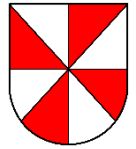


Kanton Thurgau

Politische Gemeinde Roggwil



Gestaltungsplan Schlosswies

Sonderbauvorschriften

Öffentliche Auflage vom bis

Untersteht dem fakultativen Referendum gemäss § 24 Abs. 3 PBG

Vom Gemeinderat beschlossen am

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Kevin Länzlinger

Rico Schori

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt mit

Entscheid Nr. vom

Vom Gemeinderat in Kraft gesetzt per

Der Gemeinderat Roggwil erlässt, gestützt auf § 4 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes vom 21. Dezember 2011 (PBG), den Gestaltungsplan Schlosswies.

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Perimeter

Der Gestaltungsplan Schlosswies gilt für den im Situationsplan 1:500 abgegrenzten Perimeter, umfassend die Parzellen Nrn. 529, 1455 und 1642 im Grundbuch Roggwil.

Art. 2 Zweck

Der Gestaltungsplan Schlosswies bezweckt eine gegenüber der Regelbauweise gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung mit einer ortsbaulich und freiraumplanerisch hochwertigen Überbauung, die sich harmonisch in die ortsbildgeschützte Umgebung des Schlosses einfügt. Zudem legt der Gestaltungsplan Schlosswies Vorgaben für die zweckmässige Erschliessung des Gebiets fest.

Art. 3 Inhalt und Wirkung

Der Gestaltungsplan Schlosswies umfasst folgende Bestandteile:

1. Allgemein verbindlich:

- Sonderbauvorschriften
- Situationsplan 1:500
- Soweit in den Sonderbauvorschriften darauf verwiesen wird, die entsprechenden Bestandteile des Richtprojektes (Stand 01.06.2026) und des Farb- und Materialkonzeptes der Lukas Imhof Architektur GmbH (Stand 01.06.2026) sowie des Umgebungsplanes (Stand 19.05.2025) und des Umgebungsmaterialkonzeptes der PR Landschaftsarchitektur GmbH (Stand 28.04.2025)

3. Erläuternd:

- Planungsbericht mit Anhang

2. Erschliessung

Art. 4 Verkehrsanbindung

- 1) Die Verkehrsanbindung hat ab der Gemeindestrasse Betenwilerstrasse, ab der Verkehrsfläche der Parzelle Nr. 2238 und über die im Situationsplan gekennzeichneten internen Verkehrsflächen zu erfolgen. Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage hat an der im Situationsplan gekennzeichneten Lage zu erfolgen und ist zu überdachen.
- 2) Zufahrten für Rettungs- und Umzugsfahrzeuge mit einem Gewicht von max. 18 Tonnen sind an der im Situationsplan für sie gekennzeichneten Notzufahrten zu erstellen und auszugestalten. Sie müssen eine Breite von mindestens 3.50 m aufweisen und einen Freiraum von mindestens 4.00 m Höhe dauerhaft gewährleisten. Innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplans dürfen diese Zufahrten, ausser bei den internen Verkehrsflächen, nicht als versiegelte Bodenbeläge erstellt werden.

Art. 5 Fussverkehr

- 1) An der im Situationsplan bezeichneten Lage ist ein öffentlicher Fussweg zu erstellen, zu beleuchten und der Öffentlichkeit dauerhaft zur Benutzung offen zu halten.
- 2) An den im Situationsplan bezeichneten Lagen sind interne Fusswege zu erstellen, zu beleuchten und dauerhaft zur Benutzung offen zu halten. Sie sind mit durchlässigen Bodenbelägen zu gestalten. Zusätzliche Fusswege und Hauszugänge sind zulässig.

Art. 6 Parkierung

- 1) Parkfelder für die Bewohnenden der Neubauten der Baubereiche 1-6 und 9 sowie vom bestehenden Wohnhaus sind in einer Tiefgarage innerhalb des Baubereichs Untergeschoss zu erstellen. Ausgenommen ist die Parkierung der Bewohnenden des Baubereichs 7, bei welcher die Parkierung in das Gebäude im Baubereich 7 zu integrieren ist. Für alle Bewohnenden sind mindestens 1.5 Parkfelder pro Wohnung unter 3 Zimmern und 1.75 Parkfelder pro Wohnung ab 3 Zimmern zu erstellen. Für die gewerblichen Nutzungen hat der im Situationsplan gekennzeichnete Kiesplatz 14 Parkfelder zur Verfügung zu stellen. Die Parkfelder nördlich des Baubereichs 8 sind ausschliesslich für die Anlieferung und für die rollstuhlgerechten Parkfelder zu nutzen.
- 2) Die Parkfelder für Besuchende und Beschäftigte sind oberirdisch, an den im Situationsplan gekennzeichneten Lagen und / oder in der Tiefgarage zu erstellen, als solche zu signalisieren und zugänglich zu halten. Für die Anordnung der Parkfelder und die Geometrie aller Elemente der Parkieranlagen gilt die jeweils gültige VSS-Norm.
- 3) Mit Ausnahme der erforderlichen rollstuhlgerechten Parkfelder sind sämtliche Parkfelder im Freien mit sickerfähigem Belag zu erstellen. Die im Situationsplan als Kiesplatz gekennzeichnete Fläche ist als Kiesplatz zu gestalten.
- 4) Für Zweiräder sind entsprechend dem Merkblatt des kantonalen Tiefbauamts (Version 1.0 vom August 2018) Abstellplätze zu erstellen. Diese sind im Baubereich unterirdische Bauten und / oder an den im Situationsplan gekennzeichneten Standorten

zu errichten. Zusätzliche Abstellplätze dürfen in der Nähe der Gebäudezugänge erstellt werden. Die definitive Anzahl der erforderlichen Abstellplätze wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Art. 7 Ver- und Entsorgung

- 1) Die Entwässerung hat gemäss den maximalen Abflusskoeffizienten des aktuell gültigen GEP der Gemeinde Roggwil zu erfolgen. Unverschmutztes Regenabwasser ist soweit möglich zu versickern resp. zu verdunsten und ansonsten gemäss Situationsplan in einen Vorfluter einzuleiten. Entwässerungsanlagen in der Bauzone sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Der Anschluss der Neubauten an die öffentliche Kanalisation hat ab den im Situationsplan bezeichneten Anschlusspunkten zu erfolgen. Hausanschlussleitungen sind soweit erforderlich zu verlegen respektive neu einzuführen.
- 2) Die Stromversorgung hat gemäss Situationsplan mit neuen Mittel- und Niederspannungsleitungen zu erfolgen. Eine Baute für die Trafostation ist in dem im Situationsplan ausgewiesenen Bereich unterirdisch zu erstellen und zugänglich zu halten.
- 3) Die Fernwärmeleitung ist gemäss Situationsplan soweit erforderlich zu verlegen.

3. Bebauung und Nutzung

Art. 8 Baubereiche und Bauvorschriften

- 1) Die im Situationsplan bezeichnete abzubrechende Baute bei der Parzelle Nr. 1642 ist rückzubauen, bevor die Neubauten in den Baubereichen 7 und 8 erstellt werden. Die im Situationsplan bezeichneten abzubrechenden Bauten bei der Parzelle Nr. 1455 sind rückzubauen, bevor die Neubauten in den Baubereichen 1 - 6 erstellt werden.
- 2) Die neuen Hauptbauten sind innerhalb der im Situationsplan festgelegten Baubereiche 1 bis 9 zu errichten. Dachvorsprünge und Überdachungen der Hauseingänge sind ausserhalb der Baubereiche zulässig. Andere vorspringende Gebäudeteile sind ausserhalb der Baubereiche nicht zulässig. Beim Baubereich 9 ist ein Um- oder ein Ersatzbau zulässig. Ein Ersatzbau hat in seiner Stellung, Form und Proportion zwingend dem bestehenden Gebäude zu entsprechen. Ein Versatz in der Dachfläche gemäss Richtprojekt ist zulässig.
- 3) In den Baubereichen 1 bis 6 sind lediglich Wohnnutzungen zulässig. Im Baubereich 8 sind lediglich publikumsorientierte gewerbliche Nutzungen zulässig. Bei den Baubereichen 7 und 9 sind sowohl Wohn- als auch Gewerbenutzungen zulässig.
- 4) Bei den im Situationsplan als Terrasse gekennzeichneten Bereiche ist eine dem Richtprojekt entsprechende Terrasse über dem Erdgeschoss zulässig. Allfällige Absturzsicherungen sind filigran zu gestalten. Verglasungen und zusätzliche Sichtschutzelemente sind nicht zulässig.

- 5) Beim im Situationsplan gekennzeichneten Baubereich Zwischenbau ist ein Um- oder Ersatzbau zulässig. Ein Ersatzbau hat in seiner Stellung, Form und Proportion zwingend dem bestehenden Gebäude zu entsprechen.
- 6) Beim im Situationsplan gekennzeichneten Baubereich bestehenden Wohnhaus ist ein Um- oder Ersatzbau zulässig. Ein Ersatzbau hat in seiner Stellung, Form und Proportion zwingend dem bestehenden Gebäude zu entsprechen. Die Fassaden- und Dachgestaltung hat dem Bestandesbau oder den Neubauten in den Baubereichen 1 bis 6 entsprechen.
- 7) Innerhalb der Baubereiche gelten die folgenden Bestimmungen:

Baubereich	max. Fassadenhöhe (m)	max. Gesamthöhe (m)
1	9.0	13.0
2	9.0	13.0
3	10.0	13.0
4	10.0	13.0
5	10.0	13.0
6	10.0	13.0
7	8.5	13.0
8	4.0	8.0
9	8.5	13.0

Die Fassadenhöhe wird bei Schrägdächern auf der Traufseite gemessen.

- 8) Die im Situationsplan beim Baubereich 3 gekennzeichnete maximale Ausdehnung der Obergeschosse darf nicht überschritten werden.

Art. 9 Geschossigkeit

- 1) Die Neubauten in den Baubereichen 1, 2 und 4 - 7 haben drei Vollgeschosse gemäss Richtprojekt aufzuweisen.
- 2) Der Neubau im Baubereich 3 hat vier Vollgeschosse gemäss Richtprojekt aufzuweisen.
- 3) Der Neubau im Baubereich 8 hat ein Vollgeschoss gemäss Richtprojekt aufzuweisen.
- 4) Die Baute im Baubereich 9 hat gemäss Bestand zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss oder gemäss Richtprojekt drei Vollgeschosse aufzuweisen.

Art. 10 Laubengänge

Laubengänge sind in den im Situationsplan gekennzeichneten Bereichen zu erstellen. Die Laubengänge sind dauerhaft als offene Gebäudeteile zu erhalten. Zusätzliche Verkleidungen und Verglasungen sind nicht zulässig.

4. Gestaltung

Art. 11 Allgemeine Gestaltungsvorschriften

- 1) Alle Neu- und Umbauten sind als eine Erweiterung der bestehenden dörflichen Strukturen auszugestalten.
- 2) Die beiden Neubauten in den Baubereichen 7 und 8 sind als dem Schloss untergeordnete Bauten, sowie als mit dem Schloss ein Ensemble bildende Bauten, zu gestalten.
- 3) Die Stellung, Form und Proportionen aller Neu- und Umbauten hat dem Richtprojekt zu entsprechen.
- 4) Die Neubauten haben in ihrer Fassadengestaltung jeweils leicht unterschiedlich in Erscheinung zu treten.
- 5) Die Gestaltung der Bauten in den im Situationsplan gekennzeichneten «Bereich Kleinbauten» hat dem Richtprojekt zu entsprechen.
- 6) Mit der Baueingabe ist ein detailliertes Farb- und Materialkonzept vorzulegen, welches auch die Umgebungsflächen miteinbezieht und dem Farb- und Materialkonzept der Lukas Imhof Architektur GmbH zu entsprechen hat.

Art. 12 Dächer und Dachaufbauten

- 1) Die Ausgestaltung der Dachform und Dachneigung aller Neu- und Umbauten hat, samt Dachaufbauten, dem Richtprojekts zu entsprechen. Hauptgiebelrichtungen sind gemäss Situationsplan auszurichten.
- 2) Dachvorsprünge haben dem Richtprojekt zu entsprechen.
- 3) Die Farbgebung und die Materialisierung der Dachflächen und der Dachaufbauten aller Neu- und Umbauten hat dem Farb- und Materialkonzept zu entsprechen.

Art. 13 Fassaden

- 1) Die Farbgebung und die Materialisierung der Fassaden, der Laubengänge und der Fenster samt Leibungen und Zargen aller Neu- und Umbauten hat dem Farb- und Materialkonzept zu entsprechen. Allfällige Absturzsicherungen von geschosshohen Fenstern sind filigran zu gestalten.
- 2) Die Ausmasse der Laubengänge haben dem Richtprojekt zu entsprechen.

- 3) Das Beschattungssystem hat dem am Richtprojekt zu entsprechen.
- 4) Spiegelnde oder transparente Bauteile sind so zu gestalten, dass der Vogelschlag minimiert wird, insbesondere durch Verwendung von Vogelschutzfolien und die Vermeidung von Spiegelungen.

Art. 14 Fensterform

Fenster sind als vertikal ausgerichtete Vierecke anzuordnen. Ausgenommen sind die Fenster des Neubaus im Baubereich 7, bei welchem dem Richtprojekt entsprechende Fenster mit einer runden Form mit einem maximalen Durchmesser von 1.0 m sowie auch in kleine Teile gegliederte grossflächige rechteckige Fenster zulässig sind.

5. Umgebung

Art. 15 Freiraumgestaltung allgemein

- 1) Die Gestaltung und die Bepflanzung der gesamten Umgebung hat dem Umgebungsplan zu entsprechen.
- 2) Die Materialisierung der gesamten Umgebung hat dem Umgebungsmaterialkonzept zu entsprechen.
- 3) Der Freiraum beim Schloss ist dem Schutzziel sowie der Umgebungswirkung des Schutzobjekts entsprechend zu gestalten.
- 4) Steingärten sind im gesamten Gestaltungsplanperimeter nicht zulässig.
- 5) Mit der Baueingabe ist ein detailliertes Konzept für die Freiraumgestaltung einzureichen. Dieses hat mindestens die folgenden Punkte zu enthalten:
 - Ausstattung der Spiel- und Freizeitflächen
 - Bodenbeläge
 - Bepflanzungen
 - Abgrenzungen in der Umgebung

Art. 16 Allgemeine Umgebungsflächen

Die im Situationsplan als «Allgemeine Umgebungsfläche» gekennzeichnete Fläche ist weitgehend zu durchgrünen, darf nur kleinflächig versiegelt werden und ist als artreicher Blumenrasen oder Blumenwiese anzulegen. Beete sind zulässig.

Art. 17 Private Aussenräume

Private Aussenräume sind lediglich in den im Situationsplan gekennzeichneten Bereichen zulässig. Allfällige Sitzplätze sind kleinflächig zu gestalten und mit durchlässigen Bodenbelägen auszuführen. Gerätehäuschen sind bewilligungspflichtig und gut in die Umgebung einzupassen. Wände als Einfriedungen sind nicht zulässig.

Art. 18 Spiel- und Freizeitflächen / Bereich Anlagen für Aufenthalt

- 1) Spiel- und Freizeitflächen sind an den im Situationsplan gekennzeichneten Standorten zu erstellen, entsprechend auszustatten und für die Bewohnenden offen zu halten. Als Bodenoberfläche sind sickerfähige Materialien zu verwenden. Kleinbauten und Anlagen, welche dem Zweck der Spiel- und Freizeitflächen dienen, sind zulässig und gut in die Umgebung einzupassen.
- 2) Anlagen für den Aufenthalt neben der Schlosswiese sind innerhalb des im Situationsplan gekennzeichneten «Bereich Anlagen für Aufenthalt» zulässig.

Art. 19 Bepflanzung

- 1) Bei den im Situationsplan als «Einzelbäume» bezeichneten Standorten sind hochstämmige, standortgerechte Einzelbäume zwingend zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.
- 2) Bei den im Situationsplan als «Hecken» bezeichneten Standorten sind Hecken zwingend zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

Art. 20 Schlosswiese

Die im Situationsplan als Schlosswiese gekennzeichnete Fläche ist als begrünter Freiraum zu bewahren. Ständige Bauten und Anlagen sind nicht zulässig.

Art. 21 Bestockung

Die im Situationsplan gekennzeichnete bestehende Bestockung ist bei Abgang zu ersetzen.

6. Umwelt und Infrastruktur

Art. 22 Solaranlagen

- 1) Solaranlagen haben sich im Sinne von Art. 32a Abs. 1 RPV genügend auf das Dach einzupassen.
- 2) Solaranlagen, welche nicht eine ganze Dachfläche eindecken, sind rechteckig auszuführen, horizontal in der Dachfläche einzumitten und haben nach oben einen Abstand von zwei Ziegelreihen zum First einzuhalten.
- 3) Bei den Baubereichen 1, 6 – 9, sowie bei den Baubereichen «Zwischenbau» und «Wohnhaus bestehend» haben sich Solaranlagen in farblicher Einheit in die jeweilige Dachfläche zu integrieren. Die Farbgebung dieser Solaranlagen hat dem Farb- und Materialkonzept zu entsprechen.

Art. 23 Lärmschutz

Bauliche Lärmschutzmassnahmen sind, so weit infolge Überschreitung der zulässigen Werte erforderlich, bei der Erstellung des Neubaus im Baubereich 2 bzw. bei der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage zu errichten und gut in die Bebauung zu integrieren.

Art. 24 Wärmeversorgung

Für Neubauten sind zur Wärmeversorgung nur erneuerbare Energien und / oder der Anschluss an den Wärmeverbund zulässig.

7. Weitere Bestimmungen

Art. 25 Fertigstellung

Mit der Fertigstellung der Neubauten ist auch deren Umgebungsgestaltung zu erstellen.

Art. 26 Schlussbestimmung

Der Gestaltungsplan Schlosswies tritt nach Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt auf einen vom Gemeinderat zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft.