



Einwohnergemeinde Täuffelen
Überbauungsordnung "Breitenfeld" mit Zonenplanänderung

BE
Mai 2012
Stand 15.05.2012
Genehmigung

Überbauungsplan M 1:500 mit Zonenplanänderung

Die Überbauungsordnung besteht aus:
- Überbauungsplan mit Zonenplanänderung
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen
- Raumplanungsbericht

wahlruefli

Architekten und Raumplaner AG, Dammweg 3 CH-2502 Biel/Bienne, Tel. 032 323 60 41, Fax 032 323 60 31, office@wahlruefli.ch

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung:	vom 22.03.2010	bis 23.04.2010
Vorprüfung:	vom 10.09.2010	/ 26.10.2010
Publikation im Amtsanzeiger:	- UeO vom 18.11.2010	
	- Änderung vom 23.02.2012	
Publikation im Amtsblatt:	- UeO vom 17.11.2010	
	- Änderung vom 22.02.2012	
Öffentliche Auflage:	- UeO vom 18.11.2010	bis 17.12.2010
	- Änderung vom 23.02.2012	bis 23.03.2012
Einspracheverhandlungen:	- UeO am 14.02.2011	erledigte Einsprachen 0
		unerledigte Einsprachen 1
		Rechtsverwahrungen 0
	- Änderung keine	erledigte Einsprache 0
		unerledigte Einsprache 0
		Rechtsverwahrungen 0
Beschlossen durch den Gemeinderat:	- UeO am 04.04.2011	
	- Änderung am 13.02.2012	

Beschlossen durch die Einwohnergemeinde:
Namens der Einwohnergemeinde Täuffelen
Der Präsident,

Andreas Stauffer
i.v. Barbara Zbinden

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Täuffelen, den 30.5.2012
i.v. Barbara Zbinden

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

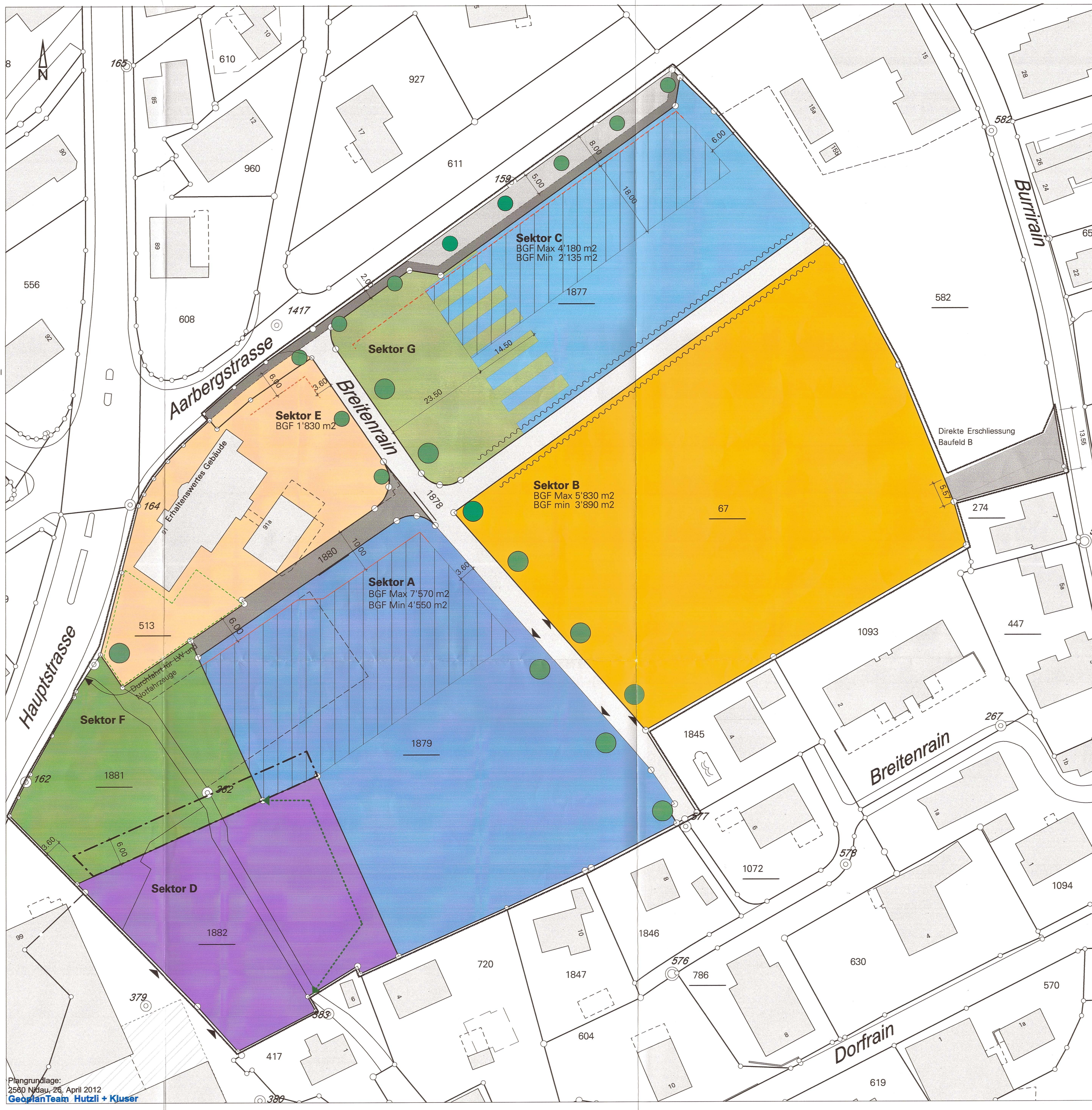
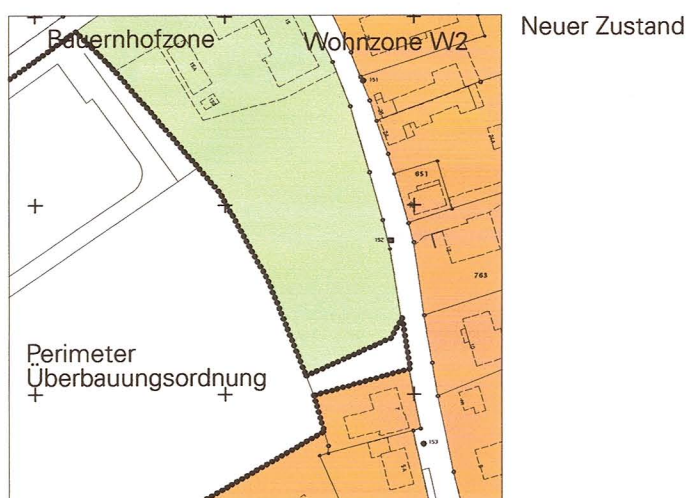
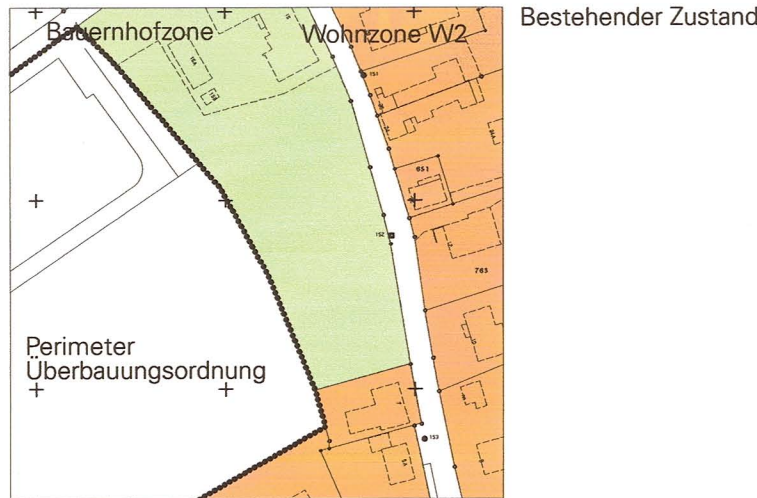
17. Sep. 2012

A. Ait.

Legende

- Perimeter
- Nutzungssektoren
- Sektor A Zentrums- und gemischte Nutzung
- Sektor B Wohnen
- Sektor C gemischte Nutzung
- Sektor D Industrie- und Gewerbebetrieb
- Sektor E Restaurant
- Sektor F Zentrumsplatz
- Sektor G öffentlicher Raum
- Erdgeschossnutzung ausschliesslich Gewerbe und Dienstleistung
- Verkehrsanlagen
- Detailschliessung
- Anlieferung (Hauszufahrt)
- Hauszufahrten variabel (Sammelanschlüsse / direkte Anschlüsse)
- Variante Zufahrt zu Einstellhalle
- Parkplätze längs der Aarbergstrasse
- Durchfahrt für LKW und Notfahrzeuge
- Ersatz bestehender Fussweg - Anschlusspunkte fix / Führung variabel
- Gehweg (Basiserschliessung)
- Umgebung
- Hochstammbäume, Standort variabel (Allee / Einzelbäume)
- Diverse Elemente
- Baufeld für Nebenbauten
- Baulinie Anlieferungsbereich
- Baulinie Aarbergstrasse
- Aussenfläche
- BGF Max/Min Bruttogeschossfläche Maximum / Minimum

Zonenplanänderung M 1: 2000



Plangrundlage:
2500 Nidau, 25. April 2012
GeoplanTeam Hutzli + Kluser



Einwohnergemeinde Täuffelen

Überbauungsordnung „Breitenfeld“ mit Zonenplan- und Baureglementsänderung

BE
Mai 2012
Stand 15.05.2012
Genehmigung

Geänderte Überbauungsvorschriften

Die Änderung besteht aus:

- Überbauungsplan mit Zonenplanänderung
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Raumplanungsbericht

wahlruefli

Architekten und Raumplaner AG, Dammweg 3, CH-2502 Biel/Bienne, Tel. 032 323 60 41 Fax 032 323 60 31 office@wahlruefli.ch

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1	Wirkungsbereich
Art. 2	Stellung zur Grundordnung
Art. 3	Zweckbestimmung und Inhalt
Art. 4	Qualitätssicherung
Art. 5	Gestaltung

2. Nutzungssektoren

	2.1 Allgemeines
Art. 6	Sektorenbegrenzung
Art. 7	Bauabstände Baulinien
	2.2 Sektoren A Zentrums- und gemischte Nutzung
Art. 8	Nutzung
Art. 9	Baupolizeiliche Masse, Dachformen und Lärmschutz
Art. 10	Sektorenbegrenzung
	2.3 Sektor B Wohnen
Art. 11	Nutzung
Art. 12	Baupolizeiliche Masse, Dachformen und Lärmschutz
	2.4 Sektor C gemischte Nutzung
Art. 13	Nutzung
Art. 14	Baupolizeiliche Masse, Dachformen und Lärmschutz
Art. 15	Sektorenbegrenzung
	2.5 Sektor D Industrie- und Gewerbebetrieb
Art. 16	Nutzung
Art. 17	Baupolizeiliche Masse, Dachformen und Lärmschutz
Art. 18	Gestaltung
Art. 19	Sektorenbegrenzung
Art. 20	Ersatz bestehender Fussweg
	2.6 Sektor E Restaurant
Art. 21	Nutzung
Art. 22	Bestehendes Gebäude
Art. 23	Baupolizeiliche Masse, Dachform und Lärmschutz
Art. 24	Aussenfläche
	2.7 Sektor F Zentrumsplatz
Art. 25	Nutzung
	2.8 Sektor G öffentlicher Raum
Art. 26	Nutzung

3. Baufelder

Art. 27	Baufeld für Nebenbauten
---------	-------------------------

4. Verkehrsanlagen und Infrastruktur

Art. 28	Zufahrt Detailerschliessung
Art. 29	Anlieferung
Art. 30	Fahrtenzahl
Art. 31	Hauszufahrten
Art. 32	Abstellplätze / Parkierung
Art. 33	Gehweg

5. Umgebung

Art. 34	Aussenräume
Art. 35	Minimalbepflanzung
Art. 36	Gestaltungskonzept

6. Weitere Bestimmungen

Art. 37	Erschliessungskosten / Infrastrukturvertrag
Art. 38	Inkrafttreten

7. Genehmigungsvermerke

1. Allgemeine Bestimmungen

	Art. 1
Wirkungsbereich	Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem schwarz punktierten Perimeter bezeichnet.
	Art. 2
Stellung zur Grundordnung	Soweit die Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gilt das Baureglement der Gemeinde Täuffelen.
	Art. 3
Zweckbestimmung und Inhalt	1 Die Überbauungsordnung bezweckt die Errichtung einer zweckmässigen Zentrumsüberbauung mit öffentlichen Anlagen (Zentrumsplatz, öffentlicher Raum), geeigneten Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen, mit einem vielfältigen Wohnungsangebot, einer zweckmässigen Erweiterungsmöglichkeit für den benachbarten Industrie- und Gewerbebetrieb und eine ökonomische Erschliessung der Anlageteile. 2 Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt: - Die Lage und Abmessung der Nutzungssektoren. - Die Zufahrtsstrasse. - Die interne Verkehrserschliessung und Anlieferung sowie Parkplätze entlang der Aarbergstrasse. - Der Gehweg und der Ersatz der bestehenden Fussgänger Verbindung. - Die Minimalbepflanzung
	Art. 4
Qualitätssicherung	1 Zum Erreichen einer hohen Qualität der Überbauung ist die Durchführung von qualifizierten Verfahren wie Projektwettbewerbe oder Studienaufträge anzustreben. 2 Abweichungen von den in den Sektorenvorschriften vorgeschriebenen internen Grenz- und Gebäudeabständen sind unter folgenden Bedingungen zulässig: - Das Projekt basiert auf einem qualifizierten Verfahren. - Es liegt ein positiver Mitbericht einer Fachinstanz gemäss Abs. 3 vor. 3 Die Fachinstanz besteht aus zwei auswärtigen, anerkannten Architekten oder Architektinnen und einer Vertretung der Gemeinde.
	Art. 5
Gestaltung	1 Die Bauten und Anlagen sind so anzuordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht und dass mit der Stellung der Bauten eine zweckmässige Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlung und ein ablesbares Ortszentrum erreicht werden. 2 Die Gesamtgestaltung in den Sektoren richtet sich nach den Bedürfnissen der erwarteten zeitgemässen Nutzung und soll eine zweckmässige, ablesbare und klare Architektur aufweisen. Proportionen, Detailgestaltung, Material- und Farbwahl sind aufeinander abzustimmen.

2. Nutzungssektoren

2.1 Allgemeines

	Art. 6
Sektorenbegrenzung	Die einzelnen Sektoren sind im Plan als farbige Fläche bezeichnet. Die Flächenbegrenzung entspricht der Sektorengrenze.
	Art. 7
Bauabstände Baulinien	1 Für Hochbauten ist von den Sektorenbegrenzungen vorbehaltlich Art. 10, 17 und 19 ein Grenzabstand von 6 m einzuhalten.

2 Wird der Sektor durch eine Strasse begrenzt, gilt ein Strassenabstand von 3.6 m.

3 Die sektorinternen Grenz- und Gebäudeabstände richten sich unter Vorbehalt von Art. 4 nach den in den Nutzungssektoren dargestellten Massen.

4 Die im Plan bezeichnete Baulinie „Anlieferungsbereich“ dient der Sicherstellung eines genügenden Anlieferungsbereichs. Diese Baulinie darf nur durch Rampenteile, die durch eine technisch einwandfreie Umladesituation begründet sind, überschritten werden. Ab einem Lichtraumprofil von 4.5 m dürfen Bauteile bis auf den vorgeschriebenen Grenzabstand auskragen.

5 Die im Plan bezeichnete Baulinie „Aarbergstrasse“ dient der Sicherstellung eines angemessenen Vorplatzes entlang der Aarbergstrasse.

2.2 Sektor A Zentrums- und gemischte Nutzung

Art. 8

Nutzung

1 Der Sektor A ist für eine gemischte Nutzung wie Dienstleistungen vorwiegend als Zentrumsnutzung, sowie Gewerbe und Wohnen reserviert.

2 Im schraffierten Bereich des Sektors A sind in den Erdgeschossen ausschliesslich Dienstleistungen und gewerbliche Nutzungen zulässig. Die Dienstleistungsbetriebe sind möglichst mit Bezug zum Zentrumsplatz anzuordnen.

3 Die Anlage von Betrieben, welche das gesunde Wohnen oder das ruhige Arbeiten wesentlich beeinträchtigen ist untersagt.

4 Die gemäss Art. 46 BauV vorgeschriebene grössere Spielfläche für den Sektor A muss im Sektor A oder im Sektor G angeordnet werden.

Art. 9

Baupolizeiliche Masse, Dachform und Lärmschutz Vgl. Schemaschnitt im Anhang

1 Im Sektor A gelten folgende baupolizeilichen Masse:

- Maximale Bruttogeschossfläche: A 7'570 m²
- Minimale Bruttogeschossfläche: A 4'550 m²
- Maximale Geschosszahl:
 - Im schraffierten Bereich 4 Vollgeschosse mit Attikaausbau
 - Im übrigen Bereich 3 Vollgeschosse mit Attikaausbau. Sofern der südliche Grenzabstand mehr als 12 m beträgt, darf das Attikageschoss als Vollgeschoss ausgebaut werden. Dabei darf eine maximale Gebäudehöhe von 15 m nicht überschritten werden.
- Maximale Gebäudehöhe*:
 - Im schraffierten Bereich 15 m
 - Im übrigen Bereich 12 m
- Grosser Grenzabstand**: 12 m
- Kleiner Grenzabstand**: 6 m
- Dachformen: Begrünte Flachdächer

* die Vollgeschossregelung für Attikaausbauten bleibt vorbehalten

** vgl. Art. 4 bezüglich möglicher Abweichungen

2 Lärmempfindlichkeit:

- Empfindlichkeitsstufe Art. 43 LSV ES III

Art. 10

Sektorenbegrenzung

Entlang der westlichen Sektorengrenze gegen den Sektor F (Zentrumsplatz) ist ein klarer Platzabschluss mit direkt vom Platz aus zugänglichen, ebenerdigen Verkaufs oder Dienstleistungsräumen auszubilden. Bauten müssen unmittelbar an die Sektorengrenze gestellt werden.

2.3 Sektor B Wohnen

Art. 11

Nutzung

1 Der Sektor B ist der Wohnnutzung vorbehalten.

2 Zugelassen sind kleine gewerbliche Nutzungen sowie Ladengeschäfte bis zu maximal 100 m² Verkaufsfläche im Umfang der Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung (Art. 90 BauV) und soweit mit den Anforderungen des Lärmschutzes vereinbar.

3 Die gemäss Art. 46 BauV vorgeschriebene grössere Spielfläche für den Sektor B muss in diesem Sektor angeordnet werden.

Art. 12

Baupolizeiliche Masse, Dachform und Lärmschutz Vgl. Schemaschnitt im Anhang

1 Im Sektor B gelten folgende baupolizeilichen Masse:

- | | |
|----------------------------------|------------------------|
| - Maximale Bruttogeschossfläche: | B 5'830 m ² |
| - Minimale Bruttogeschossfläche: | B 3'890 m ² |
| - Maximale Geschoszahl*: | 3 Vollgeschosse |
| - Maximale Gebäudehöhe: | 12 m |
| - Grosser Grenzabstand**: | 12 m |
| - Kleiner Grenzabstand**: | 6 m |
| - Dachformen: | Begrünte Flachdächer |

* der Attikaausbau ist zulässig

** vgl. Art. 4 bezüglich möglicher Abweichungen

2 Lärmempfindlichkeit:

- Empfindlichkeitsstufe Art. 43 LSV

ES II

2.4 Sektor C Gemischte Nutzung

Art. 13

Nutzung

1 Der Sektor C ist für eine gemischte Nutzung wie Dienstleistung, Gewerbe und Wohnen reserviert.

2 Im schraffierten Bereich des Sektors C sind in den Erdgeschossen ausschliesslich Dienstleistungen und gewerbliche Nutzungen zulässig. Die Dienstleistungsbetriebe sind möglichst in Bezug zur Aarbergstrasse anzuordnen.

3 Die Anlage von Betrieben, welche das gesunde Wohnen oder das ruhige Arbeiten wesentlich beeinträchtigen und Verkaufsgeschäfte über 500 m² sind untersagt.

4 Die gemäss Art. 46 BauV vorgeschriebene grössere Spielfläche für den Sektor C muss im Sektor C oder im Sektor G angeordnet werden.

Art. 14

Baupolizeiliche Masse, Dachform und Lärmschutz Vgl. Schemaschnitt im Anhang

1 Im Sektor C gelten folgende baupolizeilichen Masse:

- | | |
|----------------------------------|--|
| - Maximale Bruttogeschossfläche: | C 4'180 m ² |
| - Minimale Bruttogeschossfläche: | C 2'135 m ² |
| - Maximale Geschoszahl*: | 3 Vollgeschosse |
| - Maximale Gebäudehöhe: | 12 m |
| - Grosser Grenzabstand**: | 12 m |
| - Kleiner Grenzabstand**: | 6 m |
| - Dachformen: | Begrünte Flachdächer oder geneigt Dächer |

* der Attikaausbau ist zulässig

** vgl. Art. 4 bezüglich möglicher Abweichungen

2 Lärmempfindlichkeit:

- Empfindlichkeitsstufe Art. 43 LSV

ES III

Art. 15

Sektorenbegrenzung

Der schraffierte Bereich des Sektors C dient einer flexibleren Abgrenzung und damit einer allenfalls zweckmässigeren Nutzung dieses Sektors und der Arrondierung des

öffentlichen Raums (Sektor G) im Sinn einer künftigen Veränderung der Ansprüche an diese Fläche. Eine Verkleinerung des Sektors G zu Gunsten des Sektors C hat keine Auswirkungen auf die festgelegten maximalen und minimalen Bruttogeschossflächen im Sektor C. Mit dem ersten Baugesuch ist die definitive Abgrenzung festzulegen.

2.5 Sektor D Industrie- und Gewerbebetrieb

Art. 16

Nutzung

Der Sektor D ist für die Erweiterung des benachbarten Industrie- und Gewerbebetriebs reserviert und richtet sich nach Art. 43 Baureglement.

Art. 17

Baupolizeiliche Masse,
Dachform, Lärmschutz und
Grünraumanteil

1 Grundsätzlich ist ein zweites Volumen in den Dimensionen des bestehenden Hallenbaus Nr. 99 zulässig:

- Maximale Gebäudehöhe: Dachkote des Gebäudes Nr. 99
- Gebäudelänge und -breite: Analog Gebäude Nr. 99 zuzüglich 1.00 m
- Grenzabstand: Gegen Sektor A ostseitig 10 m
Gegen Sektor F und A nordseitig 3 m
- Dachformen: Flachdach analog Gebäude Nr. 99

2 Lärmempfindlichkeit:

- Empfindlichkeitsstufe Art. 43 LSV ES III

3 Grünraumanteil:

- Der Grünraumanteil beträgt 15 % der Sektorenfläche. Die Fläche ist als zusammenhängender Grünraum entlang der östlichen Sektorengrenzung anzulegen.

Art. 18

Gestaltung,

Für die Detailgestaltung des Neubaus sind die Gestaltungselemente, die Material- und die Farbwahl des bestehenden Baukörpers zu übernehmen.

Art. 19

Sektorengrenzung

Entlang der westlichen Sektorengrenze (Perimeter der UEO) gilt kein Grenzabstand und es darf auch die Perimetergrenze überbaut werden. Gegen das Gebäude Nr. 99 ist ein Gebäudeabstand von mindestens 12 m einzuhalten.

Art. 20

Ersatz bestehender Fussweg

1 Die bestehende Fussweg ist dauernd begehbar zu halten. Mit der Überbauung des Sektors D ist der Weg arealintern, hindernisfrei zu ersetzen.

2 Der neue Weg ist als mindestens 2 m breiter Fussweg ohne Stufen zu gestalten. Die im Plan bezeichneten Anschlusspunkte sind verbindlich. Die interne Wegführung richtet sich nach der Überbauung und der Umgebungsgestaltung im Sektor D und hat möglichst direkt zu erfolgen. Die detaillierte Wegführung ist im Baugesuchsverfahren nachzuweisen. Die Knoten des Anschlusses an den Zentrumsplatz sind mit der Gemeinde zu koordinieren.

2.6 Sektor E Restaurant

Art. 21

Nutzung

1 Der Sektor E ist für eine gemischte Nutzung wie Gastgewerbe, Dienstleistung, Gewerbe und Wohnen reserviert. Die Wohnnutzung darf höchstens 50 % der effektiven Nutzung betragen.

2 Die Anlage von Betrieben, welche das gesunde Wohnen oder das ruhige Arbeiten wesentlich beeinträchtigen und Verkaufsgeschäfte über 200 m² sind untersagt.

Art. 22

Bestehendes Gebäude

Das Restaurant Laubscher ist im Kantonalen Bauinventar als erhaltenswert eingestuft und soll in seinen wesentlichen Bestandteilen erhalten bleiben. Für Ausbauten, Abbrüche und Erweiterungen gelten folgende Bestimmungen:

- Das bestehende Volumen kann ausgebaut werden. Dabei ist beim Ausbau des Ökonomieteils darauf zu achten, dass die Nutzung dem Charakter des Gebäudes entspricht.
- Lukarnen sind nur auf der Südostseite gestattet. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Auf der Nordwestseite sind nur liegende Dachfenster zugelassen.

Art. 23

Baupolizeiliche Masse, Dachform und Lärmschutz

1 Für ergänzende Bauten im Sektor E gelten folgende baupolizeilichen Masse:

- Maximale Bruttogeschossfläche inkl. bestehende Nutzung: E 1'830 m²
 - Maximale Geschosszahl Neubau*: 3 Vollgeschosse
 - Maximale Gebäudehöhe Neubau: 12 m
 - Grenzabstand**: 6 m
 - Dachformen: Begrünte Flachdächer oder geneigt Dächer
- * der Dach- oder Attikausbau ist zulässig
** vgl. Art. 4 bezüglich möglicher Abweichungen

2 Lärmempfindlichkeit:

- Empfindlichkeitsstufe Art. 43 LSV ES III

Art. 24

Aussenfläche

Auf der bezeichneten Aussenfläche ist eine Nutzung mit Bezug zum Zentrumsplatz, vorzugsweise ein Gartenrestaurant zu betreiben. Mit Ausnahme von Geräteräumen, Gartenpavillons, Pergolen und ähnlichen Anlagen bis zu einer maximalen Grundfläche von 20 m² und einer maximalen Höhe von 4 m sind keine Bauten gestattet. Zulässig sind Zelt- und storenähnliche Überdeckungen.

2.7 Sektor F Zentrumsplatz

Art. 25

Nutzung

1 Der Sektor F dient zur Anlage eines zentralen Begegnungs- und Zentrumsplatzes.

2 Zugelassen sind Terrainveränderungen und Tiefbauten wie Platzbefestigungen, Beläge, Entwässerungsanlagen Stützmauern uam. sowie eine entsprechende Möblierung (Beleuchtung, Brunnen, Bänke uam.).

3 Mit Ausnahme der Durchfahrt für LKW zur Anlieferung und für Notfahrzeuge (vgl. Art. 28 ÜeV) darf der Platz nicht befahren werden. Die Anordnung von Autoabstellplätzen ist nicht zulässig.

2.8 Sektor G öffentlicher Raum

Art. 26

Nutzung

1 Der Sektor G dient als öffentlicher Raum und umfasst eine freie Fläche im Zentrum für verschiedene Aktivitäten und Anlässe wie Zirkus, Dorf- und Vereinsfeste, Spieltage uam.. Die Behörde kann die Nutzung als grössere Spielfläche gemäss Art 46 BauV für die Sektoren A und C zulassen.

2 Zugelassen sind Terrainveränderungen und Tiefbauten wie Platzbefestigungen, Beläge, Entwässerungsanlagen Stützmauern uam. sowie eingeschossige Hochbauten bis zu einer maximalen Grundfläche (Summe mehrere Kleinbauten) von 100 m² und bis zu einer maximalen Höhe von 3.5 m für Nutzungen, die im Zusammenhang mit dem Betrieb des öffentlichen Raums (Geräte zum Unterhalt, öffentliche Toiletten Pergolen uam.) stehen. Die Gebäudehöhe wird ab dem neu gestalteten Platzniveau gemessen, ein niveaugleicher Zugang von der südlichen Detailerschliessungsstrasse her ist zulässig.

3 Das Aufstellen von provisorischen Bauten (Fest- und Zirkuszelte uam.) und die Nutzung als temporärer Parkplatz sind zulässig und richten sich nach der übergeordneten Gesetzgebung.

3. Baufelder

Art. 27

Baufeld für Nebenbauten

1 In dem im Überbauungsplan bezeichneten Baufeld für Nebenbauten in den Sektoren A und F ist ein Platzabschluss des Dorfplatzes gegen den Gewerbebetrieb mindestens in Form einer Pergola (offener oder gedeckter Sitz- oder Spielbereich) zu gestalten. Zulässig sind auch pavillonartige Bauten deren Nutzung im Zusammenhang mit der Nutzung und dem Betrieb des Platzes stehen muss (Kiosk, Marronistand, Buvette, Geräteraum, öffentliche Toiletten uam.).

2 Baupolizeiliche Masse:

- Geschosszahl: 1
- Maximale Gebäudehöhe: ab Niveau des Zentrumsplatzes 4.5 m
- Gebäudelänge und -tiefe: Entsprechend der Baufeldbegrenzung
- Dachformen: Optisch leichtes Flachdach oder Pultdach

3 Es dürfen keine Bauteile über die Baufeldbegrenzung ragen.

4. Verkehrsanlagen und Infrastruktur

Art. 28

Zufahrt Detailschliessung

1 In dem im Überbauungsplan dargestellten Bereich Detailschliessung sind die Zufahrten zu den einzelnen Sektoren als verkehrsberuhigten, für den gleichwertigen Mischverkehr ausgebauten Verkehrsraum zu erstellen.

2 Die definitive Ausführung, Abmessung und Gestaltung richtet sich nach den ausgewiesenen technischen Anforderungen und Standortbedingungen.

3 Die Strassen können etappenweise erstellt werden. Es ist jedoch sicherzustellen, dass vor Bezug der jeweiligen Bauten eine fertiggestellte Verbindung zur Aarbergstrasse besteht.

4 Die Zufahrt in den Sektor D erfolgt ausschliesslich intern über Verkehrsanlagen des bestehenden Betriebsareals und gilt als Hauszufahrt.

5 Der Sektor B kann auch über eine direkte Einstellhallenzufahrt vom Burrirain her erschlossen werden.

Art. 29

Anlieferung

Das im Überbauungsplan dargestellte Anlieferungssystem gilt für Dienstleistungsbetriebe wie Post und grosse Verkaufsflächen. Eine Ausfahrt über den Zentrumsplatz ist nur für grosse Fahrzeuge und für betriebsbedingt notwendige Anlieferungen zulässig.

Art. 30

Fahrtenzahl

In den Sektoren A, C und E dürfen Anlagen mit Publikumsverkehr nicht mehr als 2'000 Fahrten DTV (durchschnittlicher täglicher Verkehr, auf 365 Tage gerechnet) erzeugen.

Art. 31

Hauszufahrten

Für die Feinerschliessung der einzelnen Sektoren gelten folgende Randbedingungen:

- Entlang der Detailschliessungsstrasse Nord-Süd sind nur einzelne Strassenanschlüsse zugelassen (Pfeilsymbol im Plan);
- Entlang der Strasse Ost-West dürfen Garagenvorplätze und oder Sammelunterstände direkt auf die Strasse führen (Wellenlinie im Plan).

Art 32

Abstellplätze / Parkierung

1 Die gemäss Art. 49 ff BauV vorgeschriebenen Abstellplätze für Fahrzeuge sind innerhalb der Nutzungssektoren anzulegen. Eine Mehrfachbelegung von Parkflächen ist anzustreben.

2 Die im Plan eingetragenen Parkplätze entlang der Aarbergstrasse sind mit dem ersten Baugesuch im Sektor C als Gesamtanlage zu Planen und in Etappen zu erstellen.

3 Unterirdische Einstellhallen sind in allen Sektoren, auch sektorenübergreifend, zulässig.

Art. 33

Gehweg Basiserschliessung

Entlang der Aarbergstrasse ist ein mindestens 2 m breiter, von der Strasse abgesetzter oder getrennter Gehweg zu erstellen.

5. Umgebung

Art. 34

Aussenräume

Die Aussenräume sind ein wesentlicher Bestandteil der Gesamtgestaltung der Überbauung und sind sorgfältig, aufeinander abgestimmt zu gestalten. Es soll ein abwechslungsreicher, zusammenhängender Grünraum entstehen, wobei die einzelnen Funktionen als zusammenhängende Kammern erlebbar sein sollen.

Art. 35

Minimalbepflanzung

Die im Überbauungsplan dargestellte Minimalbepflanzung ist in Form von mindestens 5 m hohen, einheimischen Hochstammbäumen von den jeweiligen Grundeigentümern vorzusehen, etappenweise anzulegen und dauernd zu unterhalten.

Art. 36

Gestaltungskonzept

Mit dem Einreichen des ersten Baugesuchs pro Sektor ist ein Gesamtgestaltungskonzept über den gesamten betroffenen Sektor einzureichen und hinsichtlich der sektorübergreifenden Wirkung mit den Nachbarsektoren zu überprüfen und zu koordinieren. Der Plan muss mindestens den betroffenen Sektor umfassen und folgende Elemente enthalten:

- Aufbau und Gestaltung der Zufahrten, Abstellplätzen und der Fusswegverbindungen mit den Anschlüssen an die Detailerschliessung sowie der Aussenbeleuchtung.
- Die Gestaltung der öffentlichen, halböffentlichen und privaten Räume mit den geplanten Abgrenzungen.
- Die raumbildende Bepflanzung
- Die Beleuchtung und die Ausstattung des Zentrumsplatzes.
- Die Abfallentsorgung.

6. Weitere Bestimmungen

Art. 37

Erschliessungskosten / Infrastrukturvertrag

1 Planung und Bau der Detailerschliessungsstrassen gehen zu Lasten der Grundeigentümer. Als Verhältniszahl für die Berechnung der Kostenanteile für Erstellung der Detailerschliessungsstrassen gelten die Grundflächen der Sektoren A, B und C, für den Gehweg die Sektoren A, B, C und G.

2 Die Strassen bleiben im Eigentum der Gemeinde. Der Unterhalt geht zu Lasten der Gemeinde. Der Gehweg wird unentgeltlich an die Gemeinde zum Unterhalt abgetreten.

3 Die Details sind in einem Infrastrukturvertrag zu regeln. Dieser Vertrag ist spätestens vor der Genehmigung der Überbauungsordnung abzuschliessen.

4 Die sektorinterne Erschliessung geht zu Lasten des jeweiligen Sektors vorzugsweise als privater Hausanschluss aber auch in der Form einer Detailerschliessung.

5 Planung, Bau und Kostentragpflicht der Abwasseranlagen sowie der Zuleitungen von Wasser, Elektrizität und Medien richten sich nach den Bestimmungen der entsprechenden Werke.

Inkrafttreten

Art. 38

1 Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern in Kraft.

2 Mit Inkrafttreten der Überbauungsordnung werden aufgehoben:

- Die Überbauungsordnung Breitenfeld 1996
- Artikel 54 BR (ZPP Nr.2 „Breitenfeld“)
- Richtplan Breitenfeld 1990

7. Genehmigungsvermerke

Mitwirkung: vom 22.03.2010 bis 23.04.2010
Vorprüfung: vom 10.09.2010 / 26.10.2010

Publikation im Amtsanzeiger: - UeO vom 18.11.2010
- Änderung vom 23.02.2012
Publikation im Amtsblatt: - UeO vom 17.11.2010
- Änderung vom 22.02.2012
Öffentliche Auflage: - UeO vom 18.11.2010 bis 17.12.2010
- Änderung vom 23.02.2012 bis 23.03.2012

Einspracheverhandlungen: - UeO am 14.02.2011
erledigte Einsprachen keine
unerledigte Einsprachen 1
Rechtsverwahrungen keine
- Änderung keine
erledigte Einsprachen keine
unerledigte Einsprachen keine
Rechtsverwahrungen keine

Beschlossen durch den Gemeinderat: - UeO am 04.04.2011
- Änderung am 13.02.2012

Beschlossen durch die Einwohnergemeinde: am 09.05.2011

Namens der Einwohnergemeinde Täuffelen

Der Präsident

Andreas Stauffer

Die Sekretärin

Barbara Zbinden

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Täuffelen, den 30.5.2012

Die Gemeindeschreiberin

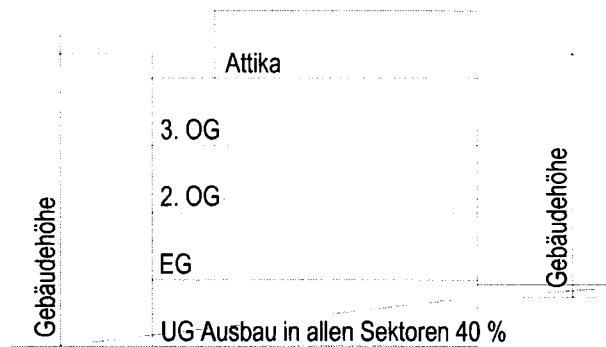
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

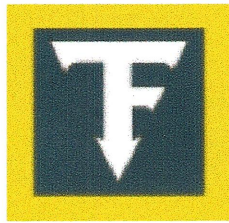
17. Sep. 2012

A. B. L.

Anhang

Schematischer Querschnitt





Einwohnergemeinde Täuffelen

Änderung der Überbauungsordnung "Breitenfeld"
mit Zonenplan- und Baureglementsänderung

siehe Genehmigung AGR

Geänderter Überbauungsplan M 1:500

Die Änderung besteht aus:

- Geänderter Überbauungsplan M 1:500
- Überbauungsvorschriften mit Änderungen
- Zonenplan- und Baureglementsänderung

weitere Unterlagen:

- Raumplanungsbericht

BE
März 2018
Stand 07.10.2019
Genehmigung

wahlruefli

Architekten und Raumplaner AG, Dammweg 3 CH-2502 Biel/Bienne, Tel. 032 323 60 41, Fax 032 323 60 31, office@wahlruefli.ch

Legende

- | | | |
|--|--------------------------------------|---------------------------------|
| Perimeter | Änderungen | Änderungen gemäss GV-Beschluss |
| Nutzungssektoren | | |
| Sektor A Zentrums- und gemischte Nutzung | | |
| Sektor B Wohnen | | |
| Sektor C gemischte Nutzung | | bleibt unverändert |
| Sektor D Industrie- und Gewerbebetrieb | | |
| Sektor E gemischte Nutzung und Übergangszone | geänderte Nutzung | Änderung mit Bezug zum Sektor E |
| Sektor F Zentrumsplatz | | |
| Sektor G öffentlicher Raum | | wird wieder eingefügt |
| Erdgeschossnutzung ausschliesslich Gewerbe und Dienstleistung | | |
| Baubereiche A und B für Gebäude | neuer Eintrag | Änderung mit Bezug zum Sektor E |
| Baubereich für Unterniveaubauten | neuer Eintrag | Änderung mit Bezug zum Sektor E |
| Verkehrsanlagen | | |
| Detailerschliessung | | |
| Anlieferung (Hauszufahrt) | | |
| Hauszufahrten variabel (Sammelanschlüsse / direkte Anschlüsse) | | |
| Variante Zufahrt zu Einstellhalle | | werden nicht verlängert |
| Parkplätze längs der Aarbergstrasse | | |
| Durchfahrt für LKW und Notfahrzeuge | fällt weg | Änderung mit Bezug zum Sektor E |
| Öffentlicher Fussweg | Übernahme der definitiven Wegführung | |
| Gehweg (Basisserschliessung) | | |
| Umgebung | | |
| Hochstammbäume, Standort variabel (Allee / Einzelbäume) | | |
| Diverse Elemente | | |
| Baufeld für Nebenbauten Baubereich für Kleinbauten | geänderter Begriff | neuer Begriff gemäss BMV |
| Baulinie Anlieferungsbereich | fällt im Sektor E weg | Änderung mit Bezug zum Sektor E |
| Baulinie Aarbergstrasse | fällt weg | Änderung mit Bezug zum Sektor E |
| Aussenfläche | | Ergänzung |
| Bezugspunkte massgebendes Terrain | | |

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung:	vom 31.05.2018 bis 29.06.2018
Vorprüfung:	vom 03.10.2018
Publikation im Amtsanzeiger:	vom 28.02.2019
Publikation der nachträglichen Änderung im Amtsanzeiger:	vom 08.08.2019
Öffentliche Auflage:	vom 28.02.2019 bis 29.03.2019
Öffentliche Auflage der nachträglichen Änderung:	vom 08.08.2019 bis 09.09.2019
Einspracheverhandlungen:	am keine erledigte Einsprachen 0 un erledigte Einsprachen 0
Einspracheverhandlungen nachträgliche Änderung:	am 10.01.2019 erledigte Einsprachen 1 un erledigte Einsprachen 0 Rechtsverwahrungen 0

Beschlossen durch den Gemeinderat: am 01.04.2019
Beschluss der nachträglichen Änderung durch den Gemeinderat: am 14.10.2019

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung: am 03.06.2019 - siehe Genehmigung AGR

Namens der Einwohnergemeinde Täuffelen
Der Präsident

Andreas Stauffer

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Täuffelen, den 25.10.2019

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung
09. April 2020

Die Sekretärin

Barbara Zbinden

Die Gemeindegeschreiberin





Einwohnergemeinde Täuffelen

Änderung der Überbauungsordnung „Breitenfeld“
mit ~~Zonenplan- und~~ Baureglementsänderung

siehe Genehmigung AGR

Überbauungsvorschriften mit Änderungen

~~Gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 03.06.2019~~

Die Änderung besteht aus:

- Geänderter Überbauungsplan M 1:500
- Überbauungsvorschriften mit Änderungen
- ~~Zonenplan- und~~ Baureglementsänderung

Weitere Unterlagen:

- Raumplanungsbericht

Rot: Neu
Blau: ~~Fällt weg~~

BE

März 2018
Stand 07.10.2019
Genehmigung

wahliruefli

Architekten und Raumplaner AG, Dammweg 3, CH-2502 Biel/Bienne, Tel. 032 323 60 41 Fax 032 323 60 31 office@wahliruefli.ch

Inhaltsverzeichnis

Art. 1	Wirkungsbereich
Art. 2	Stellung zur Grundordnung
Art. 3	Zweckbestimmung und Inhalt
Art. 4	Qualitätssicherung
Art. 5	Gestaltung
	1. Allgemeine Bestimmungen
	2.1 Allgemeines
Art. 6	Sektorenbegrenzung Nutzungsmass
Art. 7	Bauabstände Baulinien
	2.2 Sektoren A Zentrums- und gemischte Nutzung
Art. 8	Nutzung
Art. 9	Baupolizeiliche Masse, Dachformen und Lärmschutz
Art. 10	Sektorenbegrenzung
	2.3 Sektor B Wohnen
Art. 11	Nutzung
Art. 12	Baupolizeiliche Masse, Dachformen und Lärmschutz
	2.4 Sektor C gemischte Nutzung
Art. 13	Nutzung
Art. 14	Baupolizeiliche Masse, Dachformen und Lärmschutz
Art. 15	Sektorenbegrenzung
	2.5 Sektor D Industrie- und Gewerbebetrieb
Art. 16	Nutzung
Art. 17	Baupolizeiliche Masse, Dachformen, Lärmschutz und Grünflächenziffer
Art. 18	Gestaltung
Art. 19	Sektorenbegrenzung
Art. 20	Ersatz Bestehender Fussweg
	2.6 Sektor E gemischte Nutzung und Übergangszone
Art. 21	Nutzung
Art. 22	Ortsbild- und Strassengestaltung und bestehendes Gebäude
Art. 23	Grundlage zur Überbauung
Art. 24	Baubereiche und Nutzung
Art. 25	Baupolizeiliche Masse und Erstellungspflicht
Art. 26	Aussenfläche
	2.7 Sektor F Zentrumsplatz
Art. 27	Nutzung
	2.8 Sektor G öffentlicher Raum
Art. 28	Nutzung
	3. Baubereich für Kleinbauten
Art. 29	Baubereich für Kleinbauten
	4. Verkehrsanlagen und Infrastruktur
Art. 30	Zufahrt Detailerschliessung
Art. 31	Anlieferung
Art. 32	Fahrtenzahl
Art. 33	Hauszufahrten
Art. 34	Abstellplätze / Parkierung
Art. 35	Gehweg Basiserschliessung
	5. Umgebung
Art. 36	Aussenräume
Art. 37	Minimalbepflanzung
Art. 38	Gestaltungskonzept
	6. Weitere Bestimmungen
Art. 39	Erschliessungskosten / Infrastrukturvertrag
Art. 40	Inkrafttreten
	7. Genehmigungsvermerke

1. Allgemeine Bestimmungen

Wirkungsbereich	Art. 1 Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem schwarz punktierten Perimeter bezeichnet.
Stellung zur Grundordnung	Art. 2 Soweit die Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts Anderes bestimmen, gilt das Baureglement der Gemeinde Täuffelen.
Zweckbestimmung und Inhalt	Art. 3 1 Die Überbauungsordnung bezweckt die Errichtung einer zweckmässigen Zentrumsüberbauung mit öffentlichen Anlagen (Zentrumsplatz, öffentlicher Raum), geeigneten Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen, mit einem vielfältigen Wohnungsangebot, einer zweckmässigen Erweiterungsmöglichkeit für den benachbarten Industrie- und Gewerbebetrieb und eine ökonomische Erschliessung der Anlageteile. 2 Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt: - Die Lage und Abmessung der Nutzungssektoren und Baubereiche. - Die Zufahrtsstrasse. - Die interne Verkehrserschliessung und Anlieferung sowie Parkplätze entlang der Aarbergstrasse. - Der Gehweg und der Ersatz der bestehenden Fussgänger Verbindung. - Die Minimalbepflanzung
Qualitätssicherung	Art. 4 1 Zum Erreichen einer hohen Qualität der Überbauung ist die Durchführung von qualifizierten Verfahren wie Projektwettbewerbe, Studienaufträge oder Gutach-terverfahren anzustreben. 2 Abweichungen von den in den Sektorenvorschriften vorgeschriebenen internen Grenz- und Gebäudeabständen sind unter folgenden Bedingungen zulässig: - Das Projekt basiert auf einem qualifizierten Verfahren. - Es liegt ein positiver Mitbericht einer Fachinstanz gemäss Abs. 3 vor. 3 Die Fachinstanz besteht aus zwei auswärtigen, anerkannten Architekten oder Architektinnen und einer Vertretung der Gemeinde.
Gestaltung	Art. 5 1 Die Bauten und Anlagen sind so anzuordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht und dass mit der Stellung der Bauten eine zweckmässige Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlung und ein ablesbares Ortszentrum erreicht werden. 2 Die Gesamtgestaltung in den Sektoren richtet sich nach den Bedürfnissen der erwarteten zeitgemässen Nutzung und soll eine zweckmässige, ablesbare und klare Architektur aufweisen. Proportionen, Detailgestaltung, Material- und Farbwahl sind aufeinander abzustimmen.

2. Nutzungssektoren

2.1 Allgemeines

Art. 6

Sektorenbegrenzung
Nutzungsmass

1 Die einzelnen Sektoren sind im Plan als farbige Fläche bezeichnet. Die Flächenbegrenzung entspricht der Sektorengrenze.

2 Das Nutzungsmass wird durch die, in den einzelnen Sektoren dargestellten minimalen und maximalen anrechenbaren oberirdischen Geschossflächen (aGfO) bestimmt. An die oberirdische Geschossfläche sind die Flächen aller Geschosse gemäss Art. 28 Abs. 2 und 3 BMBV anzurechnen. Nicht angerechnet werden die Flächen der unterirdischen Bauten und der Unterniveaubauten nach Art. 4 Abs. 2 Bst. c, d und k Gemeindebaureglement und Art. 24 Abs. 4 UeO-Vorschriften.

Art. 7

Bauabstände
Baulinien

1 Für Hochbauten ist von den Sektorenbegrenzungen vorbehältlich Art. 10, 17 und 19 ein Grenzabstand von 6.0 m einzuhalten.

2 Wird der Sektor durch eine Strasse begrenzt, gilt ein Strassenabstand von 3.6 m. *Gegenüber der Staatsstrasse gilt die Baubereichsbegrenzung (Sektor E).*

3 Die sektorinternen Grenz- und Gebäudeabstände richten sich unter Vorbehalt von Art. 4 nach den in den Nutzungssektoren dargestellten Massen.

4 Die im Plan bezeichnete Baulinie „Anlieferungsbereich“ dient der Sicherstellung eines genügenden Anlieferungsbereichs. Diese Baulinie darf nur durch Rampenteile, die durch eine technisch einwandfreie Umladesituation begründet sind, überschritten werden. Ab einem Lichtraumprofil von 4.5 m dürfen Bauteile bis auf den vorgeschriebenen Grenzabstand auskragen.

5 Die im Plan bezeichnete Baulinie „Aarbergstrasse“ dient der Sicherstellung eines angemessenen Vorplatzes entlang der Aarbergstrasse.

2.2 Sektor A Zentrums- und gemischte Nutzung

Art. 8

Nutzung

1 Der Sektor A ist für eine gemischte Nutzung wie Dienstleistungen vorwiegend als Zentrumsnutzung, sowie Gewerbe und Wohnen reserviert.

2 Im schraffierten Bereich des Sektors A sind in den Erdgeschossen ausschliesslich Dienstleistungen und gewerbliche Nutzungen zulässig. Die Dienstleistungsbetriebe sind möglichst mit Bezug zum Zentrumsplatz anzuordnen.

3 Die Anlage von Betrieben, welche das gesunde Wohnen oder das ruhige Arbeiten wesentlich beeinträchtigen ist untersagt.

4 Die gemäss Art. 46 BauV vorgeschriebene grössere Spielfläche für den Sektor A muss im Sektor A oder im Sektor G angeordnet werden.

Art. 9

Baupolizeiliche Masse,
Dachform und Lärmschutz
Vgl. Schemaschnitt im Anhang

1 Im Sektor A gelten folgende baupolizeilichen Masse:

- Maximale *anrechenbare oberirdische Geschossfläche:* A 7'570 m²
- Minimale *anrechenbare oberirdische Geschossfläche:* A 4'550 m²
- Maximale Geschosszahl:
- Im schraffierten *Sektorbereich* 4 Vollgeschosse mit Attikaausbau
- *In der übrigen Sektorfläche* 3 Vollgeschosse mit Attikaausbau. Sofern der südliche Grenzabstand mehr als 12 m beträgt, darf das Attikageschoss als Vollgeschoss ausgebaut werden.
Dabei darf eine maximale Gebäudehöhe von 15 m nicht überschritten werden.

- Maximale **Fassadenhöhe traufseitig:** Im schraffierten **Sektorbereich** 15 m
Im übrigen Sektor 12 m
- **Maximale Fassadenhöhe giebelseitig:** 16 m
- Grosser Grenzabstand*: 12 m
- Kleiner Grenzabstand*: 6 m
- Dachformen: Begrünte Flachdächer
- * vgl. Art. 4 bezüglich möglicher Abweichungen

2 Lärmempfindlichkeit:

- Empfindlichkeitsstufe Art. 43 LSV ES III

Art. 10

Sektorenbegrenzung

Entlang der westlichen Sektorengrenze gegen den Sektor F (Zentrumsplatz) ist ein klarer Platzabschluss mit direkt vom Platz aus zugänglichen, ebenerdigen Verkaufs oder Dienstleistungsräumen auszubilden. Bauten müssen unmittelbar an die Sektorengrenze gestellt werden.

2.3 Sektor B Wohnen

Art. 11

Nutzung

1 Der Sektor B ist der Wohnnutzung vorbehalten.

2 Zugelassen sind kleine gewerbliche Nutzungen sowie Ladengeschäfte bis zu maximal 100 m² Verkaufsfläche im Umfang der Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung (Art. 90 BauV) und soweit mit den Anforderungen des Lärmschutzes vereinbar.

3 Die gemäss Art. 46 BauV vorgeschriebene grössere Spielfläche für den Sektor B muss in diesem Sektor angeordnet werden.

Art. 12

Baupolizeiliche Masse, Dachform und Lärmschutz Vgl. Schemaschnitt im Anhang

1 Im Sektor B gelten folgende baupolizeilichen Masse:

- Maximale **anrechenbare oberirdische Geschossfläche:** B 5'830 m²
- Minimale **anrechenbare oberirdische Geschossfläche:** B 4'540 m²
- Maximale Geschosszahl*: 3 Vollgeschosse
- Maximale **Fassadenhöhe traufseitig:** 12 m
- Maximale **Fassadenhöhe giebelseitig** 16 m
- Grosser Grenzabstand**: 12 m
- Kleiner Grenzabstand**: 6 m
- Dachformen: Begrünte Flachdächer
- * der Attikaausbau ist zulässig
- ** vgl. Art. 4 bezüglich möglicher Abweichungen

2 Lärmempfindlichkeit:

- Empfindlichkeitsstufe Art. 43 LSV ES II

2.4 Sektor C Gemischte Nutzung

Art. 13

Nutzung

1 Der Sektor C ist für eine gemischte Nutzung wie Dienstleistung, Gewerbe und Wohnen reserviert.

2 Im schraffierten Bereich des Sektors C sind in den Erdgeschossen ausschliesslich Dienstleistungen und gewerbliche Nutzungen zulässig. Die Dienstleistungsbetriebe sind möglichst in Bezug zur Aarbergstrasse anzuordnen.

3 Die Anlage von Betrieben, welche das gesunde Wohnen oder das ruhige Arbeiten wesentlich beeinträchtigen sind untersagt. Verkaufsgeschäfte über 500 m² **pro Geschäft** sind untersagt.

4 Die gemäss Art. 46 BauV vorgeschriebene grössere Spielfläche für den Sektor C muss im Sektor C oder im Sektor G angeordnet werden.

Art. 14

Baupolizeiliche Masse,
Dachform und Lärmschutz
Vgl. Schemaschnitt im Anhang

1 Im Sektor C gelten folgende baupolizeilichen Masse:

- Maximale **anrechenbare oberirdische Geschossfläche:** C 4'180 m²
 - Minimale **anrechenbare oberirdische Geschossfläche:** C 2'135 m²
 - Maximale Geschosszahl*: 3 Vollgeschosse
 - Maximale **Fassadenhöhe traufseitig:** 12 m
 - Maximale **Fassadenhöhe giebelseitig:** 16 m
 - Grosser Grenzabstand**: 12 m
 - Kleiner Grenzabstand**: 6 m
 - Dachformen: Begrünte Flachdächer oder geneigt Dächer
- * der Attikaausbau ist zulässig
** vgl. Art. 4 bezüglich möglicher Abweichungen

2 Lärmempfindlichkeit:

- Empfindlichkeitsstufe Art. 43 LSV

ES III

Art. 15

Sektorenbegrenzung

Der schraffierte Bereich des Sektors C dient einer flexibleren Abgrenzung und damit einer allenfalls zweckmässigeren Nutzung dieses Sektors und der Arrondierung des öffentlichen Raums (Sektor G) im Sinn einer künftigen Veränderung der Ansprüche an diese Fläche. Eine Verkleinerung des Sektors G zu Gunsten des Sektors C hat keine Auswirkungen auf die festgelegten maximalen und minimalen Bruttogeschossflächen im Sektor C. Mit dem ersten Baugesuch ist die definitive Abgrenzung festzulegen.

2.5 Sektor D Industrie- und Gewerbebetrieb

Art. 16

Nutzung

Der Sektor D ist für die Erweiterung des benachbarten Industrie- und Gewerbebetriebs reserviert und richtet sich nach Art. 3 Baureglement.

Art. 17

Baupolizeiliche Masse,
Dachform, Lärmschutz und
Grünflächenziffer

1 Grundsätzlich ist ein zweites Volumen in den Dimensionen des bestehenden Hallenbaus Nr. 99 zulässig:

- **Höchster Punkt der Dachkonstruktion:** **Dachkote 499.80 m.ü.M.**
- **Massgebendes Terrain** : **481.37 m.ü.M.**
- Gebäudelänge und -breite: Analog Gebäude Nr. 99 zuzüglich 1.00 m
- Grenzabstand: Gegen Sektor A ostseitig 10 m
Gegen Sektor F und A nordseitig 3 m
- Dachformen: Flachdach analog Gebäude Nr. 99

2 Lärmempfindlichkeit:

Empfindlichkeitsstufe Art. 43 LSV

ES III

3 **Grünflächenziffer:**

Die Grünflächenziffer beträgt 15 % der Sektorenfläche. Die Fläche ist als zusammenhängender Grünraum entlang der östlichen Sektorenbegrenzung anzulegen.

Art. 18

Gestaltung

Für die Detailgestaltung des Neubaus sind die Gestaltungselemente, die Material- und die Farbwahl des bestehenden Baukörpers zu übernehmen.

Sektorenbegrenzung

Art. 19

Entlang der westlichen Sektorengrenze (Perimeter der UEO) gilt kein Grenzabstand und es darf auch die Perimetergrenze überbaut werden. Gegen das Gebäude Nr. 99 ist ein Gebäudeabstand von mindestens 12 m einzuhalten.

Art. 20

1 Der bestehende öffentliche Fussweg ist dauernd begehbar zu halten. ~~Mit der Überbauung des Sektors D ist der Weg arealintern, hindernisfrei zu ersetzen.~~

~~2 Der neue Weg ist als mindestens 2 m breiter Fussweg ohne Stufen zu gestalten. Die im Plan bezeichneten Anschlusspunkte sind verbindlich. Die interne Wegführung richtet sich nach der Überbauung und der Umgebungsgestaltung im Sektor D und hat möglichst direkt zu erfolgen. Die detaillierte Wegführung ist im Baugesuchsverfahren nachzuweisen. Die Knoten des Anschlusses an den Zentrumsplatz sind mit der Gemeinde zu koordinieren.~~

2.6 Sektor E **Gemischte Nutzung, und Übergangzone**

Art. 21

Nutzung

1 Der Sektor E ist für eine gemischte Nutzung wie Gastgewerbe, Dienstleistung, öffentliche, resp. halböffentliche Einrichtung (z.B. KITA, Jugendraum, Musikschule), Gewerbe, Wohnen und **Wohnen für Betagte** reserviert. **Es sind maximal 19 Familienwohnungen zulässig.** Die Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen sind möglichst in Bezug zur Staats- resp. zur Aarbergstrasse anzuordnen.

2 Die Anlage von Betrieben, welche das gesunde Wohnen oder das ruhige Arbeiten wesentlich beeinträchtigen und Verkaufsgeschäfte über 200 m² sind untersagt.

Art. 22

Ortsbild- und Strassenraumgestaltung und bestehendes Gebäude

1 Der Sektor E bildet den Übergang vom traditionellen Ortsbild und Strassenraum zu den Neubauten im Breitenfeld. Mit der Neugestaltung des Sektors E soll eine Überbauung entwickelt werden, die die Vermittlerrolle zwischen dem neuen Dorfplatz und Kreuzung Hauptstrasse - Aarbergstrasse - Bahnhofstrasse sowie zwischen der gegenüberliegenden Bebauung übernimmt.

~~2 Das Ein Abbruch des Restaurants Laubscher ist im Kantonalen Bauinventar als erhaltenswert eingestuft ist zulässig, wenn zusammen mit dem Abbruchgesuch ein, in einem qualifizierten Verfahren (Studienauftrag, Gutachterverfahren oder Wettbewerb) entwickeltes Projekt über den gesamten Sektor E zur Bewilligung vorliegt. und soll in seinen wesentlichen Bestandteilen erhalten bleiben. Für Ausbauten, Abbrüche und Erweiterungen gelten folgende Bestimmungen:~~

~~— Das bestehende Volumen kann ausgebaut werden. Dabei ist beim Ausbau des Ökonomieteils darauf zu achten, dass die Nutzung dem Charakter des Gebäudes entspricht. Lukarnen sind nur auf der Südostseite gestattet. Dach Einschnitte sind nicht zulässig. Auf der Nordwestseite sind nur liegende Dachfenster zugelassen.~~

Art. 23

Grundlage zur Überbauung

Für die Nutzung und die Gestaltung des Sektors E wurde als Grundlage für die Änderung ein qualitätssicherndes Verfahren in Form eines Gutachterverfahrens durchgeführt. Das von der Begleitgruppe anerkannte Vorprojekt bildet bezüglich der Verteilung der Baumasse, der Volumetrie, der Dachformen, der Architektursprache und der Umgebungsgestaltung die verbindliche Grundlage zur Überbauung des Sektors (vgl. Richtprojekt im Anhang). Sich aus der Weiterbearbeitung des Projektes ergebende Änderungen sind möglich, müssen aber durch die Begleitgruppe des Begleitverfahrens beurteilt werden.

Art. 24

Baubereiche und Nutzung

1 Die gemäss dem Richtprojekt im Anhang vorgesehenen Bauvolumen sind innerhalb der im Sektor E ausgeschiedenen Baubereichen A und B anzuordnen.

2 Nutzung: Baubereich A

Untergeschoss (Unterniveaubaute / unterirdische Bauten):

- Gewerbliche Nutzung, Dienstleistungsnutzung, Nebenräume

Vollgeschosse:

- gewerbliche Nutzungen, Dienstleistungen, halböffentliche Nutzungen und Wohnen, insbesondere Wohnen für Betagte.

3 Nutzung: Baubereich B

Untergeschoss (Unterniveaubaute / unterirdische Bauten):

- Gewerbliche Nutzung, Dienstleistungsnutzung, halböffentlichen Nutzungen (z.B. Musikschule) und Nebenräume.

Vollgeschosse:

- Mehrzwecksaal mit den nötigen Nebenräumen und Galerienutzung im Dach.

4 Unterirdische Bauten sind im ganzen Sektor E zulässig. Unterniveaubauten dürfen nur innerhalb den Baubereichen A und B und im bezeichneten Bereich für Unterniveaubauten liegen und das massgebende Terrain nicht mehr als 2.10 m überragen.

Art.25

Baupolizeiliche Masse und Erstellungspflicht

1 Im Baubereich A gelten folgende baupolizeiliche Masse:

- Maximale anrechenbare oberirdische Geschossfläche 2'100 m²
- Minimale anrechenbare oberirdische Geschossfläche 1'800 m²
- Maximale Geschosszahl: 4 Vollgeschosse*
- Höchster Punkt der Dachkonstruktion: 503.50 m ü M
- Massgebendes Terrain: 486.65 m ü M
- ~~Grenzabstand:~~ 6 m
- Dachformen: Begrüntes Flachdach

* Ein Attikaausbau ist nicht zulässig

2 Im Baubereich B gelten folgende baupolizeilichen Masse:

- Maximale anrechenbare oberirdische Geschossfläche 250 m²
- Minimale anrechenbare oberirdische Geschossfläche 180 m²
- Maximale Geschosszahl: 1 Vollgeschoss
- Höchster Punkt der Dachkonstruktion: 499.50 m ü M
- ~~Grenzabstand:~~ 6 m
- Dachformen: gleichgeneigtes Satteldach

3 Lärmempfindlichkeit:

- Empfindlichkeitsstufe Art. 43 LSV

ES III

4 Alle Bauten und die Umgebungsgestaltung sind gleichzeitig ohne Unterbruch zu erstellen. Spätestens bei dem Beschluss durch das zuständige Gemeindeorgan muss eine von der Gemeinde und der Bauherrschaft unterzeichnete Sicherstellung zur Realisierung des Gebäudes mit dem Mehrzweckraum vorliegen.

Art. 26

Aussenfläche

Die Aussenfläche ist als Teil der Gesamtanlage sehr sorgfältig zu gestalten und soll zusammen mit der Umgebungsgestaltung der Sektoren A und F als Einheit wirken. Insbesondere ist auf eine gute Integration der Niveaudifferenzen zu achten.

~~Auf der bezeichneten Aussenfläche ist eine Nutzung mit Bezug zum Zentrumsplatz, vorzugsweise ein Gartenrestaurant zu betreiben. Mit Ausnahme von Geräteräumen, Gartenpavillons, Pergolen und ähnlichen Anlagen bis zu einer maximalen Grundfläche von 20 m² und einer maximalen Höhe von 4 m sind keine Bauten gestattet. Zulässig sind Zelt- und storenähnliche Überdeckungen.~~

2.7 Sektor F Zentrumsplatz

Art. 27

Nutzung

1 Der Sektor F dient zur Anlage eines zentralen Begegnungs- und Zentrumsplatzes.

2 Zugelassen sind Terrainveränderungen und Tiefbauten wie Platzbefestigungen, Beläge, Entwässerungsanlagen Stützmauern uam. sowie eine entsprechende Möblierung (Beleuchtung, Brunnen, Bänke uam.).

3 Mit Ausnahme ~~der Durchfahrt für LKW zur Anlieferung von und für~~ Notfahrzeugen ~~(vgl. Art. 28 ÜeV)~~ darf der Platz nicht befahren werden. Die Anordnung von Autoabstellplätzen ist nicht zulässig.

2.8 Sektor G öffentlicher Raum

Art. 28

Nutzung

1 Der Sektor G dient als öffentlicher Raum und umfasst eine freie Fläche im Zentrum für verschiedene Aktivitäten und Anlässe wie Zirkus, Dorf- und Vereinsfeste, Spieltage uam. Die Behörde kann die Nutzung als grössere Spielfläche gemäss Art 46 BauV für die Sektoren A und C zulassen.

~~2 Zugelassen sind Terrainveränderungen und Tiefbauten wie Platzbefestigungen, Beläge, Entwässerungsanlagen Stützmauern uam. sowie eingeschossige Hochbauten bis zu einer maximalen Grundfläche (Summe mehrerer Kleinbauten) von 100 m² und bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 3.5 m für Nutzungen, die im Zusammenhang mit dem Betrieb des öffentlichen Raums (Geräte zum Unterhalt, öffentliche Toiletten Pergolen uam.) stehen. Die Gebäudehöhe wird ab dem neu gestalteten Platzniveau gemessen, ein niveaugleicher Zugang von der südlichen Detailerschliessungsstrasse her ist zulässig.~~

3 Das Aufstellen von provisorischen Bauten (Fest- und Zirkuszelte uam.) und die Nutzung als temporärer Parkplatz sind zulässig und richten sich nach der übergeordneten Gesetzgebung.

3. Baubereich für Kleinbauten

Art. 29

Baubereich für Kleinbauten

1 In dem im Überbauungsplan bezeichneten **Baubereich** für **Kleinbauten** in den Sektoren A und F ist ein Platzabschluss des Dorfplatzes gegen den Gewerbebetrieb mindestens in Form einer Pergola (offener oder gedeckter Sitz- oder Spielbereich) zu gestalten. Zulässig sind auch pavillonartige Bauten deren Nutzung im Zusammenhang mit der Nutzung und dem Betrieb des Platzes stehen muss (Kiosk, Marronistand, Buvette, Geräteraum, öffentliche Toiletten uam.).

2 Baupolizeiliche Masse:

- | | |
|-------------------------------|--|
| - Geschosszahl: | 1 |
| - Maximale Gesamthöhe: | 4.5 m |
| - Gebäudelänge und -tiefe: | Entsprechend der Baufeldbegrenzung |
| - Dachformen: | Optisch leichtes Flachdach oder Pultdach |

3 Es dürfen keine Bauteile über die Baufeldbegrenzung ragen.

4. Verkehrsanlagen und Infrastruktur

Art. 30

Zufahrt Detailerschliessung

1 In dem im Überbauungsplan dargestellten Bereich Detailerschliessung sind die Zufahrten zu den einzelnen Sektoren als verkehrsberuhigten, für den gleichwertigen Mischverkehr ausgebauten Verkehrsraum zu erstellen.

2 Die definitive Ausführung, Abmessung und Gestaltung richtet sich nach den ausgewiesenen technischen Anforderungen und Standortbedingungen.

3 Die Strassen können etappenweise erstellt werden. Es ist jedoch sicherzustellen, dass vor Bezug der jeweiligen Bauten eine fertiggestellte Verbindung zur Aarbergstrasse besteht.

4 Die Zufahrt in den Sektor D erfolgt ausschliesslich intern über Verkehrsanlagen des bestehenden Betriebsareals und gilt als Hauszufahrt.

5 Der Sektor B kann auch über eine direkte Einstellhallenzufahrt vom Burri-rain her erschlossen werden.

Art. 31

Anlieferung

Das im Überbauungsplan dargestellte Anlieferungssystem gilt für Dienstleistungsbetriebe wie Post und grosse Verkaufsflächen. Eine Ausfahrt über den Zentrumsplatz ist nur für grosse Fahrzeuge und für betriebsbedingt notwendige Anlieferungen zulässig.

Art. 32

Fahrtenzahl

In den Sektoren A, C und E dürfen Anlagen mit Publikumsverkehr nicht mehr als 2'000 Fahrten DTV (durchschnittlicher täglicher Verkehr, auf 365 Tage gerechnet) erzeugen.

Art. 33

Hauszufahrten

Für die Feinerschliessung der einzelnen Sektoren gelten folgende Randbedingungen:

- Entlang der Detailerschliessungsstrasse Nord-Süd sind nur einzelne Strassenanschlüsse zugelassen (Pfeilsymbol im Plan);
- Entlang der Strasse Ost-West dürfen Garagenvorplätze und oder Sammelunterstände direkt auf die Strasse führen (Wellenlinie im Plan).

Art. 34

Abstellplätze / Parkierung

1 Die gemäss Art. 49 ff BauV vorgeschriebenen Abstellplätze für Fahrzeuge sind innerhalb der Nutzungssektoren anzulegen. Eine Mehrfachbelegung von Parkflächen ist anzustreben.

2 Die im Plan eingetragenen Parkplätze entlang der Aarbergstrasse sind mit dem ersten Baugesuch im Sektor C als Gesamtanlage zu Planen und in Etappen zu erstellen.

3 Im Sektor E sind mindestens 5 oberirdische Besucherparkplätze zu erstellen und dem Zweck entsprechend freizuhalten.

4 Unterirdische Einstellhallen sind in allen Sektoren, auch sektorenübergreifend, zulässig.

Art. 35

Gehweg Basiserschliessung

Entlang der Aarbergstrasse ist ein mindestens 2 m breiter, von der Strasse abgesetzter oder getrennter Gehweg zu erstellen.

5. Umgebung

Art. 36

Aussenräume

Die Aussenräume sind ein wesentlicher Bestandteil der Gesamtgestaltung der Überbauung und sind sorgfältig, aufeinander abgestimmt zu gestalten. Es soll ein

abwechslungsreicher, zusammenhängender Grünraum entstehen, wobei die einzelnen Funktionen als zusammenhängende Kammern erlebbar sein sollen.

Art. 37

Minimalbepflanzung

Die im Überbauungsplan dargestellte Minimalbepflanzung ist in Form von mindestens 5 m hohen, einheimischen Hochstammbäumen von den jeweiligen Grundeigentümern vorzusehen, etappenweise anzulegen und dauernd zu unterhalten.

Art. 38

Gestaltungskonzept

Mit dem Einreichen des ersten Baugesuchs pro Sektor ist ein Gesamtgestaltungskonzept über den gesamten betroffenen Sektor einzureichen und hinsichtlich der sektorübergreifenden Wirkung mit den Nachbarsektoren zu überprüfen und zu koordinieren. Der Plan muss mindestens den betroffenen Sektor umfassen und folgende Elemente enthalten:

- Aufbau und Gestaltung der Zufahrten, Abstellplätzen und der Fusswegverbindungen mit den Anschlüssen an die Detailerschliessung sowie der Aussenbeleuchtung.
- Die Gestaltung der öffentlichen, halböffentlichen und privaten Räume mit den geplanten Abgrenzungen.
- Die raumbildende Bepflanzung
- Die Beleuchtung und die Ausstattung des Zentrumsplatzes.
- Die Abfallentsorgung.

6. Weitere Bestimmungen

Art. 39

Erschliessungskosten / Infrastrukturvertrag

1 Planung und Bau der Detailerschliessungsstrassen gehen zu Lasten der Grundeigentümer. Als Verhältniszahl für die Berechnung der Kostenanteile für Erstellung der Detailerschliessungsstrassen gelten die Grundflächen der Sektoren A, B und C, für den Gehweg die Sektoren A, B, C und G.

2 Die Strassen bleiben im Eigentum der Gemeinde. Der Unterhalt geht zu Lasten der Gemeinde. Der Gehweg wird unentgeltlich an die Gemeinde zum Unterhalt abgetreten.

3 Die Details sind in einem Infrastrukturvertrag zu regeln. Dieser Vertrag ist spätestens vor der Genehmigung der Überbauungsordnung abzuschliessen.

4 Die sektorinterne Erschliessung geht zu Lasten des jeweiligen Sektors vorzugsweise als privater Hausanschluss aber auch in der Form einer Detailerschliessung.

5 Planung, Bau und Kostentragpflicht der Abwasseranlagen sowie der Zuleitungen von Wasser, Elektrizität und Medien richten sich nach den Bestimmungen der entsprechenden Werke.

Art. 40

Inkrafttreten

Die Änderung der Überbauungsordnung tritt **am Tag nach der Publikation** der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern in Kraft.

7. Genehmigungsvermerke

Mitwirkung:	vom 31.05.2018 bis 29.06.2018
Vorprüfung:	vom 03.10.2018
Publikation im Amtsanzeiger:	vom 28.02.2019
Publikation der nachträglichen Änderungen im Amtsanzeiger:	vom 08.08.2019
Öffentliche Auflage:	vom 28.02.2019 bis 29.03.2019
Öffentliche Auflage der nachträglichen Änderung:	vom 08.08.2019 bis 09.09.2019
Einspracheverhandlungen:	keine
	erledigte Einsprachen 0
	unerledigte Einsprache 0
	Rechtsverwahrungen 0
Einspracheverhandlungen der nachträglichen Änderungen:	am 01.10.2019
	erledigte Einsprachen 1
	unerledigte Einsprachen 0
	Rechtsverwahrungen 0
Beschlossen durch den Gemeinderat:	am 01.04.2019
Beschluss der nachträglichen Änderungen durch den Gemeinderat:	am 14.10.2019
Namens der Einwohnergemeinde Täuffelen: Der Präsident:	Andreas Stauffer

Die Sekretärin:

Barbara Zbinden

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Täuffelen, den 25.10.2019

Die Gemeindeschreiberin:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

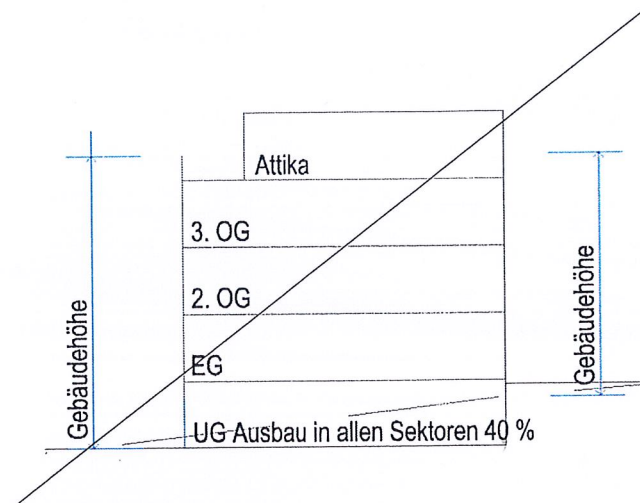
09. April 2020



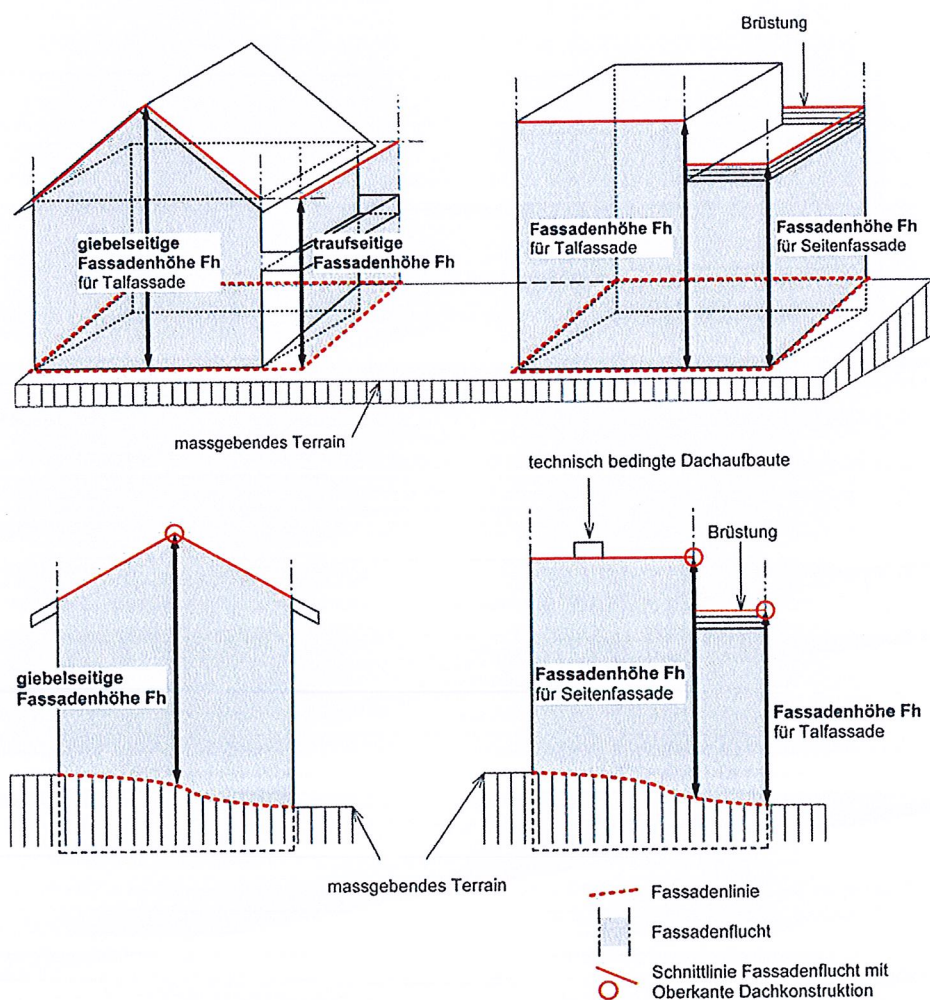
Anhang

Höhenmessweise Gesamthöhe
 Richtprojekt
 1 Schematischer Querschnitt Höhenmessweise Gesamthöhe

Bisherige Messweise



Höhenmessweise gemäss BMBV



2 Richtprojekt



Situation: $\pm 0.00 = \#m \ddot{u}.M. m.\ddot{u}.M.$



BAUHERRSCHAFT
Invisio AG

BAUOBJEKT
Seelandlodge
Breitenfeld, Täuffelen

Vorprojekt
Variante 19

PLAN
**Umgebungs-
gestaltung 1:500**

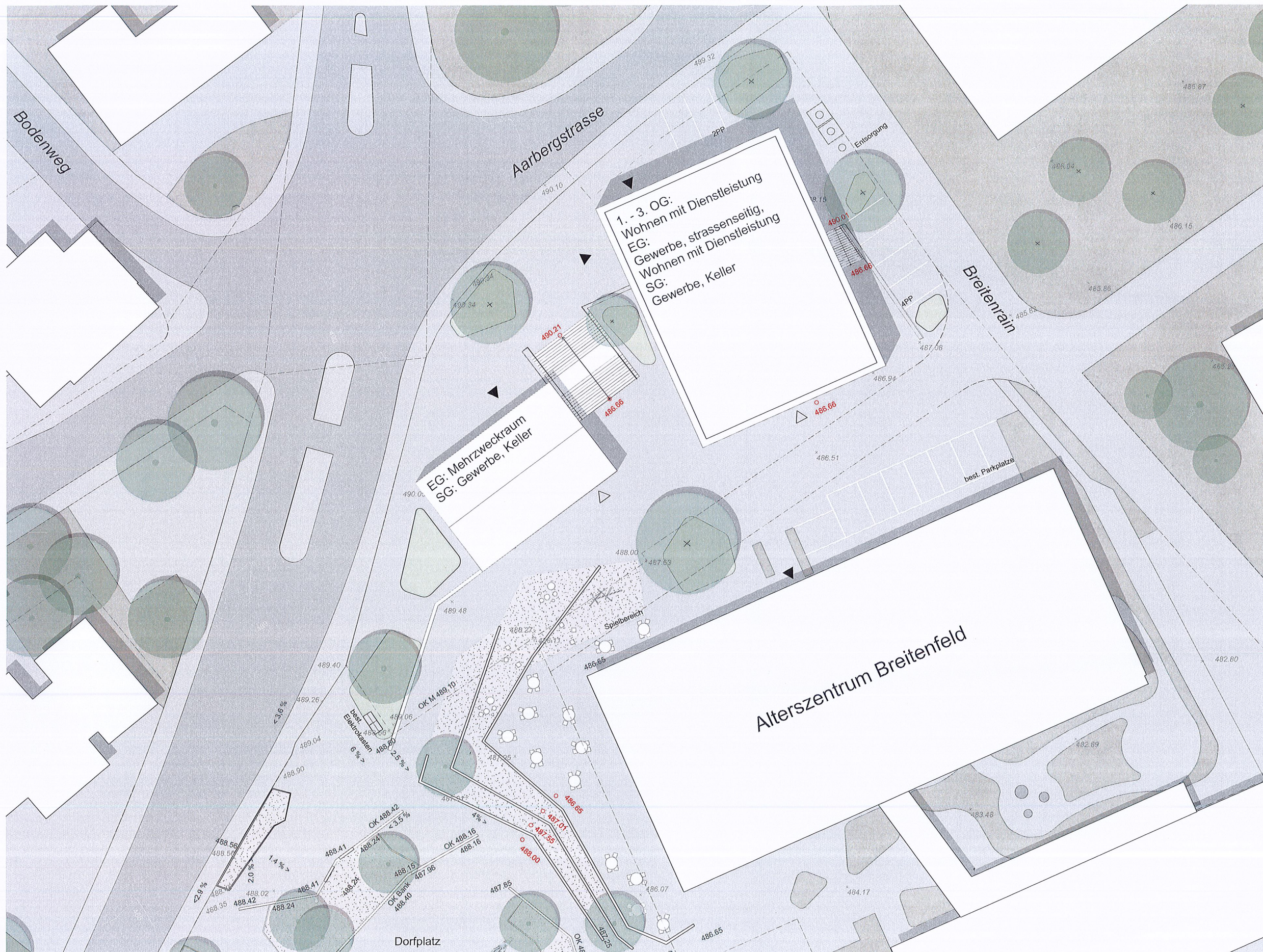
PROJEKT-Nr. **16.18**

Mst
Planformat A3
Dat/Gez/PL 27.03.2018/rs/pj
Rev/Dat/PL -/-

Phase Plan Nr. Revidiert
V - 12

Jordi + Partner AG
dipl. Architekten ETH/SIA
Mülinenstrasse 23
CH - 3006 Bern
Telefon +41 31 357 03 03
Telefax +41 31 357 03 04
www.jordiarch.ch
office@jordiarch.ch

Zertifiziert nach ISO 9001



Situation: $\pm 0.00 = \#m \text{ ü.M. m.ü.M.}$



BAUHERRSCHAFT

Invisio AG

BAUOBJEKT

Seelandlodge
Breitefeld, Täuffelen

Vorprojekt

Variante 19

PLAN

**Umgebungs-
gestaltung 1:200**

PROJEKT-Nr. **16.18**

Mst

Planformat A3

Dat/Gez/PL 27.03.2018/rs/pj

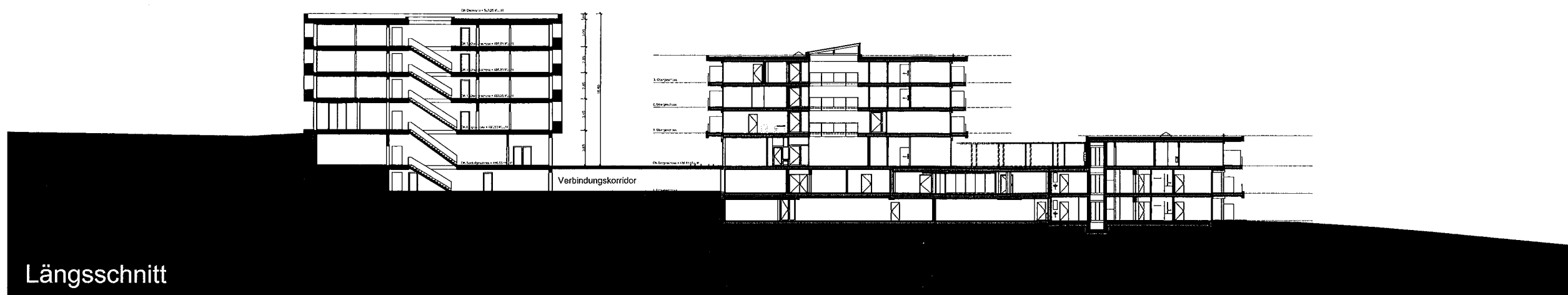
Rev/Dat/PL -/-

Phase Plan Nr. Revidiert

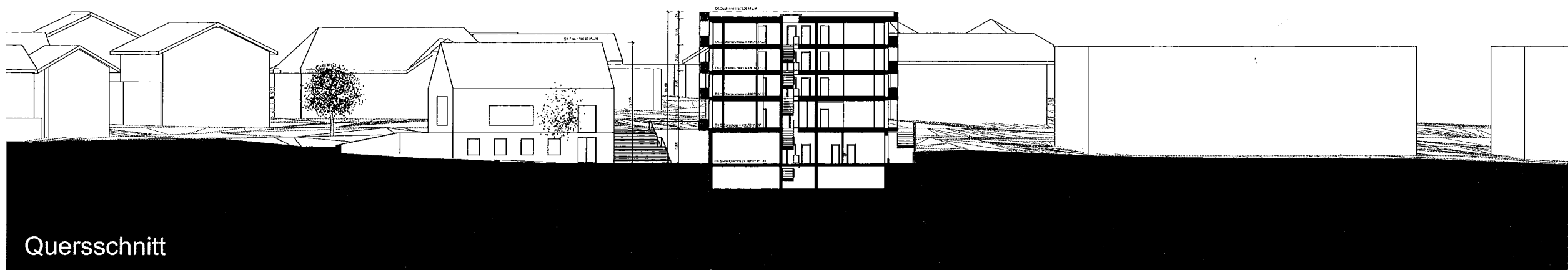
V - 13

Jordi + Partner AG
dipl. Architekten ETH/SIA
Mülinenstrasse 23
CH - 3006 Bern
Telefon +41 31 357 03 03
Telefax +41 31 357 03 04
www.jordiarch.ch
office@jordiarch.ch

Zertifiziert nach ISO 9001

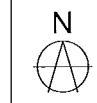


Längsschnitt



Querschnitt

Situation: $\pm 0.00 = \#m \ddot{u}.M. m.\ddot{u}.M.$



BAUHERRSCHAFT
Invisio AG

BAUOBJEKT
Seelandlodge
Breitefeld, Täuffelen

Vorprojekt
Variante 19

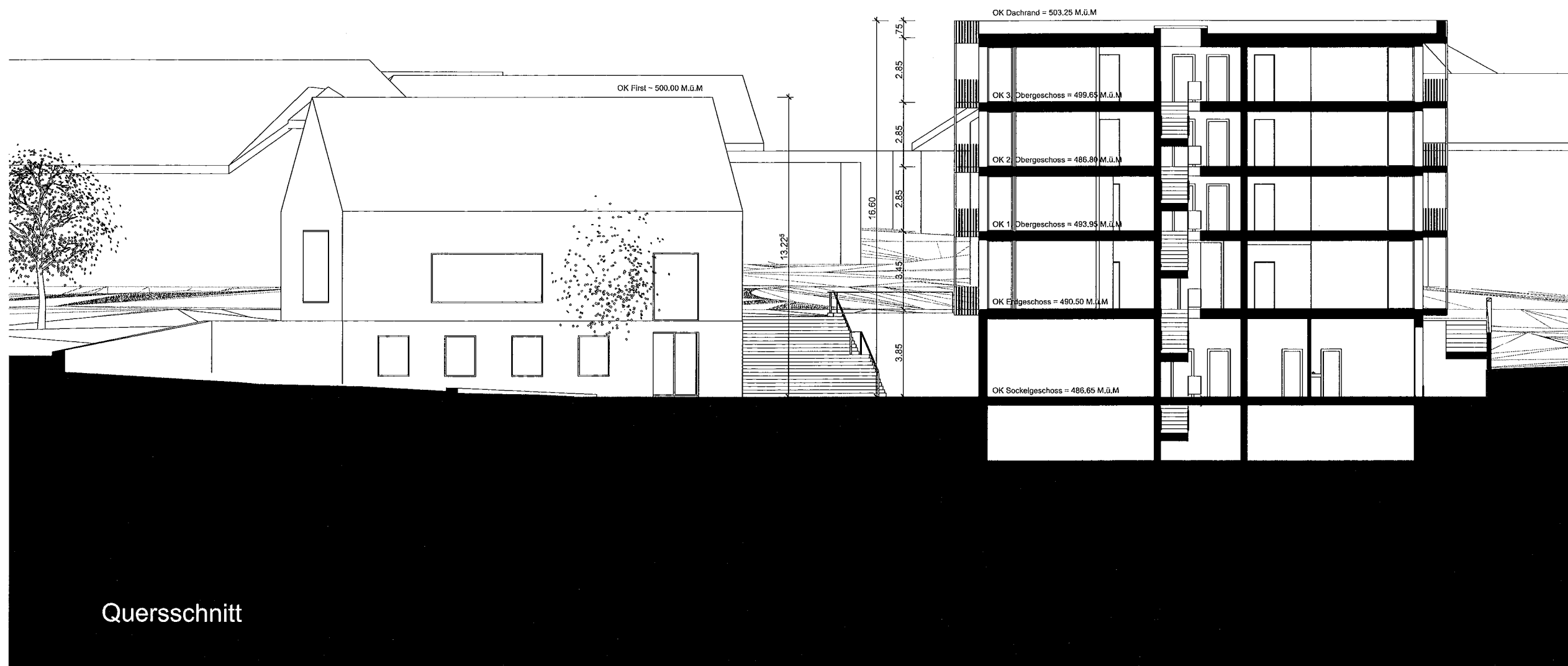
PLAN
Schnitte 1:500

PROJEKT-Nr. **16.18**
Mst 1:500
Planformat A3
Dat/Gez/PL 27.03.2018/rs/pj
Rev/Dat/PL -/-

Phase Plan Nr. Revidiert
V - 9

Jordi + Partner AG
dipl. Architekten ETH/SIA
Mülinenstrasse 23
CH - 3006 Bern
Telefon +41 31 357 03 03
Telefax +41 31 357 03 04
www.jordiarch.ch
office@jordiarch.ch

Zertifiziert nach ISO 9001



Situation: $\pm 0.00 = \#m \text{ ü.M. m.ü.M.}$



BAUHERRSCHAFT
Invisio AG

BAUOBJEKT
Seelandlodge
Breitefeld, Täuffelen

Vorprojekt
Variante 19

PLAN
Querschnitt 1:200

PROJEKT-Nr. **16.18**

Mst 1:200

Planformat A3

Dat/Gez/PL 27.03.2018/rs/pj

Rev/Dat/PL -/-

Phase	Plan Nr.	Revidiert
V	-	11

Jordi + Partner AG
dipl. Architekten ETH/SIA
Mülinenstrasse 23
CH - 3006 Bern
Telefon +41 31 357 03 03
Telefax +41 31 357 03 04
www.jordiarch.ch
office@jordiarch.ch

Zertifiziert nach ISO 9001

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Täuffelen-Gerolfingen

Änderung Überbauungsordnung «Breitenfeld», Sektor A

Geringfügiges Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Änderung Überbauungs- vorschriften (UeV)

Die Planung besteht aus:

- Änderung Überbauungs-
vorschriften

weitere Unterlagen:

- Kurzbericht

Juli 2024

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Bestimmungen

- Art. 1 Wirkungsbereich
- Art. 2 Stellung zur Grundordnung
- Art. 3 Zweckbestimmung und Inhalt
- Art. 4 Qualitätssicherung
- Art. 5 Gestaltung

2. Nutzungssektoren

2.1 Allgemeines

- Art. 6 Sektorenbegrenzung Nutzungsmass
- Art. 7 Bauabstände, Baulinien

2.2 Sektor A Zentrums- und gemischte Nutzung

- Art. 8 Nutzung
- Art. 9 Baupolizeiliche Masse, Dachformen und Lärmschutz
- Art. 10 Sektorenbegrenzung

2.3 Sektor B Wohnen

- Art. 11 Nutzung
- Art. 12 Baupolizeiliche Masse, Dachformen und Lärmschutz

2.4 Sektor C gemischte Nutzung

- Art. 13 Nutzung
- Art. 14 Baupolizeiliche Masse, Dachformen und Lärmschutz
- Art. 15 Sektorenbegrenzung

2.5 Sektor D Industrie- und Gewerbebetrieb

- Art. 16 Nutzung
- Art. 17 Baupolizeiliche Masse, Dachformen, Lärmschutz und Grünflächenziffer
- Art. 18 Gestaltung
- Art. 19 Sektorenbegrenzung
- Art. 20 Bestehender Fussweg

2.6 Sektor E gemischte Nutzung und Übergangszone

- Art. 21 Nutzung
- Art. 22 Ortsbild- und Strassengestaltung, bestehendes Gebäude
- Art. 23 Grundlage zur Überbauung
- Art. 24 Baubereiche und Nutzung
- Art. 25 Baupolizeiliche Masse und Erstellungspflicht
- Art. 26 Aussenfläche

2.7 Sektor F Zentrumsplatz

- Art. 27 Nutzung

2.8 Sektor G öffentlicher Raum

- Art. 28 Nutzung

3. Baubereich für Kleinbauten

- Art. 29 Baubereich für Kleinbauten

4. Verkehrsanlagen und Infrastruktur

- Art. 30 Zufahrt Detailerschliessung
- Art. 31 Anlieferung
- Art. 32 Fahrtenzahl
- Art. 33 Hauszufahrten
- Art. 34 Abstellplätze / Parkierung
- Art. 35 Gehweg Basiserschliessung

5. Umgebung

- Art. 36 Aussenräume
- Art. 37 Minimalbepflanzung
- Art. 38 Gestaltungskonzept

6. Weitere Bestimmungen

- Art. 39 Erschliessungskosten / Infrastrukturvertrag
- Art. 40 Inkrafttreten

7. Genehmigungsvermerke

Änderungen sind in **roter Schrift** dargestellt

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem schwarz punktierten Perimeter bezeichnet.

Art. 2

Stellung zur Grundordnung Soweit die Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts Anderes bestimmen, gilt das Baureglement der Gemeinde Täuffelen.

Art. 3

Zweckbestimmung und Inhalt ¹ Die Überbauungsordnung bezweckt die Errichtung einer zweckmässigen Zentrumsüberbauung mit öffentlichen Anlagen (Zentrumsplatz, öffentlicher Raum), geeigneten Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen, mit einem vielfältigen Wohnungsangebot, einer zweckmässigen Erweiterungsmöglichkeit für den benachbarten Industrie- und Gewerbebetrieb und eine ökonomische Erschliessung der Anlageteile.

² Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- Die Lage und Abmessung der Nutzungssektoren und Baubereiche.
- Die Zufahrtsstrasse.
- Die interne Verkehrserschliessung und Anlieferung sowie Parkplätze entlang der Aarbergstrasse.
- Der Gehweg und der Ersatz der bestehenden Fussgänger Verbindung.
- Die Minimalbepflanzung

Art. 4

Qualitätssicherung ¹ Zum Erreichen einer hohen Qualität der Überbauung ist die Durchführung von qualifizierten Verfahren wie Projektwettbewerbe, Studienaufträge oder Gutachterverfahren anzustreben.

² Abweichungen von den in den Sektorenvorschriften vorgeschriebenen internen Grenz- und Gebäudeabständen sind unter folgenden Bedingungen zulässig:

- Das Projekt basiert auf einem qualifizierten Verfahren.
- Es liegt ein positiver Mitbericht einer Fachinstanz gemäss Abs. 3 vor.

³ Die Fachinstanz besteht aus zwei auswärtigen, anerkannten Architekten oder Architektinnen und einer Vertretung der Gemeinde.

Art. 5

Gestaltung

¹ Die Bauten und Anlagen sind so anzuordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht und dass mit der Stellung der Bauten eine zweckmässige Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlung und ein ablesbares Ortszentrum erreicht werden.

² Die Gesamtgestaltung in den Sektoren richtet sich nach den Bedürfnissen der erwarteten zeitgemässen Nutzung und soll eine zweckmässige, ablesbare und klare Architektur aufweisen. Proportionen, Detailgestaltung, Material- und Farbwahl sind aufeinander abzustimmen.

2. Nutzungssektoren

2.1 Allgemeines

Art. 6

Sektorenbegrenzung

¹ Die einzelnen Sektoren sind im Plan als farbige Fläche bezeichnet. Die Flächenbegrenzung entspricht der Sektorengrenze.

Nutzungsmass

² Das Nutzungsmass wird durch die, in den einzelnen Sektoren dargestellten minimalen und maximalen anrechenbaren oberirdischen Geschossflächen (aGFo) bestimmt. An die oberirdische Geschossfläche sind die Flächen aller Geschosse gemäss Art. 28 Abs. 2 und 3 BMBV anzurechnen. Nicht angerechnet werden die Flächen der unterirdischen Bauten und der Unterniveaubauten nach Art. 4 Abs. 2 Bst. c, d und k Baureglement und Art. 24 Abs. 4 Überbauungsvorschriften.

Art. 7

Bauabstände

¹ Für Hochbauten ist von den Sektorenbegrenzungen vorbehältlich Art. 10, 17 und 19 ein Grenzabstand von 6.0 m einzuhalten.

² Wird der Sektor durch eine Strasse begrenzt, gilt ein Strassenabstand von 3.6 m. Gegenüber der Hauptstrasse gilt die Baubereichsbegrenzung (Sektor E).

³ Die sektorinternen Grenz- und Gebäudeabstände richten sich unter Vorbehalt von Art. 4 nach den in den Nutzungssektoren dargestellten Massen.

Baulinien

⁴ Die im Plan bezeichnete Baulinie «Anlieferungsbereich» dient der Sicherstellung eines genügenden Anlieferungsbereichs. Diese Baulinie darf nur durch Rampenteile, die durch eine technisch einwandfreie Umladesituation begründet sind, überschritten werden. Ab einem Lichtraumprofil von

4.5 m dürfen Bauteile bis auf den vorgeschriebenen Grenzabstand auskragen.

⁵ Die im Plan bezeichnete Baulinie «Aarbergstrasse» dient der Sicherstellung eines angemessenen Vorplatzes entlang der Aarbergstrasse.

2.2 Sektor A Zentrums- und gemischte Nutzung

Art. 8

Nutzung

¹ Der Sektor A ist für eine gemischte Nutzung wie Dienstleistungen vorwiegend als Zentrumsnutzung, sowie Gewerbe und Wohnen reserviert.

² Im schraffierten Bereich des Sektors A sind in den Erdgeschossen ausschliesslich Dienstleistungen und gewerbliche Nutzungen zulässig. Die Dienstleistungsbetriebe sind möglichst mit Bezug zum Zentrumsplatz anzuordnen.

³ Die Anlage von Betrieben, welche das gesunde Wohnen oder das ruhige Arbeiten wesentlich beeinträchtigen ist untersagt.

⁴ Die gemäss Art. 46 BauV vorgeschriebene grössere Spielfläche für den Sektor A muss im Sektor A oder im Sektor G angeordnet werden.

Art. 9

Baupolizeiliche
Masse, Dachform
und Lärmschutz
Vgl. Schema-
schnitt im Anhang

¹ Im Sektor A gelten folgende baupolizeilichen Masse:

- Maximale anrechenbare oberirdische Geschossfläche: A ~~7'570~~ 8'270 m²
- Minimale anrechenbare oberirdische Geschossfläche: A 4'550 m²
- Maximale Geschosszahl:

- Im schraffierten Sektorbereich: 4 Vollgeschosse mit Attikaausbau
- In der übrigen Sektorfläche: 3 Vollgeschosse mit Attikaausbau.
Sofern der südliche Grenzabstand mehr als 12 m beträgt, darf das Attikageschoss als Vollgeschoss ausgebaut werden.
Dabei darf eine maximale ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe traufseitig von 15 m nicht überschritten werden.

- Maximale Fassadenhöhe traufseitig:
 - Im schraffierten Sektorbereich: 15 m
 - Im übrigen Sektor: 12 m
- Maximale Fassadenhöhe giebelseitig: 16 m
- Grosser Grenzabstand*: 12 m
- Kleiner Grenzabstand*: 6 m
- Dachformen: Begrünte Flachdächer

* Vgl. Art. 4 bzgl. möglicher Abweichungen

² Lärmempfindlichkeit:

– Empfindlichkeitsstufe Art. 43 LSV:

ES III

Art. 10

Sektorenbegrenzung

Entlang der westlichen Sektorengrenze gegen den Sektor F (Zentrumsplatz) ist ein klarer Platzabschluss mit direkt vom Platz aus zugänglichen, ebenerdigen Verkaufs oder Dienstleistungsräumen auszubilden. Bauten müssen unmittelbar an die Sektorengrenze gestellt werden.

2.3 Sektor B Wohnen

Art. 11

Nutzung

¹ Der Sektor B ist der Wohnnutzung vorbehalten.

² Zugelassen sind kleine gewerbliche Nutzungen sowie Ladengeschäfte bis zu maximal 100 m² Verkaufsfläche im Umfang der Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung (Art. 90 BauV) und soweit mit den Anforderungen des Lärmschutzes vereinbar.

³ Die gemäss Art. 46 BauV vorgeschriebene grössere Spielfläche für den Sektor B muss in diesem Sektor angeordnet werden.

Art. 12

Baupolizeiliche Masse, Dachform und Lärmschutz Vgl. Schema-schnitt im Anhang

¹ Im Sektor B gelten folgende baupolizeilichen Masse:

- Maximale anrechenbare oberirdische Geschossfläche: B 5'830 m²
- Minimale anrechenbare oberirdische Geschossfläche: B 4'540 m²
- Maximale Geschoszahl*: 3 Vollgeschosse
- Maximale Fassadenhöhe traufseitig: 12 m
- Maximale Fassadenhöhe giebelseitig: 16 m
- Grosser Grenzabstand**: 12 m
- Kleiner Grenzabstand**: 6 m
- Dachformen: Begrünte Flachdächer

* der Attikaausbau ist zulässig

** vgl. Art. 4 bzgl. möglicher Abweichungen

² Lärmempfindlichkeit:

– Empfindlichkeitsstufe Art. 43 LSV:

ES II

2.4 Sektor C Gemischte Nutzung

Art. 13

- Nutzung
- ¹ Der Sektor C ist für eine gemischte Nutzung wie Dienstleistung, Gewerbe und Wohnen reserviert.
- ² Im schraffierten Bereich des Sektors C sind in den Erdgeschossen ausschliesslich Dienstleistungen und gewerbliche Nutzungen zulässig. Die Dienstleistungsbetriebe sind möglichst in Bezug zur Aarbergstrasse anzuordnen.
- ³ Die Anlage von Betrieben, welche das gesunde Wohnen oder das ruhige Arbeiten wesentlich beeinträchtigen sind untersagt. Verkaufsgeschäfte über 500 m² pro Geschäft sind untersagt.
- ⁴ Die gemäss Art. 46 BauV vorgeschriebene grössere Spielfläche für den Sektor C muss im Sektor C oder im Sektor G angeordnet werden.

Art. 14

- Baupolizeiliche
 Masse, Dachform
 und Lärmschutz
 Vgl. Schema-
 schnitt im Anhang
- ¹ Im Sektor C gelten folgende baupolizeilichen Masse:
- | | |
|--|---|
| – Maximale anrechenbare oberirdische Geschossfläche: | C 4'180 m ² |
| – Minimale anrechenbare oberirdische Geschossfläche: | C 2'135 m ² |
| – Maximale Geschosszahl*: | 3 Vollgeschosse |
| – Maximale Fassadenhöhe traufseitig: | 12 m |
| – Maximale Fassadenhöhe giebelseitig: | 16 m |
| – Grosser Grenzabstand**: | 12 m |
| – Kleiner Grenzabstand**: | 6 m |
| – Dachformen: | begrünte Flachdächer oder geneigte Dächer |
- * der Attikaausbau ist zulässig
 ** vgl. Art. 4 bzgl. möglicher Abweichungen
- ² Lärmempfindlichkeit:
- | | |
|--------------------------------------|--------|
| – Empfindlichkeitsstufe Art. 43 LSV: | ES III |
|--------------------------------------|--------|

Art. 15

- Sektorenbegrenzung
- Der schraffierte Bereich des Sektors C dient einer flexibleren Abgrenzung und damit einer allenfalls zweckmässigeren Nutzung dieses Sektors und der Arrondierung des öffentlichen Raums (Sektor G) im Sinn einer künftigen Veränderung der Ansprüche an diese Fläche. Eine Verkleinerung des Sektors G zu Gunsten des Sektors C hat keine Auswirkungen auf die festgelegten maximalen und minimalen Bruttogeschossflächen im Sektor C. Mit dem ersten Baugesuch ist die definitive Abgrenzung festzulegen.

2.5 Sektor D Industrie- und Gewerbebetrieb

Art. 16

Nutzung Der Sektor D ist für die Erweiterung des benachbarten Industrie- und Gewerbebetriebs reserviert und richtet sich nach Art. 3 Baureglement.

Art. 17

Baupolizeiliche Masse, Dachform, Lärmschutz und Grünflächenziffer

¹ Grundsätzlich ist ein zweites Volumen in den Dimensionen des bestehenden Hallenbaus Nr. 99 zulässig:

- Höchster Punkt der Dachkonstruktion: 499.80 m.ü.M.
- Massgebendes Terrain: 481.37 m.ü.M.
- Gebäudelänge und -breite: analog Gebäude Nr. 9 zzgl. 1.0 m
- Grenzabstand:
 - Gegen Sektor A ostseitig: 10 m
 - Gegen Sektor Fund A nordseitig: 3 m
- Dachformen: Flachdach analog Gebäude Nr. 99

² Lärmempfindlichkeit:

- Empfindlichkeitsstufe Art. 43 LSV: ES III

³ Grünflächenziffer:

Die Grünflächenziffer beträgt 15% der Sektorenfläche. Die Fläche ist als zusammenhängender Grünraum entlang der östlichen Sektorenbegrenzung anzulegen.

Art. 18

Gestaltung Für die Detailgestaltung des Neubaus sind die Gestaltungselemente, die Material- und die Farbwahl des bestehenden Baukörpers zu übernehmen.

Art. 19

Sektorenbegrenzung Entlang der westlichen Sektorengrenze (Perimeter der Überbauungsordnung) gilt kein Grenzabstand und es darf auch die Perimetergrenze überbaut werden. Gegen das Gebäude Nr. 99 ist ein Gebäudeabstand von mindestens 12 m einzuhalten.

Art. 20

Der bestehende öffentliche Fussweg ist dauernd begehbar zu halten.

2.6 Sektor E Gemischte Nutzung, und Übergangzone

Art. 21

Nutzung

¹ Der Sektor E ist für eine gemischte Nutzung wie Gastgewerbe, Dienstleistung, öffentliche, resp. halböffentliche Einrichtung (z.B. KITA, Jugendraum, Musikschule), Gewerbe, Wohnen und Wohnen für Betagte reserviert. Es sind maximal ~~49~~ 20 Familienwohnungen zulässig. Die Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen sind möglichst in Bezug zur Haupt- resp. zur Aarbergstrasse anzuordnen.

² Die Anlage von Betrieben, welche das gesunde Wohnen oder das ruhige Arbeiten wesentlich beeinträchtigen und Verkaufsgeschäfte über 200 m² sind untersagt.

Art. 22

Ortsbild- und
Strassenraum-
gestaltung

¹ Der Sektor E bildet den Übergang vom traditionellen Ortsbild und Strassenraum zu den Neubauten im Breitenfeld. Mit der Neugestaltung des Sektors E soll eine Überbauung entwickelt werden, die die Vermittlerrolle zwischen dem neuen Dorfplatz und Kreuzung Hauptstrasse – Aarbergstrasse – Bahnhofstrasse sowie zwischen der gegenüberliegenden Bebauung übernimmt.

Bestehendes
Gebäude

² Ein Abbruch des Restaurants Laubscher ist zulässig, wenn zusammen mit dem Abbruchgesuch ein, in einem qualifizierten Verfahren (Studienauftrag, Gutachterverfahren oder Wettbewerb) entwickeltes Projekt über den gesamten Sektor E zur Bewilligung vorliegt.

Art. 23

Grundlage zur
Überbauung

Für die Nutzung und die Gestaltung des Sektors E wurde als Grundlage für die Änderung ein qualitätssicherndes Verfahren in Form eines Gutachterverfahrens durchgeführt. Das von der Begleitgruppe anerkannte Vorprojekt bildet bezüglich der Verteilung der Baumasse, der Volumetrie, der Dachformen, der Architektursprache und der Umgebungsgestaltung die verbindliche Grundlage zur Überbauung des Sektors (vgl. Richtprojekt im Anhang). Sich aus der Weiterbearbeitung des Projekts ergebende Änderungen sind möglich, müssen aber durch die Begleitgruppe des Begleitverfahrens beurteilt werden.

Art. 24

Baubereiche und
Nutzung

¹ Die gemäss dem Richtprojekt im Anhang vorgesehenen Bauvolumen sind innerhalb der im Sektor E ausgeschiedenen Baubereichen A und B anzuordnen.

² Nutzung: Baubereich A

Untergeschoss (Unterniveaubaute / unterirdische Bauten):

- Gewerbliche Nutzung, Dienstleistungsnutzung, Nebenräume

Vollgeschosse:

- gewerbliche Nutzungen, Dienstleistungen, halböffentliche Nutzungen und Wohnen, insbesondere Wohnen für Betagte.

³ Nutzung: Baubereich B

Untergeschoss (Unterniveaubaute / unterirdische Bauten):

- Gewerbliche Nutzung, Dienstleistungsnutzung, halböffentlichen Nutzungen (z.B. Musikschule) und Nebenräume.

Vollgeschosse:

- Mehrzwecksaal mit den nötigen Nebenräumen und Galerienutzung im Dach.

⁴ Unterirdische Bauten sind im ganzen Sektor E zulässig. Unterniveaubauten dürfen nur innerhalb den Baubereichen A und B und im bezeichneten Bereich für Unterniveaubauten liegen und das massgebende Terrain nicht mehr als 2.10 m überragen.

Art. 25

Baupolizeiliche
Masse und Erstel-
lungspflicht

¹ Im Baubereich A gelten folgende baupolizeiliche Masse:

- Maximale anrechenbare oberirdische Geschossfläche: 2'100 m²
- Minimale anrechenbare oberirdische Geschossfläche: 1'800 m²
- Maximale Geschosszahl: 4 Vollgeschosse*
- Höchster Punkt der Dachkonstruktion: 503.50 m ü.M.
- Massgebendes Terrain: 486.65 m ü.M.
- Dachformen: begrüntes Flachdach

* Ein Attikaausbau ist nicht zulässig

² Im Baubereich B gelten folgende baupolizeilichen Masse:

- Maximale anrechenbare oberirdische Geschossfläche: 250 m²
- Minimale anrechenbare oberirdische Geschossfläche: 180 m²
- Maximale Geschosszahl: 1 Vollgeschoss
- Höchster Punkt der Dachkonstruktion: 499.50 m ü.M.
- Dachformen: gleichgeneigtes Satteldach

³ Lärmempfindlichkeit:

- Empfindlichkeitsstufe Art. 43 LSV: ES III

⁴ Alle Bauten und die Umgebungsgestaltung sind gleichzeitig ohne Unterbruch zu erstellen. Spätestens bei dem Beschluss durch das zuständige Gemeindeorgan muss eine von der Gemeinde und der Bauherrschaft unterzeichnete Sicherstellung zur Realisierung des Gebäudes mit dem Mehrzweckraum vorliegen.

Art. 26

Aussenfläche

Die Aussenfläche ist als Teil der Gesamtanlage sehr sorgfältig zu gestalten und soll zusammen mit der Umgebungsgestaltung der Sektoren A und F als Einheit wirken. Insbesondere ist auf eine gute Integration der Niveaudifferenzen zu achten.

2.7 Sektor F Zentrumsplatz

Art. 27

Nutzung

¹ Der Sektor F dient zur Anlage eines zentralen Begegnungs- und Zentrumsplatzes.

² Zugelassen sind Terrainveränderungen und Tiefbauten wie Platzbefestigungen, Beläge, Entwässerungsanlagen Stützmauern am. sowie eine entsprechende Möblierung (Beleuchtung, Brunnen, Bänke u.a.m.).

³ Mit Ausnahme von Notfahrzeugen darf der Platz nicht befahren werden. Die Anordnung von Autoabstellplätzen ist nicht zulässig.

2.8 Sektor G öffentlicher Raum

Art. 28

Nutzung

¹ Der Sektor G dient als öffentlicher Raum und umfasst eine freie Fläche im Zentrum für verschiedene Aktivitäten und Anlässe wie Zirkus, Dorf- und Vereinsfeste, Spieltage u.a.m. Die Behörde kann die Nutzung als grössere Spielfläche gemäss Art. 46 BauV für die Sektoren A und C zulassen.

² Das Aufstellen von provisorischen Bauten (Fest- und Zirkuszelte u.a.m.) und die Nutzung als temporärer Parkplatz sind zulässig und richten sich nach der übergeordneten Gesetzgebung.

3. Baubereich für Kleinbauten

Art. 29

Baubereich für
Kleinbauten

¹ In dem im Überbauungsplan bezeichneten Baubereich für Kleinbauten in den Sektoren A und F ist ein Platzabschluss des Dorfplatzes gegen den Gewerbebetrieb mindestens in Form einer Pergola (offener oder gedeckter Sitz- oder Spielbereich) zu gestalten. Zulässig sind auch pavillonartige Bauten deren Nutzung im Zusammenhang mit der Nutzung und dem

Betrieb des Platzes stehen muss (Kiosk, Marronistand, Buvette, Geräte-
raum, öffentliche Toiletten u.a.m.).

² Baupolizeiliche Masse:

- Geschosszahl: 1
- Maximale Gesamthöhe: 4.5 m
- Gebäudelänge und –tiefe: entsprechend der Baufeldbegrenzung
- Dachformen: optisch leichtes Flachdach oder Pultdach

³ Es dürfen keine Bauteile über die Baufeldbegrenzung ragen.

4. Verkehrsanlagen und Infrastruktur

Art. 30

Zufahrt Detailer-
schliessung

¹ In dem im Überbauungsplan dargestellten Bereich Detailerschliessung sind die Zufahrten zu den einzelnen Sektoren als verkehrsberuhigten, für den gleichwertigen Mischverkehr ausgebauten Verkehrsraum zu erstellen.

² Die definitive Ausführung, Abmessung und Gestaltung richtet sich nach den ausgewiesenen technischen Anforderungen und Standortbedingungen.

³ Die Strassen können etappenweise erstellt werden. Es ist jedoch sicherzustellen, dass vor Bezug der jeweiligen Bauten eine fertiggestellte Verbindung zur Aarbergstrasse besteht.

⁴ Die Zufahrt in den Sektor D erfolgt ausschliesslich intern über Verkehrsanlagen des bestehenden Betriebsareals und gilt als Hauszufahrt.

⁵ Der Sektor B kann auch über eine direkte Einstellhallenzufahrt vom Burri-
rain her erschlossen werden.

Art. 31

Anlieferung

Das im Überbauungsplan dargestellte Anlieferungssystem gilt für Dienstleistungsbetriebe wie Post und grosse Verkaufsflächen. Eine Ausfahrt über den Zentrumsplatz ist nur für grosse Fahrzeuge und für betriebsbedingt notwendige Anlieferungen zulässig.

Art. 32

Fahrtenzahl

In den Sektoren A, C und E dürfen Anlagen mit Publikumsverkehr nicht mehr als 2'000 Fahrten DTV (durchschnittlicher täglicher Verkehr, auf 365 Tage gerechnet) erzeugen.

Art. 33

- Hauszufahrten
- Für die Feinerschliessung der einzelnen Sektoren gelten folgende Randbedingungen:
- Entlang der Detailerschliessungsstrasse Nord-Süd sind nur einzelne Strassenanschlüsse zugelassen (Pfeilsymbol im Plan);
 - Entlang der Strasse Ost-West dürfen Garagenvorplätze und oder Sammelunterstände direkt auf die Strasse führen (Wellenlinie im Plan).

Art. 34

- Abstellplätze /
Parkierung
- ¹ Die gemäss Art. 49 ff. BauV vorgeschriebenen Abstellplätze für Fahrzeuge sind innerhalb der Nutzungssektoren anzulegen. Eine Mehrfachbelegung von Parkflächen ist anzustreben.
- ² Die im Plan eingetragenen Parkplätze entlang der Aarbergstrasse sind mit dem ersten Baugesuch im Sektor C als Gesamtanlage zu Planen und in Etappen zu erstellen.
- ³ Im Sektor E sind mindestens 5 oberirdische Besucherparkplätze zu erstellen und dem Zweck entsprechend freizuhalten.
- ⁴ Unterirdische Einstellhallen sind in allen Sektoren, auch sektorenübergreifend, zulässig.

Art. 35

- Gehweg Basiser-
schliessung
- Entlang der Aarbergstrasse ist ein mindestens 2 m breiter, von der Strasse abgesetzter oder getrennter Gehweg zu erstellen.

5. Umgebung

Art. 36

- Aussenräume
- Die Aussenräume sind ein wesentlicher Bestandteil der Gesamtgestaltung der Überbauung und sind sorgfältig, aufeinander abgestimmt zu gestalten. Es soll ein abwechslungsreicher, zusammenhängender Grünraum entstehen, wobei die einzelnen Funktionen als zusammenhängende Kammern erlebbar sein sollen.

Art. 37

- Minimalbepflanzung
- Die im Überbauungsplan dargestellte Minimalbepflanzung ist in Form von mindestens 5 m hohen, einheimischen Hochstammbäumen von den jeweiligen Grundeigentümern vorzusehen, etappenweise anzulegen und dauernd zu unterhalten.

Art. 38

Gestaltungskonzept

Mit dem Einreichen des ersten Baugesuchs pro Sektor ist ein Gesamtgestaltungskonzept über den gesamten betroffenen Sektor einzureichen und hinsichtlich der sektorübergreifenden Wirkung mit den Nachbarsektoren zu überprüfen und zu koordinieren. Der Plan muss mindestens den betroffenen Sektor umfassen und folgende Elemente enthalten:

- Aufbau und Gestaltung der Zufahrten, Abstellplätzen und der Fusswegverbindungen mit den Anschlüssen an die Detailerschliessung sowie der Aussenbeleuchtung.
- Die Gestaltung der öffentlichen, halböffentlichen und privaten Räume mit den geplanten Abgrenzungen.
- Die raumbildende Bepflanzung
- Die Beleuchtung und die Ausstattung des Zentrumsplatzes.
- Die Abfallentsorgung.

6. Weitere Bestimmungen

Art. 39

Erschliessungskosten / Infrastrukturvertrag

¹ Planung und Bau der Detailerschliessungsstrassen gehen zu Lasten der Grundeigentümer. Als Verhältniszahl für die Berechnung der Kostenanteile für Erstellung der Detailerschliessungsstrassen gelten die Grundflächen der Sektoren A, B und C, für den Gehweg die Sektoren A, B, C und G.

² Die Strassen bleiben im Eigentum der Gemeinde. Der Unterhalt geht zu Lasten der Gemeinde. Der Gehweg wird unentgeltlich an die Gemeinde zum Unterhalt abgetreten.

³ Die Details sind in einem Infrastrukturvertrag zu regeln. Dieser Vertrag ist spätestens vor der Genehmigung der Überbauungsordnung abzuschliessen.

⁴ Die sektorinterne Erschliessung geht zu Lasten des jeweiligen Sektors vorzugsweise als privater Hausanschluss aber auch in der Form einer Detailerschliessung.

⁵ Planung, Bau und Kostentragpflicht der Abwasseranlagen sowie der Zuleitungen von Wasser, Elektrizität und Medien richten sich nach den Bestimmungen der entsprechenden Werke.

Art. 40

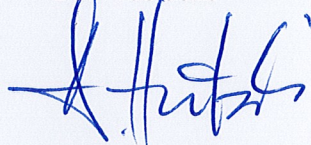
Inkrafttreten

Die Änderungen vom 14. Oktober 2019 und 2. Juli 2024 der Überbauungsordnung treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern in Kraft.

Genehmigungsvermerke zur Änderung

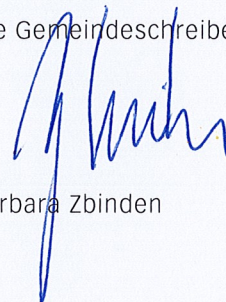
Publikation im amtlichen Anzeiger	8. Mai 2024
Publikation im Amtsblatt	8. Mai 2024
Öffentliche Auflage	8. Mai bis 7. Juni 2024
Einspracheverhandlungen	-
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0
Beschlossen durch den Gemeinderat	2. Juli 2024

Der Präsident



Adrian Hutzli

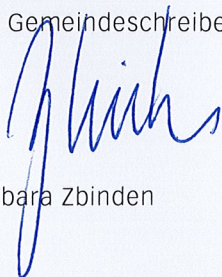
Die Gemeindeschreiberin



Barbara Zbinden

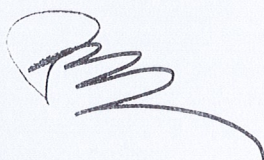
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Täuffelen, 8. Juli 2024

Die Gemeindeschreiberin



Barbara Zbinden

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung



19. Mai 2025

