

ENTWURF 3. AUFLAGE

Einwohnergemeinde Täuffelen-Gerolfingen

Einführung Gewässerräume, Verdichtungsmassnahmen

Änderungen Baureglement
und Zonenplan im Genehmigungs-
verfahren (aufgrund
einer Anhörung durch den
Kanton)

März 2024

Täuffelen/Verdichtungsstudie 07214\4_Resultate\13_2.
nachträgl_Auflage\07214_Änderungen_240321_EWAL3.indd/tf/cb

Vorbemerkung: Die nachfolgend aufgeführten Änderungen erfolgen aufgrund von Forderungen des Kantons im Rahmen des Genehmigungsverfahrens (Anhörung gemäss Art. 61 Abs. 3 BauG).

Anpassungen im Baureglement (**Änderungen rot**, **nachträgliche Änderungen grün**)

Dachgestaltung

Nach Auffassung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) ist Art. 22 Abs. 3 des Baureglements in der zur Genehmigung eingereichten Form nicht genehmigungsfähig. Insbesondere habe die Bestimmung auch für Ortsbildschutzgebiete sowie schützens- und erhaltenswerte Baudenkmäler zu gelten und nicht bloss für K-Objekte. Dies wird entsprechend korrigiert.

Art. 22

Dachgestaltung

¹ Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen ~~oder vorherrschenden~~ Merkmalen zu richten ~~welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen~~. Die maximale Dachneigung beträgt 40°. Vorbehalten bleibt die besondere Regelung im Ortsbilderhaltungsgebiet. Vgl. Art. ~~19~~ 20 BR

² Dachaufbauten, Dachflächenfenster und dergleichen sind ~~auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachboden~~ zulässig. ~~Zur Belichtung einer zweiten Nutzungsebene sind nur einzelne Dachgauben, Ochsenaugen oder Dachflächenfenster mit max. 0.2 m² Fensterfläche gestattet~~. Die Gesamtbreite aller Auf- und Einbauten beträgt maximal 50% der Fassadenlänge des obersten Geschosses.

³ ~~Bei K-Objekten~~ In Ortsbildschutzgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmälern sind Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachboden zulässig. Ihre Gesamtlänge beträgt maximal 1/3 der Fassadenlänge des obersten Geschosses. ~~Dacheinschnitte sind bei K-Objekten nicht zulässig.~~

⁴ Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; ihre Fläche beträgt zusammen maximal 20% der jeweiligen Dachfläche.

Abb. 1 Artikel 22 aus dem Baureglement mit den Änderungen von der Gemeindeversammlung beschlossenen Änderungen (rot) und den nachträglich durch den Kanton geforderten Korrekturen (grün)

Formelle Korrekturen

Die formellen Korrekturen (Art. 4, 6, 7, 22 und 25) betreffen lediglich interne Verweise.

Anpassungen im Zonen- und Schutzzonenplan

Anpassungen Planlegende

Gegenstand der Anpassungen im Zusammenhang mit Einführung der Gewässerräume und der Umsetzung der Verdichtungsmassnahmen waren ursprünglich das Baureglement und der neue Zonenplan Gewässerräume. Im Baureglement wurde u.a. der maximale Wohnanteil in den Mischzonen von 50 auf 75 Prozent erhöht.

Da diese Prozentwerte auch in der Legende des Zonen- und Schutzzonenplans aufgeführt sind, wird die 2. nachträgliche Auflage (insgesamt 3. Auflage) zum Anlass genommen, auch die Zonenplanlegende entsprechend anzupassen (siehe nachfolgende Abbildung).

Legende

Inhalte:	Bauzonen	
	W3	Wohnzone 3-Geschosse
	W2	Wohnzone 2-Geschosse
	W1	Wohnzone 1-Geschosse
	M2	Mischzone 2-Geschosse
	M2A	Mischzone 2-Geschosse mit maximalem Wohnanteil 50% 75%
	M3	Mischzone 3-Geschosse
	M3A	Mischzone 3-Geschosse mit maximalem Wohnanteil 50% 75%

Abb. 2 Ausschnitt aus der Legende des Zonen- und Schutzzonenplans mit Korrektur der Prozentwerte für den Wohnanteil in den Mischzonen

Hinweis: Die im Baureglement vorgenommene Erhöhung des maximalen Wohnanteils in den Mischzonen wurde in den ersten beiden Auflagen nicht bestritten und ist aus Sicht des Kantons zulässig. Da es sich hier lediglich um einen Nachvollzug der Regelung im Baureglement handelt, kann gegen diese Anpassung der Zonenplanlegende keine Einsprache erhoben werden.

Nachvollzug der Revision des Bauinventars

In der Zeit seit der Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2021 wurde zudem das kantonale Bauinventar für die Gemeinde Täuffelen revidiert. Dabei wurden die inventarisierten Baudenkmäler überprüft und in einigen Fällen aus dem Inventar gestrichen. Insgesamt wurden 30 ehemals als erhaltenswert eingestufte Objekte aus dem Inventar entlassen, ein Brunnen wurde neu als schützenswertes Objekt aufgenommen. Nach Abschluss der Revision sind insgesamt 27 Objekte inventarisiert – sechs erhaltenswerte und 21 schützenswerte (vgl. Register auf der übernächsten Seite).

Die schützens- und erhaltenswerten Baudenkmäler sind im Zonenplan bloss hinweisend dargestellt; daran ändert sich nichts. Die vorliegende Änderung des Zonenplans (Anpassung Legende, siehe vorstehend) wird zum Anlass genommen, die Veränderungen im Bauinventar im Zonenplan nachzuvollziehen. Die grundeigentümergebunden festgelegten Ortsbildschutzgebiete bleiben dabei unverändert gültig.

Hinweis: Aufgrund der bloss hinweisenden Darstellung der schützens- und erhaltenswerten Baudenkmäler entfalten diese Elemente keine rechtsverbindliche Wirkung. Gegen diese Anpassungen des Zonenplans kann folglich keine Einsprache erhoben werden. Gemäss Art. 13c Abs. 2 BauV kann der Nachweis, dass die Aufnahme eines Objekts im Inventar sachlich richtig ist, im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens verlangt werden.

Register Täuffelen

2022

Adresse	Haus-Nr.	Ort	Grundst.-Nr.	Koordinaten	rechtswirksam	GATT	BG	SG	Einstufung	Zusatzinfo
Bahnhofstrasse	6	Täuffelen	159	2581810 / 1212871	2001	WOH/ GEB			erhaltenswert	
Bahnhofstrasse	8	Täuffelen	1329	2581782 / 1212868	2001	BHF			erhaltenswert	
Bahnhofstrasse	9	Täuffelen	315	2581759 / 1212808	2001	WOH			erhaltenswert	
Baumgartenstrasse	1	Täuffelen	1329	2581759 / 1212902	2001	INF			schützenswert	
Burrirain	N.N.	Täuffelen	15	2582037 / 1213036	2001	BRU			schützenswert	
Burrirain	23	Täuffelen	800	2581974 / 1213323	2001	TRA			erhaltenswert	
Dorfrain	N.N.	Täuffelen	22	2581978 / 1212730	2001	BRU			schützenswert	
Dorfrain	N.N.1	Täuffelen	619	2582062 / 1212737	2001	GAH			schützenswert	
Dorfrain	3	Täuffelen	619	2582049 / 1212763	2001	WOH			schützenswert	
Dorfrain	9	Täuffelen	22	2581969 / 1212727	2001	OFH			schützenswert	
Hauptstrasse	80	Täuffelen	667	2581872 / 1213077	2001	WOH/ GEB			schützenswert	
Hauptstrasse	100	Täuffelen	549	2581740 / 1212657	2001	STK	A		schützenswert	
Hauptstrasse	103	Täuffelen	95	2581810 / 1212706	2001	STK			erhaltenswert	
Holzgasse	20	Gerolfingen	856	2582339 / 1213794	2001	WOH/ GEB			schützenswert	
Käserstrasse	3	Täuffelen	15	2581920 / 1213109	2001	SAL			schützenswert	
Käserstrasse	5	Täuffelen	15	2581941 / 1213100	2001	SAL			schützenswert	
Kirchrain	1	Täuffelen	100	2581765 / 1212692	2001	KIR	A		schützenswert	
Kirchrain	2	Täuffelen	2	2581786 / 1212737	2001	PFH	A		schützenswert	
Kirchrain	2a	Täuffelen	2	2581757 / 1212741	2001	PFS	A		schützenswert	
Kirchrain	2b	Täuffelen	2	2581760 / 1212759	2001	SPE	A		schützenswert	
Montligstrasse	N.N.	Täuffelen	119	2581934 / 1213435	2022	BRU			schützenswert	
Montligstrasse	1	Täuffelen	119	2581940 / 1213444	2001	VIL			schützenswert	
Parkstrasse	1	Täuffelen	779	2581825 / 1212806	2001	GEB			schützenswert	
Parkstrasse	5	Täuffelen	79	2581793 / 1212833	2001	WOH			erhaltenswert	
Polensteinweg	N.N.	Täuffelen	9	2581270 / 1212360	2001	ÖFB			schützenswert	
Seerain	8	Gerolfingen	1874	2581843 / 1213886	2001	BAH			schützenswert	
Seerain	14	Gerolfingen	632	2581752 / 1213917	2001	GAG/ BAH			schützenswert	