

MITWIRKUNG

Einwohnergemeinde Roggwil

Revision der Ortsplanung

Baureglement (BR)

Die Revision der Ortsplanung besteht aus:

- Baureglement
- Zonenplan
- Schutzzonenplan
- Zonenplan Gewässerräume
- Zonenplan Naturgefahren

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Inventarplan
- Bericht zur Siedlungsentwicklung nach innen
- Mitwirkungsbericht

2. August 2024

Hinweis: Gegenstände separater Planerlassverfahren sind grau hinterlegt dargestellt. Sie werden bei Bedarf von der Genehmigung der vorliegenden Ortsplanungsrevision ausgenommen.

rot: Änderungen gegenüber
rechtsgültigem Stand

Impressum

Planungsbehörde:

Einwohnergemeinde Roggwil
Bahnhofstrasse 8, 4914 Roggwil

Auftragnehmer:

ecoptima ag, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Thomas Federli, dipl. Geograf
Corinna Bühlmann, Raumplanerin BSc

Inhalt

Lesehilfe	6
1 Allgemeine Bestimmungen	8
101 Geltungsbereich sachlich	8
102 Geltungsbereich räumlich	8
103 Ausgleich von Planungsvorteilen	8
2 Nutzungszonen.....	9
21 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen	9
211 Art der Nutzung	9
212 Mass der Nutzung	10
213 Abstände	11
214 Weitere Masse	12
22 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen	14
221 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)	14
222 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)	15
23 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet	15
231 Grünzone (GrZ).....	15
232 Zone für Arbeit und Freizeit «Brunnmatt» (ZAF)	15
233 Sondernutzungszone Kaltenherberge (SZK).....	17
233 Wohnzone Buchägerten (W2B).....	18
234 Abbauzone Ziegelei (ABZ).....	19
24 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	19
241 Landwirtschaftszone (LWZ).....	19
242 Bauernhofzone (BHZ)	19
243 Verkehrszone.....	19
3 Besondere baurechtliche Ordnungen	20
31 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	20
311 Allgemeine ZPP-Bestimmungen	20
32 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen	20
321 Überbauungsordnungen (UeO)	20
4 Qualität des Bauens und Nutzens	21
41 Bau- und Aussenraumgestaltung	21
411 Allgemeine Gestaltungsvorschriften	21
412 Bauweise, Stellung der Bauten	22
413 Fassadengestaltung	22
414 Dachgestaltung.....	22
415 Aussenraumgestaltung	23
416 Antennenanlagen.....	24

42	Qualitätssicherung.....	26
421	Fachberatung.....	26
43	Nachhaltiges Bauen und Nutzen	26
431	Energie	26
5	Bau- und Nutzungsbeschränkungen	27
51	Ortsbildpflege.....	27
511	Ortsbildschutzgebiete	27
52	Pflege der Kulturlandschaft.....	27
521	Baudenkmäler.....	27
522	Historische Verkehrswege	27
522	Archäologische Schutzgebiete	28
523	Geschützte Einzelbäume	28
524	Obstgärten.....	29
525	Fliessgewässer, stehende Gewässer	29
526	Landschaftsschongebiet	30
53	Schutz der naturnahen Landschaft	31
531	Naturobjekte.....	31
532	Kommunale Naturschutzgebiete.....	31
533	Landschaftsschutzgebiet	32
533	Freihaltekorridor.....	32
534	Hecken, Feld- und Ufergehölze	33
54	Gefahrengebiete	33
541	Bauen in Gefahrengebieten.....	33
6	Verschiedene Bestimmungen.....	34
61	Strassen und Abstellplätze für Fahrzeuge.....	34
611	Detailerschliessung.....	34
612	Abstellplätze.....	34
62	Zuständigkeiten	34
621	Gemeinderat.....	34
622	Bau- und Betriebskommission	35
623	Fachbereichsleiter	36
7	Straf- und Schlussbestimmungen.....	37
701	Widerhandlungen.....	37
702	Inkrafttreten	37
703	Aufhebung von Vorschriften.....	37
Anhang A1:	Definitionen und Messweisen	39
A11	Nutzungsziffern	39
A111	Geschossflächenziffer oberirdisch.....	39
A12	Gebäudemasse	40
A121	Attikageschoss	40

A13	Bauabstände	40
A131	Gegenüber nachbarlichem Grund	40
A132	Kleiner Grenzabstand KA.....	40
A133	Grosser Grenzabstand gA.....	40
A134	Gebäudeabstand.....	41
A135	Gewässerraum Fliessgewässer.....	42
A136	Gegenüber Hecken, Feld- und Ufergehölzen.....	43
A137	Pflanz- und Einfriedungsabstände zu öffentlichen Strassen	44
A138	Pflanzungen und Einfriedungen an der Grundstücksgrenze.....	44
Anhang A2: Besondere Bestimmungen zu ZÖN und ZSF		45
A201	Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN)	45
A202	Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF).....	46
Anhang A3: Besondere Bestimmungen zu ZPP.....		48
A301	ZPP Nr. 2 «Bahnhofstrasse/Landstrasse»	48
A302	ZPP Nr. 5 «Unterer Bündtenackerweg Süd».....	49
A303	ZPP Nr. 6 «Käsereistrasse/Zentrum»	50
A304	ZPP Nr. 8 «Hintergasse»	51
A305	ZPP Nr. 10 «Buchägerten»	52
A306	ZPP Nr. 13 «Grünauweg»	54
A307	ZPP Nr. 14 «St. Urbanstrasse/Reithof»	54
Anhang A4: Zusammenstellung der eidg. und kant. Erlasse.....		57
Anhang A5: Abkürzungen		61

Lesehilfe

Baurechtliche Grundordnung	Das Baureglement (BR) der Gemeinde Roggwil bildet zusammen mit den Zonenplänen die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.	
Zonenplan	Im Zonenplan sind die einzelnen Nutzungszonen in Form von farbigen Flächen dargestellt.	Zonenplan 1:2'500 vom 16.09.2016
Schutzzonenplan	Im Schutzzonenplan sind Schutzgebiete und Schutzobjekte sowie weitere Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt.	Schutzzonenplan 1:7'500 vom 22.10.2007
Zonenplan Naturgefahren	Im Zonenplan Naturgefahren sind die Gefahrengebiete gemäss der Gefahrenkarte der Gemeinde grundeigentümerverbindlich festgelegt.	Zonenplan Naturgefahren 1:5'000 vom 04.09.2013
Zonenplan Gewässerräume	Im Zonenplan Gewässerräume sind die Gewässerräume grundeigentümerverbindlich festgelegt.	
Wirkungsbereich der baurechtlichen Ordnungen	Die Bauzonen, die Landwirtschaftszone, der Wald sowie die Gewässerflächen decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Zonen mit Planungspflicht und Überbauordnungen) und der Verkehrszone das gesamte Gemeindegebiet ab.	
Kommentar	Der Kommentar in der rechten Spalte des BR dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Der Kommentar ist weder vollständig noch verbindlich.	
Übergeordnetes Recht	Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das BR regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen. Regelt das BR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das ergänzende öffentliche Recht des Kantons. Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbständig	z.B. Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand; Art. 16a Abs. 1 und 2 sowie Art. 24 und Art. 37a RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV für das Bauen ausserhalb der Bauzone usw. Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EG ZGB

anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von Schatten werfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt.

Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1a bis b BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen» nach Art. 1 b BauG (BSIG Nr. 7/725.1/1.1).

Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen. Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen erfordern unter Umständen sogar eine Ausnahmbewilligung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt oder das Bauvorhaben in einem Bauverbotsstreifen nach Art. 80 SG erstellt werden soll.

Vgl. Art. 7 BewD.

Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen (besondere Bauten und Anlagen) oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben, bedürfen einer besonderen baurechtlichen Grundlage in einer Überbauungsordnung.

Vgl. Art. 19 ff. und 88 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV

Bedeutung der Landwirtschaft

Bewohner in der Bauzone haben unvermeidbare Immissionen und Störungen, die sich aus der konventionellen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung des Bodens ergeben, zu dulden.

Besitzstandsgarantie

Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie.

Vgl. Art. 3 und 11 BauG

Dem Grundsatz nach ist sie im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden. Ein Wiederaufbau ist nicht zulässig.

Vgl. Art. 3 BauG.

Qualitätssicherung	<p>Das BR regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum, um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden.</p> <p>Das BR bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraums an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist.</p> <p>Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des BR sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.</p>	Vgl. Art. 411 ff. BR
Zuständigkeiten	<p>Die Zuständigkeiten sind in Art. 621 ff. BR, im übergeordneten Recht sowie im Organisationsreglement der Gemeinde festgelegt.</p>	

1 Allgemeine Bestimmungen

101 Geltungsbereich sachlich

Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.

102 Geltungsbereich räumlich

¹ Das Baureglement inkl. Anhänge A1 bis A3 gilt für das ganze Gemeindegebiet.

² Wo nichts Anderes bestimmt ist, ist das Baureglement für besondere baurechtliche Ordnungen als ergänzendes Recht anwendbar.

Art. 92 Abs. 1 BauG bleibt vorbehalten.

103 Ausgleich von Planungsvorteilen

¹ Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach den kantonalen Vorschriften sowie dem Reglement über den Mehrwertausgleich der Gemeinde.

Vgl. Art. 142 ff. BauG

2 Nutzungszonen

21 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

211 Art der Nutzung

¹ Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:

² Wohnzonen W2, W3

- Wohnen und dem Wohnen gleich gestellte Nutzungen
- stilles Gewerbe
- Verkaufsgeschäfte für die Versorgung der Quartierbevölkerung bis max. 200 m² Geschossfläche für den Verkauf
- ~~Gastwirtschaften~~
- ES II

Die anrechenbare Gebäudefläche baulich zusammenhängender Gewerbe darf höchstens 500 m² betragen. Lagerplätze sind nur zugelassen, wenn sie diesen Gebäuden zugeordnet sind und ihre Fläche 500 m² nicht übersteigt.

Als stilles Gewerbe zählen z.B. Büros, Arztpraxen oder Künstlerateliers, welche weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend wirken (vgl. Art. 90 Abs. 1 BauV).

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

Vgl. Art. 30 Abs. 2 BMBV

Für die Erweiterung bestehender Betriebe können Ausnahmen gewährt werden.

Wohnzone W2B: Vgl. Art. 233 BR.

³ Wohn- und Gewerbebezonen WG2, WG3

- Wohnen und dem Wohnen gleich gestellte Nutzungen
- mässig störendes Gewerbe mit einer zusammenhängenden anrechenbaren Gebäudefläche von höchstens 800 m² in der WG2 resp. 1'000 m² in der WG3
- ES III

Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, **Gastgewerbe**, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.

Für die Erweiterung bestehender Betriebe können Ausnahmen gewährt werden, wenn die Gliederung der Bauvolumen ästhetisch befriedigend gelöst wird.

⁴ Dorfzonen D1, D2

- Wohnen und dem Wohnen gleich gestellte Nutzungen
- mässig störendes Gewerbe
- Landwirtschaft (ausschliesslich D2)
- ES III

⁵ Arbeitszone A1

- mässig störendes Gewerbe und Industrie
- Wohnen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal (pro Hauptgebäude max. 140 m² GFo und höchstens 20 Prozent der gesamten GFo)
- ES III

Verkaufsgeschäfte mit mehr als 300 m² Geschossfläche für den Verkauf und andere Nutzungen, welche ein

Wohnnutzung ist nur zulässig, wenn durch geeignete Massnahmen für wohngigienisch tragbare Verhältnisse gesorgt werden kann.

GFo: Geschossfläche oberirdisch (vgl.

Art. A111 BR)

überdurchschnittliches Verkehrsaufkommen verursachen, sind nicht zugelassen.

~~Wird bei der Parz. Nr. 3004 ein lärmempfindlicher Wohnraum näher als 24 m zur Strassenachse realisiert, so muss mittels eines Lärmgutachtens der Nachweis erbracht werden, dass die Schallpegeldifferenz von >14 dB(A) zwischen der Strassenachse (Emissionspegel L_{re}) und der Mitte der offenen Fenster des exponiertesten lärmempfindlichen Wohnraumes eingehalten wird.~~

⁶ Arbeitszonen
 A2, A3

- stark störendes Gewerbe und Industrie
- Wohnen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal (pro Hauptgebäude max. 140 m² G_{Fo} und höchstens 20 Prozent der gesamten G_{Fo})
- ES IV

Wohnnutzung ist nur zulässig, wenn durch geeignete Massnahmen für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt werden kann.

G_{Fo}: Geschossfläche oberirdisch (vgl. Art. A111 BR)

Verkaufsgeschäfte mit mehr als 300 m² Geschossfläche für den Verkauf und andere Nutzungen, welche ein überdurchschnittliches Verkehrsaufkommen verursachen, sind nicht zugelassen.

212 Mass der Nutzung

Für die einzelnen Zonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

	kA	gA	Fh tr ^{1,2)}	VG	GL ³⁾	
Wohnzone W2	4.0 m	8.0 m	7.0 8.0 m	2	30.0 m	kA: kleiner Grenzabstand
Wohnzone W3	5.0 m	10.0 m	10.0 11.0 m	3	40.0 m	gA: grosser Grenzabstand
Wohn-/Gewerbezone WG2	4.0 m	8.0 m ⁷⁾	7.0 8.0 m	2	40.0 m	Fh tr: Fassadenhöhe traufseitig
Wohn-/Gewerbezone WG3	5.0 m	10.0 m ⁷⁾	10.0 11.0 m	3	40.0 m	VG: Vollgeschosse
Dorfzone D1 ⁴⁾	4.0 m ⁵⁾	8.0 m ^{5,6)}	8.0 9.0 m	2	35.0 m	GL: Gebäudelänge
Dorfzone D2 ⁴⁾	4.0 m ⁵⁾	8.0 m ^{5,6)}	7.0 8.0 m	2	25.0 35.0 m	
Arbeitszone A1	4.0 m	–	10.0 m	–	–	
Arbeitszone A2	5.0 m	–	15.0 m	–	–	
Arbeitszone A3	5.0 m	–	20.0 m	–	–	

Zone für Arbeit und Freizeit Brunnmatt ZAF	gem. Art. 232 BR	20.0 m	–	–	<i>Hinweis: Die baupolizeilichen Masse zur Zone für Arbeit und Freizeit Brunnmatt (ZAF) fallen im Zusammenhang mit der neuen Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 15 «Brunnmatt» weg (vgl. Art. 232 BR, Erläuterungsbericht Kap. 2.3)</i>
--	------------------	--------	---	---	---

**Sondernutzungszone
Kaltenherberge-SZK**

~~gem. Art. 233 BR~~ ~~8.0 m~~ – ~~45.0 m⁸⁾~~

- 1) Bei Pultdächern darf die Fassadenhöhe traufseitig in der Mitte der höchsten Fassade um einen Meter überschritten werden.
- 2) Im Fall von Attikageschossen gilt zusätzlich eine Gesamthöhe (Gh), deren max. Mass um 3.0 m höher liegt.
- 3) Anbauten werden nicht an die Gebäudelänge angerechnet, sofern sie nicht zwei Hauptgebäude verbinden. Vgl. Art. 214 Abs. 3 BR
- 4) In den Dorfzonen kann sich die Bebauung in besonderen Fällen nach den bestehenden Strukturen richten. vgl. Art. 411 Abs. 3 BR
- 5) In den Dorfzonen ist für die Bemessung der Grenzabstände von der vorhandenen Bebauung auszugehen. Die Baubewilligungsbehörde kann eine Reduktion der regulatorischen Grenzabstände zulassen oder vorschreiben, wenn dies für das Ortsbild wichtig ist und die Wohnhygiene gewährleistet ist. vgl. Art. 411 Abs. 3 BR
- ~~6) Bei Hauptgebäuden in den Dorfzonen vergrössert sich der grosse Grenzabstand auf 10.0 m, wenn die Gebäudelänge 20.0 m überschreitet.~~
- ~~7) 6) Für Gewerbebauten mit einer max. Fassadenhöhe traufseitig von 5.0 m ist allseitig der kleine Grenzabstand einzuhalten.~~
- ~~8) 7) Ein Zusammenbau mit bestehenden, eingeschossigen Gebäuden ist gestattet.~~

213 Abstände

Grenz- und Gebäudeabstände, Zonenabstände	¹ Bauten, die das massgebende Terrain an irgendeinem Punkt um mehr als 1.2 m überragen haben an dieser Stelle die nach Art. 212 ff. BR geltenden Grenz- und Gebäudeabstände zu wahren. Für Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt für alle Gebäudeseiten der kleine Grenzabstand.	Vgl. Art. 79 EG ZGB Grenzabstände: vgl. Art. A132 und A133 BR; Gebäudeabstand: vgl. Art. A134 BR
--	--	--

Strassenabstände	² Von Strassen der Basiserschliessung ist in der Regel ein Bauabstand von mindestens 5.0 m, von solchen
------------------	---

~~der Detailerschliessung ein Bauabstand von mindestens 3.0 m einzuhalten.~~

Soweit nachfolgend nichts anderes festgelegt ist, gelten die Vorschriften des Strassengesetzes oder die abweichenden Vorschriften in Überbauungsordnungen (Baulinien).

³ Von Gemeindestrassen ist ein Bauabstand von mindestens 3.0 m einzuhalten.

Im Fall von Kantonsstrassen gilt ein Abstand von 5.0 m (vgl. Art. 80 SG).
Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen; von der Fahrbahn abgegrenzte Radwege werden nicht zur Fahrbahn gerechnet. Bei öffentlichen Strassen ist in der Regel ein Bankett von 0.5 m ab Fahrbahnrand freizuhalten, wenn nicht der Quartiercharakter eine andere Lösung verlangt.

⁴ Wo es für das Ortsbild wichtig ist, können Bauten und Anlagen entlang von Gemeindestrassen, insbesondere An- und Kleinbauten bis 2.0 m an den Fahrbahnrand gestellt werden, wenn dabei die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. In den Dorfzonen müssen in der Regel die Bauabstände der überlieferten Bauweise übernommen werden.

Vgl. Art. 214 Abs. 3 BR

⁵ Im Übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Rechts oder die abweichenden Bestimmungen in Überbauungsordnungen.

Vgl. insb. Art. 80 ff. SG, Art. 57 ff. SV

Zonenabstände

⁶ Gegenüber Zonengrenzen sind die gleichen Abstände einzuhalten wie gegenüber benachbarten Grundstücken. Gegenüber der Bauzonengrenze (Grenze zur Nichtbauzone) ist ein Abstand von 2.0 m einzuhalten. Für unterirdische und Unterniveaubauten gilt ein Zonenabstand von 1.0 m.

214 Weitere Masse

Hangzuschlag

¹ Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, welche in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 Prozent beträgt.

Eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile

² Für eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile mit einer max. Fassadenhöhe traufseitig von 4.0 m und einer max. anrechenbaren Gebäudefläche von 40 m² gilt allseitig (auch längs den öffentlichen Strassen und

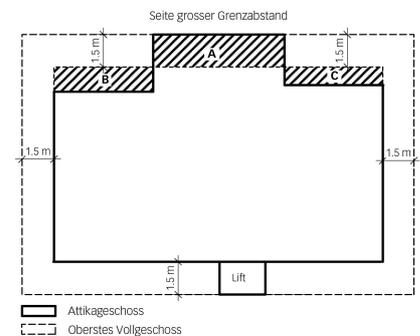
Der Grenzanbau ist gestattet, wenn der Nachbar schriftlich zustimmt.

	Wegen mit Ausnahme von Kantonsstrassen) ein Grenzabstand von 3.0 m.	
An- und Kleinbauten	<p>³ Für An- und Kleinbauten gelten die folgenden Masse:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Grenzabstand (A) min.: 2.0 m – anrechenbare Gebäudefläche max.: 60 m² – Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) max.: 4.0 m 	<p>Vgl. Art. 3 und 4 BMBV</p> <p>An- und Kleinbauten dürfen nur Nebennutzflächen enthalten (vgl. SIA-Norm 416). Der Grenzabstand ist gestattet, wenn der Nachbar schriftlich zustimmt.</p>
Unterniveaubauten	<p>⁴ Für Unterniveaubauten gelten die folgenden Masse:</p> <ul style="list-style-type: none"> – über dem massgebenden Terrain max.: 1.2 m (Abgrabungen für Hauseingänge und Zufahrten nach Art. 214 Abs. 9 bleiben unberücksichtigt) – Grenzabstand (A) min.: 1.0 m (mit Zustimmung des Nachbarn: 0 m) 	Vgl. Art. 6 BMBV
Unterirdische Bauten	<p>⁵ Für unterirdische Bauten gilt ein Grenzabstand (A) von min. 0.5 m.</p>	Vgl. Art. 5 BMBV
Offene Schwimmbecken und -teiche	<p>⁶ Offene Schwimmbecken und -teiche haben einen Grenzabstand (A) von 2.0 m einzuhalten.</p>	
Vorspringende Gebäudeteile	<p>⁷ Für vorspringende offene oder verglaste Gebäudeteile sowie Erker gelten die folgenden Masse:</p> <ul style="list-style-type: none"> – zulässiges Mass über die Fassadenflucht: 4.0 m – zulässiges Mass in den kleinen Grenzabstand (kA): 1.5 m – zulässiges Mass in den grossen Grenzabstand (gA): 2.5 m – zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts: 50% 	<p>Vgl. Anhang, Art. 10 BMBV, Art. 79 und 79b EG ZGB</p> <p>Vorspringende Gebäudeteile sind z.B. Erker, Vordächer, Vortreppen, Balkone jeder Art und dergleichen. Nach EG ZGB dürfen Vorbauten höchstens bis 1.2 m in den zivilrechtlichen Grenzabstand von 3.0 m hineinragen. Ohne Zustimmung des Nachbarn müssen sie somit mindestens einen Abstand von 1.8 m von der Parzellengrenze aufweisen (vgl. Art. 79 i.V.m. Art. 79b EG ZGB).</p>
Gestaffelte Gebäude	<p>⁸ Für in der Höhe gestaffelte Gebäude gilt eine Staffelung von min. 1.5 m. Die Staffelung in der Situation muss min. 1/3 der entsprechenden Fassade des Hauptgebäudes ausmachen.</p>	Die Fassadenhöhe traufseitig wird bei gestaffelten Gebäuden für jeden Gebäudeteil separat gemessen.
Giebelfelder, Dachaufbauten, Abgrabungen	<p>⁹ Auf max. einer Gebäudeseite angeordnete Giebelfelder, Dachaufbauten sowie Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, deren Breite insgesamt nicht mehr als 6.0 m beträgt, sowie Zufahrten zu Verlauderampen werden nicht an die Fassadenhöhe traufseitig angerechnet.</p> <p>Die zulässige Fassadenhöhe traufseitig darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.</p>	

Geschosse

¹⁰ Für das Unter-, das Dach- und das Attikageschoss gilt:

- a) Das Untergeschoss zählt nicht als Vollgeschoss, wenn OK fertiger Boden des darüber liegenden Vollgeschosses im Mittel max. 1.2 m über dem massgebenden Terrain liegt, wobei Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten gemäss Art. 214 Abs. 9 sowie Zufahrten zu Verladerampen nicht angerechnet werden. Vgl. Art. 18 und 19 BMBV
- b) Das Dachgeschoss zählt nicht als Vollgeschoss, wenn die Kniestockhöhe max. 1.35 m beträgt. Vgl. Art. 16, 18 und 20 BMBV
- c) Das Attikageschoss zählt nicht als Vollgeschoss, wenn:
- die Geschosshöhe max. 3.5 m beträgt;
 - das Attikageschoss allseitig um wenigstens 1.5 m von der Fassade des darunter liegenden Vollgeschosses zurückversetzt ist. In diesen Bereich dürfen keine vorspringenden Bauteile wie Dachvorsprünge, Pergolen etc. hineinragen. Erlaubt sind vorspringende Treppenhäuser und Liftanlagen, wobei eine ganze Fassade rückversetzt sein muss. Vgl. Art. 21 BMBV und Art. A121 BR
 - das Attikageschoss ausschliesslich auf der Seite mit dem grossen Grenzabstand max. zur Hälfte bis an die Fassade des darunter liegenden Vollgeschosses reicht und die Fläche des Attikageschosses die gemäss vorstehender Regelung maximal mögliche Fläche nicht übersteigt.



$$A \leq B + C$$

22 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen

221 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN)

¹ Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. ~~Be-reits bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.~~

Zonen für öffentliche Nutzung sind Zonen gemäss Art. 77 BauG.

² In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die Bestimmungen gemäss Anhang A2.

³ Wo im Anhang A2 nichts Abweichendes festgelegt ist, gelten die baupolizeilichen Masse der Dorfzone D1, wobei **die Gebäudelänge und** die internen Abstände frei sind.

222 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)

¹ In den Zonen für Sport- und Freizeitanlagen gelten für Nutzung, Anlagen und Bauten die Bestimmungen des Baugesetzes.

Zonen für Sport und Freizeitanlagen sind Zonen gemäss Art. 78 BauG.

² In den einzelnen Zonen für Sport- und Freizeitanlagen gelten die Bestimmungen gemäss Anhang A2.

23 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet

231 Grünzone (GrZ)

In den einzelnen Grünzonen gelten die Bestimmungen des Baugesetzes.

~~Vgl.~~ Grünzonen sind Zonen gemäss Art. 79 BauG

232 Zone für Arbeit und Freizeit «Brunnmatt» (ZAF)

Zweck

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. 3'000 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.

Hinweis: Dieser Artikel fällt im Zusammenhang mit der neuen Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 15 «Brunnmatt» weg und wird durch die entsprechenden ZPP-Bestimmungen ersetzt (vgl. Erläuterungsbericht Kap. 2.3)

Gestaltung

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.

Mass der Nutzung 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 min. 5 m, der min. 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 m² BGF
(geringes Verkehrsaufkommen, z.B. Lager, Gewerbe, Vereins- und Musikräume)

– Arbeiten 0–25% 0 – 20'000 m² BGF
(mittleres Verkehrsaufkommen, z.B. Dienstleistung, Büro, Schulung, Seminare)

– Freizeit und Kultur 25–50% 20 – 40'000 m² BGF
(mittleres Verkehrsaufkommen, z.B. Motorsport, Ausstellung)

– Freizeit und Kultur 0–25% 0 – 20'000 m² BGF
(hohes Verkehrsaufkommen, z.B. Gastgewerbe, Disco, Verkauf)

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

Fahrten ⁵ Für Vorhaben, welche zusätzlichen motorisierten Verkehr verursachen, wird nur eine Baubewilligung erteilt, solange das Mass von durchschnittlich 3'200 Fahrten pro Tag nicht überschritten wird. Die Fahrzeugbewegungen sind permanent zu überwachen.

Erschliessung 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.

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

⁸ Die 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.

⁹ Der 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.

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

233—Sondernutzungszone Kaltenherberge (SZK)

Zweck	¹Die Sondernutzungszone Kaltenherberge ist für Ausstellungen im Bereich Kunst und Kultur, Auktionen, Gastronomie sowie Lagerung und Unterhalt von Kunstgegenständen bestimmt. Eine an den Standort gebundene Betriebswohnung ist zugelassen.	
Gestaltung	²Die wichtigen Elemente der Bau- und Aussenraumgestaltung der bestehenden Bauten längs der Landstrasse (Nrn. 53 und 53a) sind in der Gesamterscheinung und der Baumbestand ist soweit möglich zu erhalten.	
Neubauten	³In der zweiten Bautiefe können Ergänzungsbauten errichtet werden, sofern sie sich den bestehenden Bauten unterordnen und mit diesen eine gute Gesamtwirkung entsteht. Es sind gestalterisch hochwertige Bauten zu realisieren.	Für die Beurteilung von Bauvorhaben arbeitet die Gemeindebehörde zu Lasten der Gesuchsteller mit Fachberatern zusammen. Eine Voranfrage wird empfohlen.
Abstände	⁴Die min. Grenzabstände betragen im Norden 4.0 m, im Osten 4.0 m und im Süden 8.0 m. Der min. Gebäudeabstand beträgt 4.0 m. Entlang des	

~~Bewässerungskanal (Parz. Nr. 75) ist ein mindestens 2.0 m breiter Grünstreifen zu realisieren.~~

~~Erschliessung ⁵Zusätzliche oberirdische Parkplätze sind als Schotterrasenplätze gestattet. Auf der Nordwestseite hat die Ein- und Ausfahrt ab/auf die Landstrasse zusammen mit der Zufahrt zu den Gebäuden Nr. 51 und 51A zu erfolgen.~~

~~Lärm ⁶Es gelten die Vorschriften der ES III. Vgl. Art. 43 LSV~~

233 Wohnzone Buchägerten (W2B)

Planungszweck	¹ Die Wohnzone Buchägerten W2B bezweckt die zeitgemässe Erneuerung, die massvolle Verdichtung der bestehenden Überbauung und die Wahrung der bestehenden Qualitäten.	Als besondere Qualitäten gelten insb. die klare, orthogonale Bebauungsstruktur, die einheitliche Baugestaltung, die ruhige Dachlandschaft sowie die starke Durchgrünung der Siedlung.
Art der Nutzung	² Wohnen und dem Wohnen gleich gestellte Nutzungen.	
Mass der Nutzung	³ Es sind zwei Vollgeschosse mit einer max. Fassadenhöhe traufseitig von 8.0 m zulässig. Für am <i>[Stichtag Gemeindeversammlung]</i> bestehende Gebäude gilt ein minimaler Grenzabstand von 2.0 m. Für die übrigen Gebäude gilt ein Grenzabstand von 3.0 m. Innerhalb von Grundstücken sind die Gebäudeabstände frei.	
Gestaltung	⁴ Gebäude haben sich an der bestehenden Bebauungsstruktur und an den Fassadenfluchten der benachbarten Gebäude zu orientieren und sind einheitlich zu gestalten. Die bestehenden Achsen und Durchsichten sind zu bewahren. Der Siedlungsplatz auf der Parzelle Nr. 1898 ist als Grünfläche mit vier Hochstammbäumen sowie als Besucherparkplatz zu erhalten.	
Dachgestaltung	⁵ Die Dächer von Hauptgebäuden sind als symmetrisch geneigte Satteldächer auszubilden. Die Firstrichtung verläuft parallel zu den siedlungsinternen Strassen resp. zur Bahnlinie (Ausrichtung Nordwest/Südost). Die zulässige Dachneigung liegt zwischen 20° und 35°.	

234 Abbauzone Ziegelei (ABZ)

¹ Die Abbauzone Ziegelei ist für den Materialabbau, die Wiederauffüllung sowie die spätere Rekultivierung bestimmt.

² Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die im direkten Zusammenhang mit dem Abbau oder der Wiederauffüllung stehen.

24 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

241 Landwirtschaftszone (LWZ)

¹ In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzungen und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts.

Vgl. Art. 16 ff. und 24 ff. RPG, Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG

² Es gelten die Vorschriften der ES III.

Vgl. Art. 43 LSV

242 Bauernhofzone (BHZ)

¹ In der Bauernhofzone richten sich die Nutzungen und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts. Die Bestimmungen zur Landwirtschaftszone gelten sinngemäss.

Vgl. insb. Art. 85 BauG

Vgl. Art. 241 BR

² Es gelten die Vorschriften der ES III.

Vgl. Art. 43 LSV

243 Verkehrszone

¹ Die Zone umfasst Flächen für den Strassen- und Bahnverkehr im Siedlungsbereich.

² In dieser Zone gelten die Bestimmungen der entsprechenden Spezialgesetzgebung.

Strassengesetzgebung resp. Eisenbahngesetzgebung

³ Für verkehrsfremde Nutzungen gelten die Nutzungsbestimmungen der angrenzenden Bauzonen.

Bauten und Anlagen für verkehrsfremde Nutzungen unterstehen dem ordentlichen Baubewilligungsverfahren.

3 Besondere baurechtliche Ordnungen

31 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

311 Allgemeine ZPP-Bestimmungen

¹ Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.

Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus; diese wird durch den Gemeinderat erlassen. Die Befreiung von der Planungspflicht richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG.

² Der Planungszweck, Art und Mass der Nutzung, die baupolizeilichen Masse sowie die Grundsätze der Gestaltung und Erschliessung für die einzelnen Zonen mit Planungspflicht sind in besonderen Vorschriften im Anhang A3 aufgeführt.

Nutzungsbonus
(verschoben von
Artikel 43, Energie)

³ Gebäude, die hinsichtlich der Gebäudehülle und der Gesamtenergieeffizienz ~~die zur~~ Effizienzklasse A des GEAK ~~erreichen gehören oder nach Minergie-A oder SNBS zertifiziert sind~~ oder die Anforderungen ~~für die Deckung des gewichteten Energiebedarfs für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung an die gewichtete Gesamtenergieeffizienz~~ um 25 Prozent unterschreiten und in einer Zone mit max. GFZo erstellt werden, erhalten einen GFZo-Bonus von ~~0.05~~ 0.1.

Vgl. Art. 14 KEnG, Art. 30 ff. KEnV
GEAK: Gebäudeenergieausweis der Kantone

GFZo: Geschossflächenziffer oberirdisch

32 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen

321 Überbauungsordnungen (UeO)

Die folgenden Überbauungsordnungen und Baulinienpläne bleiben rechtskräftig:

- ~~Überbauungsordnung «Hofmatten Ost» vom ...~~
- Überbauungsordnung «Hofmatten» vom 25.02.2019
- Überbauungsordnung ZPP Nr. 13 «Grünauweg» vom 30. August 2018
- Überbauungsordnung ZPP Nr. 14 «St. Urbanstrasse/Reithof» vom 02.02.2018
- Überbauungsordnung ZPP Nr. 5 «Unterer Bündtenackerweg Süd» vom 03.03.2004

Für die Überbauungsordnungen die mit dem Erlass des vorliegenden Baureglements nicht geändert werden, gilt für die Rechtsbeständigkeit das Genehmigungsdatum der Überbauungsordnung oder deren Änderung.

- Überbauungsordnung ZPP Nr. 8 «Hintergasse» vom 16.12.2003
- Überbauungsordnung ZPP Nr. 6 «Käsereistrasse – Zentrum» vom 18.10.2001
- Überbauungsordnung ZPP Nr. 2 «Bahnhofstrasse – Landstrasse» vom 19.01.1998
- Überbauungsordnung ZPP Nr. 10 «Buchägerten» vom 19.06.1995
- Überbauungsplan Nr. 13 «Brennofenstrasse» vom 07.04.1983
- Überbauungsplan Nr. 11 mit SBV «Rotbrüstelihubel» vom 14.11.1979

4 Qualität des Bauens und Nutzens

41 Bau- und Aussenraumgestaltung

411 Allgemeine Gestaltungsvorschriften

Grundsatz

¹ Bauten und Anlagen sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Lage, Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung, Material- und Farbwahl so auszubilden, dass sie einen positiven Beitrag zur Erscheinung des Orts- und Landschaftsbildes leisten.

Roggwil legt Wert auf eine gute Gestaltung der Bauten und deren Einordnung ins Ortsbild und geht davon aus, dass die Baugesuchstellenden bzw. die Projektverfassenden die kommunalen Besonderheiten respektieren. Die Gemeinde setzt voraus, dass die Projektverfassenden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und verantwortungsbewusst mit dem zur Verfügung gestellten Spielraum umgehen. Dazu sind die Kriterien in Abs. 2 zu beachten und mit dem Baugesuch die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung einzureichen.

Beurteilungskriterien

² Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes (Gliederung von Häusern, Plätzen etc.)
- Volumen, Lage, Stellung und Proportionen der Bauten und Anlagen;
- die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung;

- die Umgebungsgestaltung und die Beziehungen zum öffentlichen Raum.

Dorfzone ³ In den Dorfzonen ist für den Massstab und das Bauvolumen grundsätzlich der Charakter der Umgebung zu übernehmen. Neu- und Umbauten sind so zu gestalten, dass sie sich massstäblich und architektonisch in die bauliche Umgebung einfügen. Abweichungen von der Bautypologie können bewilligt werden, wenn damit eine bessere architektonische Lösung erzielt wird.

412 Bauweise, Stellung der Bauten

Offene Bauweise ¹ Wo es nicht anders bestimmt ist gilt die offene Bauweise. Bauten haben gegenüber nachbarlichem Grund allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten. Vorbehalten bleibt die Gestaltungsfreiheit bei gemeinsamer Projektierung. Vgl. Art. 75 BauG

Zusammenbau ² Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet. Vgl. Art. A131 BR

413 Fassadengestaltung

¹ Die Fassadengestaltung hat sich im weitgehend unüberbauten Gebiet nach den ortsüblichen, im weitgehend überbauten Gebiet nach den vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Orts-, Landschafts- und Strassenbild prägen.

² Die Baubewilligungsbehörde kann für die Beurteilung der Fassadengestaltung bezüglich Farbgebung, Material und Strukturierung Muster verlangen oder diese am Objekt bemustern lassen.

414 Dachgestaltung

Steildächer ¹ Bei Steildächern von Hauptgebäuden müssen die beiden Hauptdachflächen den gleichen Neigungswinkel aufweisen. Pro Hauptdachseite sind maximal zwei Neigungswinkel zulässig.

² Der höchste Punkt der Dachkonstruktion darf die zulässige max. Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) um höchstens 4.5 m überragen. Davon ausgenommen sind Vgl. Art. 212 BR

Bauten in den Dorfzonen, in der Bauernhof- und in der Landwirtschaftszone.

Dorfzonen

³ In den Dorfzonen sind Flach- und Pultdächer auf Hauptgebäuden untersagt. Der Dachneigungswinkel auf Hauptgebäuden beträgt zwischen ~~30~~ 20° und 45°. Mit den Dachflächen muss eine ruhige, möglichst geschlossene Gesamtwirkung erzielt werden.

Dachaufbauten

⁴ Neben Kaminen, Lüftungsrohren und dergleichen sind Lukarnen, Schleppgauben, Quergiebel und Dachflächenfenster zugelassen. Neben Dachflächenfenstern ist nur eine Art von Dachaufbauten zulässig.

⁵ Lukarnen und Dacheinschnitte sind nur auf einer Ebene zulässig und dürfen zusammen mit Dachflächenfenstern und anderen Dachaufbauten **nicht mehr als 2/3, in Ortsbildschutzgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmalern** nicht mehr als 1/3 des zugehörigen Fassadenabschnitts des obersten Geschosses aufweisen. In einer zweiten Ebene des Daches sind nur Dachflächenfenster und Gauben gestattet.

⁶ Dachaufbauten und –einschnitte sowie technische Einrichtungen auf dem Dach (z.B. zur Energiegewinnung und Lüftung) sind in Bezug auf Detailgestaltung und Materialwahl gut ins Dach einzupassen.

Die Zulässigkeit von Solaranlagen richtet sich nach dem übergeordneten Recht (vgl. Art. 18a RPG, Art. 32a f. RPV; Art. 1b BauG, Art. 6 f. BewD sowie die kant. Richtlinie «Baubewilligungsfreie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien»)

Begrünung

⁷ **Nicht begehbare und nicht mit Solaranlagen belegte Flachdächer und Flachdachteile sind zu begrünen.**

415 Aussenraumgestaltung

Grundsatz

¹ Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung ergibt sowie attraktive und ortsbildgerechte Aussenräume entstehen.

Dorfzonen

² Bei der Umgebungsgestaltung in den Dorfzonen ist dem Quartiercharakter und insbesondere dem Strassenraum mit dem Vorland Rechnung zu tragen.

Arbeitszonen

³ Im Grenzabstand der Arbeitszonen ist gegenüber anderen Zonen auf einer Tiefe von mindestens 2.0 m eine

Mischung aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen.

Umgebungsgestaltungsplan	⁴ Bei grösseren Bauvorhaben oder auf Verlangen der Baubewilligungsbehörde ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.	Vgl. Art. 14 Abs. 1 Bst. d BewD Mögliche Inhalte des Umgebungsgestaltungsplans: Terraingestaltung, Böschungen, Mauern, Treppen, Einfriedungen, höhere Bepflanzung, Kehricht- und Kompostsammelplätze sowie die Anordnung der notwendigen Abstellplätze für Autos und Zweiräder und deren Zufahrten etc.
Bepflanzung	⁵ Die Baupolizeibehörde kann im Rahmen einer Baubewilligung gezielte Bepflanzungen verlangen, wenn dies für den öffentlichen Verkehrsraum oder das Ortsbild wichtig ist.	
Abgrabungen, Aufschüttungen	⁶ Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass ein natürlicher Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht. Stützmauern zur Umgebungsgestaltung sind zugelassen, wenn sie in die Architektur des Gebäudes integriert sind. Stützmauern, auf welche aus Gründen der Topographie nicht verzichtet werden kann, sind in Grund- und Aufriss zu gliedern.	
Verkehrsflächen	⁷ Bei Neu- oder Umbau von Strassen und Wegen ist dem jeweiligen Charakter des Strassenraumes Rechnung zu tragen. Dabei ist auf die Bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmer und auf den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen zu achten. ⁸ Fusswege, Plätze sowie Flächen für den ruhenden Verkehr sind, wo dies der Untergrund zulässt, mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen, um anfallendes Oberflächenwasser möglichst natürlich versickern zu lassen.	

416 Antennenanlagen

¹ Als Antennenanlagen (Antennen) gelten Anlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- oder kabellosen Übermittlung von Signalen für Radio, Fernsehen, Amateurfunk, Mobilfunk und ähnlichem dienen. Die Vorschriften des Baubewilligungsdekrets (BewD) über die Parabolantennen bleiben vorbehalten.

² Antennenanlagen haben sich in allen Zonen gut einzuordnen und dürfen das Ortsbild nicht stören. Unter

die Absätze 3 bis 7 fallen Antennen, die ausserhalb von Gebäuden angebracht werden und optisch wahrgenommen werden können.

³ Antennenanlagen haben sich an den in der baurechtlichen Grundordnung definierten planerischen Absichten zu orientieren. Auch innerhalb des Baugebiets bedarf die Bewilligung von Antennenanlagen einer Interessenabwägung. Die Anforderungen der Umweltschutz- und Fernmeldegesetzgebung des Bundes sind dabei zu berücksichtigen.

⁴ Um eine Interessenabwägung der Baubewilligungsbehörde zu ermöglichen, haben die Gesuchsteller neben dem geplanten Standort Alternativstandorte zur Abdeckung des fraglichen Perimeters zu bezeichnen.

⁵ In Schutzgebieten und bei Schutzobjekten nach Art. 531 ff. BR sowie bei Baudenkmälern sind Antennenanlagen nicht zugelassen. Die Baubewilligungsbehörde kann in Absprache mit der zuständigen Fachstelle dem Bau einzelner Antennen zustimmen, wenn sie zur Wahrung der Kommunikationsfreiheit unabdingbar und in das Orts- und Landschaftsbild integriert sind.

⁶ Antennenanlagen sind in den Bauzonen zu errichten. In erster Linie in den Arbeitszonen A2 und A3 sowie in der Zone für Arbeit und Freizeit (ZAF). Ist dies nicht möglich oder aufgrund des Versorgungsauftrags nicht ausreichend, kommen weitere Zonenarten in folgender Reihenfolge in Frage: Arbeitszone A1 ~~und Sondernutzungszone «Kaltenherberge» (SZK)~~; Wohn- und Gewerbebezonen WG2 und WG3; Dorfzonen D1 und D2; Wohnzonen W2 und W3. Im Fall von Zonen mit Planungspflicht (ZPP) oder Überbauungsordnungen nach Art. 88 BauG gelten die jeweiligen Grundnutzungen als Kriterium für die Einreihung in die Kaskade. Ist das Errichten in der Bauzone nachgewiesenermassen nicht möglich, ist die Antennenanlage unter Vorbehalt des Bundesrechts ausserhalb des Baugebiets möglichst auf bestehenden Anlagen oder Strommasten zu errichten. Die Gesuchsteller haben in ihrem Baugesuch darzulegen, weshalb ein Standort in den in der Reihe vorangehenden Zonen nicht möglich ist.

Hinweis: Die Zone für Arbeit und Freizeit (ZAF) fällt im Zusammenhang mit der neuen Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 15 «Brunnmatt» weg (vgl. Erläuterungsbericht Kap. 2.3).

⁷ Eine Koordination mit bestehenden Antennenanlagen ist in jedem Fall zu prüfen und darzulegen. Falls die

Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen.

42 Qualitätssicherung

421 Fachberatung

Die Baukommission ist befugt, zur Beurteilung von Baugesuchen, insbesondere auch zur ästhetischen Prüfung von Bauvorhaben im gesamten Gemeindegebiet auf Kosten des Baugesuchstellers eine neutrale Fachinstanz beizuziehen.

Vgl. Art. 23 BewD

Die Auswahl der Fachleute erfolgt nach rein fachlichen Kriterien. Als Fachleute gelten Architekten, Landschaftsarchitekten, Bauberater des Berner Heimatschutzes, Raumplaner. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen. Es steht der Gemeinde frei, die Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) als Fachkommission beizuziehen.

43 Nachhaltiges Bauen und Nutzen

431 Energie

¹ Die Verwendung erneuerbarer Energiequellen wie Sonne, Wind, Holz, Biogas und Umgebungswärme ist anzustreben.

Vgl. Richtlinien «Baubewilligungsfreie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien» des Kantons Bern.

5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

51 Ortsbildpflege

511 Ortsbildschutzgebiete

¹ Ortsbildschutzgebiete dienen dem Schutz von Siedlungsteilen, Bauten und Anlagen von besonderer Schönheit, Eigenart, geschichtlichem oder kulturellem Wert.

² In den Ortsbildschutzgebieten ist das Ortsbild mit seinem bedeutenden Bau- und Baumbestand möglichst zu erhalten. Neu-, An- und Umbauten haben sich in die Umgebung einzufügen. Neubauten haben auf Schutzobjekte angemessen Rücksicht zu nehmen.

³ Für das Einfügen in das Ortsbild massgebend ist die Gestaltung und Anordnung folgender Elemente:

- Stellung, Volumen und Form der Bauten;
- Gliederung der Aussenfläche (Fassaden, Dach), Material und Farbwahl;
- Eingänge, Ein- und Ausfahrten;
- Aussenräume und Umgebung.

52 Pflege der Kulturlandschaft

521 Baudenkmäler

¹ Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützens- und erhaltenswerten Baudenkmäler.

² Der Umgang mit den Baudenkmalern richtet sich nach kantonalem Recht.

Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Roggwil vom 1. Dezember 1999; das Bauinventar ist behördenverbindlich. Die schützens- und erhaltenswerten Objekte gemäss Bauinventar sind im Zonenplan hinweisend dargestellt. Vgl. Art. 10b f. BauG
Der frühzeitige Beizug der kant. Denkmalpflege sowie eine Voranfrage werden empfohlen.

~~522 Historische Verkehrswege~~

~~¹ Die im Schutzzonenplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) mit viel Substanz und mit Substanz sind in ihrem Verlauf~~

~~Die historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung mit viel Substanz und mit Substanz bilden das Bundesinventar der~~

~~und mitsamt ihren Bestandteilen wie Wegoberflächen, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und wegbegleitende Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.~~

~~historischen Verkehrswege, welches in Anwendung des NHG im Auftrag des Bundesamts für Strassen (ASTRA) geführt wird. Vgl. auch Art. 2 f. VWS.~~

~~² Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen erfordern den Beizug der zuständigen Fachstelle.~~

~~Zuständige Fachstelle ist das Tiefbauamt des Kantons Bern.~~

522 Archäologische Schutzgebiete

¹ Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.

² Bei Bauvorhaben im Bereich der im Schutzzonenplan aufgeführten archäologischen Fundstelle ist im Baubewilligungsverfahren der archäologische Dienst des Kantons Bern beizuziehen.

Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10 f. BauG).

523 Geschützte Einzelbäume

~~Bäume Kategorie I
Einzelbäume,
Baumgruppen~~

~~¹ Bäume der Kategorie I sind geschützt und bei Abgang innerhalb von 10.0 m vom ursprünglichen Ort durch einen mindestens 3.0 m hohen Baum der gleichen Bedeutung zu ersetzen. Die im Schutzzonenplan eingetragenen Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen sind aus landschaftsästhetischen Gründen geschützt.~~

Die Einzelbäume prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.

~~Bäume Kategorie II~~

~~² Bäume der Kategorie II sind in ihrem Bestand zu erhalten. Sie dürfen ohne Bewilligung gefällt werden. Der Bewirtschafter sorgt für angemessenen Ersatz der gleichen Art in der näheren Umgebung. Der Bewirtschafter teilt der Gemeinde das Fällen und die Ersatzmassnahme vor der Ausführung mit. Gefällte Bäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische und klimaangepasste Arten zu ersetzen.~~

Der Entscheid über die Fällung obliegt dem Gemeinderat.

524 Obstgärten

Die im Schutzzonenplan bezeichneten Obstgärten sind in ihrem Bestand zu erhalten. Einzelne Bäume dürfen gefällt werden, wobei der Bewirtschafter innert nützlicher Frist für eine entsprechende Ersatzpflanzung in der Umgebung sorgt.

525 Fliessgewässer, stehende Gewässer

~~¹ Zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und die ökologische Funktionsfähigkeit der Gewässer gelten entlang der offenen und eingedolten Gewässer für sämtliche Bauten und Anlagen (inkl. bewilligungsfreie Anlagen) folgende Bauabstände. Von der Ufervegetation ist in jedem Fall mindestens ein Abstand von 3 m einzuhalten. Der Gewässerraum ist im Zonenplan Gewässerräume als flächige Überlagerung festgelegt (Korridor).~~

Vgl. Art. 36a GSchG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG, Art. 39 WBV. Für eingedolte Gewässer ausserhalb der Bauzone, für Gewässer im Wald sowie für sehr kleine Gewässer wird kein Gewässerraum festgelegt (Art. 41a Abs. 5 GSchV).

Natürliche Sohlenbreite	Bauabstand für Tiefbauten und Anlagen	Bauabstand für Hochbauten
bis 2 m	5 m	8 m
2 m bis 5 m	7 m	10 m
5 m bis 10 m	11 m	14 m
eingedolte Gewässer	Bauabstand 5 m, gemessen ab Aussenkante	

~~² Messpunkt für den Bauabstand ist der weitgehend vegetationsfreie Böschungsfuss am Gewässer (Mittelwasserlinie). Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.~~

Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gem. Art. 6, 7 und 15 WBG.

Vgl. Art. 11 BauG

Vgl. Art. 41c GSchV und Art. 5b Abs. 3 WBG.

~~³ Innerhalb des Bauabstandes dürfen unter Vorbehalt von Abs. 4 weder bewilligungspflichtige noch bewilligungsfreie Bauten und Anlagen erstellt werden. Die natürliche Ufervegetation ist zu erhalten und eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe~~

~~Grünraumgestaltung ist anzustreben.~~ 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.

Vgl. auch Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV

Vgl. Art. 41c Abs. 6 Bst. b GSchV

~~4 Sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, können im Bauabstand folgende Bauten und Anlagen bewilligt werden:~~

- ~~a) standortgebundene Bauten und Anlagen, an denen ein öffentliches Interesse besteht;~~
- ~~b) Erneuerung, Umbau und Wiederaufbau von Bauten und Anlagen;~~
- ~~c) belagsfreie Fuss-, Wander- und Unterhaltswege;~~
- ~~d) saisonale Zäune ausserhalb der Ufervegetation, die der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung dienen;~~
- ~~e) punktuelle einfache und öffentlich zugängliche Infrastruktureinrichtungen wie Sitzbänke, Feuerstellen und andere öffentliche Freizeit- und Erholungseinrichtungen;~~
- ~~f) Bauten und Anlagen gemäss Art. 11 Abs. 4 BauG.~~

Die im Zonenplan Gewässerräume gekennzeichneten Abschnitte gelten als dicht überbaut im Sinne von Art. 41a Abs. 4 bzw. Art. 41b Abs. 3 GSchV.

~~5 Im Übrigen gilt für Bauten an Gewässern Art. 48 WBG (10 m Abstand, gemessen ab oberer Böschungskante).~~

526 Landschaftsschongebiet

¹ Die im Zonenplan bezeichneten Landschaftsschongebiete bezwecken die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert.

² Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind und sich gut in das Landschaftsbild einordnen. Nicht zulässig sind insbesondere Aufforstungen und Baumschulen.

53 Schutz der naturnahen Landschaft

531 Naturobjekte

¹ Die im Schutzzonenplan bezeichneten Naturobjekte sind Schutzobjekte im Sinne des übergeordneten Rechts. Vgl. Art. 9, 10 und 86 BauG; Art. 16 NSchG; Art 18b und 18d NHG

~~² Als Richtlinie zur Beurteilung im Zusammenhang mit Bauvorhaben gelten die Objektblätter zum Schutzzonenplan.~~

^{3 2} Die Pflege von Schutzobjekten ist notwendig und gestattet. Die Gemeinde kann die Bewirtschafter über die sinnvollsten Pflegemassnahmen beraten. Sie kann die Neuanpflanzung von Hochstammbäumen, Hecken, Feld- und Ufergehölzen sowie von einheimischen Laubbäumen mit Beiträgen unterstützen.

^{4 3} Bezüglich Anwendung von Pflanzenbehandlungs- und Düngemitteln gelten die Vorschriften des übergeordneten Rechts. Vgl. ChemRRV

532 Kommunale Naturschutzgebiete

¹ Naturschutzgebiete sind ökologisch bedeutsame Lebensräume für seltene Tier- und Pflanzenarten. Untersagt sind insbesondere:

- das Erstellen von Hochbauten;
- das Anlegen von Baumschulen;
- die Installation von Anlagen der technischen Infrastruktur;
- das Ablagern oder Einleiten von Abfällen, Materialien und Flüssigkeiten;
- das Düngen;
- das Campieren und Feuerentfachen;
- das freie Laufenlassen von Hunden.

Naturschutzgebiet
Motzet

~~² Das Naturschutzgebiet Motzet ist mit Ausnahme des Brunnenkressebetriebes extensiv land- und forstwirtschaftlich zu nutzen und als halboffene Landschaft zu erhalten und zu pflegen. Das Abholzen von Hecken, Ufer- und Feldgehölzen ist untersagt. Eine Erweiterung des Kresseanbaus ist gestattet, wenn die~~

~~entsprechenden Massnahmen die Schutzziele nicht beeinträchtigen. Des Weiteren gelten die im Rahmen des Projekts Bahn 2000 festgelegten Ersatzmassnahmen gemäss der Verfügung des UVEK.~~

Naturschutzgebiet
Schmittenweiher

² Das **kommunale** Naturschutzgebiet Schmittenweiher ist ein Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung. Zur Erhaltung der Wasserfläche ist ein periodischer Unterhalt erforderlich (entfernen des Teichschlammes nach Absprache mit Sachverständigen). Künstlicher bzw. gewässerfremder Fischbestand ist nicht zulässig.

533 — Landschaftsschutzgebiet

~~¹ Landschaftsschutzgebiete sind grössere zusammenhängende Freiflächen ausserhalb des Siedlungsgebiets, welche das Landschaftsbild massgebend prägen. Sie sind als wichtige Elemente der Wohn- und Lebensqualität für die Gemeinde in ihrem Charakter zu erhalten.~~

Vgl. Art. 9, 10 und 86 BauG

~~² In den Landschaftsschutzgebieten gilt ein Bauverbot; davon ausgenommen sind die Erneuerung und Erweiterung bestehender landwirtschaftlicher Betriebe. An den Standort gebundene Bauten und Anlagen, die für die Bewirtschaftung und Pflege erforderlich sind oder der Erholung dienen wie ein einfacher Rastplatz mit Sitzgelegenheit, sind gestattet, sofern sie sich gut in die bestehende, landschaftliche Gegebenheit einordnen. Im Weiteren sind Massnahmen zur ökologischen und landwirtschaftlichen Aufwertung inklusive zugehörige Terrainanpassungen zulässig.~~

Landschaftsschutz-
gebiet Wässermat-
ten

~~³ Das Landschaftsschutzgebiet Wässermatten ist als Grünland mit Wiesenbewässerung zu nutzen. Alle natürlichen und künstlich angelegten Gewässer sowie deren Uferbereiche sind geschützt.~~

533 Freihaltekorridor

¹ Der Freihaltekorridor begrenzt das Siedlungsgebiet, sichert die Sichtbeziehung zwischen Buechwald und Kloster St. Urban und den Wildkorridor zum Gewässer-
raum der Rot.

² Im Freihaltekorridor gilt ein Bauverbot.

³ Massnahmen, die der Aufwertung der Landschaft bzw. der Ökologie dienen, sind erwünscht.

534 Hecken, Feld- und Ufergehölze

Hecken, Feld- und Ufergehölze sind nach übergeordnetem Recht geschützt. Sie dürfen in ihrer Ausdehnung nicht geschmälert oder entfernt werden. Für Pflege, Unterhalt und Ausnahmen gelten die einschlägigen Bestimmungen der Naturschutzgesetzgebung.

Hecken, Feldghölze: Vgl. Art. 18 Abs. 1^{bis} ~~und Art. 20~~ NHG, Art. 18 Abs. 1 Bst. g JSG sowie Art. 27 NSchG
Ufergehölze: Vgl. Art. 21 NHG, Art. 13 Abs. 3 und Art. 17 NSchV

54 Gefahrenggebiete

541 Bauen in Gefahrenggebieten

¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrenggebieten gilt Art. 6 BauG.

Art. 6 BauG definiert die Gefahrenggebiete mit erheblicher («rote Gefahrenggebiete»), mittlerer («blaue Gefahrenggebiete», geringer («gelbe Gefahrenggebiete») und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit.

² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

³ Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung («rotes» resp. «blaues Gefahrenggebiet») oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

Bei Baugesuchen im gelben Gefahrenggebiet ist die Gemeinde zuständig.

⁴ Im Gefahrenggebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrenggebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

Als besonders sensible Bauten (Art. 6 Abs. 3 BauG) gelten Gebäude und Anlagen – in denen sich besonders viele schwer evakuierbare Personen aufhalten; – an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben; – an denen grosse Folgeschäden auftreten können.

6 Verschiedene Bestimmungen

61 Strassen und Abstellplätze für Fahrzeuge

611 Detailerschliessung

Für die Einteilung in Basiserschliessung und Detailerschliessung ist der Verkehrsrichtplan ~~A~~ der Gemeinde massgebend.

Vgl. Art. 106 f. BauG

612 Abstellplätze

¹ Für die Erstellung von Autoparkplätzen und Zweiradabstellflächen gelten die kantonalen Vorschriften.

Vgl. Art. 16 ff. BauG, Art. 49 ff. BauV.

Ersatzabgabe

² Für die gemäss den übergeordneten Bestimmungen erforderlichen Abstellplätze, welche aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht erstellt werden können oder dürfen, ist eine Ersatzabgabe zu leisten. **Vorbehalten bleibt ein mittels Mobilitätskonzept gewährleisteter reduzierter Bedarf gemäss den übergeordneten Bestimmungen.**

Vgl. Art. 18 Bst. c BauG

Vgl. Art. 54a f. BauV

³ Die Ersatzabgabe beträgt für jeden fehlenden Abstellplatz Fr. 6'000.–. Der Betrag ist im Sinne der Bestimmungen des kantonalen Rechts zu verwenden.

Vgl. Art. 56 ~~Abs. 2~~ BauV

Bzgl. der Durchsetzung eines Mobilitätskonzepts in Bezug auf die Ersatzabgabepflicht gilt Art. 54b BauV.

⁴ Die Ersatzabgabe wird bei Baubeginn zur Bezahlung fällig.

62 Zuständigkeiten

621 Gemeinderat

¹ Dem Gemeinderat obliegt die Aufsicht über das Planungs-, Bau- und Strassenwesen. Er beschliesst über alle der Gemeinde übertragenen Angelegenheiten, soweit weder nach Baugesetz noch nach einem Gemeindeglement nicht ein anderes Gemeindeorgan zuständig ist.

² Der Gemeinderat kann für umfangreichere Planungsarbeiten anstelle der Bau- und Betriebskommission

einen Ausschuss einsetzen. Als Planungsbehörde ist der Gemeinderat zuständig für:

- a) den Erlass und die Änderung von Überbauungsordnungen, wenn sie eine Zone mit Planungspflicht betreffen oder lediglich Detailerschliessungsanlagen festlegen;
- b) die Einleitung des Vorprüfungsverfahrens;
- c) die geringfügige Änderung von Nutzungsplänen;
- d) mit Ausnahme der Buchstaben a und c, die Vorlage der übrigen Nutzungspläne zum Beschluss an die Stimmberechtigten;
- e) den Erlass von Planungszonen;
- f) den Erlass von Richtplänen und das Erschliessungsprogramm.

³ Der Gemeinderat beschliesst im Baubewilligungsverfahren auf Antrag der Bau- und Betriebskommission über die Erhebung von Einsprachen und die Aufrechterhaltung von durch andere Gemeindeorgane erhobenen Einsprachen.

622 Bau- und Betriebskommission

¹ Die Bau- und Betriebskommission ist Baubewilligungsbehörde der Gemeinde. In dieser Funktion steht ihr unter Vorbehalt von Art. 621 Abs. 3 BR der Vollzug des Baureglements zu.

² Im Baubewilligungsverfahren obliegen ihr insbesondere:

- a) die Prüfung von Amtes wegen, ob das Baugesuchen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht; Vgl. Art. 18 ff. BewD
- b) die Durchführung von Einigungsverhandlungen soweit die Gemeinde zuständig ist;
- c) der Entscheid über ordentliche Baugesuche soweit die Gemeinde zuständig ist;
- d) Stellungnahmen zu Einsprachen und Amtsberichten an die Leitbehörde, sofern die Gemeinde für den Entscheid nicht selber zuständig ist; Vgl. Art. 8 BewD
- e) die Führung oder Erhebung von Baubeschwerden.

³ Der Entscheid über das Baugesuch im kleinen Baubewilligungsverfahren ohne Veröffentlichung obliegt dem Vgl. Art. 27 BewD

Präsidenten/der Präsidentin der Bau- und Betriebskommission.

⁴ Die Bau- und Betriebskommission oder ein vom Gemeinderat eingesetzter Ausschuss ist in Planungsfragen zuständig für:

- a) die Vorbereitung und Umsetzung der Orts-, Quartier- und Landschaftsplanung;
- b) den Einbezug der Grundeigentümer beim Erlass von Überbauungsordnung bei Planungsbeginn und vor der Vorprüfung;
- c) die Durchführung des Informations- und Mitwirkungsverfahrens;
- d) die Vorbereitung von Planungszonen;
- e) die Durchführung von Einspracheverhandlungen in Planungsverfahren mit Antragstellung an den Gemeinderat.

623 Fachbereichsleiter

¹ Dem Fachbereichsleiter obliegt im Baubewilligungsverfahren:

- a) die vorläufige Prüfung der Gesuche und Profile auf deren Vollständigkeit und Richtigkeit sowie auf offenkundige materielle Mängel; er/sie trifft gegebenenfalls die erforderlichen Anordnungen und Verfügungen;
- b) die Einholung der Stellungnahmen der kantonalen Fachstellen;
- c) die Bekanntmachung und öffentliche Auflage der Baugesuche soweit die Gemeinde dazu zuständig ist;
- d) die Antragstellung an die Bau- und Betriebskommission im ordentlichen Baubewilligungsverfahren, resp. an den Präsidenten/die Präsidentin im kleinen Baubewilligungsverfahren.

Vgl. Art. 17 BewD

Vgl. Art. 25 BewD

² Der Fachbereichsleiter ist zusammen mit dem Präsidenten/der Präsidentin der Bau- und Betriebskommission Baupolizeibehörde der Gemeinde mit den Befugnissen gemäss Art. 45 ff. BauG.

7 Straf- und Schlussbestimmungen

701 Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglements, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.

Vgl. Art. 50 ff. BauG, Art. 50 BewD

702 Inkrafttreten

Die revidierte Ortsplanung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

703 Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der revidierten Ortsplanung werden aufgehoben:

- Überbauungsordnung Nr. 10 Buchägerten vom 19. Juni 1995
- Überbauungsplan Nr. 13 Ausbau Brennofenstrasse vom 7. April 1983

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung 12. August bis 10. September 2024
Vorprüfung ...

Publikation im amtlichen Anzeiger ...
Publikation im Amtsblatt ...
Öffentliche Auflage ... bis ...

Einspracheverhandlungen ...
Erledigte Einsprachen ...
Unerledigte Einsprachen ...
Rechtsverwahrungen ...

Beschlossen durch den Gemeinderat ...

Beschlossen durch die Stimmberechtigten ...

.....
Benjamin Kurt, Gemeindepräsident

.....
Daniel Baumann, Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Roggwil,

.....
Daniel Baumann, Geschäftsleiter

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

Anhang A1: Definitionen und Messweisen

A11 Nutzungsziffern

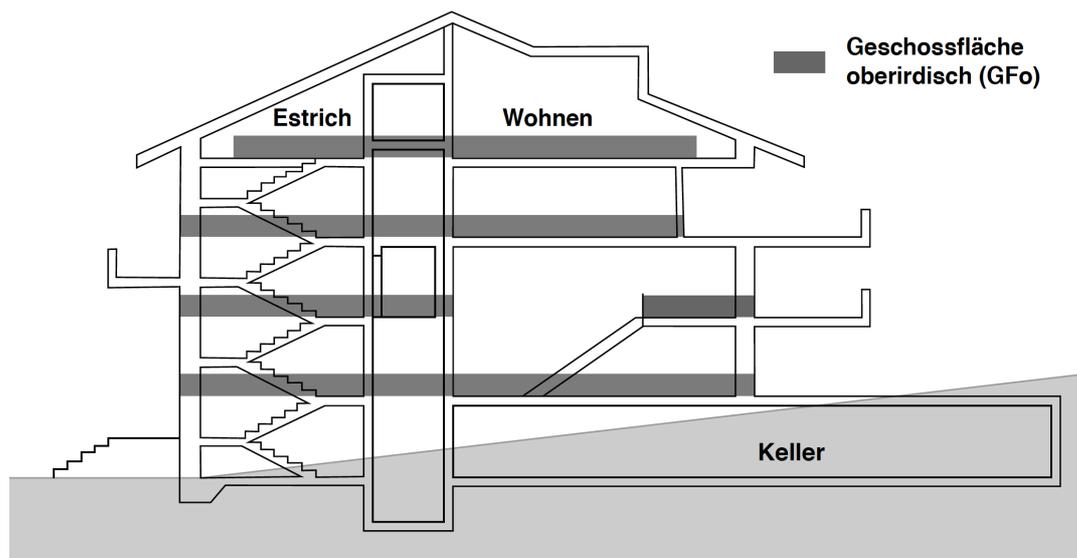
A111 Geschossflächenziffer oberirdisch

¹ Die Berechnung der Geschossflächen richtet sich nach kantonalem Recht.

Art. 28 Abs. 2 und 3 BMBV

² Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die Geschossfläche oberirdisch (GFo) angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1.2 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen, wobei Abgrabungen für Hauseingänge und Zufahrten nach Art. 214 Abs. 9 BR unberücksichtigt bleiben.

³ Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZO) ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen nach Abs. 2 zur anrechenbaren Grundstücksfläche.



A12 Gebäudemasse

A121 Attikageschoss

¹ Das Attikageschoss wird nicht an die Fassadenhöhe traufseitig angerechnet. Vgl. Art. 212

² Über dem Attikageschoss sind nur technisch notwendige Dachaufbauten wie Kamine (Heizung und Lüftung), Oberlichter oder Liftbauten bis 1.5 m über oberkant Attika gestattet.

A13 Bauabstände

A131 Gegenüber nachbarlichem Grund

¹ Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.

Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Art. 212 ff. BR) vereinbaren. Es wird empfohlen, Näherbaurechte im Grundbuch eintragen zu lassen. Für den Gebäudeabstand gelten die Bestimmungen in Art. A134 BR. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten (Art. 412 Abs. 2 BR).

² Die Einhaltung der übrigen Bestimmungen, insbesondere auch der Gestaltungsvorschriften bleibt vorbehalten.

A132 Kleiner Grenzabstand kA

¹ Der kleine Grenzabstand kA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

Art. 22 BMBV
Falls die Fassadenfläche zu mehr als 50% durch Balkone bedeckt wird, ist der Grenzabstand von der äusseren Brüstung (vorderkant äussere Balkonkonstruktions-teile) aus zu messen. Strassenabstände gehen den Grenzabständen vor.

A133 Grosser Grenzabstand gA

¹ Der grosse Grenzabstand gA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten

Art. 22 BMBV
Falls die Fassadenfläche zu mehr als 50% durch Balkone bedeckt wird, ist der

Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.

Grenzabstand von der äusseren Brüstung (vorderkant äussere Balkonkonstruktionsteile) aus zu messen. Strassenabstände gehen den Grenzabständen vor.

² Der grosse Grenzabstand darf nicht im Norden liegen, ist aber sonst durch die Bauherrschaft selbst festzulegen.

Der grosse Grenzabstand ist zwingend auf einer Gebäudeseite auszuweisen.

A134 Gebäudeabstand

¹ Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

Art. 23 BMBV

² Der Gebäudeabstand muss in der Regel mindestens der Summe der dazwischen liegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die Grenzabstände in den Dorfzonen sowie die Befugnis zum Zusammenbau.

Strassenabstände gehen den Grenzabständen vor.

Vgl. Art. 212 BR

Vgl. Art. 412 Abs. 2 BR

³ Für eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile sowie für An- und Kleinbauten kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück herabsetzen, sofern eine gestalterisch befriedigende Lösung erzielt wird.

Vgl. Art. 214 Abs. 2 und 3 BR

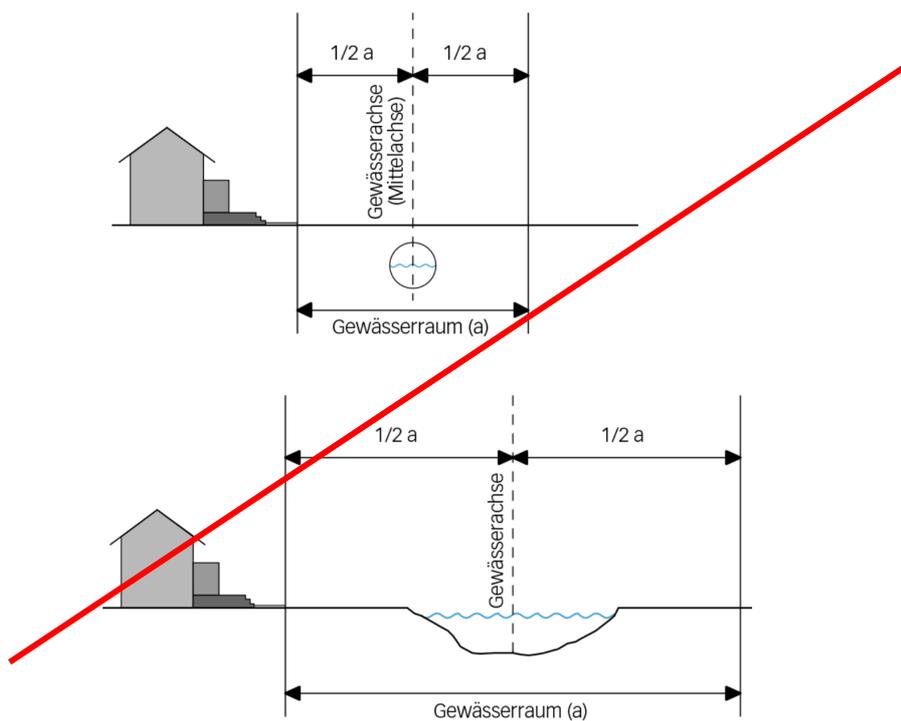
⁴ Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen oder Ausnahmebewilligungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude wohnhygienisch oder gestalterisch eine erhebliche Beeinträchtigung entstehen würde.

⁵ Der ordentliche reglementarische Gebäudeabstand darf durch die Einräumung von Näherbaurechten und bei Anwendung von Art. 75 BauG (Gestaltungsfreiheit) in der Regel nicht auf weniger als 6.0 m reduziert werden. Liegt zwischen den beiden Gebäuden ein grosser Grenzabstand, darf der Gebäudeabstand in der Regel nicht auf weniger als 10.0 m verkürzt werden.

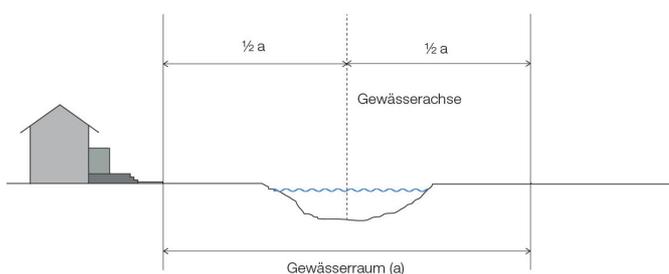
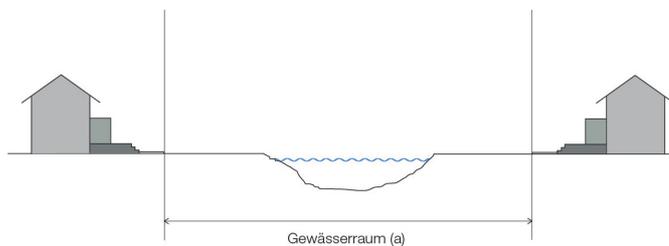
Die Brandschutzvorschriften müssen in jedem Fall gewährleistet sein.

A135 Gewässerraum Fließgewässer

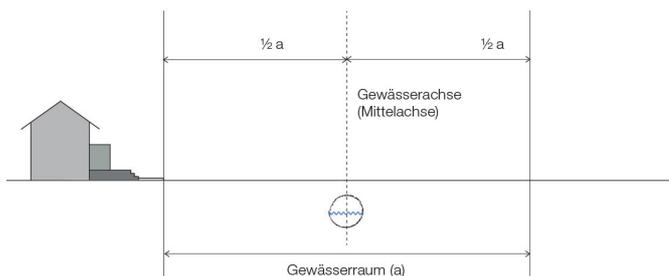
Der Gewässerraum von Fließgewässern (vgl. Art. 526) wird bei regulärer Festlegung mittels Farbcodierung und bei eingedolten Gewässern ab der Gewässerachse gemessen:



Vgl. Art. 41a GSchV
Flächige Darstellung des Gewässerraums



Messweise Variante



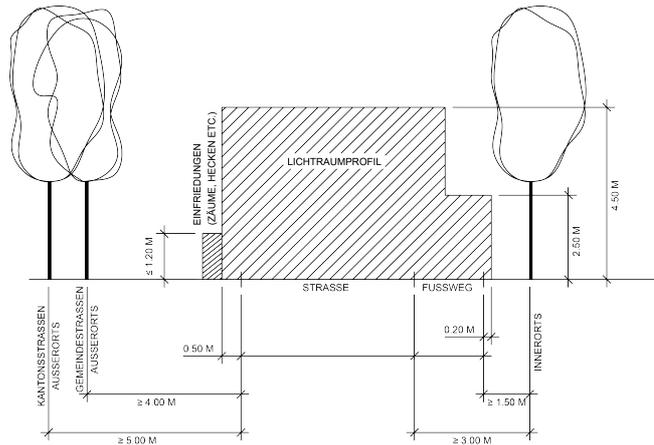
Messweise bei eingedolten
Gewässern

A136 Gegenüber Hecken, Feld- und Ufergehölzen

Der Bauabstand zu Hecken, Feld- und Ufergehölzen, beträgt mindestens 3.0 m.

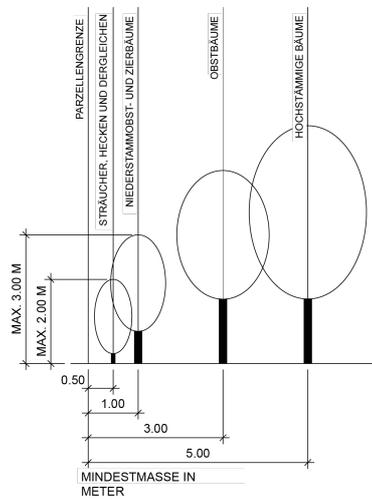
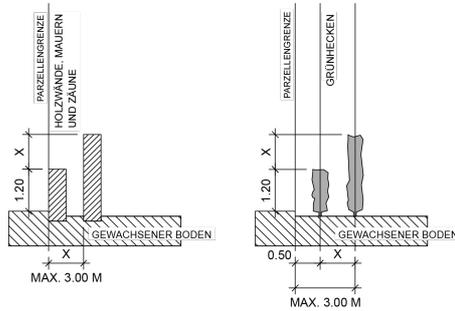
Vgl. Anhang 1 DZV
Definition der Gehölgrenzen: Die Grenze der Uferbestockung verläuft min. 3.0 m, bei Bestockungen mit Waldbäumen 3.0 m ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher. Die Grenze von Hecken und Feldgehölzen verläuft min. 2.0 m (bei Bestockungen mit Waldbäumen 3.0 m) ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.

A137 Pflanz- und Einfriedungsabstände zu öffentlichen Strassen



Bei Versorgungsrouten für Ausnahme-transporte gelten besondere Anforderungen (vgl. Art. 10 SV).

A138 Pflanzungen und Einfriedungen an der Grundstücksgrenze



Anhang A2: Besondere Bestimmungen zu ZÖN und ZSF

A201 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN)

Nr.	Bezeichnung	Zweck	Baupolizeiliche Masse	ES	
A	Schulanlagen und kirchliche Gesamtanlage	Erweiterungen der Schulanlage, der Ref. Kirche und des Pfarrhauses unter Berücksichtigung der Schutzobjekte des Bauinventars, Veranstaltungs- und Begegnungsort	Analog der vorhandenen Volumen und Grenzabstände Gemäss Bestand. Für Neubauten gelten die baupolizeilichen Masse der Dorfzone D1.	III	
B	Schul- und Sportzentrum	Erweiterungen des Schul- und Sportzentrums	Hauptgebäude haben von der Nordost-Grenze einen Abstand von mindestens 75.0 m zu wahren. Es gilt eine max. Fassadenhöhe traufseitig von 11 m, gegenüber der Zonengrenze ist ein Abstand von mindestens 5.0 m einzuhalten.	II	
C	Gemeindeverwaltung, Werkhof, Kindergarten, Altersheim / Alterswohnungen	Erweiterungen sowie die Ermöglichung einer Aufstockung des Verwaltungsgebäudes und Sicherstellung einer öffentlichen Parkierung	Es sind 3 Vollgeschosse mit einer max. Fassadenhöhe traufseitig von 10.0 11.0 m zulässig.	II	
D	Altersheim / Alterswohnungen	Erweiterungen des Altersheims und der Alterswohnungen.	Es sind 3 Vollgeschosse mit einer max. Fassadenhöhe traufseitig von 9.0 m zulässig. Im Übrigen gelten die baupolizeilichen Masse der Wohnzone W3.	II	
E	Schulanlage	Erweiterungen der Mehrzweckhalle, der Turn- und Sportanlagen sowie des Kindergartens, Tageschule und weitere schulische Nutzungen, Veranstaltungs- und Begegnungsort	Es sind 4 Vollgeschosse mit einer Es gilt eine max. Fassadenhöhe traufseitig von 11.0 m 14.0 m zulässig. gegenüber der Zonengrenze ist ein Abstand von mindestens 5.0 m einzuhalten.	II	Eine vermehrte Durchgrünung des Areals ist anzustreben.
F	Kath. Kirche	Erweiterungen im Rahmen der bestehenden Nutzung	Es gelten die baupolizeilichen Masse der WG2	III	

H F	Friedhof	Erweiterungen im Rahmen der bestehenden Nutzung	Es gelten die baupolizeilichen Masse der WG2.	II
+	Reha- und Pflegezentrum	Neubau eines Reha- und Pflegezentrums, begleitetes Wohnen und dazugehörige unterstützende Nutzungen und Nebenanlagen sowie Schulräume.	Die Anzahl Vollgeschosse ist frei. Die max. Fassadenhöhe traufseitig beträgt: — südwestlich der Sekundarschulstrasse 11.5 m; — nordöstlich der Sekundarschulstrasse, gemessen ab 10 m bis 90 m von der Strasse max. 16.5 m; im Übrigen max. 12 m. — Die Fassadenhöhe traufseitig darf im Bereich von Einfahrten zu Abstellplätzen und zur Belichtung von Räumen im Untergeschoss auf max. 12 m Breite pro Fassade überschritten werden. Hauptgebäude haben von der Nordost-Grenze einen Abstand von min. 75 m zu wahren. Im Übrigen haben Hauptbauten einen Zonenabstand von min. 1/2 der Fassadenhöhe traufseitig, für mehrgeschossige Bauten jedoch min. 5 m einzuhalten. Die internen Abstände sowie die Gebäudelänge sind frei.	II

A202 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)

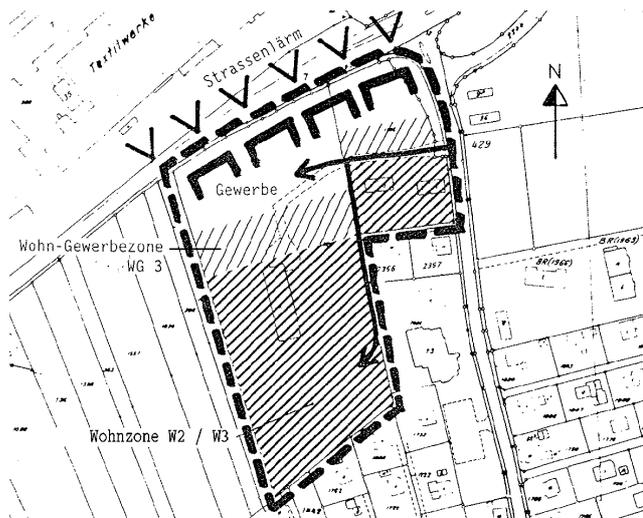
Nr.	Bezeichnung	Zweck	Baupolizeiliche Masse	ES
AA	Freibad, Fussballplatz	Erweiterungen von Freibad und Fussballplatz.	Es gelten die baupolizeilichen Masse der Zone WG2.	III
BB	Tennisplatz	Ergänzung der Tennisanlagen	Es gelten die baupolizeilichen Masse der Zone WG2.	III
CC	Mehrzweckparkierung	Erneuerung der bestehenden Hochbauten im Sinne der Bestandesgarantie. Erstellung einer zusätzlichen oder neuen Parkierungsanlage mit Hochstammbäumen.	Es dürfen max. 2/5 der Oberfläche versiegelt werden.	III

DD	Eisbahn, Freizeitanlagen, Werkhof	Eisbahn und Freizeiteinrichtungen mit Garderobe und Lagerräumen, Werkhof	Es gelten die baupolizeilichen Masse der WG2. Nebst der Eisbahn und Freizeiteinrichtungen sind betriebsnotwendige Bauten, Garderoben, Sanitäranlagen, Geräte-, Material- und Technikräume etc. mit einer anrechenbaren Geschossfläche von gesamthaft max. 150 m ² zulässig.	III
EE	Fussballplatz Fussballplätze	Fussballplatz mit Infrastrukturbauten.	Bauten gemäss Art. 78 Abs. 2 BauV mit den Massen für Kleinbauten bis 60 m² Nebst den Fussballplätzen sind betriebsnotwendige Bauten, Garderoben, Sanitäranlagen, Geräte-, Material- und Technikräume etc. sowie ein Aufenthaltsraum mit einer anrechenbaren Geschossfläche von gesamthaft max. 150 m ² zulässig.	III

Anhang A3: Besondere Bestimmungen zu ZPP

A301 ZPP Nr. 2 «Bahnhofstrasse/Landstrasse»

Planungszweck	¹ Der nördliche Bereich dieser Zone mit Planungspflicht ist stark den Emissionen der Landstrasse ausgesetzt. Mit einer möglichst geschlossenen Gewerbeüberbauung entlang der Landstrasse ist für rückwärtige Wohnbauten ein optimaler Lärmschutz anzustreben.
Art und Mass der Nutzung	² Gebäudelängen und -abstände sind im Rahmen einer zweckmässigen Bebauung frei zu bestimmen. Im Übrigen gelten die Vorschriften der entsprechenden Zone (Abgrenzungen gemäss Richtskizze).



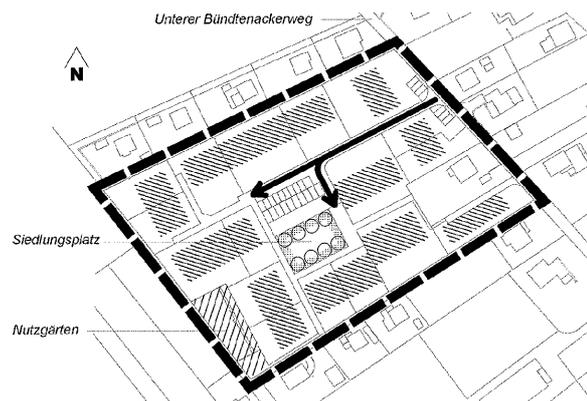
Erschliessung	³ Das vom Perimeter erfasste Gebiet ist von der Bahnhofstrasse über die bestehende Zufahrt zum ehem. Mädchenheim zu erschliessen. Im Übergangsbereich zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung sind der grösste Teil der notwendigen Autoabstellplätze und die Besucherparkplätze zu platzieren.
Gestaltung	⁴ Die Wohnbauten sind zu Gebäudegruppen zusammenzufassen, die sich um einen gemeinsamen, verkehrsfreien Aussenraum orientieren, der Zugangsbereich, Begegnungsraum und Spielfläche darstellt. Diese halb-öffentlichen und öffentlichen Bereiche sind ausreichend mit hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen.
Lärm	Es gelten die Vorschriften der ES II resp. der ES III. Vgl. Art. 43 LSV

A302 ZPP Nr. 5 «Unterer Bündtenackerweg Süd»

Planungszweck ¹ 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.

Art und Mass der Nutzung ² 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 GFZo auf max. 0.7 erhöht werden. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Wohnzone W2.

GFZo: Geschossflächenziffer oberirdisch



Erschliessung ³ 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.

Gestaltung ⁴ Mit der Stellung von Hauptgebäuden und Kleinbauten resp. eingeschossigen Gebäuden 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).

Vgl. Art. 214 Abs. 2 und 3 BR

Lärm Es gelten die Vorschriften der ES II.

Vgl. Art. 43 LSV

A303 ZPP Nr. 6 «Käsereistrasse/Zentrum»

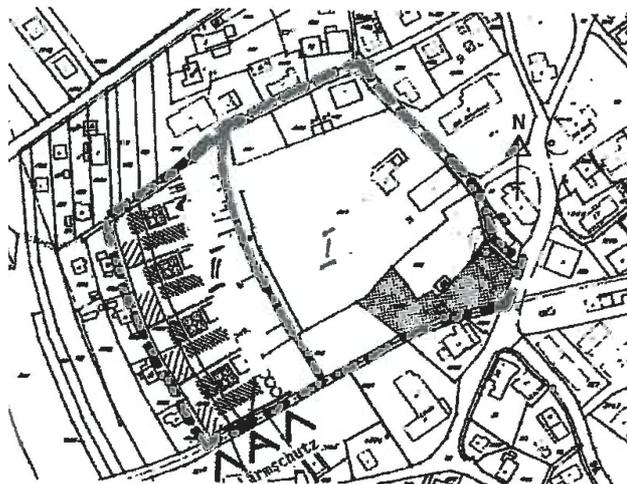
Planungszweck ¹ Um dem Hof Glur, Parz. Nr. 2642, das notwendige Umfeld in Form einer Bauernhofzone erhalten zu können, wurde innerhalb des Perimeters ZPP Nr. 6 eine Landumlegung vorgenommen. Ca. 2/3 des zu bearbeitenden Landes ist als Bauernhofzone dem Hof zugeordnet. Das restliche Drittel, im Anschluss an die bestehenden Einzelhäuser, soll dem verdichteten Wohnungsbau dienen. Der Perimeter der ZPP ist in die zwei Sektoren I (Ost) und II (West) unterteilt.

Art und Mass der Nutzung ² 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 GFZo auf max. 0.7 erhöht werden. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Wohnzone W2 resp. D1.

GFZo: Geschossflächenziffer oberirdisch

³ Für die Parz. Nrn. 514, 1019, 1022, 1235, 928, 1299 und 138 im Bereich Ost gelten die Bestimmungen für die Dorfzone D1. Es kann zusätzlich zur bestehenden Liegenschaft Dorfstrasse Nr. 16 ein Bauvolumen von max. 1'400 m² GFo realisiert werden. Diese bauliche Nutzung ist in konzentrierter Form als Anbau an das Haus Nr. 16 vorzusehen. Im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben ist der beim letzten Umbau zerstörte Vorgartenbereich zur Dorfstrasse wieder herzustellen. Die Zufahrt für Parkplätze sollte nach Möglichkeit rückseitig erfolgen.

GFo: Geschossfläche oberirdisch



Grundsätze der Gestaltung und Erschliessung

⁴ Der überbaubare Bereich im Sektor II ist vom Dorf über die Käsestrasse mit einer verkehrsberuhigten Zufahrt zu erschliessen. Die notwendigen Abstellplätze für Autos und Zweiräder sind möglichst zusammenzufassen und den einzelnen Gebäudegruppen zuzuordnen. An der Käsestrasse ist ein Besucherparkplatz anzulegen.

Lärm

⁵ Es gelten die Vorschriften der ES II resp. der ES III. Vgl. Art. 43 LSV

⁶ Entlang dem ASM-Trasse ist der erforderliche Lärmschutz vorzusehen.

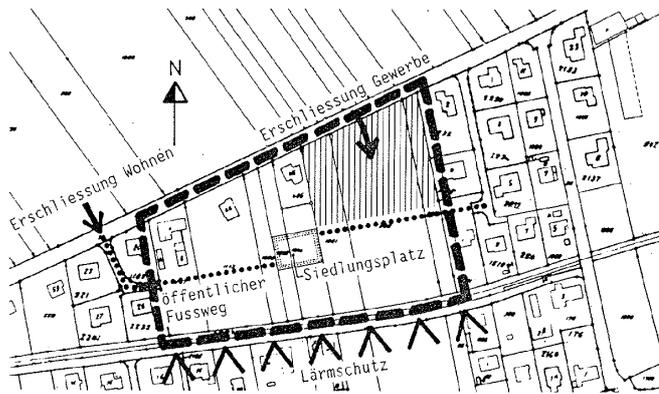
A304 ZPP Nr. 8 «Hintergasse»

Planungszweck

¹ Die ZPP soll eine angemessene bauliche Entwicklung, Erschliessung, Gestaltung sowie den Lärmschutz gegenüber der Bahnlinie sicherstellen.

Art und Mass der Nutzung

² Gebäudelängen und -abstände sind im Rahmen einer zweckmässigen Bebauung frei zu bestimmen. Im Übrigen gelten die Masse und Vorschriften der Zone WG2.



Erschliessung

³ Die Erschliessung für das Wohnen und diejenige für das Gewerbe sind zu trennen. Für das Wohnen können die beiden vorhandenen Stichstrassen benutzt werden, wo beidseitig bereits eine Weiterführung vorgesehen ist. Für den Motorfahrzeugverkehr soll diese Verbindung nicht durchgehend sein, wohl aber für den Fussgänger und Velofahrer.

Gestaltung

⁴ Die Zäsur in der Erschliessung ist als Siedlungsplatz zu gestalten. mit der Stellung von Hauptgebäuden und Kleinbauten resp. eingeschossigen Gebäuden sind klar Vgl. Art. 214 Abs. 2 und 3 BR

definierte Aussenräume zu schaffen. Diese Räume sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung (Privatgärten, gemeinsame Aufenthalts- und Spielflächen) abzugrenzen und zu gestalten, sie sind mit hochstämmigen, standortheimischen Laubbäumen zu bepflanzen.

Lärm

Es gelten die Vorschriften der ES III.

Vgl. Art. 43 LSV

⁵ Entlang der Trasse ASm sind die erforderlichen Lärmschutzmassnahmen vorzusehen.

A305-ZPP-Nr. 10 «Buchägerten»

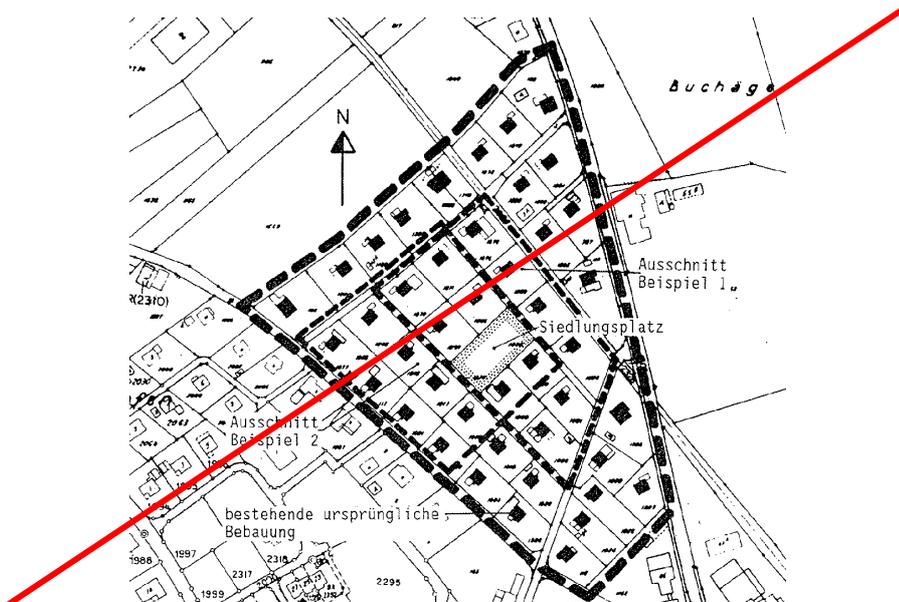
Planungszweck

~~Mit der ZPP werden die Voraussetzungen für eine zweckmässige Verdichtung nach dem Prinzip einer Einzelhausbebauung mit kleinen Gebäudeabständen geschaffen. Dabei steht im Vordergrund:~~

- ~~— Die Wohnfläche von bestehenden Häusern für eine grössere Familie zu erweitern.~~
- ~~— Zusätzliche Wohneinheiten («Stöckli») zu schaffen.~~
- ~~— Qualitäten und Struktur des Quartiers erhalten.~~

Art und Mass der Nutzung

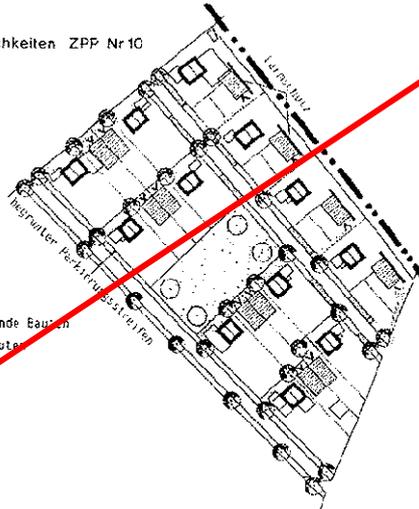
Nutzungen gemäss der Wohnzone W2.



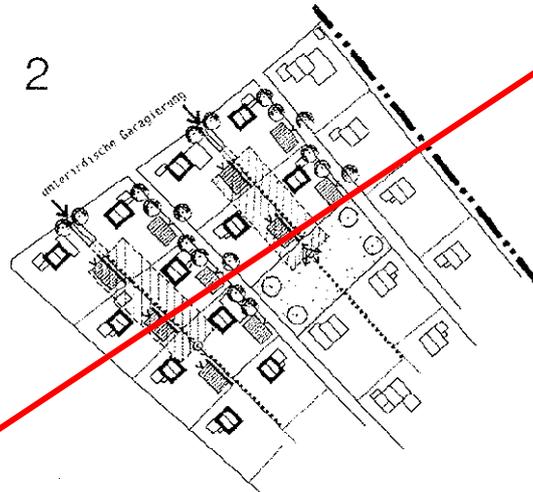
Verdichtungsmöglichkeiten ZPP Nr 10

1

 bestehende Bauten
neue Bauten



2



Erschliessung

Im Rahmen der bestehenden Erschliessung müssen zusätzlich Autoabstellplätze geschaffen werden können. Im Zusammenhang mit einer Verdichtung kann eine bessere Durchlässigkeit für Fussgänger geschaffen werden.

Gestaltung

Die beiden Skizzen zeigen zwei unterschiedliche Möglichkeiten für zusätzliche Bauten innerhalb der vorgegebenen Quartierstruktur. Mit einer übergeordneten, zielgerichteten Baumbepflanzung ist diese Struktur zu unterstützen.

Lärm

Es gelten die Vorschriften der ES II.

Vgl. Art. 43 LSV

A306 ZPP Nr. 13 «Grünauweg»

Planungszweck	¹ Die ZPP bezweckt eine rationell erschlossene Wohnüberbauung mit Baulandumlegung.	
Art und Mass der Nutzung	² Es gelten die Vorschriften der Wohnzone W2.	
Mass der Nutzung	³ GFZo max. 0.7	GFZo: Geschossflächenziffer oberirdisch
Erschliessung	⁴ Die Erschliessung erfolgt vom Grünauweg und von der Bahnhofstrasse. Die Strassen sind verkehrsberuhigt und mit einer Baumbepflanzung zu gestalten, damit sie sich zum Spielen eignen. ⁵ Das Gebiet ist für Fussgänger und Velofahrer durchlässig (Grünauweg–Bahnhofstrasse) zu erschliessen.	
Gestaltung	⁶ Der Siedlungsrand ist mit einzelnen Bäumen zu begrünen.	
Landumlegung	⁷ Die Überbauungsordnung dient als Grundlage für die Baulandumlegung. Die Erschliessungsflächen und die gemeinsame Spielwiese sind bei der Landzuteilung prozentual zu berücksichtigen.	
Lärm	Es gelten die Vorschriften der ES II.	Vgl. Art. 43 LSV

A307 ZPP Nr. 14 «St. Urbanstrasse/Reithof»

Planungszweck	¹ Die ZPP bezweckt einerseits eine Arbeitsnutzung (Sektor 1) sowie eine Nutzung als kommerzielles Reitsportzentrum (Sektor 2a) sowie differenzierter Wohn- und Freizeitnutzung (Sektor 2b).	
Art der Nutzung	² In den Sektoren sind folgende Nutzungen zugelassen: Sektor 1 Zugelassen sind Gewerbe-, Industrie- und Büronutzungen sowie Detailhandelseinrichtungen bis max. 300 m ² Verkaufsfläche. Nicht zugelassen sind Nutzungen, die ein überdurchschnittliches Verkehrsaufkommen verursachen. Der Wohnanteil pro Objekt beträgt max. 20 Prozent der oberirdischen Geschossfläche (GFo). Sektor 2a Zugelassen ist die Nutzung als kommerzielles Reitsportzentrum (z.B. ein Reitsportzentrum mit Restaurant und nutzungsbezogenem Fachmarkt) unter	

Berücksichtigung der landschaftlich empfindlichen Lage am Rande des Rottals.

Sektor 2b

Zugelassen sind Nutzungen gemäss den Bestimmungen der Wohn- und Gewerbebezonen sowie der Zonen für Sport- und Freizeitanlagen. Wohnraum kann nur innerhalb der bestehenden Gebäudevolumen realisiert werden. Ersatzbauten müssen den Vorgaben der WG2 entsprechen. Neue An- und Kleinbauten sind nur zugelassen, wenn sie gegenüber den bestehenden Hauptgebäuden untergeordnet in Erscheinung treten.

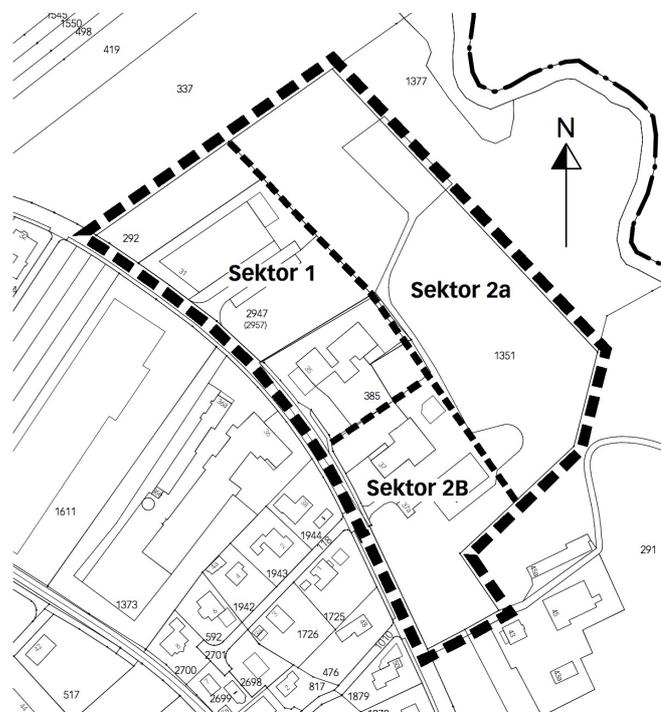
Vgl. Art. 211 Abs. 3 BR

Vgl. Art. 78 BauG

Mass der Nutzung

³ Es gelten folgende baupolizeilichen Masse:

- Sektor 1: Gemäss den Bestimmungen der Arbeitszone A1
- Sektor 2a: Grenzabstände gemäss den Bestimmungen für die Arbeitszone A1. Die Gebäudehöhe beträgt max. 12.0 m.
- Sektor 2b: gemäss den Bestimmungen für die Wohn- und Gewerbezone WG2.



Erschliessung

⁴ Die Erschliessung für den Fahrverkehr erfolgt einerseits über den bestehenden Strassenanschluss im südöstlichen Teil des Perimeters, andererseits im Nordwesten über die bestehende Zufahrt ab der St. Urban-

strasse. Davon ausgenommen ist die Parz. Nr. 385. Die Parkierung muss nutzungsbezogen innerhalb des jeweiligen Sektors erfolgen.

Gestaltung

⁵ Der Siedlungsrand im Sektor 2a ist mit hochstämmigen einheimischen Laubbäumen und Sträuchern so zu begrünen, dass die Bauten nicht zu dominant wirken und zum Landschaftsraum der Rot ein begrünter Übergang entsteht.
Im Sektor 2a sind nur Flachdächer zugelassen.

Lärm

⁶ Es gelten die Vorschriften der ES III.

Vgl. Art. 43 LSV

Anhang A4: Zusammenstellung der eidg. und kant. Erlasse

Bundesrecht: <http://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/national.html>

Kantonsrecht: <http://www.be.ch/belex>

A. BAU- UND PLANUNGSRECHT

- Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700)
- Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000 (RPV, SR 700.1)
- Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974 (WEG, SR 843)
- Bundesgesetz über Geoinformation vom 5. Oktober 2007 (Geoinformationsgesetz, GeolG, SR 510.62)
- Kantonales Geoinformationsgesetz vom 8. Juni 2015 (KGeolG, BSG 215.341)
- Gesetz über die Verbesserung des Wohnungsangebotes vom 7. Februar 1978 (BSG 854.1)
- Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG, BSG 724.1)
- Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 (BauG, BSG 721.0)
- Dekret über das Baubewilligungsverfahren vom 22. März 1994 (BewD, BSG 725.1)
- Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV, BSG 721.1)
- Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25. Mai 2011 (BMBV, BSG 721.3)
- Verordnung über die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder vom 27. Oktober 2010 (OLKV, BSG 426.221)
- Dekret über das Normalbaureglement vom 10. Februar 1970 (NBRN, BSG 723.13)
- Dekret über die Umlegung von Baugebiet, die Grenzregulierung und die Ablösung oder Verlegung von Dienstbarkeiten vom 12. Februar 1985 (Baulandumlegungsdekret, BUD, BSG 728.1)
- Dekret über die Beiträge der Grundeigentümer von Erschliessungsanlagen und an weitere öffentliche Werke und Massnahmen vom 12. Februar 1985 (Grundeigentümerbeitragsdekret, GBD, BSG 732.123.44)
- Bundesgesetz über Zweitwohnungen vom 20. März 2015 (Zweitwohnungsgesetz, ZWG, SR 702)
- Zweitwohnungsverordnung vom 4. Dezember 2015 (ZWV, SR 702.1)

B. STRASSENBAU, EISENBAHNEN UND LUFTFAHRT

- Bundesgesetz über die Nationalstrassen vom 8. März 1960 (SR 725.11)
- Verordnung über die Nationalstrassen vom 18. Dezember 1995 (SR 725.111)
- Verordnung über den Vollzug des Bundesgesetzes über die Nationalstrassen im Kanton Bern vom 3. März 1961 (BSG 732.181)
- Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG, BSG 732.11)
- Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (SV, BSG 732.111.1)
- Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985 (FWG, SR 704)
- Verordnung über Fuss- und Wanderwege vom 26. November 1986 (FWV, SR 704.1)
- Eisenbahngesetz vom 20. Dezember 1957 (EBG, SR 742.101)
- Verordnung über Bau und Betrieb der Eisenbahnen vom 23. November 1983 (Eisenbahnverordnung, EBV, SR 742.141.1)
- Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für Eisenbahnanlagen vom 2. Februar 2000 (VPVE, SR 742.142.1) Luftfahrtgesetz vom 21. Dezember 1948 (LFG, SR 748.0)

C. WASSER

- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (GSchG, SR 814.20)
- Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV, SR 814.201)
- Kantonales Gewässerschutzgesetz vom 11. November 1996 (KGSchG, BSG 821.0)
- Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 24. März 1999 (KGV, BSG 821.1)

- Wassernutzungsgesetz vom 23. November 1997 (WNG, BSG 752.41)
- Wasserversorgungsgesetz vom 11. November 1996 (WVG, BSG 752.32)
- Wasserversorgungsverordnung vom 17. Oktober 2001 (WVV, BSG 752.321.1)
- Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 14. Februar 1989 (Wasserbaugesetz, WBG, BSG 751.11)
- Wasserbauverordnung vom 15. November 1989 (WBV, BSG 751.111.1)
- Gesetz über See- und Flusssufer vom 6. Juni 1982 (SFG, BSG 704.1)
- Verordnung über See- und Flusssufer vom 29. Juni 1983 (SFV, BSG 704.111)

D. ENERGIE- UND LEITUNGSWESEN

- Kantonales Energiegesetz vom 15. Mai 2011 (KEng, BSG 741.1)
- Kantonale Energieverordnung vom 26. Oktober 2010 (KEV, BSG 741.111)
- Bundesgesetz betreffend die elektrischen Schwach- und Starkstromanlagen vom 24. Juni 1902 (Elektrizitätsgesetz, SR 734.0)
- Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für elektrische Anlagen vom 2. Februar 2000 (VPeA, SR 734.25)
- Bundesgesetz über Rohrleitungsanlagen zur Beförderung flüssiger oder gasförmiger Brenn- oder Treibstoffe vom 4. Oktober 1963 (Rohrleitungsgesetz RLG, SR 746.1)

E. UMWELTSCHUTZ, NATUR- UND HEIMATSCHUTZ

- Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG, SR 814.01)
- Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988 (UVPV, SR 814.011)
- Kant. Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 14. Oktober 2009 (KUVPV, BSG 820.111)
- Verordnung über den Schutz vor Störfällen vom 27. Februar 1991 (Störfallverordnung StFV, SR 814.012)
- Einführungsverordnung zur eidgenössischen Störfallverordnung vom 22. September 1993 (EV StFV, BSG 820.131)
- Verordnung über den Verkehr mit Abfällen vom 22. Juni 2005 (VeVA, SR 814.610)
- Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen vom 4. Dezember 2015 (Abfallverordnung, VVEA, SR 814.600)
- Gesetz über die Abfälle vom 7. Dezember 1986 (AbfG, BSG 822.1)
- Abfallverordnung vom 11. Februar 2004 (AbfV, BSG 822.111)
- Verordnung über die Bezeichnung der beschwerdeberechtigten Umweltschutzorganisationen vom 27. Juni 1990 (VBO, SR 814.076)
- Verordnung über Belastungen im Boden vom 1. Juli 1998 (VBBö, SR 814.12)
- Luftreinhalteverordnung vom 16. Dezember 1985 (LRV, SR 814.318.142.1)
- Gesetz zur Reinhaltung der Luft vom 16. November 1989 (Lufthygienegesetz, BSG 823.1)
- Verordnung zur Reinhaltung der Luft vom 25. Juni 2008 (Lufthygieneverordnung, LHV, BSG 823.111)
- Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41)
- Kant. Lärmschutzverordnung vom 14. Oktober 2009 (KLSV, BSG 824.761)
- Bundesgesetz über die Lärmsanierung der Eisenbahnen vom 24. März 2000 (BGLE, SR 742.144)
- Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung vom 23. Dezember 1999 (NISV, SR 814.710)
- Verordnung über den Umgang von Organismen in der Umwelt vom 10. September 2008 (Freisetzungsverordnung FrSV SR 814.911)
- Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel vom 20. Juni 1986 (Jagdgesetz, JSG, SR 922.0)
- Gesetz über Jagd und Wildtierschutz vom 25. März 2002 (JWG, BSG 922.11)
- Bundesgesetz über die Fischerei vom 21. Juni 1991 (BGF, SR 923.0)
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG, SR 451)
- Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991 (NHV, SR 451.1)
- Verordnung über das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler vom 29. März 2017 (VBLN, SR 451.11)

- Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz vom 9. September 1981 (VISOS, SR 451.12)
- Verordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung vom 28. Oktober 1992 (Auenverordnung, SR 451.31)
- Verordnung über den Schutz der Hoch- und Übergangsmoore von nationaler Bedeutung vom 21. Januar 1991 (Hochmoorverordnung, SR 451.32)
- Verordnung über die Wasser- und Zugvogelreservate von internationaler und nationaler Bedeutung vom 21. Januar 1991 (WZVV; SR 922.32).
- Naturschutzgesetz vom 15. September 1992 (NSchG, BSG 426.11)
- Naturschutzverordnung vom 10. November 1993 (NSchV, BSG 426.111)
- Verordnung über das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz vom 14. April 2010 (VIVS; SR 451.13)
- Verordnung über die Erhaltung der Lebensgrundlagen und der Kulturlandschaft vom 5. November 1997 (LKV, BSG 910.112)

F. LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

- Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB, SR 211.412.11)
- Gesetz über das bäuerliche Boden- und Pachtrecht vom 21. Juni 1995 (BPG, BSG 215.124.1)
- Bundesgesetz über die Landwirtschaft vom 29. April 1998 (Landwirtschaftsgesetz LWG, SR 910.1)
- -Kantonales Landwirtschaftsgesetz vom 16. Juni 1997 (KLWG, BSG 910.1)
- Gesetz über das Verfahren bei Boden- und Waldverbesserungen vom 16. Juni 1997 (VBWG, BSG 913.1)
- Verordnung über das Verfahren bei Boden- und Waldverbesserungen vom 5. November 1997 (VBWV, BSG 913.111)
- Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991 (Waldgesetz WaG, SR 921.0)
- Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (KWaG, BSG 921.11)
- Kantonale Waldverordnung vom 29. Oktober 1997 (KWaV, BSG 921.111)

G. GEWERBE, ARBEITNEHMERSCHUTZ

- Gesetz über Handel und Gewerbe vom 4. November 1992 (Gewerbegesetz, HGG, BSG 930.1)
- Verordnung vom 24. Januar 2007 über Handel und Gewerbe (HGV, BSG 930.11)
- Gastgewerbegesetz vom 11. November 1993 (GGG, BSG 935.11)
- Gastgewerbeverordnung vom 13. April 1994 (GGV, BSG 935.111)
- Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel vom 13. März 1964 (Arbeitsgesetz, SR 822.11)
- Einführungsverordnung zur eidgenössischen Arbeitsgesetzgebung vom 31. August 2016 (EV ArG, BSG 832.011)

H. FEUERPOLIZEI

- Feuerschutz- und Feuerwehrgesetz vom 20. Januar 1994 (FFG, BSG 871.11)
- Feuerschutz- und Feuerwehrrverordnung vom 11. Mai 1994 (FFV, BSG 871.111)
- Gebäudeversicherungsgesetz vom 9. Juni 2010 (GVG; BSG 873.11)
- Gebäudeversicherungsverordnung vom 27. Oktober 2010 (GVV; BSG 873.111)

I. PRIVATES BAU- UND PFLANZRECHT

- Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB, SR 210)
- Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 28. Mai 1911 (EG ZGB, BSG 211.1)

K. MILITÄR, ZIVILSCHUTZ

- Bundesgesetz über die Armee und die Militärverwaltung vom 3. Februar 1995 (MG, SR 510.10)
- Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für militärische Bauten und Anlagen vom 13. Dezember 1999 (Militärische Plangenehmigungsverordnung, MPV, SR 510.51)

- Verordnung über das Immobilienmanagement und die Logistik des Bundes vom 14. Dezember 1998 (VILB, SR 172.010.21)
- Bundesgesetz über den Bevölkerungsschutz und den Zivilschutz vom 4. Oktober 2002 (BZG, SR 520.1)
- Zivilschutzverordnung vom 5. Dezember 2003 (ZSV, SR 520.11)
- Kantonales Bevölkerungsschutz- und Zivilschutzgesetz vom 19. März 2014 (KBZG, BSG 521.1)
- Kantonale Verordnung über den Zivilschutz vom 03. Dezember 2014 (Kantonale Zivilschutzverordnung, KZSV, BSG 521.11)

L. GEMEINDEWESEN

- Gemeindegesetz vom 16. März 1998 (GG, BSG 170.11)
- Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 (GV, BSG 170.111)
- Gesetz vom 25. November 2004 zur Förderung von Gemeindezusammenschlüssen (Gemeindefusionsgesetz, GFG, BSG 170.12)
- Verordnung vom 24. Oktober 2007 über die Regionalkonferenzen (RKV, BSG 170.211)
- Verordnung vom 24. Oktober 2007 über das Geschäftsreglement für die Regionalkonferenzen (RKGV, BSG 170.212)
- Bundesgesetz über Regionalpolitik vom 6. Oktober 2006 (SR 901.0)

M. VERFAHREN; RECHTSPFLEGE

- Bundesgesetz über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005 (BGG, SR 173.110)
- Bundesgesetz über den Fristenlauf an Samstagen vom 21. Juni 1963 (SR 173.110.3)
- Verordnung über die Eröffnung letztinstanzlicher kantonaler Entscheide in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten vom 8. November 2006 (SR, 173.110.47)
- Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren vom 20. Dezember 1968 (VwVG, SR 172.021)
- Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege vom 23. Mai 1989 (VRPG, BSG 155.21)
- Bundesgesetz über die Enteignung vom 20. Juni 1930 (EntG, SR 711)
- Enteignungsgesetz vom 3. Oktober 1965 (EntG, BSG 711.0)
- Gesetz über den Finanz- und Lastenausgleich vom 27. November 2000 (FILAG, BSG 631.1)
- Verordnung über den Finanz- und Lastenausgleich vom 22. August 2001 (FILAV, BSG 631.111)

Anhang A5: Abkürzungen

BauG	Baugesetz
BauV	Bauverordnung
BewD	Baubewilligungsdekret
BMBV	Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen
ChemRRV	Chemikalien-Risiko-Reduktions-Verordnung
DZV	Direktzahlungsverordnung
EG ZGB	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch
ES	Lärmempfindlichkeitsstufe
GSchG	Bundesgesetz über den Gewässerschutz
GSchV	Gewässerschutzverordnung
JSV	Jagdverordnung
KEnG	Kantonales Energiegesetz
KEnV	Kantonale Energieverordnung
KWaG	Kantonales Waldgesetz
KWaV	Kantonale Waldverordnung
LSV	Lärmschutzverordnung
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz
NSchG	Kantonales Naturschutzgesetz
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung
RPV	Raumplanungsverordnung
SG	Strassengesetz
SV	Strassenverordnung
VIVS	Verordnung über das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz
WBG	Wasserbaugesetz
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch