



Gemeinde Oberwil (AG)

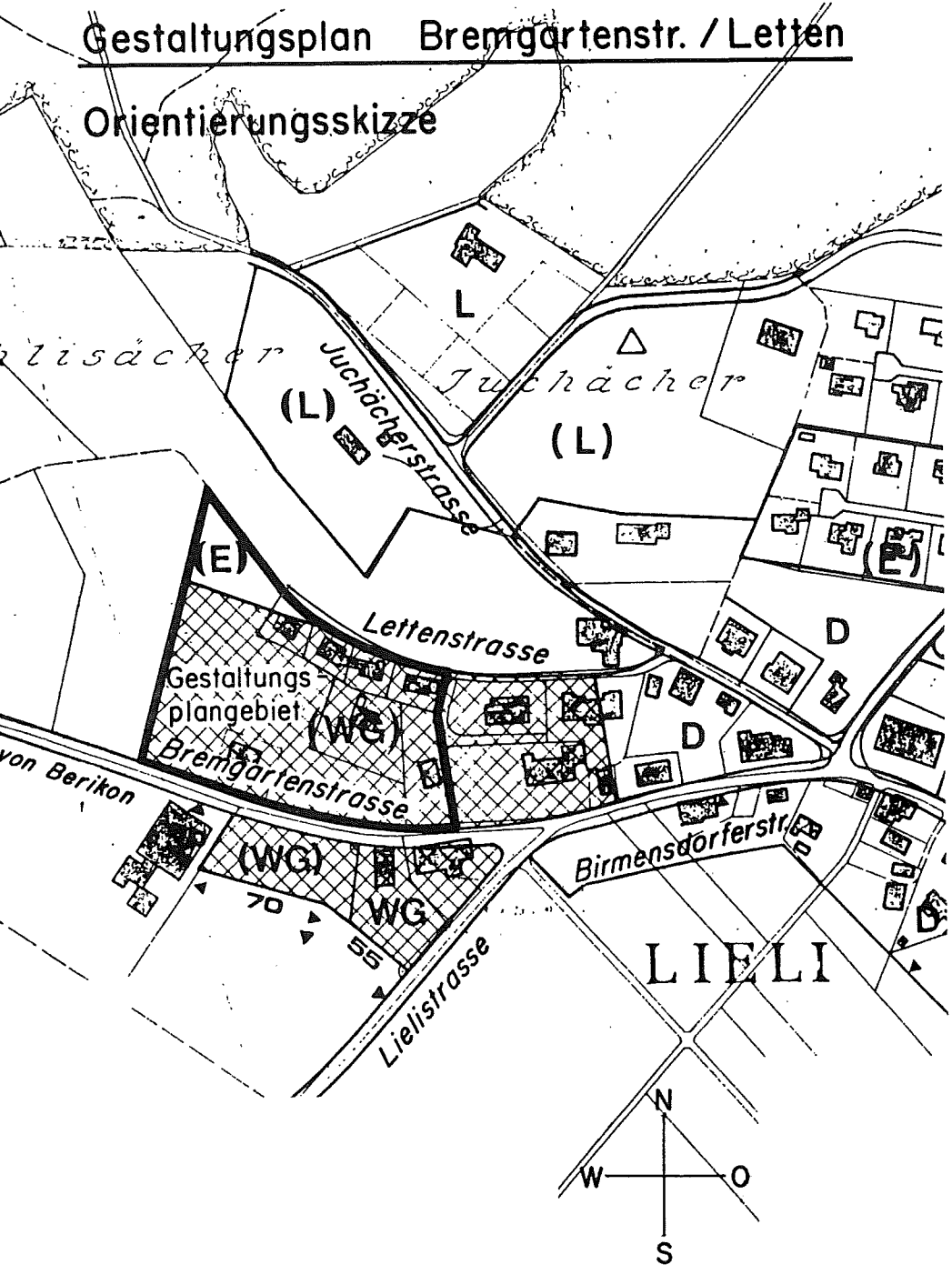
Spezialbauvorschriften

zum

Gestaltungsplan Bremgartenstrasse/Letten

# Gestaltungsplan Bremgartenstr. / Letten

## Orientierungsskizze



Die Einwohnergemeinde Oberwil (AG) erlässt gestützt auf § 141 des Baugesetzes des Kantons Aargau vom 2. Februar 1971 den Gestaltungsplan Bremgartenstrasse/Letten mit den nachstehenden

## Spezialbauvorschriften

### 1. Allgemeine Bestimmungen

#### § 1 Geltungsbereich

Die Gestaltungsplanvorschriften gelten für den eingetragenen Perimeter.

#### § 2 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt, die Ansiedlung von Gewerbe zu ermöglichen, unter Rücksichtnahme auf die bestehenden Einfamilienhäuser.

#### § 3 Pläne

Integrierende Bestandteile der Vorschriften sind die Pläne:

- a) Baulinienplan 1 : 500 mit den entsprechenden Strassenprofilen
- b) Situationsplan 1 : 500

## II. Materielle Vorschriften

### § 4 Nutzungsart

Durch den Gestaltungsplan wird das erfasste Gebiet in Abweichung vom gültigen Zonenplan der Gemeinde Oberwil vom 2. Dezember 1977 in folgende Nutzungszonen eingeteilt:

- a) Einfamilienhauszone  
(orange)
- b) Gewerbezone  
(violett)

### § 5 Einfamilienhauszone

- <sup>1</sup> Die Vorschriften richten sich grundsätzlich nach den § 46 und 48 der Zonenordnung der Gemeinde Oberwil vom 27. Oktober 1972.

<sup>2</sup> Die maximale Gebäudehöhe beträgt 6.50 m gemessen ab Niveaupunkt gemäss Zonenordnung. Siehe dazu Anhang 1, Schnitt 1-1. Für Umbauten an Gebäuden, die vor dem Inkrafttreten dieser Spezialbauvorschriften erstellt wurden, gelten bezüglich der Gebäude- und Firsthöhen die Vorschriften der Einfamilienhauszone der Gemeinde Oberwil vom 27. Oktober 1972.

<sup>3</sup> Die Dachgestaltung ist in bezug auf Form, Stellung der Giebel, Material- und Farbwahl dem Dorfbild anzupassen. Bei einem Schrägdach gilt die Firsthöhe als Gebäudehöhe. Der Gemeinderat kann Verbesserungen von Projekten verlangen und die Baugesuche Fachleuten zur Begutachtung vorlegen. Die Kosten solcher Gutachten gehen zu Lasten des Bauherrn.

### § 6 Gewerbezone

- <sup>1</sup> Diese Zone ist für reine Gewerbebauten reserviert. Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber oder standortgebundenes Personal gestattet.

Grenzabstand

2 Die Grenzabstände sind im Gestaltungsplan eingetragen. Sie betragen gegenüber der Einfamilienhauszone:

4.00 m für eingeschossige Bauten bis 4.00 m Höhe

8.00 m für höhere Bauten

Entlang von Strassen gilt für alle Bauten der Baulinienabstand.

Gebäudehöhe

3 Die Gewerbezone ist in eine Parzelle "O" und eine Parzelle "U" unterteilt.

Die maximale Gebäudehöhe darf auf der Parzelle "O" die Meereskote 597.00 m ü M nicht übersteigen. Auf der Parzelle "U" darf die Kote 594.00 m ü M nicht überschritten werden.

Kamine, Lüftungs- und Liftaufbauten dürfen die Gebäudehöhe angemessen überschreiten. Siehe dazu Anhang 2, Schnitt 2-2.

Dachform

4 Die Dachgestaltung ist in bezug auf Form, Stellung der Giebel, Material- und Farbwahl dem Dorfbild anzupassen. Bei einem Schrägdach gilt die Firsthöhe als Gebäudehöhe. Der Gemeinderat kann Verbesserungen von Projekten verlangen und die Baugesuche Fachleuten zur Begutachtung vorlegen. Die Kosten solcher Gutachten gehen zu Lasten des Bauherrn.

Immissionsgrad

5 Es sind wenig störende Gewerbe zugelassen. Immissionsgrad II.

Die höchstzulässigen Lärmimmis-  
sionen betragen:

Nacht	Tag
20.00	06.00
bis	bis
06.00	20.00

---

L 50 Mittleres Geräusch Lärmpegel während 50 % der Bezugszeit	40	55
--	----	----

L 1 Häufige Spitzen Lärmpegel während 1 % der Bezugszeit	50	65
---	----	----

L 0,1 Seltene Spitzen Lärmpegel während 0,1 % der Bezugs- zeit	60	70
--	----	----

Messort:            Mikrophon am  
                          offenen Fenster

Messeinheit:    dB (A)

- |                                       |   |  |
|---------------------------------------|---|--|
| Architekto-<br>nische Gestal-<br>tung | 6 | Fassaden von mehr als 20.00 m<br>Länge sind durch Vor- oder<br>Rücksprünge zu gliedern.                      |
| Farbgebung                            | 7 | Auffallende, grelle Farben sind<br>zu meiden. Bunte Farbgebungen<br>sind vom Gemeinderat zu geneh-<br>migen. |
| Ausnützungsziffer                     | 8 | Die Ausnützungsziffer beträgt<br>0,55. Räume im Kellergeschoss<br>zählen nicht zur Ausnützung.               |

Grünfläche            9    Mindestens 15 % der Grundstücksfläche sind als Grünanlage zu gestalten.

#### § 7    Baulinien

Die Einhaltung der Baulinien ist zwingend. Für Vorbauten wie Erker, Treppen, Balkone usw gelten die kantonalen Vorschriften (§ 31, Abs 1 VV BauG).

#### § 8    Parkierung

Die Autoparkierung richtet sich nach den einschlägigen VSS-Normen. Freistehende Garagen sind nur in Einheiten von mindestens drei zusammengebauten Garagen oder Unterständen möglich.

### III. Schlussbestimmungen

#### § 9    Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Wo nichts anderes vermerkt ist, gelten die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung.

#### § 10    Ausnahmen

Die Aenderung des Gestaltungsplanes bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass. Geringfügige Abweichungen kann der Gemeinderat bei Vorliegen der Voraussetzungen gemäss § 155 BauG bewilligen.

§ 11 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan Bremgartenstrasse/Letten mit den Spezialbauvorschriften tritt mit der Genehmigung durch den Grossen Rat in Kraft.

Der Gestaltungsplan Bremgartenstrasse/Letten mit den Spezialbauvorschriften ist am

**24. Juni 1983**

von der Gemeindeversammlung beschlossen worden.

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindeammann:      Der Gemeindeschreiber:

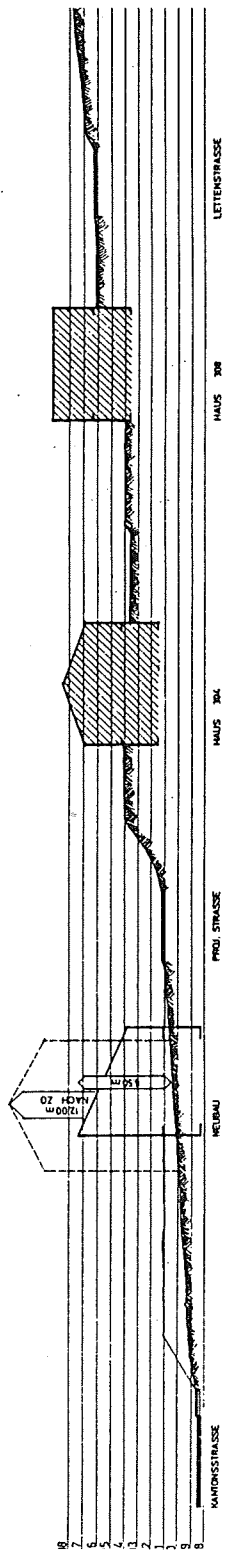
Hans Rindisbacher

Heinz Kuster

Vom Grossen Rat genehmigt am

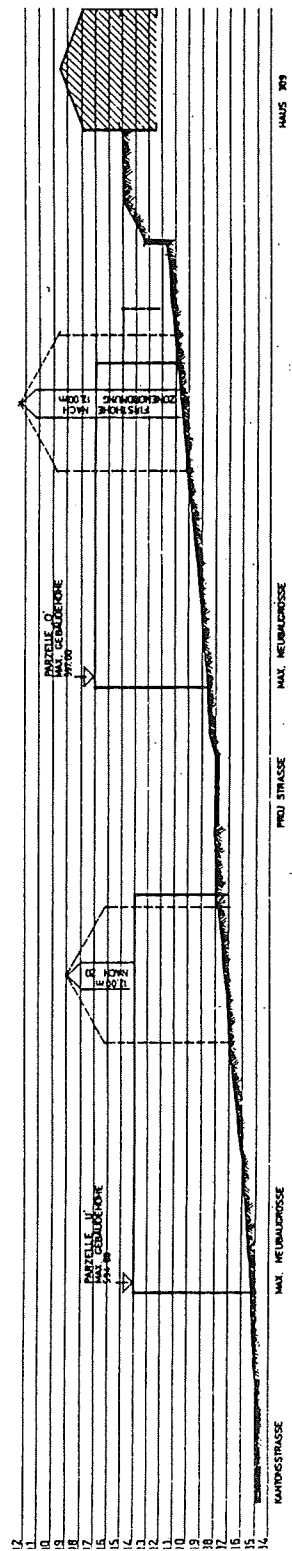


# Anhang 1



1-1

# Anhang 2



2-2