

Einwohnergemeinde Roggwil

Überbauungsordnung – Hintergasse
ZPP Nr. 8

16.12.2003

Revisionen/Änderungen:

12.06.2015

Einwohnergemeinde Roggwil

Ueberbauungsvorschriften ZPP 8 Hintergasse

- 8a Ueberbauungsplan im Mst. 1: 500**
- 8b Ueberbauungsvorschriften**
- 8c Erläuterungsbericht**

8b Ueberbauungsvorschriften

Inhaltsverzeichnis

Allgemeines

Zweck	Art. 1
Wirkungsbereich	Art. 2
Stellung zur Grundordnung	Art. 3
Inhalt des Ueberbauungsplanes	Art. 4
Gestaltung allgemein	Art. 5

Bauten

Art der Nutzung	Art. 6
Masse der Nutzung	Art. 7
Baupolizeiliche Masse	Art. 8
Dachgestaltung	Art. 9
Anbauzone	Art. 10
Eingeschossige An- und Nebenbauten	Art. 11

Erschliessung

Zufahrt und Erschliessungsprinzip	Art. 12
Parkierung	Art. 13
Fussgängerbereich/Plätze	Art. 14

Aussenräume

Gartenbereich	Art. 15
Vorplatzzone	Art. 16

Weitere Bestimmungen

Lärmschutz	Art. 17
Umgebung	Art. 18
Antennen	Art. 19
Zivilschutz	Art. 20
Infrastruktur	Art. 21
Genehmigung	Art. 22

Allgemeines

Art. 1 Zweck

- ¹ Die Ueberbauungsordnung Nr.8 Hintergasse bezweckt, mittels einer Baulandumlegung die baulichen Interessen innerhalb des Perimeters zu ermöglichen.
- ² Die Schaffung einer Ueberbauung mit individuellen Wohngebäuden als Siedlungseinheit mit hoher Wohnqualität.

Art. 2 Wirkungsbereich

- ¹ Die Ueberbauungsordnung gilt für den mit einer gestrichelten Perimeter gekennzeichneten Bereich.
- ² Die Parzellen
GbbI-Nr. 406 [REDACTED]
GbbI-Nr.1113 [REDACTED]
GbbI-Nr.1157 [REDACTED] mit einer
Grundstückfläche von 950 m2
sind nicht in die Landumlegung einbezogen.
Für diese Parzellen gilt die Wohnzone 2-geschossig (W2)
gemäss GBR.

Art. 3 Stellung zur Grundordnung

Soweit die nachfolgenden Ueberbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des Gemeindebaureglements von Roggwil.

Art. 4 Inhalt des Ueberbauungsplanes

Im Ueberbauungsplan werden verbindlich geregelt:

1. Die Erschliessung für den Fahrzeugverkehr
2. Lage und Abmessungen der Baufelder.
3. Lage des Siedlungsplatzes mit Verkehrsberuhigung.
4. Lage und Masse für Vorbauten.
5. Lage der Aussenräume (Vorplatzzone/Gartenbereich).

Art. 5 Gestaltung allgemein

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

Bauten

Art. 6 Art der Nutzung

- ¹ Bis auf den im Ueberbauungsplan besonders gekennzeichneten Baufeldern für Gewerbe (5 und 8) ist das ganze Gebiet für Wohnnutzung bestimmt (gemäss Art.39 GBR)
- ² In den besonders gekennzeichneten Baufeldern für Gewerbe (5 und 8) sind gemischte Nutzungen zugelassen (Art. 40 GBR)
- ³ Im besonders gekennzeichneten Baufeld Nr.1 sind nebst der Wohnnutzung auch Bauten für Führ- und Longierhallen für Pferde erlaubt. Diese dürfen nicht als Stallungen verwendet werden. Stallungen für max. 4 Pferde sind auf der Parzelle Gbbl-Nr. 1157 zugelassen.

Art. 7 Mass der Nutzung

- ¹ Die maximale Nutzung beträgt 0,6.
- ² Nutzungsübertragungen von maximal 10% sind zulässig.

Art. 8 Baupolizeiliche Masse

- ¹ Innerhalb der Baufelder beträgt der Gebäudeabstand im Minimum 4,0 m.
- ² Für Hauptbauten in den Baufeldern für Wohnen beträgt die maximale Gebäudelänge 22 m. Längere Bauten sind im Grundriss im Minimum 2 m zu versetzen.
- ³ Für Hauptbauten in den Baufeldern für Gewerbe wird die maximale Gebäudelänge durch die Grösse der Baufelder bestimmt.
- ⁴ Die maximale Gebäudehöhe beträgt 7m (Art. 28 + 51 GBR). Es sind maximal 2 Geschosse zulässig.

Art. 9 Dachgestaltung

- ¹ Für die Dachgestaltung auf Haupt- und Nebengebäuden gelten Art. 32, 33 und 34 des GBR.
- ² Flachdächer auf Hauptbauten für Gewerbe sind in den Baufeldern 5 + 8 gestattet.

Art. 10 Anbauzone

- ¹ Die Anbauzone ist für offene Gebäudeteile (Balkone, Laubengänge, Pergolen, Sonnenblenden etc.) sowie für mit Sonnenenergie beheizte Wintergärten bestimmt.
- ² Die Vorbauten sind in Leichtbauweise z.B. Metall u. Glas auszuführen.

Art. 11 Eingeschossige An- und Nebenbauten

- ¹ Das Erstellen von eingeschossigen An- und Nebenbauten (Garagen, Unterstände, Eingangshallen, Pergolen, Vordächer etc) innerhalb der Baufelder Wohnen sowie Gewerbe ist gestattet. An- und Nebenbauten werden nicht an die Gebäudelänge angerechnet.
- ² Eingeschossige An- und Nebenbauten können mit Flachdach ausgeführt werden. Bei etappenweisem Zusammenbau müssen die Dachhöhen und die Dachabschlüsse der bestehenden Bauten übernommen werden.

Erschliessung

Art. 12 Zufahrt und Erschliessungsprinzip

- ¹ Alle Baufelder für Wohnbauten werden von der Hintergasse mit einer Quartierstrasse (Nelkenweg) erschlossen.
- ² Für Gewerbebauten erfolgt die Erschliessung bis zur südlichen Grenze der Baufelder Nr. 5 u. 8 über den östlichen Nelkenweg oder direkt von der Hintergasse. Die Durchfahrt für LKW über den Nelkenweg ist durch geeignete Massnahmen zu verhindern.

Art. 13 Parkierung

Die Parkierung erfolgt gemäss Art. 49 ff BauV und Art.13 des Gemeindebaureglements.

Art. 14 Fussgängerbereich/Plätze

Der Fussgängerbereich und der Siedlungsplatz werden in die Quartierstrasse integriert.

- Der Siedlungsplatz dient der Verkehrsberuhigung.
- Die Quartierstrasse ist auch für Fussgänger bestimmt und dient auch als Spielbereich .

Aussenräume

Art. 15 Gartenbereich

- ¹ Die Gartenbereiche sind der privaten Nutzung vorbehalten.
- ² Die definitive Gestaltung (Zäune, Hecken usw.) ist im Baubewilligungsverfahren mit einem Umgebungsgestaltungsplan zu regeln.

Art. 16 Vorplatzzone

- ¹ Die im Ueberbauungsplan bezeichneten Vorplatzzonen dürfen bis zu maximal 50% versiegelt werden.
- ² Zur Aufwertung des Vorplatzes ist pro Hauptbaute ein Hochstammbaum zu pflanzen. Die im Ueberbauungsplan gekennzeichneten Standorte der Bäume gelten als Richtlinie. Es dürfen nur standort-heimische Laubbäume verwendet werden.

Weitere Bestimmungen

Art. 17 Lärmschutz

- ¹ Im Bereich der Eisenbahnlinie der Aare Seeland Mobil AG müssen gemäss Lärmgutachten der Markwalder + Partner AG Burgdorf vom 26. 02. 2002 keine Lärmschutzmassnahmen getroffen werden.
- ² Es gilt über das ganze Gebiet die Empfindlichkeitsstufe III

Art. 18 Umgebung

Mit der ordentlichen Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

Art. 19 Antennen

- ¹ Die Bauten sind in der Regel an die gemeindeeigene Kabelnetzanlage anzuschliessen.
- ² Parabolspiegel sind farblich der Montagefläche anzupassen.

Art. 20 Zivilschutz

Die pflichtigen Schutzplätzen sind in den einzelnen Gebäuden zu erstellen. Bei zusammengebauten Gebäuden sind Sammelschutzräume anzustreben. Befreiungsgesuche bleiben vorbehalten.

Art. 21 Infrastruktur

Im übrigen besteht ein Erschliessungsvertrag vom 23. April 2003

Art. 22 Genehmigung

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

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 3. Oktober bis 4. November 2002

Vorprüfung vom 15. Juli 2003

Publikation im Amtsanzeiger vom 14. August und 21. August 2003

Oeffentliche Auflage vom 14. August bis 15. September 2003

Erledigte Einsprachen: 0

Unerledigte Einsprachen: 0

Rechtsverwahrung: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 15. Oktober 2003

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident

Der Sekretär

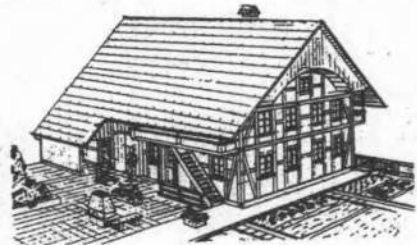


Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Roggwil, den 3. 11. 03

Der Gemeindeschreiber

Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am: 16. Dez. 2003



Architekturbüro
Wölter + Partner GmbH
Bergstrasse 7, 4914 Roggwil
Tel. 062/929 36 16
Fax 062/929 36 16

Typ: ÜBERBAUUNGSPLAN

Bauherr: EINWOHNERGEMEINDE ROGGWIL

4914 ROGGWIL

Bau in:

Plan: ZPP8 HINTERGASSE

Datum: 18.6.03

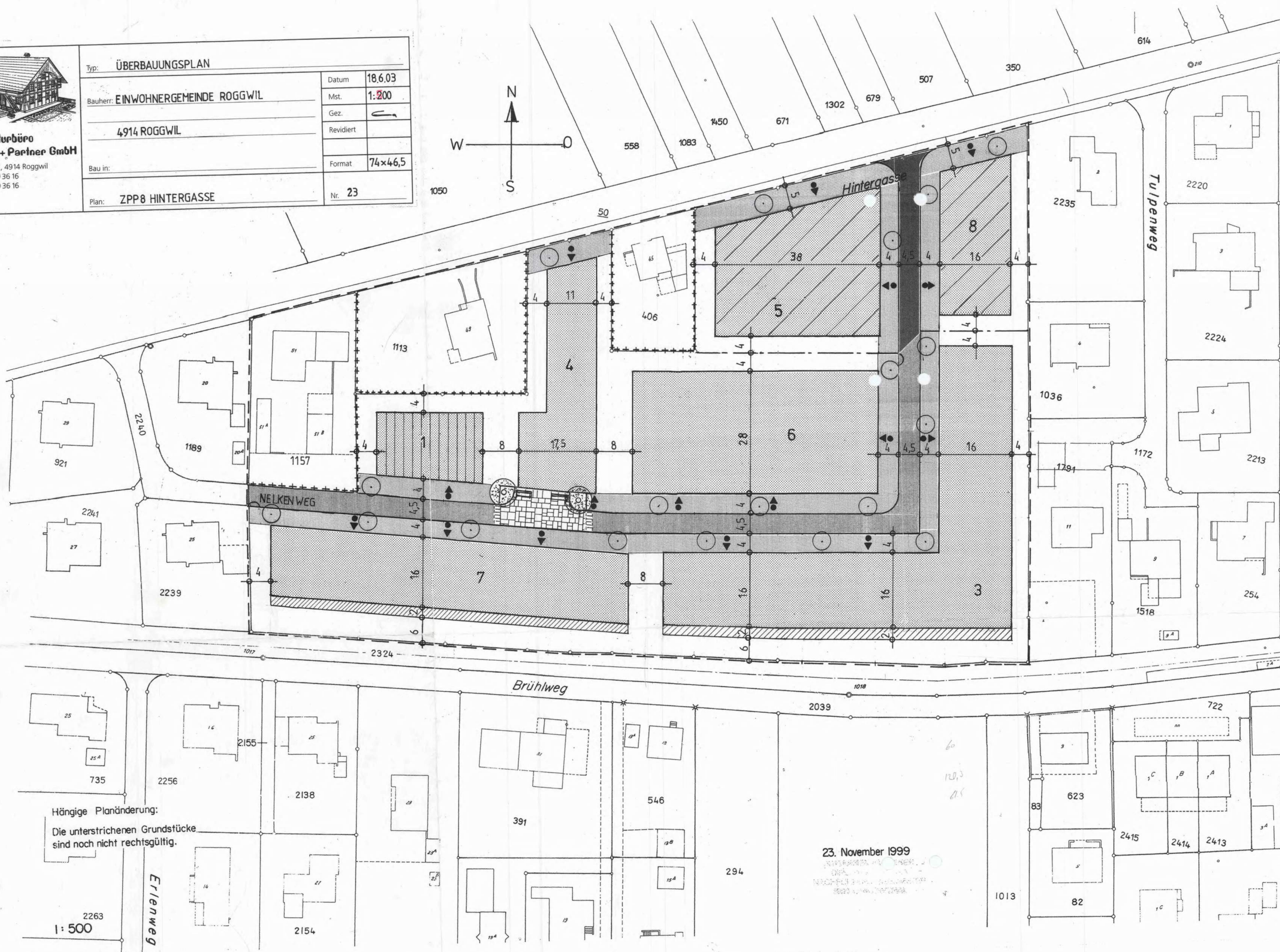
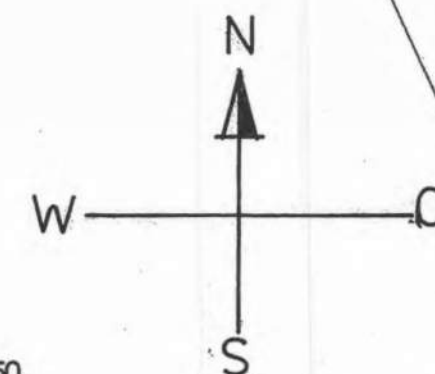
Mst.: 1:200

Gez.:

Revidiert:

Format: 74x46,5

Nr. 23



Hängige Planänderung:
Die unterstrichenen Grundstücke
sind noch nicht rechtsgültig.

1:500

Ueberbauungsordnung Nr.8 Hintergasse

Ueberbauungsplan im Mst 1 : 500

Legende

- Perimeter
- ++++ Grenzlinie der ausgeschlossenen Parzellen
- Erschliessung Wohnen
- Erschliessung Gewerbe
- Siedlungsplatz
- Baufelder Wohnen
- Baufelder Gewerbe
- Baufeld Pferdehaltung
- Anbauzone
- Aussenräume
- Vorplatzzone
- Einheimische Hochstämme
- Zu- und Wegfahrt
- Gartenbereich

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom	3. Okt. - 4. Nov. 2002
Vorprüfung vom	15. Juli 2003
Publikation im Amtsanzeiger vom	14.08. + 21.08.2003
Öffentliche Auflage vom	14. August 2003
bis	15. September 2003
Erliegte Einsprachen:	0
Unertligte Einsprachen:	0
Rechtsverwahrung:	0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 15. Okt. 2003

Namens der Einwohnergemeinde
Der Präsident
Der Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Roggwil, den 3.11.03
Der Gemeindevorsteher

Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am:

16. Dez. 2003

EINGEGANGEN

17. JUNI 2015

Gemeindeverwaltung
4914 Roggwil

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Roggwil

Zonenplan- und UeO-Änderung ZPP/UeO Nr.8 «Hintergasse»

Verfahren nach Art. 122 Abs. 1 + 2 BauV

Ausschnitt Überbauungs- plan 1:500

Die ZP- und UeO-Änderung
besteht aus:

- Ausschnitt Zonenplan
- Ausschnitt Überbauungsplan

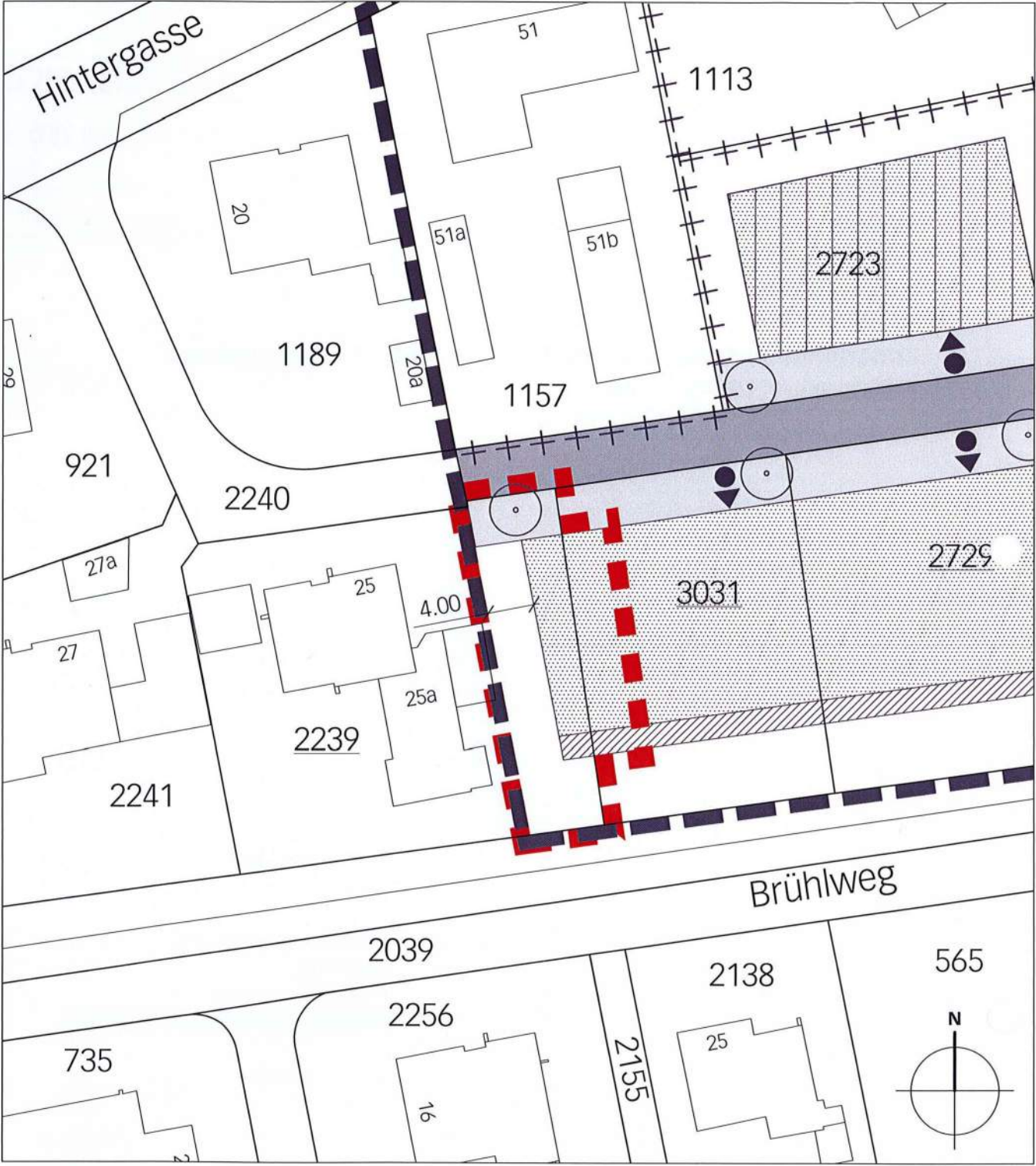
weitere Unterlagen:

- Kurzbericht

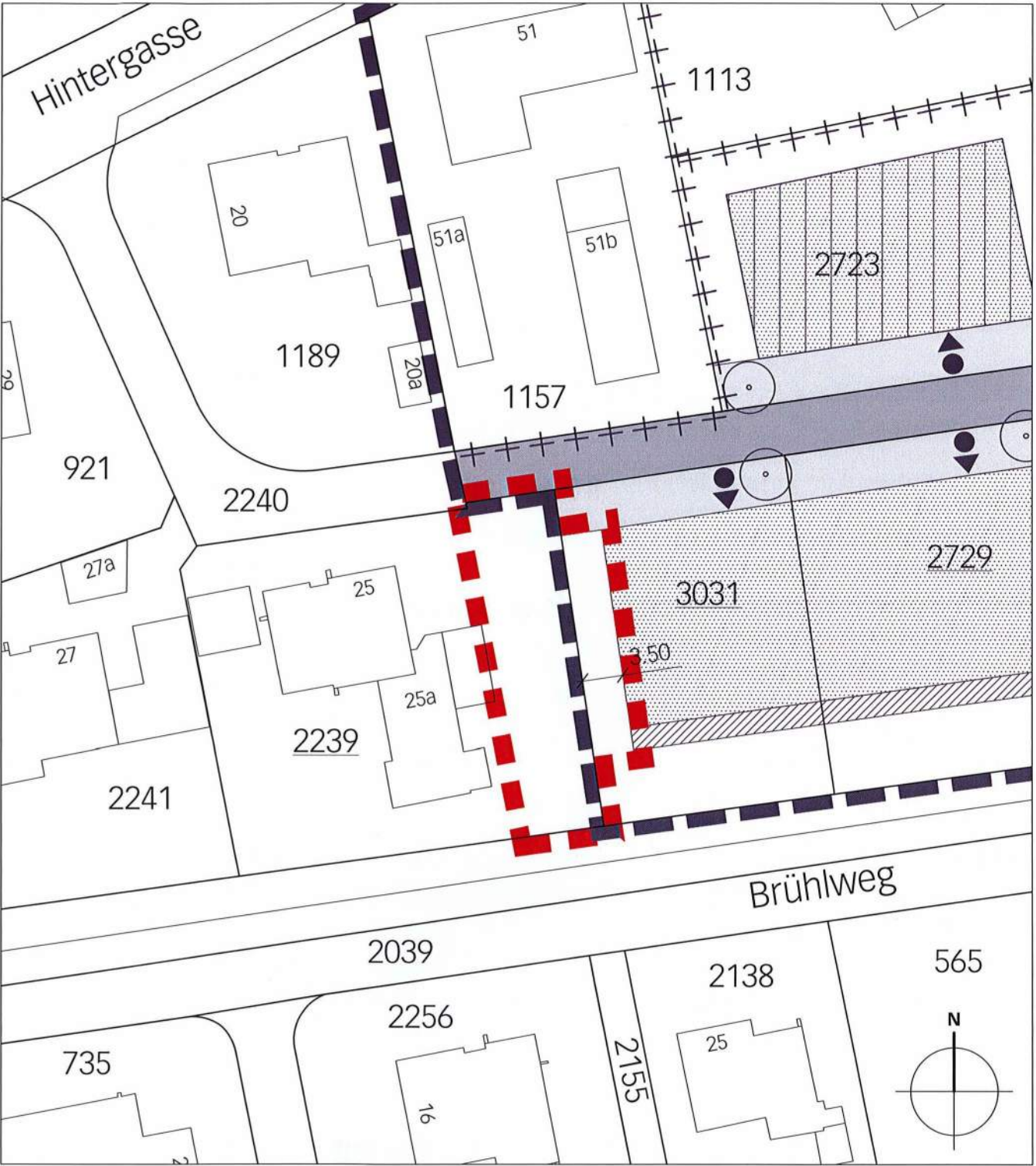
März 2015

roggwil/zpp/ueo nr. 8/4/pläne/5424_150326_be/p

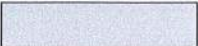
Alter Zustand



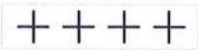
Neuer Zustand



Legende

-  Perimeter der Zonenplanänderung
- Inhalte:
-  Perimeter
-  Baufeld Wohnen
-  Anbauzone
-  Vorplatzzone
-  Einheimischer Hochstammbaum

Hinweis:

-  Grenzlinie der ausgeschlossenen Parzellen
-  Erschliessung Wohnen
-  Baufeld Pferdehaltung
-  Zu- und Wegfahrt
-  Gartenbereich

Genehmigungsvermerke

Parz. Nr. 3031



Tanja Jankovic-Pedic

Dragan Jankovic

Parz. Nr. 2239



Christoph Rickli

Beschlossen durch den Gemeinderat am

06. Mai 2015

Gemeindepräsidentin

Sekretär



Marianne Burkhard



Daniel Baumann

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Roggwil,

Gemeindeschreiber



Daniel Baumann

**Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung**



12. Juni 2015

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Roggwil

Zonenplan- und UeO-Änderung ZPP/UeO Nr.8 «Hintergasse»

Verfahren nach Art. 122 Abs. 1 + 2 BauV



Ausschnitt Zonenplan 1:1000

Die ZP- und UeO-Änderung
besteht aus:

- Ausschnitt Zonenplan
- Ausschnitt Überbauungsplan

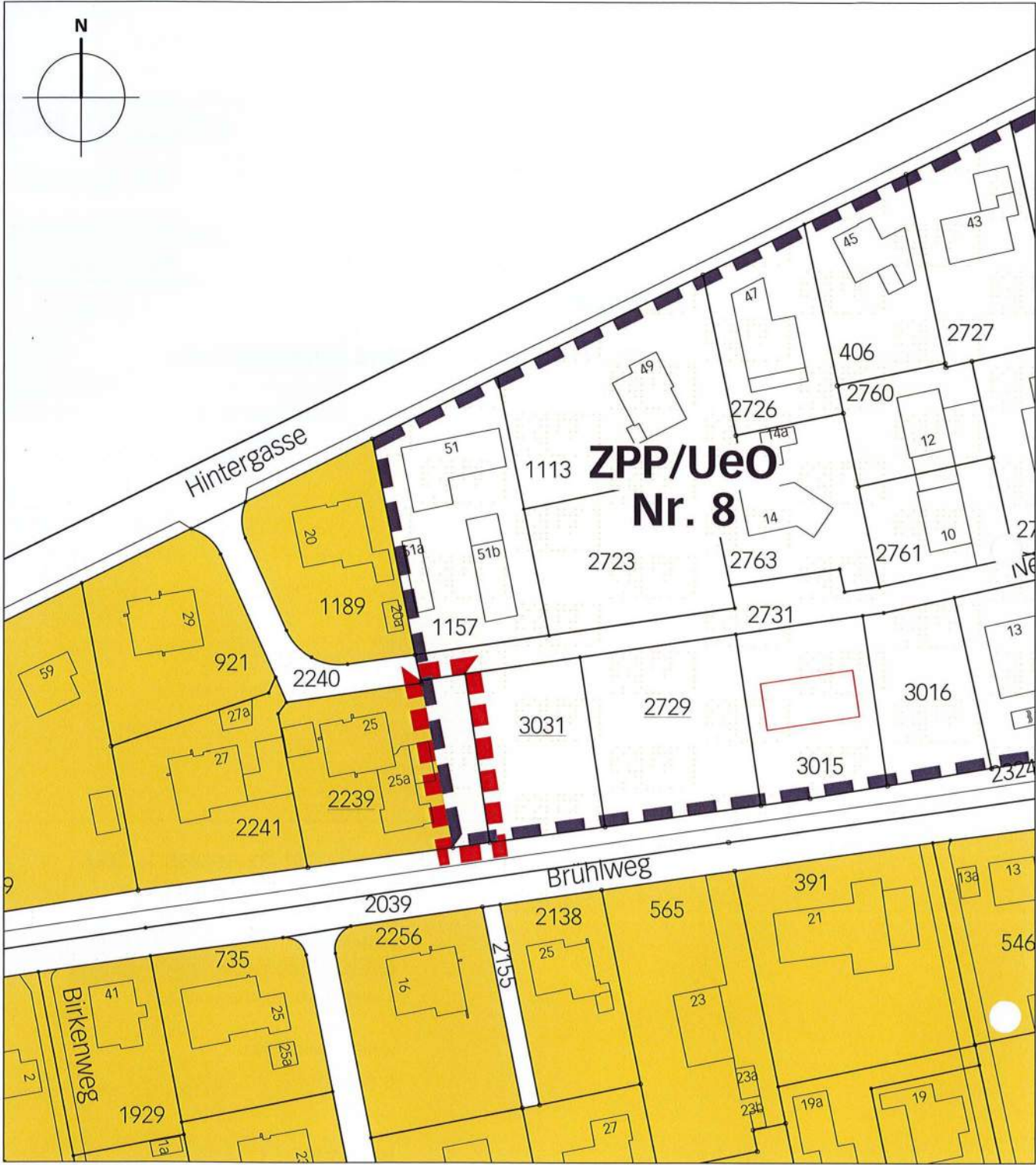
weitere Unterlagen:

- Kurzbericht

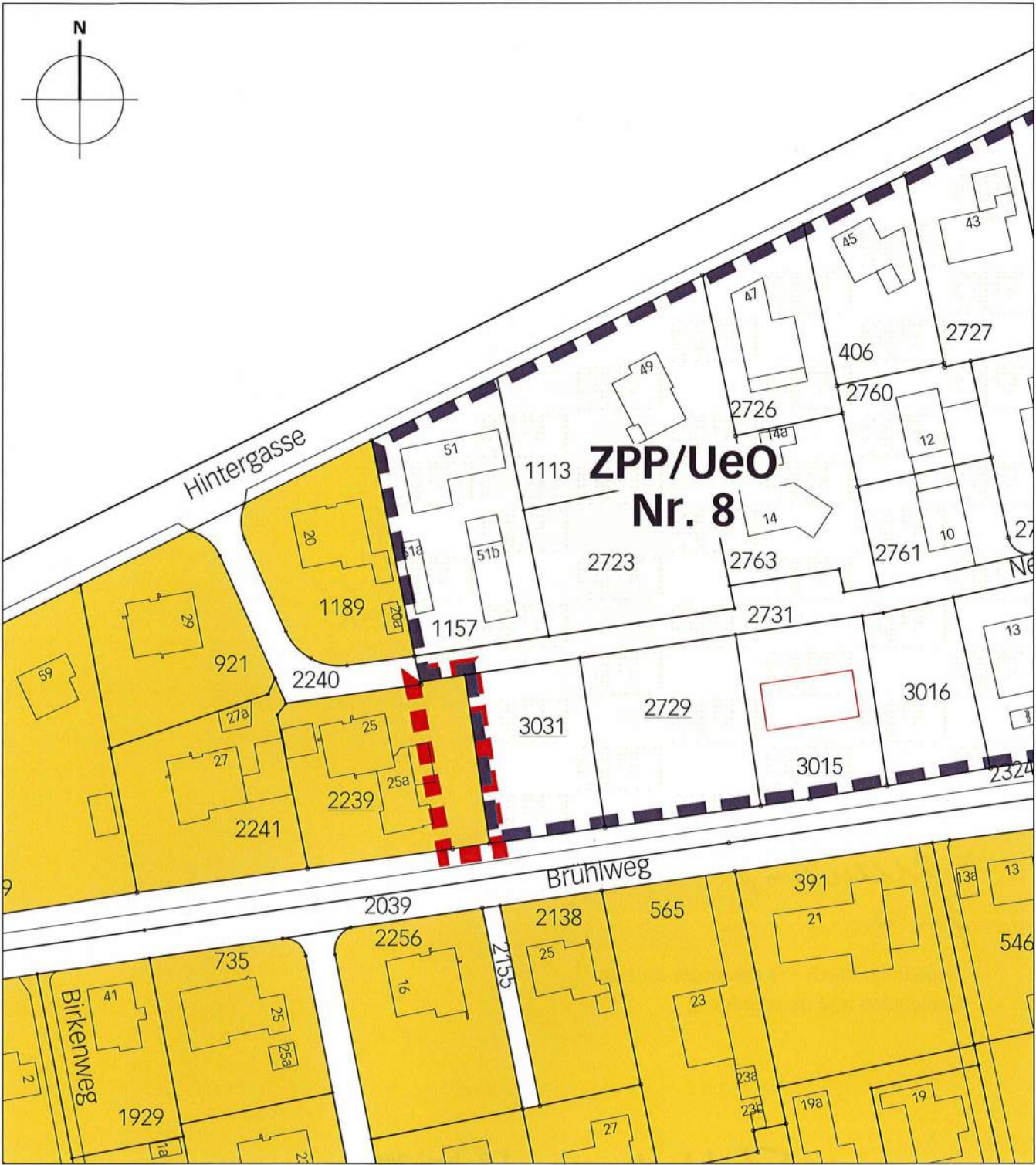
März 2015

roggwil/zpp/ueo nr. 8/4/pläne/5424_150326_be/ph

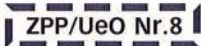
Alter Zustand



Neuer Zustand



Legende

-  Perimeter der Zonenplanänderung
- Inhalte:
-  W 2 Wohnzone 2-geschossig
-  ZPP/UeO Nr. 8 ZPP Zone mit Planungspflicht mit Bezeichnung
- Hinweis:
-  LWZ Landwirtschaftszone / öffentlicher Strassenraum

Genehmigungsvermerke

Parz. Nr. 3031


.....
Tanja Jankovic-Pedic


.....
Dragan Jankovic

Parz. Nr. 2239


.....
Christoph Rickli

Beschlossen durch den Gemeinderat am **06. Mai 2015**

Gemeindepräsidentin


.....
Marianne Burkhard

Sekretär


.....
Daniel Baumann

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Roggwil,

Gemeindeschreiber


.....
Daniel Baumann

**Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung**



12. Juni 2015