



Gemeinde  
Oberrohrdorf-Staretschwil

# Bauordnung

gemäss § 15 BauG

22. Juni 1998

(Stand August 2008)

---

1.

GELTUNGSBEREICH

---

Geltungsbereich

§ 1

<sup>1</sup> Die Bauordnung (BO) enthält das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht.

<sup>2</sup> Die BO gilt für das gesamte Baugebiet.

---

2.

RAUMPLANUNG

---

Sondernutzungs-  
planung

§ 2

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

## § 3

Tabellarische  
Übersicht

<sup>1</sup> Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Vollge- schosse	Aus- nutzung	Gebäu- höhe	First- höhe	Grenzabstand		Empfind- lichkeits- stufe	Zonen- vor- schriften
						klein	gross		
Kernzone Erhaltung	KE braun	o	o	7.00 x	13.00 x	5.00 x	8.00 x	III	§ 4
Kernzone Neugestaltung	KN rot/Raster	o	o	9.50	13.00	5.50	9.00	III	§ 5
Wohnzone 2 Geschosse	W2 orange	2	0.55	7.80	10.00	4.50	8.00	II	§ 6
Wohnzone 3 Geschosse	W3 rot	3	0.75	10.80	14.00	6.00	11.00	II	§ 7
Wohn- und Gewerbe- zone 2 Geschosse	WG2 orange schräff.	2	0.55	8.80	11.00	4.50	8.00	III	§ 8
Wohn- und Gewerbe- zone 3 Geschosse	WG3 rot schräff	3	0.75	11.80	15.00	6.00	11.00	III	§ 8
Gewerbezone	G violett	3	-	11.80	15.00	o	o	III	§ 9
Zone für öffentliche Bauten + Anlagen	OE grau	o	-	o	o	o	o	II	§ 10
Grünzone	GR grün	-	-	-	-	-		II	§ 11

<sup>2</sup> Die 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.

<sup>3</sup> In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 4

Kernzone Erhaltung

Zone KE

Zweck

<sup>1</sup> Die Zone KE umfasst das Gebiet des geschichtlich gewachsenen Dorfkerns von Oberrohrdorf. Dieser ist in seiner räumlichen Gliederung und architektonischen Eigenart zu erhalten, zu ergänzen und zu erneuern.

Nutzung

<sup>2</sup> Sie ist bestimmt für Wohnen, mässig störendes Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe, Läden und Gaststätten sowie für herkömmliche Landwirtschaftsbetriebe.

Schutz

<sup>3</sup> Der Gemeinderat erlässt die notwendigen Bestimmungen für den Schutz des Ortsbildes in einem Sondernutzungsplan und Leitbild.

§ 5

Kernzone  
Neugestaltung

Zone KN

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.

§ 6

Wohnzone W2

Zone W2

<sup>1</sup> Die Zone W2 ist für zweigeschossige Wohnbauten bestimmt.

<sup>2</sup> Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

§ 7

Wohnzone W3

Zone W3

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

<sup>2</sup> Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

## § 8

Wohn- und  
Gewerbebezonen

### Zonen WG2 und WG3

<sup>1</sup> Die WG2 und WG3 sind für Wohn- und Gewerbebauten bestimmt. Mässig störendes Gewerbe, soweit die Nacht- und Sonntagsruhe nicht tangiert wird, und herkömmliche Landwirtschaftsbetriebe ist zugelassen.

<sup>2</sup> Die Höhe der Erdgeschosse beträgt höchstens 4 m.

## § 9

Gewerbezone

### Zone G

<sup>1</sup> Die Zone G ist für mässig störendes Gewerbe sowie für Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

<sup>2</sup> Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände fest. Auf die angrenzenden Zonen ist angemessen Rücksicht zu nehmen.

## § 10

Zone für öffentliche  
Bauten und Anlagen

### Zone OE

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

<sup>2</sup> 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“

<sup>3</sup> Der im Zonenplan speziell gekennzeichnete Bereich innerhalb der Zone OE im „Ring“ Oberrohrdorf hat eine dauernde, zusammenhängende Grünfläche von mindestens 2000 m<sup>2</sup> zu enthalten. Fusswege und Erholungsanlagen wie Ruhebänke sind zugelassen.

## § 11

Grünzone

### Zone GR

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

## § 12

Schrebergartenzone Zone SchG

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

---

## 4. SCHUTZOBJEKTE UND ORTSBILDSCHUTZ

---

### § 13 <sup>1)</sup>

Natur- und Kulturobjekte

<sup>1</sup> Die im Bauzonenplan bezeichneten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

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

### § 13 <sup>bis</sup> <sup>2)</sup>

Ortsbildschutz

<sup>1</sup> Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild 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 Verdichtungspotentials

<sup>2</sup> Der 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;

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

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

- c) Aufgrund eines Berichts 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.
- d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist;
- e) Die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung oder die ungenügende Einpassung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

<sup>3</sup> Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bilden Bestandteil des Bauprojektes und sind im Baugesuch auszuweisen. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Bewilligung.

---

5. BAUBESTIMMUNGEN

---

§ 14

Ausnutzungsziffer

<sup>1</sup> Räume in Dachgeschossen sind unabhängig von ihrer Nutzung bei der Berechnung der Ausnutzung anzurechnen.

<sup>2</sup> Zwischenklimazonen sind in die Ausnutzungsberechnung einzu beziehen. Für Zwischenklimazonen wird ein Ausnutzungszuschlag von 15 % zur zulässigen anrechenbaren Bruttogeschossfläche, jedoch höchstens 20 m<sup>2</sup> je Wohneinheit, gewährt.

§ 15

Abstand gegenüber dem Kulturland

Gegenüber dem Kulturland ist der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten. Dieser Abstand kann nicht reduziert werden.

§ 16

Arealüberbauung

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

- Zone KN 2000 m<sup>2</sup>
- Zone W2 3000 m<sup>2</sup>
- Zone W3 4000 m<sup>2</sup>

---

6.

VOLLZUG UND GEBÜHREN

---

§ 17

Zuständigkeit

Der Gemeinderat kann seine Entscheidbefugnisse über Bau- gesuche für geringfügige Bauvorhaben an eine Kommission oder den Bauverwalter delegieren.

§ 18

Gebührenreglement

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

---

7.

SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG

---

§ 19

Aufhebung bisherigen Rechts

Durch diese Bauordnung 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



Diese Bauordnung ist von der Gemeindeversammlung am 2. Dezember 1998 beschlossen worden.

**GEMEINDE OBERROHRDORF-STARETSCHWIL**

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

sig. Toni Merki

sig. Peter Meier

Vom Grossen Rat genehmigt an der Sitzung vom 14. Dezember 1999.

**IM AUFTRAG DES GROSSEN RATES**

Der Staatsschreiber:

sig. Marc Pfirter

---

## INHALTSVERZEICHNIS

---

- 1.                    GELTUNGSBEREICH**  
§ 1                    Geltungsbereich
- 2.                    RAUMPLANUNG**  
§ 2                    Sondernutzungsplanung
- 3.                    BAUZONEN**  
§ 3                    Tabellarische Übersicht  
§ 4                    Kernzone Erhaltung  
§ 5                    Kernzone Neugestaltung  
§ 6                    Wohnzone W2  
§ 7                    Wohnzone W3  
§ 8                    Wohn- und Gewerbezone  
§ 9                    Gewerbezone  
§ 10                    Zone für öffentliche Bauten und Anlagen  
§ 11                    Grünzone  
§ 12                    Schrebergartenzone
- 4.                    SCHUTZOBJEKTE UND ORTSBILDSCHUTZ**  
§ 13                    Natur- und Kulturobjekte  
§ 13<sup>bis</sup>                    Ortsbildschutz
- 5.                    BAUBESTIMMUNGEN**  
§ 14                    Ausnutzungsziffer  
§ 15                    Abstand gegenüber dem Kulturland  
§ 16                    Arealüberbauung
- 6.                    VOLLZUG UND GEBÜHREN**  
§ 17                    Zuständigkeit  
§ 18                    Gebührenreglement
- 7.                    SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN**  
§ 19                    Aufhebung bisherigen Rechts

## **ANHANG ZUR BAUORDNUNG DER GEMEINDE OBERROHRDORF-STARETSCHWIL**

---

In der Bauordnung ist nur ein kleiner Teil der Bestimmungen, die beim Bauen eingehalten werden müssen, enthalten. Weitere Vorschriften haben der Bund und der Kanton Aargau erlassen. Der Kanton Aargau hat ein Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht herausgegeben. In diesem Handbuch sind die Vorschriften des Bundes und des Kantons Aargau zusammengefasst. Dieses Handbuch gibt zusammen mit dem Zonenplan und der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde einen Überblick über die Rechtslage im öffentlichen Baurecht. Das Handbuch kann von der Staatskanzlei in Aarau oder von der Gemeindekanzlei Oberrohrdorf-Staretschwil bezogen werden. Nachfolgend sind die wichtigsten Erlasse von Bund und Kanton Aargau, die beim Bauen beachtet werden müssen, aufgeführt.

### 1. Bund

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979
- Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 2. Oktober 1989
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) vom 1. Juli 1966
- Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) vom 16. Januar 1991
- Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG)
- Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) vom 19. Oktober 1988
- Lärmschutzverordnung des Schweiz. Bundesrates (LSV) vom 15. Dezember 1986
- Luftreinhalteverordnung des Schweiz. Bundesrates (LRV) vom 16. Dezember 1985
- Verordnung über umweltgefährdete Stoffe (Stoffverordnung, StoV) vom 9. Juni 1986
- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz GSchG) vom 24. Januar 1991

## 2. Kanton

- Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen / Baugesetz (BauG) vom 19. Januar 1993
- Allgemeine Verordnung zum Baugesetz (ABauV) vom 23. Februar 1994
- Dekret über den Natur- und Landschaftsschutz (NLD) vom 26. Februar 1985
- Verordnung über den Schutz der einheimischen Pflanzen- und Tierwelt und ihrer Lebensräume (Naturschutzverordnung, NSV) vom 17. September 1990
- Dekret über den Schutz von Kulturdenkmälern (Denkmalschutzdekret, DSD) vom 14. Oktober 1975
- Dekret über den Vollzug des Umweltschutzrechtes (Umweltschutzdekret, USD) vom 13. März 1990
- Gesetz über die Nutzung und den Schutz der öffentlichen Gewässer (GNG) vom 22. März 1954
- Vollziehungsverordnung zum GNG (WGNG) vom 24. Dezember 1954
- Einführungsgesetz zum eidg. Gewässerschutzgesetz (EG GSchG) vom 11. Januar 1977
- Verordnung zum EG GSchG (VEG GschG) vom 16. Januar 1978
- Energiegesetz des Kantons Aargau (EnG) vom 9. März 1993
- Verordnung zu den Energiesparvorschriften des Energiegesetzes (Energiesparverordnung) vom 21. Juni 1995
- Brandschutzgesetz (Gesetz über den vorbeugenden Brandschutz / BSG) vom 21. Februar 1989
- Brandschutzverordnung (BSV) vom 7. Januar 1991
- Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG) vom 9. Juli 1968