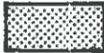


**Ueberbauungsordnung Nr.8
Hintergasse**

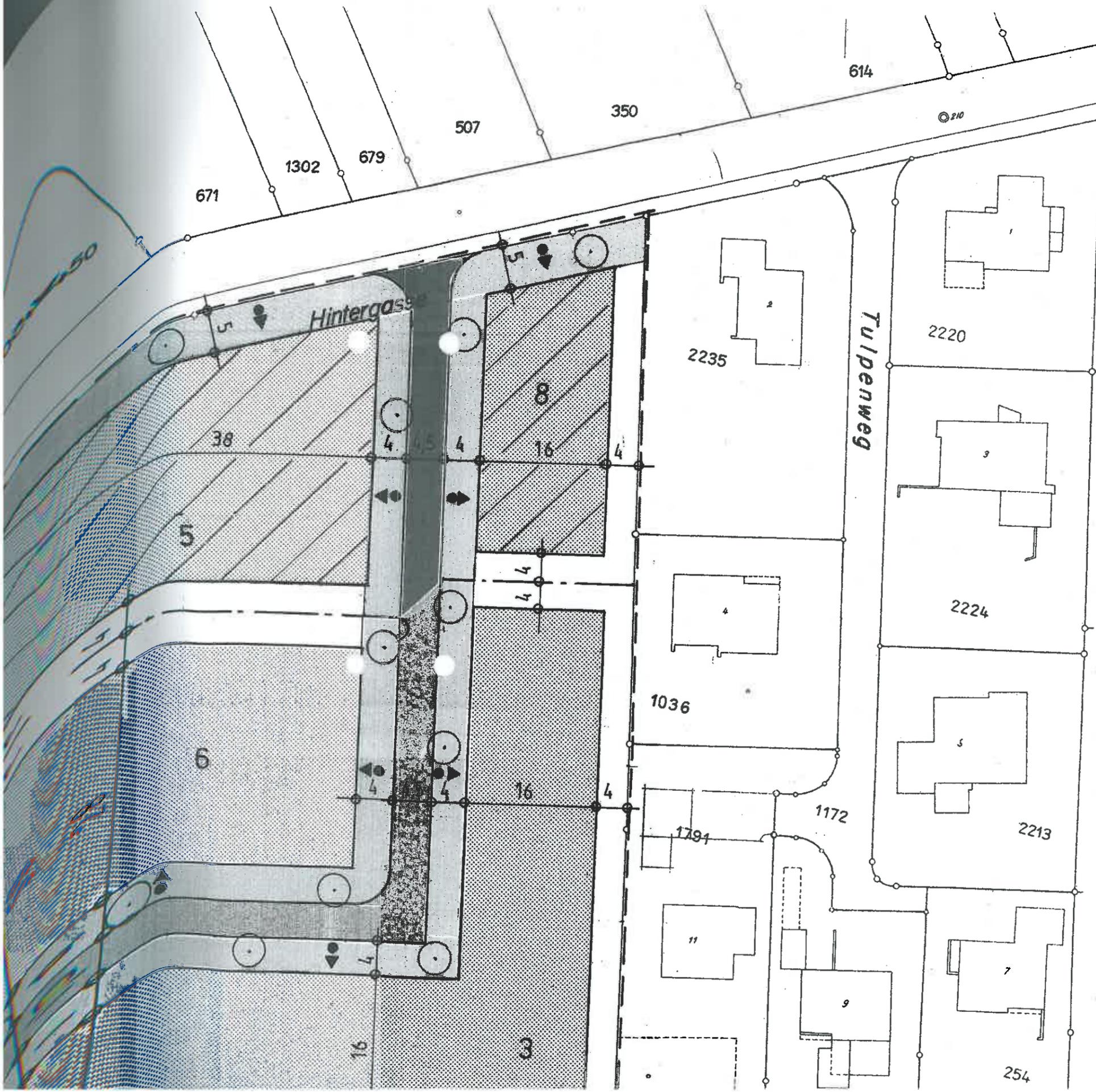
Ueberbauungsplan im Mst 1 : 500

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 30. 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



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 Meyer-Gassmann Hans Rudolf
Gbbi-Nr.1113 Ammann – Beutler Bruno u. Barbara
Gbbi-Nr.1157 Bucher- Balmelli Silvia 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

Einwohnergemeinde Roggwil

Ueberbauungsvorschriften ZPP 8 Hintergasse

8c Erläuterungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1. Kurzfassung

2. Einleitung

2.1 Lage des Ueberbauungsgebietes

2.2 Ausgangslage

2.3 Ziele und Inhalt der Planung

3. Planungsablauf

3.1 Grundeigentümerbefragung

3.1.1 Konsequenzen

3.2 Konzeptvarianten aufgrund der Randbedingungen

3.2.1 Erschliessung, Parkierung

3.2.2 Aussenräume

3.2.3 Baukörper

3.2.4 Konzept der Neben- und Vorbauten

3.2.5 Lärmschutz

4. Landaufteilung/ - Umlegung

5. Realisierung

5.1 Mitwirkung

5.2 Weiteres Vorgehen

6. Grundbuchplan u. Ueberbauungsplan

1. Kurzfassung

Das Planungsgebiet als eine der grösseren Baulandreserven Roggwils ist ein ruhiges gut zugängliches Wohngebiet nicht weit vom Ortskern.

Die gute Wohnlage soll einer Ueberbauung mit individuellem Wohncharakter und hoher Wohnqualität dienen.

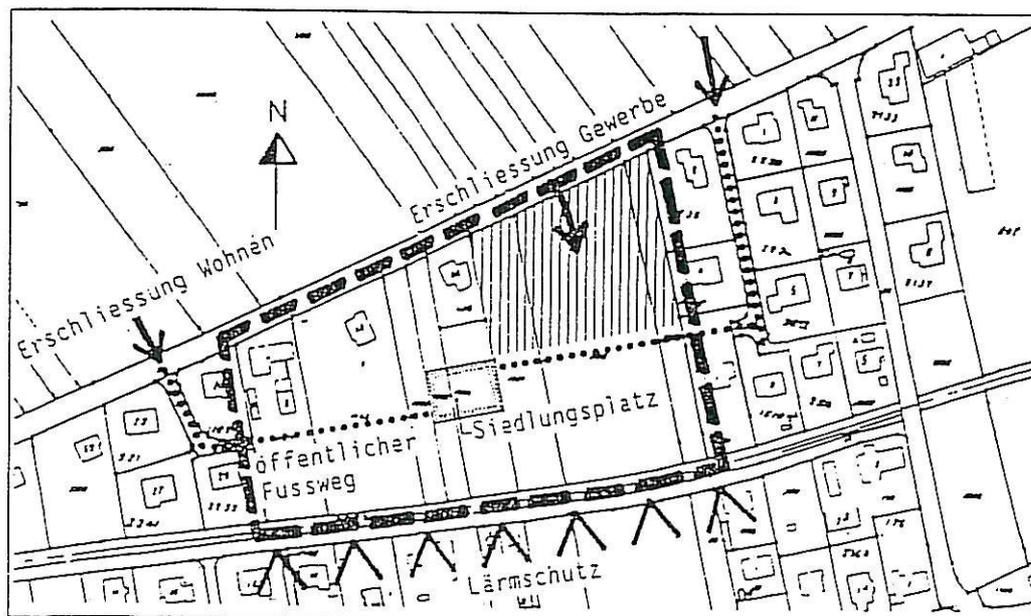
Der Planungssperimeter umfasst die Parzelle von 7 Grundeigentümer. Im Perimeter nach der Ausgangslage sind bereits 3 Parzellen überbaut.

Zu Beginn der Planung wurden an einer gemeinsamen Sitzung die Grundeigentümer über ihre kurz bis mittelfristigen Absichten befragt. Die Umfrageergebnisse und die weiteren Randbedingungen wurden in Zusammenarbeit mit Bauverwaltung und Grundeigentümern konkretisiert und in erste Konzeptvarianten umgesetzt. Diese Konzeptvarianten wurden mit dem AGR besprochen und führten zu Grundideen.

Aus diesen ersten Grundideen wurde das endgültige Konzept für die Erschliessung, die Haupt- und Nebenbauten sowie die Aussenräume herausgearbeitet.

Parallel mit der Verfeinerung des Ueberbauungsplanes wurden die Ueberbauungsvorschriften erarbeitet.

Ueberbauungsplan und Ueberbauungsvorschriften wurden bewusst so gehalten, dass einerseits die Gesamtidee gewahrt bleibt, andererseits den die Bebauung ausführenden Architekten ein möglichst grosser Planungsspielraum verbleibt.



2. Einleitung

2.1 Lage des Ueberbauungsgebietes

Das Planungsgebiet mit einer Fläche von 145,64 a bildet eine grössere zusammenhängende Baulandreserve in Nachbarschaft zu Wohnzonen W2 und WG2. Die Lage nicht weit vom Dorfkern sowie die Nähe zu Schul- und Sportanlagen wertet das Gebiet als Ort für Wohnungsbau auf. Die Erschliessung von der Hintergasse ist gut. Das öffentliche Verkehrsmittel (Schmalspurbahn Aare Seeland Mobil AG, Bahnhof Brühl) ist zu Fuss in ca. 10 Minuten erreichbar.

2.2 Ausgangslage

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

Der Planungsperimeter umfasst neun Einzelparzellen, die sich auf sieben verschiedene Grundeigentümer verteilen.

Die Eigentumsverhältnisse zur Zeit der Planung

Ausgangslage

Grundeigentümer	Parz.Nr.	Parzellenfläche	Anteil in %
Bucher- Balmelli Silvia	1157 unüberbaut	804 m2	5,52 %
Meyer Bau AG	2673	1'090 m2	7,49 %
Glur-Schneider Andreas	2453 1093 1052	1'091 m2 881 m2 895 m2	19,69 %
Meyer-Gassmann HansRudolf	1043	1'303 m2	8,95 %
Einwohnergemeinde Roggwil	1041	1'969 m2	13,52 %
Lüthi- Affolter Hanna	280	5'394 m2	37,03 %
Erbengemeinschaft Zaugg	924	1'137 m2	7,80 %
Total		14'564 m2	100%

Die Parzelle 1157 der Fam. Bucher – Balmelli ist überbaut, somit werden nur 804 m2 von 1'754 m2 in den Perimeter aufgenommen.

Die zwei Parzellen 1113 u. 406 diese mit der Ueberbauung nichts zu tun haben werden durch eine Perimeteranpassung ausgeschlossen.

2.3 Ziele und Inhalt der Planung

Das Ziel der Planung ist es, eine Bebauung zu ermöglichen, die möglichst ohne grosse Vorinvestitionen ausgeführt werden kann. Die wichtigsten Plangrundsätze werden in Art. 45 Anhang I des Baureglementes umschrieben.

Grobe Zielsetzungen und Randbedingungen

Aufgrund der Grundeigentümergefragung sowie der Gesetzgebung ergeben sich für die Planung der Ueberbauungsordnung folgende Randbedingungen:

1. Erschliessung

Die einfache Erschliessung mit dem Siedlungsplatz soll in einer Baufase realisiert werden. Eine Etappierung wird nicht angestrebt.

2. Nutzungsart

Die Planung läuft unter der Voraussetzung, dass zweigeschossige Wohnbauten, wie auch Wohn- Gewerbebauten in offener Form realisiert werden können.

3. Autoabstellplätze

Die erforderlichen Autoabstellplätze können jeweils bei den Hausparzellen eingeplant werden.

4. Siedlungsplatz

Als Zäsur in der Erschliessung wird ein kleiner Siedlungsplatz gestaltet, dieser soll zugleich als Verkehrsberuhigung dienen.

5. Landumlegung

Aufgrund eines Bebauungskonzeptes wird eine Neuparzellierung vorgeschlagen. Da das Gebiet in mehreren Etappen überbaut werden soll, ist der Ort der Neuzuteilung mit den Grundeigentümern festzulegen. Gleichzeitig wird die Ueberbauungsordnung mit den Grundeigentümern besprochen und die Mitwirkung durchgeführt.

3. Planungsablauf

3.1 Grundeigentümergefragung

Um die Planung bereits in der frühen Konzeptphase möglichst auf die Absichten der Grundeigentümer abstimmen zu können, wurden zu Beginn eine kurze Umfrage unter den Grundeigentümern durchgeführt. Die Umfrage sollte in erster Linie Auskunft geben über gewünschte Gebäudetypen, sowie zur Abklärung der Bereitschaft für eine Landumlegung nach erfolgter Planung.

3.1.1 Konsequenzen

Mit der Realisierung der Ueberbauung möchten die Grundeigentümer möglichst bald beginnen. Die Grundeigentümer wollen ihr Land nach dem Vorliegen der Ueberbauungsordnung verkaufen. Sie werden die Kosten für die Landumlegung bezahlen.

3.2 Konzept aufgrund von Randbedingungen

3.2.1 Erschliessung

Die Erschliessung für den privaten PW-Verkehr wie auch für das Gewerbe ist durch die Randbedingungen im BauR bereits weitgehend vorgegeben. Aus der Verkehrsberuhigten Zufahrtsstrasse Nelkenweg kann das Quartier verkehrsarm gehalten werden. Für Gewerbebauten erfolgt die Erschliessung über die Hintergasse und z.t. über den Nelkenweg. Der Aussenraum wird so konzipiert, dass alle Wohneinheiten für Notfälle und Transporte zugänglich bleiben.

3.2.2 Aussenräume

Der räumlichen Fassung der allgemein zugänglichen Aussenräume wurde grosses Gewicht beigemessen. Der Bewohner / Besucher soll sich in der Ueberbauung geführt und aufgenommen fühlen. Der Fussgängerbereich wird mit dem Siedlungsplatz in der beruhigten Quartierstrasse integriert und soll auch als Spiel- und Aufenthaltsbereich benutzt werden. Sie soll in ihrer Belagsgestaltung, Bepflanzung und Möblierung (Sitzbänke, Beleuchtung) dementsprechend als eindeutige Wohn – Quartierstrasse ausgebildet werden.

3.2.3 Baukörper

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

- Bezug zum Aussenraum
- Exposition
- Richtplan im GBR

Die Gebäudevolumen sollen als klare, möglichst einfache Baukörper erscheinen. Um eine gewisse Flexibilität zu garantieren, sind die Baufelder (siehe Ueberbauungs – plan) gross bemessen.

Ziel ist nicht die Erstellung monotoner Gebäudezeilen, sondern in ihrer Struktur gradliniger Baukuben, zusammengesetzt aus unterschiedlich gestalteten Wohneinheiten. Eine minimale Einordnung wird garantiert durch Vorschriften bezüglich Fassaden- und Dachgestaltung sowie der vorgeschriebenen maximalen Baukörperlänge.

3.2.4 Konzept der Neben- und Vorbauten

Die Nebenbauten dienen primär der Abgrenzung des Aussenraumbereiches von den Wohnbauten und Gärten. Die Nebenbauten ermöglichen einen Stufenweisen Uebergang des öffentlichen Bereichs zum Wohnbereich. Vorbauzonen wurden geschaffen um auf den besonnten Längsseiten Balkone, Laubengänge, Sonnenblenden oder Wintergärten zu ermöglichen und somit erlebnisreiche Fassaden zu erhalten.

3.2.5 Lärmschutz

Gemäss Grundordnung sollte entlang der Trasse OJB die erforderlichen Lärmschutzmassnahmen vorgesehen werden.

In diesem Zusammenhang wurde ein Lärmschutzgutachten dem Ingenieurbüro Markwalder u. Partner AG in Auftrag gegeben.

Das Lärmschutzgutachten vom 26.02.02 hat ergeben dass die Planungswerte nach LSV bei allen Berechnungspunkten eingehalten.

Das Gebiet liegt in der Empfindlichkeitsstufe III.

4. Landaufteilung

Die Grenzregulierung und die Genehmigung der Planung erfolgen gleichzeitig durch die Kantonalen Stellen.

- Die allgemein zugänglichen Flächen (Quartierstrasse, Siedlungsplatz) werden von der aufzuteilenden Fläche abgezogen.
- Die verbleibende Fläche wird proportional der heutigen Besitzanteile aufgeteilt.
- Die neuen Grundstücke sollen so gelegt werden, dass sinnvoll bebaubare Flächen entstehen (keine Aufsplitterung in Restparzellen).
- Die Landumlegung soll in Form der Baulandumlegung nach Vereinbarung (Art. 121 BauG) erfolgen.

5. Realisierung

5.1 Mitwirkung

Die Mitwirkung wurde vom 3.Oktober bis zum 4.November in Form einer Auflage auf der Bauverwaltung durchgeführt.

Innerhalb dieser Frist ist die Mitwirkung der Interessengemeinschaft Nelkenweg bestehend aus 6 Grundeigentümer eingegangen. (Anhang Nr.1)

Der Planer nimmt mit Brief vom 23. November 02 (Anhang Nr. 2) Stellung zu den einzelnen Mitwirkungspunkten und wird einstimmig von den Grundeigentümern beauftragt eine Verengung der Strasse im Ueberbauungsplan einzuplanen.

Im weiteren wurde nach der Mitwirkung von einem Grundeigentümer der Wunsch geäußert auf seiner zugeordneten Parzelle Pferdehaltung zu betreiben.

Nach Rücksprache mit den restlichen Grundeigentümern wurde einstimmig beschlossen diese Parzelle für nicht gewerbliche Haltung im Ueberbauungsplan besonders zu bezeichnen.

5.2 Weiteres Vorgehen

Im weiteren wird auf den am 23. April 2003 abgeschlossenen Erschliessungsvertrag verwiesen.

6. Anhang

6.1 Unterlagen

Grundbuchplan 1 : 500

Roggwil, 30. Juni 2003