontale Brüstungsstäbe sind gegen Besteigungsmöglichkeiten zu sichern resp. Geländerkonstruktionen sind so auszulegen, dass sie nicht bestiegen werden können.	siehe SIA-Norm 358 und BfU-Richtlinien	

§ 33

Raum- und Fenstermasse

¹Wohn- und Schlafräume müssen eine Mindestfläche von 10 m² aufweisen. Die lichte Höhe von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen, bei einzelnen Dachzimmern für die Hälfte der Bodenfläche, muss mindestens 2,30 m betragen.

²Wohn- und Schlafräume müssen Fenster aufweisen, die direkt ins Freie führen und geöffnet werden können. Die Fensterfläche (Rohlichtmass) hat mindestens $\frac{1}{10}$ der Bodenfläche zu betragen.

³Der Gemeinderat kann beim Umbau älterer Bausubstanz Ausnahmen von diesen Regelungen genehmigen.

§ 34

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- und Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.

5.2 Ausstattung

§ 35

Garagenvorplätze

¹Garagenvorplätze dürfen an die nach dem übergeordneten Gesetz erforderlichen Anzahl von Abstellplätzen angerechnet werden, sofern sie nicht als Zufahrt für Dritte und Sammelgaragen dienen

²Die Garagenvorplätze sind so zu erstellen, dass kein Wasser auf die Strasse fließen kann. Zur Entwässerung von Garagen, Garagenvorplätzen, Einstellräumen für Motorfahrzeuge und Parkplätzen von Wohnbauten müssen diese über einen Schlammsammler an die öffentliche Abwasserreinigungsanlage angeschlossen werden.

siehe §§ 55, 56 und 57 BauG sowie §§ 24, 25 und 26 ABauV

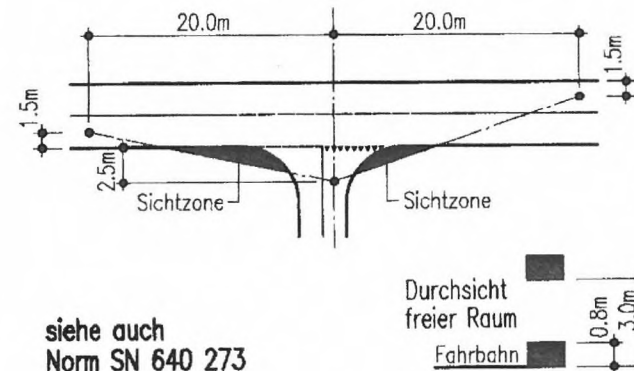
Ein-, Aus- und Zufahrten

§ 36

¹Sämtliche Ein- und Ausfahrten auf öffentliche Strassen und Privatstrassen mit öffentlichem Verkehr sind so anzulegen, dass durch ihre Benutzung der Verkehr weder gefährdet noch behindert und die Gegenspur auf der Strasse nicht beansprucht wird. Die Sichtzonen sind einzuhalten.

²Zufahrten dürfen höchstens 15 % Neigung aufweisen. Sie sind auf eine Tiefe von 5 m mit einer Neigung von höchstens 5 % sowohl an Strassen wie auch an Garagen anzuschliessen. Die Einbiegeradien haben mindestens 3 m zu betragen.

Sichtzonen bei Garagen/ Vorplatz-Ausfahrten auf Gemeindestrassen



Mehrfamilienhäuser

§ 37

¹Zu jeder Wohnung ist ein Nebenraum als Abstellraum oder Vorratsraum von wenigstens 4 m² vorzusehen. Wenn ein gut zugänglicher Dachraum fehlt, ist der Abstellraum innerhalb der Wohnung oder auf dem gleichen Geschoss wie die zugeordnete Wohnung vorzusehen.

²In jedem Mehrfamilienhaus sind separat zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dgl. vorzusehen.

³Es müssen separate und abschliessbare Mietkeller von mindestens 4 m² Fläche für eine 1-Zimmerwohnung und für jedes weitere Zimmer von zusätzlich 1 m² Fläche vorgesehen werden.

siehe § 47 BauG und § 20 ABauV

6. Schutzvorschriften, öffentliche Einrichtungen

§ 38

Ortsbildschutz

¹Der Gemeinderat beurteilt 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, Einfriedungen.

²Der 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) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen

Antennen und Parabolspiegel, Sonnenkollektoren

³Antennen, Parabolspiegel und Sonnenkollektoren müssen sich einwandfrei in das Orts- und Landschaftsbild bzw. in die Dachflächen einpassen. Funkantennen für Mobilnetze sind nur in der Gewerbezone zulässig (Gesundheitsschutz).

	§ 39
Aussenraumgestaltung	¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.
Böschungen, Stützmauern	² Böschungen und Stützmauern sind standfest zu errichten. Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke und frostsicher zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen. Der Gemeinderat kann für Stützmauern statische Berechnungen und Stabilitätsnachweise auf Kosten des Bauherrn verlangen.
Umgebungsarbeiten	³ Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung. Die Umgebungsarbeiten, inkl. Bepflanzung, sind unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen.
	§ 40
Benützung von Privateigentum für öffentliche Zwecke	¹ Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen, wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Kabelverteilkästen, Lampen, Leitungsmaste, Hydranten usw., auf oder an Privateigentum anbringen lassen. ² Öffentliche Brunnen, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden. ³ Auf die Interessen des betroffenen Grundeigentümers ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

7. Vollzug und Verfahren

	§ 41	
Gebühren	Entscheide in Bausachen sind gebührenpflichtig. Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen, usw.) richten sich nach der Gebührenordnung.	
	§ 42	
Formular	¹ Für Bauvorhaben, die einer Baubewilligung bedürfen, ist beim Gemeinderat ein Baugesuch einzureichen. Gesuchsformulare mit den verbindlichen Weisungen sind bei der Gemeindekanzlei zu beziehen.	
Inhalt des Gesuches	²Das Baugesuch muss die für die Beurteilung notwendigen Angaben, Pläne, Begründungen und Unterlagen enthalten. Die kantonale Koordinationsstelle gibt der Gemeinde Formulare für die kantonalen und eidgenössischen Bewilligungen und Zustimmungen ab. ³Namentlich hat das Baugesuch zu enthalten: a) genaue Bezeichnung des Baugrundstückes (Ortsbezeichnung, Strassennamen, Parzellennummer); b) kurze und deutliche Beschreibung der beabsichtigten Bauausführung mit Angabe des zur Verwendung gelangenden Materials; c) Art der Benutzung und Zweck der Bauten; d) mutmassliche Baukosten; für Hauptbauten aufgrund der mitzuliefernden kubischen Berechnung gemäss SIA; e) Unterschriften des Bauherrn, des Grundeigentümers und des Planverfassers;	

siehe Baugebührenreglement vom 5. Juni 2000

siehe § 31 ABauV

- f) Schriftliche Zustimmung des Grundeigentümers, wenn er nicht selbst als Bauherr auftritt;
- g) das in Abs. 1 erwähnte Formular sowie die in § 46 vorgeschriebenen Pläne und Unterlagen;
- h) weitere Angaben über die Abwasserbeseitigung, sofern nach der Gewässerschutzgesetzgebung und dem Gemeindekanalisationsreglement erforderlich;
- i) Angaben der zonengemässen Ausnützungsziffer und die detaillierte Berechnung derjenigen des Projektes gemäss § 20;
- j) detaillierte Aufstellung der für die Berechnung der Anschlussgebühren massgebenden Flächen gemäss Gebührenordnung und Merkblatt;
- k) die notwendigen Angaben und Nachweise über die Schall- und Wärmeisolationmassnahmen (Lärmschutzverordnung und Energiegesetz);
- l) Angaben und Gesuchsformulare betr. der vorgesehenen Heizungsart (bei Wärmepumpen Art des Kältemittels) sowie weitere Unterlagen aufgrund der Brandschutzgesetzgebung;
- m) Angaben über die Farbgebung;
- n) Bepflanzungsplan bei grösseren Bauvorhaben;
- o) Grundbuchauszug der Bauparzelle;
- p) die Aussenlärmbelastung, sofern Grund zur Annahme besteht, dass die Lärmimmissionswerte überschritten sein könnten (Art. 34 und 36 der Lärmschutzverordnung [LSV] vom 15. Dez.1986);
- q) bei Anlagen, die Luftverunreinigungen verursachen, eine Emissionserklärung nach Art. 12 der Luftreinhalteverordnung (LRV) vom 16. Dezember 1985.

§ 43

Planbeilagen Hochbauten

¹Für Hochbauten sind folgende, technisch korrekt ausgeführte, im Normalformat DIN A4 gefaltete und vom Bauherrn und Projektverfasser unterzeichnete Pläne im Doppel einzureichen:

- a) Situationsplan des Bauplatzes und seiner Umgebung auf einer vom Geometer nachgeführten, datierten und unterzeichneten Kopie des Grundbuchkatasterplanes mit Eintragung der projektierten Bauten, der Anschlüsse für Kanalisation, Wasser- und Energieversorgung, der Bau- und Strassenlinien, der Zufahrt, der Grenz- und Gebäudeabstandsmassen sowie des gesicherten Höhenbezugspunktes (Fixpunkt).
- b) Projektpläne im Massstab 1:100 oder 1:50, enthaltend Kellergrundriss mit Eintragung der Abwasseranlagen, Erdgeschossgrundriss mit kotierter Umgebungsgestaltung, Grundriss aller übrigen Geschosse, sämtliche Fassaden sowie die zum Verständnis notwendigen Schnitte mit Eintragung des bestehenden und des projektierten Terrainverlaufes und der auf das bestehende Terrain vermassten Erdgeschosskote. Die Pläne müssen vollständige Angaben über Aussen- und Innenmasse, Mauerstärken, Boden- und Fensterflächen mit ihren Massen, Zweckbestimmung der Räume, Feuerstellen und Kaminquerschnitte enthalten. Die Fassadenpläne sind durch die Anschlusspartien allfällig angebauter Nachbarhäuser und/oder mit anschliessendem Terrainverlauf zu ergänzen.
- c) Bei Mehrfamilienhäusern ist zusätzlich ein kotierter Umgebungsplan (in zweifacher Ausfertigung) mindestens im Massstab 1:100, mit Spielplatz, Abstellplätzen und Gartengestaltung einzureichen.

Übrige Bauten und Werke	²Für alle übrigen Bauten und Werke sind Situationspläne im Sinne von Abs. 1 lit. a einzureichen. Die Projektpläne (Abs. 1 lit. b) richten sich nach der Art des Bauvorhabens. ³Bei Umbauten sollen der vorherige und der geplante Zustand in den Plänen durch verschiedene Farben dargestellt werden: bleibende Bauteile = schwarz abzubrechende Bauteile = gelb neue Bauteile = rot ⁴Den Baugesuchen für Zu- und Ausfahrten auf öffentliche Strassen sind ausser dem Situationsplan die kotierten Längen- und Querprofile bis Mitte Strasse im Massstab 1:100 beizulegen.
Mangelhafte Pläne / Angaben	⁵Mangelhafte Pläne und unvollständige Baugesuche werden vor der Auflage und Publikation des Gesuches an den Gesuchsteller zur Ergänzung und Abänderung zurückgewiesen. ⁶Nach Fertigstellung des Rohbaus ist der zur Ausführung vorgesehene Bepflanzungsplan zur Genehmigung vorzulegen.
	§ 44
Weitere Unterlagen	¹Wo es die Beurteilung eines Gesuches erfordert, können Gemeinderat und kantonale Koordinationsstelle weitere Unterlagen wie Detailpläne, Umgebungsplan, Lärnmachweis, Fotografien, Fotomontagen mit Projekteintrag, Modelle, statische Berechnungen, Stabilitätsnachweise und Schattendiagramme verlangen. Die kantonale Koordinationsstelle kann zusätzlich Angaben für Materialentnahmen und Ablagerungen, Gewerbe- und Industriebauten sowie Stallbauten verlangen. Dasselbe gilt bei Gesuchen um Ausnahmegewilligungen.

²Dem Baugesuch sind folgende zusätzliche Pläne beizulegen:

- a) bei Bauten an Kantonsstrassen sowie an den öffentlichen Gewässern des Kantons und Bauten, bei denen die Lärm-Immissionsgrenzwerte durch Massnahmen nach Art. 31, Abs. 1 LSV nicht eingehalten werden können, vier Situationspläne und ein Satz Baupläne;
- b) bei Wohnhäusern mit unterirdischen Einstellgaragen oder bei unterirdischen Einstellhallen ein Situationsplan sowie ein Satz Baupläne;
- c) bei gewerblichen und industriellen Bauten das entsprechende Formular sowie zwei Situationspläne und zwei Sätze Baupläne;
- d) bei Zivilschutzbauten entsprechende Pläne im Doppel;
- e) bei Feuerungs- und Tankanlagen das entsprechende Gesuchsformular, ein Situationsplan und Pläne der Anlage (Grundriss und Schnitte) im Doppel.

³Bis zur Rohbauvollendung ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen.

§ 45

Vereinfachte Eingabe

Gemeinderat und kantonale Koordinationsstelle können bei geringfügigen Vorhaben eine vereinfachte Eingabe gestatten.

§ 46

Fachgutachten

¹Der Gemeinderat ist berechtigt, auf Kosten des Baugesuchstellers neutrale Fachgutachten einzuholen, insbesondere wenn:

Gemäss § 61 BauG kann der Gemeinderat Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, nach schriftlicher Mitteilung an direkte Anstösser ohne Auflage, Veröffentlichung und Profilierung bewilligen.

- a) das Ortsbild wesentlich berührt wird;
- b) ungewohnte architektonische Lösungen vorgelegt werden;
- c) Gewerbe- und Industriebauten erstellt werden;
- d) schwierige juristische Probleme aufgeworfen werden oder zu erwarten sind;
- e) die vorgesehenen Schall- und Wärmeschutzisolationen ungenügend erscheinen;
- f) Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen in lärmbelasteten Gebieten vorgesehen sind (Art. 22 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz [USG] vom 7. Oktober 1983 und Art. 2 LSV) oder ortsfeste Anlagen mit Emissionen errichtet oder geändert werden (Art. 25 USG);
- g) Änderungen an der generellen Entwässerungsplanung der Gemeinde vorgenommen werden müssen;
- h) Bauten und deren Erschliessungsanlagen in senkungs- oder rutschgefährdetem Gebiet erstellt werden sollen;
- i) Gesamtüberbauungen vorgesehen sind.

²Der Gutachter ist nach Anhören der Betroffenen vom Gemeinderat zu bestimmen.

§ 47

Baubeginn, Bauleiter

Der Bau beginnt mit den Aushubarbeiten nach dem Humusabtrag. Ist kein Aushub notwendig, stellt jede für sich allein baubewilligungspflichtige Massnahme den Baubeginn dar. Der verantwortliche Bauleiter ist dem Gemeinderat bekannt zu geben.

Kontrollen

§ 48

¹Dem Gemeinderat ist rechtzeitig schriftliche Mitteilung zu machen über:

- a) den Beginn der Bauarbeiten und die Erstellung des Schnurgerüstes, an dem die Erdgeschosskote markiert sein muss (Meldung an den Nachführungsgeometer);
- b) das bevorstehende Eindecken von Leitungsgräben (Wasser- und Energieversorgung, Kanalisation), das bevorstehende Versetzen von Tanks; gleichzeitig ist der Ausführungsplan mit den eingemessenen Werkleitungen abzugeben;
- c) bei Zivilschutzräumen das Verlegen der Armierungen vor dem Zuschalen der Wände und vor dem Einbringen des Betons für die Bodenplatte und Decke (Meldung an den Zivilschutz-Ortsexperten);
- d) die Fertigstellung der Feuerungs- und Tankanlagen vor dem äusseren Verputz (Meldung an den Feuerschauer);
- e) die Beendigung des Rohbaus vor dem Innenausbau und dem äusseren Verputz;
- f) die Beendigung der Baute vor deren Benutzung.

²Der Gemeinderat bzw. die von ihm Beauftragten prüfen die Bauten auf Übereinstimmung mit den bewilligten Plänen. Über vorgenommene Kontrollen ist ein Protokoll zu erstellen. Den Behörden und ihren Kontrollorganen ist jederzeit der Zutritt zur Baustelle gestattet.

³Von den Meldungen an Dritte gemäss lit. a, c und d ist dem Gemeinderat gleichzeitig eine Kopie zuzustellen.

⁴Das Recht des Bundes und des Kantons sieht weitere Bau- und Abnahmekontrollen vor. Solche zusätzliche Kontrollen sind in der Baubewilligung aufgeführt.

§ 49

Wechsel von Bauherr oder Grundeigentümer

Tritt während der Bauausführung ein Wechsel in der Person des Bauherrn oder des Grundeigentümers ein, so ist dem Gemeinderat innert 10 Tagen schriftlich Mitteilung zu machen.

8. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 50

Inkrafttreten

¹Die Bauordnung tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Revision

²Die Änderung der Bauordnung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.

Anwendung auf hängige Baugesuche

³Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Baugesuche werden nach dieser Bauordnung entschieden.

§ 51

Aufhebung des bisherigen Rechts

Durch diese Bauordnung wird aufgehoben:
die Bauordnung vom 5.12.1994

Diese Bauordnung ist von der Gemeindeversammlung Remetschwil am 16. Juni 2003 beschlossen worden.

IM NAMEN DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

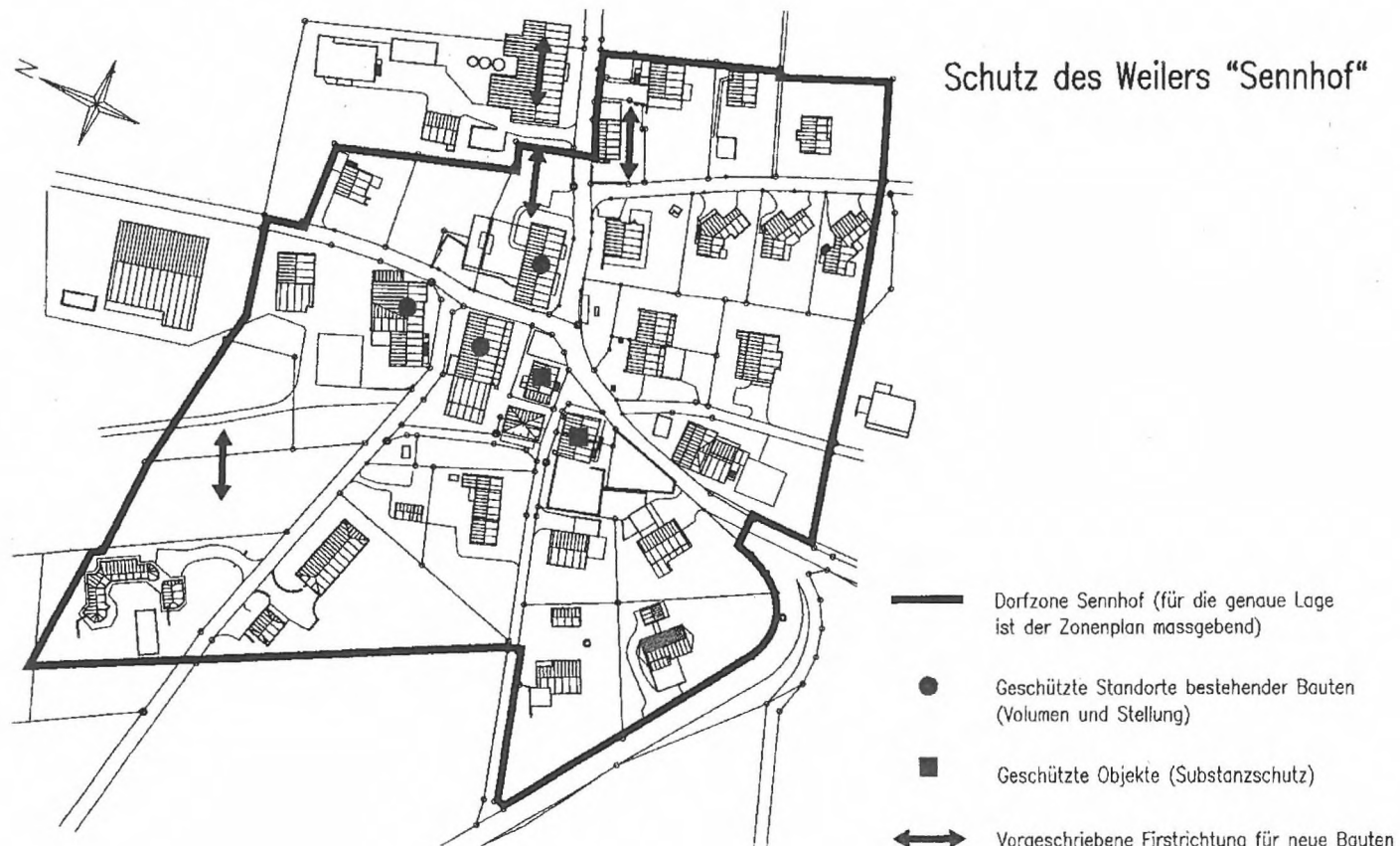
Der Gemeindeammann:

sig. Hans Wettstein

Der Gemeindeschreiber:

sig. Roland Mürset

ANHANG I



Liste der Natur- und Kulturobjekte im Siedlungsgebiet

(§§ 18 und 19 BO sowie Landschaftsinventar)

Nr.	Objekttyp	Standort
3	NATUROBJEKTE	
3.5	<u>Baumgruppen, -reihen</u>	
3.5.1	Baumreihe	Busslingen, Hüslimatt
3.7	<u>Einzelbäume</u>	
3.7.1.	Einzelbaum	Busslingen, K 415
3.7.2	2 Einzelbäume	Busslingen, Bachstrasse
3.7.5	Einzelbaum	Busslingen, Sägerei
3.7.8	Einzelbaum	Remetschwil, a. Schulhaus
3.7.10	Einzelbaum	Remetschwil, Schulweg
3.7.11	Einzelbaum	Remetschwil, Lindenweg
3.7.12	Einzelbaum	Sennhof
3.10.3	<u>Trockenmauer</u>	Busslingen, Steihau
4	KULTUROBJEKTE	
4.2.2	Wegkreuz	Busslingen, K 271/Rusch
4.2.3	Wegkreuz, Brunnen	Busslingen, Dorfkern
4.2.7	Wegkreuz	Remetschwil, Dingematt
4.2.8	Wegkreuz	Remetschwil, Dorfkern
4.2.9	Wegkreuz	Remetschwil, Goger
4.2.10	Wegkreuz	Sennhof
4.2.12	Brunnen	Remetschwil, Zopf
4.2.13	Brunnen	Remetschwil, Foregass
4.2.14	(neuer Brunnen)	Sennhof
4.2.19	Wegkreuz	Remetschwil, Foregass
4.2.20	Brunnen	Remetschwil, Buchslistrasse



Gemeinde Remetschwil



Nutzungsordnung Kulturland

Auflageexemplar 1993

DIE EINWOHNERGEMEINDE REMETSCHWILERlässt, gestützt auf die Artikel 14 - 18 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979, Art. 18 b des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) vom 1. Juli 1966, § 145 des Baugesetzes des Kantons Aargau (BauG) vom 2. Februar 1971, §§ 4 und 8 des Natur- und Landschaftsschutzdekretes (NLD) vom 26. Februar 1985 sowie § 16 des Denkmal-schutzdekretes vom 14. Oktober 1975 die nachstehende

NUTZUNGSORDNUNG (NO)

1. TEIL

ALLGEMEINES

§ 1

Geltungsbereich

¹Die Nutzungsordnung regelt die Bodennutzung in den Gebieten, die ausserhalb der Bauzonen gelegen sind.

Kulturlandplan

²Der Kulturlandplan im Massstab 1:5000 ist Bestandteil dieser Nutzungsordnung. Er kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Reproduktionen in kleinerem Massstab dienen lediglich der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

Inventare

³Inventare wie Landschaftsinventar (Plan und Bericht), landwirtschaftliches Inventar (Eignungskarte und Betriebsinventar) haben keine rechtliche Wirkung für das Grundeigentum; sie sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen.

§ 2

Vorbehalt des eidgenössischen und kantonalen Rechts

¹Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts, insbesondere des Bundesgesetzes über die Raumplanung und des kantonalen Baugesetzes bleiben vorbehalten.

Verhältnis zur Bauordnung

²Soweit diese Nutzungsordnung nichts abweichendes bestimmt, gelten die Bestimmungen der Bauordnung sinngemäss.

§ 3

Vollzug

¹Der Vollzug dieser Nutzungsordnung ist Sache des Gemeinderates.

Landschafts-
kommission

²Der Gemeinderat setzt zu seiner Unterstützung für die Betreuung der Schutzzonen und Schutzobjekte eine Landschaftskommission ein.

§ 4

Baubewilligungs-
pflicht und -ver-
fahren

¹Alle Bauten, ihre gesundheits- oder baupolizeilich bedeutsame Umgestaltung oder Zweckänderung bedürfen der Bewilligung durch den Gemeinderat, abweichende Zuständigkeitsregelung in besonderen Fällen vorbehalten (§ 150 BauG, Bauordnung der Gemeinde).

Zustimmung Bau-
departement

²Baubewilligungen ausserhalb des Baugebietes dürfen nur mit Zustimmung des Baudepartementes/Baugesuchszentrale erteilt werden.

 2. TEIL

GENEHMIGUNGSINHALT

 § 5
Genehmigungs-
inhalt, Übersicht

Der Kulturlandplan scheidet folgende Nutzungs- und Schutzzonen sowie Schutzobjekte aus:

Nutzungszone

- Landwirtschaftszone
- Artenreiche Heuwiese / Weide

Schutzzonen

- Naturschutzzone "Fachere"
- Magerwiesen, Wegborde
- Uferschutzzone

Überlagerte Schutzzonen

- Besonderer Waldstandort
- Landschaftsschutzzone
- Hochstammobstbestand

Schutzobjekte

- Hecke, Feldgehölz, Ufergehölz
- Einzelbaum, Baumreihe
- Besonderer Waldrand
- Erratischer Block, Geländeform

Kulturobjekte

- Wegkreuz, Brunnen
- Trocken-, Rebmauer
- besonderer Weg

1. Nutzungszonen

§ 6

Landwirtschafts- zone

¹Der Landwirtschaftszone sind Flächen zugeordnet, an denen ein überwiegendes landwirtschaftliches Interesse besteht. Sie sind der ordentlichen Bewirtschaftung vorbehalten. Zulässig ist die bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, der Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Rebbau sowie produzierender Gartenbau.

Nutzungsexten- sivierung

²Das Kulturland im Gebiet "Fachere" (im Kulturlandplan mit "E" bezeichnet) ist schrittweise zu extensivieren und südlich des Weges mittelfristig in eine Streuwiese zurückzuführen.

Landschafts- elemente

³Elemente, welche die Landschaft dieser Zone prägen, und Bestandteil der natürlichen Eigenart sind, sollen in ihrem Bestand und Erscheinungsbild erhalten bleiben. Sogenannte "ausgeräumte" Landschaften sind, wo immer möglich, durch Bepflanzung von Wegrändern und Böschungen mit Bäumen, Sträuchern oder Hecken wieder zu beleben. Die Gemeinde verpflichtet sich, die Neuanlage und Pflege obgenannter Landschaftselemente zu unterstützen.

Bauten und Anlagen	⁴Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen und betriebsnotwendig sind. Bauten und Anlagen, die der bodenunabhängigen landwirtschaftlichen Produktion dienen, sind nur gestattet, soweit sie Zuerwerb zu einem landwirtschaftlichen Betrieb darstellen.
Folientunnel	⁵Folientunnel, mit oder ohne fester Konstruktion, die eine Höhe von ca. 50 cm oder eine Länge von ca. 10 m überschreiten, unterstehen der Baubewilligungspflicht gemäss § 4, falls sie länger als 2 Monate aufgestellt werden sollen.
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁶Der Landwirtschaftszone ist die Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

§ 7

Artenreiche Heuwiese/ Weide "Sunneberg"	In den artenreichen Heuwiesen werden mit einer extensiven Bewirtschaftung Lebensräume für selten gewordene Pflanzen- und Tiergruppen (z.B. Schmetterlinge) erhalten bzw. gefördert. Dies wird mit einer eingeschränkten Düngung sowie späterem Heu- und Erdschnitt erreicht. Die entsprechenden Nutzungsbestimmungen werden im Reglement nach § 8 Abs. 2 (in Vereinbarungen zwischen Kanton/Gemeinde und Bewirtschafter) festgelegt. Untersagt sind Umbruch, die Verwendung von Flüssigdüngern und Unkrautvertilgungsmitteln, Aufforstungen sowie die Anlage von Christbaumkulturen und Baumschulen. Eine extensive Beweidung ist zugelassen.
--	--

2. Schutzzonen und -objekte, allgemeines

§ 8

Unterhalt und Pflege	¹Schutzzonen und Objekte aus dem Bereich Naturschutz sollen, wenn möglich aufgrund von Vereinbarungen mit den Grundeigentümern und Bewirtschaftern, durch angepasste land- und forstwirtschaftliche Nutzung unterhalten und gepflegt werden. Die Einzelheiten werden in diesen Vereinbarungen zwischen dem Gemeinderat bzw. dem Kanton und dem Grundeigentümer bzw. Bewirtschafter festgelegt.
----------------------	--

Abgeltung	Grundeigentümer bzw. Bewirtschafter haben Anspruch auf angemessene Abgeltung, wenn sie im Interesse des Schutzzieles die bisherige Nutzung einschränken oder eine Leistung ohne entsprechenden wirtschaftlichen Ertrag erbringen. Unterlässt ein Grundeigentümer die für das Erreichen des Schutzzieles notwendigen Nutzungsanpassungen, so hat er die behördlich angeordnete Nutzung durch Dritte zu dulden (Art. 18 c NHG).
Nutzungsreglement	² Der Gemeinderat erlässt in Zusammenarbeit mit dem Baudepartement (und der Abteilung Wald des Finanzdepartementes, soweit Wald betroffen ist) ein Reglement für die Pflege und den Unterhalt der Schutzzonen und Schutzobjekte. Soweit öffentlicher Wald betroffen ist, werden die Pflege- und Unterhaltsbestimmungen im Waldwirtschaftsplan festgelegt.
Ausnahmen	³ Von der ungeschmälernten Erhaltung der Schutzzonen und -objekte darf nur in den in § 4 Abs. 3 NLD bezeichneten Fällen und mit behördlicher Bewilligung abgewichen werden. In der Regel sind Ersatzmassnahmen zu treffen. Die Bewilligung wird im Baubewilligungsverfahren erteilt. Die Zuständigkeit eidgenössischer und kantonaler Behörden gemäss § 2 dieser Nutzungsordnung und § 13 NLD (Eindolung, Beseitigung von Ufergehölzen) bleibt vorbehalten. Soweit die Eingriffe nicht der Baubewilligungspflicht gemäss § 4 unterliegen, ist der Gemeinderat zuständig.
Vorsorgliche Schutzmassnahmen	⁴ Im Hinblick auf die Ausscheidung von Landschafts- und übrigen Schutzzonen oder Naturobjekten kann der Gemeinderat vorsorgliche Schutzmassnahmen erlassen (§ 9 NLD).
Artenschutz	⁵ Der Artenschutz richtet sich nach der kantonalen Naturschutzverordnung.
Stoffverordnung	⁶ Die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln in Naturschutzzonen, Magerwiesen, Streuwiesen, Uferschutzstreifen, Hecken und Feldgehölzen sowie in und an oberirdischen Gewässern ist untersagt.
Pufferstreifen	⁷ Dünger und diesem gleichgestellte Erzeugnisse (Kompost, Klärschlamm usw.) dürfen auch nicht in einem Streifen von 3 m entlang von Hecken, Feldgehölzen und oberirdischen Gewässern verwendet werden.

Böschungen, Feld-
raine und Weiden

⁸Das flächenhafte Abbrennen von Böschungen, Feldrainen und Weiden ist verboten (Art. 18 Abs. 1 JSG).

3. Schutzzonen

§ 9

Naturschutzzone
"Fachere"

¹Die Naturschutzzone im Flurgebiet "Fachere", eine Riedwiese östlich P 695 am Weg zum Egelsee, (Landschaftsinventar Nr. 1.2.2) dient der Erhaltung und Entwicklung eines Lebensraums für schutzwürdige Pflanzen und Tiere.

²Das Gebiet der Naturschutzzone untersteht folgenden Nutzungseinschränkungen: Bewässerung, Beweidung, Umbruch und Aufforstung sind nicht gestattet. Es gelten die Abs. 6 und 7 des § 8 dieser NO.

³Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind verboten, soweit sie nicht dem Schutz oder Unterhalt der Schutzzone dienen.

⁴Bezüglich Detail-Nutzungsbestimmungen und Pflegemassnahmen untersteht die Naturschutzzone den Bestimmungen des kommunalen Nutzungsreglementes nach § 8, Abs. 2 dieser NO.

§ 10

Magerwiese

¹Die im Kulturlandplan bezeichneten Magerwiesen sind extensiv genutzte Wiesen mit besonders schutzwürdigen Pflanzen- und Tiergemeinschaften auf trockenem Untergrund. Die Nutzung als Heuwiese und eine extensive Beweidung sind gestattet.

²Die Absätze 2 bis 4 des § 9 gelten sinngemäss.

§ 11

Wegbord

Die im Kulturlandplan eingezeichneten mageren Wegborde sind als solche zu erhalten. Terrainveränderungen, Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln sowie Umbruch sind an diesen Borden sowie auf einem zusätzlichen Pufferstreifen von 1 m ab Böschungsoberkante nicht gestattet.

§ 12

Uferschutzzone

Die im Kulturlandplan eingetragene Uferschutzzone umfasst seitlich des Gewässers die Ufervegetation sowie einen Streifen von 3 m ab Uferlinie. Untersagt sind das Pflügen, die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln sowie weitere Veränderungen, die Arbeiten gem. § 21 Abs. 3 ausgenommen. Die keine Ufervegetation umfassenden Bereiche können als Heuwiese genutzt werden.

4. Überlagerte Schutzzonen

§ 13

Besonderer
Waldstandort

¹Das im Kulturlandplan ausgeschiedene, bewaldete Erosionstobel des RemetschwilerDorfbachs (ehem. Würm-Schmelzwasserrinne) mit Quellaustritten, Sandsteinbänken, Wasserfällen und steiler Tobelwand sowie unterhalb liegendem, künstlichem Weiher (Landschaftsinventar 2.1.1 und 2.2.1) zeichnet sich durch seine besondere Waldstruktur aus und ist Lebensraum seltener, gefährdeter und damit schutzbedürftiger Tier- und Pflanzenarten. Die Erhaltung und Verbesserung solcher Lebensräume liegt im öffentlichen Interesse.

²Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Fortsdienst. Die Verjüngung der Bestände ist nur mit standortsheimischen Baumarten vorzunehmen; dabei ist, wo immer möglich, die Naturverjüngung anzuwenden. Standortsfremde Bestände sind mittelfristig umzuwandeln. Absterbende und tote Bäume stellen bereichernde Strukturen dar und sollen in angemessener Anzahl belassen werden. Wasserbauliche Massnahmen sind nur in zwingenden Fällen gestattet und streng naturnah auszuführen.

§ 14

Landschaftsschutz-
zone

¹Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Zusätzlich zu den Vorschriften der unterliegenden Zone sind Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

²Die landwirtschaftliche Nutzung im bisherigen Umfang wird gewährleistet.

³Kleinere Terrainveränderungen und Fahrmisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind, den Zielen der Schutzzone nicht widersprechen und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

§ 15

Hochstammobst-
bestand

Die im Kulturlandplan bezeichneten Hochstammobstbestände haben einen besonderen landschaftlichen und biologischen Wert. Die Gemeinde unterstützt deren Erhaltung, Pflege und Neupflanzungen u.a. durch Festsetzung von Beiträgen im Anhang zum kommunalen Nutzungsreglement.

5. Schutzobjekte

§ 16

Hecke, Feldgehölz,
Ufergehölz

¹Die im Kulturlandplan bezeichneten Hecken (einschliesslich Gebüschgruppen, Ufer- und Feldgehölze sowie Bäume innerhalb der Hecken), sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht beseitigt werden.

²Eine Beseitigung liegt insbesondere vor, wenn die Stöcke ganz oder teilweise entfernt oder überschüttet werden, oder wenn Teile der Hecke dauernd auf den Stock gesetzt werden.

³Vorbehalten bleiben Pflegemassnahmen. Im gleichen Jahr darf durch die Pflege nicht mehr als 1/3 einer Hecke auf den Stock gesetzt werden. Durch die Pflegemassnahmen darf der biologische Wert nicht vermindert werden.

⁴Eine Rodung von Hecken aus zwingenden Gründen darf nur mit Bewilligung des Gemeinderates (bei Ufergehölzen des kantonalen Baudepartementes) vorgenommen werden. Die Erteilung einer Bewilligung setzt voraus, dass an geeigneter Stelle Ersatz geschaffen wird.

§ 17

Besonderer Waldrand

Die im Kulturlandplan mittels Schraffur bezeichneten Waldränder sind landschaftlich und biologisch besonders wertvoll. Zur Erhaltung des Strauchsaums bzw. ihres stufigen Aufbaus, sind sie periodisch zu verjüngen. Vorgelagerte Aufforstungen sind nur aus zwingenden Gründen möglich und sofern der neue Waldrand ökologisch gleichwertig gestaltet wird.

§ 18

Übrige Natur- und Kulturobjekte

¹Die im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang I aufgelisteten Natur- und Kulturobjekte sind von besonderem naturkundlichem, kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und dürfen nicht beseitigt werden. Natürliche Abgänge von Einzelbäumen sowie von Bäumen aus Baumgruppen oder -reihen sind zu ersetzen.

²Der Gemeinderat kann bei geeignetem Ersatz Ausnahmen bewilligen (§ 4, Abs. 3 NLD).

3. TEIL

ORIENTIERUNGSINHALT

§ 19

Orientierungsinhalt, Übersicht

Der Kulturlandplan enthält als Orientierungsinhalt:

Wald
Gewässer
Quellschutzzone
Wanderweg
Hochspannungsleitung
Baugebietsgrenze
Gemeindegrenze

§ 20

- Wald ¹Das Waldareal untersteht der Forstgesetzgebung. Für den Naturschutz im Wald gelten zusätzlich die §§ 13 und 17 dieser Nutzungsordnug.
- Forstlicher Pflanzenschutz ²Für die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln im Wald und am Waldrand gilt die Waldverordnung vom 20. November 1992.
- Aufforstungen ³Kleinflächige Ersatzaufforstungen im Ausmass bis zu 50 a sind in den Nutzungszonen ausserhalb des Baugebietes unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Eignung erlaubt. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von § 17 NLD.

§ 21

- Gewässer und ihre Ufer ¹Stehende und offen fliessende Gewässer sind in ihrer Lage und in ihrem Bestand geschützt (§§ 76 - 108 BauG, § 13, NLD). Der naturnahe Zustand von Gelände, Bachbett, Ufer und Ufervegetation ist zu erhalten bzw. wo immer möglich herbeizuführen.
- ²Die Ufervegetation darf weder überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden (§ 105 BauG, Art. 21 NHG). Die Beseitigung von Ufergehölzen bedarf der Bewilligung des Baudepartementes und kann nur bewilligt werden, wenn übergeordnete Interessen dies erfordern; eine Bewilligung setzt einen gleichwertigen Ersatz voraus (§ 13 NLD).
- ³Vorbehalten sind die im öffentlichen Interesse erforderlichen Unterhaltsarbeiten gemäss BauG.

§ 22

- Quellwasserschutzzone ¹Die der Trinkwasserversorgung dienenden Quellwasserfassungen mit den dazugehörenden, rechtskräftigen Schutz-zonen sind als Orientierungsinhalt im Kulturlandplan eingetragen.
- ²Die Nutzungsbeschränkungen und Schutzmassnahmen sind in den Schutzzonenreglementen festgelegt. Im übrigen gilt die Eidg. Gewässerschutzgesetzgebung mit den dazugehörenden Ausführungsvorschriften.

³Die rechtskräftigen Schutzzonenreglemente können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

§ 23

Wanderwege

Die Wanderwege werden in der kantonalen Richtplanung festgesetzt und sind im Kulturlandplan als Orientierungsinhalt aufgenommen. Ihr Schutz richtet sich nach dem Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985, der Bundesverordnung über Fuss- und Wanderwege vom 26. November 1986 sowie der kantonalen Verordnung über Fuss- und Wanderwege vom 3. April 1989.

4. TEIL

BAUVORSCHRIFTEN

§ 24

Bauten ausserhalb der Bauzone

¹Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen werden nur bewilligt, wenn sie dem Zweck der Nutzungszone entsprechen, keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, und die Zustimmung des Baudepartementes vorliegt. Bestehende Bauten und Anlagen, die den neuen Vorschriften widersprechen, dürfen grundsätzlich nur unterhalten und zeitgemäss erneuert werden.

Ausnahmen

²Ausnahmen für Bauten und Anlagen, die dem Zweck der Nutzungszone nicht entsprechen, können mit Zustimmung des Baudepartementes erteilt werden, wenn der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. ~~Unter den gleichen formellen und materiellen Voraussetzungen können Baubewilligungen erteilt werden für Zweckänderungen und bauliche Massnahmen bei bestehenden Bauten und Anlagen, welche den Vorschriften der Nutzungszone widersprechen.~~

Standort, Gestaltung

³Alle Bauten und Anlagen sind nur an Standorten zugelassen, die landschaftsverträglich sind. Sie müssen sich in bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung und Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einfügen.

Baumasse	⁴ Für bewohnte Gebäude sind höchstens 2 Geschosse plus ein ausgebautes Dachgeschoss erlaubt. Für Ökonomiegebäude und andere Bauten werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohngygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden, privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m.
Erschliessung	⁵ Die Erschliessung richtet sich nach § 156 BauG. Erschliessungsanlagen werden nur bewilligt, wenn sie von den bestehenden Anlagen aus ohne übermässige Aufwendungen möglich sind.
Hochspannungsleitungen, Bauten	⁶ Für die Sicherheitsabstände und die Bodennutzung von Bauten im Bereich von Hochspannungsleitungen sind die Vorschriften des Eidg. Starkstrominspektorates massgebend. Bauprojekte in Leitungsnähe sind dem Leitungsinhaber frühzeitig zu melden.

5. TEIL

SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

§ 25

Vollstreckung	¹ Für die Vollstreckung gelten die Art. 18 c Abs. 3 und 24 e NHG sowie § 218 BauG. Wird in irgendeiner Weise ein unrechtmässiger Zustand geschaffen, so können, unabhängig von der Strafbarkeit, die Einstellung der Arbeiten und die Wiederherstellung angeordnet werden. Namentlich sind unter Schutz gestellte Landschaftselemente, die zerstört wurden, wieder herzustellen.
Zu widerhandlung	² Wer dieser Nutzungsordnung oder den gestützt auf dieselbe ergangenen Rechtserlassen, Verfügungen oder Entscheiden zu widerhandelt, wird gemäss Art. 18 Abs. 1 und 2 JSG, gemäss Art. 24 a bis e NHG oder gemäss §§ 219 - 221 BauG mit Haft oder Busse bestraft, soweit nicht die Voraussetzung für eine verschärfte Strafe gemäss Art. 24 NHG vorliegen. Für das Verfahren gilt § 112 des Gesetzes über die Einwohnergemeinden (Gemeindegesetz).

§ 26

Inkrafttreten	¹ Die Nutzungsordnung tritt mit der Genehmigung durch den Grossen Rat in Kraft.
Revision	² Änderungen dieser Nutzungsordnung und des Kulturlandplanes bedürfen des gleichen Verfahrens wie der Erlass.

§ 27

Aufhebung bisherigen Rechts	Durch diese Nutzungsordnung wird die Natur- und Heimatschutzverordnung der Gemeinde Remetschwil vom 9. Juli 1970 aufgehoben.
-----------------------------	--

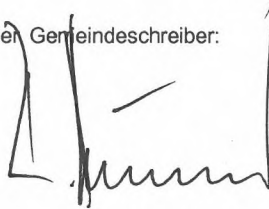
Diese Nutzungsordnung ist von der Gemeindeversammlung am - 7. März 1994
beschlossen worden.

IM NAMEN DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Der Gemeindeammann:



Der Gemeindeschreiber:



Vom Grossen Rat genehmigt an der Sitzung vom

IM AUFTRAG DES GROSSEN RATES

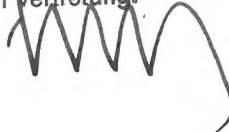
Der Staatsschreiber:

Genehmigung durch den Grossen Rat
mit Änderungen / Auflagen

Aarau, den 10. September 1996

Im Auftrag des Grossen Rates
Der Staatsschreiber

In Vertretung:



Liste der Natur- und Kulturobjekte

(§ 18 dieser Nutzungsordnung und Landschaftsinventar)

Nr.	Objektyp	Standort
3	NATUROBJEKTE	
3.5	<u>Baumgruppen, -reihen</u>	
3.5.1	Baumreihe	Busslingen, Hüslimatt
3.7	<u>Einzelbäume</u>	
3.7.3	Einzelbaum	Busslingen, Ki-Ga.
3.7.4	Einzelbaum	Busslingen, Bodenächer
3.7.6	2 Einzelbäume	Busslingen, Heitimoos
3.7.7	Einzelbaum	Busslingen, Sunneberg
3.7.7a	Einzelbaum	Busslingen, Boll
3.7.9	Einzelbaum	Remetschwil, Leigruebe
3.8	<u>Besondere Geländeform, Erratiker</u>	
3.8.1	Seitenmoränenwall u. Schmelzwasserrinne	Remetschwil, Chrüzacher bis üssere Chaufacher
3.8.2	mehrere Erratiker	Unterholz / Tobel
3.8.3	Fuchstobelstein	Fuchstobel
3.8.4	Erratiker	Chrüzacher
3.8.5	Erratiker	Sennhof / Schüracher
3.10	<u>Trocken-, Rebmauern</u>	
3.10.1	Rebmauern	Remetschwil, Brand
3.10.2	Rebmauern	Sunneberg

Nr.	Objekttyp	Standort
4	KULTUROBJEKTE	
4.2.1	Wegkreuz	Busslingen, Müsegg ✓
4.2.4	Wegkreuz	Busslingen, Bodenächer ✓
4.2.5	Wegkreuz	Busslingen, Chrüzächer ✓
4.2.11	Wegkreuz	Remetschwil, Hereweg ✓
4.2.15	Chüebrunnelli	Remetschwil, Grosshau
4.4.1	Stationenweg	Remetschwil, Grosshau ✓

INHALTSVERZEICHNIS

1. TEIL ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§	1	1	Geltungsbereich	1
		2	Kulturlandplan	1
		3	Inventare	1
§	2	1	Vorbehalt des eidg. und kantonalen Rechts	1
		2	Verhältnis zur Bauordnung	1
§	3	1	Vollzug	2
		2	Landschaftskommission	2
§	4	1	Baubewilligungspflicht und -verfahren	2
		2	Zustimmung Baudepartement	2

2. TEIL GENEHMIGUNGSINHALT

§	5	Genehmigungsinhalt, Übersicht	2
---	---	-------------------------------	---

1. Nutzungszonen

§ 6	1	Landwirtschaftszone	3
	2	Nutzungsintensivierung	3
	3	Landschaftselemente	3
	4	Bauten und Anlagen	4
	5	Folientunnel	4
	6	Lärmempfindlichkeitsstufe	4
§ 7		Artenreiche Heuwiese / Weide " Sunneberg"	4

2. Schutzzonen und -objekte, allgemeines

	Seite
§ 8 1 Unterhalt und Pflege / Abgeltung	4
2 Nutzungsreglement	5
3 Ausnahmen	5
4 Vorsorgliche Schutzmassnahmen	5
5 Artenschutz	5
6 Stoffversorgung	5
7 Pufferstreifen	5
8 Böschungen, Feldraine, Weiden	6

3. Schutzzonen

§ 9	Naturschutzzone "Fachere"	6
§ 10	Magerwiese	6
§ 11	Wegbord	6
§ 12	Uferschutzzone	7

4. Übergelagerte Schutzzonen

§ 13	Besonderer Waldstandort	7
§ 14	Landschaftsschutzzone	7
§ 15	Hochstammobstbestand	8

5. Schutzobjekte

§ 16	Hecke, Feldgehölz, Ufergehölz	8
§ 17	Besonderer Waldrand	9
§ 18	Übrige Natur- und Kulturobjekte	9

3. TEIL ORIENTIERUNGSINHALT

§ 19	Orientierungsinhalt, Übersicht	9
§ 20 1	Wald	10
2	Forstlicher Pflanzenschutz	10
3	Aufforstungen	10

		Seite
§ 21	Gewässer und ihre Ufer	10
§ 22	Quellwasserschutzzone	10
§ 23	Wanderwege	11

4. TEIL BAUVORSCHRIFTEN

§ 24	1	Bauten ausserhalb der Bauzone	11
	2	Ausnahmen	11
	3	Standort, Gestaltung	11
	4	Baumasse	12
	5	Erschliessung	12
	6	Hochspannungsleitungen / Bauten	12

5. TEIL SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

§ 25	1	Vollstreckung	12
	2	Zu widerhandlung	12
§ 26	1	Inkrafttreten	13
	2	Revision	13
§ 27		Aufhebung bisherigen Rechts	13

ANHANG I Liste der Natur- und Kulturobjekte

ANHANG II Kommunales Nutzungsreglement (wird später beigelegt)

Eine Liste der wichtigsten Gesetze, Verordnungen und Dekrete, auf welche die Bauordnung (BO) und Nutzungsordnung (NO) hinweisen, findet sich im Anhang II der Bauordnung.
