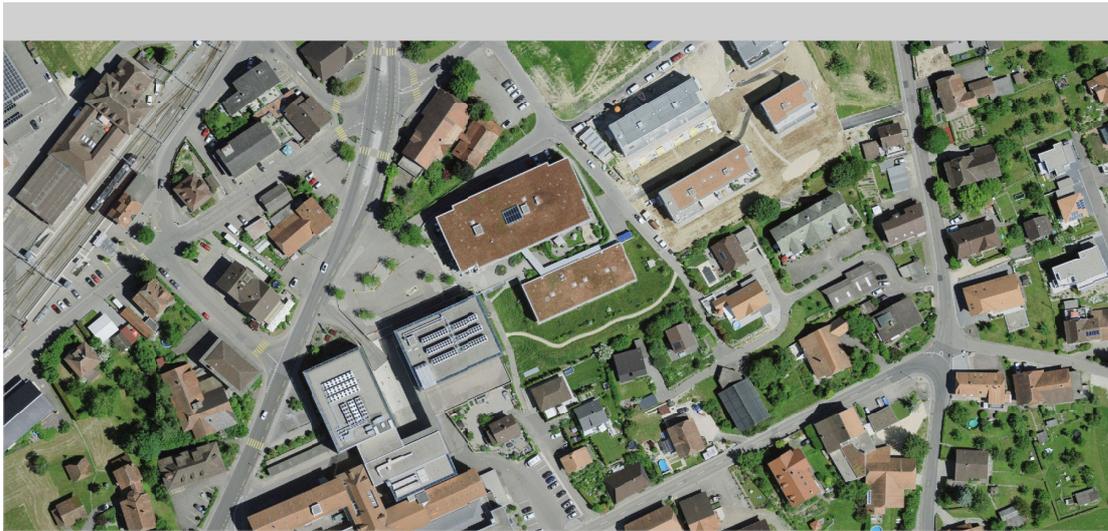


AUFLAGE

Einwohnergemeinde Täuffelen-Gerolfingen

Änderung Überbauungsordnung «Breitenfeld», Sektor A



Kurzbericht

Die Planung besteht aus:

- Änderung Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Kurzbericht

April 2024

Impressum

Planungsbehörde:

Einwohnergemeinde Täuffelen-Gerolfingen
Hauptstrasse 86, 2575 Täuffelen

Auftragnehmerin:

ecoptima ag, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Thomas Federli, dipl. Geograf
Corinna Bühlmann, Raumplanerin BSc

Abbildung Titelseite: Luftbild des Planungsgebiets (Quelle: swisstopo)

Inhalt

1. Ausgangslage	5
2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	7
3. Planungsziel	9
4. Gegenstand der Änderung	9
4.1 Erhöhung der max. oberirdischen Geschossfläche im Sektor A	9
4.2 Weitere Anpassungen	10
5. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)	11
5.1 Vereinbarkeit mit übergeordnetem Recht	11
5.2 Ortsbildschutz	11
5.3 Verkehr	11
5.4 Weitere Themen	12
6. Abgrenzung und Ausblick	12
7. Verfahren	12

1. Ausgangslage

Die Überbauung «Zentrum Breitenfeld» wurde im Frühling 2015 fertiggestellt und bezogen. In der Überbauung befindet sich u.a. das Medizentrum Täuffelen, welches eine breite Palette an medizinischen Dienstleistungen anbietet.

Das Medizentrum wurde als Nachfolgelösung, für die damals noch drei Hausarztpraxen im Dorf, geplant, um die medizinische Grundversorgung für die Gemeinde auch in Zukunft sicherstellen zu können. Die Praxisräume wurden so ausgelegt, dass in etwa die Kapazität der drei bisherigen Dorf-Hausarztpraxen plus etwas Reserve hätten abgedeckt werden können. Zudem wurden Räume für externe Spezialisten vorgesehen.



Abb. 1 Ansicht des Gebäudes Breitenfeldstrasse 4, Blick Richtung Westen
(Quelle: www.medizentrum-taeuffelen.ch)

Seit dem Beginn der Planung für das Medizentrum vor rund 12 Jahren hat sich das Gesundheitswesen stark gewandelt. In der Region Seeland wurden neben den oben erwähnten drei Dorf-Praxen zahlreiche weitere Praxen geschlossen – meist mangels Nachfolger:innen. Neue Behandlungsmethoden erlauben zunehmend mehr ambulante, anstelle von stationären, Behandlungen. Zudem werden stationär behandelte Patienten tendenziell früher aus dem Spital entlassen und der spitalexternen Nachsorge übergeben.

Schliesslich führt das deutliche Bevölkerungswachstum in der Gemeinde Täuffelen und in den umliegenden Ortschaften zu einer gestiegenen Nachfrage nach medizinischen Leistungen. Seit der Eröffnung hat sich das Medizentrum Täuffelen sehr positiv entwickelt und es konnte in den letzten Jahren immer wieder neues Personal engagiert werden. Es besteht die Absicht, weitere Ärzt:innen einzustellen und das Personal entsprechend weiter aufzustocken.

Das Medizentrum befindet sich jedoch bereits heute an der Kapazitätsgrenze: Die vorhandenen Räume reichen teilweise nicht mehr in Grösse und Anordnung aus, auch die Anzahl ist unzureichend. Um der weiterhin steigenden Nachfrage und gleichzeitig den sich verändernden Anforderungen an eine moderne Arztpraxis gerecht werden zu können, muss das Medizentrum räumlich erweitert werden können.

Geprüfte Varianten Das Medizentrum hat mit der Wohnguet AG als Besitzerin der Liegenschaft bereits vor ein paar Jahren Kontakt aufgenommen um nach möglichen Lösungen zu suchen. In den unterdessen an der Hauptstrasse 91 (Sektor E der Überbauungsordnung) entstandenen Erweiterungsbauten ergab sich aus den gegebenen Grundrissen keine zielführende Variante für einen Umzug. Auch das Verlegen einzelner Räume in den Neubau wurde nach eingehender Prüfung als unzweckmässig beurteilt.

Geprüft wurde auch, ob vorhandene Räume in der Überbauung Breitenfeld umgenutzt werden können. Der Heimbetrieb hat aber keine Räume, welche nicht selbst gebraucht werden, da auch in diesem Bereich die Nachfrage sehr hoch ist.

Als weitere Option wurde untersucht, ob Wohnungen, welche sich direkt unterhalb des Medizentrums befinden, als Praxiserweiterung in Frage kommen – mit oder ohne direkte interne Verbindung. Auch dieser Lösungsansatz erwies sich aus baulichen und betrieblichen Gründen als untauglich.

Vorhaben Als geeignete Lösung erwies sich schliesslich die bauliche Erweiterung des bestehenden Gebäudes mit einer zusätzlichen Etage. Die dadurch geschaffene Geschossfläche würde es dem Medizentrum ermöglichen, den zusätzlichen Raumbedarf am bestehenden, sehr gut geeigneten Standort, zu decken. Die Abklärungen mit den Architekten und Bauingenieuren haben die Machbarkeit einer solchen Aufstockung bestätigt. Dank dem Einsatz einer Holzmodulkonstruktion könnte der Ausbau verhältnismässig einfach und kostenoptimal erfolgen. Die Massnahme bedingt jedoch eine Anpassung der rechtsgültigen Überbauungsordnung.

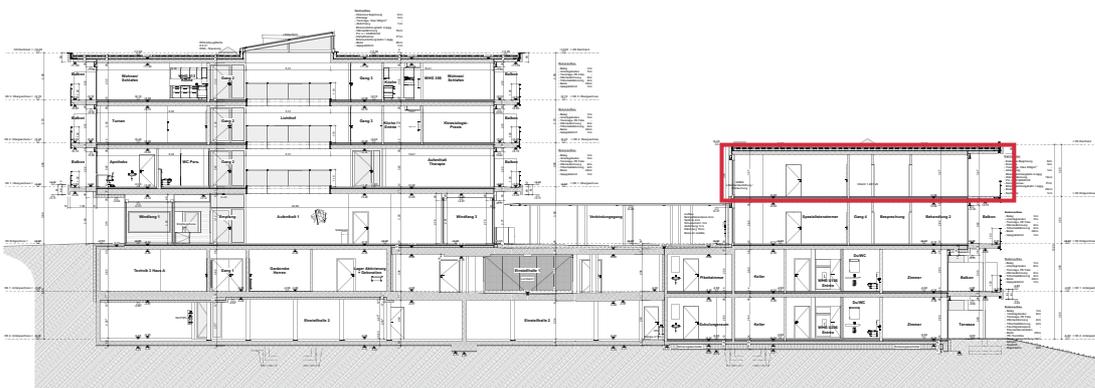


Abb. 2 Schnitt durch die Gebäude im Sektor A; die geplante Aufstockung ist rot eingerahmt.



Abb. 4 Überbauungsplan in der Version vom 9. April 2020, Sektor A in blau.

Ortsbildschutz

Das Areal der Überbauungsordnung Breitenfeld wird nicht durch Baugruppen gemäss kantonalem Bauinventar oder kommunale Ortsbildschutzgebiete tangiert. Das nächstgelegene inventarisierte Baudenkmal (Gebäude Parkstrasse Nr. 1) liegt in rund 100 m Entfernung zum Sektor A.



Abb. 5 Ausschnitt aus dem kantonalen Bauinventar mit dem Gebäude Breitenfeldstrasse 4 in der Bildmitte (Quelle: Geoportal des Kantons)

3. Planungsziel

Mit der vorliegenden Änderung werden die Überbauungsvorschriften dahingehend angepasst, dass im Sektor A eine Aufstockung um ein Vollgeschoss möglich wird. Eine Änderung des Überbauungsplans ist dazu nicht erforderlich.

4. Gegenstand der Änderung

4.1 Erhöhung der max. oberirdischen Geschossfläche im Sektor A

Bisher gültige
Regelung

In den rechtsgültigen Überbauungsvorschriften (UeV) werden die minimalen und maximalen Werte für die oberirdische Geschossfläche pro Sektor festgelegt. Zusätzlich werden die maximalen Höhen und die Geschosshöhe geregelt.

Gemäss Art. 9 UeV gilt im Sektor A eine minimale oberirdische Geschossfläche von 4'550 m² und eine maximale oberirdische Geschossfläche von 7'570 m². Die maximale Fassadenhöhe traufseitig beträgt je nach Teilbereich 12 m resp. 15 m; zusätzlich gilt eine maximale Fassadenhöhe giebelseitig von generell 16 m. In Bezug auf die Geschosshöhe gilt: In dem im Überbauungsplan schraffierten Bereich des Sektors sind 4 Vollgeschosse mit Attika zulässig, ansonsten 3 Vollgeschosse mit Attika. Sofern der südliche Grenzabstand mehr als 12 m beträgt, darf das Attikageschoss ausserhalb des schraffierten Bereichs als Vollgeschoss ausgebaut werden.

Möglichkeit für
Aufstockung

Das bestehende Gebäude Breitenfeldstrasse Nr. 4, in welchem das Medizentrum eingemietet ist, befindet sich ausserhalb des schraffierten Bereichs; es wurde mit 3 Vollgeschossen ohne Attika realisiert. Der südliche Grenzabstand zu den Parzellen Nrn. 720, 1846 und 1847 beträgt gut 21 m und liegt damit deutlich über dem für ein 4. Vollgeschoss geforderten Minimum von 12 m. Auch die realisierte Fassadenhöhe traufseitig liegt mit 9.3 m deutlich unter den zulässigen 12 m. Somit besteht gemäss den geltenden Vorschriften grundsätzlich die Möglichkeit, dieses Gebäude mit einem zusätzlichen Vollgeschoss aufzustocken (Fassadenhöhe traufseitig neu ca. 14 m).



Abb. 6 Terrasse nördlich des Gebäudes Breitenfeldstrasse 4; die Aufstockung erfolgt oberhalb des im Bild sichtbaren Geschosses (Quelle: www.medizentrum-taeuffelen.ch).

Überschreitung
maximale oberir-
dische Geschoss-
fläche

Das Problem liegt darin, dass die gemäss den Überbauungsvorschriften maximal zulässige oberirdische Geschossfläche (GFo) von 7'570 m² im Sektor A mit den bestehenden Gebäuden bereits ausgeschöpft ist. Dies bedeutet, dass sich die volumetrisch zulässige maximale Nutzung aufgrund der Beschränkung der Geschossfläche nicht realisieren lässt.

Anpassung

Notwendig ist somit eine Erhöhung des Masses der maximalen GFo um 700 m², was in etwa der Grundfläche des Gebäudes (668 m²) entspricht. Die maximale GFo für den Sektor A wird somit von bisher 7'570 m² auf neu 8'270 m² erhöht.

Nachweis der
Dichte

Gemäss den Bestimmungen in Art. 16 Baureglement gilt für die gesamte ZPP eine maximale oberirdische Geschossfläche von 23'900 m². Gemäss den Überbauungsvorschriften gilt für die Sektoren A, B, C und E insgesamt eine maximale GFo von 19'930 m². Für den zum Zeitpunkt des Erlasses der Überbauungsordnung bereits überbauten Sektor D wird eine GFo von 3'000 m² angenommen (vgl. Erläuterungsbericht zur Änderung der Überbauungsordnung von 2020). Insgesamt sind somit 22'930 m² GFo zulässig.

Die mit der vorliegenden Änderung hinzukommenden 700 m² GFo bewirken eine Erhöhung der maximalen Gesamt-GFo auf 23'630 m². Dieser Wert liegt unterhalb des gemäss den ZPP-Bestimmungen zulässigen Maximums von 23'900 m², welches bewusst zzgl. einer «Reserve für mögliche Änderungen» von 970 m² festgelegt wurde. Die Vorgaben der ZPP sind somit eingehalten, eine Anpassung des Baureglements ist nicht nötig.

4.2 Weitere Anpassungen

Die vorliegende Änderung der Überbauungsvorschriften wird zum Anlass für weitere untergeordnete Korrekturen genommen:

- In Art. 9 Abs. 1 UeV wird der altrechtliche Begriff «Gebäudehöhe» durch den BMBV-kompatiblen Begriff «Fassadenhöhe traufseitig» ersetzt. Of-

fenbar ging dies im Rahmen der Anpassung von 2020 vergessen. Diese Änderung ist rein begrifflicher Natur und hat keine Auswirkungen auf die bestehenden resp. künftigen Bauten (das Mass entspricht demjenigen für die maximale Fassadenhöhe traufseitig im schraffierten Sektorbereich).

- In Art. 21 Abs. 1 UeV wird die maximale Anzahl Familienwohnungen von 19 auf 20 erhöht. Diese Limitierung der Anzahl Familienwohnungen basiert auf Art. 46 BauV, wonach «bei mehr als 20 Familienwohnungen» eine grössere Spielfläche mit einer zusammenhängenden Mindestfläche von 400 m² zu realisieren ist. Somit sind bei einem Verzicht auf die grössere Spielfläche max. 20 und nicht bloss max. 19 Familienwohnungen zulässig. Auch diese Änderung hat keine unmittelbaren Folgen für die Überbauung, da die Gebäude bereits erstellt sind.

5. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)

5.1 Vereinbarkeit mit übergeordnetem Recht

Für das Areal Breitenfeld bestehen weder kantonale noch regionale Vorgaben, welche speziell zu beachten sind. Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) liegt unverändert bei rund 1.0, d.h. der für die Gemeinde Täuffelen geltende Richtwert von 0.7 wird eingehalten resp. übertroffen. Die geplante Aufstockung entspricht dem Grundsatz der Siedlungsentwicklung nach innen und damit der haushälterischen Bodennutzung.

5.2 Ortsbildschutz

Die Erhöhung der maximalen oberirdischen Geschossfläche um 700 m² hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die umgebende Bebauung und/oder auf inventarisierte Gebäude. In Bezug auf die Höhenentwicklung und die Geschosshöhe wäre ein Gebäude mit 4 Vollgeschossen bereits nach geltendem Recht möglich gewesen, lediglich der Wert für die maximale GFo würde nach bisheriger Regelung überschritten.

5.3 Verkehr

Die Erhöhung der zulässigen maximalen oberirdischen Geschossfläche um knapp 10 Prozent (bezogen auf den Sektor A) bzw. um rund 3 Prozent (bezogen auf die gesamte UeO) hat keine spürbaren Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen. Der Nachweis der erforderlichen Parkplatzzahl erfolgt auf Stufe Baugesuch.

5.4 Weitere Themen

Die vorliegende Änderung hat keine weitergehenden Umweltauswirkungen. Namentlich sind keine Fliessgewässer oder sonstige Naturwerte betroffen. Auch hinsichtlich Immissionsschutz hat die geplante Aufstockung keine nachteiligen Auswirkungen. Nicht relevant für die vorliegende Planung sind ferner die Themen Naturgefahren, Kulturlandschutz, Störfallvorsorge, Altlasten, Archäologie sowie nichtionisierende Strahlung.

6. Abgrenzung und Ausblick

Vorliegend handelt es sich um eine Änderung der Überbauungsordnung im geringfügigen Verfahren. Allfällige weitere Anpassungen im geringfügigen oder im ordentlichen Verfahren sind damit zu gegebener Zeit grundsätzlich möglich. Zum aktuellen Zeitpunkt sind weitere Änderungen jedoch noch nicht spruchreif.

7. Verfahren

Die Änderung der Überbauungsordnung erfolgt im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV. Dies umfasst eine Publikation im amtlichen Anzeiger und eine 30-tägige öffentliche Auflage, bei Bedarf Einspracheverhandlungen, den Beschluss durch den Gemeinderat und die Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR). Es wird folgender Terminplan angestrebt:

Behandlung durch zuständige Gremien der Gemeinde	März 2024
Öffentliche Auflage	April/Mai 2024
Evtl. Einspracheverhandlungen	Mai/Juni 2024
Beschluss Gemeinderat	Juni/Juli 2024
Genehmigung	anschliessend

AUFLAGE

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

April 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 (aGf_o) 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~~ Fassadehöhe traufseitig von 15 m nicht überschritten werden.

– Maximale Fassadehöhe traufseitig:

- Im schraffierten Sektorbereich: 15 m
- Im übrigen Sektor: 12 m

– Maximale Fassadehöhe 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 Strassenraumgestaltung 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 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.
- 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

Fahrtanzahl

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 Änderung der Überbauungsordnung tritt 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 ...
Öffentliche Auflage ... bis ...

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

Beschlossen durch den Gemeinderat ...

Der Präsident Die Gemeindeschreiberin

Adrian Hutzli Barbara Zbinden

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Täuffelen, ...

Die Gemeindeschreiberin

Barbara Zbinden

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung