

**EINGEGANGEN**

14. DEZ. 2018

**Gemeindeverwaltung  
4914 Roggwil**

GENEHMIGUNG

**Einwohnergemeinde Roggwil**

**Überbauungsordnung «Hofmatten»**

---

---

### Überbauungsvorschriften (UeV)

Die Überbauungsordnung  
besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Zonenplanänderung

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Dezember 2018

## **Impressum**

### **Planungsbehörde:**

Einwohnergemeinde Roggwil, Gemeinderat  
Bahnhofstrasse 8, 4914 Roggwil

### **Auftraggeberin:**

Genossenschaft Alterszentrum Bim Spycher  
Sekundarschulstrasse 9, 4914 Roggwil

### **Auftragnehmer:**

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern  
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81  
[www.ecoptima.ch](http://www.ecoptima.ch), [info@ecoptima.ch](mailto:info@ecoptima.ch)

### **Bearbeitung:**

Thomas Federli, dipl. Geograf  
Fabienne Herzog, Geografin MSc

## 1. Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1

Zweck Die Überbauungsordnung «Hofmatten» bezweckt die Erweiterung des bestehenden Alterszentrums mit Dienstleistungen im Bereich Vorsorge und Unterstützung sowie die Sicherstellung der Erschliessung (öffentlicher Fussweg) im öffentlichen Interesse.

### Art. 2

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem dunkelgrau gestrichelten Perimeter gekennzeichnet.

### Art. 3

Stellung zur Grundordnung Soweit die vorliegenden Überbauungsvorschriften nichts anderes regeln, gelten die Bestimmungen des Baureglements (BR) der Gemeinde Roggwil. Die Messweisen richten sich nach der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV).

### Art. 4

Vorprojekt Das im Anhang zum Erläuterungsbericht dargestellte Vorprojekt ist in der weiteren Planung beizuziehen.

### Art. 5

Inhalt des Überbauungsplanes<sup>1</sup> Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- die Lage und Abmessung der Baubereiche für Hauptgebäude
- die Lage und Abmessung des Baubereichs für den Sockelbau
- die Lage und Abmessung des Erschliessungsbereichs
- die Lage des Bereichs für den öffentlichen Fussweg
- die Passerellen
- der Grünbereich
- die befestigten Fläche

<sup>2</sup> Im Überbauungsplan werden hinweisend dargestellt:

- abzubrechende Gebäude

## 2. Art und Mass Nutzung

### Art. 6

|                  |  |
|------------------|--|
| Art der Nutzung  | <sup>1</sup> Gestattet sind Wohnen und Dienstleistungen (stilles Gewerbe) wie Büros, Therapie, Beratung, Coiffeur, Bistro, etc.                              |
| Wohnungsangebot  | <sup>2</sup> Es ist ein marktgerechtes Angebot von alters- und behindertengerecht erschlossenen Wohnungen vorzusehen. Zusätzlich sind Pflegezimmer zulässig. |
| Mass der Nutzung | <sup>3</sup> Die maximale Geschossfläche oberirdisch (GfO) beträgt 5'500 m <sup>2</sup> . Die Nutzungsbonusregelung gemäss Baureglement ist anwendbar.       |

### Art. 7

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Baupolizeiliche Masse | <sup>1</sup> Die Geschosszahl ist auf 5 Vollgeschosse beschränkt. Ein Attikageschoss ist nicht zulässig.<br><br><sup>2</sup> Für die max. Höhe der Hauptgebäude (oberster Punkt der Dachkonstruktion) gilt eine Kote von 460.0 m.ü.M. Für den Baubereich Sockelbau gilt eine max. Fassadenhöhe traufseitig von 4.0 m.<br><br><sup>3</sup> Innerhalb der Baubereiche ist die Gebäudelänge frei.<br><br><sup>4</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II gem. Art. 43 LSV. |
|-----------------------|--|

### Art. 8

|             |   |
|-------------|---|
| Baubereiche | <sup>1</sup> Die Hauptgebäude, der Sockelbau und unterirdische Gebäudeteile dürfen nur innerhalb der Baubereiche erstellt werden.<br><br><sup>2</sup> Vorspringende offene Gebäudeteile wie Vordächer, Aufgangs- und Vortreppen sowie Belichtungs- und Belüftungsschächte dürfen maximal 1.2 m über die Fassadenflucht hinausragen. Der Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts beträgt max. 50 Prozent.<br><br><sup>3</sup> Balkone dürfen max. 1.2 m über die Fassadenflucht hinausragen.<br><br><sup>4</sup> Bei den Eingangsbereichen (Hauszugang und Ein-/Ausfahrt Einstellhalle) dürfen Flachdächer max. 2.5 m über die Fassadenflucht hinausragen. Ihre Höhe beträgt max. 3.0 m. |
|-------------|---|

### Art. 9

- An- und Kleinbauten
- <sup>1</sup> An- und Kleinbauten sind nur als Schutzbauten im Erschliessungsbereich und als Elemente der Aussenraumgestaltung über dem Baubereich für den Sockelbau gestattet. Sie dürfen nur Nebennutzflächen enthalten.
- <sup>2</sup> Die maximale anrechenbare Gebäudefläche ist auf 60 m<sup>2</sup> beschränkt, die maximale Fassadenhöhe traufseitig beträgt 3.5 m. Es gilt ein minimaler Grenzabstand von 2.0 m.

## 3. Gestaltung

### Art. 10

- Hindernisfreies Bauen
- Die Wohnungen und die allgemein zugänglichen Nebennutzungen sind hindernisfrei zu erschliessen.

### Art. 11

- Gestaltung und Koordination
- <sup>1</sup> Bauten und Anlagen inkl. Grünbereich sind insbesondere hinsichtlich Gesamterscheinung, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbe, Terrainveränderungen, Gestaltung der Aussenräume so zu gestalten, dass eine architektonisch überzeugende Gesamtwirkung entsteht.
- <sup>2</sup> Das Hauptaugenmerk liegt auf der Ausgestaltung der Gebäudevolumen bezüglich Höhenentwicklung und der Einordnung in die Hanglage unter Berücksichtigung einer ausreichenden Belichtung der Räume.

### Art. 12

- Dachgestaltung
- <sup>1</sup> Es sind ausschliesslich Flachdächer zulässig.
- <sup>2</sup> Die Fassade des obersten Vollgeschosses ist gegenüber den darunter liegenden Geschossen allseitig um mindestens 1.0 m zurückzusetzen. Dachvorsprünge müssen leicht wirken und gegenüber der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses einen Abstand von mindestens 30 cm aufweisen.
- <sup>3</sup> Nicht begehbare, nicht verglaste und nicht mit Solaranlagen belegte Flachdächer und Flachdachanteile sind zu begrünen. Davon ausgenommen sind Vordächer.

### **Art. 13**

Grünbereich

<sup>1</sup> Der Grünbereich und die befestigte Fläche dienen den Bewohnern und Angestellten und müssen entsprechend zugänglich und attraktiv gestaltet sein.

<sup>2</sup> Er ist mit Ausnahme von Fusswegen und Aussenplätzen als begrünte und mit einheimischen Bäumen und Sträuchern versehene Grünanlage zu gestalten.

## **4. Erschliessung und Parkierung**

### **Art. 14**

Erschliessungsbereich

<sup>1</sup> Der Erschliessungsbereich dient für oberirdische Besucherparkplätze, die Zufahrt zur Einstellhalle, den Hauseingang sowie für Velo- und Containerplätze sowie die Wendemöglichkeit gemäss Art. 15 Abs. 2.

Öffentlicher Fussweg

<sup>2</sup> Innerhalb des Bereichs für die Fusswegverbindung ist ein öffentlicher Fussweg mit einer minimalen Breite von 1.5 m anzulegen; die Wegverbindung ist mit dem Hauptgebäude im Baubereich B zu erstellen.

### **Art. 15**

Erschliessung

<sup>1</sup> Die Fahrzeugerschliessung des Areals erfolgt über den Hofmattenweg.

<sup>2</sup> Eine ausreichende Wendemöglichkeit ist innerhalb des Erschliessungsbereichs sicherzustellen und so lange bereitzustellen, bis der Hofmattenweg mit einem öffentlichen Wendeplatz versehen ist.

### **Art. 16**

Passerellen

<sup>1</sup> Die Passerellen dienen den Bewohnern und Angestellten des Alterszentrums.

<sup>2</sup> Sie sind in einer leicht wirkenden Konstruktion und behindertengerecht zu gestalten.

### **Art. 17**

Abstellplätze

<sup>1</sup> Autoabstellplätze für die BewohnerInnen und die Angestellten sind gebäudeintegriert im Baubereich für den Sockelbau oder im Bereich für die Erschliessung zu erstellen.

<sup>2</sup> Die Besucherparkplätze sind im Bereich für die Erschliessung anzuordnen.

<sup>3</sup> Zweiradabstellplätze sind in erster Linie im Erschliessungsbereich bereitzustellen. Ein Teil davon kann in der Einstellhalle angeboten werden.

<sup>4</sup> Abstellplätze für Velos, Container, etc. und deren Überdachung sind im Baubewilligungsverfahren auszuweisen und den übergeordneten Vorgaben entsprechend anzuordnen und auszugestalten.

## 5. Weitere Bestimmungen

### Art. 18

Energie

<sup>1</sup> Die Anlage ist so zu planen, dass sie energiesparend benutzt und unterhalten werden kann.

<sup>2</sup> Die Gebäude sind an das bestehende Fernwärmenetz der Gemeinde anzuschliessen.

### Art. 19

Entwässerung

<sup>1</sup> Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Leicht verschmutztes Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit oberflächlich zu versickern. Für Dachwasser sind Retentionsmassnahmen vorzusehen.

<sup>2</sup> Die Entwässerung und Gewässerschutzmassnahmen haben sich nach dem GEP der Gemeinden sowie nach den einschlägigen Richtlinien zu richten:

- Kantonale Richtlinie zur Versickerung von Regenwasser
- Richtlinien des VSA zur Regenwasserentsorgung vom November 2002
- Richtlinien des BAFU zum Gewässerschutz bei der Entwässerung von Verkehrswegen

### Art. 20

Privatrechtliche  
Vereinbarungen

Soweit notwendig, sind die Umsetzung der Überbauungsordnung, insbesondere die Erschliessung und Parkierung, sowie der Bau und Unterhalt von gemeinschaftlichen Anlagen durch privatrechtliche Vereinbarungen sicherzustellen. Die entsprechenden Vereinbarungen sind vor der Erteilung der Baubewilligung abzuschliessen.

### **Art. 21**

Inkrafttreten

<sup>1</sup> Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

<sup>2</sup> Mit Inkrafttreten der vorliegenden Überbauungsordnung wird die Überbauungsordnung «Hofmatten» vom 23. Februar 2012 aufgehoben.

## Genehmigungsvermerke

|   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| Mitwirkung  | 21. Dez. 2017 bis 14. Feb. 2018   |
| Vorprüfung  | 13. September 2018                |
| Publikation im amtlichen Anzeiger                 | 18. Oktober 2018                  |
| Öffentliche Auflage                               | 18. Oktober bis 19. November 2018 |
| Einspracheverhandlungen am                        | 26. November 2018                 |
| Erledigte Einsprachen                             | 1                                 |
| Unerledigte Einsprachen                           | —                                 |
| Rechtsverwahrungen                                | —                                 |
| Beschlossen durch den Gemeinderat                 | 24. Oktober 2018                  |
| Beschlossen durch die Gemeinde-<br>versammlung am | 3. Dezember 2018                  |

*M. Burkhard*

Marianne Burkhard  
Präsidentin

*Daniel Baumann*

Daniel Baumann  
Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:  
Roggwil, ... *17.12.2018* .....

*Daniel Baumann*

Daniel Baumann  
Gemeindeschreiber

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

**25. Feb. 2019**

*S. Füssli*

