



Kanton Aargau
Gemeinde Oberrohrdorf



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Genehmigung

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Gemäss § 15 BauG

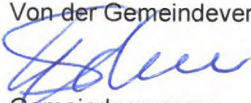
Mitwirkung vom 24. April bis 23. Mai 2017

Mitwirkungsbericht vom 29. November 2017

Vorprüfungsbericht vom 01. März 2018

Öffentliche Auflage vom 13. August bis 11. September 2018

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 16. April 2019


Gemeindeammann
Kurt Scherer


Gemeindeschreiber
Thomas Busslinger

Genehmigungsvermerk

Genehmigung durch den Regierungsrat

mit RRB Nr. 2020-000106 vom: 12. Februar 2020
Mit Änderungen/Auflagen

Im Auftrag der Staatskanzlei:

Aarau, den 29. Mai 2020

Abteilung Raumentwicklung BVU

Inhalt

1	Basisregelungen	1
2	Raumplanung	1
3	Zonenvorschriften	3
4	Innere Siedlungsentwicklung	9
5	Definitionen und Bauvorschriften	10
6	Schutzvorschriften	12
7	Kulturland	15
7.1	Landwirtschaftszonen	15
7.2	Schutzzonen	15
7.3	Überlagerte Schutzzonen	18
7.4	Schutzobjekte	20
8	Vollzug und Verfahren	22
9	Schluss- und Übergangsbestimmungen	23

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 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

Geltungsbereich

¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst das kommunale Raumplanungs-, 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 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

¹ Folgende im Bauzonenplan schwarz gestrichelt-bandierte Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger 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

- | | |
|--|---|
| Gestaltungsplan-Pflicht
"Bänkli" | <ul style="list-style-type: none">– benutzerfreundliche und attraktive Gestaltung der Vorplätze mit hoher Aufenthaltsqualität und Bezug zum Strassenraum– ein hochwertiges Wohnraumangebot für alle Generationen <p>² Für das Gestaltungsplangebiet "Bänkli" gelten zudem folgende Zielvorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none">– Erhaltung von Durchblicken vom "Ring"– publikumsorientierte Nutzungen und Dienstleistungen, vor allem bei Ausrichtung auf den öffentlichen Raum |
| Gestaltungsplan-Pflicht
"Zentrum Süd" | <p>³ Für das Gestaltungsplangebiet "Zentrum Süd" gelten zudem folgende Zielvorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none">– Gesamtkonzeption Bebauung, Freiraum und Erschliessung– Stärkung des Ortszentrums mit publikumsorientierten Nutzungen und Dienstleistungen |
| Gestaltungsplan-Pflicht
"Steig" | <p>⁴ Für das Gestaltungsplangebiet "Steig" gelten zudem folgende Zielvorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none">– 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

§ 4

Massvorschriften

¹ Der Bauzonenplan bezeichnet folgende Bauzonen:

Zone	Signatur	Vollgeschosse	Nutzungsziffer max.	Gesamthöhe Schrägdächer	Gesamthöhe Flachdächer	Gebäudelänge	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
							klein	gross		
Dorfkernzone	D braun	a	a	13.0 b d e	10.0 ^{d e}	a	4.0 ^b	6.0 ^b	III	§ 4-5
Kernzone	K braun gerastert	a	a	14.0 ^{d e}	12.8 ^{d e}	a	4.0 ^b	6.0 ^b	III	§ 5-6
Zentrumszone	Z hellbraun	a	a	14.0 b d e	12.8 d e	a	4.0 ^b	6.0 ^b	III	§ 7
Wohnzone 2	W2 orange	2	0.55	11.2 ^e	10.0 ^e	40.0	4.0	6.0	II	§ 8
Wohnzone 3	W3 rot	3	0.75	14.0 ^e	12.8 ^e	40.0	4.0	6.0	II	§ 8
Wohn- / Arbeitszone 2	WA2 orange schraffiert	2	0.55	11.2 ^{d e}	10.0 ^{d e}	40.0	4.0	6.0	III	§ 9
Wohn- / Arbeitszone 3	WA3 rot schraffiert	3	0.75	14.0 ^{d e}	12.8 ^{d e}	40.0	4.0	6.0	III	§ 9
Arbeitszone	A hellrosa		c	15.0 ^e	15.0 ^e	a	a	a	III	§ 10
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA grau	a	c	a e	a e	a	a	a	II	§ 11
Grünzone	G grün	-	c	c	c	c	c	c		§ 12
Familiengartenzone	FG	c	c	c	c	c	c	c		§ 13

- a 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 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 bezeichneten, lärmvorbelasteten Gebieten gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 5

Dorfkernzone D

- ¹ Die Dorfkernzone 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 aufzuwerten.
- ² Sie ist bestimmt für Wohnen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Hotels und Restaurants.
- ³ 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
- ⁴ 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.
- ⁵ Anlagen zur Anlieferung und Parkierung sind wo möglich auf eine Gemeinschaftslösung auszurichten.

§ 6

Kernzone K

- ¹ Die 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 + 5~~ **3 + 5**.

§ 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.

⁴ Es gelten die Anforderungen an Bauten, Anlagen und Freiräume gemäss § 5 Abs. ~~4-5~~ **3-5**.

§ 8

Wohnzonen W2 und W3

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 stehenden 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 Arbeitszonen WA2 und WA3

¹ Die Wohn- und Arbeitszonen WA2 und WA3 sind für Wohnen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Restaurants bestimmt.

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

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

² Je Gebäude ist eine Wohnung zulässig für den Betriebsinhaber oder betrieblich an den Standort gebundenes Personal.

§ 11

Zone für öffentliche Bauten
und Anlagen OeBA

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

² Der im Bauzonenplan bezeichnete Bereich "Grünfläche im Ring" hat eine dauernde, zusammenhängende Grünfläche von mindestens 2'000 m² zu enthalten. Fusswege, Erholungsanlagen wie Ruhebänke und unterirdische Bauten im öffentlichen Interesse sind zulässig.

§ 12

Grünzone G

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 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

Familiengartenzone FG

¹ Die Familiengartenzone ist bestimmt für Kleingärten. 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 Grundnutzungszonen 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 in 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, obersten 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, obersten 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 Weihermatt
- ⁶ 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
- ⁷ 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.

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

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

§ 18

Abstand gegenüber dem Kulturland

¹ Gegenüber dem Kulturland ist 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 Gelände Verlauf sind auf ein Minimum zu beschränken. Wird das an eine Gebäudefassade anschliessende massgebende Terrain um mehr als 1/3 der Fassadenlänge bzw. bei Garagenzufahrten 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 hinausragt, 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 Substanz-
schutz

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. Sie dürfen aus-, auf-, an- 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~~ **3 und 4**.

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. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen.

⁵ Die Gemeinde kann Beiträge an die Pflege, Erhaltung und Restaurierung von Substanzschutzobjekten leisten.

§ 27

Orts- und Landschaftsbild-
gestaltung

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 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 mit Gebäudeprofilen, Angaben zu Aussenraumgestaltung und Bepflanzung usw. verlangen;
- b Vorschläge zur besseren Einordnung verlangen;
- c Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

⁴ Im Übrigen gilt § 44.

§ 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

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 Steinige Sickerbänder entlang Fassaden sind zulässig sowie auch weitere Kies- und Steinflächen mit nachweislich ökologischem Wert im Zusammenhang mit Trockenstandorten, Biotopen, Teichen usw. Die Fläche von reinen Steingärten ist auf max. 3 m² pro Grundstück beschränkt.

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 ist Bestandteil des Bauprojektes und im Baugesuch auszuweisen. Die Umgebungsarbeiten inkl. Bepflanzung sind unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen.

§ 30

Mobilfunkantennen

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

- 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".

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

¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung und die Energiegewinnung aus Biomasse bestimmt.

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

³ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich 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

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 Umgebungsbepflanzung gut in die Landschaft einzuordnen.

² Für Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden 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.

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

7.2 Schutzzonen

§ 33

Naturschutzzone im Kulturland (NZK)

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 ausgeschieden:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel (erhalten/fördern)	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Artenreiche Heuwiese	Orangerot	– Erhaltung und Förderung von Lebensräumen für selten gewordene Pflanzen- und Tiergruppen	– 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. – Beweidung bei günstigen Bodenverhältnissen längstens bis 30. November. 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	Gelborange	– Erhaltung der besonders schutzwürdigen Pflanzen- und Tiergemeinschaften	– Magerwiesen sind ohne Düngung zu bewirtschaften – Jährlich mind. ein Schnitt während der Vegetationsperiode; das Schnittgut ist wegzuführen – Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni. Jährlich einmal (evtl. zweimal) zu mähen – Bei günstigen Bodenverhältnissen Beweidung ab 15. September bis 30. November mit Rindern – Bisher nicht beweidete Flächen dürfen nur als Heuwiese genutzt werden.
Schutzzone Märkli / Grossberg	Rosa	– Erhaltung und Entwicklung eines Lebensraumes für schutzwürdige Pflanzen und Tiere – Erhaltung als naturkundliches und kulturgeschichtliches Zeugnis sowie Erholungsraum für die Bevölkerung	– 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. – 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)

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) – Eichen und andere Lichtbaumarten fördern – Umtriebszeit erhöhen – übrige, standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen – spezifische Bewirtschaftung und Auflagen gemäss separaten Vereinbarungen	E

§ 35

Besonderer Waldstandort
"Schluckgraben"

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 dreihundert-jährliche 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 im nachfolgenden Absatz 3 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.

7.4 Schutzobjekte

§ 41

Naturobjekte

- ¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan 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	Grüne Linie	– Brut- und Nahrungsbiotop – Gliederung der Landschaft – Trittstein, Vernetzungselement, Windschutz – Vielfältiger Übergangsbereich, Artenreichtum	– Die Pflege ist während der Vegetationsruhe vorzunehmen. – Einzelstockbehandlungen von Problempflanzen mit Pflanzenbehandlungsmitteln sind zulässig. – In der Landwirtschaftszone vorgelagerter Krautsaum von 3 m, welcher extensiv zu bewirtschaften ist. – Der in der Landwirtschaftszone 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. – 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. – keine Bauten, Ablagerungen und Depots innerhalb des Krautsaums

Geschützter Waldrand	Grüne Linie gestrichelt	– Brut- und Nahrungsbiotop – Aufwertung des Landschaftsbildes – Trittstein, Vernetzungselement, Windschutz – Vielfältiger Übergangsbereich, Artenreichtum	– Waldrand stufig strukturiert anlegen, periodisch pflegen – mit Sträuchern durchsetzen – In der Landwirtschaftszone ist ein Krautsaum von 3 m vorzusehen, welcher extensiv zu bewirtschaften ist (keine Mulchen).
Hochstammobstbestand	Grüne Schraffur vertikal	– Brut- und Nahrungsbiotop – Gliederung der Landschaft – Trittstein, Vernetzungselement, Windschutz – Vielfältiger Übergangsbereich, Artenreichtum	– Abgehende Bäume müssen wieder mit Hochstamm Feldobstbäumen ersetzt werden. – Die Gemeinde fördert den Erhalt / die Neupflanzungen von zu ersetzenden Bäumen
Wegborde, Uferschutzstreifen	Blaue Linie, gestrichelt	– Erhalt der besonders schutzwürdigen Pflanzen- und Tiergemeinschaften	– 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	– Siedlungs- und landschaftsprägendes Element – Erhalt des Bestandes	– Pflege auf lange Lebensdauer – Bei natürlichem Abgang sind die Bäume zu ersetzen
Erratischer Block / Geländeform	Schwarzes Quadrat / schwarze Linie mit einseitiger Schraffur	– Erhalt der landschaftsprägenden Elemente – Kulturrelikt	– Keine Veränderung der heutigen Naturobjekte

§ 42

Kulturobjekte

¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten sowie im Anhang IV vermerkten Kulturobjekte sind geschützt und von besonderem naturkundlichem, 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 Verfahren

§ 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

Gebühren
bisher § 18

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

§ 47

Kosten für Pflege und
Unterhalt

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 aufgeführt sein, zu einer der im Kulturlandplan mit "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.

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

¹ Durch diese Bau- Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- 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
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	<i>Waldränder</i>			
2.3.1	Waldrand	Ramsig bis Ischlag	KLP	Ö
2.4	<i>Hecken</i>			
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
2.4.19	Hecke	Heckenweg	BZP	Ö
2.5	<i>Baumgruppe, -reihen</i>			
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
2.6	<i>Einzelbäume</i>			
2.6.2	Blutbuche	Badenerstrasse	BZP	P
2.6.3	Riesenthuja	Ring / Badenerstrasse	BZP	P
2.6.4	Blutbuche	Ring	BZP	Ö
2.6.6	Apfelbaum	Im Feld	KLP	Ö
2.7	<i>Erratische Blöcke, besondere</i>			

	<i>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	Besondere Anlagen			
3.1.1	Gartenanlage	Ring	BZP	Ö
3.1.2	Gartenanlage und Kirchmauer	Pfarrgarten bei Kirche, alter Friedhof und Stützmauer	BZP	Ö
3.2	Besondere Objekte			
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	Wege, Treppe			
3.3.1	Stationenweg	Mittlishau	KLP	Ö
4.1	Schutzzone Märxli/Grossberg			
4.1.2 / 915 *	Bildstock	Märxli	BZP	P
4.1.6	Hecke	Märxli	BZP	P

* Eintrag und Nummer gemäss Bauinventar