



Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Gemäss § 15 BauG

Legende:

schwarz: rechtskräftiger Inhalt
rot: neuer Inhalt

Mitwirkung von 24. April 2017 bis 23. Mai 2017

Mitwirkungsbericht vom 29. November 2017

Vorprüfungsbericht vom 01. März 2018

Öffentlich aufgelegt von bis

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am

Gemeindeammann Gemeindeschreiber

Genehmigungsvermerk

Inhalt

1	Basisregelungen	1
	1.1 Geltungsbereich	1
2	Raumplanung	1
3	Zonenvorschriften	3
	3.1 Bauzonen	3
4	Innere Siedlungsentwicklung	11
5	Definitionen und Bauvorschriften	12
6	Schutzvorschriften	14
7	Kulturland	17
	7.1 Landwirtschaftszonen	17
	7.2 Schutzzonen	18
	7.3 Überlagerte Schutzzonen	20
	7.4 Schutzobjekte	24
8	Vollzug und Gebühren Verfahren	26
9	Schluss- und Übergangsbestimmungen	28
	Anhang	1

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Rigistrasse 9, 8006 Zürich
Tel 044 421 38 38, Fax 044 421 38 20
www.planar.ch, info@planar.ch

Christoph Haller, Raumplaner / dipl. Arch. ETH SIA REG A
Astrid Müller, MA Geographie, MAS Raumplanung ETH

1 Basisregelungen

1.1 ~~Geltungsbereich~~

§ 1

Geltungsbereich
bisher § 1

¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst das kommunale Raumplanungs-, ~~Umwelt-~~Umwelt- und Baurecht.

² Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.

³ Die BNO gilt für das gesamte ~~Baugebiet~~ Gemeindegebiet.

⁴ Der Bauzonenplan im Massstab 1:2'000 und der Kulturlandplan im Massstab 1:4'000 sind Bestandteil der Bau- und Nutzungsordnung. Reproduktionen und Verkleinerungen dienen der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich. Die rechtskräftigen Pläne können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

2 Raumplanung

§ 2

Sondernutzungsplanung
(bisher § 2)

¹ Folgende im Bauzonenplan ~~speziell bezeichneten~~ schwarz gestrichelt-bandierte Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger ~~Erschliessungs- und~~ Gestaltungsplan vorliegt:

- Gestaltungsplan-Pflicht "Bänkli"
- Gestaltungsplan-Pflicht "Zentrum Süd"
- Gestaltungsplan-Pflicht "Steig"

² Für die übrigen im Bauzonenplan schwarz gestrichelt-bandierte Flächen bestehen rechtskräftige Gestaltungspläne, welche dieser BNO in Teilen vorgehen oder auf altes Recht verweisen. Sie sind bei der Gemeindeverwaltung einsehbar (vgl. Anhang I).

³ Für weitere Gebiete bestehen rechtskräftige Erschliessungs- und Überbauungspläne, welche auf der Gemeindeverwaltung einsehbar sind (vgl. Anhang I).

⁴ Der Gemeinderat erlässt eine Sondernutzungsplanung über Reklamanlagen.

§ 3

Gestaltungsplan-Pflicht /
Gemeinsame Bestimmungen

¹ Für die Gestaltungspläne gelten folgende, die jeweiligen Zonenvorschriften ergänzende Zielvorgaben:

- Anstreben der Nutzungsdichten (E/ha) gemäss Kantonalem Richtplan

- eine hohe Qualität und gute Integration der Bauten und Freiräume in das bestehende Umfeld und in die topografischen Verhältnisse
- eine optimale Anordnung und Abstimmung der Nutzungen in Bezug auf Freiraum, Erschliessung, Parkierung und Lärmimmissionen
- benutzerfreundliche und attraktive Gestaltung der Vorplätze mit hoher Aufenthaltsqualität und Bezug zum Strassenraum
- ein hochwertiges Wohnraumangebot für alle Generationen

Gestaltungsplan-Pflicht "Bänkli"

² Für das Gestaltungsplangebiet "Bänkli" gelten zudem folgende Zielvorgaben:

- Erhaltung von Durchblicken vom "Ring"
- publikumsorientierte Nutzungen und Dienstleistungen, vor allem bei Ausrichtung auf den öffentlichen Raum

Gestaltungsplan-Pflicht
"Zentrum Süd"

³ Für das Gestaltungsplangebiet "Zentrum Süd" gelten zudem folgende Zielvorgaben:

- Gesamtkonzeption Bebauung, Freiraum und Erschliessung
- Stärkung des Ortszentrums mit publikumsorientierten Nutzungen und Dienstleistungen

Gestaltungsplan-Pflicht "Steig"

⁴ Für das Gestaltungsplangebiet "Steig" gelten zudem folgende Zielvorgaben:

- Gesamtkonzeption Bebauung, Freiraum und Erschliessung
- ein Teilgestaltungsplan ist zulässig unter der Voraussetzung gemäss § 3 Abs. 1 und wenn eine rationelle Erschliessung sowie eine haushälterische und zweckmässige Bebauung aller Flächen im gesamten Gestaltungsplanperimeter nachgewiesen wird

3 Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 4

Tabellarische Übersicht
 Massvorschriften
 bisher § 3

¹ Der Bauzonenplan ~~scheidet~~ bezeichnet folgende Bauzonen aus:

Zone	Signatur	Vollgeschosse	Ausnutzung Nutzungsziffer max.	Firehöhe Gesamthöhe Schrägdächer	Gebäudehöhe Gesamthöhe Flachdächer	Gebäuelänge	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
							klein	gross		
Kernzone Erhaltung Dorfkernzone	KE D braun	φ _a	φ _a	13.0 _{bde} ^x	7.0 _{de} ^x 10.0 _{de}	a	5.0 _b ^{x,by} 4.0 _b	8.0 _b ^{x,by} 6.0 _b	III	§ 4 5
Kernzone Neugestaltung	KN K rot/Raster braun gerastert	φ _a	φ _a	13.0 _{de} 14.0 _{de}	9.5 _{de} 12.8 _{de}	a	5.5 _b 4.0 _b	9.0 _b 6.0 _b	III	§ 5 6
Zentrumszone	Z hellbraun	a	a	14.0 _{bde}	12.8 _{de}	a	4.0 _b	6.0 _b	III	§ 7
Wohnzone 2 Geschosse	W2 orange	2	0.55	10.0 _e 11.2	7.8 _e 10.0 _e	40.0	4.5 4.0	8.0 6.0	II	§ 6 8
Wohnzone 3 Geschosse	W3 rot	3	0.75	14.0 _e	10.8 _e 12.8 _e	40.0	6.0 4.0	11.0 6.0	II	§ 7 8
Wohn- und Gewerbezone 2 Geschosse	WG2 WA2 orange schraffiert	2	0.55	11.0 _{de} 11.2 _{de}	8.8 _{de} 10.0 _{de}	40.0	4.5 4.0	8.0 6.0	III	§ 8 9
Wohn- und Gewerbezone 3 Geschosse	WG3 WA3 rot schraffiert	3	0.75	15.0 _{de} 14.0 _{de}	11.8 _{de} 12.8 _{de}	40.0	6.0 4.0	11.0 6.0	III	§ 8 9
Gewerbezone Arbeitszone	GA violett hellrosa	3	- c	15.0 _e	11.8 _e 15.0 _e	a	φ _a	φ _a	III	§ 9 10
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OE OeBA grau	φ _a	- c	φ _{ae}	φ _{ae}	a	φ _a	φ _a	II	§ 10 11
Grünzone	GR G grün	- c	- c	- c	- c	- c	- c	c	#	§ 11 12
Familiengartenzone	SchG (bisher nur im BZP) FG	- c	- c	- c	- c	- c	- c	c	#	§ 12 13

- a ~~Die mit "o" bezeichneten~~ Diese Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Auf die angrenzenden Zonen ist angemessen Rücksicht zu nehmen.
- b ~~Die mit "x" bezeichneten~~ Diese Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen davon bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.
- c Diese Masse finden für die jeweilige Zone im Rahmen der Beurteilung keine Anwendung.
- d Wird das Erdgeschoss zu mehr als 50 % gewerblich genutzt, darf die Erdgeschosshöhe auf 4.0 m und die Gesamthöhe um 1.0 m vergrössert werden.
- e In Hanglagen mit mehr als 10 % Neigung erhöht sich das Mass der maximal zulässigen Gesamthöhe um je 0.5 m. Ausgenommen davon sind die im Bauzonenplan mit empfindlicher Hanglage bezeichneten Gebiete.

² Die Abstandserleichterung gemäss § 19 Abs. 2 BauV gilt nicht für allseitig geschlossene Sitzplätze und Wintergärten.

³ ~~In den im Bauzonenplan dargestellten~~ bezeichneten, lärmvorbelasteten ~~Flächen~~ Gebieten gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 5

Kernzone-Erhaltung
Dorfkernzone D
bisher § 4

¹ Die ~~Zone KE~~ Dorfkernezone D umfasst das Gebiet des geschichtlich gewachsenen Dorfkerns von Oberrohrdorf. Dieser Bereich ist in seiner räumlichen Gliederung und architektonischen Eigenart zu erhalten, zu ergänzen und ~~zu erneuern~~ aufzuwerten.

² Sie ist bestimmt für Wohnen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, ~~Läden und Gaststätten sowie für herkömmliche~~, Hotels und Restaurants.

³ ~~Der Gemeinderat erlässt die notwendigen Bestimmungen für den Schutz des Ortsbildes in einem Sondernutzungsplan und Leitbild.~~

⁴ Die Bauten, Anlagen und Freiräume haben hohen ortsbaulichen und architektonischen Anforderungen zu genügen. Zusätzliche Kriterien gegenüber § 27 Abs. 2 sind:

- Anordnung, Grösse und Proportion von Fassadenöffnungen, Dachaufbauten und Dachflächenfenster
- Balkonkonstruktionen mit Brüstungen und Geländern

⁵ Alle wesentlichen baulichen Massnahmen sind bewilligungspflichtig, insbesondere Veränderungen des äusseren Erscheinungsbildes wie Neueindeckung, Wärmedämmungen, Änderung der Farbgebung, Ersatz von Türen, Fenstern und Fensterläden, Umgestaltung der Freiräume usw.

⁶ Anlagen zur Anlieferung und Parkierung sind wo möglich auf eine Gemeinschaftslösung auszurichten.

§ 6

Kernzone Neugestaltung K
bisher § 5

~~¹ Die im Ortsteil Staretschwil liegende Zone KN ist für Wohnen, mässig störendes Gewerbe, Läden und Gaststätten, herkömmliche Landwirtschaftsbetriebe sowie für im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.~~ Kernzone K dient der baulichen Erneuerung und Entwicklung des Ortskerns Staretschwil.

² Sie ist bestimmt für Wohnen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Hotels und Restaurants.

³ Es gelten die Anforderungen an Bauten, Anlagen und Freiräume gemäss § 5 Abs. 4 bis 6.

§ 7

Zentrumszone Z

¹ Die Zentrumszone Z dient der baulichen Erneuerung und Entwicklung des Ortskerns Oberrohrdorf. Sie ist bestimmt für Wohnen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Hotels und Restaurants. Diese Betriebe sind auch dann zulässig, wenn sie ein hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen. Eine gute Durchmischung der verschiedenen Nutzungsarten ist anzustreben und ausdrücklich erwünscht.

² Die Bauten und Freiräume haben hohen ortsbaulichen und architektonischen Anforderungen zu genügen. Der Fassadengestaltung, insbesondere der Material- und Farbwahl ist besondere Beachtung zu schenken.

³ Im Erdgeschoss ist das Wohnen in der Regel nur auf den zum öffentlichen Raum abgewandten Seiten zulässig. Die Erdgeschosskote ist auf das Strassen- bzw. Trottoirniveau auszurichten.

³ Es gelten die Anforderungen an Bauten, Anlagen und Freiräume gemäss § 5 Abs. 4 bis 6.

§ 8

Wohnzone W2; Wohnzone W3

Wohnzonen W2 und W3
bisher § 6 und 7

~~¹ Die Zone W2 ist für zweigeschossige Wohnbauten bestimmt.~~

~~² Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.~~

~~¹ Die Zone W3 ist für dreigeschossige Wohnbauten bestimmt. Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht zulässig. Es sind genügend Nebenräume zu erstellen.~~

~~² Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.~~

¹ Die Wohnzonen W2 und W3 dienen dem Wohnen. Nicht störende Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistung) sind zulässig.

² In der Wohnzone W3 ist der Neubau freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser nur gestattet, wenn Restflächen oder Baulücken nicht auf

rationelle Weise mit Mehrfamilienhäusern oder anderen verdichteten Wohnformen bebaut werden können.

³ In den im Bauzonenplan mit empfindlicher Hanglage bezeichneten Gebieten gilt für die parallel (*Hinweis: gilt nur für diese*) zum Hang stehende Bauten eine maximale Gebäudelänge von 25.0 m und das Attikageschoss ist auf beiden Breitseiten gegenüber dem darunter liegenden Geschoss mindestens um das Mass seiner Höhe zurückversetzt anzuordnen.

§ 9

~~Wohn- und Gewerbezone~~

Wohn- und Arbeitszonen WA2
und WA3
bisher § 8

¹ Die ~~WG2 und WG3~~ Wohn- und Arbeitszonen WA2 und WA3 sind für ~~Wohn- und Gewerbebauten~~ Wohnen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Restaurants bestimmt. ~~Mässig-störendes Gewerbe, soweit die Nacht- und Sonntagsruhe nicht tangiert wird, und herkömmliche Landwirtschaftsbetriebe ist zugelassen.~~

² ~~Die Höhe der Erdgeschosse beträgt höchstens 4 m.~~

² In der Wohn- / Arbeitszone WA3 ist der Neubau freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser nur gestattet, wenn Restflächen oder Baulücken nicht auf rationelle Weise mit Mehrfamilienhäusern oder anderen verdichteten Wohnformen bebaut werden können.

§ 10

Arbeitszone A ~~Gewerbezone~~
bisher § 9

¹ Die Zone A ist für mässig störende Gewerbe- und für Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

² ~~Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.~~ Je Gebäude ist eine Wohnung zulässig für den Betriebsinhaber oder betrieblich an den Standort gebundenes Personal.

³ ~~Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände fest. Auf die angrenzenden Zonen ist angemessen Rücksicht zu nehmen.~~

§ 11

Zone für öffentliche Bauten und
Anlagen OeBA
bisher § 10

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

² ~~Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände in Anlehnung an allenfalls bestehende Bauten fest. Auf die angrenzenden Zonen ist angemessen Rücksicht zu nehmen.~~

Grünfläche im "Ring"

² Der im ~~Zonenplan~~ Bauzonenplan ~~speziell gekennzeichnete~~ bezeichnete Bereich "Grünfläche im Ring" ~~innerhalb der Zone OE im "Ring" Oberrohrdorf~~ hat eine dauernde, zusammenhängende Grünfläche von mindestens 2'000 m² zu enthalten. Fusswege, ~~und~~ Erholungsanlagen wie Ruhebänke

und unterirdische Bauten im öffentlichen Interesse ~~sind zugelassen~~ zulässig.

§ 12

Grünzone G
bisher § 11 GR

~~Die Grünzone ist von allen Bauten freizuhalten mit Ausnahme von Fusswegen, bestehenden Zufahrten, Spazierwegen und Ruheflächen sowie unterirdischen Bauten im öffentlichen Interesse.~~

¹ Grünzonen sind von Bauten freizuhalten und mit naturnaher Vegetation zu gestalten bzw. in einen naturnahen Zustand zu überführen. Baumbestände, Gebüsche und andere das Landschaftsbild bestimmende Elemente sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bestehende Zufahrten und unterirdische Bauten im öffentlichen Interesse sind zulässig.

² Dienen Grünzonen als öffentliche Erholungsräume sind Spazierwege und Erholungseinrichtungen zulässig. Kleinbauten sind nur zulässig, wenn sie zum Zweck oder Unterhalt der Anlagen notwendig sind.

§ 13

Schrebergartenzone SchG
Familiengartenzone FG
bisher § 12

¹ ~~Die Schrebergartenzone Familiengartenzone ist bestimmt für einzelne Kleingärten. Die Erstellung von Hochbauten ist ausgeschlossen.~~

Kleinbauten mit einer Grundfläche bis max. 4 m² und Unterflurcontainer sind zulässig.

§ 14

Erhaltung Quartierstruktur EQS,
allgemeine Bestimmungen

¹ Die Gebiete Erhaltung Quartierstruktur EQS sind den Grundnutzungen überlagert und zeichnen sich aus durch eine hohe Siedlungsqualität und eine homogene Bebauung. Sie bezwecken die Erhaltung, die zeitgemässe Erneuerung und Ergänzung der nach einheitlichen Grundsätzen entstandenen Überbauungen.

² Es gilt keine Ausnützungsziffer.

³ Die bestehenden Gebäude dürfen um- und ausgebaut oder ersetzt werden. Dabei darf das oberirdische Bauvolumen um das in § 15 je Gebiet bezeichnete Mass erweitert werden.

⁴ Bauliche Veränderungen wie Um- und Anbauten müssen sich in die einheitliche Bebauung und den Quartiercharakter gut einordnen (Struktur, Volumetrie, Fassadengestaltung, Freiraum). Die nachbarlichen Interessen sind zu wahren.

⁵ Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist nur zulässig, wenn das bisherige Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird oder die Erstellung eines entsprechenden Ersatzbaus sichergestellt ist.

⁶ Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht insbesondere bei wesentlichen Baueingriffen vor Einleitung des Baubewilligungsverfahrens Fachleute bei (vgl. § 44 BNO). Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen.

§ 15

EQS im Einzelnen

¹ Die massgeblichen strukturbildenden Merkmale und prägenden Elemente sind weitgehend zu wahren. Zu beachten sind zudem folgende quartierspezifische Bestimmungen:

EQS Brügglacher

² Strukturbildende Merkmale und prägende Elemente:

- die Erscheinung des Ensembles, geprägt durch die regelmässige Anordnung, Stellung und Ausrichtung der begrünten Terrassenzeilen
- unterschiedliche Volumetrie der Haustypen (Grundrissform)
- architektonische Fassadengestaltung in Sichtbeton
- Freiraumgefüge, bestehend aus begrünten Gartenbereichen und teilweise bepflanzten Wegen und Plätzen

Abweichungsregel:

- Gebäudeerweiterungen im beschränktem Umfang, z.B. als Erker oder allseitig verglasten Terrassenflächen

EQS Huttenacher

³ Strukturbildende Merkmale und prägende Elemente:

- die Erscheinung des Ensembles, geprägt durch die Geschossigkeit und regelmässige, versetzte Anordnung der pavillonartigen Reihenhäuser
- einheitlich helle und farblich unauffällige Fassadengestaltung
- Freiraumgefüge, bestehend aus begrünten Gartenbereichen und bepflanzten Strassenvorplätzen

Abweichungsregel:

- eingeschossige Gebäudeerweiterungen im Gartengeschoss ohne Überschreitung der bestehenden Gebäudefluchten
- nordöstlich und nordwestlich Fassadenbündig über dem hangparallelen Haupttrakt angeordnete Attikageschosse mit südöstlichem Grenzabstand von mind. 6.0 m
- bei begehbaren Dachflächen allseitig um 3.0 m von der Fassade zurückgesetzte, optisch durchlässige Geländer

EQS Morgenacher Ost

⁴ Strukturbildende Merkmale und prägende Elemente:

- die Erscheinung des Ensembles, geprägt durch die Geschossigkeit und fast durchwegs einheitliche Anordnung der L-förmigen Bauten
- einheitlich helle Fassadengestaltung
- Freiraumgefüge mit sehr hohem Anteil an begrünten Gartenbereichen und bepflanzten Strassenvorplätzen

Abweichungsregel:

- eingeschossige Gebäudeerweiterungen im Gartengeschoss ohne Überschreitung der bestehenden Gebäudefluchten

- Aufstockung mit Flachdach über dem senkrecht zum Hang liegenden Haupttrakt und talseitigem Fassadenrücksprung von mind. 4.0 m
- bei begehbaren Dachflächen allseitig um 3.0 m von der Fassade zurückgesetzte, optisch durchlässige Geländer

EQS Morgenacher West

⁵ Strukturbildende Merkmale und prägende Elemente:

- die Erscheinung des Ensembles, geprägt durch die Geschossigkeit und fast durchwegs einheitliche Volumetrie und versetzte Anordnung der Hauptbauten
- Freiraumgefüge, bestehend aus begrünten Gartenbereichen, bepflanzten Zugängen und Plätzen

Abweichungsregel:

- eingeschossige Gebäudeerweiterungen im Gartengeschoss bis max. 3.0 m Tiefe
- Dachaufbauten nur auf der talseitigen Dachfläche

EQS Unterried

⁶ Strukturbildende Merkmale und prägende Elemente:

- die Erscheinung des Ensembles, geprägt durch die Geschossigkeit und ähnliche Volumetrie
- Freiraumgefüge, bestehend aus begrünten Gartenbereichen und zur Unterriedstrasse einheitlich angeordneten Vorplätzen

Abweichungsregel:

- eingeschossige Gebäudeerweiterungen im Gartenbereich
- Attikageschoss über dem hangseitigen Gebäudetrakt mit max. 60% Fläche des darunter liegenden Vollgeschosses

EQS Weihermatt

⁷ Strukturbildende Merkmale und prägende Elemente:

- die Erscheinung des Ensembles, geprägt durch fast einheitlich versetzte volumetrische Gliederung und Anordnung der Bauten
- Freiraumgefüge mit durchgehend begrünten Gartenbereichen und bepflanzten Strassenanstossflächen
- die Einfamilienhäuser sind einzelne, prismatische Kuben mit unterschiedlichen Höhen

Abweichungsregel:

- bei Ersatzbauten ist eine Erhöhung der Gebäudehöhe um max. 1.0 m zulässig
- eingeschossige Gartenhallen oder Wintergarten mit unauffälliger Gestaltung und Farbgebung

EQS Zelgli

⁸ Strukturbildende Merkmale und prägende Elemente:

- die Erscheinung des Ensembles, geprägt durch die einheitliche Geschossigkeit und regelmässig versetzte Anordnung der L-förmigen Hauptgebäude in Gruppen
- einheitlich helle Fassadengestaltung
- intensiv bepflanztes und begrüntes Freiraumgefüge

Abweichungsregel:

- eingeschossige Gebäudeerweiterungen im Gartengeschoss bis max. 3.0 m Tiefe

4 Innere Siedlungsentwicklung

§ 16

Bauliche Dichte

¹ Das Bauland ist im Rahmen der baurechtlichen und ortsbaulichen Gegebenheiten optimal auszunützen. Die Baubewilligung kann verweigert werden, wenn ein Grundstück offensichtlich unzweckmässig genutzt oder deutlich unternutzt wird und der Nachweis einer später möglichen, zonengemässen Überbauung nicht erbracht werden kann.

² In den zweigeschossigen Wohn- und Mischzonen (W2, WA2) erhöht sich die zulässige Ausnützungsziffer um 15 %, wenn auf einer zusammenhängenden Fläche von weniger als 2'000 m² pro 1'000 m² mindestens 3 Wohneinheiten erstellt werden. Unabhängig von der Parzellengrösse gilt diese Ausnützungsziffer auch für Terrassenhäuser mit mindestens 3 Wohneinheiten, sofern die Hangneigung mehr als 20 % beträgt.

³ Für zusätzliche, selbständige und hindernisfrei gestaltete Einliegerwohnungen in Einfamilienhäusern in den Zonen W2 und WA2 wird ein Nutzungsbonus von max. 50 m² aGF gewährt.

bisher sinngemäss in § 14 Abs. 2

⁴ Für verglaste Balkone, Sitzplätze und Wintergärten ausserhalb der thermischen Gebäudehülle und ohne heiztechnische Installationen wird ein Ausnützungsbonus im Ausmass der effektiven Grösse, maximal von 25 m² anrechenbarer Geschossfläche pro Wohneinheit gewährt.

§ 17

Arealüberbauung
bisher § 16

~~In den nachstehenden Zonen sind Arealüberbauungen zulässig, wenn die zusammenhängende, anrechenbare Arealfläche folgenden Minimalwert aufweist:~~

~~— Zone KN — 2000 m²~~

~~— Zone W2 — 3000 m²~~

~~— Zone W3 — 4000 m²~~

¹ Arealüberbauungen sind in den Zonen K, Z, W2, W3, WA2 und WA3 zulässig, ausgenommen sind die im Bauzonenplan mit empfindlicher Hanglage bezeichneten Gebiete. Eine Arealüberbauung erfordert eine zusammenhängende, anrechenbare Arealfläche von mindestens 2'000 m².

² Es ist ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig.

5 Definitionen und Bauvorschriften

§

Ausnutzungsziffer
bisher § 14

~~¹ Räume in Dachgeschossen sind unabhängig von ihrer Nutzung bei der Berechnung der Ausnutzung anzurechnen.~~

~~² Zwischenklimazonen sind in die Ausnutzungsberechnung einzubeziehen. Für Zwischenklimazonen wird ein Ausnutzungszuschlag von 15 % zur zulässigen anrechenbaren Bruttogeschossfläche, jedoch höchstens 20 m² je Wohneinheit, gewährt.~~

§ 18

Abstand gegenüber dem
Kulturland
bisher § 15

¹ Gegenüber dem Kulturland ist ~~der zonengemässe~~ ein Grenzabstand von 6.0 m einzuhalten. Dieser Abstand kann nicht reduziert werden.

² Ein 3.0 m breiter Streifen entlang des Kulturlandes ist als naturnaher Siedlungsrand zu gestalten.

§ 19

Abstand gegenüber
Gemeindestrassen

¹ Der Abstand von Parkfeldern, Böschungen sowie Stützmauern bis zu 1.8 m Höhe gegenüber Gemeindestrassen darf bis auf 0.6 m reduziert werden, sofern keine öffentlichen Interessen entgegenstehen, namentlich Aspekte der Verkehrssicherheit oder allfällige Strassenausbauvorhaben.

§ 20

Abgrabungen

¹ Abgrabungen gegenüber dem natürlich gewachsenen Geländeverlauf sind auf ein Minimum zu beschränken. Wird das an eine Gebäudefassade anschliessende massgebende Terrain um mehr als 1/3 der Fassadenlänge bzw. bei Garagezufahrten und Hauseingängen um mehr als 7.5 m Länge abgegraben, muss die Gesamthöhe um die maximale Höhe der Abgrabung reduziert werden.

² Nicht zulässig sind Abgrabungen entlang Fassadenabschnitten, innerhalb derer sowohl das Untergeschoss um mehr als 0.8 m über das massgebende Terrain hinaus ragt, als auch ein allfälliges Attikageschoss nicht mindestens um das Mass seiner Höhe von der Fassadenflucht zurückgesetzt ist.

§ 21

Störungsgrad von Betrieben

¹ Als nicht störend gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Verkehrsaufkommen, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bleiben und auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind.

³ Als stark störend gelten Betriebe, die ein hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen.

§ 22

Verkaufsnutzungen

¹ In den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht "Bänkli" und "Zentrum Süd" gemäss Signatur "mittelgrosse Verkaufsnutzung" im Bauzonenplan sind zusammengefasst mittelgrosse Verkaufsnutzungen mit einer Nettoladenfläche von insgesamt max. 3'000 m² zulässig. Im Gebiet "Bänkli" gilt eine Nettoladenfläche von max. 2'200 m². Eine hinreichende Strassenkapazität sowie eine einwandfreie Erschliessung und Parkierung ist nachzuweisen.

² In der Dorfkernzone, Kernzone sowie in den Wohn- und Arbeitszonen WA2 und WA3 sind Verkaufsnutzungen bis max. 300 m² Nettoladenfläche pro Ladengeschäft zulässig. In der Zentrumszone sind max. 500 m² Nettoladenfläche pro Ladengeschäft zulässig.

³ In der Arbeitszone A sind Verkaufs- und Ausstellungsflächen als Nebennutzungen von gewerblichen- oder industriellen Betrieben bis max. 500 m² Nettoladenfläche pro Geschäft zulässig (z.B. Autohandel, Treibhäuser bzw. Verkauf von lokal produzierten Produkten). Verkaufsgeschäfte mit Gütern des täglichen Bedarfs sind ausgeschlossen.

⁴ In den reinen Wohnzonen sind Ladengeschäfte nicht zulässig.

§ 23

Nettoladenfläche

Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640 281 verwendeten Begriff "Verkaufsfläche".

§ 24

Energieeffizienz

¹ Es ist besonders auf eine energiesparende Bauweise und rationelle Nutzung der verfügbaren Energie zu achten.

² Die Erstellung von Einzelfeuerungsanlagen ist nach Möglichkeit zu vermeiden, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist. Die Nutzung erneuerbarer Energien ist anzustreben.

§ 25

Parkfelder

¹ Die Anzahl Parkfelder für Personenwagen richtet sich nach der VSS-Norm SN 640 281. Es sind nicht mehr Parkfelder als das Maximum des jeweiligen Standort-Typs nach VSS-Norm zulässig.

² Bei guter Einordnung und Gestaltung dürfen überdeckte Parkplätze in einem auf 2.0 m reduzierten Abstand (Carports inkl. Dachvorsprung) zu Gemeindestrassen errichtet werden.

6 Schutzvorschriften

§ 26

Gebäude mit Substanzschutz

¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan blau bezeichneten Gebäude sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz d.h. z.B. in Bezug auf Grundstruktur, Fassadengestaltung, innere Raumaufteilung und wertvolle historische Oberflächen wie z.B. Wandmalereien, Stuckaturen usw. geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des Bestehenden dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist.

² Es gelten die Anforderungen an Bauten, Anlagen und Freiräume gemäss § 5 Abs. 4, 5 und 7.

³ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

⁴ Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht insbesondere bei wesentlichen Baueingriffen vor Einleitung des Baubewilligungsverfahrens Fachleute bei (vgl. § 44 BNO). Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen.

§ 27⁴

Ortsbildschutz Orts- und
Landschaftsbildgestaltung
bisher § 13 bis

¹ Die Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Reklamen, Schriften, Bemalungen, Beleuchtungen und Freiräume sind so zu gestalten, dass unter Berücksichtigung des bestehenden und zukünftigen Quartierbildes eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen ~~in~~ **das** im gesamten Ortsbild insbesondere **nach folgenden Kriterien:**

- a Grösse und Volumetrie der Baukuben
- b Wirkung im Strassenraum und im Quartier
- c Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse
- d Dachgestaltung
- e Fassadengliederung
- f Materialwahl, Farbe
- g Terrain- und Umgebungsgestaltung
- h angestrebte längerfristige Quartierentwicklung unter Berücksichtigung des Verdichtungspotenzials

³ Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft

- a zusätzliche Unterlagen wie Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan

⁴ Ergänzung infolge Teiländerung BO, beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 11. Dezember 2007, genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Aargau am 4. Juni 2008

- mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und zu Aussenraumgestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw. verlangen;
- b Vorschläge zur besseren Einordnung verlangen;
- ~~c aufgrund eines Berichtes der Baukommission, zur Sicherung der Einordnung von Bauprojekten in die bestehende oder angestrebte Siedlungsstruktur, auf Kosten der Gesuchsstellenden, die Stellungnahme einer unabhängigen Fachperson einholen. Allenfalls können weitere ergänzende Fachberichte eingefordert werden.~~
- c Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

Im Übrigen gilt § 44.

~~⁴ Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bilden Bestandteil des Bauprojektes und sind im Baugesuch auszuweisen. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Bewilligung.~~

§ 28

Dachgestaltung

¹ Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt. Bei der Wahl der Dachform und des Bedachungsmaterials ist auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

² Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind in allen Zonen nur auf einem Geschoss zulässig und dürfen pro Gebäudeeinheit nicht breiter sein als ein Drittel der Fassadenlänge.

³ Attikageschosse dürfen eine Höhe von maximal 3.5 m aufweisen und sind mit einem flachen oder um maximal 10° geneigten Dach zu versehen.

⁴ Flachdächer von Hauptgebäuden sind, soweit sie nicht als Terrassen oder durch Energieerzeugungsanlagen genutzt werden, extensiv zu begrünen.

§ 29

Aussenraumgestaltung
bisher § 13 bis

¹ Das Terrain ist in seinem natürlichen Verlauf möglichst zu belassen. Die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendigste zu beschränken. Parkierungsflächen, Wege und Plätze sind soweit möglich wasserdurchlässig zu gestalten.

² Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen in der Regel eine Höhendifferenz von maximal 1.5 m zum massgebenden Terrain aufweisen. Kleine örtliche Geländeunebenheiten werden dabei nicht berücksichtigt.

³ Haus- und Kellerzugänge sowie Garagenzufahrten sind zusammenzufassen, deren Freilegung darf im Normalfall höchstens auf der halben Strassenanstosslänge des Grundstücks erfolgen. Mindestens 50% der Strassenanstosslänge ist als Vorgarten zu begrünen und optisch wirksam zu bepflanzen.

⁴ Schotterflächen sind bis max. 3 m² pro Parzelle zulässig.

⁵ Bei Terrassenhäusern sind die Terrassen zu mindestens 1/3 ihrer talseitigen Ansicht mit optisch wirksamen, mindestens 2.0 m hohen Büschen oder kleinen Bäumen zu bepflanzen bzw. mit Kletter- oder Hängepflanzen in entsprechendem Ausmass zu versehen.

⁶ Es sind vorwiegend standortgerechte, einheimische Bäume, Sträucher und Pflanzen zu verwenden.

⁷ ~~Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung sind Bestandteil des Bauprojektes und sind im Baugesuch auszuweisen. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Bewilligung.~~ Die Umgebungsarbeiten inkl. Bepflanzung sind unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen.

§ 30

Mobilfunkantennen

¹ Mobilfunkantennen, welche als solche erkennbar sind, dürfen in den Bauzonen

- in erster Priorität in der "Arbeitszone A"
- in zweiter Priorität in den "Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA", davon ausgenommen sind Gebäude und Freiräume mit empfindlicher Nutzung gemäss Art. 3 Abs. 3 lit. a NISV
- in dritter Priorität in der "Zentrumszone Z" und "Kernzone K"
- in vierter Priorität in den "Wohn- und Arbeitszonen WA2, WA3" und reinen "Wohnzonen W2, W3"

erstellt werden. Bestehende Standorte sind vorzuziehen. In Bauzonen untergeordneter Priorität kann eine als solche erkennbare Mobilfunkantenne nur erstellt werden, wenn dies in den Bauzonen übergeordneter Priorität nicht möglich ist. Zudem kann in den Wohn- und Arbeitszonen (WA2, WA3, W2 und W3) eine als solche erkennbare Mobilfunkantenne nur erstellt werden, wenn sie vorwiegend die Versorgung des betroffenen Quartiers bezweckt.

7 Kulturland

7.1 Landwirtschaftszonen

§ 31

Landwirtschaftszone
bisher § 4

¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung und die Energiegewinnung aus Biomasse bestimmt. ~~Nebst der landwirtschaftlichen Nutzung dient sie der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums sowie dem ökologischen Ausgleich.~~

² Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach übergeordnetem Recht.

³ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (~~z.B. Terrainveränderungen~~) bis 50 Aren pro Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen Interessen entgegenstehen.

⁴ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss der Lärmschutzverordnung (LSV).

§ 32

Bauten in der Landwirtschaftszone
bisher § 5

¹ Für alle Bauten und Anlagen ist ein – in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen – optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie ~~Bepflanzung~~ Umgebungsbepflanzung gut in die Landschaft ~~einzuordnen~~ einzuordnen.

² Für Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden ~~Gebäudehöhen und Gebäudelängen~~ Baumasse und Abstände vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4.0 m.

³ ~~Bauten und Anlagen für die gewerbliche Masttierhaltung sind so zu gestalten und zu betreiben, dass der Siedlungsraum und das Naherholungsgebiet so wenig wie möglich durch Geruchsimmissionen belastet werden. Der Gemeinderat prüft und verfügt die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Insbesondere sind dies Vorgaben für die geruchsvermindernde Anordnung der Bauten und Anlagen, den Einbau von Luftwaschanlagen für die geruchsintensive Abluft und Vorgaben für einen geruchsvermindernden Betrieb.~~

⁴ Bauten und Anlagen für Schweinemast- und Schweinezuchtbetrieb sind innerhalb der Landwirtschaftszone zwischen dem Siedlungsgebiet und der Landschaftsschutzzone ~~unzulässig~~ nicht zulässig.

7.2 Schutzzonen

§ 33

Naturschutzzone im Kulturland (NZK)
bisher § 6

¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere (sowie der Erhaltung von geologisch wertvollen Objekten).

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

³ In den Naturschutzzonen ist alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann.

⁴ Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung der Schutzziele können bewilligt werden.

⁵ Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern bzw. Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.

⁶ Folgende Naturschutzzonen werden ausgedehnt:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel (erhalten/fördern)	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Artenreiche Heuwiese	Gelb mit grüner Schraffur Orangerot	– Erhaltung und Förderung von Lebensräumen für selten gewordene Pflanzen- und Tiergruppen	<ul style="list-style-type: none"> – Die landwirtschaftliche Nutzung hat extensiv zu erfolgen. – Düngung nur mit Mist zulässig – Einzelstockbehandlungen von Problempflanzen mit Pflanzenbehandlungsmitteln sind mit Ausnahme im Fassungsbereich (Zone I) in der Grundwasser- / Quellschutzzone zulässig – Die Flächen müssen jährlich min. einmal gemäht werden, das Schnittgut ist wegzuführen – Die Flächen dürfen nur gemäht werden. Letzter Auswuchs Beweidung bei günstigen Bodenverhältnissen längstens bis 30. November beweidet. Beginn der Herbstweide ab 1. September – Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni – Zusätzlich vorhandene Strukturen wie Hecken sind zu erhalten und entsprechend zu pflegen (vgl. Pflegemassnahmen gemäss § 41 BNO)
Magerwiese	Gelb Gelborange	– Erhaltung der besonders schutzwürdigen Pflanzen- und Tiergemein-	<ul style="list-style-type: none"> – Magerwiesen sind ohne Düngung zu bewirtschaften – Untersagt sind Zierrasen und Gemüsegärten – Das Wies- und Weideland ist ohne Düngemittel zu

		schaffen	<p>bewirtschaften (die Obstbäume ausgenommen)–Jährlich mind. ein Schnitt während der Vegetationsperiode; das Schnittgut ist wegzuführen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni. Jährlich einmal (evtl. zweimal) zu mähen – Letzter Auswuchs kann Bei günstigen Bodenverhältnissen Beweidung ab 15. September bis 30. November mit Rindern beweidet werden – Bisher nicht beweidete Flächen dürfen nur als Heuwiese genutzt werden
Wegborde, Uferschutzstreifen	Blaue Linie, gestrichelt	—Erhaltung der besonders schutzwürdigen Pflanzen- und Tiergemeinschaften	<ul style="list-style-type: none"> —An Wegborden und den dazugehörigen 1 m Streifen sind Terrainveränderungen und Umbruch nicht gestattet —Bereiche der Uferschutzstreifen ohne Ufergehölz können als Heuwiese genutzt werden. Pflügen und weitere Veränderungen sind untersagt. Hecken sind zu pflegen
Schutzzone Märkli / Grossberg	Rosa	<ul style="list-style-type: none"> – Erhaltung und Entwicklung eines Lebensraumes für schutzwürdige Pflanzen und Tiere – Erhaltung als naturkundliches und kulturgeschichtliches Zeugnis sowie Erholungsraum für die Bevölkerung 	<ul style="list-style-type: none"> – Im mit Reben bestockten Bereich der Schutzzone hat die Nutzung nach den Grundsätzen des integrierten Rebbaus zu erfolgen. Einsatz chemischer Schädlingsbekämpfungsmittel muss auf das absolut notwendige Minimum beschränkt werden. Die Rebfläche darf nicht ausgedehnt werden. Nutzungsänderungen sind bewilligungspflichtig – Hecken und alte Rebmauern sind zu erhalten und sachgerecht zu pflegen und zu unterhalten —Auf dem übrigen Gebiet der Schutzzone sind Zierrasen und Gemüsegärten nicht gestattet – Das Wies- und Weideland ist ohne Düngemittel zu bewirtschaften (die Obstbäume ausgenommen) – Jährlich mind. ein Schnitt während der Vegetationsperiode; das Schnittgut ist wegzuführen. Heuschnitt innerhalb der gesamten Schnittzone gestaffelt – Nur extensive Beweidung gestattet. Grundsatz: möglichst kurze Bestossungsphasen; möglichst lange Ruhephasen – Die Pflege des Gebietes erfolgt gemäss Pflegeplan

§ 34

Naturschutzzone Wald (NZW)
bisher § 7

¹ Die Naturschutzzone Wald dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

² Die Bestände sind nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verjüngen, wobei standortheimische Baumarten grundsätzlich zu erhalten und zu fördern sind. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum, sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen (§ 28 Verordnung zum Aargauer Waldgesetz).

³ Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, sollen standortheimische Laubhölzer einen minimalen Anteil von mindestens 80 % und Exoten einen maximalen Anteil von 5 % einnehmen. In seltenen Waldgesellschaften (gemäss "Die Waldstandorte des Kantons Aargau", Kapitel 5.2) sind nur standortheimische Baumarten zu fördern.

Ausprägung / Bezeichnung	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkung	Bezeichnung im Nutzungsplan
Naturschutzzone Wald	Schutz, Erhalt und Förderung des Lebensraums	Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten, standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen.	N

⁴ Für die folgenden Ausprägungen der Naturschutzzone Wald gelten zusätzliche Pflegemassnahmen beziehungsweise Nutzungseinschränkungen:

Ausprägung / Bezeichnung	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkung	Bezeichnung im Nutzungsplan
Eichenwald-reservat	Sicherung Lebensraum Eichenwald	Bestockung mit bedeutendem Anteil an Eichen (Eichenförderung) <ul style="list-style-type: none"> – Eichen und andere Lichtbaumarten fördern – Umtriebszeit erhöhen – übrige, standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen – Spezifische Bewirtschaftung und Auflagen gemäss separaten Vereinbarungen 	E

§ 35

Besonderer Waldstandort "Schluckgraben"
 bisher § 7

¹ Für den besonderen Waldstandort "Schluckgraben" gelten folgende Pflegemassnahmen und Nutzungseinschränkungen:

- Besondere Waldstruktur
- Lebensraum seltener, gefährdeter und schutzbedürftiger Tier- und Pflanzenarten
- Erhaltung und Verbesserung des biologischen Wertes
- Nach ökologischen Grundsätzen zu nutzen und zu pflegen
- Die Bestände an standortheimischen Baumarten sind möglichst auf natürliche Art zu verjüngen
- Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen
- Der naturnahe Zustand von Gelände, Bachbett und Ufer ist zu erhalten

7.3 Überlagerte Schutzzonen

§ 36

Hochwassergefährdetes Gebiet

¹ Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers HQ100 auszurichten, bei einer Fliesstiefe von mehr als 50 cm im HQ300 auf das dreihundertjährige Hochwasser.

² Als massgebliche Überprüfungs- und Projektierungsgrundlagen gelten namentlich die Gefahrenkarte, die Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Bauverwaltung eingesehen werden können.

³ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.

§ 37

Oberflächenwasserschutz

¹ In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenabfluss angemessen Rechnung zu tragen.

² Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen.

² Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.

§ 38

Landschaftsschutzzone (LSZ)

¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart/der Freihaltung im Interesse der Siedlungstrennung.

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 31. Von den in den Absätzen 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

³ Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Witterungsschutzanlagen usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

§ 39

Freihaltezone Hochwasser (FZH)

¹ Die Freihaltezone Hochwasser ist der Grundnutzungszone im Kulturlandplan überlagert. Sie dient der Sicherstellung des erforderlichen Raums für den natürlichen Hochwasserabfluss und -rückhalt bei Hochwasserereignissen.

² Die zulässige Nutzung richtet sich vorbehältlich folgender Einschränkungen nach der Grundnutzungszone. Abgesehen von den in den Abs. 3,

4 und 5 genannten Ausnahmen, sind Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen verboten.

³ Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁴ Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen des Besitzstandsschutzes erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden.

⁵ Der Neubau von Bauten und Anlagen ist in der Freihaltezone Hochwasser ausnahmsweise zulässig, wenn:

- Hochwasserschutzmassnahmen umgesetzt und finanziert werden können;
- keine anderen Standorte bestehen oder geschaffen werden können;
- weder Hochwasserabfluss oder -rückhalt noch die Wasserstandshöhe beeinträchtigt werden;
- keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind.

⁶ In der Regel sind die erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen nach den Absätzen 4 und 5 auf die Schutzziele der kantonalen Schutzzielmatrix der Gefahrenkarte Hochwasser auszurichten. Sind Menschen oder hohe Sachwerte betroffen, ist das Schutzziel im Einzelfall zu bestimmen und gegebenenfalls zu erhöhen.

§ 40

Gewässerraum

¹ Als Gewässerraum wird das Gewässer mit seinen Uferstreifen bezeichnet. Der Gewässerraum ist der Grundnutzungszone überlagert.

² Innerhalb des Gewässerraums richtet sich die **Zulässigkeit** von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c GSchV.

³ Bei den offenen und eingedolten **Fliessgewässern** innerhalb Bauzonen beträgt die Breite des Uferstreifens 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.

⁴ Bei Fliessgewässern ausserhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von zwischen 0.5 - 2 m Breite beträgt die Breite des Gewässerraums 11 m. Bei den offenen und eingedolten **Fliessgewässern** beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.

§ 39

Überlagerte Schutzzonen im Kulturland
bisher § 7

¹ Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern bzw. Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.

² Auf dem Gebiet der Gemeinde bestehen die folgenden überlagerten Schutzzonen:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel (erhalten/fördern)	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Landschaftsschutzzone (Überlagerung der Landwirtschaftszone)	Gelb mit grüner Schraffur diagonal	<ul style="list-style-type: none"> — Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart — Freihaltung im Interesse der Siedlungstrennung 	<ul style="list-style-type: none"> — Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt der nachfolgenden Einschränkungen nach der unterliegenden Zone (Landwirtschaftszone). — Entgegen den Vorschriften der unterliegenden Zone sind Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten. — Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung im bisherigen Umfang wird gewährleistet. — Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten, und betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze usw.) die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege oder Ähnliches können im ordentlichen Verfahren bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind, den Zielen der Schutzzone nicht widersprechen und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.
Hochstamm Feldobstbäume	Grüne Schraffur vertikal	<ul style="list-style-type: none"> — Brut- und Nahrungsbiotop — Gliederung der Landschaft — Trittstein, Vernetzungselement, Windschutz — Vielfältiger Übergangsbereich, Artenreichtum 	<ul style="list-style-type: none"> — Erhaltung, aufgrund des besonderen landwirtschaftlichen und biologischen Wertes. — Abgehende Bäume müssen wieder mit Hochstamm Feldobstbäumen ersetzt werden. Der Standort der Ersatzpflanzung muss nicht am gleichen Ort wie der Abgang sein. — Die Gemeinde fördert den Erhalt / die Neupflanzungen von zu ersetzenden Bäumen.
Besonderer Waldstandort "Schluckgraben"	Grüne Schraffur diagonal	<ul style="list-style-type: none"> — Besondere Waldstruktur — Lebensraum seltener, gefährdeter und schutzbedürftiger Tier- und Pflanzenarten — Erhaltung und Verbesserung des biologischen Wertes 	<ul style="list-style-type: none"> — Nach ökologischen Grundsätzen zu nutzen und zu pflegen. — Die Bestände an standortheimischen Baumarten sind möglichst auf natürliche Art zu verjüngen. — Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. — Der naturnahe Zustand von Gelände, Bachbett und Ufer ist zu erhalten.
Naturschutzzone Wald	Braungrüne Schraffur diagonal	<ul style="list-style-type: none"> — Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften 	<ul style="list-style-type: none"> — Soweit vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten und auf natürliche Art zu verjüngen.

		und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.	— Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Standortfremde Baumarten sind zu entfernen.
--	--	---	--

7.4 Schutzobjekte

§ 41²

~~Natur- und Kulturobjekte
bisher § 8~~

~~¹ Die im Bauzonenplan bezeichneten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.~~

~~² Die im Bauzonenplan bezeichneten Kulturobjekte sind von besonderem naturkundlichem, kulturgeschichtlichem oder symbolischen Wert. Sie sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.~~

Naturobjekte
bisher § 8

¹ Die im Bauzonen-/Kulturplan bezeichneten **und nachfolgend aufgelisteten sowie im Anhang IV vermerkten** Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

² Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken, Feldgehölz, Ufergehölz	Strich Linie grün	<ul style="list-style-type: none"> – Brut- und Nahrungsbiotop – Gliederung der Landschaft – Trittstein, Vernetzungselement, Windschutz – Vielfältiger Übergangsbereich, Artenreichtum 	<ul style="list-style-type: none"> — Hecken, Feld- und Ufergehölze sind sachgerecht zu pflegen – Die Pflege ist während der Vegetationsruhe vorzunehmen – Einzelstockbehandlungen von Problempflanzen mit Dünger und Pflanzenbehandlungsmitteln sind zulässig – Die Hecken in der Landwirtschaftszone müssen einen vorgelagerter Krautsaum von 3 m Pufferstreifen aufweisen, welcher extensiv zu bewirtschaften ist – Der in der Landwirtschaftszone den Hecken, Feld- und Ufergehölzen vorgelagerte Grünstreifen muss alle 3 Jahre gemäht (ab 15. Juni) und darf ab 15. September bis 30. November beweidet werden – Verjüngung und Neupflanzung nur mit standortheimischen Baum- und Straucharten vornehmen – Im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 der Hecke auf den Stock setzen. Der biologische Wert darf dadurch nicht vermindert werden – Eine Beseitigung kann ausnahmsweise bewilligt werden, sofern überwiegende öffentliche und private Interessen dies erfordern. Voraussetzung für die Erteilung einer Bewilligung ist ein gleichwertiger Ersatz im gleichen Gebiet. Dieser muss im Voraus geschaffen werden, bevor die Beseitigung vollzogen werden darf

² Änderung infolge Teiländerung BO, beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 13. Juni 2007, genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Aargau am 19. Dezember 2007

			<ul style="list-style-type: none"> - Keine Bauten, Ablagerungen und Depots innerhalb des Krautsaums
Geschützter Waldrand	Grüner strich Linie gestrichelt	<ul style="list-style-type: none"> - Brut- und Nahrungsbiotop - Aufwertung des Landschaftsbildes - Trittstein, Vernetzungselement, Windschutz - Vielfältiger Übergangsbereich, Artenreichtum 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Pflege besteht in der periodischen Verjüngung des Strauchsaums und dessen stufigen Aufbau - Waldrand stufig strukturiert anlegen, periodisch pflegen - Mit Sträuchern durchsetzen und stufigen Aufbau gewährleisten - In der Landwirtschaftszone ist entlang des besonderen Waldrandes ein Krautsaum von 3 m-Pufferstreifen vorzusehen, welcher extensiv zu bewirtschaften ist (kein Mulchen)
Hochstammobstbestand Feldobstbäume	Grüne Schraffur vertikal	<ul style="list-style-type: none"> - Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement, Windschutz - Vielfältiger Übergangsbereich, Artenreichtum 	<ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung aufgrund des besonderen landwirtschaftlichen und biologischen Wertes - Abgehende Bäume müssen wieder mit Hochstamm Feldobstbäumen ersetzt werden. Der Standort der Ersatzpflanzung muss nicht am gleichen Ort wie der Abgang sein - Die Gemeinde fördert den Erhalt / die Neupflanzungen von zu ersetzenden Bäumen
Wegborde, Uferschutzstreifen	Blaue Linie, gestrichelt	<ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung der besonders schutzwürdigen Pflanzen- und Tiergemeinschaften 	<ul style="list-style-type: none"> - An Wegborden und den dazugehörigen 1 m-Streifen sind Terrainveränderungen und Umbruch nicht gestattet - Bereiche der Uferschutzstreifen ohne Ufergehölz können als Heuwiese genutzt werden. Pflügen und weitere Veränderungen sind untersagt. Hecken sind zu pflegen - Der naturnahe Zustand von Gelände, Bachbett, Ufer und Ufervegetation ist zu erhalten bzw. wo immer möglich herbeizuführen.
Einzelbaum, Baumreihe, Baumgruppe	Grüner Punkt	<ul style="list-style-type: none"> - Siedlungs- und landschaftsprägendes Element - Erhaltung des Bestandes 	<ul style="list-style-type: none"> - Pflege auf lange Lebensdauer - Bei natürlichem Abgang sind die Bäume zu ersetzen
Erratischer Block / Geländeform	Schwarzes Quadrat / schwarze Linie mit einseitiger Schraffur	<ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung der landschaftsprägenden Elemente - Kulturrelikt 	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Veränderung der heutigen Naturobjekte

§..

Gewässer und ihre Ufer
bisher § 9

~~¹Stehende und offen fließende Gewässer sind in ihrer Lage und in ihrem Bestand geschützt. Der naturnahe Zustand von Gelände, Bachbett, Ufer und Ufervegetation ist zu erhalten bzw. wo immer möglich herbeizuführen.~~

§ 42

Kulturobjekte
bisher § 10

¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten sowie im Anhang IV vermerkten Kulturobjekte sind geschützt **und von besonderem naturkund-**

lichem, kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

² Im Kulturlandplan bezeichnete historische Verkehrswege sind in ihrer Linienführung und Substanz (gemäss Inventarbeschreibung) geschützt. Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen dürfen dem Schutzzweck nicht zuwiderlaufen. Die Fachleute zum Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) können beratend beigezogen werden.

8 Vollzug und ~~Gebühren~~ Verfahren

§ XX

Zuständigkeit
bisher § 17

~~Der Gemeinderat kann seine Entscheidungsbefugnisse über Baugesuche für geringfügige Bauvorhaben an eine Kommission oder Bauverwalter delegieren.~~

§ 43

Vollzugsrichtlinien

¹ Der Gemeinderat kann ergänzende Richtlinien und Reglemente zum Vollzug der Bau- und Nutzungsordnung erlassen.

§ 44

Begutachtung und Beratung

¹ Soweit es überwiegende öffentliche Interessen erfordern, kann der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft Begutachtungen durch Fachleute und besondere Massnahmen verlangen.

§ 45

Mehrwertabgabe

¹ Der Satz für die Mehrwertabgabe gemäss § 28a BauG beträgt 30 %.

§ 46

Gebührenreglement
bisher § 18

¹ ~~Die Höhe der~~ Gebühren und die Tragung der weiteren ~~Verfahrenskosten~~ (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen, usw.) richten sich nach dem ~~vom Gemeinderat erlassenen~~ Gebührenreglement der Gemeinde.

§ 47

Kosten für Pflege und Unterhalt
bisher § 13 NO

¹ Der Gemeinderat kann die Erreichung der Schutzziele gemäss § 41 und § 42 mit einer Kostenbeteiligung für Pflege und Unterhalt unterstützen, sofern die nachstehenden Bedingungen erfüllt sind.

² Das betreffende Schutzobjekt muss im Anhang IV ~~dieser NO~~ aufgeführt sein, zu einer der im Kulturlandplan mit "Hochstamm-Feldobstbäume Hochstammobstbestand" bezeichneten Schutzzonen gehören oder als Ufergehölz ausgewiesen sein.

³ Wenn der Eigentümer oder Bewirtschafter eine Kostenbeteiligung geltend machen will, hat er den Pflege-/Unterhaltsaufwand bzw. die Ersatzkosten in einem schriftlichen Gesuch zum voraus auszuweisen.

⁴ Der Gemeinderat entscheidet auf der Grundlage des Gesuchs über die Höhe der Kostenbeteiligung von Fall zu Fall, unter Berücksichtigung allfälliger Beiträge Dritter.

⁵ Wird eine Kostenbeteiligung zugesprochen, sind die Pflege und der Unterhalt gemäss den bestehenden Pflegeplänen auszuführen.

⁶ Einzelheiten sind im Nutzungsreglement geregelt.

⁷ Unterlässt ein Grundeigentümer die für das Erreichen der Schutzziele notwendige Nutzung und Pflege, so hat er die durch den Gemeinderat bzw. den Kanton angeordnete Nutzung zu dulden (vgl. Art. 18 c NHG) und allfällige dadurch verursachte Kosten zu tragen.

~~§..(bisher in der Nutzungsordnung)~~

~~Grundwasser-/Quellwasser-
schutzzone(n)reglement~~

~~Für jede "Quellwasser-Schutzzone" führt die Gemeinde ein Reglement, aus dem Lage und Beschaffenheit, Schutzmassnahmen, Nutzungseinschränkungen und allfällige Vereinbarungen mit dem Grundeigentümer bzw. Bewirtschafter ersichtlich sind. Rechtsgrundlage ist die Gewässerschutzgesetzgebung.~~

9 Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 48

Übergangsbestimmung

¹ Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht beurteilt.

² Für altrechtliche Sondernutzungspläne gelten die bisherigen Begriffsdefinitionen sowie die entsprechenden altrechtlichen Bestimmungen, soweit in den Sondernutzungsvorschriften explizit auf solche verwiesen wird.

§ 49

Aufhebung bisherigen Rechts
bisher § 19

¹ Durch diese Bau- Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- ~~a) der Bauzonenplan vom 25.9.1981 samt Neudruck vom Juli 1989~~
- ~~b) die Bauzonenplanänderung vom 21.3.1994 (Teilzonenplan "Ring")~~
- ~~c) die Bauordnung vom 25.9.1981 und deren Teilrevision vom 4.12.1990.~~
- ~~d) dieser BO widersprechende Bestimmungen der Natur- und Heimatschutzverordnung vom 19.3.1964~~
- a der Bauzonenplan vom 2. Dezember 1998
- b die Bauordnung vom 2. Dezember 1998 (Stand August 2008)
- c die Nutzungsordnung vom 13. Juni 2007
- d der Kulturlandplan vom 13. Juni 2007
- e Teiländerung Bauordnung "Natur- und Kulturobjekte" vom 13. Juni 2007
- f Teiländerung Bauordnung "Einordnung von Bauten" vom 11. Dezember 2007

Anhang

Anhang I: Übersicht Sondernutzungspläne (§ 2 BNO)

Sondernutzungsplanung	Ortsbezeichnung	Datum
Gestaltungsplan	Im Feld	4. Juni 2008
Gestaltungsplan	Zentrumsüberbauung Löwenareal	4. Juni 2008
Gestaltungsplan	Altberg	20. Oktober 2004
Kommunaler Überbauungsplan	Dorfkern	12. Januar 2005 (geändert)
Kantonaler Überbauungsplan	K 411 / 415	26. Januar 1981
Kantonaler Überbauungsplan	K 415	26. Januar 1981
Kantonaler Überbauungsplan	Umfahrung Oberrohrdorf	24. September 1979

Anhang II: Übersicht kantonale Denkmalschutzobjekte (BZP)

Nummer	Objekt	Adresse
001	Röm.-kath. Pfarrhaus, 1751-53	Ringstrasse
002	Röm.-kath. Pfarrkirche, Ausstattung	Ringstrasse 17

Anhang III: Übersicht Gebäude mit Substanzschutz (§ 26 BNO)

Nummer	Objekt	Adresse
901	Röm.-kath. Pfarrkirche St. Martin, 1939/40	Ringstrasse 17
903	Kaplanei, 1668	Ringstrasse 14
904	Gemeindehaus (altes Schulhaus), 1899-1901	Ringstrasse 2
905	Zehntenscheune, 1660	Ringstrasse 4
906	Gasthof "zum roten Löwen", 1758	Ringstrasse 21
907	Wohnhaus (ehem. Gasthof "zum weissen Kreuz"), 18. Jh.	Ringstrasse 16
908	Wohnhaus, 1881	Ringstrasse 12
910	Mehrfamilienhaus, 1878	Ringstrasse 5
911	Bäuerlicher Vielzweckbau, 1909	Busslingerstrasse 2
912	Bäuerlicher Vielzweckbau, 1852	Busslingerstrasse 4

Der Umfang des Substanzschutzes wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eruiert. Für die Abwägung bildet das Bauinventar die Grundlage.

Anhang IV: Verzeichnis der Schutzobjekte (§ 41 und 42 BNO)

Erläuterungen

Grundlage für die Schutzobjekte ist das Landschaftsinventar der Gemeinde.

Die Nummerierung der Objektgruppen und Einzelobjekte in der Spalte "Nr" entspricht dem Inventar der Natur- und Kulturobjekte.

Die Abkürzungen "BZP" und "KLP" zeigen auf, in welchem Planbereich der Gemeinde sich das betreffende Objekt befindet: BZP = Bauzonenplan, KLP = Kulturlandplan

In der Spalte "Eigentümer" sind mit "P" die privaten Eigentümer und mit "Ö" die "öffentliche Hand" bezeichnet.

Nr.	Objekt	Orts- / Standortsbezeichnung	Plan	Eigentümer
2.	Naturobjekte			
2.3	Waldränder			
2.3.1	Waldrand	Ramsig bis Ischlag	KLP	Ö
2.4	Hecken			
2.4.2	Hecke	Hinterriedere	KLP	P
2.4.3	Hochhecke	Forächer	KLP	P
2.4.5	Hecke	Ramsig	KLP	Ö / P
2.4.6	Hecke	Gässli	KLP	P
2.4.7	Hecke	Geissrai	BZP	P
2.4.10	Hecke	Unterried	KLP	P
2.4.12	Hecke	Oberzelg / Brunnematte	KLP	Ö / P
2.4.13	Hecke	Buestock	KLP	P
2.4.16	Baumhecke	Sorchenstrasse / Lindenhof	KLP	P
2.4.17	Hecke	Zürichstrasse / Ifang	BZP	P
2.4.18	Hochhecke	Bergstrasse / Schürachenweg	BZP	P
2.4.19	Hecke	Heckenweg	BZP	Ö
2.5	Baumgruppe, -reihen			
2.5.1	Baumreihe	Badenerstrasse	KLP	Ö
2.5.2	Baumgruppe	Geissrai	BZP	Ö / P
2.5.4	Baumgruppe / Aussichtspunkt	Bänkli	BZP	Ö
2.5.5	Baumreihe	Lindenhof	KLP	P
2.5.6	Baumgruppe	Kaplanei	BZP	Ö / P
2.6	Einzelbäume			
2.6.2	Blutbuche	Badenerstrasse	BZP	P

2.6.3	Riesenthuja	Ring / Badenerstrasse	BZP	P
2.6.4	Blutbuche	Ring	BZP	Ö
2.6.5	Mammutbaum	Ring	BZP	P
2.6.6	Apfelbaum	Im Feld	KLP	Ö
2.6.7	Trauenweide	Ring / Niederrohrdorferstrasse	BZP	P
2.7	<i>Erratische Blöcke, besondere Geländeformen / Terrassierungen / Trocken- und Rebmauern</i>			
2.7.1	Erratischer Block	Bergstrasse / Oberzelg	KLP	P
2.7.3	Erratischer Block	Zürichstrasse / Ifang	KLP	P
2.7.4	Erratischer Block	Unterriedstrasse 23	BZP	P
2.7.5	Judechilhof (Ackerterrasse im Wald)	Wald Aeschemoos	KLP	Ö
3.	Kulturobjekte			
3.1	<i>Besondere Anlagen</i>			
3.1.1	Gartenanlage	Ring	BZP	Ö
3.1.2	Gartenanlage und Kirchmauer	Pfarrgarten bei Kirche, alter Friedhof und Stützmauer	BZP	Ö
3.2	<i>Besondere Objekte</i>			
3.2.2 / 913A *	Dorfbrunnen 1854	Ring	BZP	P Ö
3.2.3 / 913B *	Dorfbrunnen 1867	Ring	BZP	P
3.2.4	Brunnen	Waldhütte Oberrohrdorf	KLP	Ö
3.2.5	Wegkreuz	Forächer	KLP	P
3.2.6	Wegkreuz	Rotrisch	KLP	Ö
3.2.7	Wegkreuz	Scheidweg	BZP	P
3.2.8	Wegkreuz	Hochstrasse / Busslingerstrasse	BZP	Ö
3.2.9	Wegkreuz	Zürichstrasse / Mittelsorche	KLP	Ö
3.2.10	Wegkreuz	Bergstrasse / Wäzle	KLP	P
3.2.11	Wegkreuz	in der Nähe der Waldhütte Staretschwil	KLP	Ö
914A *	Wegkreuz	Kirchhof	BZP	Ö
3.3	<i>Wege, Treppe</i>			
3.3.1	Stationenweg	Mittlishau	KLP	Ö
4.1	<i>Schutzzone Märxli/Grossberg</i>			
4.1.2 / 915 *	Bildstock	Märxli	BZP	P
4.1.6	Hecke	Märxli	BZP	P

* Eintrag und Nummer gemäss Bauinventar