



GEMEINDE REMETSCHWIL

BAUORDNUNG

2002

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

1. GELTUNGSBEREICH

1.1 Geltungsbereich

§ 1 Geltungsbereich

1.2 Übergeordnetes Recht

§ 2 Übergeordnetes Recht

2. RAUMPLANUNG

2.1 Planungsgrundsätze, Verdichtung

§ 3 Ziele

§ 4 Bauzonenplan

2.2 Sondernutzungsplan

§ 5 Sondernutzungsplanpflicht

3. ZONENVORSCHRIFTEN

3.1 Zonenübersicht, Tabelle

§ 6 Tabellarische Übersicht

3.2 Vorschriften über die einzelnen Zonen

§ 7 Zone L

§ 8 Zone W2

§ 9 Zone W3

§ 10 Zone K

§ 11 Zone D

- Ergänzende Spezialbauvorschriften
- Nutzung
- Erhaltung
- Ersatz
- Dorfbildschutz
- Dächer

- Dachausbauten, Dachaufbauten
- Wintergärten
- Vorentscheid
- Ausnahmen

- § 12 Zone DS
- Ergänzende Spezialvorschriften
 - Art der Nutzung
 - Substanzschutz
 - Bestehende Bauten
 - Neubauten, Umbauten, Renovationen
 - Dächer
 - Firstrichtungen
 - Wintergärten
 - Landwirtschaftliche Ökonomiegebäude
 - Umgebung

- § 13 Zone WG3
- Gestaltungsplanpflicht
 - Schutz der Moränenkrete „Bolismatt“

- § 14 Zone G
- Gestaltung, Bepflanzung
 - Unterteilung der Zone G
 - a) weitgehend überbaute Bereiche
 - b) nur Tiefbauten zulässig (schraffiert)
 - c) übrige, schwarz umrandete Bereiche

- § 15 Zone OE

- § 16 Zone GR

- § 17 Zone US
- Schutzstreifen

3.3 Schutzzonen, Schutzobjekte

- § 18 Naturobjekte

- § 19 Kulturobjekte

4. DEFINITIONEN

- § 20 Ausnützungsziffer

- § 21 Kniestockhöhe
- § 22 Abstände
- § 23 Einfriedungen
- § 24 Klein- und Anbauten
- § 25 Schwimmbäder
- § 26 Untergeschosse

5. BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Erschliessung, technische Bauvorschriften

- § 27 Allgemeine Anforderungen
- § 28 Hochwasserschutz
- § 29 Brandruinen
Gestaltung von Brandmauern
- § 30 Baulücken
- § 31 Energiesparmassnahmen
- § 32 Balkone, Treppen
- § 33 Raum- und Fenstermasse
- § 34 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

5.2 Ausstattung

- § 35 Garagenvorplätze
- § 36 Ein-, Aus- und Zufahrten
- § 37 Mehrfamilienhäuser

6. SCHUTZVORSCHRIFTEN, ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN

- § 38 Ortsbildschutz
Antennen und Parabolspiegel, Sonnenkollektoren
- § 39 Ausraumgestaltung
Böschungen, Stützmauern
Umgebungsarbeiten

§ 40 Benützung von Privateigentum für öffentliche Zwecke

7. VOLLZUG UND VERFAHREN

§ 41 Gebühren

§ 42 Formular
Inhalt des Gesuches

§ 43 Planbeilagen Hochbauten
Übrige Bauten und Werke
Mangelhafte Pläne / Angaben

§ 44 Weitere Unterlagen

§ 45 Vereinfachte Eingabe

§ 46 Fachgutachten

§ 47 Baubeginn, Bauleiter

§ 48 Kontrollen

§ 49 Wechsel von Bauherr oder Grundeigentümer

8. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

§ 50 Inkrafttreten
Revision
Anwendung auf hängige Baugesuche

§ 51 Aufhebung des bisherigen Rechts

ANHANG I Schutz des Weilers „Sennhof“

ANHANG II Liste der Natur- und Kulturobjekte im Siedlungsgebiet

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.

2. Raumplanung

2.1 Planungsgrundsätze, Verdichtung

§ 3

Ziele

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

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

- 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

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

3.1 Zonenübersicht, Tabelle

§ 6

Tabellarische Übersicht ¹Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

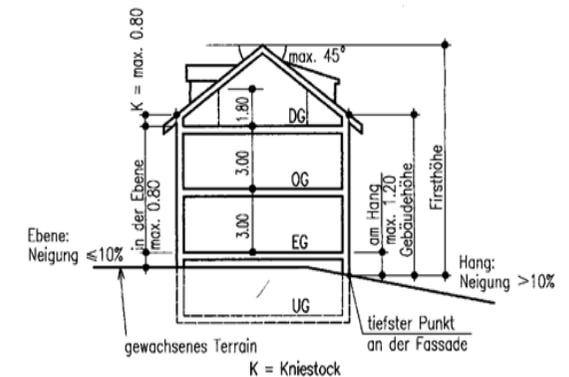
Bauzone		Vollgeschosse	Ausnützung*	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	max. Baulänge	Mehrlängenzuschlag ab	Zonenvorschriften
						klein	gross				
Landhauszone	L gelb	2	0.35	6.5	9.0	6.0	12.0	II	25.0	20.0	§ 7
Wohnzone 2	W2 orange	2	0.4	7.0	9.5	4.0	8.0	II	32.0	20.0	§ 8
Wohnzone 3	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

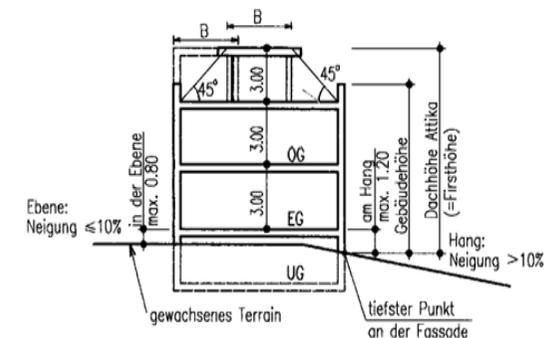
²Die mit "o" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Die mit "x" bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht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

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

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 Ausmassen und seiner äusseren Erscheinung im wesentlichen dem zu ersetzenden entspricht.

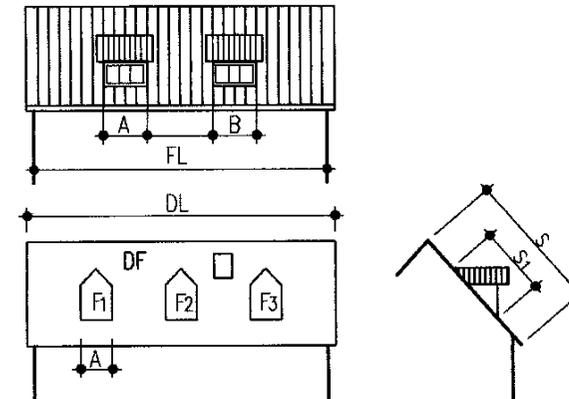
Dorfbildschutz

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	<p>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.</p>
Dachausbauten, Dachaufbauten	<p>¹⁰Bestehende 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.</p>
Wintergärten	<p>¹¹Über die Zulässigkeit von Wintergärten in den Zonen D und DS entscheidet der Gemeinderat unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen.</p>
Vorentscheid	<p>¹²Für Bauvorhaben in der Zone D wird der Bauherrschaft empfohlen, von der Möglichkeit des Vorentscheides Gebrauch zu machen.</p>
Ausnahmen	<p>¹³Der Gemeinderat kann unter Beachtung nachbarlicher und öffentlicher Interessen Ausnahmen von den Vorschriften dieser Zone bewilligen, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> - ein Gutachten eines neutralen Fachmannes vorliegt und - durch die Ausnahmegewilligung die Interessen des Ortsbildschutzes bedeutend besser berücksichtigt werden können.

Dachaufbauten

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



$$F_1 + F_2 + F_3 + \text{Dachflächenfenster} = \max. \frac{\text{Dachfläche (DF)}}{4}$$

$$DF = DL \times S$$

$$F_1 = S_1 \times A$$

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

§ 12

<u>Zone DS</u>	¹ Die 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	² Ergänzend zu den nachstehenden Vorschriften erlässt die Gemeinde über die Gebiete dieser Zone Gestaltungspläne mit Spezialbauvorschriften zum Ortsbildschutz.
Art der Nutzung	³ Die Landwirtschaft bildet im Sennhof die dominierende Nutzung. Zusätzlich sind Kleingewerbe und Wohnbauten gestattet.
Substanzschutz	⁴ Die 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	⁵ Die 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	⁶ Für 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	⁷ Betreffend 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.

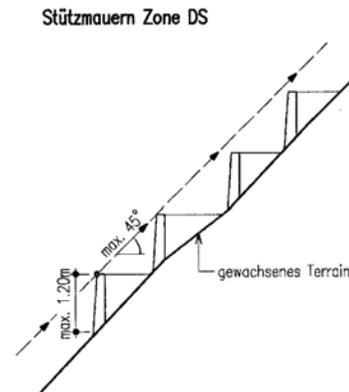
Gestaltungsplanpflicht

²Die Zone untersteht der Gestaltungsplanpflicht.

Schutz der Moränenkrete "Bolismatt"

³Längs der Südwestgrenze der Zone WG3 darf die Firshöhe 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.

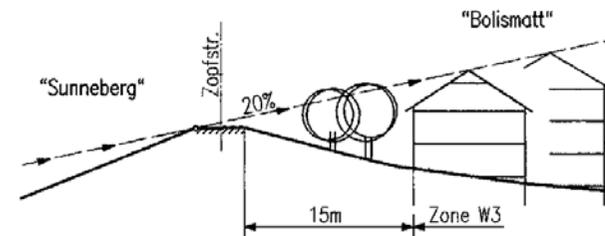
siehe Anhang I



siehe auch Skizze zu § 22

siehe Gestaltungsplan „Bolismatt“

Schutz der Moränenkrete "Bolismatt"



§ 14

Zone G

¹In 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

²Bauten 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

³Für 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

⁴Über 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.

⁵Gegenüber anstossenden Wohnzonen gilt der Grenzabstand entsprechend der doppelten Gebäudehöhe, mindestens aber 12 m.

b) nur Tiefbauten zulässig (schraffiert)

⁶Im schraffierten Bereich dieser Zone (Hüslimatt) sind nur Tiefbauten zulässig.

c) übrige, schwarz umrandete Bereiche	<p>⁷Es gelten folgende Vorschriften:</p> <p>maximale Gebäudehöhe = 6.5m</p> <p>maximale Firsthöhe = 9.0m</p> <p>minimaler Grenzabstand = 6.0m</p> <p>minimaler Grenzabstand gegenüber anstossenden Wohnzonen = 12m</p> <p>⁸Über maximale Gebäudelängen sowie minimale Gebäudeabstände auf dem gleichen Grundstück entscheidet der Gemeinderat nach den Kriterien gemäss Abs. 4 hievor.</p>
<u>Zone OE</u>	<p>§ 15</p> <p>¹Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.</p> <p>²Bauweise, Gebäudehöhen, Grenz- und Gebäudeabstände der Bauten werden vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt.</p>
<u>Zone GR</u>	<p>§ 16</p> <p>Die Grünzone ist aus Landschaftsschutzgründen mit einem Bauverbot belegt. Der Bestand an Bäumen, Sträuchern und Gebüsch ist geschützt und zu pflegen.</p>
<u>Zone US</u>	<p>§ 17</p>
Schutzstreifen	<p>¹Die Uferschutzzone ist mit einem Bauverbot belegt. Bestehende Bauten und Tiefbauten dürfen unterhalten und in derselben Grösse erneuert werden. Notwendige Bachverbauungen (Schutzbauten) sind zulässig.</p>

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

²Innerhalb eines Streifens von 5 m ab Gewässergrenze sind das Pflügen, die Verwendung von Düngemitteln, 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

Ausnutzungsziffer

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

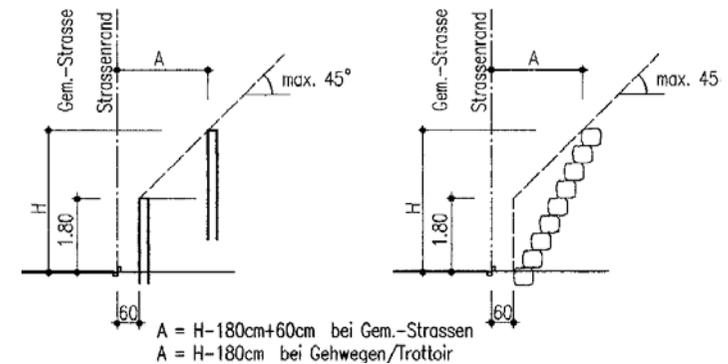
³Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten. Er kann weder aufgehoben noch reduziert werden.

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.

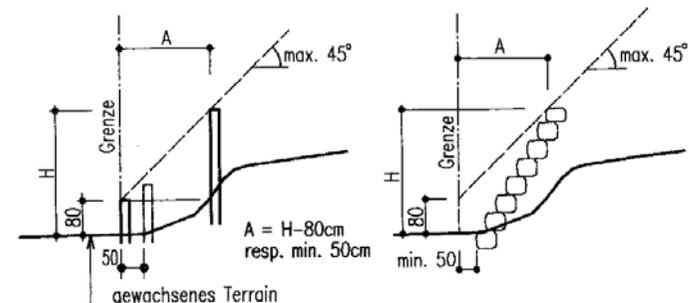
Die Kniestockhöhe wird gemäss § 16 Abs. 3 ABauV ab Oberkante des fertigen Dachgeschossbodens bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberfläche gemessen. Vgl. auch Skizzen zu § 6 BO.

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, Stacheldrähte und dgl. aufweisen.

§ 24

Klein- und Anbauten

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

§ 25

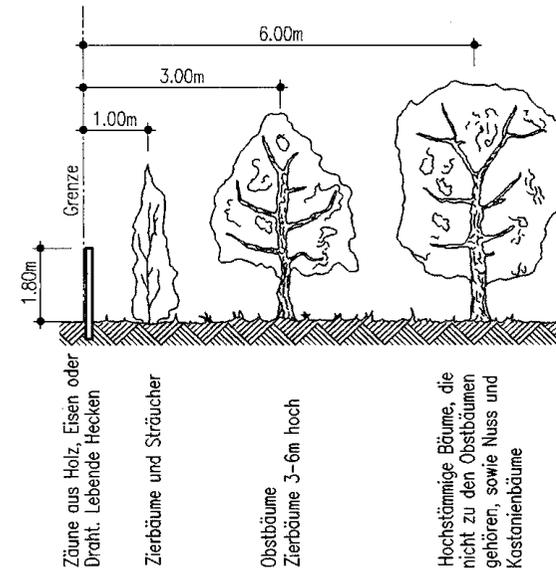
Schwimmbäder

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

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

Bepflanzungen

Abstandsvorschriften für Einfriedigungen, Bäume und Sträucher gegenüber privaten Gärten, Baumgärten oder Weiden. (§ 88-91 EGZGB)



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

§ 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.

	§ 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 Ausnützungsziffer überschritten werden.	<i>siehe § 5 Abs. 1 und §§ 2, 7 und 8 Abs. 1 und 3 EnG</i>
	§ 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.	<i>siehe SIA-Norm 358 und BfU-Richtlinien</i>

§ 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

§ 36

Ein-, Aus- und Zufahrten

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.

§ 37

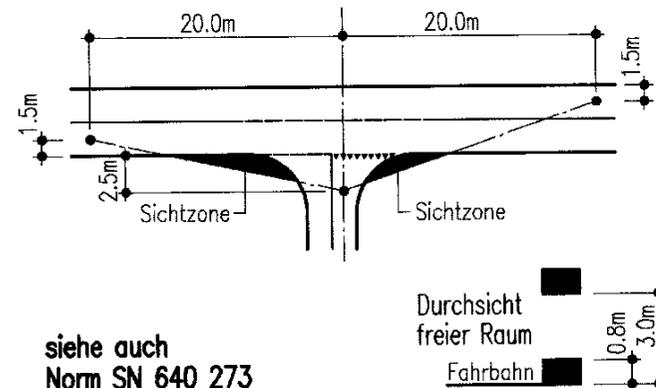
Mehrfamilienhäuser

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.

Sichtzonen bei Garagen/ Vorplatz-Ausfahrten auf Gemeindestrassen



siehe auch
Norm SN 640 273

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.

siehe Baugebührenreglement vom 5. Juni 2000

§ 42

Formular

¹Für Bauvorhaben, die einer Baubewilligung bedürfen, ist beim Gemeinderat ein Baugesuch einzureichen. Gesuchsformulare mit den verbindlichen Weisungen sind bei der Gemeindekanzlei zu beziehen.

siehe § 31 ABauV

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, Parzellenummer);
- 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;

- 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 Ausnutzungsziffer 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 gefalzte 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	<p>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.</p> <p>³Bei Umbauten sollen der vorherige und der geplante Zustand in den Plänen durch verschiedene Farben dargestellt werden:</p> <p>bleibende Bauteile = schwarz</p> <p>abzubrechende Bauteile = gelb</p> <p>neue Bauteile = rot</p> <p>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.</p>
Mangelhafte Pläne / Angaben	<p>⁵Mangelhafte Pläne und unvollständige Baugesuche werden vor der Auflage und Publikation des Gesuches an den Gesuchsteller zur Ergänzung und Abänderung zurückgewiesen.</p> <p>⁶Nach Fertigstellung des Rohbaus ist der zur Ausführung vorgesehene Bepflanzungsplan zur Genehmigung vorzulegen.</p>
Weitere Unterlagen	<p>§ 44</p> <p>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.</p>

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 lärm-belasteten 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.

§ 48

Kontrollen

¹Dem Gemeinderat ist rechtzeitig schriftliche Mitteilung zu machen über:

- a) den Beginn der Bauarbeiten und die Erstellung des Schnurgerüsts, 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

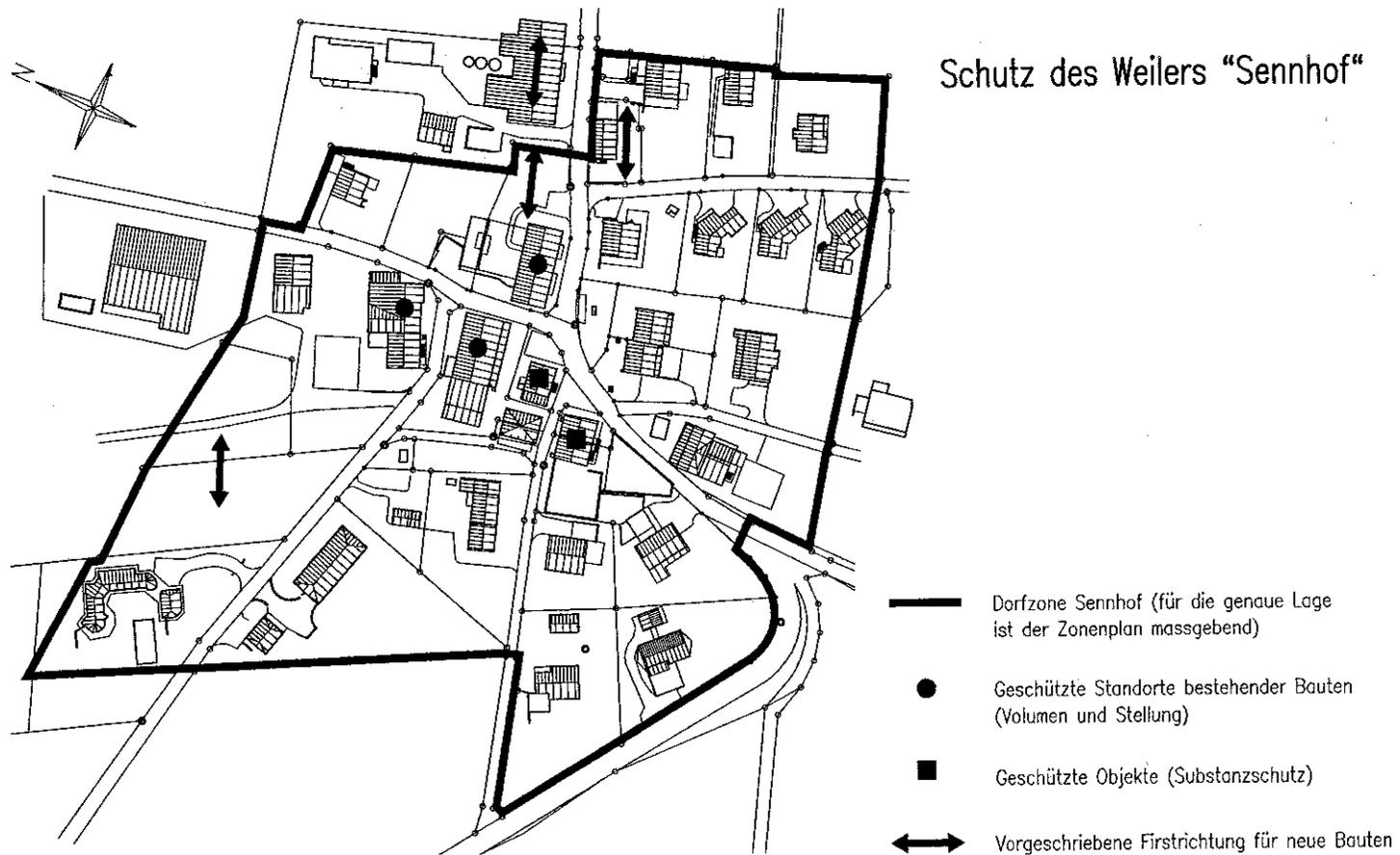
Der Gemeindeammann:

sig. Hans Wettstein

Der Gemeindeschreiber:

sig. Roland Mürset

ANHANG I



Liste der Natur- und Kulturobjekte im Siedlungsgebiet

(§§ 18 und 19 BO sowie Landschaftsinventar)

Nr.	Objektyp	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, Steinaui
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

Alphabetisches Sachregister

A	§§	Seite
Abstände	22	16
Anbauten	24	17
Antennen	38	22
Aufhebung des bisherigen Rechts	51	31
Ausfahrten	36	21
Ausnützungsziffer	20	15, 16
Aussenraumgestaltung	39	23
B	§§	Seite
Balkone	32	19
Baubeginn	47	29
Bauleiter	47	29
Baulücken	30	19
Bauvorschriften		18 ff
Bauvorschriften, allgemeine Anforderungen	27	18
Bezug von Wohnungen / Arbeitsräumen verweigern	34	20
Böschungen	39	23
Brandmauern (Gestaltung)	29	19
Brandruinen	29	19
D	§§	Seite
Definitionen		15, 16, 17, 18
Dorfbildschutz		9

E	§§	Seite
Einfahrten	36	21
Einfriedungen	23	17
Energiesparmassnahmen	31	19
F	§§	Seite
Fachgutachten	46	28, 29
Fenstermasse	33	20
Formular	42	24
G	§§	Seite
Gebühren	41	24
Geltungsbereich	1	4
H	§§	Seite
Hochwasserschutz	28	18
I	§§	Seite
Inhalt des Gesuches	42	24
Inkrafttreten Bauordnung - Anwendung auf hängige Baugesuche	50 50	31 31
K	§§	Seite
Kleinbauten	24	17
Kniestockhöhe	21	16
Kontrollen	48	30

Kulturobjekte	19	15
Kulturobjekte im Siedlungsgebiet	Anhang II	34
M	§§	Seite
Mangelhafte Pläne / Angaben	43	27
Mehrfamilienhäuser	37	21
N	§§	Seite
Naturobjekte	18	15
Naturobjekte im Siedlungsgebiet	Anhang II	34
O	§§	Seite
Öffentliche Einrichtungen		22 ff
Öffentliche Zwecke (Benützung Privateigentum)	40	23
Ortsbildschutz	38	22
P	§§	Seite
Parabolspiegel	38	22
Planbeilagen Hochbauten	43	26
Planbeilagen übrige Bauten und Werke	43	27
Pläne	44	28
Planungsgrundsätze		
- Ziele	3	4, 5
- Bauzonenplan	4	5

R	§§	Seite
Raummasse	33	20
Raumplanung		4 ff
Revision Bauordnung	50	31
S	§§	Seite
Schluss- und Übergangsbestimmungen		31 ff
Schutzobjekte		15
Schutzvorschriften		22 ff
Schutzzonen		15
Schwimmbäder	25	17
Sennhof (Schutz des Weilers)	Anhang I	33
Sondernutzungsplanpflicht	5	5
Sonnenkollektoren	38	22
Stützmauern	39	23
T	§§	Seite
Treppen	32	19
U	§§	Seite
Übergeordnetes Recht	2	4
Umgebungsarbeiten	39	23
Untergeschosse	26	18
Unterlagen (zusätzliche)	44	27

V	§§	Seite
Verdichtung	3, 4	4, 5
Vereinfachte Eingabe	45	28
Verfahren		24 ff
Vollzug		24 ff
W	§§	Seite
Wechsel von Bauherr oder Grundeigentümer	49	31
Z	§§	Seite
Zonen (Vorschriften)		
- L	7	7
- W2	8	7
- W3	9	7
- K	10	8
- D	11	8, 9, 10
- DS	12	11, 12
- WG3	13	12
- G	14	13, 14
- OE	15	14
- GR	16	14
- US	17	14, 15
Zonenübersicht (tabellarisch)	6	6
Zufahrten	36	21