

MITWIRKUNG

Einwohnergemeinde Roggwil

Überbauungsordnung «Hofmatten Ost»

Überbauungsvorschriften (UeV)

Die Planung besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Zonenplanänderung

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Richtprojekt

Mai 2025

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Zweck	Die Überbauungsordnung «Hofmatten Ost» bezweckt die Realisierung einer gut gestalteten, in die Topografie und die bestehende Bebauung eingebettete Wohnüberbauung sowie die Sicherstellung der Detailerschliessung für die östlich angrenzenden Liegenschaften.
-------	---

Art. 2

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

Art. 3

Stellung zur Grundordnung	Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt das Baureglement der Gemeinde Roggwil.
---------------------------	--

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans	¹ Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt: – Wirkungsbereich der Überbauungsordnung – Baubereiche für Hauptgebäude – Baubereich für gedeckte Gebäudeverbindung – Baubereich für gedeckter Aussensitzplatz – Baubereich für Passerelle – Baubereich für Unterniveaubauten/unterirdische Bauten – Bereiche für oberirdische Parkierung – Bereiche für Detailerschliessung – Bereich für Erschliessung – Aussenraum – Bereich für Hecke mit Krautsaum – Bereich der zu entfernenden Hecke – Bauabstand für Hochbauten zur Hecke mit Krautsaum ² Als Hinweis sind im Überbauungsplan dargestellt: – Zu- und Wegfahrt Einstellhalle – Hauszugänge – Containerstandorte – Fahrradabstellplätze – projektierte Bäume – bestehende Meteorwasserleitung – geplante Umlegung Meteorwasserleitung
-----------------------------	---

2. Art und Mass der Nutzung

Art. 5

Art der Nutzung ¹ Gestattet sind Wohnen, stilles Gewerbe wie Gesundheitsdienstleistungen, Kindertagesstätte, Therapie, Beratung, Coiffeur, Bistro etc.

² Es sind maximal 20 Familienwohnungen zulässig.

Art. 6

Mass der Nutzung ¹ Für die im Überbauungsplan bezeichneten Baubereiche für Hauptgebäude gelten die folgenden maximalen baupolizeilichen Masse:

	Anzahl Vollgeschosse (VG)	Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr)
Baubereich A ₁	5	17.00 m
Baubereich A ₂	4	15.50 m
Baubereich B ₁	4	15.50 m
Baubereich B ₂	4	14.50 m

² Die Geschossfläche oberirdisch (GFo) beträgt minimal 3'300 m², was einer Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von minimalen 0.75 entspricht.

Art. 7

Attikageschoss Es sind keine Attikageschosse zugelassen, welche über dem obersten Vollgeschoss liegen.

Art. 8

Baubereich für gedeckte Gebäudeverbindung Im Baubereich für gedeckte Gebäudeverbindung ist eine eingeschossige Gebäudeverbindung mit einer maximalen Fassadenhöhe traufseitig von 4.5 m und einer maximalen anrechenbaren Gebäudefläche von 100 m² zulässig.

Art. 9

Baubereich für
gedeckter Aus-
sensitzplatz

Im Baubereich für gedeckten Aussensitzplatz ist Gebäude mit einer maximalen Fassadenhöhe traufseitig von 4.0 m und einer maximalen anrechenbaren Gebäudefläche von 45.0 m² zulässig. Es gilt ein Grenzabstand von 3.0 m und ein Gebäudeabstand von 4.0 m.

Art. 10

Unterniveaubau-
ten und unterirdi-
sche Bauten

¹ Im Baubereich für Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten sind Bauten gemäss Baureglement zulässig. Vorbehalten bleiben Art. 22, allfällige Näherbaurechte oder der Grenzanbau bei nachbarlicher Zustimmung.

² Gegenüber der Bauzonengrenze (Grenze zur Nichtbauzone) gilt für Bauten und Anlagen, welche max. 1.2 m über das massgebende Terrain hinausragen, ein Zonenabstand von 1.0 m. Für Bauten und Anlagen, welche mehr als 1.2 m über das massgebende Terrain hinausragen, gilt ein Zonenabstand von 3.0 m.

Art. 11

Bauten aus-
serhalb der
Baubereiche

¹ An- und Kleinbauten gemäss Baureglement sowie technisch und funktional bedingte Bauten und Anlagen sind auch ausserhalb der Baubereich zulässig.

² Als technisch und funktional bedingte Bauten und Anlagen gelten beispielsweise Lüftungs- und Lichtschächte, Fluchtwege, Notausstiege und -treppen und/oder Oberlichter sowie Anlagen der Energie- und Wärmeversorgung.

3. Baugestaltung

Art. 12

Grundsatz

¹ Gebäude und Anlagen sind so zu gestalten und anzuordnen, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Wohnungen und die allgemein zugänglichen Nebennutzungen sind hindernisfrei zu erschliessen.

² Das Hauptaugenmerk liegt auf der Ausgestaltung der Gebäudevolumen bezüglich Höhenentwicklung und der Einordnung in das Terrain.

Art. 13

Richtprojekt Das Richtprojekt vom 7. März 2025 ist für die Erarbeitung des Bauprojekts und die Beurteilung durch die Baubewilligungsbehörde wegleitend.

Art. 14

Dachform und
-gestaltung ¹ Es sind ausschliesslich Flachdächer zulässig.

² Technisch bedingte sowie weitere Dachaufbauten dürfen die Dachfläche um maximal 1.5 m überragen.

Art. 15

Fassaden-
gestaltung Die Fassadengestaltung ist hinsichtlich Struktur, Materialisierung und Farbgebung sorgfältig zu entwickeln und soll angemessen auf das Gebäudevolumen und die Fernwirkung reagieren.

4. Aussenraumgestaltung

Art. 16

Grundsatz ¹ Erschliessungs-, Spiel- und Aufenthaltsflächen sind hinsichtlich ihrer Anordnung, Materialisierung und Bepflanzung so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Versiegelte Flächen sind zu minimieren. Befestigte Flächen sind soweit möglich sickerfähig auszugestalten.

Art. 17

Aussenraum ¹ Der Aussenraum dient den Bewohnenden und Angestellten insbesondere als Aufenthaltsbereich und Kinderspielplatz sowie als Hauszugänge und der arealinternen Durchwegung.

² Der Aussenraum ist mit Ausnahme der Fusswege, Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze zu begrünen. Als Bepflanzung sind standortgerechte, klimaangepasste und vorzugsweise einheimische Pflanzenarten zu verwenden.

5. Erschliessung und Parkierung

Art. 18

Erschliessung

¹ Die Erschliessung des Areals erfolgt über den Hofmattenweg.

² Der Bereich für die Erschliessung dient der oberirdischen Parkierung, der Anlieferung, als Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle, als Notzufahrt, als Wendemöglichkeit gemäss Art. 19 Abs. 3 sowie als Hauszugänge, Fahrradabstellplätze, Containerstandorte etc.

³ Soweit der Erschliessungsbereich nicht als Verkehrs- oder Manövriertfläche genutzt wird, ist er als Aussenraum gemäss Art. 17 auszugestalten.

Art. 19

Detail-
erschliessung

¹ Die Bereiche für Detailerschliessung dienen der Erschliessung der nord-östlich angrenzenden Wohnzone sowie als Wendemöglichkeit. Die Bereiche sind mit einem befestigten Belag auszugestalten.

² Die bestehende Strasse innerhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung ist mit der Realisierung der Überbauung auszubauen.

³ Eine ausreichende Wendemöglichkeit ist im Baubewilligungsverfahren sicherzustellen und so lange bereitzustellen, bis der Hofmattenweg mit einem öffentlichen Wendeplatz versehen ist.

Art. 20

Abstellplätze

¹ Die Parkierung erfolgt mit Ausnahme der oberirdischen Abstellplätze in der Einstellhalle. Die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle ist im Überbauungsplan hinweisend dargestellt.

² Es sind maximal 20 oberirdische Abstellplätze zulässig.

³ Abstellplätze für Fahrräder, Motorfahrräder und Container sind im Baubewilligungsverfahren zu konkretisieren. Sie können in An- und Kleinbauten gemäss Art. 11 angeordnet werden.

6. Weitere Bestimmungen

Art. 21

Lärm Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II gemäss Art. 43 LSV.

Art. 22

Hecke ¹ Die bestehende Hecke mit Krautsaum ist geschützt. Sie ist, unter Vorbehalt von Absatz 3, im entsprechenden Bereich zu erhalten und aufzuwerten.

² Gegenüber der geschützten Hecke mit Krautsaum sind für Hochbauten die im Überbauungsplan festgelegten minimalen Bauabstände einzuhalten.

³ Im Baubereich für Passerelle ist eine Passerelle vom Parkplatz auf der Parzelle Roggwil Gbbl. Nr. 3004 zum Baubereich B₁ zulässig. Für die Realisierung der Passerelle darf die bestehende Hecke, in dem im Überbauungsplan definierten Bereich, entfernt werden. Gegenüber der verbleibenden Hecke ist ein Bauabstand von 3.0 m sicherzustellen. Das Gesuch um Erteilung einer Ausnahmegewilligung für technische Eingriffe regelt die Ersatzpflanzung an einem Standort ausserhalb der Überbauungsordnung.

Art. 23

Terraingestaltung Das Terrain und die Anschlüsse an die benachbarten Grundstücke sind so zu gestalten, dass sich eine gute Gesamtwirkung ergibt. Dazu notwendige Terrainveränderungen und Stützmauern sind zulässig.

Art. 24

Meteorwasserleitung Die bestehende Meteorwasserleitung ist durch die Grundeigentümerschaft zu verlegen.

Art. 25

Energie Der sparsamen und umweltschonenden Energienutzung ist gemäss den Bestimmungen des Baureglements und der kantonalen Energiegesetzgebung Rechnung zu tragen.

Art. 26

Entwässerung

¹ Dach- und Platzwasser (Regenwasser) ist möglichst auf dem Areal zurückzuhalten und über dafür vorgesehene Flächen zu verdunsten und/oder zurückhaltend versickern zu lassen.

² Anlagen zur Entwässerung und Versickerung sind im gesamten Wirkungsbereich zulässig.

Art. 27

Privatrechtliche
Vereinbarungen

Soweit notwendig, ist die Umsetzung der Überbauungsordnung durch privatrechtliche Vereinbarungen sicherzustellen.

Art. 28

Inkrafttreten

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

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom ... bis ...
Vorprüfung vom ...

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

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

Beschlossen durch den Gemeinderat am ...
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am ...

Der Gemeindepräsident Der Geschäftsleiter

.....
Benjamin Kurt Daniel Baumann

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Roggwil, den

Der Geschäftsleiter

.....
Daniel Baumann

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