

kein Bel
kno. 2. offu

Gemeinde Täuffelen

Überbauungsplan mit Sonderbau- vorschriften "Scheuerfeld"

Masstab 1:1000

Atelier S
Architekten und Planer
Sandrainstrasse 3
3007 Bern

Rev. B Juli 1978
Rev. A Mai 1978
Datum: März 1978

GENEHMIGUNGSVERMERKE

VORPRÜFUNG VOM 5.5.78
PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 17.5.78, IM AMTSANZEIGER VOM 19.5.26.5.78
ÖFFENTLICHE AUFLAGE DER PLÄNE MIT SONDERBAUVORSCHRIFTEN VOM 17.5.-16.6.78
PERSÖNLICHE BENACHRICHTIGUNG DER GRUNDEIGENTÜMER AM 16.5.78 u. 28.7.78
EINSPRACHEVERHANDLUNG AM 28.6.78, 17.7.78 u. 11.9.78
ERLEDIGTE EINSPRACHEN: 8
UNERLEDIGTE EINSPRACHEN: 6
RECHTSVERWAHRUNGEN: -

GENEHMIGT DURCH DEN GEMEINDERAT AM: 9.5.78

GENEHMIGT DURCH DIE EINWOHNER- GEMEINDE

AM 3.7.1978 MIT 42 JA
17 NEIN DER GEMEINDERÄSIDENT:

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHENIGT:
TÄUFFELEN, DEN 15.9.78 DER GEMEINDESCHREIBER:

GENEHMIGT DURCH DIE KANTONALE BAUDIREKTION:

GENEHMIGT unter Vorbehalt
des Beschlusses vom 20. Juni 1979
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN
Der Baudirektor:

LEGENDE:

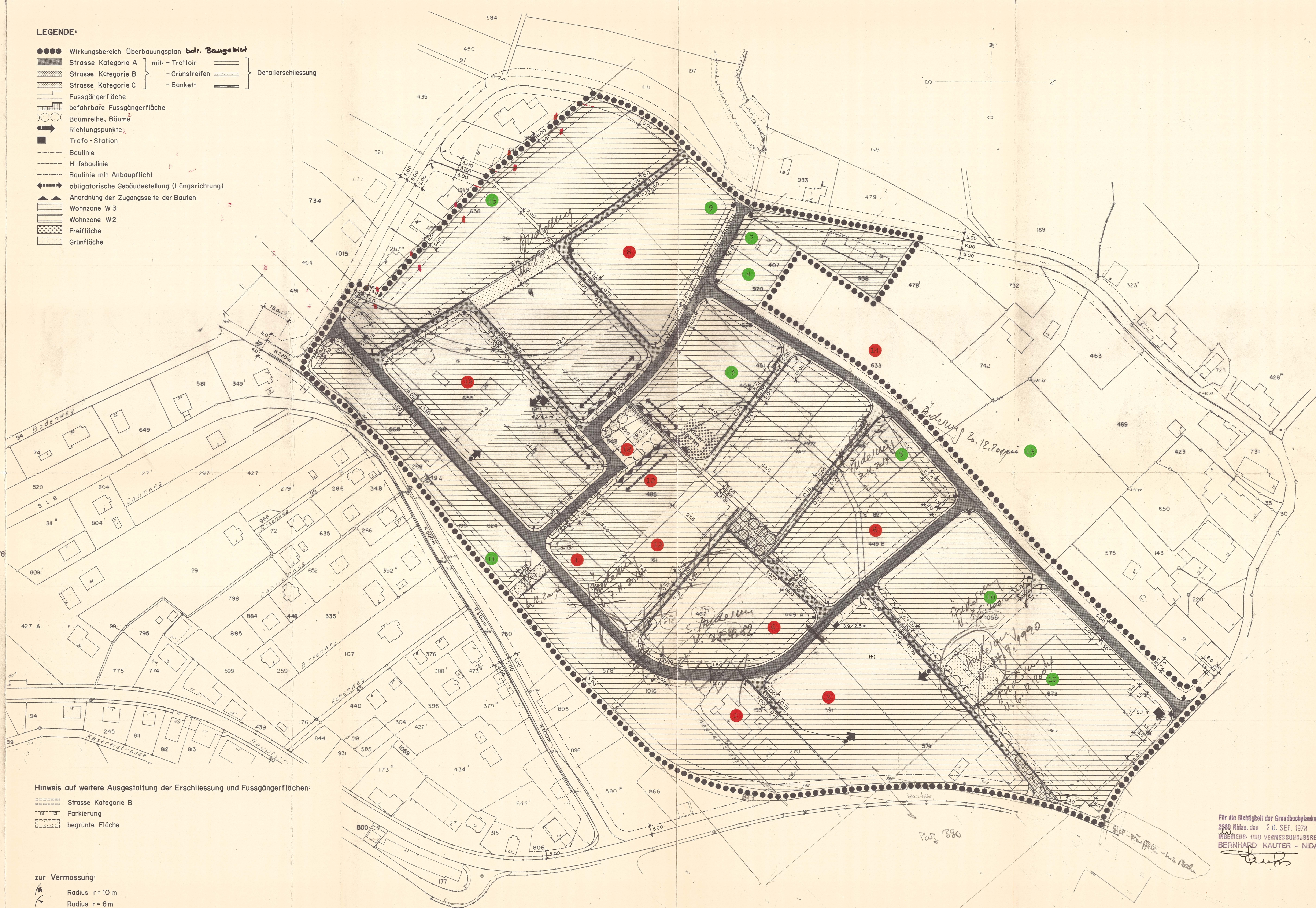
- Wirkungsbereich Überbauungsplan betr. Baugelbiet
- Strasse Kategorie A mit: Trottoir
- Strasse Kategorie B - Grünstreifen
- Strasse Kategorie C - Bankett
- Fussgängerfläche
- befahrbare Fussgängerfläche
- Baumreihe, Bäume
- Richtungspunkte
- Trafo - Station
- Baulinie
- Hilfsbaulinie
- Baulinie mit Anbaupflicht
- obligatorische Gebäudestellung (Längsrichtung)
- Anordnung der Zugangsseite der Bauten
- Wohnzone W3
- Wohnzone W2
- Freifläche
- Grünfläche

Hinweis auf weitere Ausgestaltung der Erschliessung und Fussgängerflächen:

- Strasse Kategorie B
- Parkierung
- begrünte Fläche

zur Vermassung:

- Radius r=10 m
- Radius r=8 m



Für die Richtigkeit der Grundbuchplankopie
2503 Nidau, den 20. SEP. 1978
INGENIEUR- UND VERMESSUNGSBUREAU
BERNHARD KAUTER - NIDAU

genehmigtes ~~Pla~~

78tel

GEMEINDE TÄUFFELEN

Sonderbauvorschriften zum Ueberbauungsplan Scheuerfeld

Mai 1978

A Allgemeines

Art. 1

Wirkungsbereich

Der Ueberbauungsplan gilt für das im Plan durch eine punktierte Umrandung gekennzeichnete Gebiet sowie für weitere im Plan eingezeichnete Bau- und Strassenlinien.

Art. 2

Stellung zur
Bauordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement und der Zonenplan der Einwohnergemeinde Täuffelen.

Art. 3

Bestehende
Fusswegrechte

Die bestehenden Fusswegrechte werden durch den Ueberbauungsplan nicht aufgehoben. Sie sollen bei der Realisierung von Erschliessung und Ueberbauung von Fall zu Fall aufgehoben oder angepasst werden.

B Baupolizeiliche Vorschriften

Art. 4

Erschliessungs-
anlagen

¹ Die Strassen Kategorie A dienen dem fliessenden Verkehr. Ausfahrten von einzelnen Garagen und Abstellplätzen sind grundsätzlich nicht zulässig. Sie können dann gestattet werden, wenn ein Baugrundstück nicht an eine Strasse der Kategorie B oder C (Abs. 2 und 3) angrenzt und keine Nachteile bezüglich der Verkehrssicherheit zu erwarten sind.

² Die Strassen der Kategorie B und C dienen gleichzeitig als Fussgängerverbindungen, Aufenthalts- und Spielbereiche und als Erschliessungsstrassen für ein kleines Verkehrsaufkommen. Insbesondere dürfen durch eine Strasse der Kategorie B nicht mehr als 15, durch eine solche der Kategorie C nicht mehr als 10 Wohnungen erschlossen werden. Durch zusätzliche Wohnungen bedingte

Abstellplätze sind direkt von den Strassen der Kategorie A aus zu erschliessen. Vor der Erteilung von Baubewilligungen im Einzugsbereich einer Strasse der Kategorie B oder C ist für diesen Perimeter eine dieser Vorschriften entsprechende, zweckmässige Anordnung der Parkierung sicherzustellen.

³ Bankette sind befahrbar auszubilden, haben sich aber sichtlich von der Strasse zu unterscheiden. Ein Strassenzug ist jeweils einheitlich zu gestalten.

⁴ Fusswege und Fussgängerflächen dürfen nicht der Erschliessung für den Fahrverkehr dienen. Soweit im Plan entsprechend vermerkt, sind sie für Lastwagen befahrbar auszubilden.

⁵ Für die im Plan eingezeichneten Bäume sind hochstämmige Bäume zu wählen. Die Baupolizeibehörde bestimmt die Art.

Art. 5

Erstellung der Erschliessungsanlagen

¹ Alle im Plan eingetragenen Erschliessungen sind Detailerschliessungsanlagen, die von den Grundeigentümern in eigenen Kosten (Art. 73ff BauG) zu erstellen und grundsätzlich vor Baubezug auf die volle Breite auszubauen sind. Nach Fertigstellung gehen sie zu Eigentum und Unterhalt an die Gemeinde über.

² Die Baupolizeibehörde entscheidet, in welchen Etappen die Detailerschliessungsanlagen erstellt werden sollen.

Art. 6

Baulinien, Richtungspunkte

¹ Die Baulinien geben die Linie an, bis zu welcher gebaut werden darf. Sie sind bei der Erstellung neuer, wie auch beim Wiederaufbau abgebrochener oder zerstörter Gebäude einzuhalten. Im weiteren gelten die Bestimmungen des Baugesetzes über die Baulinien, insbesondere Art. 33.

² Hilfsbaulinien geben die Linie an, bis zu welcher gebaut werden darf, wenn die reglementarischen Grenz- und Gebäudeabstände dies zulassen.

³ Von den Baulinien mit Anbaupflicht darf bauseitig um maximal 1.00 m abgewichen werden.

⁴ Richtungspunkte bezeichnen Stellen, welche durch einen Fussweg gemäss Artikel 3, Absatz 4, möglichst in gerader Linie miteinander verbunden werden sollen. Die Richtungspunkte dürfen zwecks Anpassung an Parzellenverhältnisse und Bebauung um maximal 10.00 m nach links und rechts verschoben werden.

Art. 7

Gebäudestellung,
Zugangsseite

¹ Neubauten sind längs Strassen parallel oder rechtwinklig zur Strasse zu stellen.

² Wo im Plan mittels einer Signatur vermerkt, sind Gebäude entsprechend auszurichten.

³ Wo im Plan mittels einer Signatur vermerkt, ist die Zugangsseite der Gebäude entsprechend anzuordnen.

C Zonenvorschriften

Art. 8

Nutzung

Für Art, Grad und Bedingungen der im Ueberbauungsplan ausgeschiedenen Zonen Wohnzone W2, Wohnzone W3, Freifläche und Grünfläche gelten die entsprechenden Bestimmungen des Baureglementes der Einwohnergemeinde Täuffelen.

Art. 9

Gebäudelänge

Für Reihenhäuser können Ausnahmen von der zulässigen Gebäudelänge gewährt werden, sofern dadurch architektonisch und ortsbaulich eine bessere Lösung erzielt wird.

D Schlussbestimmungen

Art. 10

Inkrafttreten

Die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft (Artikel 45 BauG).

Art. 11

Revision der
Sonderbau-
vorschriften

Für die geringfügige Änderung der Sonderbauvorschriften kommt das in Artikel 135 der kantonalen Bauverordnung vorgesehene Verfahren zur Anwendung. Die Zweckmässigkeitsprüfung durch die kantonalen Behörden gemäss Artikel 44 des Baugesetzes bleibt vorbehalten. Für die Erteilung einzelner Ausnahmen ist Artikel 46 des Baugesetzes anwendbar.

SONDERBAUVORSCHRIFTEN "SCHEUERFELD"

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom 5. Mai 1978

Publikation im Amtsblatt vom 17. Mai 1978
im Amtsanzeiger vom 19. und 26. Mai 1978

Oeffentliche Auflage vom 17. Mai 1978 bis 16. Juni 1978

Persönliche Benachrichtigung der Grundeigentümer am 16. Mai 1978 u. 28. Juli 1978

Einspracheverhandlungen am 28. Juni 1978, 17. Juli 1978 u. 11. September 1978

Erledigte Einsprachen: 8

Unerledigte Einsprachen: 6

Rechtsverwahrungen: keine

Genehmigt durch den Gemeinderat am 9. Mai 1978

Genehmigt durch die Einwohnergemeinde am 3. Juli 1978
mit 42 Ja und 17 Nein

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Täuffelen, den 15. September 1978

Der Gemeindepräsident:



.....

Der Gemeindeschreiber:



.....

Genehmigt durch die kantonale Baudirektion am

GENEHMIGT unter Vorbehalt
des Beschlusses vom 20. Juni 1979
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN

Der Baudirektor:



Überbauungsplan mit Sonderbau-
vorschriften "Scheuerfeld"

Masstab 1:1000

Änderung

Atelier 5
Architekten und Planer
Sandrainstrasse 3
3007 Bern

Rev. C März 1982
Rev. B Juli 1978
Rev. A Mai 1978
Datum März 1978

GENEHMIGUNGSVERMERKE

VORPRÜFUNG VOM 5.5.78
PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 17.5.78, IM AMTSANZEIGER VOM 19.5.78
ÖFFENTLICHE AUFLAGE DER PLANE MIT SONDERBAUVORSCHRIFTEN VOM 17.5.78 - 16.6.78
PERSÖNLICHE BENACHRICHTIGUNG DER GRUNDEIGENTÜMER AM 16.5.78 u. 28.7.78
EINSPRACHEVERHANDLUNG AM 28.6.78, 17.7.78 u. 11.9.78
ERLEDIGTE EINSPRACHEN: 8
UNERLEDIGTE EINSPRACHEN: 6
RECHTSVERWAHRUNGEN: —

Bescheinigung
Diese Fotokopie der Genehmigungsvermerke
stimmt mit dem Original überein.
Täuffelen, 8. März 1982

Der Gemeindegeschreiber:

GENEHMIGT DURCH DEN GEMEINDERAT AM: 9.5.78

GENEHMIGT DURCH DIE EINWOHNER-
GEMEINDE

AM 3.7.1978 MIT 42 JA
17 NEIN DER GEMEINDEPRÄSIDENT:

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT:
TÄUFFELEN, DEN 15.9.78 DER GEMEINDESCHREIBER:

GENEHMIGT DURCH DIE KANTONALE
BAUDIREKTION:

GENEHMIGT unter Vorbehalt
des Beschlusses vom 20. Juni 1979
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN
Der Baudirektor:

LEGENDE:

- Wirkungsbereich Überbauungsplan
- Strasse Kategorie A mit Trottoir
- Strasse Kategorie B mit Grünstreifen
- Strasse Kategorie C mit Bankett
- Fussgängerfläche
- befahrbare Fussgängerfläche
- Baumreihe, Bäume
- Richtungspunkte
- Trafo-Station
- Baulinie
- Hilfsbaulinie
- Baulinie mit Anbaupflicht
- obligatorische Gebäudestellung (Längsrichtung)
- Anordnung der Zugangsseite der Bauten
- Wohnzone W3
- Wohnzone W2
- Freifläche
- Grünfläche
- aufzuhebende Bau- und Strassenlinien

GERINGFÜGIGE ÄNDERUNGEN

ANSETZUNG DER EINSPRACHEFRIST 01.05. - 12.05.1980
ERLEDIGTE EINSPRACHEN 2
UNERLEDIGTE EINSPRACHEN 0
RECHTSVERWAHRUNGEN 1
GENEHMIGT DURCH DEN GEMEINDERAT AM 02.03.1981

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE
PRÄSIDENT
SEKRETAR

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT
TÄUFFELEN, DEN 08.03.1982 DER GEMEINDESCHREIBER

GENEHMIGT DURCH DIE KANTONALE BAUDIREKTION

GENEHMIGT unter Vorbehalt
des Beschlusses vom 20. Juni 1982
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN
Der Baudirektor:

Hinweis auf weitere Ausgestaltung der Erschliessung und Fussgängerflächen:

- Strasse Kategorie B
- Parkierung
- begrünte Fläche

zur Vermassung:

- Radius r=10 m
- Radius r=8 m

Überbauungsplan mit Sonderbau -
vorschriften "Scheuerfeld"

Massstab 1:1000

Rev D Nov 1989
Rev C März 1982
Rev B Juli 1978
Rev A Mai 1978
Datum März 1978

Atelier S
Architekten und Planer
Sandrainstrasse 3
3007 Bern

GENEHMIGUNGSVERMERKE

VORPRÜFUNG VOM 5.5.78
PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 17.5.78, IM AMTSANZEIGER VOM 19.5.78
ÖFFENTLICHE AUFLAGE DER PLÄNE MIT SONDERBAUVORSCHRIFTEN VOM 17.5. - 16.6.78
PERSÖNLICHE BENACHRICHTIGUNG DER GRUNDEIGENTÜMER AM 16.5.78 + 28.7.78
EINSPRACHEVERHANDLUNG AM 28.6.78, 17.7.78 + 11.9.78
ERLEDIGTE EINSPRACHEN: 8
UNERLEDIGTE EINSPRACHEN: 6
RECHTSVERWAHRUNGEN: -

GENEHMIGT DURCH DEN GEMEINDERAT AM: 9.5.78

GENEHMIGT DURCH DIE EINWOHNER-
GEMEINDE

AM 3.7.1978 MIT 42 JA
17 NEIN DER GEMEINDEPRÄSIDENT: _____

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT:
TÄUFFELN, DEN 15.9.78 DER GEMEINDESCHREIBER: _____

GENEHMIGT DURCH DIE KANTONALE
BAUDIREKTION:

- LEGENDE:
- Wirkungsbereich Überbauungsplan
 - Strasse Kategorie A } mit Trottoir
 - Strasse Kategorie B } - Grünstreifen
 - Strasse Kategorie C } - Bankett
 - Fussgängerfläche
 - befahrbare Fussgängerfläche
 - Baumreihe, Bäume
 - Richtungspunkte
 - Trafo-Station
 - Baulinie
 - Hilfsbaulinie
 - Baulinie mit Anbaupflicht
 - obligatorische Gebäudestellung (Längsrichtung)
 - Anordnung der Zugangsseite der Bauten
 - Wohnzone W3
 - Wohnzone W2
 - Freifläche
 - Grünfläche

GERINGFÜGIGE ÄNDERUNGEN

ANSETZUNG DER EINSPRACHEFRIST 1.5. - 12.5.1980
ERLEDIGTE EINSPRACHEN 2
UNERLEDIGTE EINSPRACHEN 0
RECHTSVERWAHRUNGEN 1
GENEHMIGT DURCH DEN GEMEINDERAT AM 2.3.1981

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE
PRÄSIDENT SEKRETAR

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT
TÄUFFELN DEN 8.3.1982 DER GEMEINDESCHREIBER

GENEHMIGT DURCH DIE KANTONALE BAUDIREKTION

GERINGFÜGIGE ÄNDERUNGEN PARZELLEN 1056/673

ANSETZUNG DER EINSPRACHEFRIST 2.3. - 3.4.90
ERLEDIGTE EINSPRACHEN 1
UNERLEDIGTE EINSPRACHEN 0
RECHTSVERWAHRUNGEN 0
GENEHMIGT DURCH DEN GEMEINDERAT AM 7.5.90

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE
PRÄSIDENT SEKRETAR

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT
2575 TÄUFFELN DEN 25. MAI 1990 DER GEMEINDESCHREIBER

GENEHMIGT DURCH DIE KANTONALE BAUDIREKTION

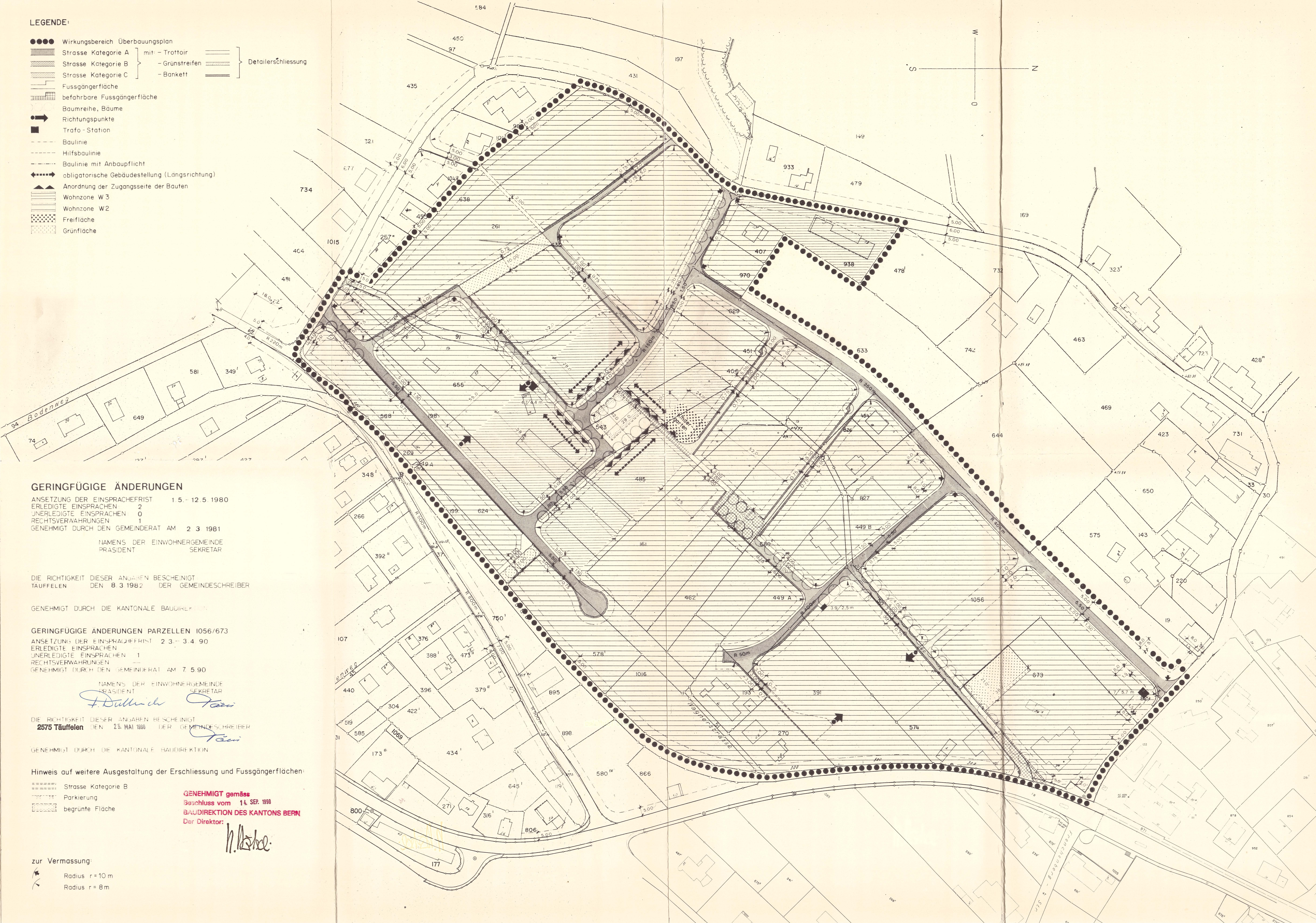
Hinweis auf weitere Ausgestaltung der Erschliessung und Fussgängerflächen:

- Strasse Kategorie B
- Parkierung
- begrünte Fläche

GENEHMIGT gemäss
Beschluss vom 14. SEP. 1990
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN
Der Direktor:

zur Vermessung:

- Radius r=10 m
- Radius r=8 m

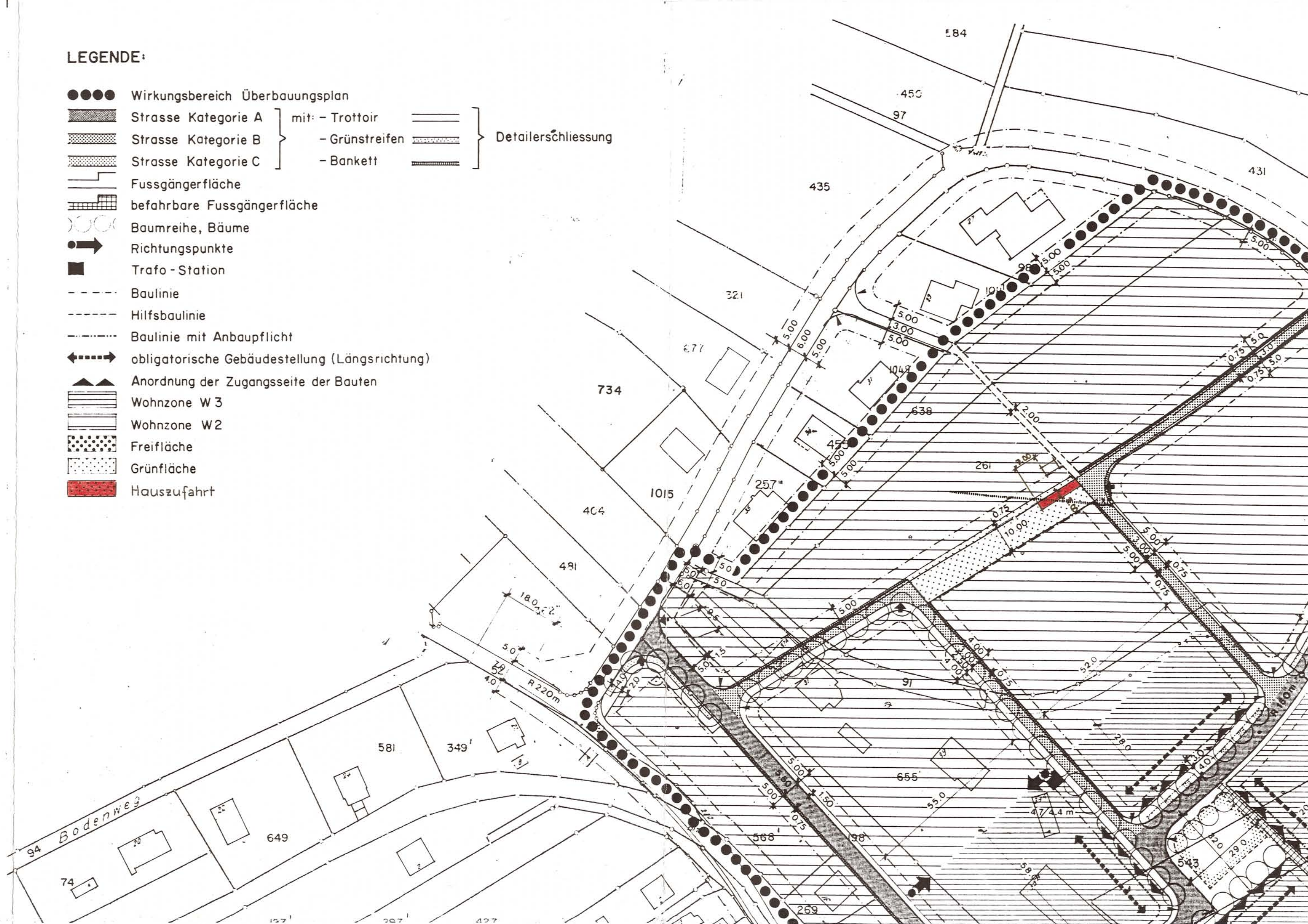


Massstab 1:1000

Atelier 5
Architekten und Planer
Sandrainstrasse 3
3007 Bern

Rev D	Nov	1989
Rev C	Marz	1982
Rev B	Juli	1978
Rev. A	Mai	1978
Datum	Marz	1978

	Wirkungsbereich Überbauungsplan		
	Strasse Kategorie A	} mit: - Trottoir - Grünstreifen - Bankett	} Detailschliessung
	Strasse Kategorie B		
	Strasse Kategorie C		
	Fussgängerfläche		
	befahrbare Fussgängerfläche		
	Baumreihe, Bäume		
	Richtungspunkte		
	Trafo-Station		
	Baulinie		
	Hilfsbaulinie		
	Baulinie mit Anbaupflicht		
	obligatorische Gebäudestellung (Längsrichtung)		
	Anordnung der Zugangsseite der Bauten		
	Wohnzone W3		
	Wohnzone W2		
	Freifläche		
	Grünfläche		
	Hauszufahrt		



ANSETZUNG DER EINSPRACHEFRIST	1 5. - 12. 5 1980
ERLEDIGTE EINSPRACHEN	2
UNERLEDIGTE EINSPRACHEN	0
RECHTSVERWÄRUNGEN	1
GENEHMIGT DURCH DEN GEMEINDERAT AM	2 3 1981

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE
PRASIDENT SEKRETAR

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT
TÄUFFELN DEN 8.3.1982 DER GEMEINDESCHEIBEER

GENEHMIGT DURCH DIE KANTONALE BAUDIREKTION

GERINGFÜGIGE ÄNDERUNGEN PARZELLEN 1056/673

ANSETZUNG DER EINSPRACHEFRIST 2 3.- 3.4 90
ERLEDIGTE EINSPRACHEN —
UNERLEDIGTE EINSPRACHEN 1
RECHTSVERWÄHRUNGEN —
GENEHMIGT DURCH DEN GEMEINDERAT AM 7.5 90

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE
PRÄSIDENT SEKRETAR

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT
2575 Täuffelen DEN 25. MAI 1999 DER GEMEINDESCHREIBER

GENEHMIGT DURCH DIE KANTONALE BAUDIREKTION

Hinweis auf weitere Ausgestaltung der Erschliessung und Fussgängerflächen:

 Strasse Kategorie B
 Parkierung
 begrünte Fläche

GENEHMIGT gemäss
Beschluss vom 14. SEP. 1990
BAUDIREKTION DES KANTONS BASELSTADT
Der Direktor

zur Vermessung:

 Radius $r = 10\text{ m}$
 Radius $r = 8\text{ m}$

GERINGFÜGIGE ÄNDERUNG GRÜNFLÄCHE
(Art. 122, Abs. 1 - 3 BauV)

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer

Grundeigentümer	Parz. Nr.	Unterschrift
-----------------	-----------	--------------

Sommer Hans-Peter & Sabine

Parz. Nr.

Unterschrift

Ramseier Arthur & Leutenegger Peter

430

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 05. Nov. 1995

Präsident

Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Täuffelen, den 06. November 1995 Der Gemeindeschreiber

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

GENEHMIGT durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung
am: 27. NOV. 1995

Ch. C

GENEHMIGUNGSVERMERKE

VORPRÜFUNG VOM 5.5.78
PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 17.5.78 ,IM AMTSANZEIGER VOM 19.u.26.5.78
ÖFFENTLICHE AUFLAGE DER PLÄNE MIT SONDERBAUVORSCHRIFTEN VOM 17.5.-16.6.78
PERSÖNLICHE BENACHRICHTIGUNG DER GRUNDEIGENTÜMER AM 16.5.78 + 28.7.78
EINSPRACHEVERHANDLUNG AM 28.6.78, 17.7.78 + 11.9.78
ERLEDIGTE EINSPRACHEN: 8
UNERLEDIGTE EINSPRACHEN: 6
RECHTSVERWAHRUNGEN: —

GENEHMIGT DURCH DEN GEMEINDERAT AM: 9.5.78

GENEHMIGT DURCH DIE EINWOHNER-
GEMEINDE

AM 3.7.1978 MIT 42 JA
17 NEIN DER GEMEINDEPRÄSIDENT: _____

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT:
TÄUFFELEN, DEN 15.9.78 DER GEMEINDESCHREIBER: _____

GENEHMIGT DURCH DIE KANTONALE
BAUDIREKTION:



GEMEINDE TÄUFFELEN

KANTON BERN

ÄNDERUNG DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG SCHEUERFELD

VERFAHREN NACH ART. 122 ABS. 5 BAUV

FEBRUAR 2002

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Publikation im Amtsanzeiger
Öffentliche Auflage

vom 01.03.2002
vom 01.03.2002 bis 02.04.2002

Einspracheverhandlungen

keine	
Erledigte Einsprachen	keine
Unerledigte Einsprachen	keine
Rechtsverwahrungen	keine

Beschlossen durch den Gemeinderat

am 13.12.2000

Namens der Einwohnergemeinde Täuffelen

Der Präsident

E. Bichsel

Der Sekretär

R. Wyss

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

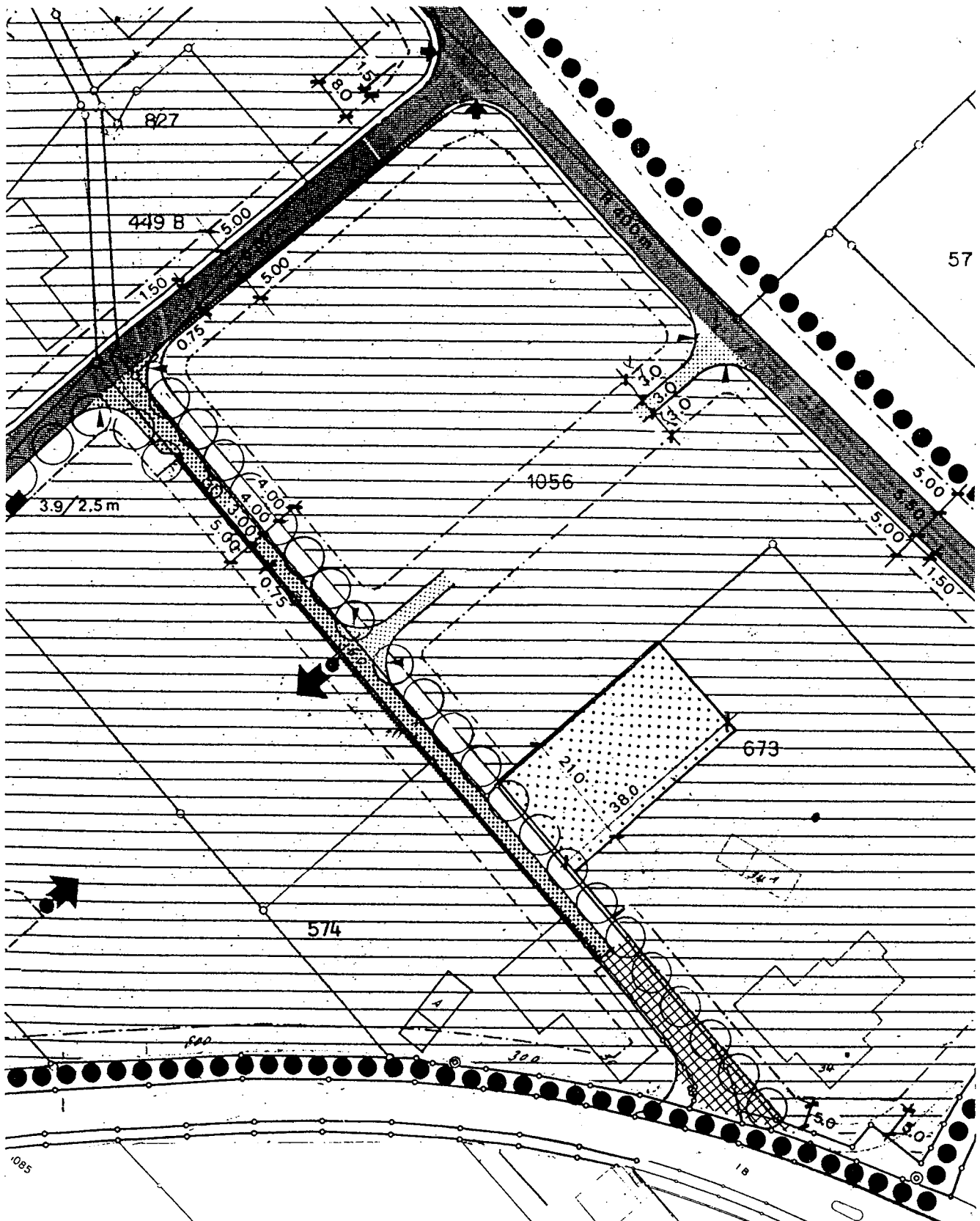
Täuffelen, den 09. APR. 2002

Der Gemeindeschreiber

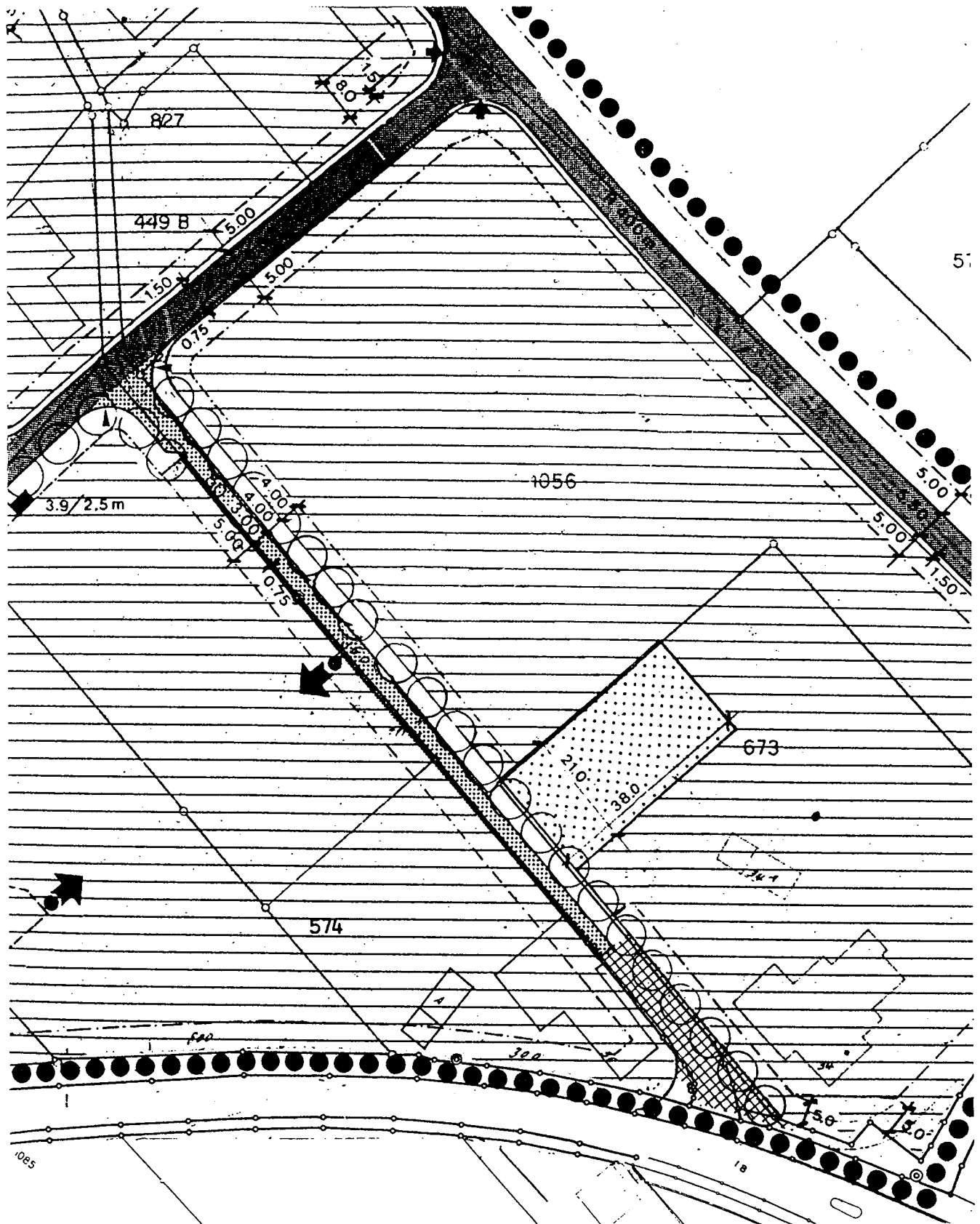
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

GENEHMIGT gemäss
Verfügung vom 08. MAI 2002
Amt für Gemeinden und Raumordnung

ALTER ZUSTAND



- Strassenanschlüsse der Strassen Kategorie C fallen weg
- Mittlere Baulinien werden aufgehoben



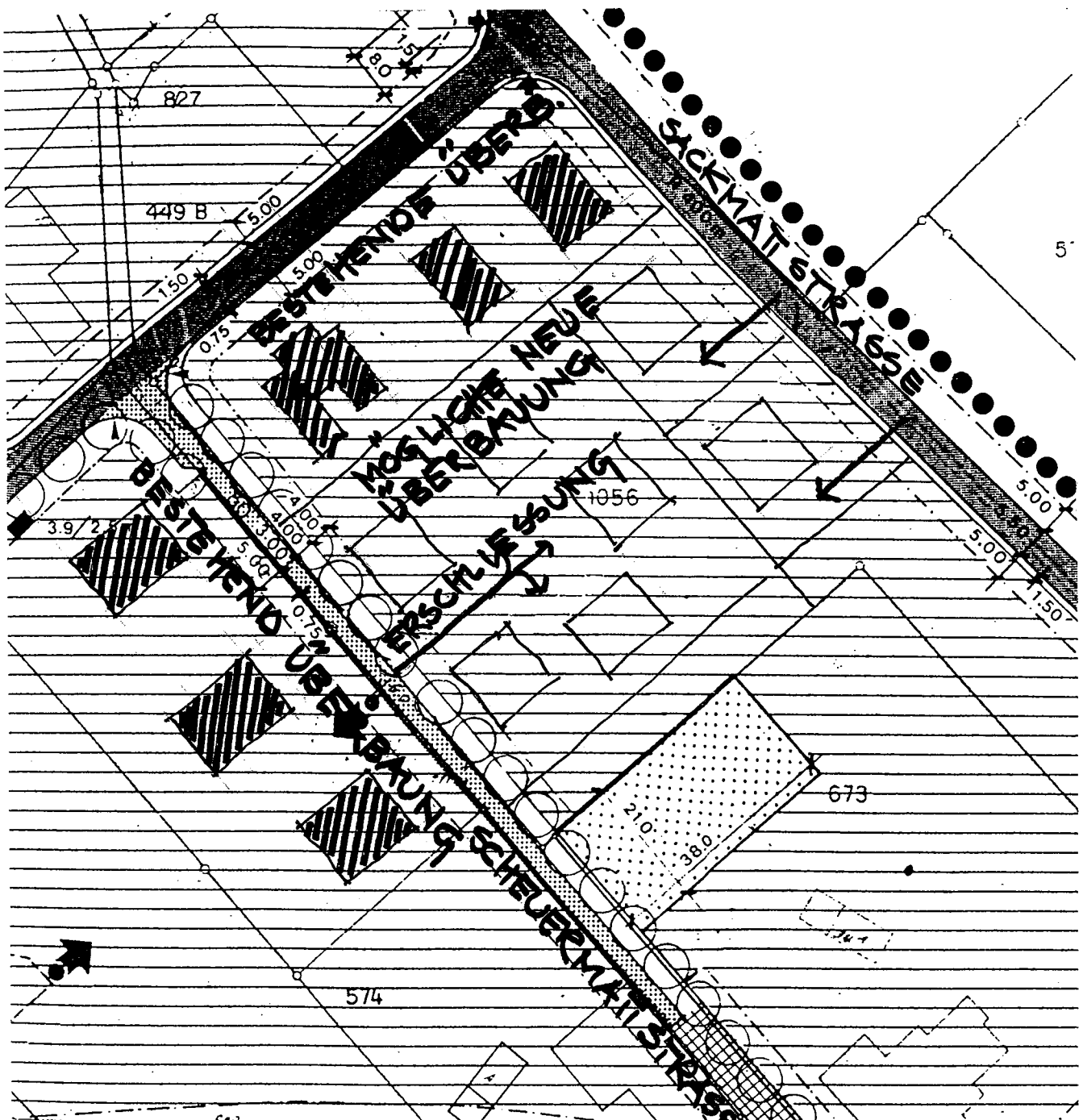
BEGRÜNDUNG

Die Änderung basiert auf einem bewilligten Projekt. Aus verschiedenen Gründen werden jedoch die bewilligten Doppelhäuser nicht so erstellt werden.

Die Aufhebung der beiden Stichstrassen und der Baulinie erlauben eine von der Nachfrage her nötige freiere, bedürfnisgerechte Bebauung des Grundstückes.

Die Erschliessungshierarchie der Überbauungsordnung bleibt grundsätzlich unverändert. Die westlich an der Sackmattstrasse gelegenen Parzellen werden wie vorgesehen über die Sackmattstrasse erschlossen, die Gebäude auf dem östlichen Teil des fraglichen Bereiches über die Scheuermattstrasse.

Erschliessungssystematik





Einwohnergemeinde Täuffelen
Änderung der Überbauungsordnung Scheuerfeld
Verfahren nach Art. 122 Abs.5 BauV

BE
September
2004

Planänderungen M 1:1000

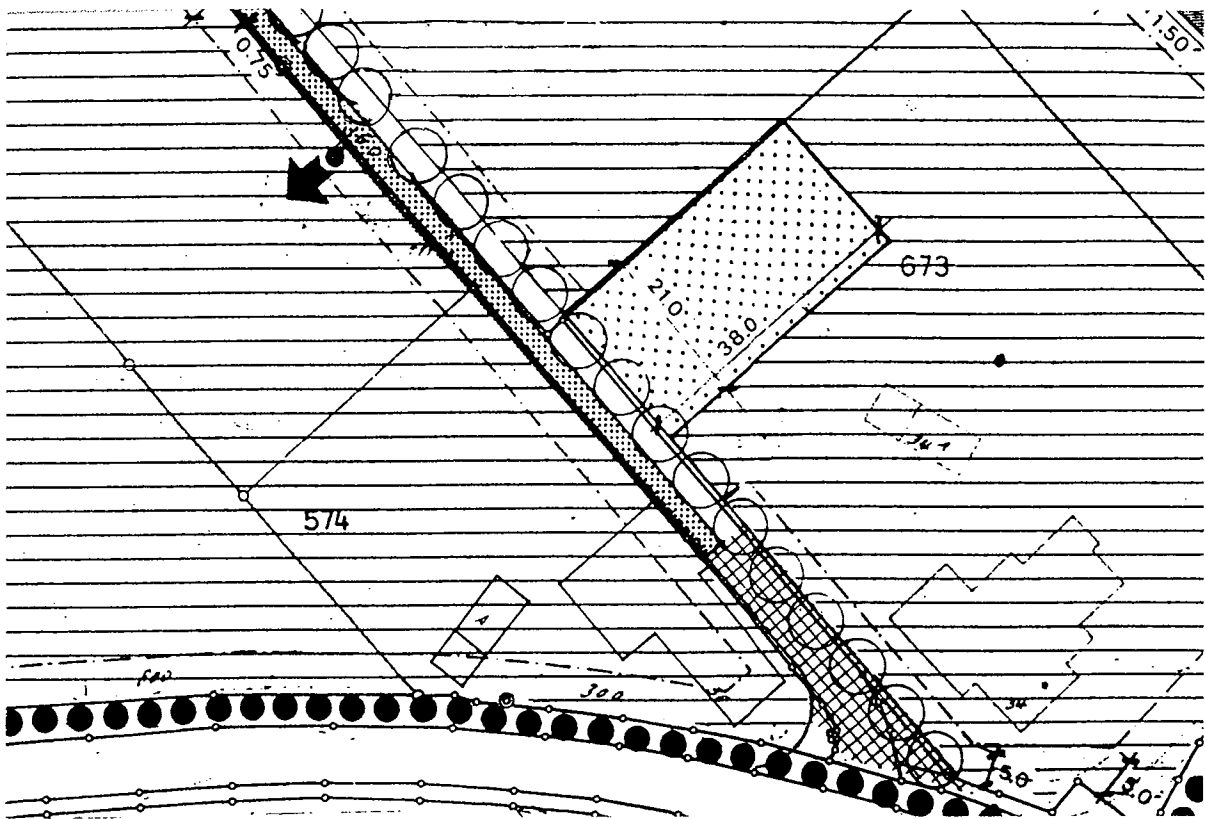
Die Änderung besteht aus:

- Planänderungen
- Technischer Bericht mit Richtplananpassung

wahlruefli

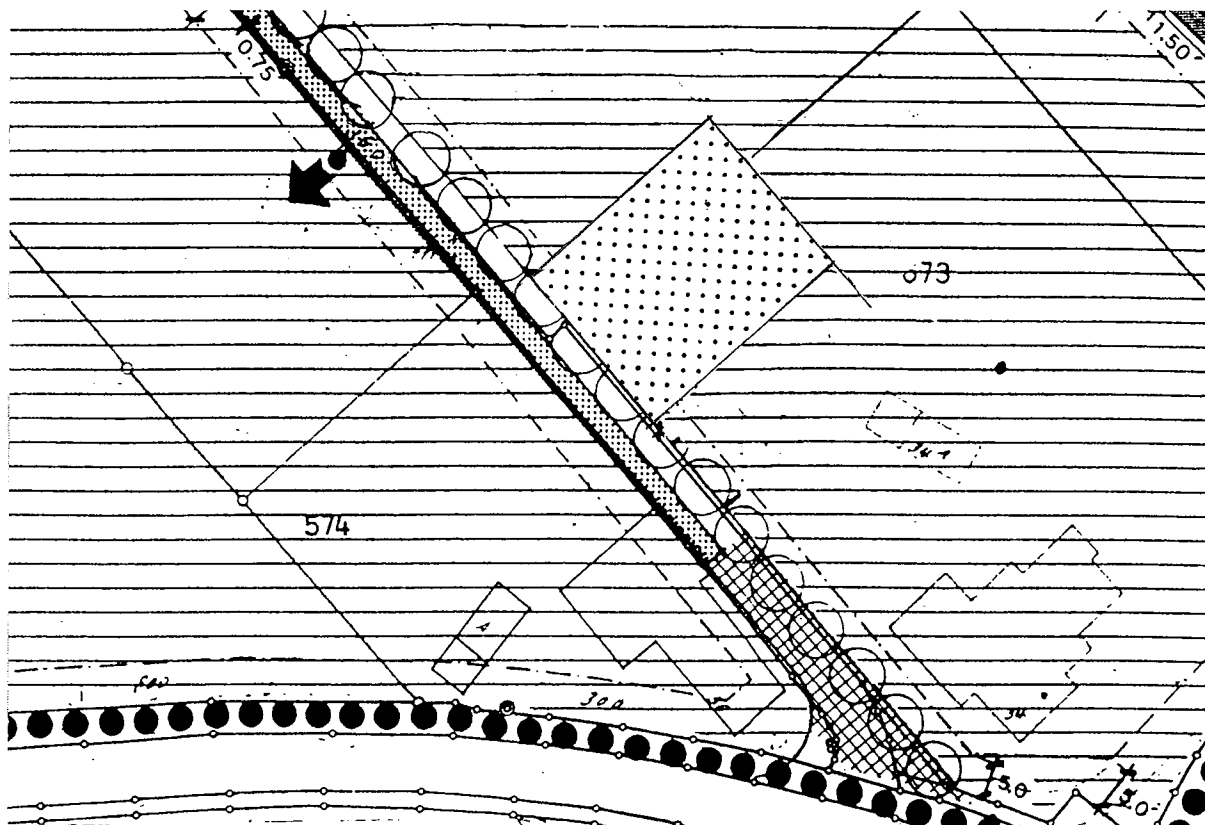
1. Neuparzellierung der Grünfläche Bereich Scheuermattstrasse

Alter Zustand



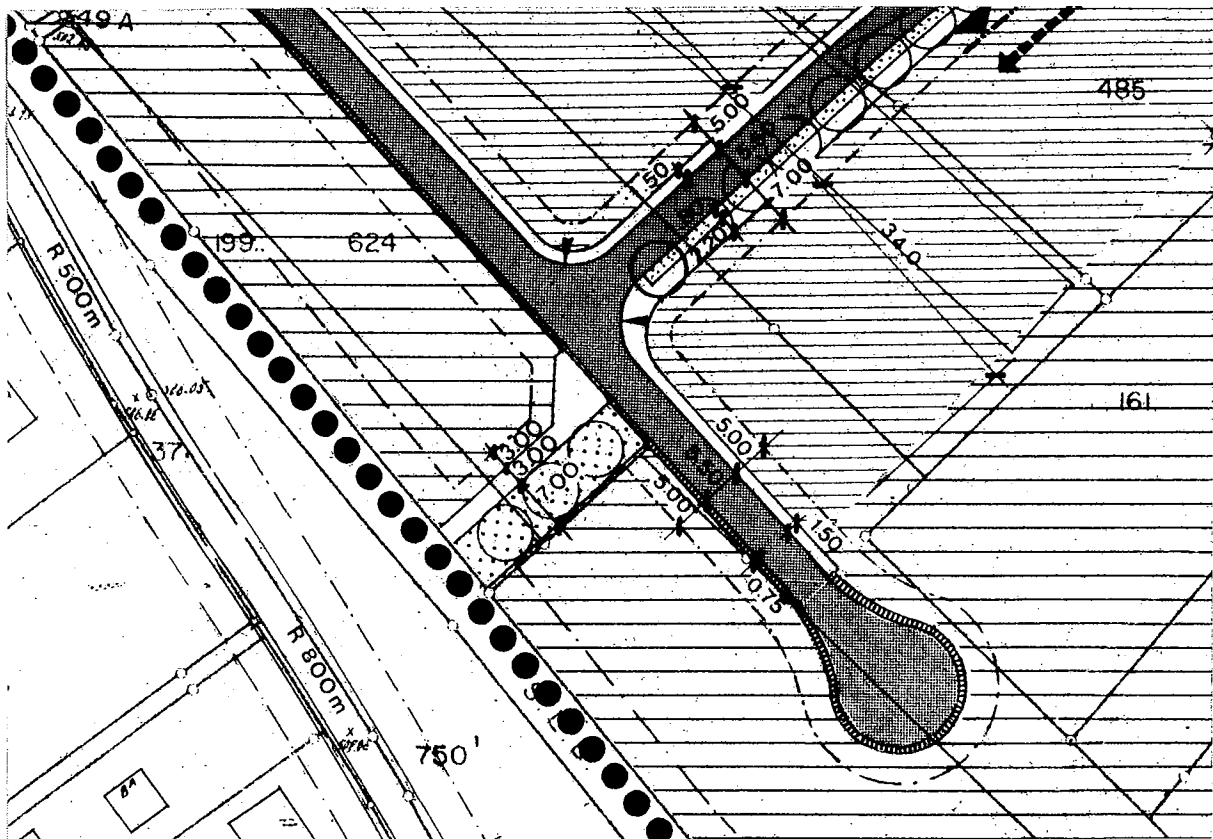
Neuer Zustand

Im Zusammenhang mit der Aufteilung des Grundstücks wird die Grünfläche neu abparzelliert.



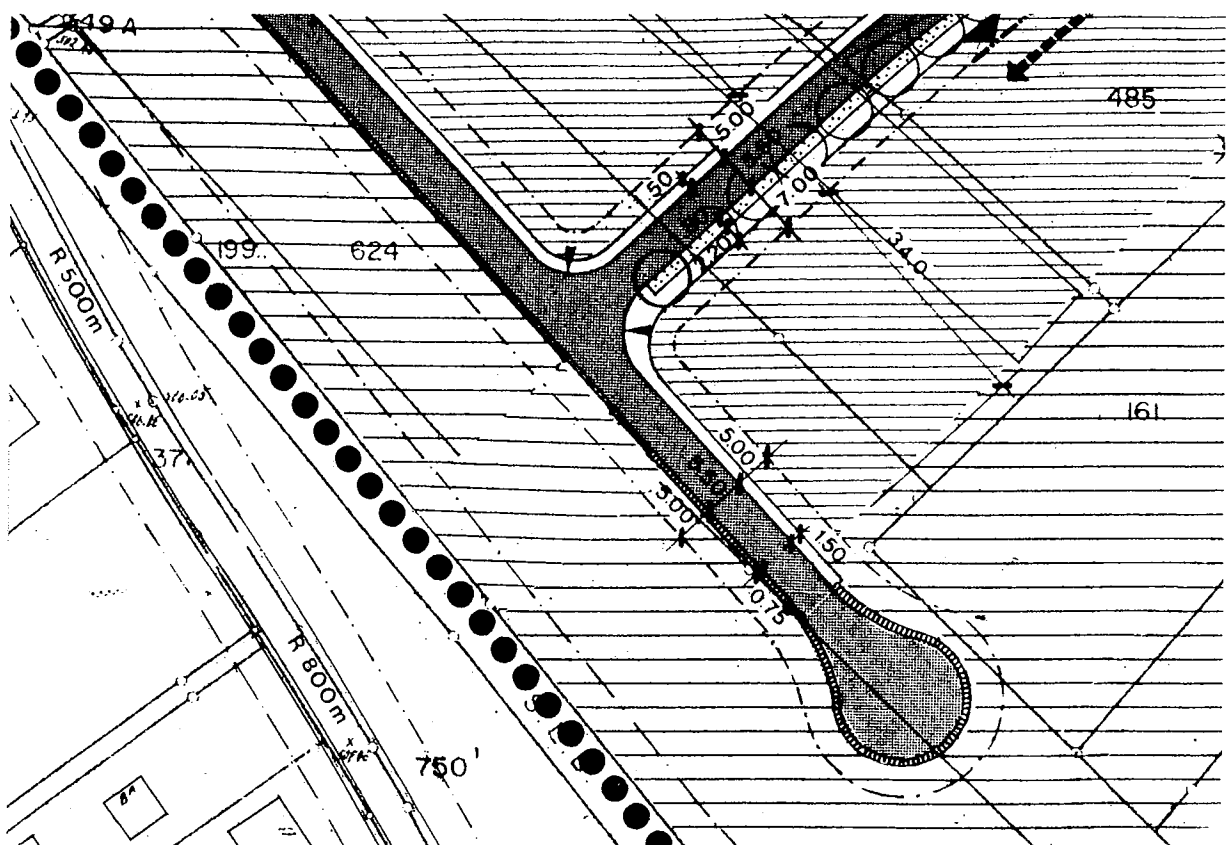
2. Aufheben der Fussgänger Verbindung und der Grünfläche Bereich Obermattstrasse

Alter Zustand



Neuer Zustand

Die vorgesehene Fussgänger Verbindung und die kleine Grünfläche werden aufgehoben und der Wohnzone zugeordnet.



Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtsanzeiger

vom 01.10.2004

Öffentliche Auflage

vom 01.10.2004 bis 01.11.2004

Einspracheverhandlungen

Keine

Erledigte Einsprachen

-

Unerledigte Einsprachen

-

Rechtsverwahrungen

-

Beschlossen durch den Gemeinderat

am 23.06.2003 / 26.04.2004

Namens der Einwohnergemeinde Täuffelen

Der Präsident



Ernst Bichsel



Der Bauverwalter



Fred Gasser

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Täuffelen, den **15. NOV. 2004**

Der Gemeindeschreiber



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung **06. Dez. 2004**



Handarchiv

GEMEINDE TÄUFFELN

Änderung Baulinien
Für das Gebiet Scheuerfeld (Sackmattstrasse)
Die Planänderung erfolgt gestützt auf Art. 122 Abs. 1 BauV ohne Vorprüfung und ohne öffentliche Auflage.

Genehmigungsvermerke:

- Publikation im Amtsblatt: -----
- Publikation im Amtsanzeiger: -----
- Öffentliche Auflage: -----
- Einspracheverhandlung: -----
- Rechtsverfahren: -----
- Erledigte Einsprachen: -----
- Unerledigte Einsprache: -----

Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer: 19.08.2011 (Andrea Bader-Küffer, Parzelle Nr. 1320)
14.04.2011 (Georges Küffer-Bauder, Parzelle Nr. 454)

Beschlossen durch den Gemeinderat am 14.03.2011

Gemeinderat Täuffeln
Der Präsident Die Gemeindeschreiberin
Andreas Staufer *Barbara Zbinden*

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Täuffeln, den 9.12.2011

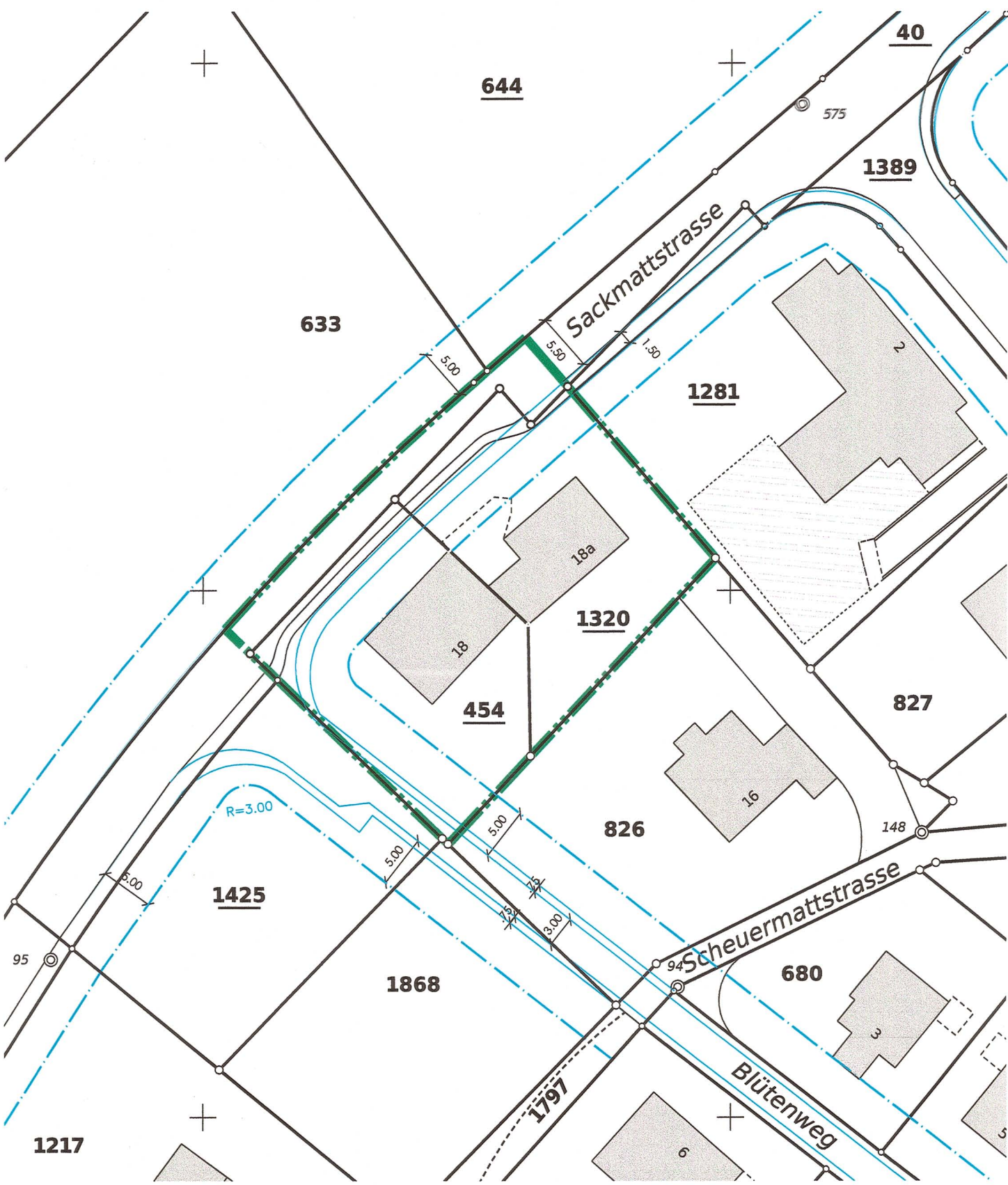
Bauverwaltung Täuffeln
Der Bauverwalter
Stephan Mathys

GENEHMIGT durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung am:
20. DEZ. 2011

J. Wieder

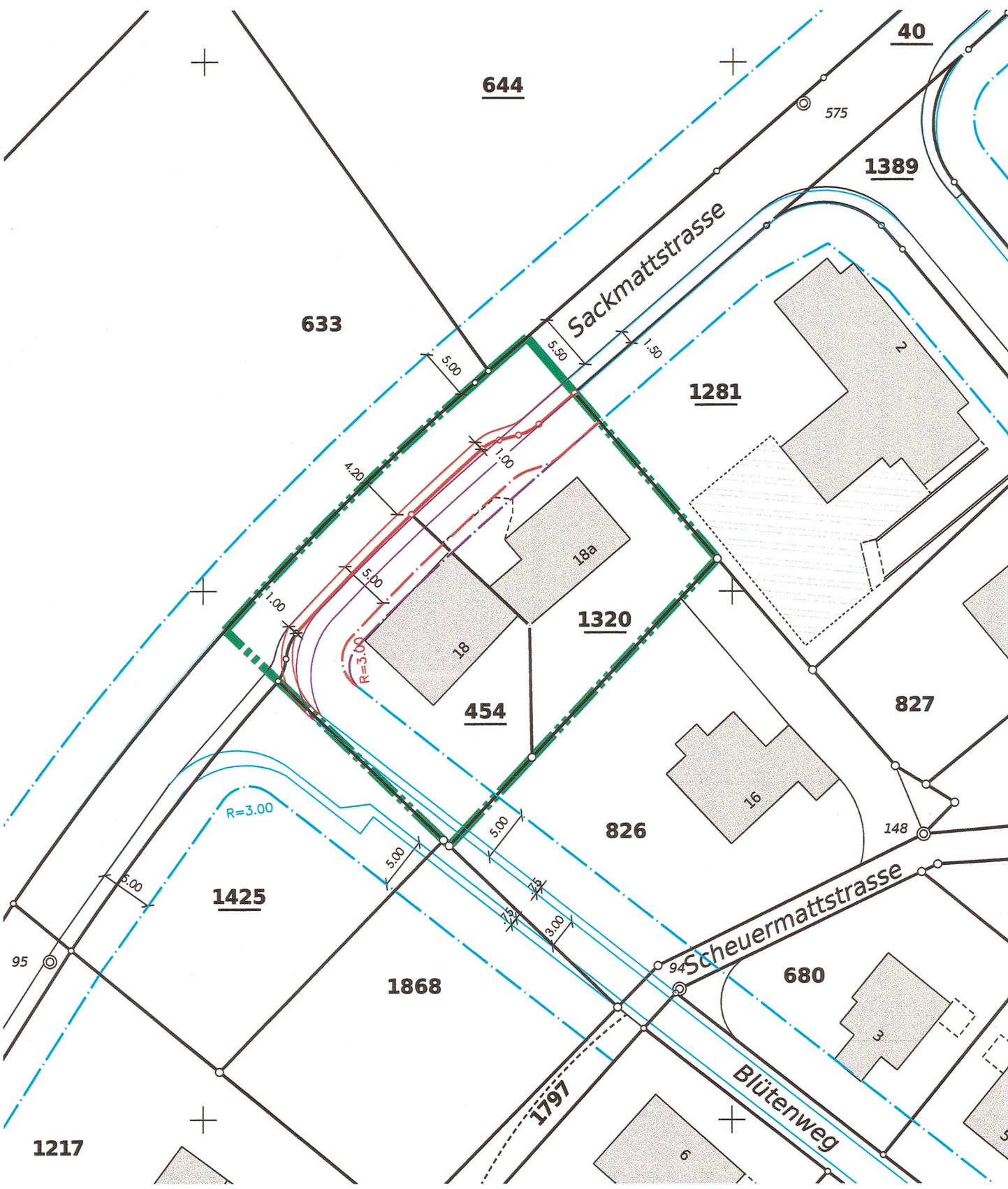
GeoplanTeam Hutzli + Kluser
Vermessung | Geoinformatik | Umwelttechnik
Egliweg 6 / 2560 Nidau
Tel: 032 / 332 78 00
info@geoplanteam.ch

Planausschnitt 1:500
Aktueller Baulienplan



LEGENDE
[Green dashed line] Perimeter der Änderung
[Blue dashed line] bestehende Baulinie
[Black solid line] bestehende Strassen- / Trottoirlinie

Planausschnitt 1:500
Planänderung



LEGENDE
[Green dashed line] Perimeter der Änderung
[Blue dashed line] bestehende Baulinie
[Red dashed line] neue Baulinie
[Red solid line] neue Strassen- / Trottoirlinie
[Purple dashed line] zu löschende Baulinie
[Purple solid line] zu löschende Strassen- / Trottoirlinie



Einwohnergemeinde Täuffelen

Änderung des Überbauungsplans mit Sonderbauvorschriften "Scheuerfeld"
Verfahren nach Art. 122 Abs. 6

Planausschnitte M 1:1000

Die Revision umfasst:
- Änderung des Überbauungsplans
weitere Unterlagen
- Raumplanungsbericht

BE
April 2014
Genehmigung
Stand 21.10.2014

wahlruefli

Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtsanzeiger:
Publikation im Amtsblatt:
Öffentliche Auflage:

vom 14.08.2014
vom 20.08.2014
vom 14.08.2014 bis 12.09.2014

Beschlossen durch den Gemeinderat:

am 11.08.2014

Namens der Einwohnergemeinde Täuffelen
Der Präsident

Die Sekretärin

Andreas Stauffer

Barbara Zbinden

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Täuffelen, den 23.10.2014

Die Gemeindegemeinschaft

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

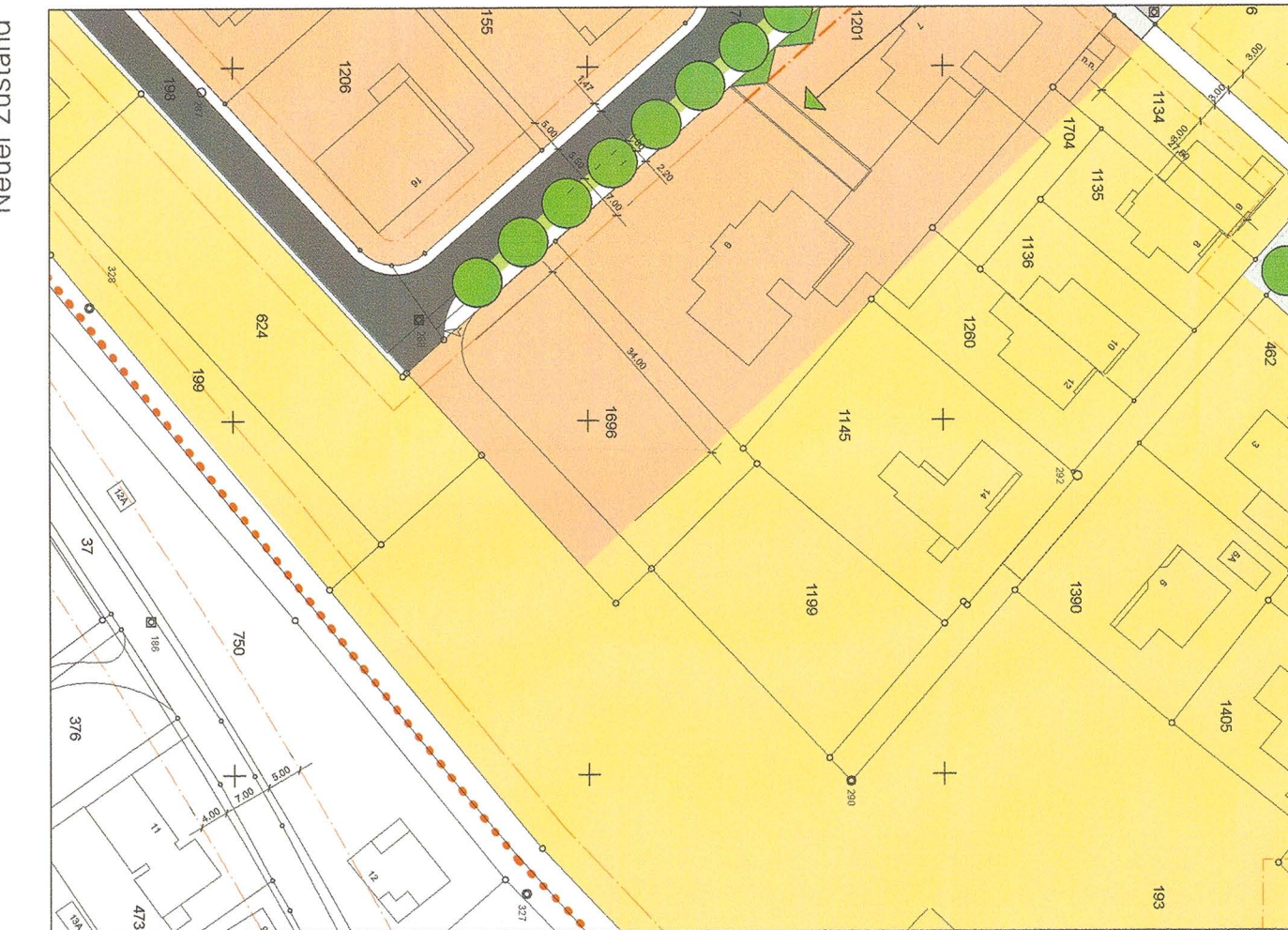
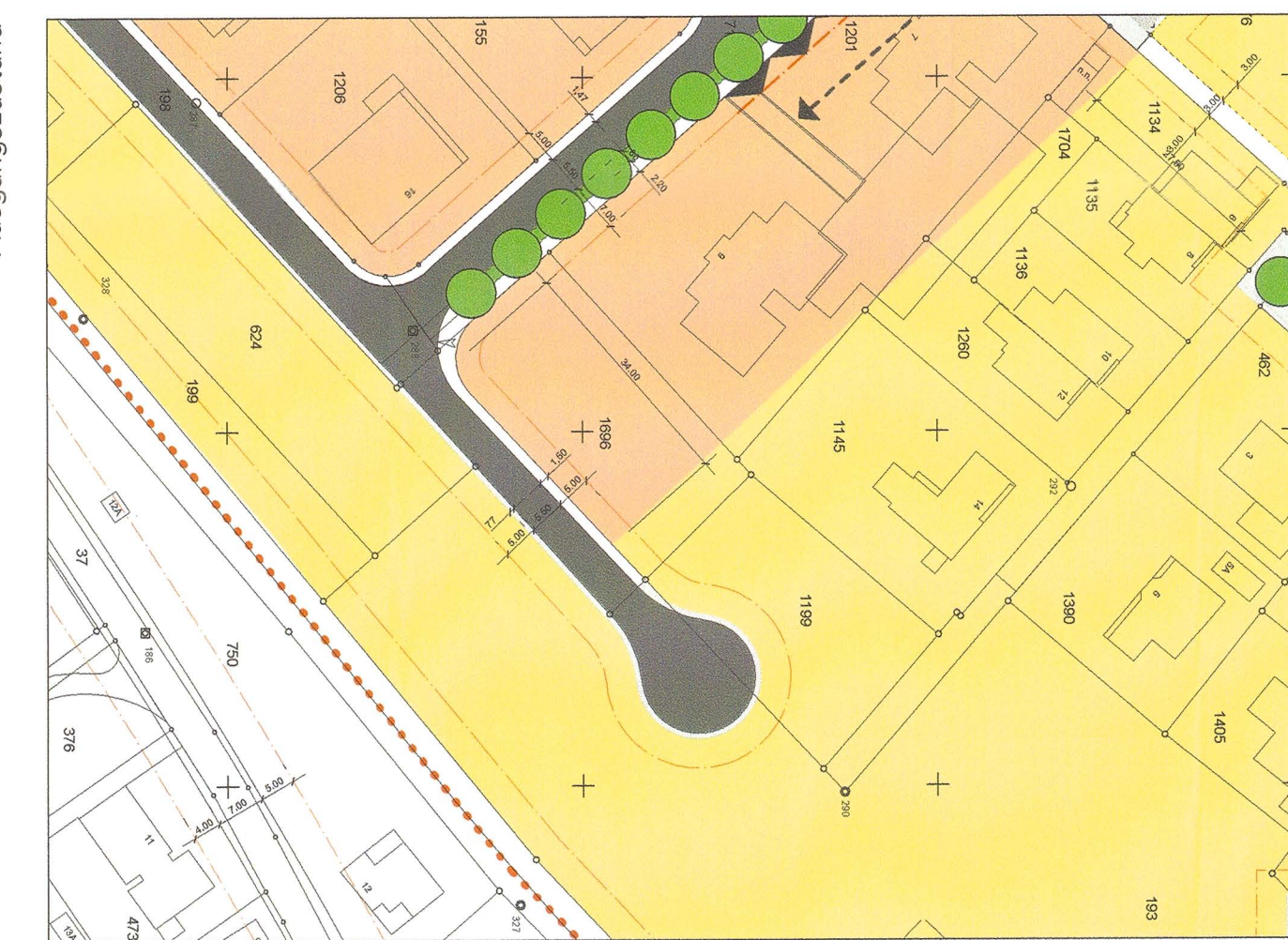
07. Nov. 2014

A. Müller

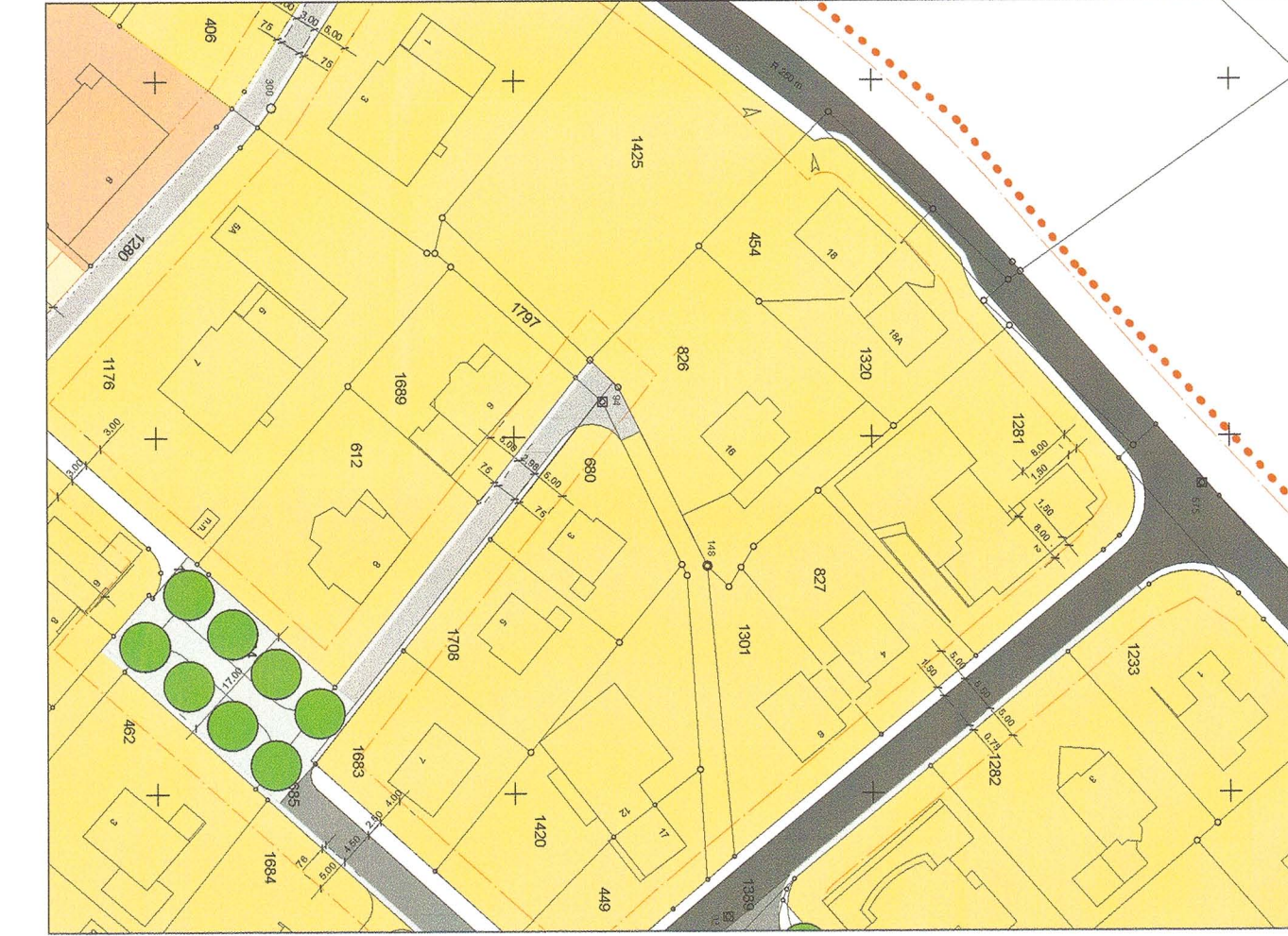
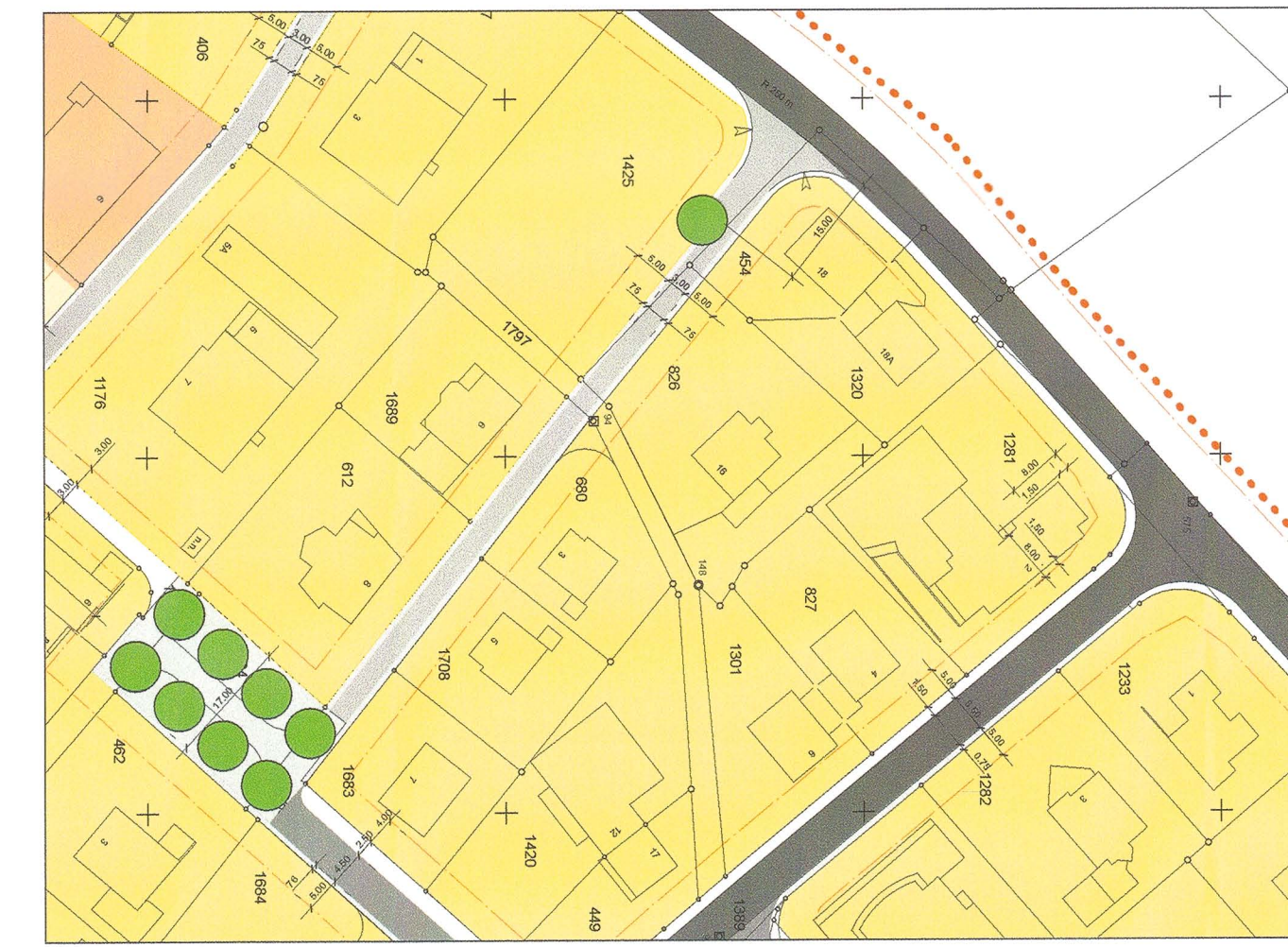
Legende

- Wirkungsberreich Überbauungsplan
- Strasse Kategorie A } - Trottoir
- Strasse Kategorie B } mit - Grünstreifen
- Strasse Kategorie C } - Bankett
- befahrbare Fussgängerfläche
- Fussgängerfläche
- ● ● ● Baumreihe, Bäume
- ➡ ➡ Richtungspunkte
- Baulinie
- Hilfsbaulinie
- Baulinie mit Anbaupflicht
- obligatorische Gebäudestellung (Längsrichtung)
- ▲ ▲ Anordnung der Zugangsseite
- Wohnzone W3
- Wohnzone W2
- Freifläche
- Zone für öffentliche Nutzungen
- Hinweis auf weitere Ausgestaltung der Erschliessung und Fussgängerflächen :
begrünte Fläche

A Aufhebung Sackgasse mit Wendeplatz im Nordostteil



B Aufhebung des Wegstücks Blütenweg Nordteil



C Ergänzung Strasse Kategorie C und Aufhebung der Richtungspfeile





Einwohnergemeinde Täuffelen

Änderung des Überbauungsplans mit Sonderbauvorschriften „Scheuerfeld“

Verfahren nach Art. 122 Abs. 6 BauV

BE

Juni 2014

Genehmigung

Stand 21.10.2014

Raumplanungsbericht

Die Revision umfasst:

- Änderung des Überbauungsplans

Weitere Unterlagen:

- Raumplanungsbericht

wahliruefli

Ausgangslage

Im Lauf der langfristigen Realisierung der mittlerweile über 30-jährigen Überbauungsordnung Scheuerfeld zeigen sich einige nötige Anpassungen im Bereich der Strassenführung. Gleichzeitig wurde ein Gesuch für die Verkehrerschliessung einer Restparzelle, die bald überbaut werden soll, eingereicht. Die erwähnten Anpassungen des Strassenverlaufs sind bereits seit einiger Zeit hängig und die zu erschliessende Teilparzelle soll rasch überbaut werden, so dass die baurechtliche Umsetzung zügig an die Hand genommen werden soll.

Vorgehen

Sowohl der Überbauungsplan wie auch die Sonderbauvorschriften weisen aus heutiger Sicht einige Mängel auf, die gelegentlich behoben werden müssen. Ebenso sind im Zentrumsbereich mittelfristig Anpassungen nötig. Da die diese Anpassungen, bedingt durch die engen Verflechtungen und die nötig werdenden, weitergehende Überlegungen nicht kurzfristig durchgeführt werden können, hat die Planungsbehörde beschlossen, die Revision des Überbauungsplans in zwei Schritten durzuführen.

In einem ersten Schritt sollen die bereits vertraglich geregelten Anpassungen der Erschliessungsanlagen und die zu ergänzende Detailerschliessung kurzfristig umgesetzt werden.

In einem zweiten Schritt werden Plan und Vorschriften einer eingehenden Prüfung unterzogen und den tatsächlichen Verhältnissen angepasst. Gleichzeitig soll die Nutzung des Zentrumsplatzes und die Freifläche für einen Kindergarten den aktuellen Bedürfnissen angepasst werden.

Vorgesehene Anpassungen

Bedingt durch Schwierigkeiten mit der Durchsetzung der Fertigstellung der Erschliessungsanlagen im Perimeter des Überbauungsplans mit Sonderbauvorschriften „Scheuerfeld“ liess die Gemeindebehörde durch die KPG Herr E. Stirnemann ein Gutachten zu den rechtlichen Problemen erstellen. Das Gutachten mit Datum vom 29. Mai 2009 beurteilt die Fertigstellung der folgenden Strassenstücke:

- Vollendung Sackmattstrasse (Bau eines fehlenden Strassenstücks)
- Fertigstellung der Sackmattstrasse (Beleuchtung und Feinbelag)
- Beurteilung der noch nicht erstellten Sackgassen im Nordostteil
- Erstellung Blütenweg Nordteil

Die Vollendung und die Fertigstellung der Sackmattstrasse sind heute abgeschlossen. Im aktuellen Verfahren stehen noch die Erstellung des Blütenwegs Nordteil und die fehlende Sackgasse mit Wendepplatz zur Diskussion. Zusätzlich wird die Ergänzung der Erschliessung Kategorie C durch ein zusätzliches Strassenstück nötig.

A Aufhebung Sackgasse mit Wendepplatz im Nordostteil

Die Parzelle 193 in der Fortsetzung der Obermattstrasse entlang der Bahnlinie ist nach wie vor im Besitz der Gebrüder Dasen, die die Fläche nach wie vor für den Obst- und Gemüseanbau nutzen. Im bereits erwähnten Gutachten wird festgestellt, dass auf den Ausbau der Sackgasse mit dem Wendepplatz verzichtet werden kann. Im Erschliessungsvertrag vom 11. Februar 2011 hat sich die Gemeinde verpflichtet den Überbauungsplan entsprechen anzupassen. Im Gegenzug hat sich die Grundeigentümerin verpflichtet zu gegebener Zeit auf eigene Kosten zu erschliessen.

B Aufhebung des Wegstücks Blütenweg Nordteil

Der neue Blütenweg d.h. die Verbindung vom kleinen Platz im Zentrum (Freifläche d) bis zur Sackmattstrasse wurde nur bis zur Querung der zum alten Strassennetz gehörenden Scheuermattstrasse erstellt. Damit konnten alle Parzellen im fraglichen Bereich über die Sackmattstrasse, den Blütenweg und zu kleinen Teilen über die Scheuermattstrasse erschlossen werden. Im bereits erwähnten Gutachten kommt der Verfasser zum Schluss, dass der Bau des letzten Wegstücks (Verbindung zur Sackmattstrasse) für die direkten Anstösser eine sehr hohe finanzielle Belastung und wenig Nutzen bringend würden und demzufolge weggelassen werden könnte. Da alle Parzellen über eine genügende Zufahrt verfügen kam die Behörde zum Schluss auf den Bau des Teilstücks Nord des Blütenwegs zu verzichten. Im Erschliessungsvertrag vom 11. Februar 2011 verpflichtete sich die Gemeinde den Überbauungsplan dementsprechend anzupassen.

C Ergänzung Strasse Kategorie C und Aufhebung der Richtungspunkte

Der Grundeigentümer der Parzelle Nr. 673 will im südwestlichen Teil seines Grundstücks zwei Doppel Einfamilienhäuser erstellen. Die projektierten vier Wohneinheiten sollen über eine Stichstrasse von der Scheuermattstrasse her erschlossen werden. Nach der Rechtsprechung muss das Strassenstück als Detailerschliessung bezeichnet werden und demzufolge als Ergänzung der Erschliessungsanlagen in den Überbauungsplan aufgenommen werden. Die Ausgestaltung der Strasse und die Kostentragungspflicht werden in einem Infrastrukturvertrag geregelt.

Gleichzeitig sollen die beiden Richtungspunkte (Hinweise auf Fussgängerverbindungen) im Überbauungsplan weggelassen werden. Die bewilligte Wohnüberbauung lässt eine Fussgänger Verbindung in der damals vorgesehenen Art nicht zu.

Raumplanerische Beurteilung

Die vorgeschlagenen Änderungen bringen aus raumplanerischer Sicht keine Nachteile und werden wie folgt beurteilt:

Abgrenzung der Änderungen: Wie erwähnt ist der Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften in mehreren Punkten anpassungsbedürftig. Die heute vorgesehenen Änderungen betreffen einzig Regelungen die auf vertraglichen Abmachungen beruhen, dem Ausführungsstand entsprechen oder aus der übergeordneten Gesetzgebung erforderlich sind.

Detailerschliessung: Das Grundkonzept der Erschliessung im Perimeter der Überbauungsordnung bleibt unverändert. Die Anpassungen betreffen begrenzte Gebiete und haben auf das Gesamterschliessungskonzept keinen oder nur einen geringen Einfluss.

Fussgängerverbindungen: Im Rahmen der in den letzten Jahren erfolgten Revision der Ortsplanung wurden die für die Gemeinde wichtigen Fussgängerverbindungen überprüft. Die mit den Richtungspunkten im Überbauungsplan angeregte Fussgänger Verbindung ist im Fussgängerkonzept nicht enthalten und geniesst keine Priorität.

Nutzung: Die grundsätzlichen Nutzungsbestimmungen sind nicht betroffen.

Werkleitungen: Werkleitungen sind keine betroffen

Schutzelemente: Bereiche die einen besonderen Schutz erfordern sind nicht betroffen.

Verfahren

Die Gemeindebehörde beabsichtigt die Genehmigung der Anpassung im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 6 BauV durchzuführen.

Auflage: Vom 14.08.2014 bis am 12.09.2014 wurden die Akten auf der Gemeindeverwaltung öffentlich aufgelegt. Innerhalb der gegebenen Frist ist eine Einsprache eingegangen. Die Einsprache betrifft jedoch eine Fussgänger Verbindung die nicht Gegenstand des Auflageverfahrens ist und wurde zurückgezogen.

Genehmigung: Die Akten gehen in 6-facher Ausführung an das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung.

Anhang

Gutachten zu den rechtlichen Problemen im Gebiet mit Sonderbauvorschriften „Scheuerfeld“ Mai 2009

Gutachten

zu den rechtlichen Problemen im Gebiet mit
Sonderbauvorschriften „Scheuerfeld“, Gemeinde Täuffelen

Übersicht	Seite
I. Rechtliche Beurteilung der Erschliessungssituation „Vollendung Sackmattstrasse“	1
II. Rechtliche Beurteilung der Fertigstellung der Sackmattstrasse auf den Strassenparzellen Nr. 89 und 40	4
III. Rechtliche Beurteilung Erstellung Blütenweg Nordteil	6
IV. Rechtliche Beurteilung der beiden noch nicht erstellten Sackgassen der Detailerschliessung im Nordostteil des Sonderbauvorschriften- perimeters „Scheuerfeld“	8
V. Entwurf Erschliessungsvertrag	10
VI. Rechtliche Beurteilung der Grünfläche auf Parzelle Nr. 1710 im Überbauungsplan „Scheuerfeld“	16

verfasst von

Egon Stirnemann, lic.iur. et rer.pol., Direktor Kantonale Planungsgruppe Bern
Zieglerstrasse 34, 3007 Bern

Bern, 29. Mai 2009

I. Rechtliche Beurteilung

der Erschliessungssituation „Vollendung Sackmattstrasse“

1. Ausgangslage

Die Sackmattstrasse ist gemäss Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften „Scheuerfeld“ vom 3. Juli 1978 eine öffentliche Detailerschliessungsstrasse der Kategorie A. Gemäss Art. 4 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften dienen die Detailerschliessungsstrassen Kategorie A dem fließenden Verkehr. Ausfahrten von einzelnen Garagen und Abstellplätzen sind grundsätzlich nicht zulässig. Sie können dann gestattet werden, wenn ein Baugrundstück nicht an eine Strasse der Kategorie B oder C angrenzt und keine Nachteile bezüglich der Verkehrssicherheit zu erwarten sind. Gemäss Art. 5 der Sonderbauvorschriften sind alle im Plan eingetragenen Erschliessungen, also auch die Sackmattstrasse, Detailerschliessungsanlagen, die von den Grundeigentümern in eigenen Kosten zu erstellen und grundsätzlich vor Baubezug auf die volle Breite auszubauen sind. Nach Fertigstellung gehen sie zu Eigentum und Unterhalt an die Gemeinde über.

Zwischen der Strassenparzelle Sackmattstrasse Nr. 40 und der Strassenparzelle Sackmattstrasse Nr. 1216 besteht eine Strassenlücke von ca. 100 m Länge. In diesem Bereich muss die Sackmattstrasse vollständig neu erstellt werden. Dabei ist in diesem Teilgebiet der Sackmattstrasse das Strassenterrain noch nicht ausparzelliert, sondern verläuft auf den Parzellen Nr. 1281, 1320, 454 und 1425.

2. Untersuchung der Erschliessungsverträge im Baugebiet „Scheuerfeld-Ost“

a) Erschliessungsvertrag von 1986

Die Datierung des Erschliessungsvertrages vom Jahr 1986 zwischen der Einwohnergemeinde Täuffelen und den 12 Grundeigentümern im Baugebiet „Scheuerfeld-Ost“ zeigt, dass mit dem Bau dieser Erschliessungen erst nach dem 1.1.1986 begonnen worden ist. Damit steht fest, dass die Erschliessung des Scheuerfeldes-Ost ausschliesslich unter der Herrschaft des bernischen Baugesetzes von 1985 erfolgt ist. Dies bedeutet für die rechtliche Beurteilung der zur Diskussion stehenden öffentlichen Erschliessungsanlagen, dass diese grundsätzlich von der Gemeinde erstellt und zu 100% von der Gemeinde finanziert werden, soweit nicht mit Hilfe eines Erschliessungsvertrages eine Übertragung der Erstellung und Finanzierung auf die Grundeigentümer stattgefunden hat.

Mit dem Abschluss des Erschliessungsvertrages aus dem Jahr 1986 und den entsprechenden Erschliessungsplänen des Ingenieurbüros OCW hat die Gemeinde Täuffelen eine klare Rechtsgrundlage für die in diesen Plänen bezeichneten Erschliessungswerke geschaffen. Die Erstellung der Erschliessungswerke ist verbindlich auf die unterzeichneten Grundeigentümer übertragen worden und deren Finanzierung ist definitiv zu 100% auf die unterzeichneten Grundeigentümer gefallen. Mit dem gleichzeitig unterzeichneten Kostenverteiler sind somit die Erstellung und die Finanzierung der durch das Ingenieurbüro OCW 1985 projektierten Erschliessungsanlagen verbindlich geregelt. Diese in den Jahren 1985/86 projektierten und ab 1986 realisierten Erschliessungswerke sind heute weitgehend erstellt und finanziert. Rechtliche Ansprüche der Vertragspartner an die Gemeinde Täuffelen bestehen keine.

b) Erschliessungsvertrag von 1999

In ähnlicher Art und Weise wie 1986 ist 1999 mit den Grundeigentümern der Parzellen Nr. 1180 1705 über die Verlängerung der Flurstrasse und die Verlängerung der öffentlichen Detailerschliessungsleitung des Schmutzwassers ein entsprechender Erschliessungsvertrag abgeschlossen worden. Die Leistungen, die in diesem Vertrag geregelt worden sind, sind heute ebenfalls erfüllt. Es bestehen keine Forderungen der Grundeigentümer an die Gemeinde.

c) Erschliessungsvertrag von 2001

Im Erschliessungsvertrag zwischen der Einwohnergemeinde Täuffelen und der einfachen Gesellschaft, bestehend aus den Ehegatten Franziska Steiner-Egli und Kurt Steiner, Herrn Diego Mayer und Herrn Giancarlo Gehri, ist die Erstellung der Sackmattstrasse auf dem Teilstück der Strassenparzelle Nr. 40 vertraglich geregelt worden. Dabei wurde vereinbart, dass 100 % der Kosten dieser Strassenerstellung definitiv von den unterzeichneten Grundeigentümern getragen werden und dass keine Verteilung auf weitere Grundeigentümer stattfinden soll (Art. 10 Erschliessungsvertrag). Dieser im Jahr 2001 abgeschlossene Erschliessungsvertrag ist rechtsgültig und nachdem die Gemeinde die Strassenparzelle Nr. 40 zu Eigentum und Unterhalt übernommen hat, besteht keine Forderung der Grundeigentümer an die Gemeinde und umgekehrt.

3. Empfehlungen für die Erstellung des Reststückes der Sackmattstrasse

Das noch verbleibende, nicht realisierte Reststück von ca. 100 m der Sackmattstrasse zwischen Flurstrasse und dem heute bestehenden Westteil der Sackmattstrasse kann sinnvollerweise nur durch die Gemeinde Täuffelen erstellt werden, da hier keine direkt interessierten Grundeigentümer als bauende Vertragspartner der Gemeinde in Betracht fallen. Bei der Erstellung dieser Strasse ist ein Grundeigentümerbeitrag gemäss Art. 112 Abs. 2

lit. b) von bis 80% möglich. Da die Sackmattstrasse einem grossen Grundeigentümerkreis dient, muss die Abgrenzung des Grundeigentümerbeitragsperimeters sehr sorgfältig vorgenommen werden.

Vorgehensschritte:

1. Ausarbeitung eines Ausführungsprojektes
2. Erstellung eines Landerwerbsplanes
3. Verhandlungen mit den Grundeigentümern über den freihändigen Landerwerb
4. Allfällige Einleitung eines Enteignungsverfahrens, soweit freihändiger Landerwerb nicht möglich ist.
5. Kreditantrag an die Gemeindeversammlung von Täuffelen zur Realisierung des Strassenprojektes mit gleichzeitiger Beschlussfassung über den Grundeigentümeranteil.
6. Bau der Strasse
7. Durchführung des Grundeigentümerbeitragsverfahrens

II. Rechtliche Beurteilung

der Fertigstellung der Sackmattstrasse auf den Strassenparzellen
Nr. 89 und 40

1. Ausgangslage

Auf den Strassenparzellen Nr. 89 und 40 besteht im heutigen Zeitpunkt der östliche Teil der Sackmattstrasse in genügender Dimensionierung mit Strasse, Gehweg und Strassenentwässerung, aber ohne Beleuchtung und ohne den Einbau der Verschleisschicht. Das Strassenstück auf der Strassenparzelle Nr. 89 ist im Jahr 1988 von Herrn Mathys voll auf seine Kosten erstellt worden. Die Gemeinde Täuffelen hat dieses Teilstück inzwischen ohne Bedingungen zu Eigentum und Unterhalt übernommen. Ein Erschliessungsvertrag für die Erstellung der öffentlichen Detailerschliessungsstrasse auf Parzelle Nr. 89 zwischen der Einwohnergemeinde Täuffelen und Herrn Mathys besteht nicht, sowenig wie eine Baubewilligung für die Erstellung. Die Strassenbaukosten von Herrn Mathys entsprechen ungefähr dem Kostenanteil von Herrn Mathys an die Erschliessungsanlagen „Scheuerfeld“ gemäss Kostenverteiler II. Etappe des Ingenieurbüros OCW vom 12.12.1985.

Das Teilstück der Sackmattstrasse auf der Strassenparzelle Nr. 40 ist gestützt auf den Erschliessungsvertrag zwischen der Einwohnergemeinde Täuffelen und der einfachen Gesellschaft, bestehend aus den Ehegatten Franziska Steiner-Egli und Kurt Steiner, Herrn Diego Mayer und Herrn Giancarlo Gehri, erstellt worden. Dabei wurde in Art. 10 des Vertrages klar festgehalten, dass die unterzeichneten Grundeigentümer sich verpflichten, 100 % der Kosten der Sackmattstrasse auf der Strassenparzelle Nr. 40 definitiv zu tragen. Eine Kostenaufteilung auf weitere Grundeigentümer wurde ausgeschlossen. Auch dieses Strassenstück der Sackmattstrasse wurde von der Gemeinde Täuffelen ohne Bedingungen zu Eigentum und Unterhalt übernommen.

2. Rechtliche Situation

Die Gemeinde Täuffelen ist im heutigen Zeitpunkt Eigentümerin der Sackmattstrasse auf den Strassenparzellen Nr. 89 und 40. Die beiden Strassenteile wurden durch die Gemeinde Täuffelen von den Erstellern ohne Bedingungen und Auflagen zu Eigentum und Unterhalt übernommen, obwohl die Beleuchtung sowie die Verschleisschicht noch fehlten. Aufgrund dieser Tatsachen hat die Gemeinde Täuffelen gegenüber den Strassenerstellern keine rechtliche Grundlage mehr, die Vollendung dieser Strassenteile zu verlangen.

Da mit der Änderung des Grundeigentümerbeitragsdekretes im Jahr 1985 auch die Möglichkeit entfallen ist, für den Belagseinbau Grundeigentümerbeiträge zu erheben, wird die Gemeinde Täuffelen nicht darum herum kommen, den Einbau der Verschleisssschicht und der Beleuchtung auf den Strassenparzellen Nr. 89 und 40 auf der Sackmattstrasse aus Steuermitteln zu finanzieren, ohne die Grundeigentümer zu Beitragszahlungen herbeiziehen zu können.

III. Rechtliche Beurteilung

Erstellung Blütenweg Nordteil

1. Ausgangslage

Gemäss dem rechtskräftigen Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften „Scheuerfeld“ verbindet der Blütenweg die Gemeinschaftsparzelle auf Parzelle Nr. 1204 mit der Sackmattstrasse. Dabei handelt es sich um eine öffentliche Detailerschliessungsstrasse der Kategorie C gemäss Art. 4 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften. Diese Strassenkategorie ist, wie die andern Detailerschliessungsstrassen auch, zu 100 % von den anstossenden Grundeigentümern zu finanzieren.

Der Blütenweg ist im heutigen Zeitpunkt zwischen dem Begegnungsplatz und der Südwestgrenze von Parzelle Nr. 1797 vollständig fertig gestellt. Der nördliche Teil des Blütenweges zwischen der Sackmattstrasse und Parzelle Nr. 1797 fehlt noch vollständig. Dieses Teilstück, nachfolgend „Blütenweg-Nord“ genannt, muss als Verbindung zwischen der Sackmattstrasse und dem Gemeinschaftsplatz in den nächsten Jahren noch vollständig neu erstellt werden, sofern der Überbauungsplan „Scheuerfeld“ nicht geändert wird.

2. Rechtliche Situation

Der Blütenweg-Nord ist Bestandteil der Sonderbauvorschriften „Scheuerfeld“. Dementsprechend ist im Überbauungsplan die rechtliche Basis für die Erstellung dieser Detailerschliessungsstrasse bereits vorhanden. Aufgrund der bestehenden Erschliessungssituation einerseits und der bisher fehlenden Überbauungsabsichten des Eigentümers von Parzelle Nr. 1425 andererseits konnte für die Erstellung des Blütenweges-Nord bisher keine Trägerschaft gefunden werden. Aufgrund der Erschliessungs- und Eigentümerkonstellation dürfte dies auch in Zukunft so bleiben. Dies umso mehr als der Blütenweg-Nord den schon überbauten Parzellen Nr. 826 und Nr. 454 einen Teil ihrer Gärten wegnimmt und auch die Parzelle Nr. 1425 verkleinert. Zudem sind die Parzellen Nr. 1425, 454, 1320 und 826 altrechtlich durch die Strassenparzelle Nr. 1797, im Eigentum der Gemeinde Täuffelen, erschlossen.

Aus diesen Gründen wird die Gemeinde Täuffelen nicht darum herum kommen, die Erstellung des Blütenweges-Nord selber an die Hand zu nehmen, indem sie das Projekt ausarbeiten lässt, den Kredit durch das zuständige Organ der Gemeinde Täuffelen beschlies-

sen lässt und gleichzeitig 100 % der entsprechenden Kosten gemäss Art. 112 BauG auf die Grundeigentümer mit dem Beschluss des Grundeigentümerbeitrages überträgt.

3. Grundeigentümerbeiträge

Die Verteilung der Projektierungs-, Erstellungs- und Landkosten für den Blütenweg-Nord mit Hilfe eines Grundeigentümerbeitragsverfahrens dürfte auf recht grossen Widerstand stossen. Dies deshalb, weil alle Grundeigentümer im entsprechenden Perimeter heute schon rechtsgenügend erschlossen sind und jederzeit ohne die Erstellung des Blütenweges-Nord eine Baubewilligung erhalten würden. Dies gilt insbesondere für Parzelle Nr. 1425, die für den nordwestlichen Teil über die Sackmattstrasse erschlossen ist und für den nordöstlichen Teil über die Gemeindestrasse Nr. 1797 und den schon erstellten Teil des Blütenweges. Hinzu kommt erschwerend, dass die Grundeigentümeranteile der einzelnen Grundeigentümer für die Finanzierung des Blütenweges-Nord recht hoch ausfallen werden. Dies deshalb, weil nur ein sehr kleiner Grundeigentümerperimeter von der Erstellung des Blütenweges-Nord profitiert. Es sind dies in erster Linie die Grundeigentümer der Parzellen Nr. 1425, 454, 826, 680, 1689, 612, 1708, 1683 und 462. Da für die zwei Letztgenannten die Fahrt über die Flurstrasse ohnehin die nähere Erschliessung darstellt, konzentriert sich der Grundeigentümerbeitrag umso mehr auf die verbleibenden Grundeigentümer.

4. Schlussfolgerungen

Bevor der Blütenweg-Nord gebaut wird, würde es sich unserer Ansicht nach empfehlen, mit einem Verkehrsingenieur abzuklären, ob die Erstellung des Blütenweges-Nord im heutigen Zeitpunkt noch sinnvoll ist. Sollte die Überprüfung ergeben, dass auf den Blütenweg-Nord verzichtet werden kann, müsste lediglich der Überbauungsplan „Scheuerfeld“ entsprechend abgeändert werden. Von Seiten der Grundeigentümer ist hierzu sicherlich keine Opposition zu erwarten und am Ende des heutigen Blütenweges besteht zusammen mit der gemeindeeigenen Parzelle Nr. 1797 genügend Verkehrsfläche für einen Wendepplatz.

Wir empfehlen deshalb dem Gemeinderat von Täuffelen, die Erstellung und Finanzierung des Blütenweges-Nord erst dann an die Hand zu nehmen, wenn die Abklärungen des Verkehrsingenieurs klar ergeben, dass die Erstellung dieses Wegstückes notwendig und sinnvoll ist.

IV. Rechtliche Beurteilung

der beiden noch nicht erstellten Sackgassen der Detailerschliessung im Nordostteil des Sonderbauvorschriftenperimeters „Scheuerfeld“

1. Ausgangslage

Im Nordostteil des Perimeters ist im Überbauungsplan vorgesehen, dass die heute erstellte Strasse auf der Strassenparzelle Nr. 198 mit einer Sackgasse und Wendepplatz von ca. 70 m Länge ergänzt wird. Zudem soll die heute bestehende Flurstrasse um ca. 30 m bis auf Parzelle Nr. 193 verlängert werden und dort als Sackgasse enden. Beide als Sackgassen vorgesehenen, heute noch fehlenden Detailerschliessungsstrassen dienen der strassenmässigen Erschliessung der bisher noch völlig unüberbauten grossen Parzellen Nr. 391 und Nr. 193. Parzelle Nr. 193 steht im Eigentum von Herrn W. Dasen und Parzelle Nr. 391 im Eigentum der Erbgemeinschaft Küffer. Beide Grundeigentümer haben sich bisher an den Erschliessungskosten der Überbauung „Scheuerfeld“ nicht bzw. Herr W. Dasen nur mit einem Betrag von Fr. 23'971.- gemäss Kostenverteiler I. Etappe vom 12.12.1985 des Ingenieurbüros OCW beteiligt. Beide Grundeigentümer sind jedoch im Kostenverteiler II. Etappe Detailerschliessung „Scheuerfeld-Ost“ des Ingenieurbüros OCW vom 12.12.1985 aufgeführt und zwar mit einem Nettokostenbetrag von Fr. 159'549.- für die Parzelle Nr. 193 von Herrn W. Dasen und mit Fr. 256'650.- für die Parzelle Nr. 391 der Erbgemeinschaft Küffer. Diese Erschliessungskostenbeiträge sind den beiden Grundeigentümern bekannt gegeben worden. Da die Überbauung der beiden grossen Parzellen dazumal aber nicht zur Diskussion stand, wurde mit den beiden Grundeigentümern keine vertragliche Absicherung der entsprechenden Kostenbeiträge vorgenommen und nur mit Herrn W. Dasen vereinbart, dass er für Parzelle Nr. 193 vorläufig lediglich den reduzierten Betrag von Fr. 23'971.- zu entrichten habe.

2. Rechtliche Situation

Aus rechtlicher Sicht ist Parzelle Nr. 391 mit dem schon gebauten Teil der Flurstrasse strassenmässig erschlossen und benötigt deren Fertigstellung gemäss Überbauungsplan nicht, um eine Baubewilligung für die Überbauung von Parzelle Nr. 391 zu erhalten.

Für Parzelle Nr. 193 von Herrn W. Dasen sieht die rechtliche Situation anders aus. Ihm fehlt heute die notwendige strassenmässige Erschliessung, weshalb eine Baubewilligung für die Überbauung seiner Parzelle wegen der fehlenden Erschliessung nicht erteilt werden könnte. Andererseits gilt es zu beachten, dass er im Jahr 2010 mit dem 1995 neu eingefügten Art. 108a BauG gegenüber der Gemeinde nun schon sehr bald einen durchsetzungsfähigen Erschliessungsanspruch erhält.

Im Weiteren muss berücksichtigt werden, dass gestützt auf Art. 109 und Art. 110 BauG die Grundeigentümer W. Dasen und Erbgemeinschaft Küffer für die 1986 vertraglich den Grundeigentümern übertragene Erstellung der Erschliessungsanlagen grundeigentümerbeitragspflichtig werden. Dies insbesondere dann, wenn sich die beiden vorgenannten Grundeigentümer nicht freiwillig bereit erklären würden, ihren Anteil an die Erschliessungskosten des „Scheuerfeld-Ost“ zu leisten.

3. Überprüfung Überbauungsplan

Die rechtliche Analyse der Erschliessungssituation der beiden grossen Parzellen Nr. 193 und Nr. 391 wirft die Frage auf, inwieweit die noch nicht gebaute Sackgasse mit dem Wendekreis auf der Westseite planerisch bzw. erschliessungstechnisch notwendig ist. Dies deshalb, weil mit der Verlängerung der Flurstrasse gemäss Überbauungsplan und der Ausbildung eines Wendehammers am Ende dieser Detailerschliessungsstrasse sowohl Parzelle Nr. 391 als auch Parzelle Nr. 193 öffentlich-rechtlich genügend erschlossen sind. Zudem würde der Verzicht auf die Sackgasse mit Wendekreis die Parzellen Nr. 1696 und Nr. 1199, die ebenfalls im Eigentum der Familie Dasen stehen, vernünftig arrondieren. Ein weiteres Argument für das Weglassen der Sackgasse mit Wendekreis ist die Tatsache, dass die Strassenparzelle Nr. 1205 mit dem Heckenweg im Eigentum der Einwohnergemeinde Täuffelen steht und somit ebenfalls für die Erschliessung des Westteils von Parzelle Nr. 193 zur Verfügung steht.

Bevor somit die Stichstrasse mit Wendeplatz gebaut wird, sollte unserer Ansicht nach planerisch geklärt werden, ob die Erstellung dieser Detailerschliessungsstrasse sinnvoll ist. Für die Grundeigentümer der Parzelle Nr. 193 sowie Nr. 391 wäre der Verzicht auf eine der beiden Detailerschliessungsstichstrassen kostenmässig ganz klar von Vorteil. Aus diesem Grund dürfte auch der Abschluss eines Erschliessungsvertrages mit Kostenbeteiligung der Grundeigentümer leichter zu erreichen sein.

4. Schlussfolgerungen

Aufgrund der rechtlichen und tatsächlichen Situation der beiden Parzelle Nr. 193 und Nr. 391 sollte mit den beiden Grundeigentümern ein Erschliessungsvertrag abgeschlossen werden, der die Fertigstellung der Flurstrasse regelt, die Überprüfung und den allfälligen Wegfall der Sackgasse mit Wendeplatz enthält, die interne Erschliessung der Parzellen Nr. 391 und Nr. 193 als arealinterne private Erschliessungen erklärt und die beiden im Kostenverteiler des Ingenieurbüros OCW vorgesehenen Grundeigentümerbeiträge von rund Fr. 420'000.- als Anteil zur Fertigstellung der Flurstrasse und der Sackmattstrasse bestimmt.