

BESCHLUSSFASSUNG

Einwohnergemeinde Roggwil

Zonenplan- und Baureglementsänderung «Brunnmatt»

Auszug Baureglement (BR)

Die Änderung Brunnmatt bestehend aus:

- Auszug Baureglement
- Ausschnitt Zonenplan
- Baugesuch Zufahrt West
- Rodungsgesuch
- Detailplan Rodung

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht/Art. 47 RPV
- Mitwirkungsbericht
- Verkehrsgutachten
- Gutachten Aussenlärm
- Waldbeurteilung

Juli 2020

Anhang A: Besondere Vorschriften

3. Zonen mit Planungspflicht

ZPP Nr. 15 Brunnmatt (neu)

1. **Planungszweck**
2. **Art und Mass der Nutzung¹**
3. **Grundsätze der Gestaltung und Erschliessung**
4. **Weitere Bestimmungen**
5. **Gewässerraum**

1. Die ZPP bezweckt die Erstellung und den Betrieb eines Warenverteilzentrums für den Detailhandel mit ergänzenden Nutzungen sowie den Ausbau der südwestlichen Zufahrt für Lastenzüge und die Abstimmung mit dem Gewässerraum des Brunnbachs.

2. ^a In den Sektoren sind folgende Nutzungen zugelassen:
Sektor 1: Gewerbe-, Dienstleistungs- und Büronutzungen sowie Wohnen in der ersten Bautiefe entlang der Lagerhausstrasse, im Übrigen Gewerbebauten sowie Verkehrs- und Fahrzeugabstellflächen. Nicht gestattet sind Nutzungen, die ein überdurchschnittliches Verkehrsaufkommen verursachen.
Sektor 2: Verteilzentrum mit gebäudeintegrierter Parkieranlage, Lager- und Abstellflächen sowie max. 5'000 m² Geschossfläche Büronutzung.
Sektor 3: Abstell- und Verkehrsflächen, Aufenthaltsräume für Chauffeure sowie Bauten und Anlagen für den Betrieb.
Das maximal zulässige Verkehrsaufkommen ist auf 1200 Fahrten (DTV) beschränkt, wobei der Lkw-Anteil höchstens 50% betragen darf.

^b Es gelten folgende baupolizeilichen Masse: Grenzabstand mind. 5 m, gegenüber der Parzelle Nr. 2818 mind. 12 m, Gebäudelänge und interne Abstände sind im Rahmen einer zweckmässigen Nutzung und Gestaltung frei.

Gesamthöhe gemäss Art. 14 BMBV (Kote exkl. technisch bedingte Dachaufbauten) und für das massgebende Terrain gemäss Art. 1 BMBV gelten folgende Koten:

Sektor 1: max. 448.00 m ü.M. / 431.50 m ü.M. (+/- 1.5 m)

Sektor 2: max. 460.50 m ü.M. / 434.50 m ü.M. (+/- 3.0 m)

Sektor 3: max. 450.00 m ü.M. / 437.00 m ü.M. (+/- 1.5 m)

^c Im Sektor 1 ES III, im Übrigen ES IV.

3. ^a Neubauten in den Sektoren 2 und 3 und deren Umgebung sind nach einem Gesamtkonzept zu gestalten, wobei eine ruhige Strukturierung mit adäquater Gliederung sowie zurückhaltender

¹ Definition gemäss Verordnung über die Begriffe und die Messweise im Bauwesen (BMBV)

Farb- und Materialwahl (inkl. Dachlandschaft) zu realisieren ist. Soweit es die Nutzung zulässt, sind standortheimische hochstämmige Laubbäume vorzusehen. Flachdächer ab 200 m², ausgenommen leichte Dachkonstruktionen und technisch bedingte Dachaufbauten, sind extensiv zu begrünen.

^b Die Erschliessung für Lkws zum Verteilzentrum hat über den bestehenden Kreisel-Strassenanschluss im südwestlichen Teil des Perimeters zu erfolgen. Die Zufahrt über die Bahnhofstrasse im Bereich „Razi-Stutz“ ist der Erschliessung des Sektor 1, dem Personalverkehr sowie dem betrieblichen Ver- und Entsorgungverkehr des Verteilzentrums vorbehalten.

^c Zur optischen Abschirmung gegenüber dem Naturschutzgebiet ist zwischen der Flurwegparzellen Nr. 2818 und der neuen Erschliessung eine geeignete Strauchbepflanzung mit einzelnen hochwachsenden Bäumen vorzusehen.

^d Die Möglichkeit zur Realisierung eines Anschlussgleises ist räumlich offenzuhalten. Mit dem Erlass der Überbauungsordnung ist die Nutzung des Anschlussgleises zu prüfen.

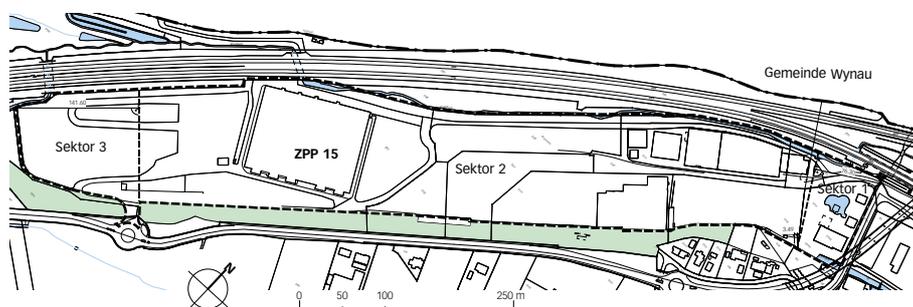
4. ^a Die Beleuchtung sowie Firmenanschriften sind zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum gemäss SIA Norm SN 491 zu planen und umzusetzen.

^b Für empfindliche Einrichtungen sind im Rahmen des UeO-Verfahrens, respektive im Verfahren nach Art. 93 Abs. 1 BauG raumplanerische und bauliche Massnahmen zur Verminderung des Risikos zu prüfen.

5. ^a Im Gewässerraum sind nur Bauten und Anlagen zugelassen, die standortgebunden sind und im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt.

^b Die im Zonenplan entsprechend gekennzeichneten Abschnitte gelten als dicht überbaut im Sinne von Art. 41a Abs. 4 GSchV.

^c Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.



C Zonenvorschriften

C2 Bauzonen

Artikel 37 (aufgehoben)

Zone für Arbeit und
Freizeit «Brunnmatt»
ZAF

¹ In der Zone für Arbeit und Freizeit «Brunnmatt» dürfen Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, sowie Einrichtungen für Freizeit und Kultur realisiert werden. Ausgeschlossen sind Nutzungen die das sittliche Empfinden stören. Verkaufsgeschäfte für Güter des täglichen Bedarfs dürfen insgesamt eine Verkaufsfläche von max. 300 m², Sportfachmärkte insgesamt eine Verkaufsfläche von max. 3000 m² aufweisen. Wohnungen für an den Standort gebundenes Personal sowie Beherbergungsmöglichkeiten für die Benützer von Freizeitanlagen sind zugelassen, sofern die Verhältnisse in Bezug auf die Wohnhygiene und die Lärmeinwirkung tragbar sind.

² Im Richtplan «Brunnmatt» sind die wichtigen Elemente der Aussenraumgestaltung sowie der möglichen Nutzungsbereiche dargestellt. Für die Beurteilung von Bauvorhaben arbeitet die Gemeindebehörde zu Lasten der Gesuchsteller mit Fachberatern zusammen.

³ Die Versiegelung der Oberfläche hat zurückhaltend zu erfolgen. Der Gestaltung der Zonenränder ist besondere Beachtung zu schenken. Im Bewilligungsverfahren sind Umgebungsgestaltungspläne einzureichen.

⁴ Insgesamt ist auf dem Areal die Realisierung von max. 81'000 m² BGF zulässig. Die Grenzabstände betragen innerhalb der Zone mind. 5 m, der minimale Abstand zur Zonengrenze beträgt 1/2 der Gebäudehöhe mit Pflicht zur angemessenen Begrünung.

Es sind folgende Nutzungsanteile anzustreben, bezogen auf das gesamte Areal:

Arbeiten	25-50%	20' - 40'000 m ² BGF
(geringes Verkehrsaufkommen, z.B. Lager, Gewerbe, Vereins- und Musikräume)		
Arbeiten	0-25%	0 - 20'000 m ² BGF
(mittleres Verkehrsaufkommen, z.B. Dienstleistung, Büro, Schulung, Seminare)		
Freizeit und Kultur	25-50%	20' - 40'000 m ² BGF
(mittleres Verkehrsaufkommen, z.B. Motorsport, Ausstellung)		
Freizeit und Kultur	0-25%	0 - 20'000 m ² BGF
(hohes Verkehrsaufkommen, z.B. Gastgewerbe, Disco, Verkauf)		

Im Übrigen gelten die baupolizeilichen Vorschriften nach Art. 43, ZAF.

⁵ Für Vorhaben, welche zusätzlichen motorisierten Verkehr verursachen, wird nur eine Baubewilligung erteilt, solange das Mass von durchschnittlich 3200 Fahrten pro Tag nicht überschritten wird. Die Fahrzeugbewegungen sind permanent zu überwachen.

⁶ Der Richtplan «Brunnmatt» zeigt die Anschlusspunkte an das übergeordnete Strassennetz auf. Schwergewichtig hat die Erschliessung direkt ab der Kantonsstrasse und untergeordnet über die Bahnhofstrasse zu erfolgen. Im Baubewilligungsverfahren ist der Parkplatz Nachweis zu

~~erbringen, sowie über die Mehrfachnutzung und Bewirtschaftung Auskunft zu geben.~~

~~⁷Die Basiserschliessungsanlagen reichen bis an die Grenze der Zone für Arbeit und Freizeit «Brunnmatt».~~

~~⁸Die Detailerschliessungsanlagen (Strasse, Wasserversorgung, etc.) sind für zusätzliche Nutzungen und baubewilligungspflichtige Umnutzungen ungenügend und aufgrund eines Gesamtkonzepts etappenweise zu erstellen. Die Neuanlage, der Ausbau und die Sanierung der Erschliessungsanlagen in der Zone für Arbeit und Freizeit «Brunnmatt» erfordern eine genehmigte Überbauungsordnung (Detailerschliessungsplan). Der Richtplan «Brunnmatt» ist für den Erlass der Überbauungsordnung wegweisend.~~

~~⁹Der Gemeinderat kann Neubauten oder Umnutzungen bestehender Gebäude auch ohne Überbauungsordnung (Detailerschliessungsplan) zulassen, wenn die zweckmässige und den Bestimmungen der Baugesetzgebung genügende Ausführung und Gestaltung der Detailerschliessungsanlagen nach den in einer Erschliessungsüberbauungsordnung notwendigen Elementen vertraglich gesichert ist. Das Vorgehen richtet sich nach Art. 109 ff. BauG.~~

~~¹⁰Die Grundeigentümerbeiträge an die Kosten der Detailerschliessungsstrassen betragen 100%, für die übrigen Anlagen sind die reglementarisch vorgesehenen Gebühren geschuldet.~~

C3 Baupolizeiliche Masse

Artikel 43 (Änderung rot)

Baupolizeiliche
Masse

¹ In den Bauzonen gelten folgende baupolizeiliche Masse:

	kGA	gGA	GH	G	GL	AZ	GFZ	ES***
DI *	4 m	8 m	8 m	2	35 m	–	–	III
DII *	4 m	8 m	7 m	2	25 m	–	–	III
W2	4 m	8 m	7 m	2	30 m	–	–	II
W3	5 m	12 m	10 m	3	40 m	0.75	–	II
WG2 **	4 m	8 m	7 m	2	40 m	0.65	30%	III
WG3 **	5 m	12 m	10 m	3	40 m	0.75	30%	III
A1	5 m	–	10 m	–	–	–	25%	III
A2	1/2 GH, min. 4 m	–	15 m	–	–	–	20%	IV
A3	1/2 GH, min. 4 m	–	20 m	–	–	–	20%	IV
ZAF	gem. Art. 37	–	20 m	–	–	–	20%	IV
SZK	gem. Art. 37a	–	8 m	–	45 m****	–	30%	III
ABZ	–	–	–	–	–	–	–	–

kGA: Kleiner Grenzabstand

gGA: grosser Grenzabstand

GH: Gebäudehöhe

G: Geschosszahl

GL: Gebäudelänge (ohne An- und Nebenbauten)

AZ: Ausnutzungsziffer gemäss Art. 93 BauV

GFZ: Grünflächenziffer

ES: Empfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV

* Oder gemäss bestehenden Strukturen. Bei Hauptgebäuden in den Dorfzonen I und II vergrössert sich der grosse Grenzabstand auf 10 m, wenn die Gebäudelänge 20 m überschreitet.

** Für Gewerbebauten mit einer max. Gebäudehöhe von 5 m ist allseitig der kleine Grenzabstand einzuhalten.

*** Die Aufstufungen von lärmvorbelasteten Gebieten in die ES III sind im Zonenplan festgelegt.

**** Ein Zusammenbau mit bestehenden, eingeschossigen Bauten ist gestattet.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom	22. Okt. – 25. Nov. 2019
Vorprüfung vom	21. April 2020
Publikation im Amtsblatt	6. Mai 2020
Publikation im amtl. Anzeiger	7. + 14. Mai 2020
Öffentliche Auflage	7. Mai bis 8. Juni 2020
Einspracheverhandlungen	15. + 16. Juni 2020
Erledigte Einsprachen	2
Unerledigte Einsprachen	26
Rechtsverwahrungen	2
Beschlossen durch den Gemeinderat	1. Juli / 12. August 2020
Anhörung nach Art. 60 Abs. 3+4 BauG vom	13. August 2020
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	... 2020
Präsidentin	Sekretär
Marianne Burkhard	Daniel Baumann

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Roggwil,

Geschäftsleiter

Daniel Baumann

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