

# Einwohnergemeinde Roggwil

---

## Ueberbauungsordnung ZPP Nr. 2 Bahnhofstrasse / Landstrasse

- 2a Überbauungsplan
- 2b Überbauungsvorschriften
- 2c Erläuterungsbericht

- Entwurf
- Mitwirkungsexemplar
- Vorprüfungsexemplar
- Auflageexemplar
- Genehmigungsexemplar
- Genehmigtes Exemplar

Datum: Juli 1995

---

Architekturbüros  
Haldimann + Glur  
Hans Glur

## 2b) Überbauungsvorschriften

### **Inhaltsverzeichnis**

#### **A – Allgemeines**

Geltungsbereich	Art. 1
Stellung zur Grundordnung	Art. 2
Inhalt des Ueberbauungsplanes	Art. 3
Gestaltung allgemein	Art. 4
Bauetappen	Art. 5

#### **B – Bauten**

Art der Nutzung	Art. 6
Mass der Nutzung	Art. 7
Baupolizeiliche Masse	Art. 8
Gestaltung	Art. 9
Dachgestaltung bei Hauptbauten	Art. 10
Bereich für An- und Nebenbauten	Art. 11
Vorbauzone	Art. 12

#### **C – Erschliessung**

Zufahrt	Art. 13
Parkierung	Art. 14
Fussgängerbereich, Parkplätze	Art. 15
Fusswegverbindungen	Art. 16

#### **D – Aussenräume**

Erschliessungsprinzip / Richtungspunkte	Art. 17
Gartenbereich	Art. 18
Schrebergärten	Art. 19

#### **E – Weitere Bestimmungen**

Bepflanzung	Art. 20
Umgebung	Art. 21
Energie	Art. 22
Antennen	Art. 23
Zivilschutz	Art. 24
Privatrechtliche Regelungen	Art. 25
Genehmigung	Art. 26

**A - Allgemeines***Art. 1***Geltungsbereich**<sup>1</sup> Die Vorschriften gelten für das im Überbauungsplan entsprechend bezeichnete Gebiet.*Art. 2***Stellung zur Grundordnung**<sup>1</sup> Soweit die folgenden Ueberbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften der Grundordnung (u.a. W3, WG3, W2, G).*Art. 3***Inhalt des Ueberbauungsplanes**

Im Ueberbauungsplan wird verbindlich geregelt:

a) Sektoren W3, WG3, W2, G.

ABGEÄNDERT gemäss  
 Verfügung vom ..... 19. Jan. 1998 .....  
 Amt für Gemeinden und Raumordnung

b) Im Baufeld 11 gilt die Gebäudehöhe nach GBR, Art. 50, 51.

c) Lage und Abmessungen der Hauptbauten mit entsprechender Geschoszahl und die Firstrichtung.

d) Die Erschliessung für den Fahrzeugverkehr und für die Fussgänger.

e) Die Bepflanzung.

f) Anbaubereiche / Offene Unterstände und Baubereiche für Vorbauten.

*Art. 4***Gestaltung allgemein**<sup>1</sup> Erschliessung, Aussenräume und Bauten etc. (Proportionen, Materialien, Farben) sind untereinander, sowie auf die Umgebung abzustimmen.*Art. 5***Bauetappen**<sup>1</sup> Das Baugebiet kann in Etappen überbaut werden. Mit jeder Bauetappe sind die dazugehörigen Gemeinschaftsanlagen (Aussenräume) zu realisieren. Das Erstellen von Provisorien ist zulässig bis zu einer Dauer von 2 Jahren.



<sup>3</sup> Für längere Bauten im Bereich G sind die Fassaden insbesondere entlang der Landstrasse zu gliedern.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat kann für die Begutachtung eines Baugesuches eine neutrale Fachinstanz beiziehen.

#### Art. 10

#### Dachgestaltung

<sup>1</sup> Die Dächer der Bereiche W3, WG3 und W2 sind als symmetrisch geneigte Walm-, resp. Satteldächer gemäss den Angaben in den Baufeldern auszubilden.

<sup>2</sup> Die Hauptgebäude des Bereichs G (Gewerbe) sind nach Möglichkeit mit Flachdächern auszuführen.

<sup>3</sup> Die Eindeckung ist einheitlich in Bezug auf Material und Farbe zu wählen und hat sich an den bestehenden Gebäuden zu orientieren.

<sup>4</sup> Die zulässigen Dachneigungen der Bereiche W3, WG3 und W2 betragen:  
Minimaler Neigungswinkel 20°,  
Maximaler Neigungswinkel 30° alter Teilung.

<sup>5</sup> In den Erweiterungsfeldern Nr. 9 und 10 des Bereichs W2 sind die Dachneigungen der bestehenden Häuser zu übernehmen.

<sup>6</sup> Auf Flachdachbauten des Bereichs G sind Attikaaufbauten gestattet. Diese sind von den Gebäudelängsseiten und der dem Nachbargebäude zugewandten Schmalseite um wenigstens 3.0 m zurück zu setzen. Die Länge des Attikaaufbaues darf höchstens  $\frac{2}{3}$  der Länge des darunterliegenden Hauptgebäudes betragen. Die Höhe ab OK Dachgeschoss wird auf max. 3.0 m beschränkt.



<sup>7</sup> Als Dachform auf Attikaaufbauten sind nur Tonnendächer gestattet. Die Scheitelhöhe ( $s$ ) darf  $\frac{1}{10}$  der Breite des Attikas nicht überschreiten.

<sup>8</sup> Dachaufbauten sind in den Bereichen W3 und WG3 untersagt. Für den Bereich W2 gelten die Vorschriften nach Art. 34 GBR.

*Art. 11*

Bereich für An- und Nebenbauten

<sup>1</sup> Der Bereich für An- und Nebenbauten ist für unbeheizte eingeschossige Gebäude (offene Unterstände, Schuppen, Abstellräume für Geräte und Fahrräder) bestimmt.

<sup>2</sup> Offene Unterstände sind mit Flachdach auszuführen. Bei etappenweisem Bau sind die Dachhöhen und die Dachabschlüsse der bestehenden Bauten zu übernehmen.

*Art. 12*

Baubereich für Vorbauten

<sup>1</sup> Die Vorbauzone ist für offene oder verglaste Gebäudeteile (Balkone, Pergolen, Sonnenblenden, sonnenbeheizte Aufenthaltsbereiche etc.) bestimmt.

<sup>2</sup> Vorbauten sind in Leichtbauweise aus Holz, Metall oder Glas auszuführen. Diese sind für das ganze Gebäude einheitlich zu planen.

**C - Erschliessung***Art. 13*

Zufahrt

<sup>1</sup> Das ganze Planungsgebiet wird von der Bahnhofstrasse erschlossen.

*Art. 14*

Parkierung

<sup>1</sup> Die gemäss Art. 49ff BauV für die Anwohner geforderten Autoabstellplätze werden wie folgt angeordnet:

– für die Baufelder Nr. 1, 2, 3, 4 im zentral angeordneten Areal für offene Unterstände.

– für die Baufelder Nr. 5, 6, 7, 8, in einer gemeinsamen, in zwei Etappen realisierbaren, Autoeinstellhalle.

Die Zufahrtsrampe zu dieser Einstellhalle muss als Lärmschutzmassnahme eingewandert und überdeckt werden.

In den erwähnten Baufeldern muss pro Wohneinheit mindestens 1 Einstellplatz zugeordnet werden.

– für den Bereich W2 werden die Abstellplätze, resp. offenen Unterstände direkt bei den Gebäuden angeordnet.

<sup>2</sup> Besucherparkplätze sind in den im Überbauungsplan gekennzeichneten Feldern vorgesehen.

<sup>3</sup> Die Parkierung im Bereich G muss von Fall zu Fall im Rahmen des Baugesuchsverfahrens gelöst werden. Es gilt insbesondere die Parkplatzverordnung.

#### Art. 15

#### Fussgängerbereich / Plätze

<sup>1</sup> Die im Überbauungsplan entsprechend markierten Fussgängerbereiche und Plätze erfüllen folgende Funktionen:

- Fussgängererschliessung
- Spiel- und Aufenthaltsbereich
- Notzufahrt (Auf-/Abladen, Wehrdienste).

ABGEÄNDERT gemäss  
Verfügung vom ..... 19. Jan. 1998 .....  
Amt für Gemeinden und Raumordnung

<sup>2</sup> Für die Gestaltung der Fussgängerbereiche ist das Gestaltungskonzept im Anhang dieses Reglementes richtungsweisend.

<sup>2</sup><sup>3</sup> Fussgängerbereiche und Plätze sind behindertengerecht auszubilden.

#### Art. 16

#### Fusswegverbindungen

<sup>1</sup> Die vorgesehenen Fussgängerverbindungen sind im Überbauungsplan speziell gekennzeichnet. Die Breite muss mindestens 1.50 m betragen.

<sup>2</sup> Die Fussgängerverbindung zur Bahnhofstrasse ist spätestens mit dem Beginn der Überbauung der Baufelder 5, 6, 7 oder 8 zu erstellen.  
Entlang dieses Fussweges ist südseitig auf der ganzen Länge eine Naturhecke als Sichtschutz zu pflanzen.

#### Art. 17

#### Erschliessungsprinzip

<sup>1</sup> Die Zugänge zu den Baufeldern erfolgen von den Erschliessungstichstrassen und von den Fussgängerbereichen aus.

#### D - Aussenräume

#### Art. 18

#### Gartenbereiche

<sup>1</sup> Die Gartenbereiche sind der privaten Nutzung vorbehalten.

<sup>2</sup> Die definitive Gestaltung (Zäune, Hecken, Gerätebauten etc.) ist im Baubewilligungsverfahren mit einem Umgebungsgestaltungsplan zu regeln.

*Art. 19***Schrebergärten**

- <sup>1</sup> In den dafür vorgesehenen Bereichen sind Schrebergärten zu erstellen.
- <sup>2</sup> Die Gärten werden durch die Bewohner oder Miteigentümer gemäss einem auszuarbeitenden Reglement genutzt.
- <sup>3</sup> Schrebergärten sind mit einer gut zugänglichen, zentral gelegenen Wasserstelle auszustatten.

**E – Weitere Bestimmungen***Art. 20***Bepflanzung**

- <sup>1</sup> Die im Überbauungsplan bezeichneten Hochstamm-bäume sind mit der fortschreitenden Bebauung der entsprechenden Bereiche zu pflanzen.
- <sup>2</sup> Die Pflanzhöhe für die im Überbauungsplan festgelegten Hochstammbäume muss mindestens 3.0 m betragen.  
Es sind standortheimische Laubbäume zu wählen.
- <sup>3</sup> Der im Überbauungsplan speziell markierte bestehende Baumbestand ist in die Bebauung einzubeziehen und zu schützen.

*Art. 21***Umgebung**

- <sup>1</sup> Mit jeder ordentlichen Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Dieser hat mindestens zu enthalten:  
Bauten und Anlagen im Massstab 1 : 100, Bepflanzung, Terraingestaltung, Zäune, Mauern sowie die Gestaltung der Übergänge zu den Nachbargrundstücken.

*Art. 22***Energie**

- <sup>1</sup> Die Verwendung erneuerbarer Energien ist anzustreben.
- <sup>2</sup> Bei der Energieversorgung ist insbesondere auf eine möglichst geringe Umweltbelastung zu achten.
- <sup>3</sup> Im übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Energiegesetzes und der Energieverordnung.

- Art. 23*
- Antennen**
- <sup>1</sup> Die Überbauung ist an eine Gemeinschaftsantenne anzuschliessen.
- <sup>2</sup> Parabolspiegel sind gemäss Art. 5 Abs. 1C 1. Bew D bewilligungsfrei, wenn sie in den Fassadenfarben gestrichen sind.
- Art. 24*
- Zivilschutz**
- <sup>1</sup> Die Schutzplätze für die Überbauung sind in den einzelnen Gebäuden zu erstellen.
- <sup>2</sup> Nach Absprache mit dem Kant. Amt für Zivilschutz kann für die Gebäude der Baufelder Nr. 5, 6, 7, 8 die Realisierung eines zentralen Schutzraumes in der Autoeinstellhalle geprüft werden.
- Art. 25*
- Privatrechtliche Regelungen**
- <sup>1</sup> Zwischen der Einwohnergemeinde und den Grundeigentümern im Geltungsbereich des Überbauungsplanes ist ein Infrastrukturvertrag abzuschliessen. Darin wird insbesondere die Projektierung, der Bau und die Finanzierung der Erschliessungsanlagen geregelt.
- Art. 26*
- Genehmigung**
- <sup>1</sup> Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Kant. Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 61 BauG).

**Genehmigungsvermerke**

Mitwirkung vom: 1. Dezember 1994 - 3. Januar 1995

Vorprüfung vom: 27. Juni 1995

Publikation im Amtsblatt vom: -

Publikation im Amtsanzeiger vom: 23. + 30. November 1995

Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom: 23.11. bis 27.12.1995

Einspracheverhandlung am: 5.02.1996 Erledigte Einsprachen: 0

Unerledigte Einsprachen: 1

Rechtsverwahrungen: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 03.04.1996

Namens der Einwohnergemeinde

Die Präsidentin:

*M. Glur*

M. Glur

Der Sekretär:

*G. Gugger*

G. Gugger



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Roggwil, 06.05.1996

Der Gemeindeschreiber:

*G. Gugger*

~~Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung:~~

~~Bern, .....~~

GENEHMIGT mit Aenderungen  
gem. Verfügung vom 19. Jan. 1998  
Amt für Gemeinden und Raumordnung:

*[Signature]*

## 2c) Erläuterungsbericht

### **Inhaltsverzeichnis**

- 1      Kurzfassung**
  
- 2      Einleitung**
  - 2.1    Lage des Ueberbauungsgebietes
  - 2.2    Ausgangslage
  - 2.3    Ziele und Inhalte der Planung
  
- 3      Planungsablauf**
  - 3.1    Grundeigentümerbefragung
  - 3.2    Konzeptvarianten aufgrund von Randbedingungen
    - 3.2.1    Erschliessung, Parkierung
    - 3.2.2    Aussenräume
    - 3.2.3    Baukörper
    - 3.2.4    Konzept der Neben- und Vorbauten
  
- 4      Realisierung**
  - 4.1    Mitwirkung
  - 4.2    Privatrechtliche Regelungen
  
- 5      Anhang**
  - 5.1    Unterlagen

## **1 Kurzfassung**

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Dorfeingang. In den 60er Jahren entstand im Zentrum des Gebietes ein dreigeschossiger Wohnbau, der Arbeiterinnen der Spinnerei Gugelmann Unterkunft bot. Dieses Gebäude, das in letzter Zeit als Flüchtlingsdurchgangsheim diente, wird demnächst zum Mehrfamilienhaus mit 12 grossen Wohnungen umgebaut. Im weiteren stehen im östlichen Teil an der Bahnhofstrasse zwei Doppeleinfamilienhäuser.

Die gute Wohnlage wird im nördlichen Teil des Planungsgebietes durch die Emissionen der Landstrasse beeinträchtigt.

Der Planungserimeter umfasst acht Parzellen mit Total 23'983 m<sup>2</sup>, wovon 18'253 m<sup>2</sup> im Besitz eines einzigen Grundeigentümers sind. Auf Verlangen dieses Grundeigentümers gab die Einwohnergemeinde Roggwil den Auftrag zur Ausarbeitung der Ueberbauungsordnung. Aufgrund der Planungsgrundsätze im Anhang I des Baureglementes wurden in Zusammenarbeit mit der Bauverwaltung erste Konzeptvarianten ausgearbeitet.

Aus den ersten Grundideen entstand das endgültige Konzept für die Erschliessung, die Bebauung und die Aussenräume. Parallel mit der Verfeinerung des Ueberbauungsplanes wurden die Ueberbauungsvorschriften erarbeitet.

## 2 Einleitung

### 2.1 Lage des Ueberbauungsgebietes

Das Planungsgebiet umfasst eine zusammenhängende Fläche von 23'983 m<sup>2</sup> und liegt am nördlichen Dorfrand Richtung Wynau. Das Dorfzentrum und die öffentlichen Verkehrsmittel (RVO-Bahnhof) sind zu Fuss in etwa 15 Minuten erreichbar. Der SBB-Bahnhof Roggwil-Wynau liegt nur ca. 5 Minuten vom Planungszentrum entfernt.

### 2.2 Ausgangslage

Das Gebiet Bahnhofstrasse/Landstrasse bildet eine wichtige Baulandreserve für Wohnen und Gewerbe. Um eine zweckmässige Nutzung zu erreichen, wurde das Gebiet einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) zugeordnet.

Die ZPP Nr. 2 Bahnhofstrasse/Landstrasse ist eine Zone mit Beschlusskompetenz beim Gemeinderat (Zone nach Art. 93/94 BauG).

Der Planungssperimeter umfasst acht Einzelparzellen, die sich auf zwei Grundeigentümer verteilen.

#### Die Eigentumsverhältnisse zur Zeit der Planung:

Parzelle	Eigentümer	Fläche (m <sup>2</sup> )
2243	Einwohnergemeinde Roggwil	534
821	Firma Gugelmann & Cie AG	18'253
1146	Personalfürsorgestiftung der Firma Gugelmann AG	499
2507	Personalfürsorgestiftung der Firma Gugelmann AG	2'426
2508	Personalfürsorgestiftung der Firma Gugelmann AG	665
2509	Personalfürsorgestiftung der Firma Gugelmann AG	583
2510	Personalfürsorgestiftung der Firma Gugelmann AG	582
2511	Personalfürsorgestiftung der Firma Gugelmann AG	441
	Total	23'983

### 2.3 Ziele und Inhalte der Planung

Das Ziel der Planung ist, eine Bebauung zu ermöglichen, die etappenweise und ohne grosse Vorinvestitionen (Einstellhallen, Strassen, Plätze) ausgeführt werden kann. Die wichtigsten Planungsgrundsätze wurden in Art. 45 und im Anhang I des Baureglementes umschrieben.

### **3 Planungsablauf**

#### **3.1 Grundeigentümergefragung**

Das Ausarbeiten der Ueberbauungsordnung wurde auf Verlangen des massgebenden Grundeigentümers in Auftrag gegeben. Dieser möchte so schnell wie möglich eine rechtsgültige Ueberbauungsordnung, damit er sein Land überbauen kann. Im allgemeinen sind die Planungsgrundsätze im Anhang I des Baureglementes im Sinne des Grundeigentümers, wobei eine gute Verdichtung angestrebt werden soll.

#### **3.2 Konzeptvarianten aufgrund von Randbedingungen**

##### **3.2.1 Erschliessung, Parkierung**

Das Gebiet wird von der Bahnhofstrasse über die bestehende Zufahrt (Florastrasse) erschlossen. Bis zur Abzweigung der Zufahrt zum Bereich G muss die Florastrasse auf 5 m verbreitert werden (Werkverkehr Gewerbe). Im Uebergangsbereich zwischen Gewerbe und Wohnnutzung werden ein Teil der Autoabstellplätze oberirdisch angeordnet. Für den Bereich W3 ist zusätzlich eine unterirdische Einstellhalle notwendig. So ist es möglich, den grössten Teil des Bereichs W3 verkehrsfrei zu halten. Die Wohnstrassen müssen so ausgeführt werden, dass alle Wohnbauten für Notfälle und spezielle Transporte zugänglich sind.

##### **3.2.2 Aussenräume**

Der räumlichen Fassung der allgemein zugänglichen Aussenbereiche wurde grosses Gewicht beigemessen. Der Bewohner / Besucher soll sich in der Ueberbauung geföhrt und aufgenommen fühlen. Die Fussgängerbereiche verlangen deshalb nach einer klaren, spürbaren Begrenzung in Form von funktional begreifbaren Einfassungen des Aussenraumes.

Die öffentlichen Aussenräume sollen nicht nur der Erschliessung dienen, sondern auch als Spiel- und Aufenthaltsbereiche benutzt werden. Sie sind in ihrer Belagsgestaltung, Bepflanzung und Möblierung (Sitzbänke, Beleuchtung) dementsprechend als eindeutige Fussgängerbereiche auszubilden.

##### **3.2.3 Baukörper**

Bei der Anordnung der Baukörper wurde auf folgende Randbedingungen Rücksicht genommen:

- Lärmschutz
- Bezug zum Aussenraum
- Exposition
- Richtplan im Bau R

Die Gewerbebauten sollen als möglichst geschlossene Ueberbauung entlang der Landstrasse die angrenzenden Wohnbauten vor Lärm schützen. Die Gebäudevolumen sollen als klare, möglichst einfache Baukörper erscheinen.

In den Bereichen WG3 und W3 ist die Gestaltung des bestehenden Wohngebäudes wegweisend. Ziel ist nicht die Erstellung monotoner Wohn- und Gewerbebauten, sondern in ihrer Grobstruktur geradlinige Baukuben, zusammengesetzt aus individuellen, unterschiedlich gestalteten Einzelbauten. Eine minimale Einordnung wird erreicht durch die Vorschriften bezüglich Fassaden- und Dachgestaltung sowie die vorgeschriebene Firstrichtung.

#### 3.2.4 Konzept der Neben- und Vorbauten

Die Nebenbauten dienen primär der Abgrenzung des Aussenraumbereiches von den Wohnbauten. Die Nebenbauten ermöglichen einen stufenweisen Uebergang des öffentlichen Bereichs zum Wohnbereich. Vorbauzonen wurden geschaffen, um auf den besonnten Längsseiten Balkone, Wintergärten, Sonnenblenden etc. zu ermöglichen und somit lebendige Fassaden zu erhalten.

## **4 Realisierung**

### **4.1 Mitwirkung**

Die Mitwirkung wurde vom 1.12.91 bis zum 3.1.91 in Form einer Auflage auf der Bauverwaltung durchgeführt.

### **4.2 Privatrechtliche Regelungen**

Die Ueberbauungsordnung bildet die rechtliche Grundlage für die Ausarbeitung von Bauprojekten. Bevor jedoch ein Baugesuch seitens der Gemeinde bewilligt werden kann, sind weitere Regelungen auf privatrechtlicher Basis notwendig:

- Finanzierung und Unterhalt der Zufahrt (Florastrasse).
- Erschliessungsvertrag mit der Einwohnergemeinde Roggwil betreffend Anschlüsse an die Wasser- und Elektrizitätsversorgung sowie der Abwasserentsorgung.

## **5 Anhang**

### **5.1 Unterlagen**

- Grundbuchplan 1:500

GEMEINDE ROGGWIL

# UEBERBAUUNGSORDNUNG

ZPP NR. 2 "BAHNHOFSTRASSE/LANDSTRASSE"

## UEBERBAUUNGSPLAN NR. 2a

MASSTAB 1:500

FORMAT: 60/71

DATUM: 14/9/94

DIE UEBERBAUUNGSORDNUNG NR. 2 BEINHALTET:

- UEBERBAUUNGSPLAN NR. 2a
- UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NR. 2b

### GENEHMIGUNGSVERMERKE

MITWIRKUNG VOM 1.12.1994-3.1.1995 VORPRUEFUNG VOM 27. Juni 1995  
PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM \_\_\_\_\_ IM AMTSANZEIGER VOM 23.+30.11.1995  
OEFFENTLICHE AUFLAGE DER UEBERBAUUNGSORDNUNG VOM 23.11. BIS 27.12.1995

EINSPRACHEVERHANDLUNG AM 5.2.1996 RECHTSVERWAHRUNGEN 0  
ERLEDIGTE EINSPRACHEN 0 UNERLEDIGTE EINSPRACHEN 1

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 3. April 1996



NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE

PRAESIDENT:

SEKRETAER:

Mr. Glus A. W...

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT:

ROGGWIL, DEN 6. Mai 1996 DER GEMEINDESCHREIBER: A. W...

~~GENEHMIGT DURCH DAS AMT FUER GEMEINDEN + RAUMORDNUNG~~

GENEHMIGT mit Aenderungen  
gem. Verfügung vom 19. Jan. 1998  
Amt für Gemeinden und Raumordnung:

Janu

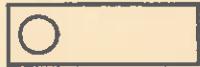
LEGENDE :



GELTUNGSBEREICH  
SEKTOREN NUTZUNG

ABGEÄNDERT gemäss Verfügung vom 19. Jan. 1998  
Amt für Gemeinden und Raumordnung ART. 1

BAUTEN



BAUFELDER FUER HAUPTBAUTEN

~~7~~ 8



ANBAUBEREICH, NEBENBAUTEN/OFFENE UNTERSTAENDE

~~13~~ 11



BAUBEREICH FUER VORBAUTEN

~~11~~ 12



BESTEHENDE BAUTEN



FIRSTRICHTUNG/DACHFORM

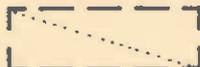
~~8~~ 10

ERSCHLIESSUNG/PARKIERUNG



ZU- UND WEGFAHRT

~~12~~ 13



EINSTELLHALLE

~~13~~ 14



BEREICH FUER BESUCHERPARKPLAETZE

~~13~~ 14



FUSSGAENGERBEREICH/QUARTIER- UND SPIELPLAETZE

~~14~~ 15



FUSSWEG

~~13~~ 16



ERSCHLIESSUNG/RICHTUNGSPUNKTE

~~13~~ 17



ZUGANG EINSTELLHALLE

AUSSENRAEUME



GARTENBEREICH

~~17~~ 18



SCHREBERGAERTEN

~~13~~ 19



BRUNNEN

~~13~~ 19



HOCHSTAMMBAUM

~~13~~ 20



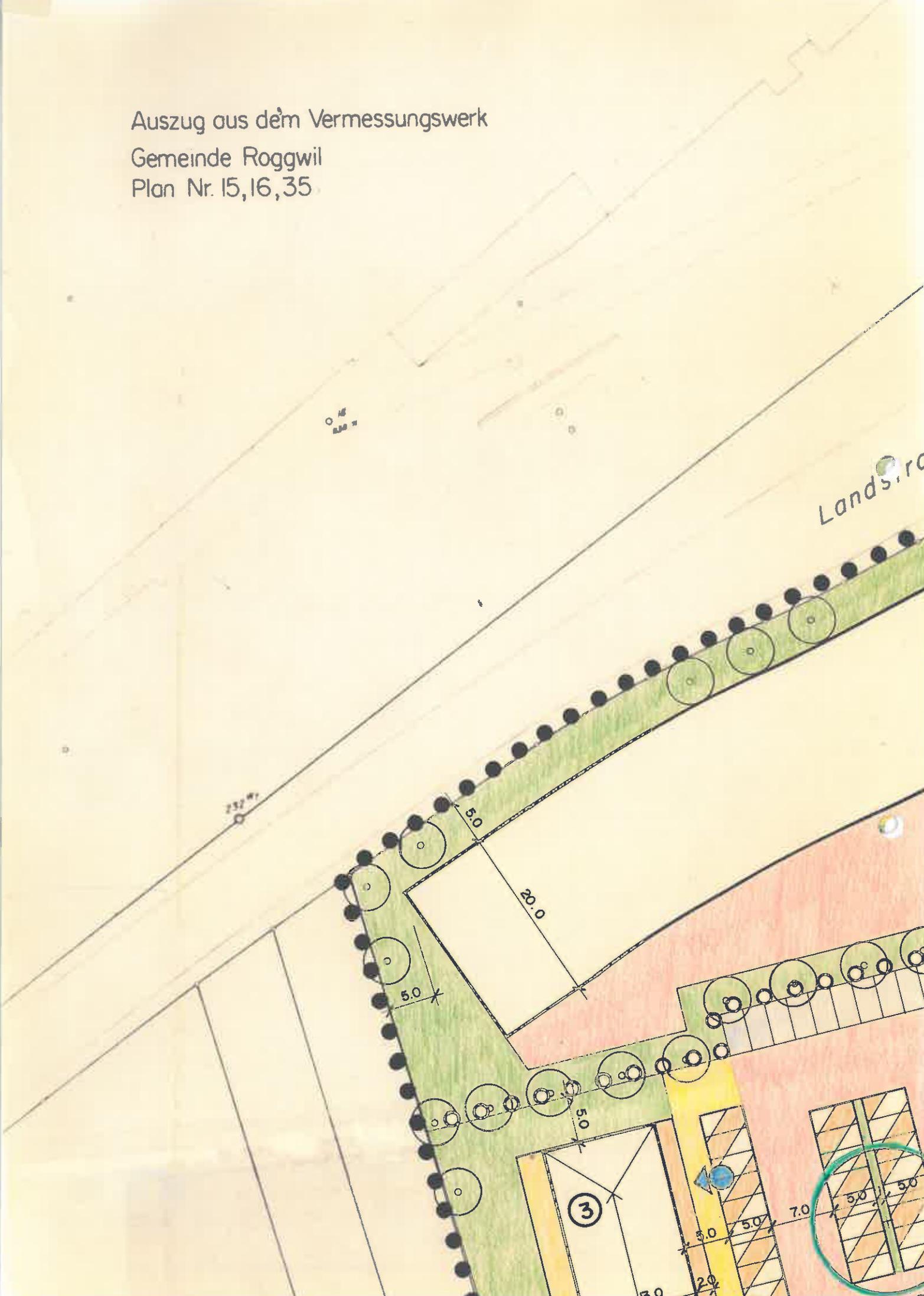
VORHANDENE ERHALTENSWERTE BEPFLANZUNG

~~13~~ 20



CONTAINER UND VELOABSTELLPLATZ

Auszug aus dem Vermessungswerk  
Gemeinde Roggwil  
Plan Nr. 15,16,35

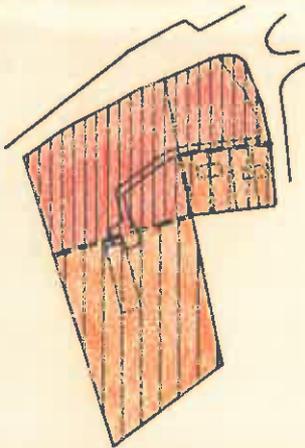




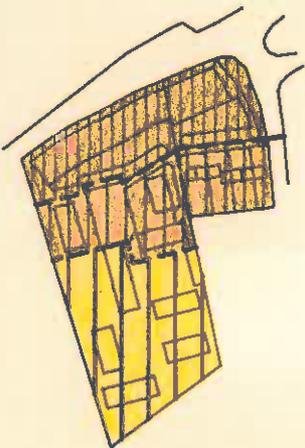
# AENDERUNG DER ZUORDNUNG DER EMPFINDLICHKEITSTUFEN

ZUORDNUNG DER EMPFINDLICHKEITSTUFE NACH LSV

ALTER ZUSTAND:

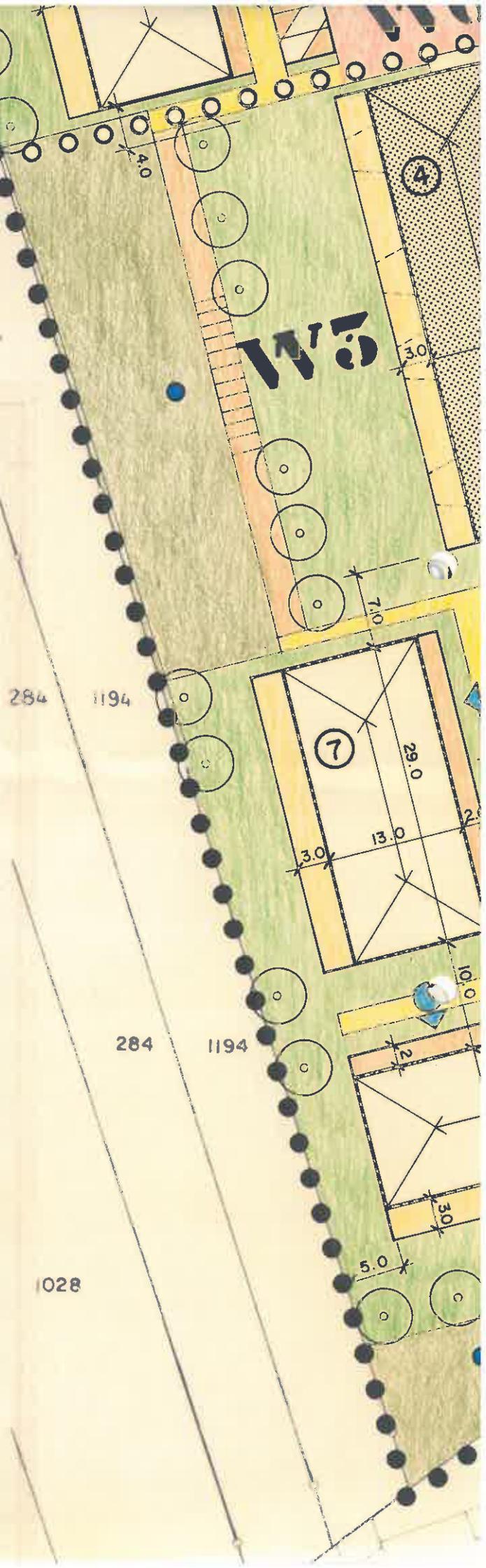


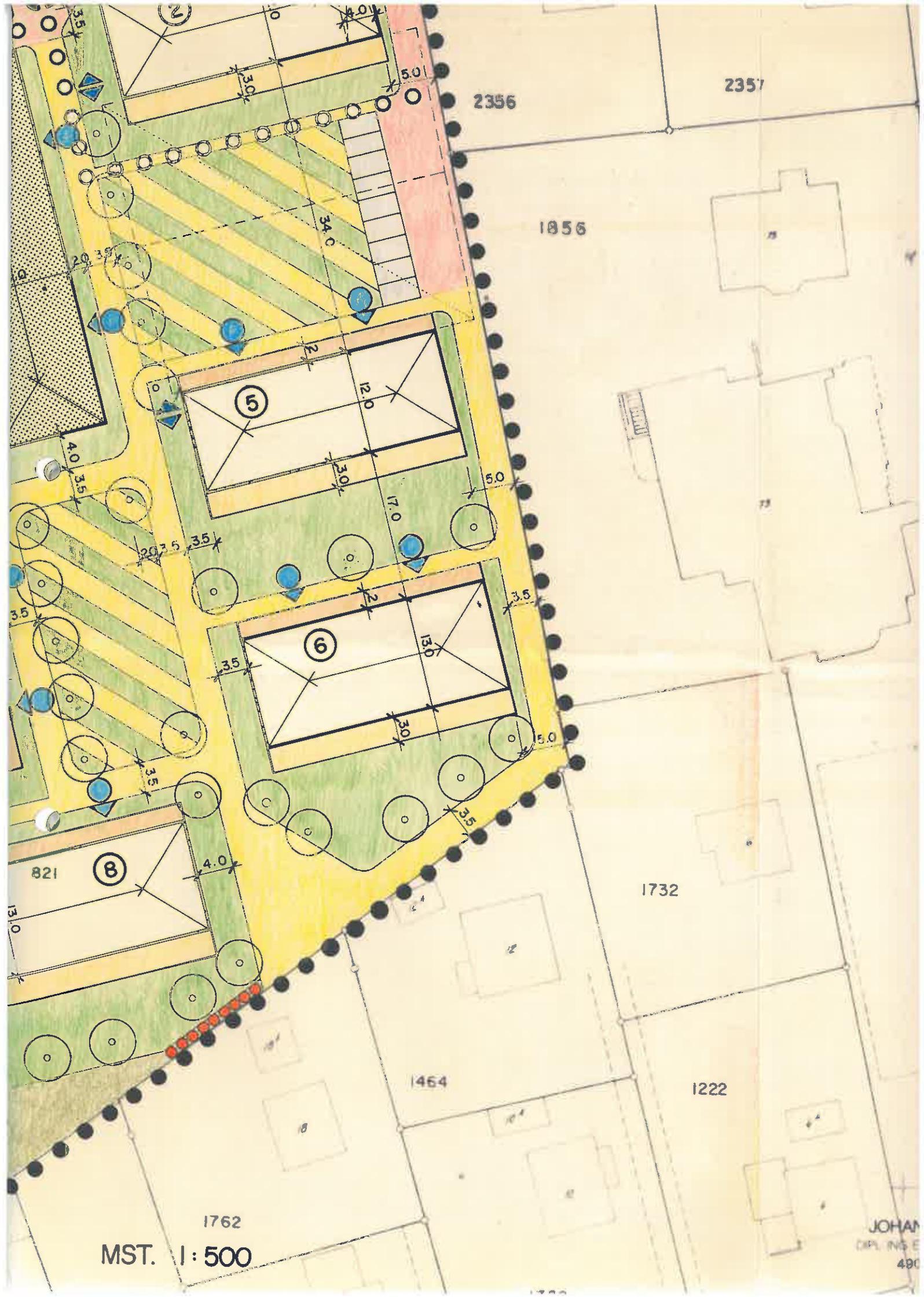
NEUER ZUSTAND:



LEGENDE:

-  ES II
-  ES III
-  ES IV





2356

2357

1856

1732

1222

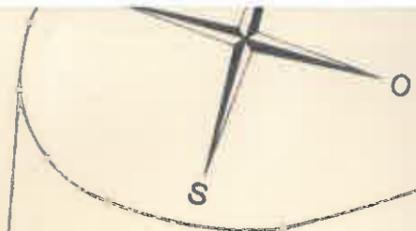
1464

1762

MST. 1:500

JOHAN  
DIP. ING. E  
490

Landsrasse



2243

2507

11

G

1092

98

33 180

2075

12

Bahnhofstrasse

Gartens

2356

2357

1856

146

9

2508

2509

2510

2511

2236

WG 5

WG 2

WG 3

1

821

2

35

34.0

3

3.0

13.0

2.0

5.0

5.0

7.0

5.0

5.0

7.0

5.0

5.0

3.0

13.0

2.0

10.0

4.5

9.0

12.0

4.0

4.0

5.0

3.0

13.0

20.30

3.0

3.0

3.0

3.0

3.0

3.0

3.0

3.0

3.0

3.0

3.0

3.0

3.0

3.0

3.0

3.0

3.0

3.0

3.0

3.0

3.0

4.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

20.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

5.0

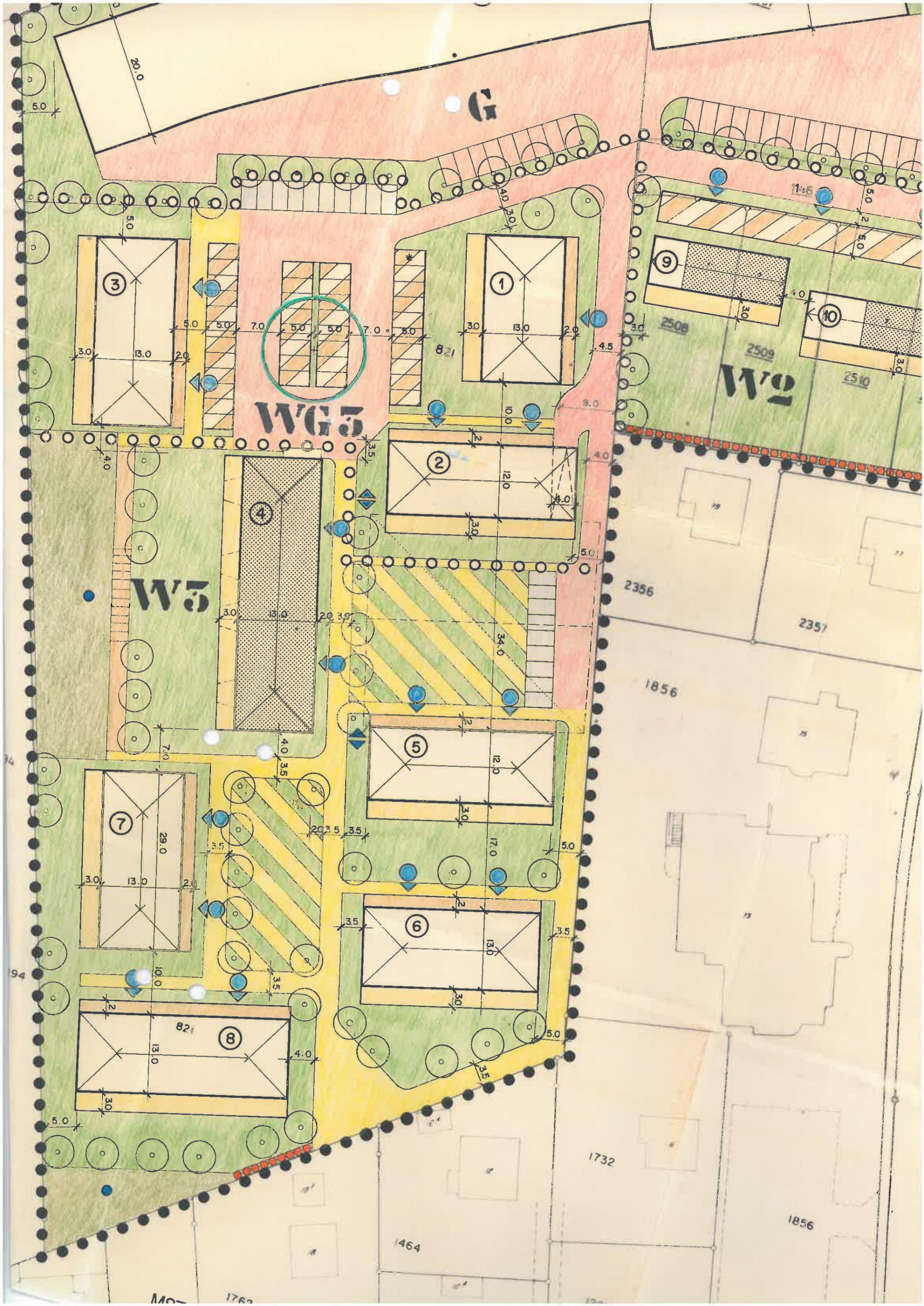
5.0

5.0

5.0

5.0

5.0



# Einwohnergemeinde Roggwil

---

## Ueberbauungsordnung ZPP Nr. 2 Bahnhofstrasse / Landstrasse

- 2a Überbauungsplan
- 2b Überbauungsvorschriften
- 2c Erläuterungsbericht

- Entwurf
- Mitwirkungsexemplar
- Vorprüfungsexemplar
- Auflageexemplar
- Genehmigungsexemplar
- Genehmigtes Exemplar

Datum: Juli 1995

---

Architekturbüros  
Haldimann + Glur  
Hans Glur

## 2b) Überbauungsvorschriften

### **Inhaltsverzeichnis**

#### **A – Allgemeines**

Geltungsbereich	Art. 1
Stellung zur Grundordnung	Art. 2
Inhalt des Ueberbauungsplanes	Art. 3
Gestaltung allgemein	Art. 4
Baustappen	Art. 5

#### **B – Bauten**

Art der Nutzung	Art. 6
Mass der Nutzung	Art. 7
Baupolizeiliche Masse	Art. 8
Gestaltung	Art. 9
Dachgestaltung bei Hauptbauten	Art. 10
Bereich für An- und Nebenbauten	Art. 11
Vorbauzone	Art. 12

#### **C – Erschliessung**

Zufahrt	Art. 13
Parkierung	Art. 14
Fussgängerbereich, Parkplätze	Art. 15
Fusswegverbindungen	Art. 16

#### **D – Aussenräume**

Erschliessungsprinzip / Richtungspunkte	Art. 17
Gartenbereich	Art. 18
Schrebergärten	Art. 19

#### **E – Weitere Bestimmungen**

Bepflanzung	Art. 20
Umgebung	Art. 21
Energie	Art. 22
Antennen	Art. 23
Zivilschutz	Art. 24
Privatrechtliche Regelungen	Art. 25
Genehmigung	Art. 26

**A - Allgemeines***Art. 1*

Gelungsbereich

<sup>1</sup> Die Vorschriften gelten für das im Überbauungsplan entsprechend bezeichnete Gebiet.

*Art. 2*

Stellung zur Grundordnung

<sup>1</sup> Soweit die folgenden Ueberbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften der Grundordnung (u.a. W3, WG3, W2, G).

*Art. 3*

Inhalt des Ueberbauungsplanes

Im Ueberbauungsplan wird verbindlich geregelt:

a) Sektoren W3, WG3, W2, G.

ABGEÄNDERT gemäss  
Verfügung vom ..... 19. Jan. 1998 .....  
Amt für Gemeinden und Raumordnung

b) Im Baufeld 11 gilt die Gebäudehöhe nach GBR, Art. 50, 51.

c) Lage und Abmessungen der Hauptbauten mit entsprechender Geschoszahl und die Firstrichtung.

d) Die Erschliessung für den Fahrzeugverkehr und für die Fussgänger.

e) Die Bepflanzung.

f) Anbaubereiche / Offene Unterstände und Baubereiche für Vorbauten.

*Art. 4*

Gestaltung allgemein

<sup>1</sup> Erschliessung, Aussenräume und Bauten etc. (Proportionen, Materialien, Farben) sind untereinander, sowie auf die Umgebung abzustimmen.

*Art. 5*

Bauetappen

<sup>1</sup> Das Baugebiet kann in Etappen überbaut werden. Mit jeder Bauetappe sind die dazugehörigen Gemeinschaftsanlagen (Aussenräume) zu realisieren. Das Erstellen von Provisorien ist zulässig bis zu einer Dauer von 2 Jahren.

**B - Bauten***Art. 6***Art der Nutzung**

- <sup>1</sup> Die Sektoren W3, WG3, W2 sind für Wohnnutzung bestimmt.  
Im Sektor WG3 sind zudem auch mässig störende Betriebe und Büroräume zugelassen.
- <sup>2</sup> Im Sektor G sind nur Gewerbebauten zugelassen.

*Art. 7***Mass der Nutzung**

- <sup>1</sup> Die maximale Bruttogeschossfläche ergibt sich aus den in Art. 7 definierten Gebäudehüllen (Geschosszahl, Dachneigung).
- <sup>2</sup> Im Bereich W3 und WG3 ist der Ausbau des Dachgeschosses nicht gestattet.

*Art. 8***Baupolizeiliche Masse**

- <sup>1</sup> Hauptbauten sind innerhalb den im Überbauungsplan definierten Baufeldern zu erstellen.
- <sup>2</sup> Für Gewerbebauten besteht innerhalb des Baufeldes Nr. 11 keine Längenbeschränkung. Werden mehrere Bauten erstellt, muss zwischen den einzelnen Gebäuden ein Minimalabstand von 8,0 m eingehalten werden.
- <sup>3</sup> Die Gebäudehöhen richten sich nach den entsprechenden Zonenvorschriften des GBR.
- <sup>4</sup> Im Sektor W 2 sind für An- und Erweiterungsbauten in den Baufeldern Nr. 9 und 10 die Vorgaben der bestehenden Reihenhäuser bezüglich Gebäudehöhe, Geschosszahl und Materialien bestimmend.

*Art. 9***Gestaltung**

- <sup>1</sup> Materialien und Farben sind aufeinander abzustimmen.
- <sup>2</sup> ~~Die im Anhang enthaltene Fotoaufnahme des Studienmodells~~ ist als Gestaltungshilfe richtungsweisend. Das

<sup>3</sup> Für längere Bauten im Bereich G sind die Fassaden insbesondere entlang der Landstrasse zu gliedern.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat kann für die Begutachtung eines Baugesuches eine neutrale Fachinstanz beiziehen.

#### Art. 10

#### Dachgestaltung

<sup>1</sup> Die Dächer der Bereiche W3, WG3 und W2 sind als symmetrisch geneigte Walm-, resp. Satteldächer gemäss den Angaben in den Baufeldern auszubilden.

<sup>2</sup> Die Hauptgebäude des Bereichs G (Gewerbe) sind nach Möglichkeit mit Flachdächern auszuführen.

<sup>3</sup> Die Eindeckung ist einheitlich in Bezug auf Material und Farbe zu wählen und hat sich an den bestehenden Gebäuden zu orientieren.

<sup>4</sup> Die zulässigen Dachneigungen der Bereiche W3, WG3 und W2 betragen:  
Minimaler Neigungswinkel 20°,  
Maximaler Neigungswinkel 30° alter Teilung.

<sup>5</sup> In den Erweiterungsfeldern Nr. 9 und 10 des Bereichs W2 sind die Dachneigungen der bestehenden Häuser zu übernehmen.

<sup>6</sup> Auf Flachdachbauten des Bereichs G sind Attikaaufbauten gestattet. Diese sind von den Gebäudelängsseiten und der dem Nachbargebäude zugewandten Schmalseite um wenigstens 3.0 m zurück zu setzen. Die Länge des Attikaaufbaues darf höchstens  $\frac{2}{3}$  der Länge des darunterliegenden Hauptgebäudes betragen. Die Höhe ab OK Dachgeschoss wird auf max. 3.0 m beschränkt.



<sup>7</sup> Als Dachform auf Attikaaufbauten sind nur Tonnendächer gestattet. Die Scheitelhöhe ( $s$ ) darf  $\frac{1}{10}$  der Breite des Attikas nicht überschreiten.

<sup>8</sup> Dachaufbauten sind in den Bereichen W3 und WG3 untersagt. Für den Bereich W2 gelten die Vorschriften nach Art. 34 GBR.

*Art. 11***Bereich für An- und Nebenbauten**

<sup>1</sup> Der Bereich für An- und Nebenbauten ist für unbeheizte eingeschossige Gebäude (offene Unterstände, Schuppen, Abstellräume für Geräte und Fahrräder) bestimmt.

<sup>2</sup> Offene Unterstände sind mit Flachdach auszuführen. Bei etappenweisem Bau sind die Dachhöhen und die Dachabschlüsse der bestehenden Bauten zu übernehmen.

*Art. 12***Baubereich für Vorbauten**

<sup>1</sup> Die Vorbauzone ist für offene oder verglaste Gebäudeteile (Balkone, Pergolen, Sonnenblenden, sonnenbeheizte Aufenthaltsbereiche etc.) bestimmt.

<sup>2</sup> Vorbauten sind in Leichtbauweise aus Holz, Metall oder Glas auszuführen. Diese sind für das ganze Gebäude einheitlich zu planen.

**C - Erschliessung***Art. 13***Zufahrt**

<sup>1</sup> Das ganze Planungsgebiet wird von der Bahnhofstrasse erschlossen.

*Art. 14***Parkierung**

<sup>1</sup> Die gemäss Art. 49ff BauV für die Anwohner geforderten Autoabstellplätze werden wie folgt angeordnet:

- für die Baufelder Nr. 1, 2, 3, 4 im zentral angeordneten Areal für offene Unterstände.
- für die Baufelder Nr. 5, 6, 7, 8, in einer gemeinsamen, in zwei Etappen realisierbaren, Autoeinstellhalle. Die Zufahrtsrampe zu dieser Einstellhalle muss als Lärmschutzmassnahme eingewandert und überdeckt werden.

In den erwähnten Baufeldern muss pro Wohneinheit mindestens 1 Einstellplatz zugeordnet werden.

- für den Bereich W2 werden die Abstellplätze, resp. offenen Unterstände direkt bei den Gebäuden angeordnet.

<sup>2</sup> Besucherparkplätze sind in den im Überbauungsplan gekennzeichneten Feldern vorgesehen.

<sup>3</sup> Die Parkierung im Bereich G muss von Fall zu Fall im Rahmen des Baugesuchsverfahrens gelöst werden. Es gilt insbesondere die Parkplatzverordnung.

#### Art. 15

#### Fussgängerbereich / Plätze

<sup>1</sup> Die im Überbauungsplan entsprechend markierten Fussgängerbereiche und Plätze erfüllen folgende Funktionen:

- Fussgängererschliessung
- Spiel- und Aufenthaltsbereich
- Notzufahrt (Auf-/Abladen, Wehrdienste).

ABGEÄNDERT gemäss  
Verfügung vom 19. Jan. 1998  
Amt für Gemeinden und Raumordnung

<sup>2</sup> Für die Gestaltung der Fussgängerbereiche ist das Gestaltungskonzept im Anhang dieses Reglementes richtungsweisend.

<sup>2</sup><sup>3</sup> Fussgängerbereiche und Plätze sind behindertengerecht auszubilden.

#### Art. 16

#### Fusswegverbindungen

<sup>1</sup> Die vorgesehenen Fussgängerverbindungen sind im Überbauungsplan speziell gekennzeichnet. Die Breite muss mindestens 1.50 m betragen.

<sup>2</sup> Die Fussgänger Verbindung zur Bahnhofstrasse ist spätestens mit dem Beginn der Überbauung der Baufelder 5, 6, 7 oder 8 zu erstellen.  
Entlang dieses Fussweges ist südseitig auf der ganzen Länge eine Naturhecke als Sichtschutz zu pflanzen.

#### Art. 17

#### Erschliessungsprinzip

<sup>1</sup> Die Zugänge zu den Baufeldern erfolgen von den Erschliessungstichstrassen und von den Fussgängerbereichen aus.

#### D - Aussenräume

#### Art. 18

#### Gartenbereiche

<sup>1</sup> Die Gartenbereiche sind der privaten Nutzung vorbehalten.

<sup>2</sup> Die definitive Gestaltung (Zäune, Hecken, Gerätebauten etc.) ist im Baubewilligungsverfahren mit einem Umgebungsgestaltungsplan zu regeln.

*Art. 19***Schrebergärten**

- <sup>1</sup> In den dafür vorgesehenen Bereichen sind Schrebergärten zu erstellen.
- <sup>2</sup> Die Gärten werden durch die Bewohner oder Miteigentümer gemäss einem auszuarbeitenden Reglement genutzt.
- <sup>3</sup> Schrebergärten sind mit einer gut zugänglichen, zentral gelegenen Wasserstelle auszustatten.

**E – Weitere Bestimmungen***Art. 20***Bepflanzung**

- <sup>1</sup> Die im Überbauungsplan bezeichneten Hochstamm-bäume sind mit der fortschreitenden Bebauung der entsprechenden Bereiche zu pflanzen.
- <sup>2</sup> Die Pflanzhöhe für die im Überbauungsplan festgelegten Hochstammbäume muss mindestens 3.0 m betragen.  
Es sind standortheimische Laubbäume zu wählen.
- <sup>3</sup> Der im Überbauungsplan speziell markierte bestehende Baumbestand ist in die Bebauung einzubeziehen und zu schützen.

*Art. 21***Umgebung**

- <sup>1</sup> Mit jeder ordentlichen Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Dieser hat mindestens zu enthalten:  
Bauten und Anlagen im Massstab 1 : 100, Bepflanzung, Terraingestaltung, Zäune, Mauern sowie die Gestaltung der Übergänge zu den Nachbargrundstücken.

*Art. 22***Energie**

- <sup>1</sup> Die Verwendung erneuerbarer Energien ist anzustreben.
- <sup>2</sup> Bei der Energieversorgung ist insbesondere auf eine möglichst geringe Umweltbelastung zu achten.
- <sup>3</sup> Im übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Energiegesetzes und der Energieverordnung.

- Antennen**
- Art. 23*
- <sup>1</sup> Die Überbauung ist an eine Gemeinschaftsantenne anzuschliessen.
- <sup>2</sup> Parabolspiegel sind gemäss Art. 5 Abs. 1C 1. Bew D bewilligungsfrei, wenn sie in den Fassadenfarben gestrichen sind.
- Zivilschutz**
- Art. 24*
- <sup>1</sup> Die Schutzplätze für die Überbauung sind in den einzelnen Gebäuden zu erstellen.
- <sup>2</sup> Nach Absprache mit dem Kant. Amt für Zivilschutz kann für die Gebäude der Baufelder Nr. 5, 6, 7, 8 die Realisierung eines zentralen Schutzraumes in der Autoeinstellhalle geprüft werden.
- Privatrechtliche Regelungen**
- Art. 25*
- <sup>1</sup> Zwischen der Einwohnergemeinde und den Grundeigentümern im Geltungsbereich des Überbauungsplanes ist ein Infrastrukturvertrag abzuschliessen. Darin wird insbesondere die Projektierung, der Bau und die Finanzierung der Erschliessungsanlagen geregelt.
- Genehmigung**
- Art. 26*
- <sup>1</sup> Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Kant. Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 61 BauG).

## Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom: 1. Dezember 1994 - 3. Januar 1995

Vorprüfung vom: 27. Juni 1995

Publikation im Amtsblatt vom: -

Publikation im Amtsanzeiger vom: 23. + 30. November 1995

Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom: 23.11. bis 27.12.1995

Einspracheverhandlung am: 5.02.1996	Erledigte Einsprachen:	0
	Unerledigte Einsprachen:	1
	Rechtsverwahrungen:	0

**Beschlossen durch den Gemeinderat am: 03.04.1996**

Namens der Einwohnergemeinde

Die Präsidentin:

*M. Glur*

M. Glur

Der Sekretär:

*G. Gugger*

G. Gugger

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Roggwil, 06.05.1996

Der Gemeindeschreiber:

*G. Gugger*



~~Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung:~~

~~Bern, .....~~

GENEHMIGT mit Aenderungen  
gem. Verfügung vom 19. Jan. 1998  
Amt für Gemeinden und Raumordnung:

*[Signature]*

## 2c) Erläuterungsbericht

### **Inhaltsverzeichnis**

- 1      Kurzfassung**
  
- 2      Einleitung**
  - 2.1    Lage des Ueberbauungsgebietes
  - 2.2    Ausgangslage
  - 2.3    Ziele und Inhalte der Planung
  
- 3      Planungsablauf**
  - 3.1    Grundeigentümergefragung
  - 3.2    Konzeptvarianten aufgrund von Randbedingungen
    - 3.2.1    Erschliessung, Parkierung
    - 3.2.2    Aussenräume
    - 3.2.3    Baukörper
    - 3.2.4    Konzept der Neben- und Vorbauten
  
- 4      Realisierung**
  - 4.1    Mitwirkung
  - 4.2    Privatrechtliche Regelungen
  
- 5      Anhang**
  - 5.1    Unterlagen

## **1 Kurzfassung**

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Dorfeingang. In den 60er Jahren entstand im Zentrum des Gebietes ein dreigeschossiger Wohnbau, der Arbeiterinnen der Spinnerei Gugelmann Unterkunft bot. Dieses Gebäude, das in letzter Zeit als Flüchtlingsdurchgangsheim diente, wird demnächst zum Mehrfamilienhaus mit 12 grossen Wohnungen umgebaut. Im weiteren stehen im östlichen Teil an der Bahnhofstrasse zwei Doppeleinfamilienhäuser.

Die gute Wohnlage wird im nördlichen Teil des Planungsgebietes durch die Emissionen der Landstrasse beeinträchtigt.

Der Planungserimeter umfasst acht Parzellen mit Total 23'983 m<sup>2</sup>, wovon 18'253 m<sup>2</sup> im Besitz eines einzigen Grundeigentümers sind. Auf Verlangen dieses Grundeigentümers gab die Einwohnergemeinde Roggwil den Auftrag zur Ausarbeitung der Ueberbauungsordnung. Aufgrund der Planungsgrundsätze im Anhang I des Baureglementes wurden in Zusammenarbeit mit der Bauverwaltung erste Konzeptvarianten ausgearbeitet.

Aus den ersten Grundideen entstand das endgültige Konzept für die Erschliessung, die Bebauung und die Aussenräume. Parallel mit der Verfeinerung des Ueberbauungsplanes wurden die Ueberbauungsvorschriften erarbeitet.

## 2 Einleitung

### 2.1 Lage des Ueberbauungsgebietes

Das Planungsgebiet umfasst eine zusammenhängende Fläche von 23'983 m<sup>2</sup> und liegt am nördlichen Dorfrand Richtung Wynau. Das Dorfzentrum und die öffentlichen Verkehrsmittel (RVO-Bahnhof) sind zu Fuss in etwa 15 Minuten erreichbar. Der SBB-Bahnhof Roggwil-Wynau liegt nur ca. 5 Minuten vom Planungszentrum entfernt.

### 2.2 Ausgangslage

Das Gebiet Bahnhofstrasse/Landstrasse bildet eine wichtige Baulandreserve für Wohnen und Gewerbe. Um eine zweckmässige Nutzung zu erreichen, wurde das Gebiet einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) zugeordnet.

Die ZPP Nr. 2 Bahnhofstrasse/Landstrasse ist eine Zone mit Beschlusskompetenz beim Gemeinderat (Zone nach Art. 93/94 BauG).

Der Planungsperimeter umfasst acht Einzelparzellen, die sich auf zwei Grundeigentümer verteilen.

#### Die Eigentumsverhältnisse zur Zeit der Planung:

Parzelle	Eigentümer	Fläche (m <sup>2</sup> )
2243	Einwohnergemeinde Roggwil	534
821	Firma Gugelmann & Cie AG	18'253
1146	Personalfürsorgestiftung der Firma Gugelmann AG	499
2507	Personalfürsorgestiftung der Firma Gugelmann AG	2'426
2508	Personalfürsorgestiftung der Firma Gugelmann AG	665
2509	Personalfürsorgestiftung der Firma Gugelmann AG	583
2510	Personalfürsorgestiftung der Firma Gugelmann AG	582
2511	Personalfürsorgestiftung der Firma Gugelmann AG	441
	Total	23'983

### 2.3 Ziele und Inhalte der Planung

Das Ziel der Planung ist, eine Bebauung zu ermöglichen, die etappenweise und ohne grosse Vorinvestitionen (Einstellhallen, Strassen, Plätze) ausgeführt werden kann. Die wichtigsten Planungsgrundsätze wurden in Art. 45 und im Anhang I des Baureglementes umschrieben.

### **3 Planungsablauf**

#### **3.1 Grundeigentümergefragung**

Das Ausarbeiten der Ueberbauungsordnung wurde auf Verlangen des massgebenden Grundeigentümers in Auftrag gegeben. Dieser möchte so schnell wie möglich eine rechtsgültige Ueberbauungsordnung, damit er sein Land überbauen kann. Im allgemeinen sind die Planungsgrundsätze im Anhang I des Baureglementes im Sinne des Grundeigentümers, wobei eine gute Verdichtung angestrebt werden soll.

#### **3.2 Konzeptvarianten aufgrund von Randbedingungen**

##### **3.2.1 Erschliessung, Parkierung**

Das Gebiet wird von der Bahnhofstrasse über die bestehende Zufahrt (Florastrasse) erschlossen. Bis zur Abzweigung der Zufahrt zum Bereich G muss die Florastrasse auf 5 m verbreitert werden (Werkverkehr Gewerbe). Im Uebergangsbereich zwischen Gewerbe und Wohnnutzung werden ein Teil der Autoabstellplätze oberirdisch angeordnet. Für den Bereich W3 ist zusätzlich eine unterirdische Einstellhalle notwendig. So ist es möglich, den grössten Teil des Bereichs W3 verkehrsfrei zu halten. Die Wohnstrassen müssen so ausgeführt werden, dass alle Wohnbauten für Notfälle und spezielle Transporte zugänglich sind.

##### **3.2.2 Aussenräume**

Der räumlichen Fassung der allgemein zugänglichen Aussenbereiche wurde grosses Gewicht beigemessen. Der Bewohner / Besucher soll sich in der Ueberbauung geföhrt und aufgenommen fühlen. Die Fussgängerbereiche verlangen deshalb nach einer klaren, spürbaren Begrenzung in Form von funktional begreifbaren Einfassungen des Aussenraumes.

Die öffentlichen Aussenräume sollen nicht nur der Erschliessung dienen, sondern auch als Spiel- und Aufenthaltsbereiche benutzt werden. Sie sind in ihrer Belagsgestaltung, Bepflanzung und Möblierung (Sitzbänke, Beleuchtung) dementsprechend als eindeutige Fussgängerbereiche auszubilden.

##### **3.2.3 Baukörper**

Bei der Anordnung der Baukörper wurde auf folgende Randbedingungen Rücksicht genommen:

- Lärmschutz
- Bezug zum Aussenraum
- Exposition
- Richtplan im Bau R

Die Gewerbebauten sollen als möglichst geschlossene Ueberbauung entlang der Landstrasse die angrenzenden Wohnbauten vor Lärm schützen. Die Gebäudevolumen sollen als klare, möglichst einfache Baukörper erscheinen.

In den Bereichen WG3 und W3 ist die Gestaltung des bestehenden Wohngebäudes wegweisend. Ziel ist nicht die Erstellung monotoner Wohn- und Gewerbebauten, sondern in ihrer Grobstruktur geradlinige Baukuben, zusammengesetzt aus individuellen, unterschiedlich gestalteten Einzelbauten. Eine minimale Einordnung wird erreicht durch die Vorschriften bezüglich Fassaden- und Dachgestaltung sowie die vorgeschriebene Firstrichtung.

#### 3.2.4 Konzept der Neben- und Vorbauten

Die Nebenbauten dienen primär der Abgrenzung des Aussenraumbereiches von den Wohnbauten. Die Nebenbauten ermöglichen einen stufenweisen Uebergang des öffentlichen Bereichs zum Wohnbereich. Vorbauzonen wurden geschaffen, um auf den besonnten Längsseiten Balkone, Wintergärten, Sonnenblenden etc. zu ermöglichen und somit lebendige Fassaden zu erhalten.

## **4 Realisierung**

### **4.1 Mitwirkung**

Die Mitwirkung wurde vom <sup>1.12.94</sup>..... bis zum <sup>3.1.95</sup>.....in Form einer Auflage auf der Bauverwaltung durchgeführt.

### **4.2 Privatrechtliche Regelungen**

Die Ueberbauungsordnung bildet die rechtliche Grundlage für die Ausarbeitung von Bauprojekten. Bevor jedoch ein Baugesuch seitens der Gemeinde bewilligt werden kann, sind weitere Regelungen auf privatrechtlicher Basis notwendig:

- Finanzierung und Unterhalt der Zufahrt (Florastrasse).
- Erschliessungsvertrag mit der Einwohnergemeinde Roggwil betreffend Anschlüsse an die Wasser- und Elektrizitätsversorgung sowie der Abwasserentsorgung.

## **5 Anhang**

### **5.1 Unterlagen**

- Grundbuchplan 1:500