



Einwohnergemeinde Roggwil

Kanton Bern

Ortsplanung Roggwil

Zone mit Planungspflicht Nr. 6 „Käsereistrasse/Zentrum“



ZPP Nr. 6 und Überbauungsordnung vom 18.10.2001, Sektor II

Änderung im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 6 BauV

Die Planung besteht aus:

- Überbauungsplan 1:500 neu
- Überbauungsvorschriften neu

Genehmigung

Fassung vom: 28.09.2011

Weitere Unterlagen:

- **Erläuterungsbericht**

agA!

architekturbüro agA!
winz & partner GmbH
architekturgemeinschaft
aarauerstrasse 72
CH - 4600 olten

syntas
solutions

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
2.	Zonenrechtliche Bestimmungen	4
3.	Überbauungs- und Erschliessungskonzept	6
4.	Inhalte der Änderung	6
5.	Verfahren	7

1. Einleitung

Am 18.10.2001 genehmigte das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern die Überbauungsordnung zur ZPP Nr. 6 „Käsereistrasse / Zentrum“. In der Folge wurden im westlich gelegenen Teilbereich die Erschliessungsanlagen erstellt und zwei Einfamilienhäuser errichtet. Das Areal innerhalb des Perimeters ist aufgrund einer Landzusammenlegung inzwischen neu abparzelliert. Für die Überbauung des westlich gelegenen Teilbereiches lag seinerzeit ein Überbauungskonzept zu Grunde, welches u.a. auch in die ZPP-Vorschriften im Gemeindebaureglement einfloss. Die beiden auf den Parzellen Nrn. 2633 und 2635 inzwischen erstellten Einfamilienhäuser weichen sowohl von den Bestimmungen der bau- und planungsrechtlichen Grundordnung als auch vom seinerzeitigen Überbauungskonzept ab. Im Zusammenhang mit weiteren Neubauvorhaben hat sich gezeigt, dass verschiedene Inhalte der ZPP-Vorschriften und der Überbauungsordnung geändert und angepasst werden müssen. Es betrifft dies insbesondere auch die Anordnung der Baufelder.

Konkrete Bauabsichten bestehen auf den Grundstücken Parzellen Nrn. 2632 und 2636. Die Eigentümer der Parzellen Nrn. 2634, 2712, 2713, 2714 und 2715 wollen sicherstellen, dass auf ihren Grundstücken unabhängig voneinander Einfamilienhäuser erstellt werden können. Konkrete Zeitvorstellungen sind nicht bekannt.

Gegenüber den heute geltenden bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen bleiben auch künftig Art und Mass der Nutzung unverändert, wodurch die erforderlichen Änderungen von Zonenplan mit Gemeindebaureglement und der Überbauungsordnung im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 6 BauV erfolgen können.

2. Zonenrechtliche Bestimmungen

Wie erwähnt, wurde die Überbauungsordnung „Käsereistrasse / Zentrum“ am 18.10.2001 vom Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern genehmigt und ist seither in Kraft. Im Zuge der Revision der Ortsplanung im Jahre 2007 wurden die ZPP-Bestimmungen im Gemeindebaureglement aufgenommen und somit wie folgt bestätigt:

ZPP Nr. 6 Käsereistrasse / Zentrum

- 1. Planungszweck**
- 2. Art und Mass der Nutzung**
- 3. Grundsätze der Gestaltung und Erschliessung**
- 4. Weitere Bestimmungen**

1. Um dem Hof Glur, Parzelle Nr. 967, das notwendige Umfeld in Form einer Bauernhofzone erhalten zu können, muss innerhalb des Perimeters ZPP Nr. 6 eine Landumlegung vorgenommen werden. Ca. 2/3 des zu bearbeitenden Landes soll als Bauernhofzone dem Hof zugeordnet werden. Das restliche Drittel, im Anschluss an die bestehenden Einzelhäuser, soll dem verdichteten Wohnungsbau dienen.
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 Ausnützung auf max. 0.6 erhöht werden. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Wohnzone W2 resp. D1.

Für die Parzellen Nrn. 514, 1019, 1022 und 1235 (punktierte Fläche) im Bereich Ost gilt die Dorfzone D I. Es kann zusätzlich zur bestehenden Liegenschaft Dorfstrasse 16 ein Bauvolumen von max. 1258 m² BGF 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.

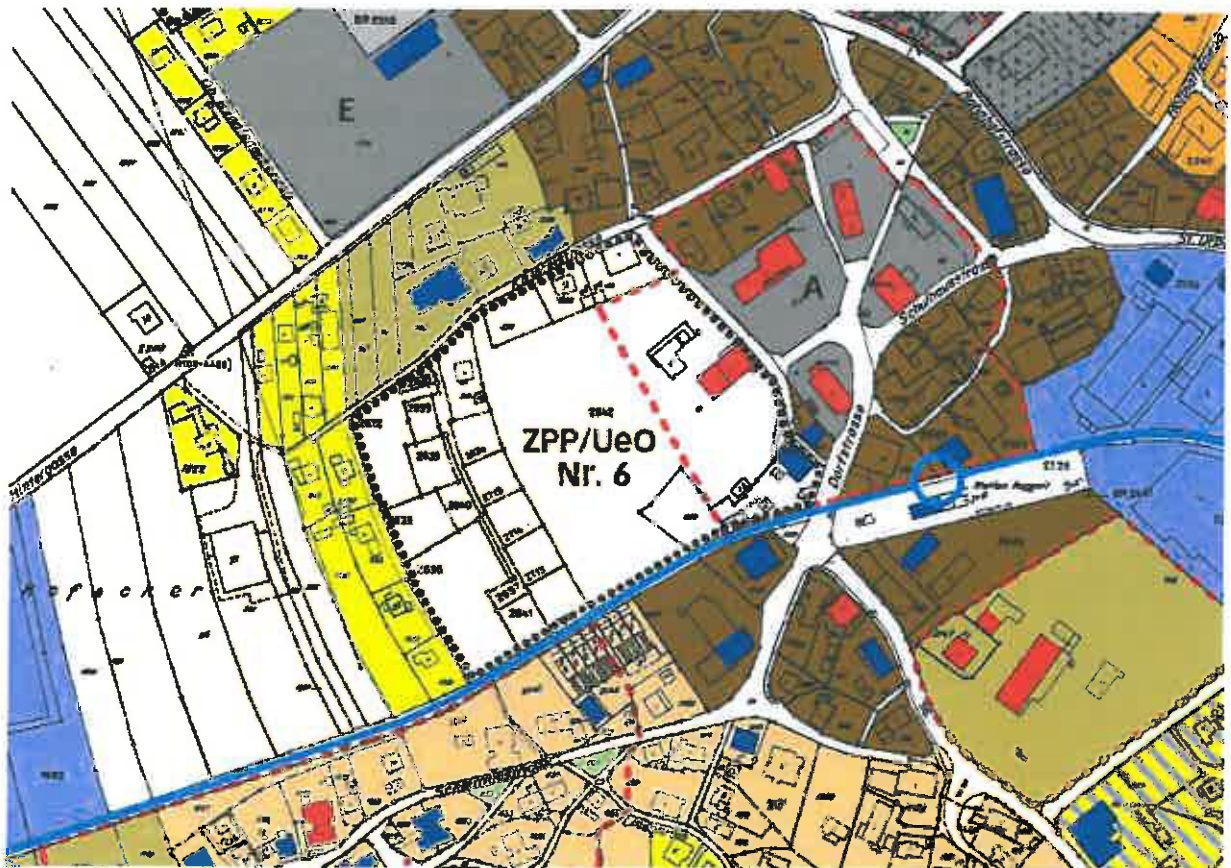
3. Der überbaubare Bereich ist vom Dorf über die Käsereistrasse mit einer verkehrsberuhigten Zufahrt zu erschliessen. Die notwendigen Abstellplätze für Autos und Zweiräder sind zusammenzufassen und den einzelnen Gebäudegruppen zuzuordnen. An der Käsereistrasse ist ein Besucherparkplatz anzulegen. Entlang dem Trassee ASm ist der erforderliche Lärmschutz vorzusehen.

Die Wohnbauten sind in Gebäudegruppen zusammenzufassen, die sich um einen gemeinsamen, verkehrsfreien Platz orientieren, der Zugangsbereich, Begegnungsraum und Spielfläche darstellt.

4. Die vier selbständigen Siedlungsgruppen können als einzelne Etappen zeitlich unabhängig realisiert werden.

Somit kommt die Planbeständigkeit der OP 2007 zum Tragen. Änderungen, Ergänzungen und Anpassungen der Überbauungsordnung müssen auf der Grundlage dieser Vorgaben erfolgen.

Weiter gilt es, den rechtskräftigen Baulandumlegungsplan zu beachten. Sofern Änderungen vorgenommen werden, müssen die daraus resultierenden Nutzungsverschiebungen überprüft werden. Es hat sich gezeigt, dass diesbezüglich kein Handlungsbedarf besteht.



Auszug aus dem Zonenplan vom 22.10.2007

Auf der Grundlage dieser Vorschriften wurde seinerzeit eine Überbauungsordnung ausgearbeitet und am 18.10.2001 vom Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern genehmigt.

Diese Überbauungsordnung basiert noch auf den alten Grundbuchdaten, die der UeO zugrunde gelegte Baulandumlegung ist inzwischen umgesetzt. Für den östlichen Teilbereich rund um den Hof Glur mit angrenzenden, z.T. überbauten Grundstücken und dem westlichen Teil, dem eigentlichen Neubaubereich, wurden Vorschriften erlassen, welche

aufgrund der heutigen Voraussetzungen und Gegebenheiten zu wenig differenziert sind. Zudem wurde mit dem Neubau der beiden Einfamilienhäuser auf den Parzellen Nrn. 2633 und 2635 vom seinerzeitigen Überbauungskonzept abgewichen.

Diese Ausgangslage erfordert eine Änderung des Zonenplanes mit Gemeindebaureglement sowie der Überbauungsordnung vom 18.10.2001.

3. Überbauungs- und Erschliessungskonzept

Für den westlich gelegenen Teilbereich muss das seinerzeitige Überbauungskonzept angepasst bzw. abgelöst werden. Aufgrund der heutigen Grundeigentümerverhältnisse sollen die Parzellen Nrn. 1821, 2634, 2641, 2712, 2713, 2714 und 2715 selbständig und unabhängig voneinander mit Einfamilienhäusern überbaut werden können.

Auf den Parzellen Nrn. 2632 und 2636 sind als einzige verbleibende Grundstücke noch Mehrfamilienhäuser möglich.

Im westlichen Teilbereich ist inzwischen die arealinterne Erschliessung fertiggestellt. Im östlichen Teilbereich besteht diesbezüglich kein weitergehender Handlungsbedarf.

4. Inhalte der Änderung

4.1 Zonenplan und Gemeindebaureglement

Die Änderung der ZPP-Vorschriften im Gemeindebaureglement können wie folgt aufgezeigt werden:

- In Art. 1 erfolgt der Hinweis auf die neue Unterteilung des Perimeters in die Sektoren I (Ost) und II (West).
- In Art. 2 werden zusätzlich die Grundstücke Parzellen Nrn. 928, 1299 und 138 bezeichnet, für welche ebenfalls die Bestimmungen der Dorfzone DI gelten.
- In Art. 3 wird der zweite Abschnitt aufgehoben, da das seinerzeit zugrunde gelegte Überbauungskonzept nicht umgesetzt wird. Dasselbe gilt für Art. 4, der ebenfalls ersatzlos aufgehoben werden kann.

Diese Anpassungen erfolgen bezogen auf die heute geltenden Rahmenbedingungen, wobei Art und Mass der Nutzung unverändert bleiben.

4.2 Überbauungsordnung

Für den heutigen Teil Ost (neu Sektor I) bleiben die Bestimmungen der Überbauungsordnung vom 18.10.2001 unverändert in Kraft. Für den Teil West (neu Sektor II) wird eine neue Überbauungsordnung erlassen, womit diejenige vom 18.10.2001 in diesem Bereich abgelöst wird. Die Bestimmungen werden differenziert auf zwei Teilbereiche, die Sektoren II a und II b, festgelegt.

Für die im Sektor II b noch realisierbaren Mehrfamilienhäuser sind neu unterirdische Autoeinstellhallen vorgesehen. Auf dem Baufeld C soll sowohl der Bau eines Mehrfamilienhauses mit unterirdischer Autoeinstellhalle als auch der Bau von Einfamilienhäusern mit oberirdischer Parkierung zugelassen werden.

Die Erschliessung der Grundstücke innerhalb des Sektors II erfolgt ausschliesslich über die bereits erstellte Zufahrt ab Käsestrasse. Davon ausgenommen ist das Grundstück Parzelle Nr. 1821, diese Parzelle war bereits vor dem Erlass der UeO überbaut.

Da in absehbarer Zeit der heutige Bahnübergang der ASm geschlossen wird, wird eine Sicherstellung der ursprünglich vorgesehenen öffentlichen Fusswegverbindung hinfällig.

Im Weiteren wird auf die neuen Planungsinstrumente verwiesen.

5. Verfahren

Die Änderungen von Zonenplan und Gemeindebaureglement sowie der Überbauungsordnung erfolgt im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 6 BauV. In diesem Verfahren sind weder eine Mitwirkung noch eine Vorprüfung erforderlich. Die Inhalte der Änderungen wurden jedoch mit den zuständigen Stellen des Kantons mehrfach vorbesprochen.

5.1 Information der betroffenen Grundeigentümer

Am 17.03.2011 fand eine Informationsveranstaltung statt, zu welcher sämtliche Eigentümer innerhalb des Perimeters der ZPP Nr. 6 eingeladen wurden. Das Ergebnis ist in der Folge in die Planung eingeflossen.

Mit Schreiben vom 03.10.2011 wurden die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer innerhalb des Perimeters über die bevorstehende öffentliche Auflage in Kenntnis gesetzt und mit einem Erläuterungsbericht bedient.

5.2 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Planauflage erfolgt in der Zeit vom 10.10.2011 bis und mit am 08.11.2011. Folgende Unterlagen werden zur Einsichtnahme aufgelegt:

- Änderung Zonenplan und Gemeindebaureglement
- Überbauungsordnung Sektor II, bestehend aus dem Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften
- Erläuterungsbericht

Innerhalb der Auflagefrist gelangte mit Schreiben vom 08.11.2011 eine Eingabe von Rudolf Glur-Balsiger, Renate Glur, Rudolf Glur und Martin Glur, Bei der Kirche 2, 4914 Roggwil ein. Das Schreiben ist weder als Einsprache noch als Rechtsverwahrung bezeichnet. Mit Schreiben vom 11.11.2011 bestätigen die Verfasser, dass es sich nicht um eine Einsprache handelt und keine Begehren im öffentlich-rechtlichen Sinne gestellt werden. Auf die Durchführung einer Verhandlung wird ausdrücklich verzichtet. Es wird darum ersucht, von der Eingabe vom 08.11.2011 soweit dafür geeignet, als Rechtsverwahrung Kenntnis zu nehmen bzw. zu geben.

Die Planungsbehörden der Gemeinde verzichteten demzufolge auf weitergehende Massnahmen.

5.3 Beschlussfassung

Mit Beschluss vom 28.11.2011 stimmte der Gemeinderat den vorliegenden Änderungen von Zonenplan und Gemeindebaureglement sowie der neuen Überbauungsordnung für den Teilbereich Sektor II, Fassung vom 28.09.2011, zu.

5.4 Genehmigung

Die Unterlagen zur Änderung von Zonenplan und Gemeindebaureglement sowie der neuen Überbauungsordnung für den Teilbereich Sektor II können an das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern zur Genehmigung eingereicht werden.



Einwohnergemeinde Roggwil

Kanton Bern

Ortsplanung Roggwil

ZPP Nr. 6 „Käsereistrasse/Zentrum“



**Änderung des Zonenplanes und des Gemeindebaureglementes
im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 6 BauV**

Genehmigung

Fassung vom: 28.09.2011

Die Zonenplanänderung besteht aus

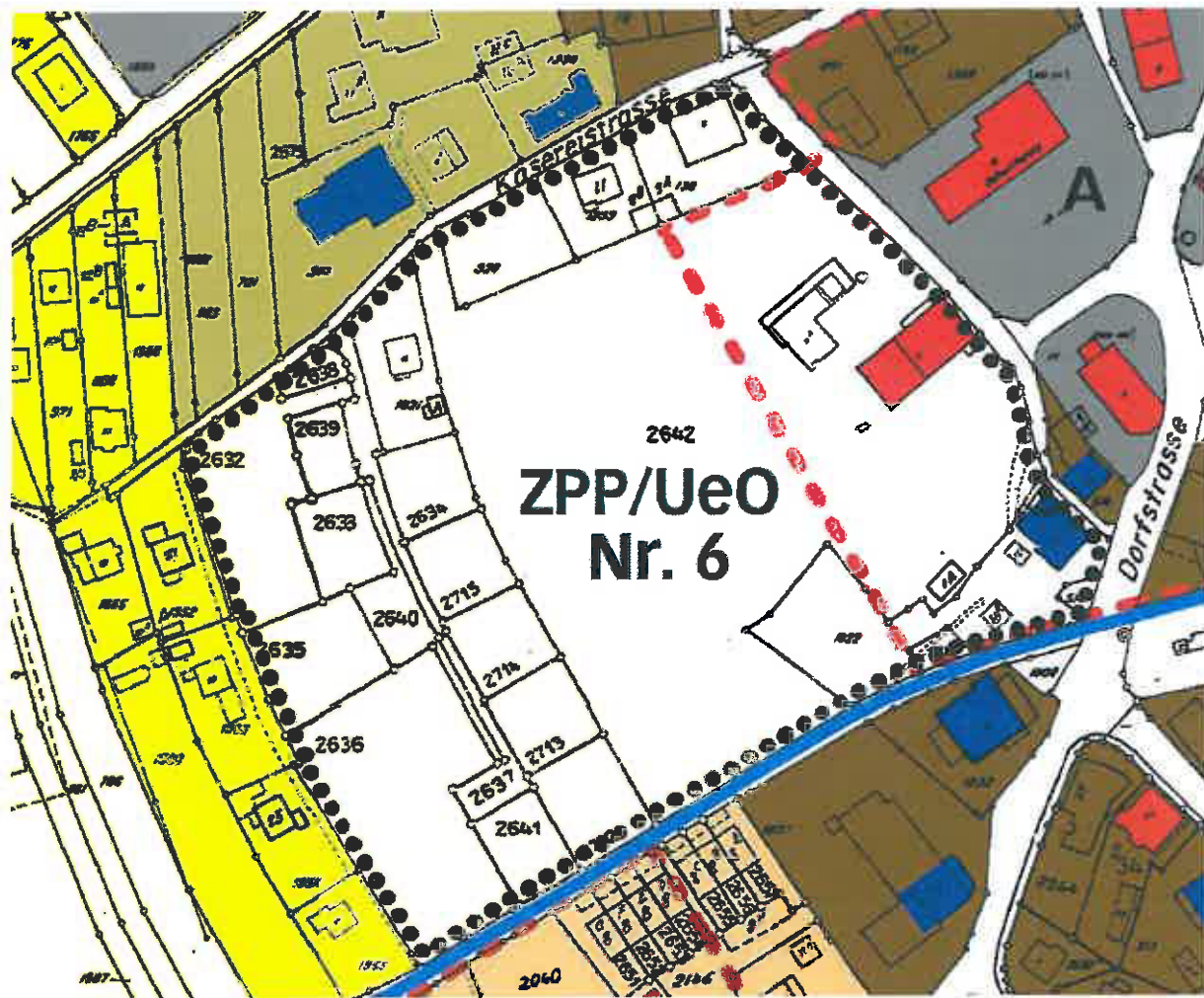
- **Zonenplan 1:500 alt/neu**
- **GBR alt/neu (ZPP-Vorschriften)**

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

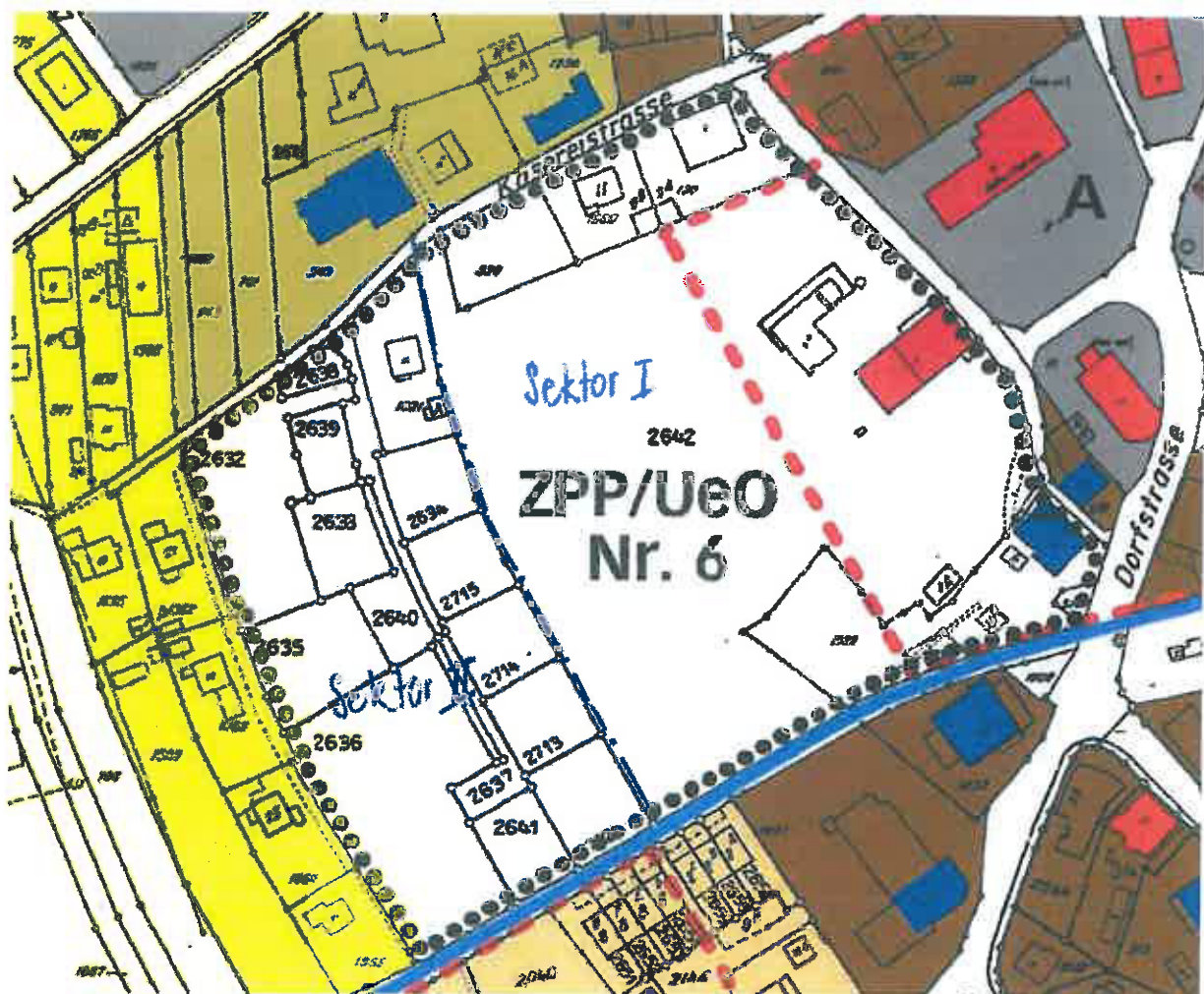
syntas
solutions

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



Legende

	W2	Wohnzone 2-geschossig
	W3	Wohnzone 3-geschossig
	D1	Dorfzone I
	DII	Dorfzone II
	ZÖN	Zone für öffentliche Nutzungen
	LWZ	Landwirtschaftszone/ öffentlicher Strassenraum
	BHZ	Bauernhofzone
	ZPP	Zone mit Planungspflicht
		Ortsbildschutzgebiet
		schützenswertes Kulturobjekt
		erhaltenswertes Kulturobjekt
		Linienführung ASm



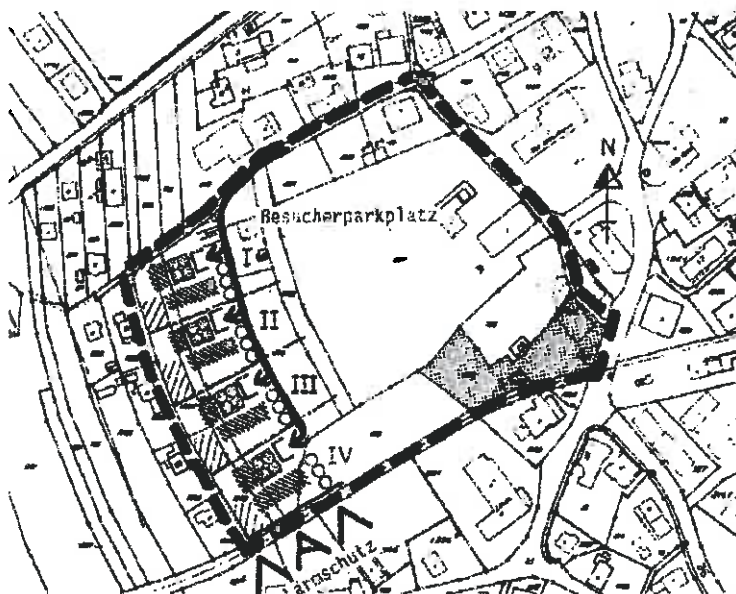
Legende

	W2	Wohnzone 2-geschossig		Abgrenzung Sektor I und II
	W3	Wohnzone 3-geschossig		
	DI	Dorfzone I		
	DII	Dorfzone II		
	ZÖN	Zone für öffentliche Nutzungen		
	LWZ	Landwirtschaftszone/ öffentlicher Strassenraum		
	BHZ	Bauernhofzone		
	ZPP	Zone mit Planungspflicht		
		Ortsbilschutzgebiet		
		schützenswertes Kulturobjekt		
		erhaltenswertes Kulturobjekt		
		Linienführung ASm		

ZPP Nr. 6 Käsereistrasse / Zentrum

1. **Planungszweck**
 2. **Art und Mass der Nutzung**
 3. **Grundsätze der Gestaltung und Erschliessung**
 4. **Weitere Bestimmungen**
1. Um dem Hof Glur, Parzelle Nr. 967, das notwendige Umfeld in Form einer Bauernhofzone erhalten zu können, muss innerhalb des Perimeters ZPP Nr. 6 eine Landumlegung vorgenommen werden. Ca. 2/3 des zu bearbeitenden Landes soll als Bauernhofzone dem Hof zugeordnet werden. Das restliche Drittel, im Anschluss an die bestehenden Einzelhäuser, soll dem verdichteten Wohnungsbau dienen.
 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 Ausnützung auf max. 0.6 erhöht werden. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Wohnzone W2 resp. D1.

Für die Parzellen Nrn. 514, 1019, 1022 und 1235 (punktierte Fläche) im Bereich Ost gilt die Dorfzone D I. Es kann zusätzlich zur bestehenden Liegenschaft Dorfstrasse 16 ein Bauvolumen von max. 1258 m² BGF 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.

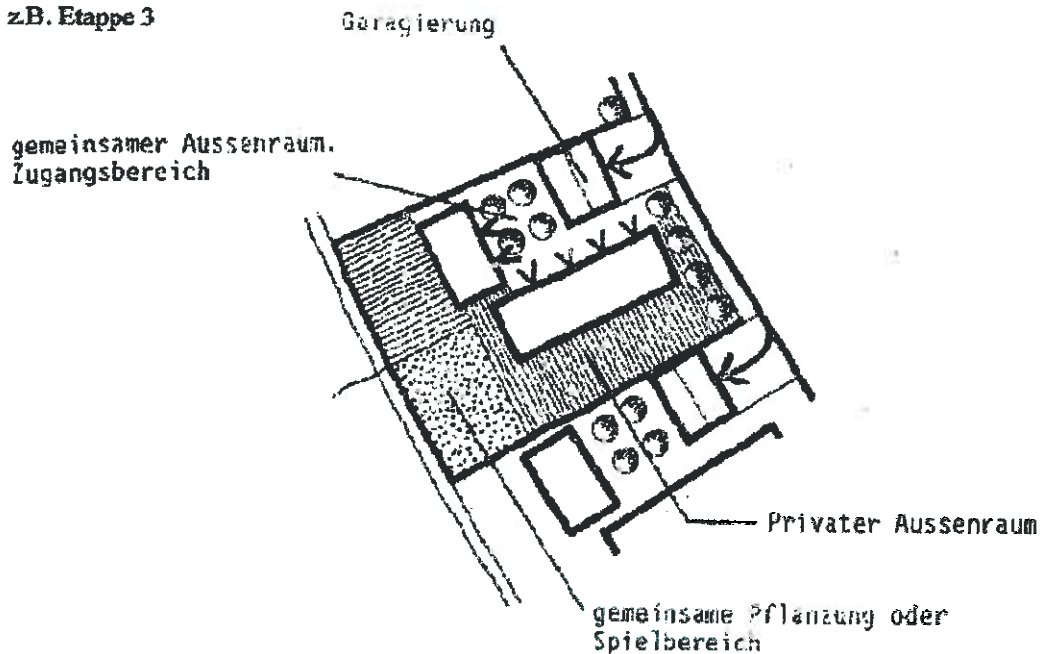


3. Der überbaubare Bereich ist vom Dorf über die Käsereistrasse mit einer verkehrsberuhigten Zufahrt zu erschliessen. Die notwendigen Abstellplätze für Autos und Zweiräder sind zusammenzufassen und den einzelnen Gebäudegruppen zuzuordnen. An der Käsereistrasse ist ein Besucherparkplatz anzulegen. Entlang dem Trasse A_{Sm} ist der erforderliche Lärmschutz vorzusehen.

Die Wohnbauten sind in Gebäudegruppen zusammenzufassen, die sich um einen gemeinsamen, verkehrsfreien Platz orientieren, der Zugangsbereich, Begegnungsraum und Spielfläche darstellt.

4. Die vier selbständigen Siedlungsgruppen können als einzelne Etappen zeitlich unabhängig realisiert werden.

z.B. Etappe 3



ZPP Nr. 6 Käsereistrasse / Zentrum

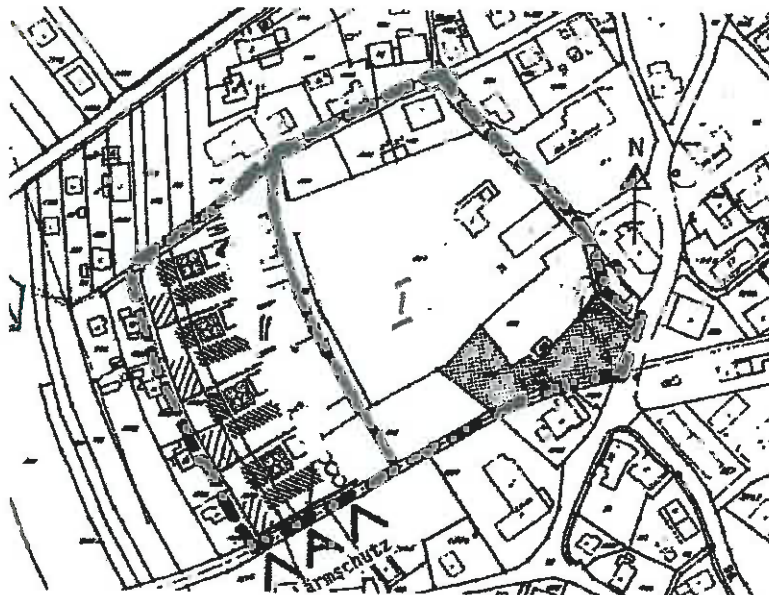
1. **Planungszweck**
2. **Art und Mass der Nutzung**
3. **Grundsätze der Gestaltung und Erschliessung**
4. **Weitere Bestimmungen**

1. Um dem Hof Glur, Parzelle 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.

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 Ausnützung auf max. 0.6 erhöht werden. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Wohnzone W2 bzw. D1.

Für die Parzellen Nrn. 514, 1019, 1022, 1235, 928, 1299 und 138 im Bereich Ost gelten die Bestimmungen für die Dorfzone D I. Es kann zusätzlich zur bestehenden Liegenschaft Dorfstrasse 16 ein Bauvolumen von max. 1258 m² BGF 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.



3. Der überbaubare Bereich im Sektor II ist vom Dorf über die Käsereistrasse mit einer verkehrsberuhigten Zufahrt zu erschliessen. Die notwendigen Abstellplätze für Autos und Zweiräder sind möglichst zusammenzufassen und den einzelnen Gebäudegruppen zuzuordnen. An der Käsereistrasse ist ein Besucherparkplatz anzulegen. Entlang dem Trasse ASm ist der erforderliche Lärmschutz vorzusehen.
4. aufgehoben

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Publikation im amtlichen Anzeiger vom	06. und 13.10.2011, Nrn. 40 und 41
Öffentliche Auflage vom	10.10.2011 bis 08.11.2011
Einspracheverhandlungen am	-
Rechtsverwahrungen	1
Erledigte Einsprachen	-
Unerledigte Einsprachen	-

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 28.09.2011

Der Präsident:



Erhard Grütter

Der Sekretär:

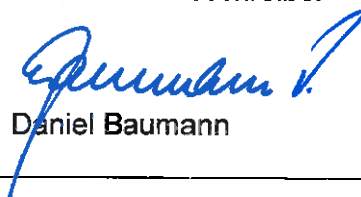


Daniel Baumann

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Roggwil, 25.11.2011

Der Gemeindeschreiber



Daniel Baumann

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

11. JAN. 2012

am _____

B. Wiedner

Zaugg Samuel

Von: eveline.mani@roggwil.ch
Gesendet: Mittwoch, 26. April 2017 10:18
An: 'Véronique Jullier'
Betreff: UeO Hofacker
Anlagen: C:\Users\eveline.mani.ROGGWIL\AppData\Local\Temp\21\CMIAXIOMA\View_8c9e0191d4654c8db1fc4b962d14663f\Legende_Plan.pdf; C:\Users\eveline.mani.ROGGWIL\AppData\Local\Temp\21\CMIAXIOMA\View_849fd9d41cc54307ba204d304686199c\Plan.pdf; C:\Users\eveline.mani.ROGGWIL\AppData\Local\Temp\21\CMIAXIOMA\View_0088dd18115342d89e19293a234f6ac1\Vorschriften.pdf

Sehr geehrte Frau Jullier

Wie telefonisch vereinbart, erhalten Sie im Anhang den aktuell gültigen Ueberbauungsplan sowie die Ueberbauungsvorschriften zur ZPP 6 „Käsereistrasse/Zentrum“ zu Ihren Akten.

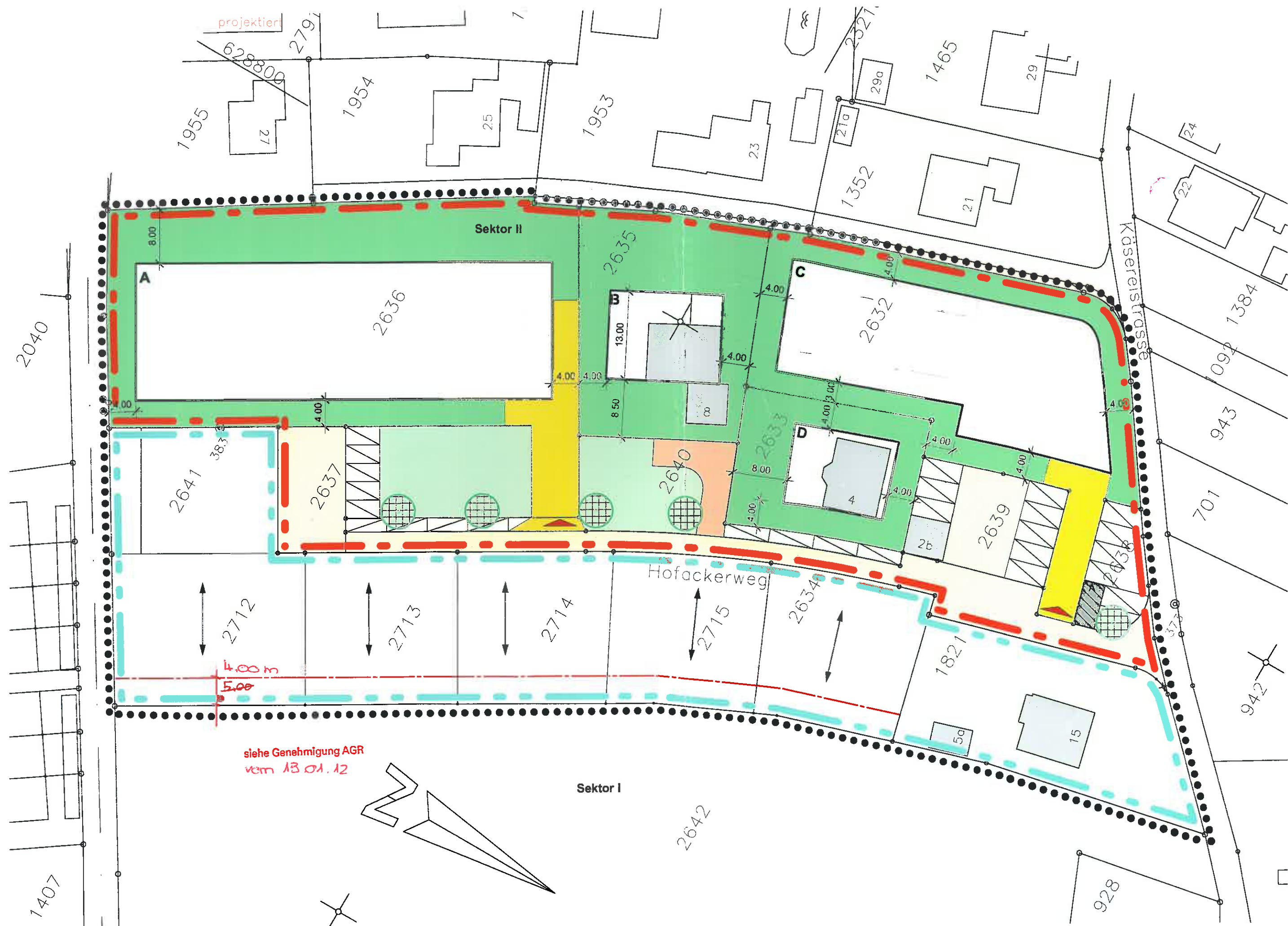
Für Fragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Eveline Mani
Sachbearbeiterin Bau und Betriebe

EINWOHNERGEMEINDE ROGGWIL
Fachbereich Bau und Betriebe
Bahnhofstrasse 8
Postfach 164
4914 Roggwil

Tel. +41 62 918 40 30
Fax +41 62 918 40 25
www.roggwil.ch





Einwohnergemeinde Roggwil

Kanton Bern

Zone mit Planungspflicht Nr. 6 „Käsereistrasse/Zentrum“

Überbauungsordnung vom 18.10.2001



Änderung im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 6 BauV – Sektor II

Die Planung besteht aus:

- Überbauungsplan 1:500 neu
- Überbauungsvorschriften neu

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Genehmigung
Fassung vom: 28.09.2011

agA!

architekturbüro agA!
winz & partner GmbH
architekturgemeinschaft
aarauerstrasse 72
CH - 4600 olten

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

Legende



Perimeter Sektor II



Perimeter Sektor II a



Perimeter Sektor II b



Baulinie mit Anbaupflicht für Hauptbauten



Baufeld



Firstrichtung



Zu- und Wegfahrt unterirdische Autoeinstellhalle



Siedlungsinterne Erschliessung



Private Hauszufahrt



Siedlungsinterne Grün- und Aufenthaltsbereiche



Private Grünbereiche



Bereich für oberirdische Autoabstellplätze



Pflanzbereich für Bäume



Abfallbereitstellung



Bestehende Gebäude



Einwohnergemeinde Roggwil

Kanton Bern

Zone mit Planungspflicht Nr. 6 „Käsereistrasse/Zentrum“

Überbauungsordnung vom 18.10.2001



Änderung im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 6 BauV – Sektor II

Die Planung besteht aus:

Genehmigung

Fassung vom: 28.09.2011

- Überbauungsplan 1:500 neu
- **Überbauungsvorschriften neu**

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

agA!

architekturbüro agA!
winz & partner GmbH
architekturgemeinschaft
aarauerstrasse 72
CH - 4600 olten

syntas
solutions

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

Überbauungsvorschriften neu

Artikel 1

Zweck

Die Überbauungsordnung „Käsereistrasse/Zentrum“ bezweckt die Schaffung einer Überbauung mit individuellen Wohngebäuden als Siedlungseinheit mit hoher Wohnqualität.

Der Perimeter gliedert sich in folgende Sektoren:

Sektor I

- I a: Parzelle Nr. 2642 Bauernhofzone
- I b: Parzellen Nrn. 138, 928, 1022, 1299 Dorfzone DI

Sektor II:

- II a: Parzellen Nrn. 1821, 2634, 2641, 2712, 2713, 2714, 2715, Bereich freistehende Einfamilienhäuser, gemäss Wohnzone W2
- II b: Parzellen Nrn. 2632, 2633, 2635, 2636 Bereich verdichteter Wohnungsbau

Für den Sektor I gelten die Bestimmungen der Überbauungsordnung vom 18.10.2001 unverändert.

Die Bestimmungen für die Sektoren II a und II b sind nachfolgend geregelt.

Artikel 2

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung „Käsereistrasse/Zentrum“, Sektor II ist im Überbauungsplan mit einer punktierten Linie bezeichnet.

Artikel 3

Stellung zur Grundordnung

Soweit diese Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt ergänzend die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Roggwil.

Artikel 4

Inhalt der Überbauungsordnung

Im Überbauungsplan Sektor II werden verbindlich geregelt:

- a) Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- b) Baulinien mit Anbaupflicht Sektor II a auf den Parzellen Nrn. 2634, 2712, 2713, 2714 und 2715
- c) Firstrichtung der Hauptbauten im Sektor II a auf den Parzellen Nrn. 2634 2712, 2713, 2714 und 2715
- d) Lage und Abmessung der Baufelder im Sektor II b
- e) Zu- und Wegfahrt unterirdischer Einstellhallen
- f) Siedlungsinterne Erschiessung
- g) Private Hauszufahrt
- h) Siedlungsinterne Grün- und Aufenthaltsbereiche
- i) Private Grünbereiche
- k) Bereiche für oberirdische Autoabstellplätze
- l) Pflanzbereich für Bäume
- m) Abfallbereitstellung

Artikel 5

Art der Nutzung

Es gelten die Bestimmungen für die Wohnzone W2/W3 gemäss Art. 33 des Gemeindebaureglementes.

Artikel 6

Mass der Nutzung Sektor II a

Das Mass der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen für die Wohnzone W2 gemäss Art. 43 des Gemeindebaureglementes.

Sektor II b

Das Mass der Nutzung in den einzelnen Baufeldern wird wie folgt festgelegt:

- Baufeld A: BGF min. 1'250 m², max. 1'800 m²
- Baufeld B: BGF min. 200 m², max. 300 m²
- Baufeld C: BGF min. 650 m², max. 950 m²
- Baufeld D: BGF min. 150 m², max. 250 m²

Nutzungsübertragungen innerhalb der vier Baufelder sind gestattet, wobei das minimale Mass der Nutzung pro Baufeld nicht unterschritten werden darf.

Artikel 7

Gebäudehöhe,
Geschosszahl

Die Gebäudehöhe und die Geschosszahl richten sich nach den Bestimmungen für die Wohnzone W2 gemäss Art. 43 des Gemeindebaureglementes.

Artikel 8

Baufelder/Baulinien .1 Sektor II a:

Auf den Parzellen Nrn. 2634, 2712, 2713, 2714 und 2715 müssen Hauptbauten zwingend an die Baulinie mit Anbaupflicht gestellt werden.

.2 Sektor II b:

Baufeld A: Es müssen mindestens zwei Hauptbauten erstellt werden, wobei die Gebäudelängen frei sind.

Baufeld C: Zugelassen sind entweder ein Mehrfamilienhaus oder zwei Einfamilienhäuser bzw. ein Doppeleinfamilienhaus, wobei die Gebäudelängen frei sind.

.3 Ausserhalb der Baufelder im Sektor II b sind offene Bauteile wie Vordächer, gedeckte Sitzplätze, Rankgerüste und dergleichen gestattet.

.4 Im Sektor II b dürfen Balkone in Abweichung von Art. 19 Abs. 1 Gemeindebaureglement durchgehend erstellt werden. Seitlich müssen sie innerhalb der Baufelder liegen, auf der besonnten Längsseite dürfen sie 2.00 m über das Baufeld hinausragen. Auf der Rückseite sind keine Balkone gestattet.

Artikel 9

Bauabstände

.1 Sektor II a

Gegenüber der siedlungsinternen Strasse ist für Hochbauten ein Abstand von min. 4.00 m einzuhalten. Auf dem Grundstück Parzelle Nr. 2641 ist allseitig ein Grenzabstand von je 4.00 m einzuhalten.

.2 Sektor II b

Der Gebäudeabstand in den Baufeldern A und C beträgt min. 5.00 m.

.3 Im Übrigen gelten die Abstandsvorschriften gemäss Gemeindebaureglement.

Artikel 10

- Dachgestaltung
- .1 Im Sektor II a sind auf den Grundstücken mit Eintrag der Fristrichtung zwingend Satteldächer zu erstellen. Auf den übrigen Grundstücken ist die Dachform frei.
 - .2 Im Sektor II b ist die Dachform frei.
 - .3 Nicht als Dachterrassen begehbare und nicht verglaste Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Artikel 11

- Unterirdische Bauten
- Ausserhalb der Baufelder dürfen unterirdische Bauten und Bauteile bis 1.0 m an die Grundstücksgrenze, mit Zustimmung der Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze, herausragen.

Artikel 12

- Autoabstellplätze
- .1 In Sektor II a dürfen Abstellplätze in Garagen oder offen auf den eigenen Grundstücken erstellt werden.
 - .2 Im Sektor II b sind auf den Baufeldern A und C, sofern auf diesem Baufeld ein Mehrfamilienhaus realisiert wird, die Autoabstellplätze für die Bewohner in unterirdischen Autoeinstellhallen anzuordnen. Auf den übrigen Baufeldern können die Autoabstellplätze in Garagen oder offen auch ausserhalb der Baufelder angeordnet werden.
 - .3 Die Berechnung der Anzahl der zu erstellenden Abstellplätze richtet sich nach Art. 50 Bauverordnung.

Artikel 13

- Zweiradabstellplätze
- Im Baugesuchverfahren ist nachzuweisen, dass bei Mehrfamilienhäusern in direkter Nähe der Hauszugänge ausreichend Zweiradabstellplätze gemäss Art. 52 Bauverordnung erstellt werden.

Artikel 14

- Siedlungsinterne Zugänge, Plätze und Grünbereiche
- .1 Die siedlungsinternen Zugänge, Plätze und Grünbereiche dienen als Erschliessungs-, Aufenthalts- und Spielbereich gemäss Art. 42 bis 45 Bauverordnung.
 - .2 Die Gestaltung der siedlungsinternen Grünbereiche hat nach den ökologischen Grundsätzen zu erfolgen. Der natürliche Geländefluss des bestehenden Terrains ist zu beachten, Mauern und Steilböschungen sind auf ein absolutes Minimum zu reduzieren.
 - .3 Abweichungen in der Lage sind im Baubewilligungsverfahren gestattet.

Artikel 15

- Private Gartenbereiche
- Private Gartenbereiche dienen den Wohneinheiten als direkt zugeordnete Aussenräume. Die Wohneinheiten dürfen durch Hecken angemessen abgeschirmt werden.

Artikel 16

- Pflanzbereiche für Hochstammbäume
- An den bezeichneten Pflanzbereichen sind standortgerechte Hochstammbäume zu pflanzen.

Artikel 17

Vereinbarung Die Umsetzung der Überbauungsordnung wird mit einer privatrechtlichen Vereinbarung geregelt.

Artikel 18

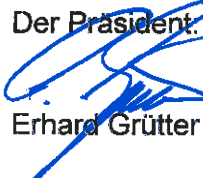
Inkrafttreten Die Überbauungsordnung tritt gemäss Art. 110 Bauverordnung mit der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR in Kraft.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Publikation im amtlichen Anzeiger vom	06. und 13.10.2011, Nrn. 40 und 41
Öffentliche Auflage vom	10.10.2011 bis 08.11.2011
Einspracheverhandlungen am	-
Rechtsverwahrungen	1
Erledigte Einsprachen	-
Unerledigte Einsprachen	-

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 28. September 2011

Der Präsident:


Erhard Grütter

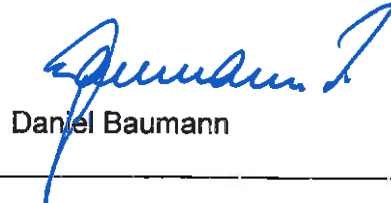
Der Sekretär:


Daniel Baumann

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Roggwil, 25.11.2011

Der Geschäftsführer:


Daniel Baumann

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

11. JAN. 2012
am _____



