



Kanton Aargau
Gemeinde Oberrohrdorf

Wegleitung / Anhang zur Bau- und Nutzungsordnung



Der Gemeinderat erlässt die Wegleitung zuhanden von Bauwilligen und Planern. Sie dient der Erläuterung und dem besseren Verständnis der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) und zeigt u.a. deren Zusammenhang zum übergeordneten Recht auf. Sie dient gleichzeitig auch den Gesuchstellern und der Behörde als Anleitung und Richtlinie bei der Beurteilung von Bauvorhaben.

Die Wegleitung enthält auch Vorschriften und Erläuterungen gemäss der Muster-BNO des Kantons Aargau (z.B. übergeordnetes Recht, Planungsgrundsätze). Diese sind nicht in der Bau- und Nutzungsordnung enthalten und sind als Richtlinien und Empfehlungen zu verstehen.

Die Wegleitung hat keine Rechtswirkung und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie kann bei Bedarf aufgrund der Anwendungspraxis im Bewilligungsverfahren ergänzt werden und ist deshalb auch nicht Gegenstand der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung.

Inhalt

1	Basisregelungen	1
2	Raumplanung	2
3	Zonenvorschriften	3
4	Innere Siedlungsentwicklung	5
5	Definitionen und Bauvorschriften	5
6	Schutzvorschriften	8
7	Kulturland	10
8	Vollzug und Verfahren	10

PLANAR AG für Raumentwicklung, Gutstrasse 73, 8055 Zürich

1 Basisregelungen

Übergeordnetes Recht

Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide bleiben vorbehalten.

2 Raumplanung

Planungsgrundsätze

Die BNO dient der Verwirklichung der Planungsgrundsätze hinsichtlich der angestrebten räumlichen Ordnung und Abstimmung. Die Planungsgrundsätze bilden zudem den Beurteilungsmassstab für raumwirksame Tätigkeiten.

Die Planungsgrundsätze bezwecken:

- die Förderung einer guten Lebensraumqualität, umfassend für eine gute Siedlungs-, Freiraum und Wohnqualität,
- die Durchmischung der Nutzungen Wohnen, Arbeiten und Erholung,
- die haushälterische sowie ökonomisch und ökologisch zweckmässige Nutzung des Baugebietes und die Erneuerung der Bausubstanz entsprechend den ortsbaulichen Voraussetzungen,
- die Pflege des Orts- und Landschaftsbildes, der prägenden Bauten und Anlagen sowie der Naturwerte,
- die Schaffung günstiger Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung
- den Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensräume vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen.

Die Planungsgrundsätze sind (Aufzählung nicht abschliessend):

- Überbauungen sind sorgfältig zu gestalten und zu strukturieren.
- Die Strassenräume sind attraktiv, bedürfnisgerecht und vielfältig nutzbar zu gestalten.
- Die Landschaft ist in ihrer Eigenheit zu erhalten und aufzuwerten. Die Naherholungsräume sowie deren umweltschonende Erreichbarkeit sind zu fördern.
- Eine ausreichende Verkehrsqualität und die Verkehrssicherheit sind zu schaffen und zu erhalten. Der Ausbau des öffentlichen Verkehrs sowie die Rad- und Fusswegverbindungen sind gebietsgerecht zu fördern.
- Verdichtetes Bauen ist an Standorten mit gutem öffentlichen Verkehrsanschluss zu fördern.
- Der Siedlungsausbau und die Siedlungsverdichtung haben in den nachgeordneten Planungs- und Bewilligungsverfahren besondere Rechnung zu tragen hinsichtlich:
 - der qualitätsvollen Quartierstrukturen, namentlich im Ortskern
 - der Aufwertung von Aussenräumen
 - der Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen in Mischzonen.

Weitere Planungsinstrumente

Als Grundlage und ergänzende Informationen zur Bau- und Nutzungsordnung (BNO) dienen folgende Planungsinstrumente:

- Das "Leitbild zur räumlichen Entwicklung" bildet die konzeptionelle Grundlage zur Nutzungsplanung.
- Das "Bauinventar" der kantonalen Denkmalpflege und das "Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)" bilden die Grundlage zur Beurteilung der räumlichen Struktur und der baulichen Werte in der Gemeinde.
- Das "Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)" bildet die Grundlage für die Erhaltung wichtiger Zeitzeugen. Das "Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK)" bezweckt die Steuerung der zu erneuernden Kantonsstrasse.
- Das "Landschaftsinventar Oberrohrdorf" bildet die Grundlage zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte.

Die zusätzlichen Planungsinstrumente haben für das betroffene Grundeigentum keine direkte Rechtswirkung. Sie können zur Beurteilung von Bauvorhaben sowie von Arealüberbauungen und Sondernutzungsplanungen beigezogen werden.

Gestaltungsplan-Pflicht / Gemeinsame Bestimmungen, § 3

Der Begriff "hochwertiges Wohnraumangebot für alle Generationen" wird wie folgt definiert:

- "hochwertig" umfasst solide Baukonstruktion, wenig Immissionen, zweckmässige Raumaufteilung, Nachhaltigkeit in Bezug auf Unterhalt und Energieverbrauch
- "für alle Generationen" bedeutet unterschiedliche Wohnungsgrössen, flexibel nutzbare Grundrisse und hindernisfreie Zugänglichkeit, welche sich für Junge, Singles, Paare, Familien, Wohngemeinschaften und Betagte eignen.

3 Zonenvorschriften

Massvorschriften, § 4

Die 10 % Hangneigung gemäss § 4 Abs. 1 lit. e misst sich wie folgt:

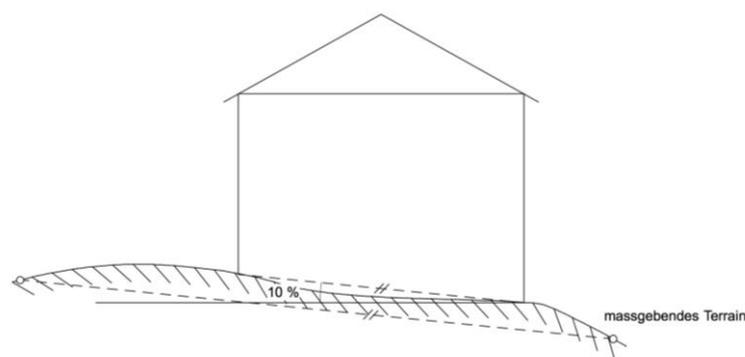


Abb. 1: Skizze Messweise Hangneigung (Quelle: PLANAR, 2016)

In der Kernzone besteht sehr wenig Entwicklungspotential. Den verbleibenden Flächen ist in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde ein möglichst grosser Spielraum einzuräumen. Auf die Festlegung einer max. zulässigen Nutzungsziffer wird daher bewusst verzichtet. Einerseits könnte die Nutzungsziffer zu einem vermeintlichen Anspruch auf Ausschöpfung derselben führen. Andererseits gehen in der Dorfkern- und Kernzone die qualitativen Anforderungen den quantitativen Massvorschriften vor.

Zentrumszone Z, § 7

Die in Abs. 2 formulierten hohen ortsbaulichen und architektonischen Anforderungen an Bauten und Freiräume betreffen vor allem die Gestaltung und Aufwertung des Strassenraums und der angrenzenden Vorplätze. Bestehende Gewerbebetriebe sollen erhalten und weiterentwickelt werden können, ohne durch unverhältnismässige Einschränkungen behindert zu werden.

Wohnzonen W2 und W3, Wohn- und Arbeitszonen WA2 und WA3, § 8 und 9

Der Begriff "rationelle Weise" bezieht sich auf ausnützungseffiziente Grundstücksnutzung. Diese umfasst eine funktionell und wirtschaftlich angemessene Gebäudegrundfläche und Grundrissgestaltung sowie eine gute volumetrische und zweckmässige Einordnung in den ortsbaulichen Kontext.

Wohnzonen W2 und W3, § 8

Abs. 3: Das Ziel dieses Absatzes ist, die Aussicht des bergseitigen Nachbarn nicht vollständig zu verbauen. Die betroffenen Gebiete sind im Bauzonenplan gekennzeichnet. Das Ziel wird mit einer Gebäudelängenbeschränkung sowie eine Anordnungsvorgabe des Attikas erreicht. Die Gebiete mit empfindlicher Hanglage sind vom § 4 Abs. 1 lit. e ausgenommen.

Arbeitszone A, § 10

Die Arbeitszone A dient in erster Linie der Schaffung von Arbeitsplätzen und Gewerbeflächen unterschiedlichster Art. Aus diesem Grund sind Wohnungen nur in sehr beschränktem Umfang zulässig, da kein ansprechendes Wohnumfeld besteht oder geschaffen werden kann. Im Grundsatz ist je Gebäude eine Wohnung zulässig für den Betriebsinhaber oder betrieblich an den Standort gebundenes Personal. Bei grösseren Gebäuden mit mehreren Betrieben kann diese Beschränkung in begründeten Fällen angemessen erweitert werden. Eine direkte betriebliche Anbindung der Bewohner ist jedoch Voraussetzung.

Grünzone G, § 12

Die Grünzone G dient der Siedlungsdurchgrünung, der Siedlungsrandgestaltung, der ökologischen Vernetzung und der Erholung. Damit auch grössere Bäume gemäss dem Bepflanzungskonzept für die Grünzone wurzeln können, muss die Erdüberdeckung auf unterirdischen Gebäudeteilen mind. 1.5 m betragen.

Erhaltung Quartierstruktur EQS, § 14 und 15

Die Gebiete sind charakterisiert durch eine einheitliche und teilweise einzigartige Bebauungsstruktur. Sie prägen das Siedlungsbild und dienen auch als Orientierungspunkte (Identität).

Bei der EQS steht die Erhaltung der Quartierstruktur in Bezug auf Bauten und Freiräume im Vordergrund, keinesfalls jedoch der Substanzschutz. Die Siedlungs- und Wohnqualität soll in diesen Quartieren erhalten und gefördert werden.

Da es sich bei diesen Gebieten wohl ausnahmslos um Arealüberbauungen handelt, sind die einzelnen Eigentümer der Parzellen eines solchen Quartiers in ihrem Handeln bisher stark eingeschränkt und auf die Zustimmung von andern angewiesen (Gestaltung, Erhöhung der anrechenbaren Geschossfläche durch Ausbau und Umnutzung usw.). Mit einer EQS soll Spielraum für eine Erhaltung, Erneuerung und bauliche Erweiterung geschaffen werden.

4 Innere Siedlungsentwicklung

Massnahmen zur Inneren Siedlungsentwicklung

Es sind mehrere Massnahmen für eine innere Verdichtung mit der Nutzungsplanung vorgesehen:

- Reduktion der Grenzabstände (§ 4; bei kleinen Grundstücken entscheidend)
- Abschaffung Ausnützungsziffer in Erhaltung Quartierstruktur (§ 14 und 15)
- bauliche Dichte, Anreizsystem mit Erhöhung der Ausnützungsziffer, Einliegerwohnungen, mehr als 3 Wohneinheiten pro 1'000 m² Grundstückfläche, Terrassenhäuser (§ 16)
- Arealüberbauung (§ 17)
- Aufzonungen
- Gestaltungsplanpflichtige Gebiete

Bauliche Dichte, § 16

Abs. 1: Die im ersten Satz stipulierte optimale Nutzung wird im zweiten Satz mit Beurteilungsaspekten erläutert. Eine unzweckmässige Nutzung bezieht sich auf die Stellung, Kubatur und Nutzweise eines Gebäudes. Eine deutliche Unternutzung bezieht sich auf eine massgebliche Unterschreitung der zonengemässen Ausnützungsziffer.

Abs. 2: Der Bonus ist für Grundstückflächen unter 2'000 m² ausgelegt, weil grössere Grundstückflächen von Arealüberbauungen mit separatem Bonus von 15 % profitieren.

Abs. 3: Eine Einliegerwohnung ist eine selbständige Kleinwohnung mit separatem Zugang.

Arealüberbauung, § 17

Abs. 1: Arealüberbauungen sind in den Zonen K, Z, W2, W3, WA2 und WA3 zulässig. In empfindlichen Hanglagen sollen die für die Wohnqualität massgebliche Durchgrünung, lockere Bauweise, Fernsicht etc. erhalten bleiben (vgl. § 8 Abs. 3).

5 Definitionen und Bauvorschriften

Abstand gegenüber dem Kulturland, § 18

Gemäss § 29 BauV gilt ein zonengemässer kleiner Grenzabstand ohne Mehrlängenzuschlag. Zur sukzessiven Erreichung des "grünen Schleiers" gemäss Entwicklungsleitbild (Kap. 1.1) werden ein Grenzabstand von 6.0 m und ein Grünstreifen von 3.0 m vorgeschrieben.

Abgrabungen, § 20

Insbesondere in Hanglagen stören übermässige Freilegungen des Untergeschosses das Ortsbild empfindlich (vgl. auch § 29).

Die Masse gemäss § 20 Abs. 1 sind wie folgt zu verstehen:

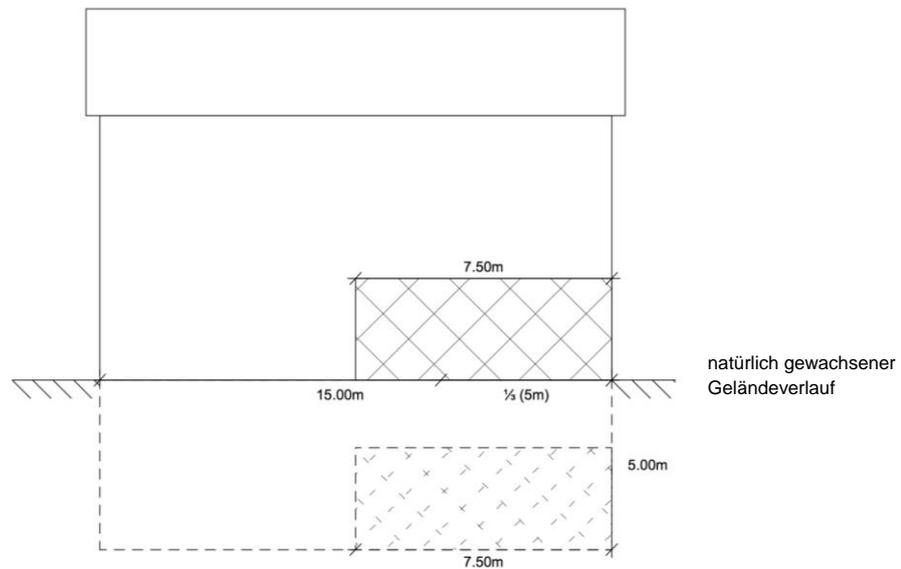


Abb. 2: Skizze Messweise Abgrabungen Abs. 1 (Quelle: PLANAR, 2016)

Die Masse gemäss § 20 Abs. 2 sind wie folgt zu verstehen:

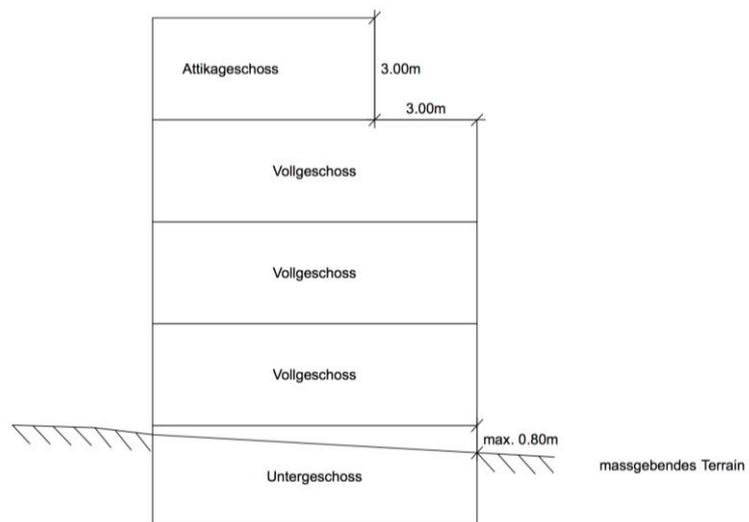


Abb. 3: Skizze Messweise Abgrabungen Abs. 2 (Quelle: PLANAR, 2016)

Ausrichtung der Wohnungen

Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse wie Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einordnung usw. abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nicht zulässig.

Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume

Für Neubauten gelten folgende Masse:

a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume	
Lichte Höhe Geschoss	≥ 2.4 m
Lichte Höhe Dachgeschoss	≥ 2.4 m auf mind. der Hälfte der anrechenbaren Bodenfläche
Fensterfläche	1/10 der Bodenfläche mind. jedoch 0.8 m ² ; die Fenster müssen direkt ins Freie führen, Ausnahmen sind bei Sanitär- räumen durch künstliche Belichtung oder Belüftung möglich.
Dachflächenfenster	Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf 1/15 der anrechenbaren Boden- fläche reduziert werden.

b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern	
Abstellraum pro Wohnung	mind. 4 m ² (in der Wohnung)
Keller für eine 1-Zimmer-Wohnung	mind. 6 m ²
Keller für jedes weitere Zimmer	zusätzlich mind. 1 m ²

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- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.

Parkfelder, § 25

Abs. 1: Gemäss § 43 BauV richtet sich die Anzahl Parkfelder (Minimum und Maximum) für Personenwagen nach der VSS-Norm SN 640 281.

Garagen und Abstellplätze sind zusammengefasst und so anzuordnen, dass die Wohn- und Freiraumqualität nicht übermässig beeinträchtigt werden. Parkfelder für Besucher sind in der Regel oberirdisch und gut auffindbar zu erstellen.

Bei Mehrfamilienhäusern und Wohnüberbauungen mit mehr als 8 Wohneinheiten kann der Gemeinderat verlangen, dass die Abstellplätze mit Ausnahmen der Besucherparkplätze unterirdisch oder innerhalb der Gebäude angeordnet werden.

Velos, Kinderwagen

In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und teilweise abschliessbare Abstellräume für Velos, Veloanhänger, Kinderwagen, usw. vorzusehen.

Ein ausreichender Anteil der erforderlichen Veloabstellplätze ist oberirdisch, überdeckt und in der Nähe der Hauseingänge anzuordnen.

Spiel- und Aufenthaltsbereiche

Die Grösse gemeinschaftlich benutzbarer Spiel- und Aufenthaltsbereiche bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen hat gesamthaft ein angemessener Anteil der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. Die Spiel- und Aufenthaltsbereiche sind zweckmässig und den Bedürfnissen unterschiedlicher Altersstufen entsprechend anzulegen.

Die Benutzungsmöglichkeit und der Unterhalt der Spiel- und Aufenthaltsbereiche sind bei Abparzellierungen oder Eigentumsbegründungen durch Dienstbarkeiten im Grundbuch sicherzustellen.

Abfall- und Kompostieranlagen

Für die getrennte Abfallentsorgung sind gut gestaltete, im Gelände integrierte und zusammengefasste Entsorgungsstellen vorzusehen.

Allgemeine Bauanforderungen

Für die Erstellung und den Betrieb von Bauten und Anlagen gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.

6 Schutzvorschriften

Gebäude mit Substanzschutz, § 26

Abs. 1: Bei Einhaltung der im Bauinventar formulierten Schutzziele ist die Errichtung von An- und Aufbauten sowie von zusätzlichen Kellerräumen wie z.B. Tank- und Schutzräumen zulässig. Massgebend für die Beurteilung der baulichen Veränderungen sind die im Inventar formulierten Ziele sowie generell die Wahrung der Gesamterscheinung. Dies betrifft insbesondere auch diejenigen Gebäude, welche im Zonenplan als Ganzes markiert, aber im Inventar nur zum Teil mit Substanzschutz belegt sind.

Abs. 4: Die erste fachliche Beratung durch die Gemeinde und externe Fachleute ist kostenlos. Darüber hinaus gehende Unterstützungen in der Planung erfolgen nach vorgängiger Ankündigung auf Kosten der Bauherrschaft.

Abs. 5: Die Bemessungsgrundlage für die Gemeindebeiträge wird in der Revision des Überbauungsplans "Dorfkern Oberrohrdorf" festgelegt.

Orts- und Landschaftsbildgestaltung, § 27

Abs. 1: Ziel ist es, unerwünschte Lichtemissionen aus ökologischen und ästhetischen Gründen zu vermeiden. Dazu dienen folgende Grundlagen:

- Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen, BUWAL 2005
- Norm SIA 491 Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum

Aussenbeleuchtungen an Gebäuden und in Freiräumen sind nach folgenden Grundsätzen auf ein erforderliches und sinnvolles Mass zu beschränken:

- Notwendigkeit: Nur sicherheitsrelevante Beleuchtung vorsehen. Gesamtlichtstrom minimieren.
- Ausrichtung: Lichtstrom von oben nach unten richten. Lichtlenkung von unten nach oben vermeiden.

- Lichtlenkung: Verminderung von unnötigen Emissionen durch präzise Lichtlenkung.
- Helligkeit: Objekte nur so hell beleuchten wie notwendig.
- Lichtsteuerung: Berücksichtigung der Nachtruhe durch Abschaltung oder Verwendung von Bewegungsmeldern.

Dachgestaltung, § 28

Abs. 1: Damit sollen ortsuntypische und nicht gut eingepasste Dachformen wie z.B. Tonnen- oder überhohe Pultdächer vermieden werden.

Abs. 2: Die Länge von Dachaufbauten ist in § 24 Abs. 1 bis BauV neu auf 2/3 der Fassadenlänge erhöht worden. Dies kann besonders in Hanglagen zu dominanten Erscheinungsbildern und dem Eindruck eines zusätzlichen Geschosses führen, was in keiner Zone erwünscht ist.

Aussenraumgestaltung, § 29

Abs. 3: Die Grundidee dieser Bestimmung ist, dass attraktive Strassenräume entstehen sollen. Parkierungsflächen und Carports zum Strassenraum tragen nicht dazu bei, weshalb eine minimale Anstosslänge von 50 % zu begrünen und optisch wirksam zu bepflanzen ist. Die Strassenanstosslänge ist wie folgt zu verstehen:

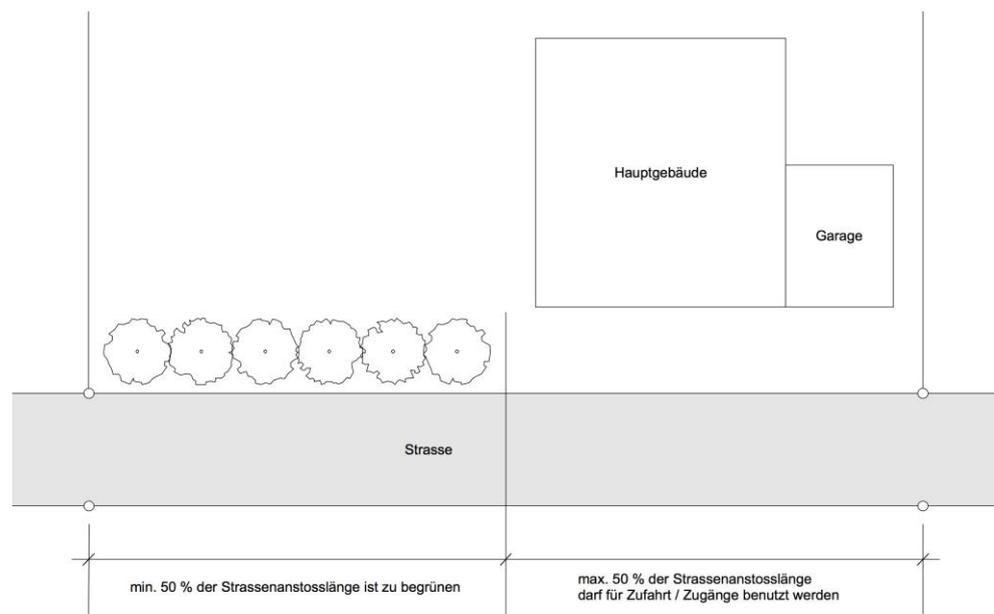


Abb. 4: Skizze Strassenanstosslänge (Quelle: PLANAR, 2017)

Abs. 4: Wie in Abs. 3 beschrieben, sollen auch private Gärten zu einem attraktiven und abwechslungsreichen Strassenraum beitragen. Vorgärten mit kahlen Steinbecken und vereinzelt Polsterpflanzen oder Gräsern erfüllen die Anforderungen an durchgrünte Quartiere nicht. Aus diesem Grund sind reine, d.h. höchstens punktuell mit kleinsten Pflanzen aufgelockerte mit Kies-, Splitt- oder Schotterflächen in feiner oder grober Körnung nicht erwünscht. Ihre Ausdehnung ist darum auf max. 3 m² beschränkt. Dies gilt auch für hinterliegende Umgebungsflächen, wobei ökologisch wertvoll gestaltete Bereiche nicht grundsätzlich untersagt sind.

Abs. 5: Der Begriff "optisch wirksam" bedeutet, dass die Bepflanzung in der An- und Fernsicht (Terrassenhäuser) als solche gut erkennbar sein muss in Form von Büschen oder Bäumen.

7 Kulturland

Landwirtschaftszone, § 31

Als "innere Aufstockung" (Art. 16a Abs. 2 RPG) gilt die Errichtung von Bauten und Anlagen für die bodenunabhängige Tierhaltung bzw. den bodenunabhängigen Gemüse- und Gartenbau. Die Ausführungen sind in den Art. 34, 36 resp. 37 RPV festgehalten.

8 Vollzug und Verfahren

Begutachtung und Beratung, § 44 und 46

Die Bauverwaltung berät Bauwillige bei Fragen und vermittelt, wenn nötig Fachpersonen.