

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Roggwil

Überbauungsordnung ZPP Nr. 13 «Grüнауweg»

Überbauungsvorschriften (UeV)

Die Überbauungsordnung
besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Mai 2018

Allgemein

Art. 1

Planungszweck Die Überbauungsordnung «Grünauweg» bezweckt eine Wohnüberbauung mit rationeller Erschliessung, die Neuordnung der Grundeigentümerverhältnisse sowie eine durchgängige und für Fussgänger und Velofahrer attraktive Verkehrsverbindung.

Art. 2

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem grau gestrichelten Perimeter gekennzeichnet.

Art. 3

Stellung zur Grundordnung Soweit die vorliegenden Vorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des Baureglements der Einwohnergemeinde Roggwil, insbesondere die Bestimmungen zur ZPP Nr. 13 «Grünauweg».

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- die Baubereiche für Hauptbauten mit Begrenzung, Nummerierung und Bezeichnung der Eckpunkte
- die Bereiche für Einstellhallenzufahrten (ungefähre Lage)
- die Bereiche für optionale Einstellhallenzufahrten (ungefähre Lage)
- der Bereich für Besucherparkplätze (ungefähre Lage)
- die Bereiche für die Erweiterung der Gärten auf den Nachbargrundstücken
- die Detailerschliessung mit Bankett
- die Korridore öffentlicher Fussweg / Trottoir
- die internen Fusswegverbindungen (ungefähre Lage)
- die grössere Spielfläche
- die Hochstammbäume (ungefähre Anzahl und Lage)
- der Aussenraum

Mit hinweisendem Charakter werden dargestellt:

- der optionale Baubereich für eine Wärmeverbundzentrale
- die geschützten Bäume
- die Containerstandorte (ungefähre Lage)
- die zukünftige Parzellierung

Art und Mass der Nutzung

Art. 5

Art der Nutzung Wohnen nach den Bestimmungen der Wohnzone W2.

Art. 6

Mass der Nutzung ¹ Die maximale oberirdische Geschossfläche (GFo) beträgt 10'427 m². Es gilt ein Nutzungsbonus für energieeffizientes Bauen von 0.05, wenn pro Baubereich mindestens eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt ist:

- Die für den winterlichen Wärmeschutz geltenden Anforderungen werden um 30 % unterschritten;
- Höchstens 25 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser werden mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt;
- Das Gebäude gehört hinsichtlich der Gebäudehülle und der Gesamtenergieeffizienz zur Effizienzklasse A des GEAK.

² Für die einzelnen Baubereiche gelten die folgenden maximalen GFo-Werte:

Baubereich	max. GFo (je Baubereich)	max. GFo inkl. Bonus (je Baubereich)
A	2'439 m ²	2'628 m ²
B	2'642 m ²	2'846 m ²
C1	813 m ²	876 m ²
C2	907 m ²	977 m ²
C3, C4	1'813 m ²	1'951 m ²

³ Die minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) beträgt 0.5. Für die Messweise gilt Art. 11c Abs. 3 BauV.

⁴ Die Nutzung ist innerhalb des ZPP-Perimeters übertragbar. Der Nutzungsbonus kann nur auf Baubereiche übertragen werden, welche selbst zum Bonus berechtigt sind.

Art. 7

Baupolizeiliche
Vorschriften

Es gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

maximale Gebäudehöhe: 7 m
maximale Geschosszahl: 2 (+1 Attikageschoss)
maximale Gebäudelänge: 30 m
Lärmempfindlichkeitsstufe: ES II

Art. 8

Baubereiche für
Hauptbauten

¹ Hauptbauten sind einzig innerhalb der dafür vorgesehenen Baubereichen zulässig.

² In den Baubereichen C1 bis C4 sind ausschliesslich Mehrfamilienhäuser zugelassen.

Art. 9

Bauten und
Anlagen
ausserhalb der
Baubereiche

¹ Ausserhalb der Baubereiche für Hauptbauten sind nur unbewohnte An- und Nebenbauten wie einseitig offene Autounterstände, gedeckte Spiel- und Aufenthaltsbereiche und dergleichen mit einer maximalen Gebäudehöhe von 3 m und einer maximalen Grundfläche von 40 m² zulässig.

² Nicht zulässig sind Wintergärten und beheizbare Räume.

Art. 10

Vorspringende
Bauteile

Vordächer, Balkone, Dachvorsprünge, etc. dürfen die Baubereichsbegrenzungen um maximal 0.8 m überragen. Es gelten die Bestimmungen des Baureglements.

Bau- und Aussenraumgestaltung

Art. 11

Grundsatz

Bauten und Anlagen sind hinsichtlich Gesamterscheinung, Fassadengestaltung, Material und Farbe, Gestaltung der Aussenräume sowie anderer wichtiger Einzelheiten so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Art. 12

Stellung der
Bauten

Die Hauptbauten sind entweder senkrecht oder parallel zur nordwestlichen bzw. südöstlichen Perimetergrenze auszurichten.

Art. 13

Dachgestaltung

¹ Die Hauptbauten in den Baubereichen C1 bis C4 sind mit Flachdächern zu versehen. Für die Attika gelten die Vorschriften des Baureglements.

² In den übrigen Bauräumen ist die Dachform frei. Es gelten die Vorschriften des Baureglements. Die Firstrichtung ist parallel zur Gebäudelängsseite anzuordnen.

³ Dächer von An- und Nebenbauten haben sich in Form und Material den Dächern der Hauptgebäude unterzuordnen.

Art. 14

Aussenraumgestaltung

¹ Die Aussenräume dienen den Bewohnern und Besuchern der Überbauung als Frei-, Aufenthalts-, Erholungs- und Spielfläche.

² Die Aussenräume sind attraktiv zu gestalten und soweit es die Nutzung zulässt zu begrünen. Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Minimum zu beschränken. Es sind ausschliesslich standortheimische Pflanzen zu verwenden.

³ Die im Überbauungsplan mit ungefährender Anzahl und Lage eingetragenen Baumstandorte sind mit einheimischen und standortgerechten Hochstammlaubbäumen zu bepflanzen. Die exakte Lage dieser Bäume wird im entsprechenden Baubewilligungsverfahren festgelegt. Für die geschützten Bäume gelten die Bestimmungen des Baureglements.

⁴ In den Bereichen Erweiterung Garten Nachbargrundstück gelten Abs. 1 und Abs. 2 sinngemäss.

Art. 15

Aufenthaltsbereiche,
Kinderspielplätze
und grössere
Spielfläche

¹ Die in der kantonalen Bauverordnung verlangten Flächen für Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze (Art. 44 und 45 BauV) sind im halböffentlichen Aussenraum zulässig und im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

² An der im Überbauungsplan bezeichneten Stelle ist eine grössere Spielfläche im Sinne von Art. 46 BauV mit einer Mindestfläche von 600 m² zu realisieren.

³ Die Gestaltung der Kinderspielplätze soll verschiedenen Altersgruppen und Bedürfnissen gerecht werden.

Erschliessung und Infrastruktur

Art. 16

Detailerschliessungsstrasse

Bei der Gestaltung der Detailerschliessungsstrasse ist auf die Bedürfnisse von Fussgängern und Velofahrern sowie spielenden Kindern Rücksicht zu nehmen.

Art. 17

Fusswegverbindungen

Die internen Fusswege gemäss Überbauungsplan haben eine minimale Breite von 1.5 m aufzuweisen.

Art. 18

Korridore
Trottoir/öffentlicher Fussweg

¹ Im Hinblick auf den späteren Bau eines Trottoirs ist entlang der Bahnhofstrasse ein 2.0 m breiter Korridor von Bauten, Anlagen und Bepflanzungen freizuhalten.

² Ab dem Ende der Stichstrasse zwischen den Baubereichen A3 und B1 bis zur südwestlichen Ecke des Perimeters ist im Hinblick auf die spätere Realisierung einer öffentlichen Fusswegverbindung ein 2.5 m breiter Korridor von Bauten, Anlagen und Bepflanzungen freizuhalten.

Art. 19

Auto- und Veloabstellplätze

¹ Die Bemessung der Abstellplätze für Motorfahrzeuge richtet sich nach Art. 49 ff. BauV und wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

² Die Autoabstellplätze für die Bewohner in den Baubereichen C1 bis C4 sind in einer unterirdischen Einstellhalle anzuordnen. Die Lage der Zu- und Wegfahrt ist im Überbauungsplan bezeichnet, die genauen Abmessungen sind im Baubewilligungsverfahren zu bestimmen.

³ In den übrigen Baubereichen dürfen ausserhalb der Baubereiche oberirdisch maximal je vier Parkplätze erstellt werden. Die ungefähre Lage von allfälligen Zu- und Wegfahrten zu den Einstellhallen ist als Option im Überbauungsplan bezeichnet.

⁴ Die Autoabstellplätze für Besucher sind innerhalb des im Überbauungsplan bezeichneten Bereichs anzuordnen.

⁵ Für die Bemessung und Anordnung der Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrräder gilt Art. 54c BauV.

Art. 20

Energie

¹ Die Gebäude und Anlagen sind so zu planen und auszuführen, dass sie mit möglichst geringem Aufwand an Energie erstellt, betrieben und unterhalten werden können. Der Minergiestandard ist anzustreben.

² Eine allfällige Wärmezentrale ist im optionalen Baubereich neben den Besucherparkplätzen zu erstellen.

Art. 21

Abfallentsorgung

Die ungefähre Lage der Containerabstellplätze ist im Überbauungsplan bezeichnet. Die genaue Lage und Ausgestaltung werden mit der Umgebungsgestaltung im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Art. 22

Entwässerung

¹ Das Regenabwasser von Dächern, Zufahrten, Wegen, Parkplätzen und ähnlichen Flächen ist möglichst in zentralen Versickerungsanlagen mit Oberbodenpassage versickern zu lassen.

² Die Entwässerung der Detailerschliessungsstrasse erfolgt über eine randliche diffuse Versickerung über die Schulter. In Zufahrtsbereichen sind bei Bedarf entsprechende bauliche Massnahmen oder Ersatzlösungen vorzusehen.

³ Der Generelle Entwässerungsplan (GEP) ist zu berücksichtigen.

Weitere Bestimmungen

Art. 23

Neuordnung
Grundeigentum

Die Neuordnung des Grundeigentums ist vor Genehmigung der Überbauungsordnung zu vollziehen.

Art. 24

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung ZPP Nr. 13 «Grüнауweg» tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung	9. März 2015
Publikation im amtlichen Anzeiger	24. September 2015
Öffentliche Auflage	24. September bis 26. Oktober 2015
Einspracheverhandlungen	–
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0
Beschlossen durch den Gemeinderat	25. Oktober 2017
Präsidentin	Sekretär
Marianne Burkhard	Daniel Baumann

Geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 1-3 BauV

Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer	siehe separates Dokument
Beschlossen durch den Gemeinderat	28. März 2018
Präsidentin	Sekretär
Marianne Burkhard	Daniel Baumann

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Roggwil,

Gemeindeschreiber

Daniel Baumann

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung