



Einwohnergemeinde Täuffelen

Überbauungsordnung "Hözlirain" mit Zonenplanänderung

Überbauungsplan M 1:500

Die Überbauungsordnung beinhaltet:
- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Technischer Bericht

BE
April 02

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	Art. 1
■	Bereich Basiserschliessung	Art. 4
▨	Erschliessungskorridor	Art. 5
←	Flurweganschluss	Art. 6
■	Baubereich 1	Art. 7 ff
■	Baubereich 2	Art. 7 ff
■	Baubereich 3	Art. 7 ff
■	Umschlagsbereich	Art. 11
■	Grünbereich	Art. 13
○ ○ ○	Pförtnerung Ortseingang	Art. 14

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung: vom 25.03.2002
Publikation im Amtsanzeiger: Nr. 18 vom 03.05.02
Öffentliche Auflage: vom 03.05.02 bis 03.06.02
Einspracheverhandlungen: keine

Erledigte Einsprachen -
Unerledigte Einsprachen -
Rechtsverwahrungen -
Beschlossen durch den Gemeinderat: am 11.03.02

Namens der Einwohnergemeinde Täuffelen

Der Präsident

Ernst Bichsel

Der Sekretär

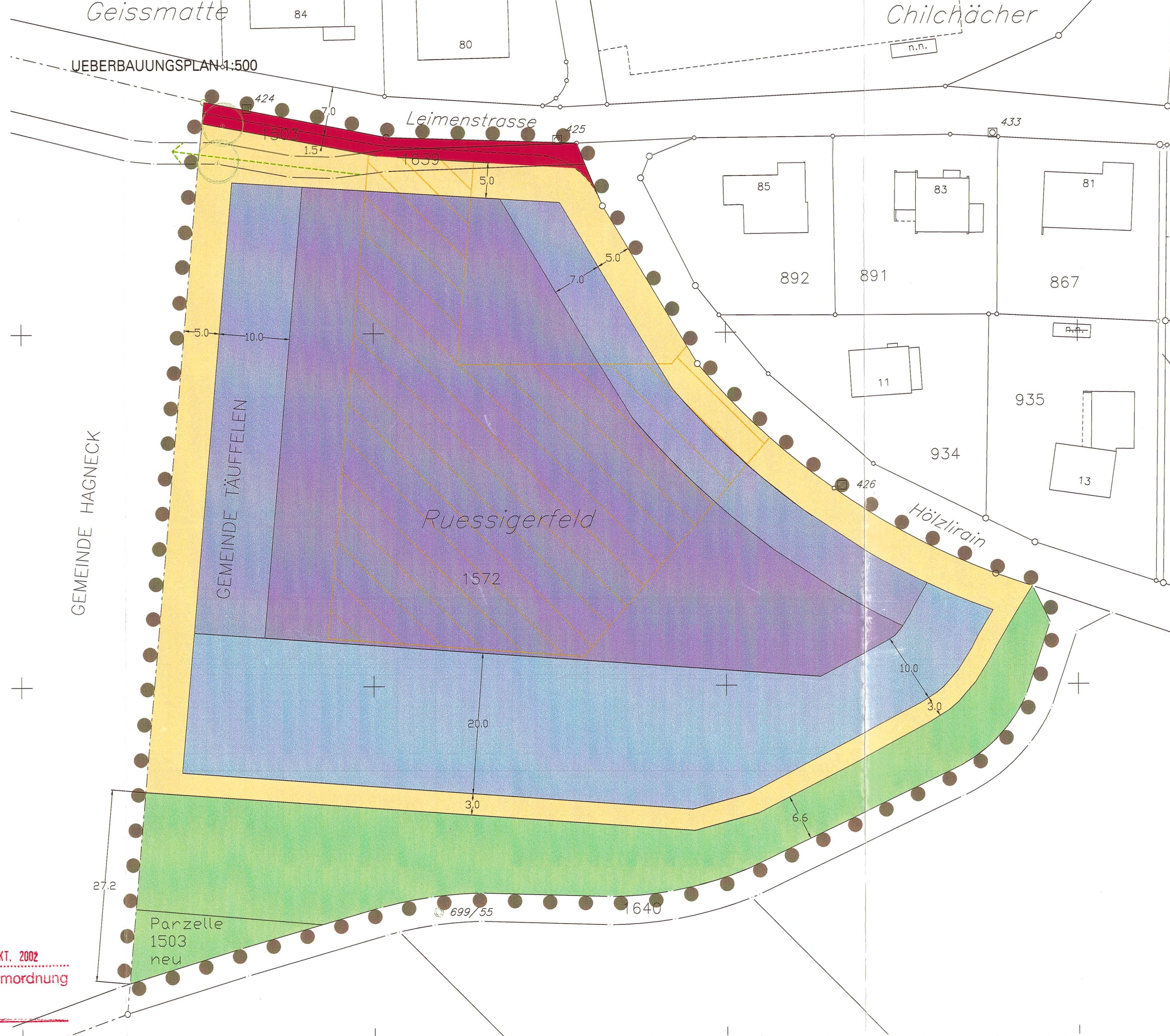
Reto Wyss

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Täuffelen, den 04.10.02

Der Gemeindegemeinder

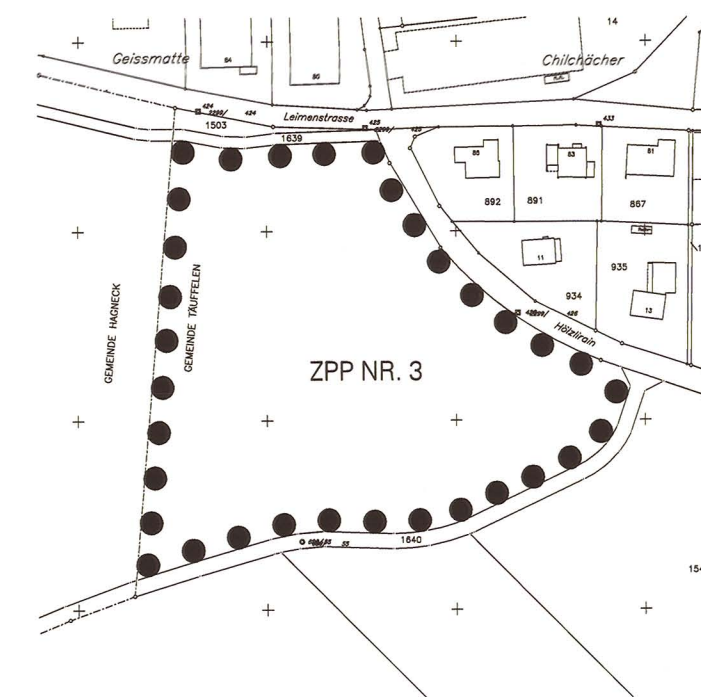
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

GENEHMIGT gemäss
Verfügung vom 28. OKT. 2002
Amt für Gemeinden und Raumordnung

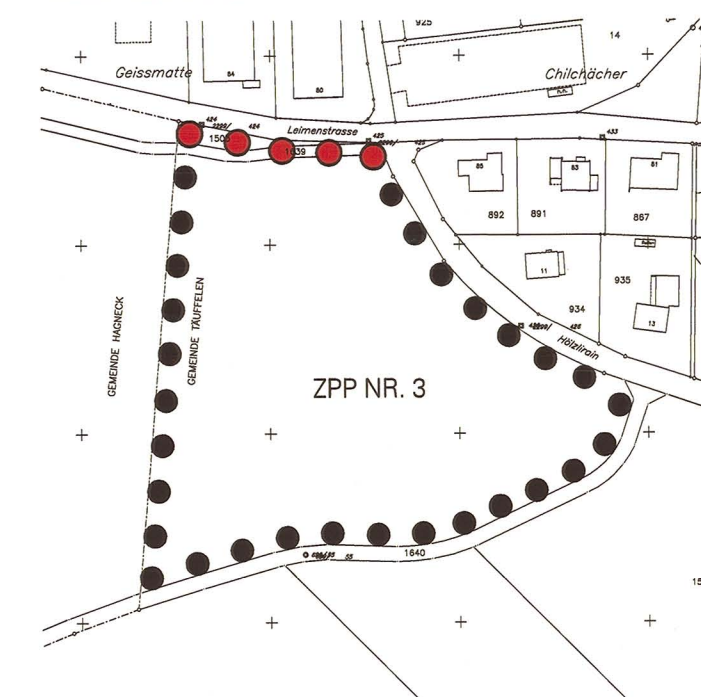


ZONENPLANÄNDERUNG 1:2000

ALTER ZUSTAND



NEUER ZUSTAND





Einwohnergemeinde Täuffelen
Überbauungsordnung „Hözlirain“ mit Zonenplanänderung
Überbauungsvorschriften

BE
April 02

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Technischer Bericht

wahliruefli

1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1

Wirkungsbereich
und Zweck

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

2 In dem im Überbauungsplan bezeichneten Gebiet wird das Gewerbeareal baurechtlich zweckmässig geregelt. Mit klar abgegrenzten landschaftsgestalterischen Elementen sollen die Anlagen angemessen in die bestehende Situation integriert werden.

Art. 2

Stellung zur Grundordnung

Soweit die Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement und der Zonen- und Schutzzonenplan der Gemeinde Täuffelen.

Art. 3

Inhalt des Überbauungsplanes

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) Lage und Abmessung des Ausbaues der Leimenstrasse und des Hölzlirains.
- b) Die arealinternen Umschlags- und Erschliessungsbereiche.
- c) Lage und Abmessung der Baubereiche für Hochbauten.
- d) Lage und Abmessung des Grünbereiches mit der Minimalbepflanzung.

2. VERKEHRSANLAGEN

Art. 4

Basiserschliessung

1 Im Bereich Basiserschliessung muss die Leimenstrasse und der Mündungsbereich des Hölzlirain nach Massgabe der neuen Belastung erweitert und die Leimenstrasse ergänzend mit einem Trottoir versehen werden.

2 Das Trottoir ist mit einem mindestens 12 cm hohen Absatz (Bordstein) von der Strasse abzutrennen.

Art. 5

Erschliessungskorridor

1 Im bezeichneten Erschliessungskorridor ist die arealinterne Zufahrt zu den einzelnen Betrieben zu erstellen.

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

3 Der Übergang zu den einzelnen Gewerbegrundstücken darf flächenbündig mit Vorplätzen erfolgen.

4 Der Anschluss an die Gemeindestrassen hat den im Anhang Nr. 2 formulierten Randbedingungen zu entsprechen und soll ein reibungsloses Abbiegen von der öffentlichen Strasse ermöglichen. Für grosse Lastfahrzeuge ist vorzugsweise ein Einbahnsystem einzurichten. Es darf nur vorwärts auf die öffentlichen Strassen gefahren werden. Sofern keine Ringstrasse erstellt wird, ist das Gebiet von der Leimenstrasse her zu erschliessen.

Art. 6

Flurweg

1 Der bestehende Rasenweg (Parzelle 1639) wird aufgehoben. Für das verbleibende Wegstück auf dem Gemeindegebiet von Hagneck ist innerhalb des Perimeters der UEO über den Umschlagsbereich ein Anschluss an die Leimenstrasse sicherzustellen.

2 Wird das Gewerbeareal umzäunt, so ist im Wegbereich ein Tor vorzusehen.

3. BAUTEN UND NUTZUNG

Art. 7

Nutzung

1 Der Baubereich ist für Gewerbe- und Bürobauten im Sinn von Art. 43 Baureglement reserviert. Nebst den Hauptgebäuden sind auch An- und Nebenbauten für Geräte, Lagergut, Velo- und Autounterstände gestattet. Nicht zugelassen sind offene Lagerflächen über 1'000 m².

2 Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehren für wohngygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt ist.

Art. 8

Baupolizeiliche Masse

In den Baubereichen gelten folgende baupolizeilichen Bestimmungen:

- a) Gebäudehöhe: Baubereich 1 max. 12.00 m
Baubereich 2 max. 10.00 m
Baubereich 3 max. 7.00 m
Gebäudehöhe = maximale Höhe pro Fassadenseite ab gewachsenem oder abgegrabenem Terrain. Die Messweise richtet sich nach Art. 29 ff Baureglement. Die Gebäudehöhe gilt auch als maximale Stapelhöhe für Lagergut.
- b) Firsthöhe: max. 3.00 m ab effektiver Gebäudehöhe
- c) Gebäudelänge: gemäss Baubereichsbegrenzung
- d) Gebäudebreite: gemäss Baubereichsbegrenzung

Art. 9

Baufeldbegrenzung

1 Die Fassaden können bis an die Baubereichsbegrenzung gestellt werden. Mit Ausnahme der Vordächer gemäss Absatz 2 dürfen keine Bauteile über die Baubereichsbegrenzung hinausragen.

2 Dachvorsprünge und nicht abgestützte Vordächer dürfen höchstens 2.5 m über die Baubereichsbegrenzung hinausragen. Entlang der öffentlichen Strassen ist ein Strassenabstand von 3.6 m einzuhalten.

3 Innerhalb des Baubereiches ist ein Grenzabstand von 4.00 m oder ein Gebäudeabstand von 8.00 m einzuhalten

4 Von der arealinternen Zufahrt ist ein Abstand von minimal 3.00 m einzuhalten.

Art. 10

Gestaltung/Dachgestaltung

1 Die Gesamtgestaltung im Baubereich richtet sich nach den Bedürfnissen der zeitgemässen Nutzung, soll aber eine zweckmässige, ablesbare und klare Ästhetik aufweisen.

2 Die Dachgestaltung und der Dachausbau richten sich nach Art. 32 bis 34 Baureglement. Auf Flachdächern ist ein Attikageschoss nur innerhalb der gestatteten Gebäudehöhe gestattet

3. Flachdächer sind nach Möglichkeit auf geeignete Weise zu begrünen.

Art. 11

Umschlagsbereich

1 Der Umschlagsbereich kann als betriebsinterne Verkehrs- und Umschlagsfläche sowie ergänzend als Vorplatz, Parkplatz, Wendeplatz, Zugang uam. verwendet werden.

2 Die Fläche darf nicht als zusätzlicher Lagerplatz verwendet werden. Es gilt ein Bauverbot für Hochbauten aller Art.

3 Der Umschlagsbereich muss entlang der öffentlichen Strassen auf geeignete Weise (Zaun, hoher Randstein uam.) abgegrenzt werden. Es sind keine direkten Zufahrten und Zugänge gestattet.

Art. 12

Flächen für die Parkierung

1 Die gemäss Art. 49 bis 56 BauV vorgeschriebenen Abstellplätze für Fahrzeuge sind innerhalb des Baubereiches oder im Umschlagsbereich anzulegen.

2 Unterirdische Einstellhallen sind nur im Baubereich, allfällige dazugehörige Rampen auch im Umschlagsbereich gestattet. Vorbehalten bleiben die Grenzabstände gemäss Baureglement und Strassenbaugesetz (SBG).

4. LANDSCHAFTSGESTALTUNG

Art. 13

Grünbereich

1 Der Grünbereich dient als Übergang von bebauten Gebiet zur offenen Landschaft. In diesem Bereich gilt ein generelles Bauverbot.

2 Die gestaltete und bepflanzte Anlage ist bis spätestens am 30. April 2003 fertigzustellen. Sofern mit dem Bau der Erschliessungsanlagen bis zu diesem Zeitpunkt nicht begonnen wurde ist die Anlage spätestens sechs Monate nach Baubeginn der Erschliessungsanlagen fertigzustellen.

Art. 14

Bepflanzung

1 Die Bepflanzung des Grünbereichs richtet sich nach den im Anhang Nr. 1 formulierten Anforderungen. Für die Detailgestaltung ist die Fachgruppe Landschaft beizuziehen. Die definitive Ausführung ist durch den Gemeinderat zu genehmigen. Die Anlage ist vom Grundeigentümer dauernd zu erhalten und zu pflegen.

2 Die im Überbauungsplan dargestellte Pflöchnerung am Ortseingang mit Hochstammbäumen ist zusammen mit der Gestaltung des Grünbereiches vorzusehen und abzuschliessen. Die Bäume sind vom Grundeigentümer dauernd zu erhalten und zu pflegen.

5. WEITERE BESTIMMUNGEN

Art. 15

Energie

Die Verwendung erneuerbarer Energien und Systeme der Wärmerückgewinnung sind anzustreben. Die Anlage einer gemeinsamen Wärmerzeugungszentrale, vorzugsweise Holzschnitzelheizung oder Wärme-Kraft-Kopplung mit dem entsprechenden Brennstofflager ist zugelassen.

Art. 16

Lärmschutz

Im Planungsgebiet gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

Art. 17

Infrastrukturvertrag

Zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer ist zur Regelung des Strassenausbaues ein Infrastrukturvertrag abzuschliessen. Dieser Vertrag muss spätestens vor der Genehmigung der Überbauungsordnung vorliegen.

	Art. 18
Interne Erschliessung	Die Erstellung der Zufahrt und der Werkleitungen ist Sache der Grundeigentümer.
	Art. 19
Entwässerung	1 Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. 2 Das Schmutzwasser ist in die bestehenden Leitungen in der Leimenstrasse oder im Hölzlirain zu führen. 3 Das Sauberwasser ist, sofern technisch möglich an Ort und Stelle versickern zu lassen oder in die Sauberwasserableitung zu leiten. Die technisch nötigen Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.
	Art. 20
Inkrafttreten	Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

6. GENEHMIGUNGSVERMERKE

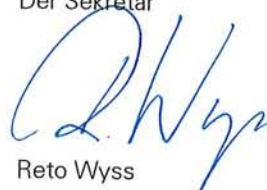
Vorprüfung:	vom 25.03.02
Publikation im Amtsanzeiger: Öffentliche Auflage:	Nr. 18 vom 03.05.02 vom 03.05.02 bis 03.06.02
Einspracheverhandlungen:	keine Erledigte Einsprachen - Unerledigte Einsprachen - Rechtsverwahrungen -
Beschlossen durch den Gemeinderat:	am 11.03.02

Namens der Einwohnergemeinde Täuffelen
Der Präsident



Ernst Bichsel

Der Sekretär



Reto Wyss

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Täuffelen, den 04.10.02

Der Gemeindeschreiber



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

GENEHMIGT gemäss
Verfügung vom 28. OKT. 2002
Amt für Gemeinden und Raumordnung



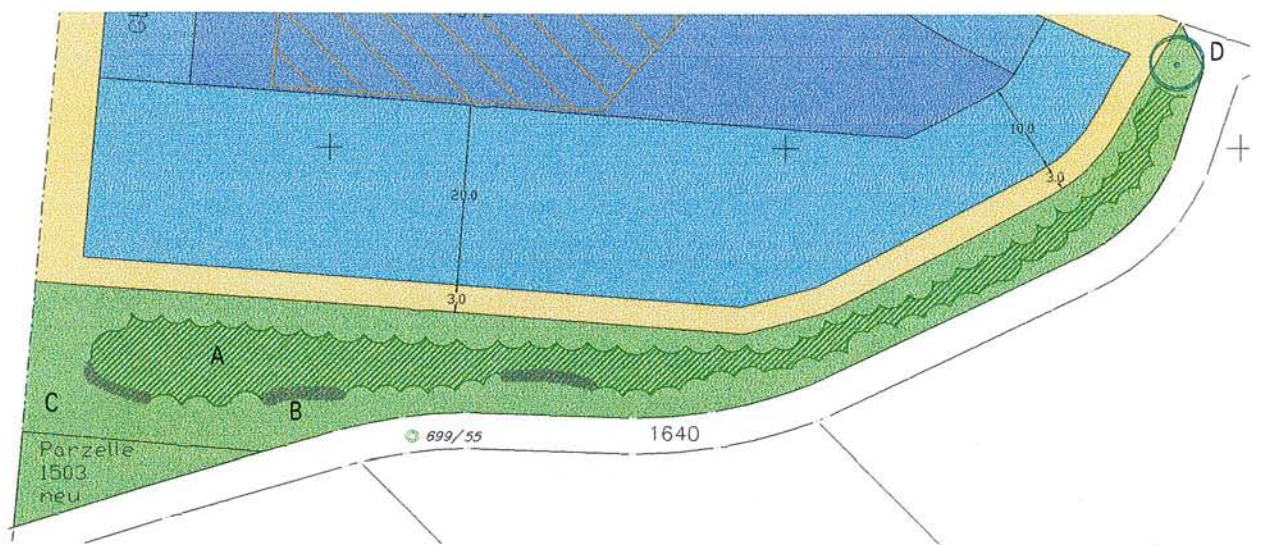
ANHANG

1. Gestaltungskonzept für den Grünbereich
2. Verkehrstechnische Angaben

1. GESTALTUNGSKONZEPT FÜR DEN GRÜNBEREICH

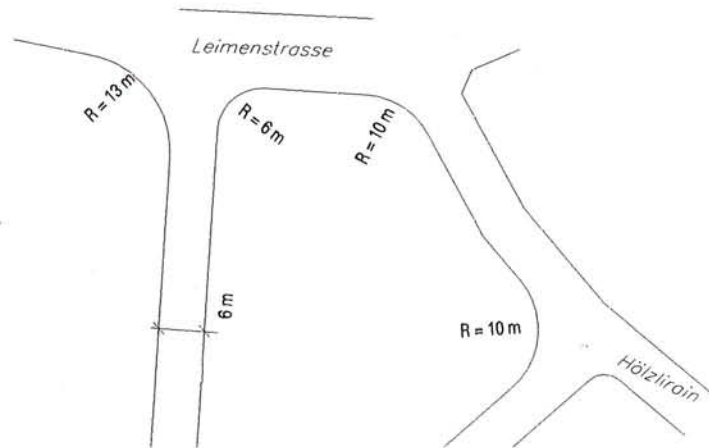
Richtskizze für die Minimalgestaltung

- A Mischhecke mit standortbürtigen Laubhölzern
- B Steinwälle mit grobem Rundkorn
- C Trockene Naturwiese
- D Hochstämmiger Obstbaum z.B. Pflümli

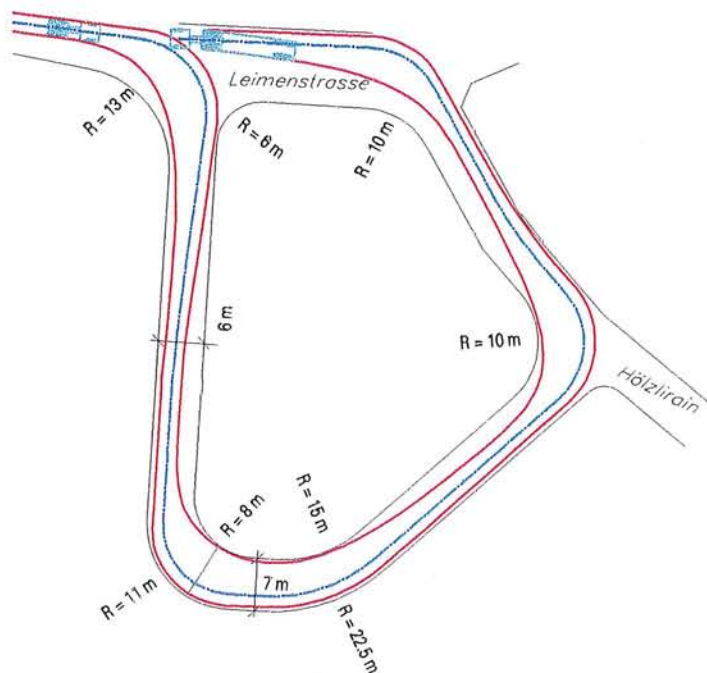


2. VERKEHRSTECHNISCHE ANGABEN

Minimalradien Mündungsbereiche Leimenstrasse / Hölzlrain



Empfohlene interne Strassenbreiten



Kurvendarstellungen: WAM PARTNER Planer und Ingenieure Solothurn