



Einwohnergemeinde Roggwil

Kanton Bern

## Überbauungsordnung ZPP Nr. 14 „St. Urbanstrasse / Reithof“

---



---

Fassung vom 4. Oktober 2017

Stand: **Genehmigung**

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan 1: 1000
- **Überbauungsvorschriften**

Weitere Unterlagen:

- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV und Art. 118 BauV

Koordinierte Projekte:

- Baugesuch Reitsportzentrum und Umgebungsgestaltung
- Baugesuch Detailerschliessungsstrasse mit Werkleitungen

**syntas**  
solutions

Syntas Solutions AG  
Planungs- und Prozessberatung  
Wasserwerkstrasse 20  
Postfach 90  
3000 Bern 13

### **Artikel 1**

Zweck Die Überbauungsordnung „St. Urbanstrasse/Reithof“ bezweckt eine differenzierte bauliche Entwicklung in allen Sektoren mit Arbeitsnutzung (Sektor 1), Neubau eines Reitsportzentrums (Sektor 2a) sowie Wohn- und Freizeitnutzung (Sektor 2b).

### **Artikel 2**

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung „St. Urbanstrasse/Reithof“ ist im Überbauungsplan mit einer punktierten Linie bezeichnet.

### **Artikel 3**

Stellung zur Grundordnung Soweit diese Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

### **Artikel 4**

- Überbauungsplan
- <sup>1</sup> Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:
    - der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
    - die Aufteilung in Sektoren
    - die Baubereiche in den Sektoren 1 und 2a
    - die Lage der Detailerschliessungsstrasse mit Wendebereichen
    - das Trottoir
    - die Pflanzbereiche für Hochstammbäume und Sträucher
    - die Grünbereiche
    - die Parkierung
    - die Werkleitungen der Detailerschliessung (Ver- und Entsorgung)
  - <sup>2</sup> Die Darstellung der bestehenden Bauten und Hauszufahrten hat nur hinweisenden Charakter.

### **Artikel 5**

Art und Mass der Nutzung Für Art und Mass der Nutzung gelten die Bestimmungen für die Zone mit Planungspflicht Nr. 14 gemäss Gemeindebaureglement. Art der Nutzung:

- der Sektor 1: Gemäss den Bestimmungen der Arbeitszone A 1
- Sektor 2 a: Grenzabstände und Grünflächenziffer gemäss den Bestimmungen für die Arbeitszone A 1. In Abweichung dazu sind nur Flachdächer zugelassen. Die Gebäudehöhe beträgt max. 12.00 m.
- Sektor 2 b: gemäss den Bestimmungen über die Wohn- und Gewerbezone WG 2.

### **Artikel 6**

- Sektoren und Baubereiche
- <sup>1</sup> Der Wirkungsbereich ist in die drei Sektoren 1, 2a und 2b gemäss Zonenplan unterteilt.
  - <sup>2</sup> In den Sektoren 1 und 2a müssen Bauten und Anlagen innerhalb den dafür vorgegebenen Baubereiche erstellt werden. Ausserhalb der Baufelder sind auf drei Seiten offene, umzäunte Pferdeausläufe, auskragende Vordächer bis zu 2.00 m, allseitig offene unüberdachte Parkierungsanlagen, Vorplätze, Versickerungs- und Retentionsanlagen, Notausgänge, technisch bedingte Bauteile wie Schächte, Leitungen usw. zugelassen.
  - <sup>3</sup> In Sektor 2 b kann innerhalb der bestehenden Volumen nach den Bestimmungen der Wohn- und Gewerbezone WG 2 um- und ausgebaut werden.

## **Artikel 7**

Gebäudehöhen Im Sektor 1 richtet sich die Gebäudehöhe nach den Bestimmungen der Arbeitszone A 1.

Sektor 2a ist in drei Teilsektoren aufgeteilt. In den Teilsektoren 2a I und 2a III beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 12 m. Für den Teilsektor 2a II gilt eine maximale Gebäudehöhe von 8 m.

Die Gebäudehöhe im Sektor 2b richtet sich nach den Bestimmungen der Wohn- und Gewerbezone WG 2.

## **Artikel 8**

Grünflächenziffer Die Grünflächenziffer (GFZ) beträgt über den gesamten Perimeter mindestens 25%. Die Grünflächen müssen nicht zusammenhängend sein. Zusammen mit dem ersten Baugesuch ist der Nachweis über die Einhaltung der GFZ über den ganzen Perimeter zu erbringen.

## **Artikel 9**

Dachgestaltung Im Sektor 2a sind nur Flachdächer zugelassen. Die Erstellung von Attikageschossen gemäss Baureglement ist zulässig. Die Dächer sind extensiv zu begrünen, sofern keine Solaranlagen installiert werden.

## **Artikel 10**

Dachaufbauten Technische Aufbauten wie Oblichter, Kamine, Liftschachtaufbauten, Lüftungsanlagen, Solaranlagen usw. dürfen in den Sektoren 1 und 2a die Gebäudehöhe um die technisch bedingten Masse überragen.

## **Artikel 11**

Unterirdische Bauten Ausserhalb der Baufelder dürfen unterirdische Bauten und Bauteile, welche das fertige Terrain nicht überragen, bis 1.0 m an die Grundstücksgrenze, mit Zustimmung der Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze, heranreichen.

## **Artikel 12**

- Abstellplätze für Fahrzeuge
- <sup>1</sup> Für die Berechnung des Bedarfs an Abstellplätzen für Fahrzeuge gelten die übergeordneten kantonalen Vorschriften. Die genaue Anzahl Abstellplätze wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
  - <sup>2</sup> Oberirdische, offene Abstellplätze entlang der Detailerschliessungsstrasse können auch innerhalb des Strassenabstandes angeordnet werden, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und das Lichtraumprofil eingehalten wird.

## **Artikel 13**

Arealinterne Zugänge und Plätze Bei allen nicht als Detailerschliessungsanlagen bezeichneten Zugängen, Wegen und Plätzen handelt es sich um Hauszufahrten im Sinne von Art. 106 Abs. 3 BauG.

## **Artikel 14**

- Baugestaltung
- <sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung. Material- und Farbwahl so auszubilden, dass sie einen positiven Beitrag zur Erscheinung des Orts- und Landschaftsbildes leisten. Im Sektor 2a müssen mindestens zwei Hauptbauten erstellt und aufeinander abgestimmt gegliedert werden.
  - <sup>2</sup> Eingeschossige Neben- und Verbindungsbauten sind zugelassen, wenn sie gegenüber den Hauptbauten als untergeordnet in Erscheinung treten.

### **Artikel 15**

Umgebungsgestaltung

- 1 Im nordöstlichen Teil des ZPP-Perimeters orientiert sich die Umgebung an den traditionellen, naturnahen Elementen der Rottaler Kulturlandschaft.
- 2 Die im Überbauungsplan bezeichneten Pflanzbereiche sind mit standortheimischen Pflanzen, insbesondere mit Laubbäumen und Sträuchern, so zu begrünen, dass die Neubauten nicht zu dominant wirken und zum Landschaftsraum der Rot ein begrünter Übergang entsteht.
- 3 Zusammen mit den Baugesuchen ist jeweils ein Umgebungsgestaltungsplan zur Bewilligung einzureichen. Dieser muss eine Pflanzliste der in Frage kommenden einheimischen Laubbäume und Sträucher enthalten.
- 4 Die Planung und Ausführung der Arbeiten zur Umgebungsgestaltung muss durch eine unabhängige Fachperson begleitet werden.

### **Artikel 16**

Grünbereiche

In den im Überbauungsplan bezeichneten Grünbereichen sind nur Anlagen der Gartengestaltung, Kleinbauten für Tiere gemäss den Bestimmungen des Gemeindebaureglements für unbewohnte An- und Nebenbauten sowie baubewilligungsfreie Bauvorhaben zugelassen.

### **Artikel 17**

Siedlungsentwässerung

Das Oberflächenwasser ist über eine Retentionsanlage der Versickerung zuzuführen. Zusammen mit dem ersten Baugesuch im Sektor 2a ist ein Entwässerungskonzept für den ganzen Perimeter zu erstellen und zur Genehmigung einzureichen. Die rechtliche Sicherstellung muss mittels einem Dienstbarkeitsvertrag unter Einbezug der beteiligten Grundeigentümer erfolgen.

### **Artikel 18**

Energie

Bei Neubauvorhaben sind die Verwendung erneuerbarer Energiequellen oder der Anschluss an ein gemeinsames Heizwerk anzustreben. Im Übrigen gelten die Vorgaben gemäss Gemeindebaureglement.

### **Artikel 19**

Vereinbarungen

- 1 Zwischen der Einwohnergemeinde Roggwil und dem Grundeigentümer der Parzellen Nrn. 1351 und 2947 ist vor der Beschlussfassung der Überbauungsordnung ein Erschliessungsvertrag abzuschliessen.
- 2 Die privatrechtlichen Regelungen unter den Eigentümern der Grundstücke innerhalb des ZPP-Perimeters wie Durchleitungsrechte, Wegrechte u.a.m. sind mittels Dienstbarkeitsverträgen grundbuchlich sicherzustellen.

### **Artikel 20**

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR, in Kraft.

## GENEHMIGUNGSVERMERKE

---

Vorprüfung vom	04.07.2017
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	24.08. und 31.08.2017
Öffentliche Auflage vom	28.08. – 26.09.2017
Einspracheverhandlungen am	-
Rechtsverwahrungen	1
Erledigte Einsprachen	-
Unerledigte Einsprachen	-

---

**BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 04.10.2017**

Die Präsidentin: Der Sekretär:

*M. Burkhard* *Daniel Baumann*  
Marianne Burkhard Daniel Baumann

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Roggwil, 06. Okt. 2017

Der Geschäftsführer:

*Daniel Baumann*  
Daniel Baumann

---

**GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES KANTONS BERN**

*S. Fuchs*

am 02. Feb. 2018

