Richtlinie zur Beurteilung der Einpassung von Neubauten in der Wohnzone 2

In der Gemeinde Niederrohrdorf gilt gemäss § 9 BNO in den Wohnzonen 2 und 3, dass sich Bauten in ihrer Farbgebung und ihrem Bauvolumen (Form, Gliederung, Proportion usw.) in das Quartierbild einzuordnen haben. Die Anordnung von Bauten ist dabei so vorzusehen, dass eine dem Quartierbild entsprechende Durchgrünung sichergestellt werden kann.

Da die kommunale Bau- und Nutzungsordnung keine begrenzende Ziffer (Ausnützungsziffer, Baumassenziffer, Grünflächenziffer) vorsieht, kommt der Beurteilung der Einpassung im Sinne von § 9 Abs. 4 und 5 BNO eine besonders gewichtige Bedeutung zu.

Die Fachkommission Ortsbildschutz (§ 57 BNO) präzisiert in dieser Richtlinie die bestehende kommunale Praxis. Ziel dieser Beurteilungsrichtlinie ist die einheitliche Abstimmung der Bewilligungspraxis und das Erlagen einer Planungssicherheit für die Planungsteams und die Bauherrschaft.

Überschreitungen der Richtwerte sind zu begründen. Aus der Einhaltung der Richtwerte alleine entsteht kein Anspruch auf eine positive Beurteilung durch die Behörde.

Richtwerte

Ausnützungsziffer

Zur Regulierung der Körnigkeit von Gebäuden und Überbauungen wird als Richtwert eine virtuelle Ausnützungsziffer AZ von **0.8** angenommen.

Die Berechnung beruht auf den Vorgaben aus § 32 BauV, wobei die Bruttogeschossflächen in Unter-, Dach- und Attikageschossen anzurechnen sind. Unter Anwendung der Arealüberbauung gemäss § 39 BauV kann auf Bauparzellen mit einer Fläche von 2'000 m² oder mehr der Richtwert um 15% erhöht werden.

Überbauungsziffer oberirdisch

Zum Erhalt der Freiflächen, welche die Grundvoraussetzung für die Durchgrünung darstellen, wird als Richtwert eine Überbauungsziffer $ÜZ_o$ von **0.4** angenommen.

Der Überbauungsziffer sind alle oberirdischen Hochbauten anzurechnen, also Gebäude, Klein- und Anbauten, welche mehr als 1.8 m über das Terrain hinausragen. Nicht anzurechnen sind Unterniveaubauten, Verkehrsflächen, Parkfelder, Anlagen der Gartengestaltung und dergleichen.

Überbauungsziffer unterirdisch

Zum Erhalt der Durchlässigkeit der Böden und der Möglichkeit zur intensiven Begrünung (Bäume), wird als Richtwert eine unterirdische Überbauungsziffer $ÜZ_u$ von **0.6** angenommen.

Als von Bauten freigehalten gelten Flächen, welchen mit keinen ober- und unterirdischen Bauten überbaut sind. Dies gilt unabhängig davon, ob die Bauten mit Erde bedeckt und begrünt sind, bspw. Tiefgaragen und Rampenüberdachungen. Es sind auf den Bauparzellen geeignete Freiflächen für die Pflanzung von Bäumen vorzusehen.

31. März 2025 – Gemeinderat Niederrohrdorf