



Kanton Aargau




Gemeinde Oberrohrdorf

## Teiländerung Nutzungsplanung (BNO, BZP, KLP) Familiengartenzone Staretschwil

Gemäss § 15 BauG

Änderungen der BNO gegenüber der rechtskräftigen BNO vom 16. April 2019 in **rot** (Genehmigungsinhalt in **rot**).

Kantonale Vorprüfung	Mitwirkung	Öffentliche Auflage	Beschlussfassung	Genehmigung	
<p>Mitwirkung vom: 03.11. bis 02.12.2025</p> <p>Vorprüfungsbericht vom: 10.07.2025</p> <p>Öffentliche Auflage vom: 29.01. bis 27.02.2026</p> <p>Von der Gemeindeversammlung beschlossen am: XXX</p> <p>Gemeindeammann: Thomas Heimgartner</p> <p>Gemeindeschreiber: Thomas Busslinger</p> <p>Genehmigung:</p>					
 AARAU   MURI   WOHLLEN			Projekt-Nr. 5452.003		
			Projekt	DUS	30.04.2024
			Verfasst	jaf	05.01.2026
			Geprüft	DUS	05.01.2026

Rechtskräftige BNO vom 12. Februar 2020	Geänderte BNO (Genehmigungsinhalt in rot)																																																																						
[...]	[...]																																																																						
3 Zonenvorschriften	3 Zonenvorschriften																																																																						
§ 4 Massvorschriften	§ 4 Massvorschriften																																																																						
<sup>1</sup> Der Bauzonenplan bezeichnet folgende Bauzonen:	<sup>1</sup> Der Bauzonenplan bezeichnet folgende Bauzonen:																																																																						
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Zone</th> <th rowspan="2">Signatur</th> <th rowspan="2">Vollgeschosse</th> <th rowspan="2">Nutzungsziffer max.</th> <th rowspan="2">Gesamthöhe Schrägdächer</th> <th rowspan="2">Gesamthöhe Flachdächer</th> <th rowspan="2">Gebäuelänge</th> <th colspan="2">Grenzabstand</th> <th rowspan="2">Empfindlichkeitsstufe</th> <th rowspan="2">Zonenvorschriften</th> </tr> <tr> <th>klein</th> <th>gross</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>[...]</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Familiengartenzone</td> <td>FG</td> <td>c</td> <td>c</td> <td>c</td> <td>c</td> <td>c</td> <td>c</td> <td>c</td> <td></td> <td>§ 13</td> </tr> </tbody> </table>	Zone	Signatur	Vollgeschosse	Nutzungsziffer max.	Gesamthöhe Schrägdächer	Gesamthöhe Flachdächer	Gebäuelänge	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften	klein	gross	[...]											Familiengartenzone	FG	c	c	c	c	c	c	c		§ 13	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Zone</th> <th rowspan="2">Signatur</th> <th rowspan="2">Vollgeschosse</th> <th rowspan="2">Nutzungsziffer max.</th> <th rowspan="2">Gesamthöhe Schrägdächer</th> <th rowspan="2">Gesamthöhe Flachdächer</th> <th rowspan="2">Gebäuelänge</th> <th colspan="2">Grenzabstand</th> <th rowspan="2">Empfindlichkeitsstufe</th> <th rowspan="2">Zonenvorschriften</th> </tr> <tr> <th>klein</th> <th>gross</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>[...]</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Familiengartenzone</td> <td>FG</td> <td>e</td> <td>e</td> <td>e</td> <td>e</td> <td>e</td> <td>e</td> <td>e</td> <td></td> <td>§ 13</td> </tr> </tbody> </table>	Zone	Signatur	Vollgeschosse	Nutzungsziffer max.	Gesamthöhe Schrägdächer	Gesamthöhe Flachdächer	Gebäuelänge	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften	klein	gross	[...]											Familiengartenzone	FG	e	e	e	e	e	e	e		§ 13
Zone								Signatur	Vollgeschosse			Nutzungsziffer max.	Gesamthöhe Schrägdächer	Gesamthöhe Flachdächer	Gebäuelänge	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften																																																				
	klein	gross																																																																					
[...]																																																																							
Familiengartenzone	FG	c	c	c	c	c	c	c		§ 13																																																													
Zone	Signatur	Vollgeschosse	Nutzungsziffer max.	Gesamthöhe Schrägdächer	Gesamthöhe Flachdächer	Gebäuelänge	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften																																																													
							klein	gross																																																															
[...]																																																																							
Familiengartenzone	FG	e	e	e	e	e	e	e		§ 13																																																													
[...]	[...]																																																																						
§ 11 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	§ 11 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA																																																																						
<p><sup>1</sup> Die Zone OeBA ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.</p> <p><sup>2</sup> Der vom Bauzonenplan bezeichnete Bereich «Grünfläche im Ring» hat eine dauernde, zusammenhängende Grünfläche von mindestens 2'000 m<sup>2</sup> zu enthalten. Fusswege, Erholungsanlagen wie Ruhebänke und unterirdische Bauten im öffentlichen Interesse sind zulässig.</p>	<p><sup>1</sup> Die Zone OeBA ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.</p> <p><sup>2</sup> Der vom Bauzonenplan bezeichnete Bereich «Grünfläche im Ring» hat eine dauernde, zusammenhängende Grünfläche von mindestens 2'000 m<sup>2</sup> zu enthalten. Fusswege, Erholungsanlagen wie Ruhebänke und unterirdische Bauten im öffentlichen Interesse sind zulässig.</p> <p><sup>3</sup> Die im Bauzonenplan bezeichnete Zone OeBA im Gebiet Staretschwil ist für den Neubau des Werkhofs der Gemeinde Oberrohrdorf bestimmt. Weiter sind Park+Ride-Parkplätze, eine Veloparkierungsanlage, kommunale Entsorgungsinfrastrukturen sowie Kleingärten zulässig. Der Gemeinderat kann untergeordnete Bauten und Anlagen, welche in direktem Nutzungszusammenhang mit den Kleingärten stehen (z.B. Geräte- und Gewächshäuschen), bewilligen. Es gilt abweichend zu § 4 Abs. 1 BNO die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.</p> <p>Die Gesamthöhe für Gebäude beträgt 10 m. Im Bereich mit Höhenbegrenzung gilt eine um 3 m reduzierte Gesamthöhe. Punktuelle Abweichungen zur Gesamthöhe können unter Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen für Salzsilos u.dgl. bewilligt werden.</p> <p>Als Grundlage für die bauliche Entwicklung der OeBA Staretschwil ist ein Gesamtkonzept zu erarbeiten, welches den gesamten Perimeter der Zone umfasst und sämtliche Nutzungen aufzeigt. Das Gesamtkonzept ist im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens herzuleiten. Es gelten folgende Ziel- und Qualitätsvorgaben:</p>																																																																						

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es sind Etappierungsmöglichkeiten unter Einhaltung der Qualitätsanforderungen aufzuzeigen.</li> <li>- Gebäude und andere Bauten und Anlagen wie Verkehrsflächen, Einfriedungen, Stützmauern, Terrainveränderungen u.dgl. haben sich sehr gut in die Umgebung, namentlich Kulturland und Wohngebiete sowie in die Topographie einzufügen. Es ist auf die Fernwirkung der Bauten und Anlagen zu achten.</li> <li>- Die Anordnung der Nutzungen ist hinsichtlich Abstimmung mit der übergeordneten Erschliessung sowie Lärmemissionen zu optimieren.</li> <li>- Die Farben der Fassaden des Werkhof-Gebäudes sind mit erdigem oder steinigem Charakter mit niedrigem Buntheitsgrad zu wählen.</li> <li>- Einfriedungen zum Kulturland und Stützmauern sind einzugrünen.</li> <li>- Der Siedlungsrand ist im Bereich des Werkhof-Gebäudes mit optisch wahrnehmbaren Gehölzen zu gestalten.</li> <li>- Die bestehende Baumreihe entlang der Dorfstrasse ist nach Möglichkeit zu erhalten. Alternativ sind Ersatzpflanzungen anzustreben.</li> </ul> <p>Mit dem Baugesuch ist ein Farb- und Materialkonzept sowie ein Umgebungsplan einzureichen.</p>
[...]	[...]
<b>§ 13 Familiengartenzone FG</b>	<b><del>§ 13 Familiengartenzone FG</del></b>
<sup>1</sup> Die Familiengartenzone ist bestimmt für Kleingärten. Kleinbauten mit einer Grundfläche bis max. 4 m <sup>2</sup> und Unterflurcontainer sind zulässig.	<del><sup>1</sup> Die Familiengartenzone ist bestimmt für Kleingärten. Kleinbauten mit einer Grundfläche bis max. 4 m<sup>2</sup> und Unterflurcontainer sind zulässig.</del>