

Einwohnergemeinde Roggwil

**Überbauungsordnung Nr. 5
Untere Bündtenackerweg Süd**

03.03.2004

Einwohnergemeinde Roggwil

Überbauungsordnung ZPP 5 'Unterer Bündtenackerweg Süd'

- 5a Überbauungsplan
- 5b Überbauungsvorschriften
- 5c Erläuterungsbericht

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

Datum: Juli 2003

5b) Überbauungsvorschriften

Inhaltsverzeichnis

A - Allgemeines

Geltungsbereich	Art. 1
Stellung zur Grundordnung	Art. 2
Inhalt des Überbauungsplanes	Art. 3
Gestaltung allgemein	Art. 4

B - Bauten

Art der Nutzung	Art. 5
Mass der Nutzung	Art. 6
Baupolizeiliche Masse	Art. 7
Fassadengestaltung	Art. 8
Dachgestaltung bei Hauptbauten	Art. 9
Bereich für An- und Nebenbauten	Art. 10
Baubereich für Vorbauten	Art. 11

C - Erschliessung

Zufahrt	Art. 12
Parkierung	Art. 13
Fussgängerwege / Hauszufahrten / Quartierplatz	Art. 14
Erschliessungsprinzip / Richtungspunkte	Art. 15

D - Aussenräume

Gartenbereich	Art. 16
Schrebergärten	Art. 17
Bepflanzung	Art. 18

E - Weitere Bestimmungen

Umgebung	Art. 19
Antennen	Art. 20
Zivilschutz	Art. 21
Genehmigung	Art. 22

A - Allgemeines

Art. 1

Geltungsbereich

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

Art. 2

Stellung zur Grundordnung

¹ Soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften der Grundordnung (W2).

Art. 3

Inhalt des Überbauungsplanes

Im Überbauungsplan wird geregelt:

- a) Lage der Baufelder für Hauptbauten und die First-
richtung.
- b) Die Erschliessung für den Fahrzeugverkehr und für
die Fussgänger.
- c) Gestaltung und Nutzung der öffentlichen Aussen-
räume.
- d) Die Bepflanzung.
- e) Anbaubereiche / Offene Unterstände und Baube-
reiche für Vorbauten.

Art. 4

Gestaltung allgemein

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

B - Bauten

Art. 5

Art der Nutzung

¹ Das ganze Gebiet ist für Wohnnutzung bestimmt
(gemäss Art. 40 BauR.).

Art. 6

Mass der Nutzung

¹ Die maximale Bruttogeschossfläche ergibt sich aus
den in Art. 7 definierten Gebäudehüllen (Grenzab-
stände, Gebäudehöhe, Dachneigung, Firsthöhe).

Art. 7

Baupolizeiliche Masse

¹ Innerhalb der Baufelder beträgt der Gebäudeab-stand min. 3 m. Die Erstellung eingeschossiger Verbindungstrakte (Garagen, Unterstände, Eingangshallen, Pergolen, Vordächer etc.) ist gestattet.

² Der Grenzabstand für Wohnbauten, bewohnte und unbewohnte An- und Nebenbauten (gem. Art. 21.1 + 2 BauR) beträgt im Minimum 1.50 m.

³ Die im Überbauungsplan angegebene Firsthöhe darf nicht überschritten werden.

⁴ Im übrigen gelten die Baupolizeilichen Masse für die (W2).

Art. 8

Fassadengestaltung

¹ Materialien und Farben sind aufeinander abzustimmen.

² Längere Baukörper (ab drei Wohneinheiten, maximal aber 25 m) sind im Grundriss zu versetzen. Die Versetzung muss mindestens 1 m betragen.

Art. 9

Dachgestaltung bei Hauptbauten

¹ Für die Dachgestaltung auf Haupt- und Nebenbauten gelten die Art. 32, 33 und 34 des BauR.

² Die im Ueberbauungsplan angegebene Hauptfirstrichtung ist einzuhalten.

Art. 10

Bereich für An- und Nebenbauten

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

² Garagen und offene Autounterstände sind mit Flachdach auszuführen. Bei etappenweisem Bau sind die Dachhöhen und die Dachabschlüsse der bestehenden Bauten zu übernehmen.

*Art. 11***Baubereich für Vorbauten**

¹ Die Vorbauzone ist für offene Gebäudeteile (Balkone, Laubengänge, Pergolen, Sonnenblenden etc.) sowie für mit Sonnenenergie beheizte Wintergärten bestimmt.

² Die Vorbauten sind in Leichtbauweise aus Holz, Metall oder Glas auszuführen.

³ Seitliche Begrenzungsmauern bis zu einer Höhe von 1,8 m sind gestattet und dürfen auch in Massivbauweise ausgeführt werden.

C - Erschliessung*Art. 12***Zufahrt**

¹ Alle Baufelder werden vom Unteren Bündtenackerweg erschlossen (Quartierstrasse Valentin Nüeschweg).

*Art. 13***Parkierung**

¹ Die gemäss Art. 50 BauV für die Bewohner geforderten Autoabstellplätze werden für alle Baufelder in den entsprechenden Anbaubereichen angeordnet.

² Besucherparkplätze sind am Unteren Bündtenackerweg und in dem dafür vorgesehenen Bereich am Ende der Quartierstrasse (Valentin Nüeschweg) angeordnet.

*Art. 14***Fussgängerwege / Hauszufahrten / Quartierplatz**

¹ Die im Überbauungsplan entsprechend markierten Fussgängerwege, Hauszufahrten und der Quartierplatz erfüllen folgende Funktionen:

- Fussgängererschliessung
- Zufahrt für Bewohner
- Spielbereich für Kinder, Aufenthaltsbereich

² Für die Gestaltung der Fussgängerwege, der Hauszufahrten und des Quartierplatzes ist das Gestaltungskonzept im Anhang dieses Reglementes richtungsweisend.

³ Fussgängerwege, Hauszufahrten und der Quartierplatz sind behindertengerecht auszubilden.

Erschliessungsprinzip /
Richtungspunkte

Art. 15

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

² Die Richtungspunkte zeigen schematisch das Erschliessungsprinzip der Einzelbauten.

D - Aussenräume

Gartenbereich

Art. 16

¹ Die Gartenbereiche sind der privaten Nutzung vorbehalten.

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

Schrebergärten

Art. 17

¹ Im dafür vorgesehenen Bereich sind Schrebergärten zu erstellen.

² Die Gärten werden gemäss einem durch die Miteigentümerschaft ausgearbeiteten Reglement durch die Bewohner der Überbauung genutzt.

³ In der Nähe der Schrebergärten ist eine allgemein zugängliche Wasserstelle zu erstellen.

Bepflanzung

Art. 18

¹ Die im Überbauungsplan bezeichneten Hochstammbäume sind mit der Realisierung der entsprechenden Bereiche der Überbauung zu pflanzen.

² Für die Bepflanzung sind wenn möglich standortheimische Laubbäume zu verwenden.

E - Weitere Bestimmungen

Art. 19

Umgebung

¹ Mit jeder ordentlichen Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Der Umgebungsgestaltungsplan hat mindestens zu enthalten: Bauten und Anlagen 1:100, Bepflanzung, Terraingestaltung, Zäune, Mauern sowie die Gestaltung der Übergänge zu den Nachbargrundstücken.

Art. 20

Antennen

¹ Die Überbauung ist an eine Gemeinschaftsantenne anzuschliessen.

² Parabolspiegel sind farblich der Montagefläche anzupassen.

Art. 21

Zivilschutz

¹ Die Schutzplätze für die Überbauung sind in den einzelnen Gebäuden zu erstellen. Bei zusammengebauten Gebäuden sind Sammelschutzräume anzustreben.

Art. 22

Genehmigung

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

² Mit der Genehmigung der vorliegenden Überbauungsordnung wird die Überbauungsordnung vom 23. Oktober 2000 ausser Kraft gesetzt.

Genehmigungsvermerke

Auflage vom 23. Oktober 2003

Publikation im Amtsanzeiger vom 23. Oktober 2003 und vom 30. Oktober 2003

Öffentliche Auflage vom 23. Oktober 2003 bis 24. November 2003

Erledigte Einsprachen: 0

Unerledigte Einsprachen: 0

Rechtsverwahrungen: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 04. Februar 2004

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident:



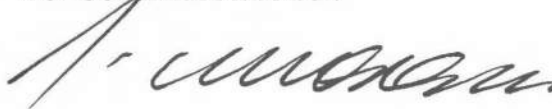

Der Sekretär:



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Roggwil, 13. 2. 04

Der Gemeindeschreiber:



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung:

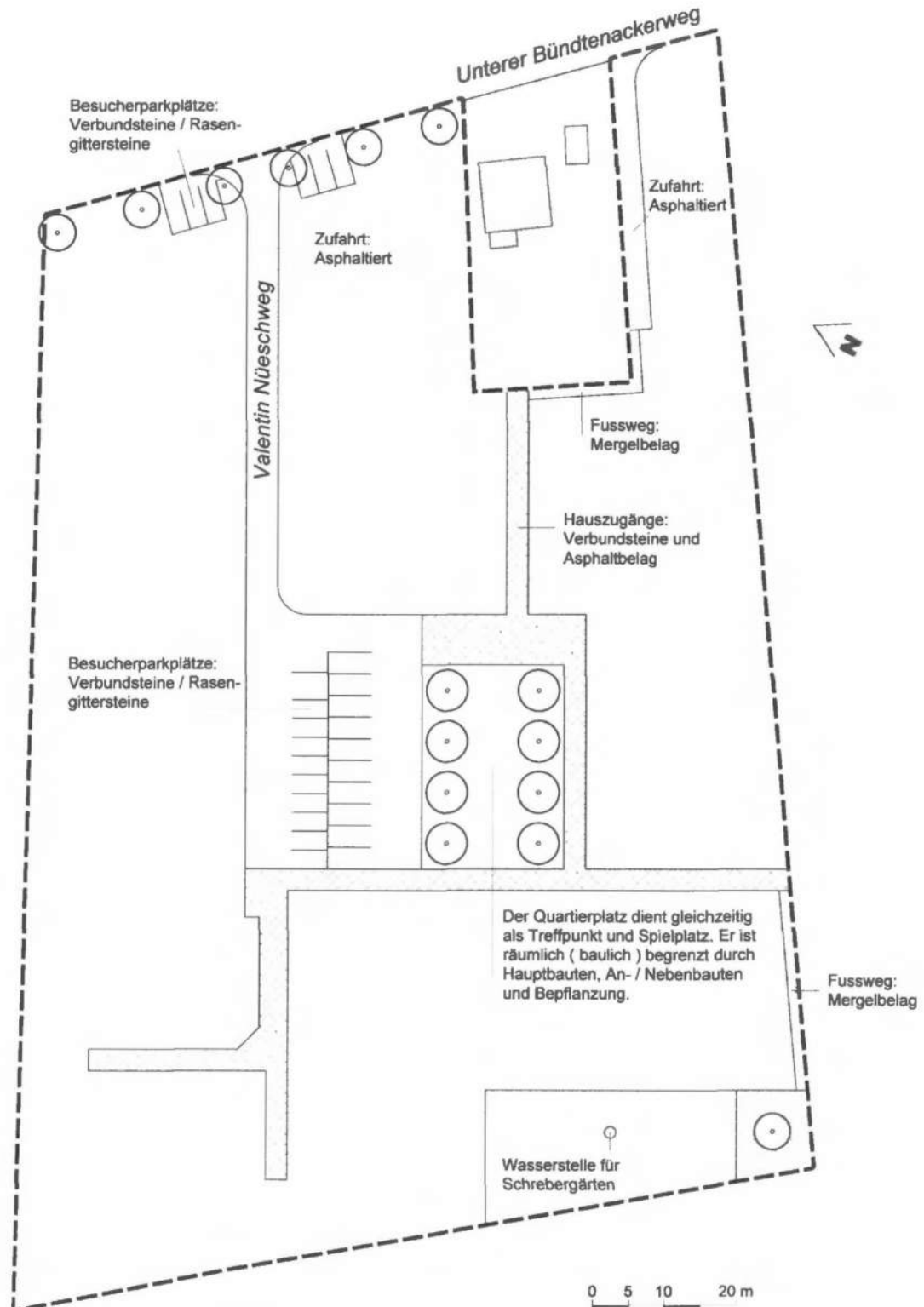
Ort und Datum: Bern, 03. März 2004



Anhang

Gestaltung des öffentlichen Raumes

(Zufahrtstrasse, Parkierung, Fussgängerwege, Hauszufahrten, Quartierplatz und Schrebergärten)



5c) Erläuterungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung
1.1	Lage des Überbauungsgebietes
1.2	Ausgangslage
1.3	Ziele und Inhalte der Planung
2	Planungsablauf
2.1	Grundeigentümerbefragung
2.2	Konzeptvarianten aufgrund von Randbedingungen
2.2.1	Erschliessung / Parkierung
2.2.2	Aussenräume
2.2.3	Baukörper
2.2.4	Konzept der Neben- und Vorbauten
3	Landaufteilung
4	Erschliessung (Strassen, Wege, Plätze, Werkleitungen)
5	Realisierung
5.1	Auflage
5.2	Änderungen der Verträge
5.3	Aufhebung der Überbauungsordnung vom 23. Oktober 2000

1 Einleitung

1.1 Lage des Überbauungsgebietes

Das Planungsgebiet mit einer Fläche von 147.62 a bildet eine grössere zusammenhängende Baulandreserve in Nachbarschaft zu Wohnzonen W2 und WG2. Die Lage nahe dem Dorfkern sowie die Nähe zu Schul- und Sportanlagen wertet das Gebiet als Ort für Wohnungsbau auf. Die Erschliessung vom unteren Bündtenackerweg ist gut. Das öffentliche Verkehrsmittel (RVO-Bahnhof) ist zu Fuss in ca. 10 Minuten erreichbar.

1.2 Ausgangslage

Das Gebiet unterer Bündtenackerweg bildet eines der grösseren Baugebiete Roggwils. Um sicherzustellen, dass das Bauland an solch zentrurnaher Stelle optimal genutzt wird, wurde das Gebiet einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) zugeordnet. Die ZPP unterer Bündtenackerweg ist eine Zone mit Beschlusskompetenz beim Gemeinderat (Zone nach Art. 93/94 BauG).

Die Überbauungsordnung Nr. 5 ZPP "Unterer Bündtenackerweg Süd" mit Überbauungsplan Nr. 5a und Überbauungsvorschriften Nr. 5b ist seit dem 23. Oktober 2000 rechtsgültig. Bis heute wurden ein Doppel-einfamilienhaus und drei Einfamilienhäuser gebaut.

Seit der Festlegung der ZPP Nr. 5 und deren Rahmenbedingungen hat sich die Ausgangslage insofern verändert, dass die Nachfrage nach einer verdichteten Bauweise in Roggwil nicht mehr vorhanden ist. Etliche Grundeigentümer sind deshalb mit dem Wunsch an die Gemeinde gelangt, die Überbauungsordnung den veränderten Bedürfnissen anzupassen.

Die Eigentumsverhältnisse zur Zeit der Planung:

Parzelle	Eigentümer	Fläche (m2)	%-Anteil
2702		411	2.79
2606		449	3.04
2605		1'079	7.31
2607		691	4.68
2608		984	6.67
2609		1002	6.79
2615		506	3.43
2614		420	2.85
2613		597	4.05
2711		500	3.39
2616		462	3.13
2612		918	6.22
2703		534	3.62
2611		500	3.39
2610		1'000	6.78
2704		650	4.41
2617		578	3.92
2618		3'339	22.63
2686		68	0.46
2687		64	0.44
Total		14'762	100.00

1.3 Ziele und Inhalte der Planung

Das Ziel der Planung ist es, eine Bebauung zu ermöglichen, die etappenweise und ohne grosse Vorinvestitionen (Strassen, Plätze) ausgeführt werden kann. Die wichtigsten Planungsgrundsätze werden im folgenden Anhang I des Baureglementes umschrieben.

ZPP Nr. 5 Unterer Bündtenackerweg Süd

Der Bündtenacker ist ein ruhiges Wohngebiet nahe dem Ortskern. Die gute Wohnlage soll optimal genutzt werden. Es sollen sowohl Wohneigentum wie auch Mietwohnungen angeboten werden können.

- **Nutzungsart:** Wohnzone W2
- **Baupolizeiliche Masse:** Gebäudelängen und -abstände sind im Rahmen einer zweckmässigen Bebauung und unter Berücksichtigung der Quartierstruktur frei zu bestimmen. Bei nachgewiesener überdurchschnittlicher Qualität (vielfältiges Wohnungsangebot, Architektur, Aussenraumgestaltung) kann die Ausnützung auf max. 0.6 erhöht werden. Im übrigen gelten die Masse und Vorschriften der Wohnzone W2.
- **Erschliessung/Gestaltung:** Das Baugebiet ist vom unteren Bündtenackerweg zu erschliessen. Die Besucherabstellplätze für Autos sind zusammenzufassen und den einzelnen Gebäudegruppen zuzuordnen. Die Wohnbauten sind in Gebäudegruppen zusammenzufassen, die sich um einen gemeinsamen Aussenraum orientieren, der Zugangsbereich, Begegnungsraum und Spielflächen darstellt. Mit der Stellung von Hauptgebäuden und Nebenbauten sind klar definierte Aussenräume zu schaffen. Diese Räume sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung (Privatgärten, zusammengefasste Nutzgartenbereiche, gemeinsame Aufenthalts- und Spielflächen) abzugrenzen und zu gestalten, sie sind mit hochstämmigen, standortheimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Der Nutzgartenbereich ist zur Hauptsache an der Grenze zur Landwirtschaftszone anzulegen (Übergangsgebiet).



Grobe Zielsetzung und Randbedingungen

Aufgrund der Grundeigentümerwünsche sowie der Gesetzgebung ergeben sich für die Planung der Überbauung folgende Randbedingungen:

1. Etappierung

Das Baugebiet soll in mehreren Etappen realisierbar sein. Erschliessungsanlagen und Gemeinschaftsbereiche sollen von Etappe zu Etappe erweitert werden können und so keine unverhältnismässigen Vorinvestitionen auslösen.

2. Nutzungsart

Die Planung läuft unter der Voraussetzung, dass zweigeschossige Wohnbauten auch in verdichteter Form realisiert werden können (W2).

3. Autoabstellplätze

Die Baufelder 1, 2, 3, 5 und 6 haben die Abstellplätze für Bewohner und Besucher direkt bei den Wohngebäuden zu erstellen.

Die Baufelder 4, 7, 8, 9, 10, und 11 können die Abstellplätze für Bewohner direkt bei den Wohngebäuden erstellen, die Besucherparkplätze jedoch sind zentral zusammenzufassen.

4. Gemeinschaftsbereich

Gemäss Art. 15/2 BauG und Art. 43 bis 46 BauV sind Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze vorgeschrieben. Flächen für Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche sollen min. 20% der Bruttogeschossfläche ausmachen. Bei einer mittleren Verdichtung von 0,3 entspricht dies einer Fläche von ca. 850 m². Verkehrsarme Wohnstrassen können jedoch zur Hälfte an diese Fläche angerechnet werden.

5. Landumlegung

Der Baulandumlegungsvertrag vom 3. Juli 2000 bleibt rechtskräftig.

Änderungen im Bereich der Anmerkungsparzelle GB Nr. 2618 werden im Einverständnis aller Miteigentümer erfolgen.

2 Planungsablauf

2.1 Grundeigentümersbefragung

Um die Planung bereits in der Konzeptphase möglichst auf die Absichten der Grundeigentümer abstimmen zu können, wurde am 13. Mai 2003 eine Grundeigentümersversammlung einberufen mit dem Resultat, dass alle Grundeigentümer schriftlich das Einverständnis zur vorgesehenen Änderung der Überbauungsordnung erteilten.

2.2 Konzept aufgrund der neuen Randbedingungen

2.2.1 Erschliessung, Parkierung

Die Erschliessung für den privaten PW-Verkehr ist durch die Randbedingungen im BauR bereits weitgehend vorgegeben. Die Zufahrtsstrasse und die Besucherparkplätze sind bereits gebaut.

Den Baufeldern 4, 7, 8, 9, 10 und 11 sind Besucherplätze im Zentrum der Überbauung fest zuzuteilen.

2.2.2 Aussenräume

Der räumlichen Fassung der allgemein zugänglichen Aussenbereiche wurde grosses Gewicht beigemessen. Der Bewohner / Besucher soll sich in der Ueberbauung geführt und aufgenommen fühlen. Die Fussgängerwege, die Hauszugänge und der Quartierplatz verlangen deshalb nach einer klaren, spürbaren Begrenzung in Form von funktional begreifbaren Einfassungen des Aussenraumes.

Die öffentlichen Aussenräume sollen nicht nur der Erschliessung dienen, sondern auch als Spiel- und Aufenthaltsbereiche benutzt werden. Sie sind in ihrer Belagsgestaltung, Bepflanzung und Möblierung (Sitzbänke, Beleuchtung) dementsprechend als eindeutige Fussgängerbereiche auszubilden.

2.2.3 Baukörper

Bei der Anordnung der Baukörper wurde auf folgende Randbedingungen Rücksicht genommen:

- Bezug zum Aussenraum
- Exposition
- Richtplan im BauR

Die Gebäudevolumen sollen als klare, möglichst einfache Baukörper erscheinen. Um eine gewisse Flexibilität zu garantieren, sind die Baufelder (siehe Überbauungsplan) tief bemessen. Ziel ist nicht die Erstellung monotoner Gebäudezeilen, sondern in ihrer Struktur gradlinige Baukuben, zusammengesetzt aus unterschiedlich gestalteten Wohneinheiten. Eine minimale Einordnung wird garantiert durch Vorschriften bezüglich Fassaden- und Dachgestaltung sowie der vorgeschriebenen Firstrichtung.

2.2.4 Konzept der Neben- und Vorbauten

Die Nebenbauten dienen primär der Abgrenzung des Aussenraumbereiches von den Wohnbauten. Die Nebenbauten ermöglichen einen stufenweisen Übergang des öffentlichen Bereichs zum Wohnbereich. Vorbauzonen wurden geschaffen, um auf den besonnten Längsseiten Balkone, Wintergärten, Sonnenblenden etc. zu ermöglichen und somit lebendige Fassaden zu erhalten.

3 Landaufteilung

Der Baulandumlegungsvertrag vom 3. Juli 2000 bleibt rechtskräftig.
Änderungen im Bereich der Anmerkungsparzelle GB Nr. 2618 werden im Einverständnis aller Miteigentümer erfolgen.

4 Erschliessung

Der Erschliessungsvertrag vom 4. Mai 2000 wird den neuen Gegebenheiten angepasst.

5 Realisierung

5.1 Auflage

Die Auflage wurde vom 23. Oktober 2003 bis 24. November 2003 in Form einer öffentlichen Auflage auf der Bauverwaltung durchgeführt.

5.2 Änderungen der Verträge

Die Änderungen und Anpassungen folgender Verträge wurden am **11. Nov. 2003** unterzeichnet.

- Öffentliche Urkunde zur Parzellierung mit den Eigentümern.
- Benutzungs- und Verwaltungsreglement.
- Erschliessungsvertrag

5.3 Aufhebung der Überbauungsordnung vom 23. Oktober 2000

Mit der Genehmigung der vorliegenden Überbauungsordnung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung wird die bestehende Überbauungsordnung vom 23. Oktober 2000 ausser Kraft gesetzt.

Gemeinde Roggwil

Überbauungsordnung Nr. 5 ZZP Nr. 5 Unterer Bündtenackerweg Süd Überbauungsplan Nr. 5a

Mst. 1:500

Form: 84/30

Datum: 04.08.03

Die Überbauungsordnung Nr. 5 beinhaltet:

Überbauungsplan Nr. 5a

Überbauungsvorschriften Nr. 5b

Genehmigungsvermerke

Auflage vom 23. Oktober 2003

Publikation im Amtsanzeiger vom 23. Oktober 2003 und vom 30. Oktober 2003

Öffentliche Auflage vom 23. Oktober 2003 bis 24. November 2003

Rechtsverwahrungen 0

Erledigte Einsprachen 0

Unerledigte Einsprachen 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 04. Februar 2004

Namens der Einwohnergemeinde

Präsident:

Sekretär:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Roggwil, den 13.2.04

Gemeindeschreiber:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden + Raumordnung

03. März 2004



Legende:

- | | | |
|------------------------------------|--|---------|
| | Perimeter Geltungsbereich Überbauungsordnung | Art. 1 |
| Bauten: | | |
| | Baufelder für Hauptbauten | Art. 5 |
| | Anbaubereich / offene Unterstände / Garagen | Art. 10 |
| | Baubereich für Vorbauten | Art. 11 |
| | Firststrichtung mit max. Firsthöhe | Art. 9 |
| Erschliessung / Parkierung: | | |
| | Zu- und Wegfahrt PW | Art. 12 |
| | Bereich für Besucherparkplätze | Art. 13 |
| | Quartier- und Spielplatz | Art. 14 |
| | Fussweg | |
| | Erreichung / Richtungspunkte | Art. 15 |
| Aussenräume: | | |
| | Gartenbereich | Art. 16 |
| | Schreibergärten | Art. 17 |
| | Wasserstelle | Art. 17 |
| | Hochstammbaum | Art. 18 |
| | Container | |