



GEMEINDE
NIEDERROHRDORF

Informationsveranstaltung Mitwirkung Weilerplanung Holzrüti & Vogelrüti



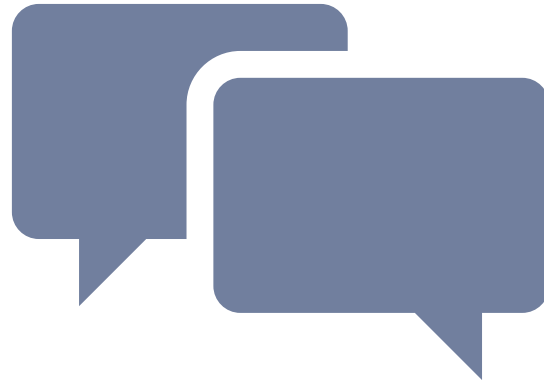
-lich

Willkommen!



GEMEINDE
NIEDERROHRDORF

Begrüßung (Patrik Hitz, Gemeinderat)





Traktandenliste

1. Begrüssung
2. Ausgangslage
3. Vorgehen
4. Planungsinhalte
5. Gegenüberstellung alte / neue Zonenvorschriften
6. Weiteres Verfahren
7. Diskussion / Fragen



GEMEINDE
NIEDERROHRDORF

Ausgangslage, Vorgehen und Planungsinhalte

(Colin Schär, Scheidegger + Partner AG)



Ausgangslage

Gesamtrevision Bau- und Nutzungsordnung BNO 2022

Der Kanton durfte die neu erarbeiteten Bestimmungen zu den Weilerzonen Holzrüti und Vogelrüti nicht genehmigen, weil der kantonale Richtplan vom Bund nicht genehmigt wurde



Ausgangslage

Aktualisierung Richtplan 2023

Der Grosse Rat beschloss im Juni 2023 einen Richtplan, welcher vom Bund genehmigt wurde. Darin erfolgte die Festsetzung der Weiler Vogelrüti und Holzrüti sowie die Festlegung des «Ortsbildes von regionaler Bedeutung» für das Holzrüti



Ausgangslage

Teilrevision Nutzungsplanung - Weilerzonen 2026

Zur Umsetzung der im Richtplan beschlossenen Massnahmen besteht eine Frist von fünf Jahren (§30a BauG), also bis Juni 2028

Die frühzeitige Umsetzung wird mit einem Dekretsbeitrag über 6'000.- Franken belohnt



Wieso eine Weilerplanung

- Angleichung an das neue übergeordnete Recht
- Rechtssicherheit für Behörden und Grundeigentümerschaften



Hauptzweck

Erhalt der traditionellen Siedlungsform durch Wahrung bestehender baulicher Substanz und bedeutender Ortsbilder samt freiräumlichen Strukturen (Art. 33 RPV)

Gewährleistung einer optimalen, den örtlichen Verhältnissen entsprechenden Erhaltung und Umnutzung des Weilers / der Gebäude durch massgeschneiderte Bestimmung in BNO und einem Ergänzungsplan



Vorgehen



Ortsbauliche Analyse

- Bebauungsstruktur
- Freiraumstruktur
- Nutzungen
- Gebäudealter
- Etc.



Erhaltungs- und Umnutzung- potenzial

- Zieldefinition



Planerische Umsetzung

- Ergänzungspläne
- Teiländerung KLP
- Teiländerung BNO
- Planungsbericht
nach Art. 47 RPV

(angelehnt an die [Arbeitshilfe «Weilerplanung»](#) des Kantons Aargau)

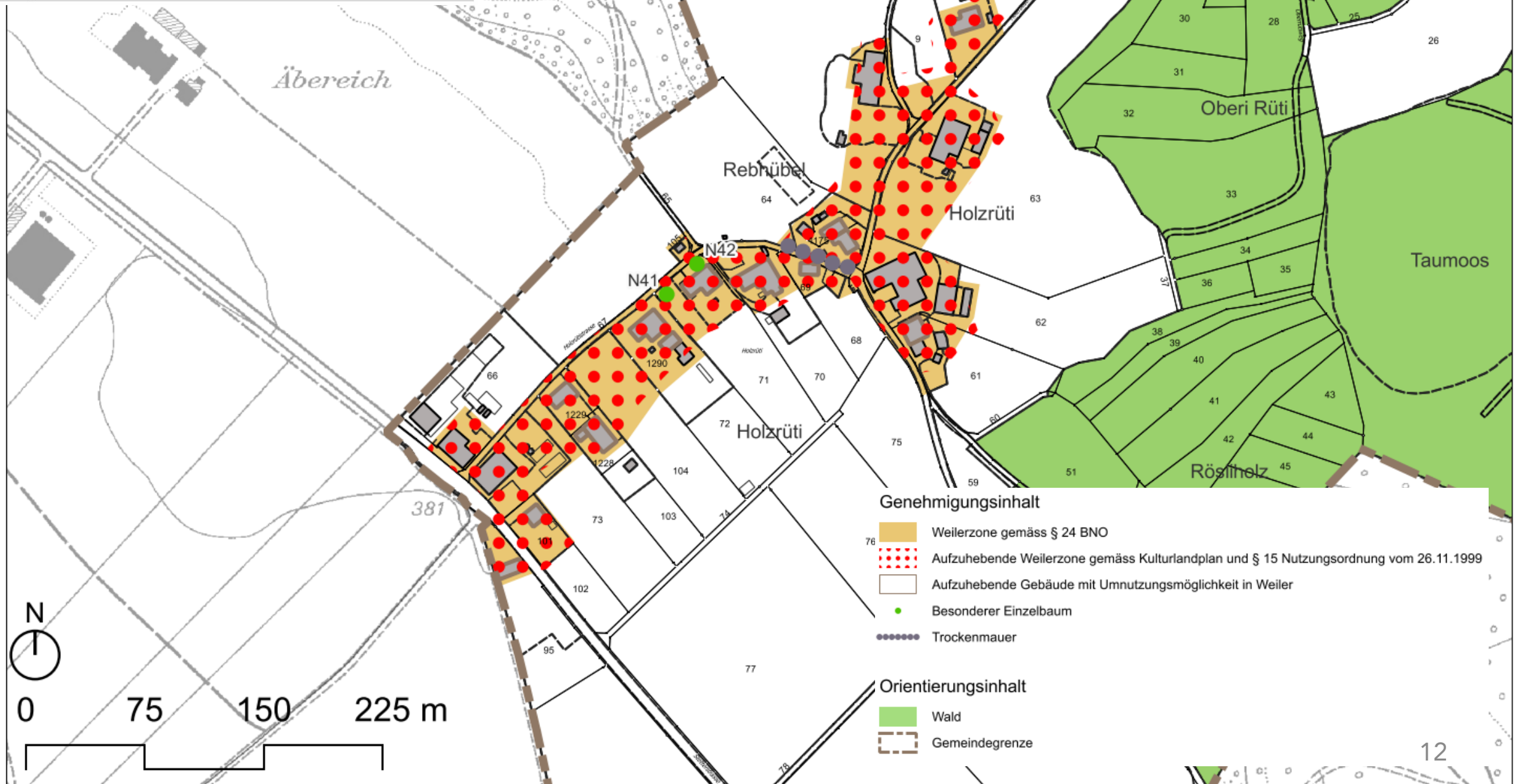


GEMEINDE
NIEDERROHRDORF

Teiländerung Kulturlandplan Weiler «Holzrüti»



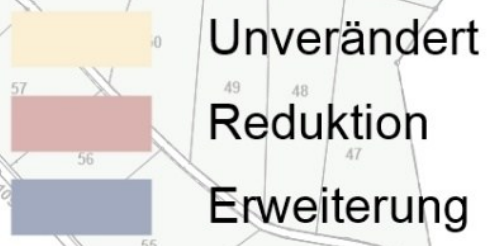
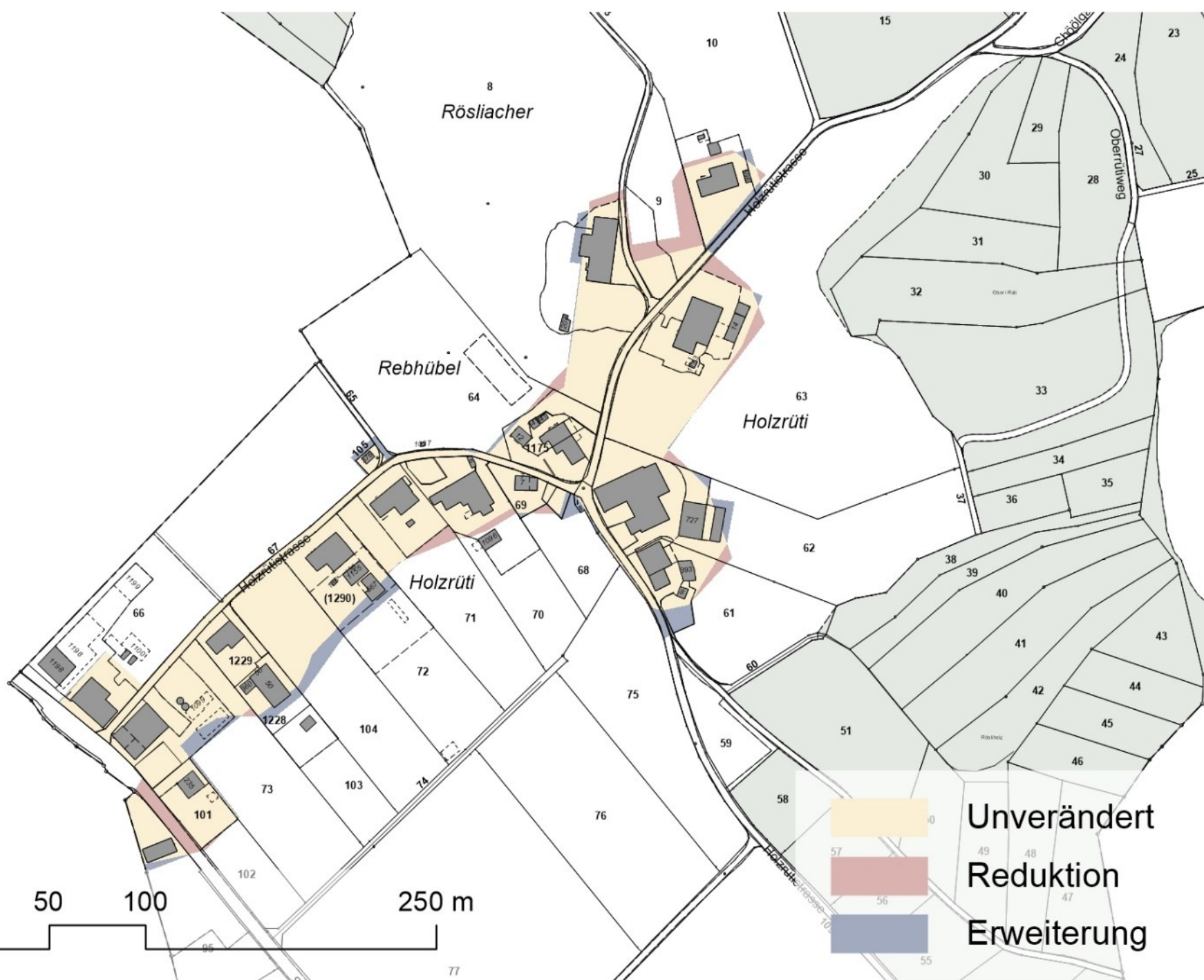
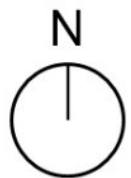
GEMEINDE
NIEDERROHRDORF





GEMEINDE
NIEDERROHRDORF

Flächenveränderungen Weilerzone «Holzrüti»





GEMEINDE
NIEDERROHRDORF

Teiländerung Kulturlandplan Weiler «Vogelrüti»



**GEMEINDE
NIEDERROHRDORF**





GEMEINDE
NIEDERROHRDORF

Flächenveränderungen Weilerzone «Vogelrüti»





Erweiterung Weilerzone «Vogelrüti»

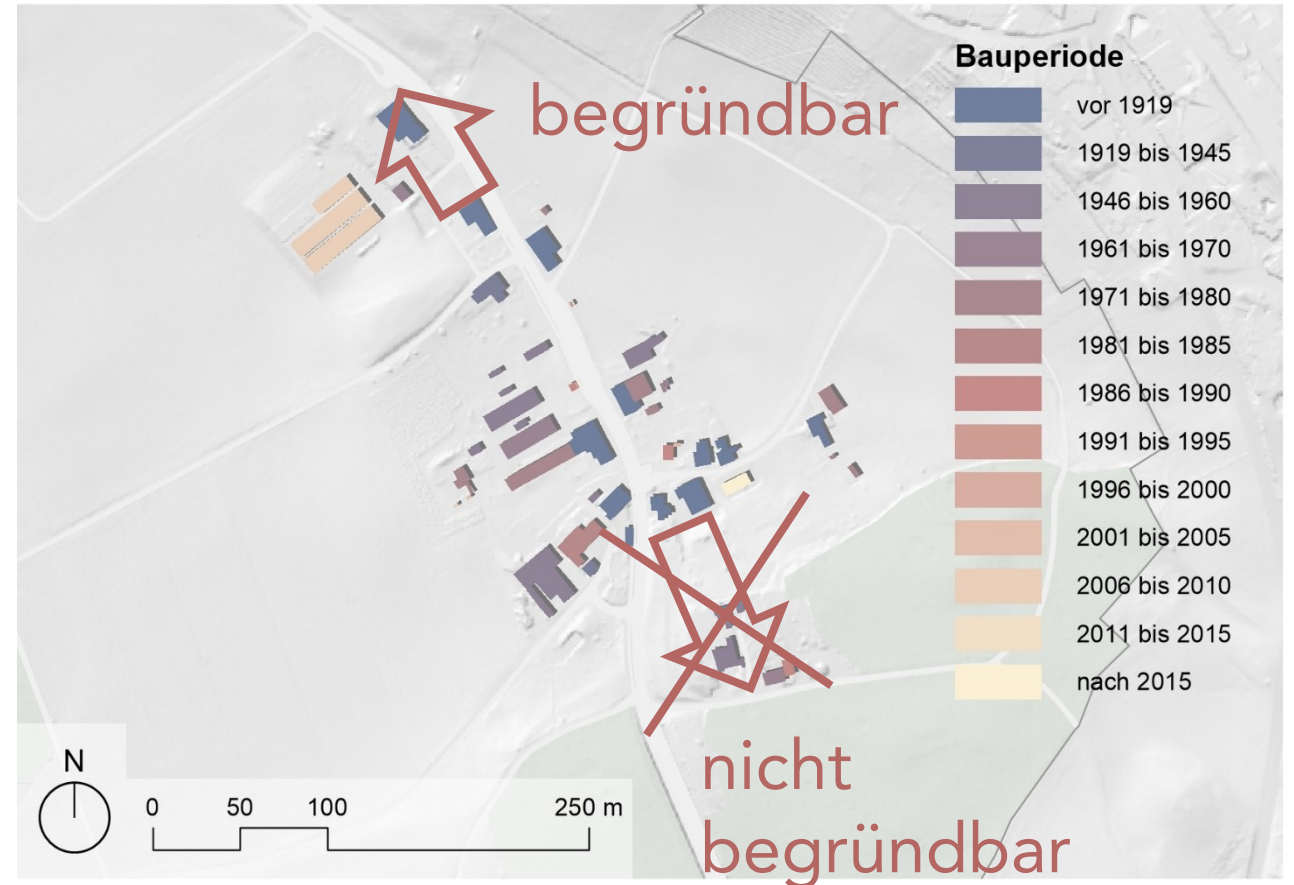
Grundeigentümerumfrage:

Erweiterung Weilerzone

Vogelrüti

Nach Nord (Gebäude Nr. 110)

begründbar, nach Süd **nicht**





Zonenvorschriften Weilerzone (1/4)

- Ausführlicher als bisherige Bestimmungen
- Nutzungen: Wohnen, Landwirtschaft, Gewerbe
(Verkaufsfläche max. 80m² pro Betrieb)
- Gebäudekategorien Prägende Gebäude, Potenzialgebäude
- Nutzung der Gebäude ist auf die vorhandene Erschliessung abzustimmen



Zonenvorschriften Weilerzone (2/4)

- Aussensitzplätze Gastronomie / Sitzplätze privat mit Grundfläche von max. 25 m² zulässig → Einpassung ins Weilerbild muss gewährleistet sein
- Für bestehende Nutzungen Klein- oder Anbaute mit Gebäudefläche von max. 30 m² zulässig, falls Parkierungsfläche nicht in best. Bauvolumen realisierbar → Einpassung ins Weilerbild muss gewährleistet sein



Zonenvorschriften Weilerzone (3/4)

- Neue Gebäude sind unzulässig (Ausnahme: zonenkonforme Neubauten für Landwirtschaft)
- Einordnung ins Weilerbild von baulichen Massnahmen und Aussenraumgestaltung



Zonenvorschriften Weilerzone (4/4)

- Gestaltungsvorschriften für Dächer (Dachform, Materialisierung), Dachgeschosse (Belichtung), Fassadengestaltung (Merkmale / Gliederung, Symmetrie Giebelfassaden)
- Verortete Bestimmungen Erhalt (Bauerngärten, Strassenräume, Aussichtspunkt)



Gebäudekategorie «Prägende Gebäude»

Gelb bezeichnet

Äussere Erscheinung prägend, Erhalt Substanz Aussenhülle,
Veränderungen und Umnutzungen grundsätzlich erlaubt
(Einpassung ins Weilerbild vorausgesetzt)



Gebäudekategorie «Potentialgebäude»

Blau bezeichnet

Geringere Bedeutung für Weilerbild, Ersatzneubau als Potenzial für Aufwertung des Weilers, Abbruch / Teilabbruch zugelassen, Erweiterung um ein Geschoss oder in Grundfläche soll ermöglicht werden



GEMEINDE
NIEDERROHRDORF





**GEMEINDE
NIEDERROHRDORF**



Orientierungsinhalt

-  Perimeter Weilerzone
-  Substanzschutzobjekt
-  Kulturobjekt: Wegkreuz
-  Kulturobjekt: Brunnen
-  Naturobjekt: Einzelbaum
-  Wald

Ergänzungsplan Weiler «Holzrüti»



Genehmigungsinhalt

-  Prägende Gebäude
-  Potenzialgebäude
-  Bauerngarten
-  Strassenraum
-  Aussichtspunkt



GEMEINDE
NIEDERROHRDORF

Vergleich Zonenvorschriften

Rechtskräftig – Neu



Thema

Rechtskräftig

Neu

Festlegungsart

Überlagerte
Bestimmung der
Landwirtschaftszone

Grundnutzung

Zonenkonforme
Nutzungen

Gemäss
Landwirtschaftszone,
Wohnen oder
Kleingewerbe für die
speziell bezeichneten
Bauten

Wohnen,
Landwirtschaft,
Gewerbe



Thema

Rechtskräftig

Neu

Gestaltungsvor-
schriften

Einwandfreie
Einpassung von
baulichen
Massnahmen und
Umgebungsgestaltun-
g ins Weilerbild
Kriterienkatalog zur
Beurteilung der
Einfügung

Mehrere Absätze zur
Einpassung von
baulichen
Massnahmen und
Umgebungsgestaltun-
g ins Weilerbild
(Fassaden,
Dachgestaltung,
Umgebungsgestaltun-
g etc.)



Thema

Rechtskräftig

Neu

Umnutzungspo-
tenzial /
Gebäude

Umnutzung von
speziell bezeichneten
Bauten für Wohnen
oder Kleingewerbe
gestattet, Festlegung
von höchstens 4
Wohneinheiten pro
Hauptgebäude

Vollständige
Ausnützung der
bezeichneten
Gebäude wird
ermöglicht, keine
konkrete Festlegung
von maximalen
Wohneinheiten →
Abstimmung mit
Erschliessung



Thema

Rechtskräftig

Neu

Parkierung

Pro Wohneinheit ein
Garagenplatz
notwendig,
Anordnung innerhalb
der bestehenden
Bauten

Bei Umnutzung: In
Gebäude
Für bestehende
Nutzungen: Neue
Klein- oder Anbauten
mit max. 30 m²
zulässig, falls nicht in
bestehendem
Bauvolumen
realisierbar



Thema

Rechtskräftig

Neu

Freiraumelemente

Vorgärten und typischer Baumbestand sind zu erhalten (generelle Vorschrift)

Spezifische Bezeichnung der Elemente in Abs. 14 und Verortung in den Ergänzungsplänen



Thema

Rechtskräftig

Neu

Randbereiche

Keine Bestimmung

Randbereiche des Weilers sind mit Bepflanzungen gut auf die angrenzende Landschaft abzustimmen



Weiteres Verfahren



*Angaben ohne Gewähr



GEMEINDE
NIEDERROHRDORF

Diskussion / Fragen





GEMEINDE
NIEDERROHRDORF

**Vielen Dank für Ihr Interesse und
Ihre Aufmerksamkeit!**