

Einwohnergemeinde Roggwil

Überbauungsordnung ZPP Nr. 2
Bahnhofstrasse - Landstrasse

19.01.1998

Einwohnergemeinde Roggwil

Ueberbauungsordnung ZPP Nr. 2 Bahnhofstrasse / Landstrasse

- 2a Überbauungsplan
- 2b Überbauungsvorschriften
- 2c Erläuterungsbericht

- ☐ Entwurf
- ☐ Mitwirkungsexemplar
- ☐ Vorprüfungsexemplar
- ☐ Auflageexemplar
- ☒ Genehmigungsexemplar
- ☐ Genehmigtes Exemplar

Datum: Juli 1995

Architekturbüros
Haldimann + Glur
Hans Glur

2b) Überbauungsvorschriften

Inhaltsverzeichnis

A – Allgemeines

Geltungsbereich	Art. 1
Stellung zur Grundordnung	Art. 2
Inhalt des Ueberbauungsplanes	Art. 3
Gestaltung allgemein	Art. 4
Baustappen	Art. 5

B – Bauten

Art der Nutzung	Art. 6
Mass der Nutzung	Art. 7
Baupolizeiliche Masse	Art. 8
Gestaltung	Art. 9
Dachgestaltung bei Hauptbauten	Art. 10
Bereich für An- und Nebenbauten	Art. 11
Vorbauzone	Art. 12

C – Erschliessung

Zufahrt	Art. 13
Parkierung	Art. 14
Fussgängerbereich, Parkplätze	Art. 15
Fusswegverbindungen	Art. 16

D – Aussenräume

Erschliessungsprinzip / Richtungspunkte	Art. 17
Gartenbereich	Art. 18
Schrebergärten	Art. 19

E – Weitere Bestimmungen

Bepflanzung	Art. 20
Umgebung	Art. 21
Energie	Art. 22
Antennen	Art. 23
Zivilschutz	Art. 24
Privatrechtliche Regelungen	Art. 25
Genehmigung	Art. 26

A – Allgemeines*Art. 1***Geltungsbereich**

¹ Die Vorschriften gelten für das im Überbauungsplan entsprechend bezeichnete Gebiet.

*Art. 2***Stellung zur Grundordnung**

¹ Soweit die folgenden Ueberbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften der Grundordnung (u.a. W3, WG3, W2, G).

*Art. 3***) Inhalt des Ueberbauungsplanes**

Im Ueberbauungsplan wird verbindlich geregelt:

a) Sektoren W3, WG3, W2, G.

ABGEÄNDERT gemäss
Verfügung vom 19. Jan. 1998
Amt für Gemeinden und Raumordnung

b) Im Baufeld 11 gilt die Gebäudehöhe nach GBR, Art. 50, 51.

c) Lage und Abmessungen der Hauptbauten mit entsprechender Geschosszahl und die Firstrichtung.

d) Die Erschliessung für den Fahrzeugverkehr und für die Fussgänger.

e) Die Bepflanzung.

f) Anbaubereiche / Offene Unterstände und Baubereiche für Vorbauten.

*Art. 4***Gestaltung allgemein**

¹ Erschliessung, Aussenräume und Bauten etc. (Proportionen, Materialien, Farben) sind untereinander, sowie auf die Umgebung abzustimmen.

*Art. 5***Bauetappen**

¹ Das Baugebiet kann in Etappen überbaut werden. Mit jeder Bauetappe sind die dazugehörigen Gemeinschaftsanlagen (Aussenräume) zu realisieren. Das Erstellen von Provisorien ist zulässig bis zu einer Dauer von 2 Jahren.

B – Bauten*Art. 6***Art der Nutzung**

¹ Die Sektoren W3, WG3, W2 sind für Wohnnutzung bestimmt.
Im Sektor WG3 sind zudem auch mässig störende Betriebe und Büroräume zugelassen.

² Im Sektor G sind nur Gewerbebauten zugelassen.

*Art. 7***Mass der Nutzung**

¹ Die maximale Bruttogeschossfläche ergibt sich aus den in Art. 7 definierten Gebäudehüllen (Geschosszahl, Dachneigung).

² Im Bereich W3 und WG3 ist der Ausbau des Dachgeschosses nicht gestattet.

*Art. 8***Baupolizeiliche Masse**

¹ Hauptbauten sind innerhalb den im Überbauungsplan definierten Baufeldern zu erstellen.

² Für Gewerbebauten besteht innerhalb des Baufeldes Nr. 11 keine Längenbeschränkung. Werden mehrere Bauten erstellt, muss zwischen den einzelnen Gebäuden ein Minimalabstand von 8,0 m eingehalten werden.

³ Die Gebäudehöhen richten sich nach den entsprechenden Zonenvorschriften des GBR.

⁴ Im Sektor W 2 sind für An- und Erweiterungsbauten in den Baufeldern Nr. 9 und 10 die Vorgaben der bestehenden Reihenhäuser bezüglich Gebäudehöhe, Geschosszahl und Materialien bestimmend.

*Art. 9***Gestaltung**

¹ Materialien und Farben sind aufeinander abzustimmen.

² ~~Die im Anhang enthaltene Fotoaufnahme des Studienmodells~~ ist als Gestaltungshilfe richtungsweisend.

GEÄNDERT gemäss
rfügung vom 19. Jan. 1998
it für Gemeinden und Raumordnung Das

³ Für längere Bauten im Bereich G sind die Fassaden insbesondere entlang der Landstrasse zu gliedern.

⁴ Der Gemeinderat kann für die Begutachtung eines Baugesuches eine neutrale Fachinstanz beiziehen.

Art. 10

Dachgestaltung

¹ Die Dächer der Bereiche W3, WG3 und W2 sind als symmetrisch geneigte Walm-, resp. Satteldächer gemäss den Angaben in den Baufeldern auszubilden.

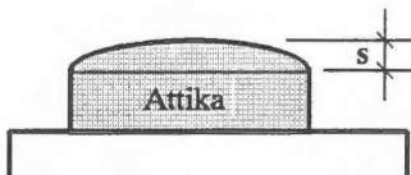
² Die Hauptgebäude des Bereichs G (Gewerbe) sind nach Möglichkeit mit Flachdächern auszuführen.

³ Die Eindeckung ist einheitlich in Bezug auf Material und Farbe zu wählen und hat sich an den bestehenden Gebäuden zu orientieren.

⁴ Die zulässigen Dachneigungen der Bereiche W3, WG3 und W2 betragen:
Minimaler Neigungswinkel 20°,
Maximaler Neigungswinkel 30° alter Teilung.

⁵ In den Erweiterungsfeldern Nr. 9 und 10 des Bereichs W2 sind die Dachneigungen der bestehenden Häuser zu übernehmen.

⁶ Auf Flachdachbauten des Bereichs G sind Attikaaufbauten gestattet. Diese sind von den Gebäudelängsseiten und der dem Nachbargebäude zugewandten Schmalseite um wenigstens 3.0 m zurück zu setzen. Die Länge des Attikaaufbaues darf höchstens $\frac{2}{3}$ der Länge des darunterliegenden Hauptgebäudes betragen. Die Höhe ab OK Dachgeschoss wird auf max. 3.0 m beschränkt.



⁷ Als Dachform auf Attikaaufbauten sind nur Tonnendächer gestattet. Die Scheitelhöhe (s) darf $\frac{1}{10}$ der Breite des Attikas nicht überschreiten.

⁸ Dachaufbauten sind in den Bereichen W3 und WG3 untersagt. Für den Bereich W2 gelten die Vorschriften nach Art. 34 GBR.

*Art. 11***Bereich für An- und Nebenbauten**

¹ Der Bereich für An- und Nebenbauten ist für unbeheizte eingeschossige Gebäude (offene Unterstände, Schuppen, Abstellräume für Geräte und Fahrräder) bestimmt.

² Offene Unterstände sind mit Flachdach auszuführen. Bei etappenweisem Bau sind die Dachhöhen und die Dachabschlüsse der bestehenden Bauten zu übernehmen.

*Art. 12***Baubereich für Vorbauten**

¹ Die Vorbauzone ist für offene oder verglaste Gebäudeteile (Balkone, Pergolen, Sonnenblenden, sonnenbeheizte Aufenthaltsbereiche etc.) bestimmt.

² Vorbauten sind in Leichtbauweise aus Holz, Metall oder Glas auszuführen. Diese sind für das ganze Gebäude einheitlich zu planen.

C – Erschliessung*Art. 13***Zufahrt**

¹ Das ganze Planungsgebiet wird von der Bahnhofstrasse erschlossen.

*Art. 14***Parkierung**

¹ Die gemäss Art. 49ff BauV für die Anwohner geforderten Autoabstellplätze werden wie folgt angeordnet:

- für die Baufelder Nr. 1, 2, 3, 4 im zentral angeordneten Areal für offene Unterstände.
- für die Baufelder Nr. 5, 6, 7, 8, in einer gemeinsamen, in zwei Etappen realisierbaren, Autoeinstellhalle. Die Zufahrtsrampe zu dieser Einstellhalle muss als Lärmschutzmassnahme eingewandet und überdeckt werden.

In den erwähnten Baufeldern muss pro Wohneinheit mindestens 1 Einstellplatz zugeordnet werden.

- für den Bereich W2 werden die Abstellplätze, resp. offenen Unterstände direkt bei den Gebäuden angeordnet.

² Besucherparkplätze sind in den im Überbauungsplan gekennzeichneten Feldern vorgesehen.

³ Die Parkierung im Bereich G muss von Fall zu Fall im Rahmen des Baugesuchsverfahrens gelöst werden. Es gilt insbesondere die Parkplatzverordnung.

Art. 15

Fussgängerbereich / Plätze

¹ Die im Überbauungsplan entsprechend markierten Fussgängerbereiche und Plätze erfüllen folgende Funktionen:

- Fussgängererschliessung
- Spiel- und Aufenthaltsbereich
- Notzufahrt (Auf-/Abladen, Wehrdienste).

ABGEÄNDERT gemäss
Verfügung vom 19. Jan. 1998
Amt für Gemeinden und Raumordnung

² Für die Gestaltung der Fussgängerbereiche ist das Gestaltungskonzept im Anhang dieses Reglementes richtungsweisend.

^{2,3} Fussgängerbereiche und Plätze sind behindertengerecht auszubilden.

Art. 16

Fusswegverbindungen

¹ Die vorgesehenen Fussgängerverbindungen sind im Überbauungsplan speziell gekennzeichnet. Die Breite muss mindestens 1.50 m betragen.

² Die Fussgänger Verbindung zur Bahnhofstrasse ist spätestens mit dem Beginn der Überbauung der Baufelder 5, 6, 7 oder 8 zu erstellen.
Entlang dieses Fussweges ist südseitig auf der ganzen Länge eine Naturhecke als Sichtschutz zu pflanzen.

Art. 17

Erschliessungsprinzip

¹ Die Zugänge zu den Baufeldern erfolgen von den Erschliessungstichstrassen und von den Fussgängerbereichen aus.

D – Aussenräume

Art. 18

Gartenbereiche

¹ Die Gartenbereiche sind der privaten Nutzung vorbehalten.

² Die definitive Gestaltung (Zäune, Hecken, Gerätebauten etc.) ist im Baubewilligungsverfahren mit einem Umgebungsgestaltungsplan zu regeln.

*Art. 19***Schrebergärten**

¹ In den dafür vorgesehenen Bereichen sind Schrebergärten zu erstellen.

² Die Gärten werden durch die Bewohner oder Miteigentümer gemäss einem auszuarbeitenden Reglement genutzt.

³ Schrebergärten sind mit einer gut zugänglichen, zentral gelegenen Wasserstelle auszustatten.

E – Weitere Bestimmungen*Art. 20***Bepflanzung**

¹ Die im Überbauungsplan bezeichneten Hochstammbäume sind mit der fortschreitenden Bebauung der entsprechenden Bereiche zu pflanzen.

² Die Pflanzhöhe für die im Überbauungsplan festgelegten Hochstammbäume muss mindestens 3.0 m betragen.

Es sind standortheimische Laubbäume zu wählen.

³ Der im Überbauungsplan speziell markierte bestehende Baumbestand ist in die Bebauung einzubeziehen und zu schützen.

*Art. 21***Umgebung**

¹ Mit jeder ordentlichen Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Dieser hat mindestens zu enthalten:

Bauten und Anlagen im Massstab 1 : 100, Bepflanzung, Terraingestaltung, Zäune, Mauern sowie die Gestaltung der Übergänge zu den Nachbargrundstücken.

*Art. 22***Energie**

¹ Die Verwendung erneuerbarer Energien ist anzustreben.

² Bei der Energieversorgung ist insbesondere auf eine möglichst geringe Umweltbelastung zu achten.

³ Im übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Energiegesetzes und der Energieverordnung.

*Art. 23***Antennen**

¹ Die Überbauung ist an eine Gemeinschaftsantenne anzuschliessen.

² Parabolspiegel sind gemäss Art. 5 Abs. 1C 1. Bew D bewilligungsfrei, wenn sie in den Fassadenfarben gestrichen sind.

*Art. 24***Zivilschutz**

¹ Die Schutzplätze für die Überbauung sind in den einzelnen Gebäuden zu erstellen.

² Nach Absprache mit dem Kant. Amt für Zivilschutz kann für die Gebäude der Baufelder Nr. 5, 6, 7, 8 die Realisierung eines zentralen Schutzraumes in der Autoeinstellhalle geprüft werden.

*Art. 25***Privatrechtliche Regelungen**

¹ Zwischen der Einwohnergemeinde und den Grundeigentümern im Geltungsbereich des Überbauungsplanes ist ein Infrastrukturvertrag abzuschliessen. Darin wird insbesondere die Projektierung, der Bau und die Finanzierung der Erschliessungsanlagen geregelt.

*Art. 26***Genehmigung**

¹ Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Kant. Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 61 BauG).

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom: 1. Dezember 1994 - 3. Januar 1995

Vorprüfung vom: 27. Juni 1995

Publikation im Amtsblatt vom: -

Publikation im Amtsanzeiger vom: 23. + 30. November 1995

Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom: 23.11. bis 27.12.1995

Einspracheverhandlung am: 5.02.1996 Erledigte Einsprachen: 0

Unerledigte Einsprachen: 1

Rechtsverwahrungen: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 03.04.1996

Namens der Einwohnergemeinde

Die Präsidentin:

Der Sekretär:

M. Glur

A. Gugger

M. Glur

G. Gugger

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:



Roggwil, 06.05.1996

Der Gemeindeschreiber:

A. Gugger

~~Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung:~~

~~Bern,~~

GENEHMIGT mit Aenderungen
gem. Verfügung vom 19. Jan. 1998
Amt für Gemeinden und Raumordnung:

[Signature]

GEMEINDE ROGGWIL

UEBERBAUUNGSORDNUNG

ZPP NR. 2 "BAHNHOFSTRASSE/LANDSTRASSE"

UEBERBAUUNGSPLAN NR. 2a

MASSSTAB 1:500

FORMAT: 60/71

DATUM: 14/9/94

DIE UEBERBAUUNGSORDNUNG NR. 2 BEINHALTET:

- UEBERBAUUNGSPLAN NR. 2a
- UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NR. 2b

GENEHMIGUNGSVERMERKE

MITWIRKUNG VOM 1.12.1994-3.1.1995 VORPRUEFUNG VOM 27. Juni 1995
PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM _____ IM AMTSANZEIGER VOM 23.+30.11.1995
OEFFENTLICHE AUFLAGE DER UEBERBAUUNGSORDNUNG VOM 23.11. BIS 27.12.1995

EINSPRACHEVERHANDLUNG AM 5.2.1996 RECHTSVERWAHRUNGEN 0
ERLEDIGTE EINSPRACHEN 0 UNERLEDIGTE EINSPRACHEN 1

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 3. April 1996



NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE
PRÄSIDENT: _____ SEKRETAER: _____

[Signature] *[Signature]*

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHIEINT:
ROGGWIL, DEN 6. Mai 1996 DER GEMEINDESCHREIBER: *[Signature]*

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FUER GEMEINDEN + RAUMORDNUNG
GENEHMIGT mit Aenderungen
gem. Verfügung vom 19. Jan. 1998
Amt für Gemeinden und Raumordnung:
[Signature]

LEGENDE :

● ● ● ● ● GELTUNGSBEREICH
○ ○ ○ ○ ○ SEKTOREN NUTZUNG

BAUTEN

- BAUFELDER FUER HAUPTBAUTEN 7' 8
- ANBAUBEREICH, NEBENBAUTEN/OFFENE UNTERSTAENDE 10' 11
- BAUBEREICH FUER VORBAUTEN 11' 12
- BESTEHENDE BAUTEN
- FIRSTRICHTUNG/DACHFORM 18' 10

ERSCHLIESSUNG/PARKIERUNG

- ZU- UND WEGFAHRT 12' 13
- EINSTELLHALLE 13' 14
- BEREICH FUER BESUCHERPAKPLATZETZE 13' 14
- FUSSGAENGERBEREICH/QUARTIER- UND SPIELPLATZETZE 14' 15
- FUSSWEG 15' 16
- ERSCHLIESSUNG/RICHTUNGSPUNKTE 16' 17
- ZUGANG EINSTELLHALLE

AUSSENRAEUME

- GARTENBEREICH 17' 18
- SCHREBERGAERTEN 18' 19
- BRUNNEN 18' 19
- HOCHSTAMMBAUM 18' 20
- VORHANDENE ERHALTENSWERTE BEPFLANZUNG 18' 20
- * CONTAINER UND VELOABSTELLPLATZ

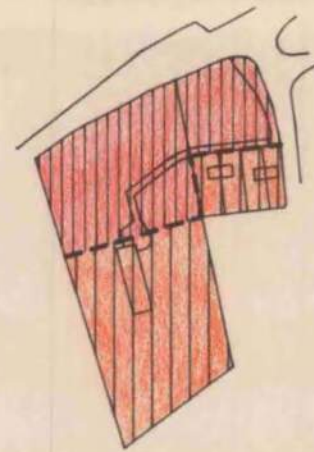
ABGEÄNDERT gemäss
Verfügung vom 19. Jan. 1998 ART. 1
Amt für Gemeinden und Raumordnung

Auszug aus dem Vermessungswerk
Gemeinde Roggwil
Plan Nr. 15, 16, 35

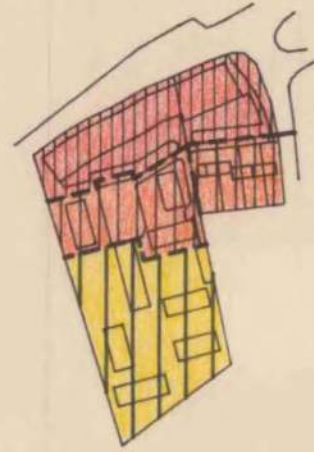
AENDERUNG DER ZUORDNUNG DER EMPFINDLICHKEITSSTUFEN

ZUORDNUNG DER EMPFINDLICHKEITSSTUFE
NACH LSV

ALTER ZUSTAND:



NEUER ZUSTAND:



LEGENDE:
ES II
ES III
ES IV



MST. 1:500

7.1.1994
JOHANNES HUNZIKER
DIPLOMATH ETH/SIA KREISGEOMETER
4900 LANGENTHAL