

ENTWURF

## Einwohnergemeinde Täuffelen-Gerolfingen

### Weiterentwicklung Laubscherareal

---

*grau kursiv* = Kommentar ecoptima

---

#### Überbauungsvorschriften

Die Planung besteht aus:

Änderung Grundordnung:

- Änderung Zonenplan
- Änderung Baureglement

UeO Laubscherareal:

- Überbauungsplan
- **Überbauungsvorschriften**

Änderung UeO Breitenfeld:

- Änderung Überbauungsplan
- Änderung Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

April 2026



## 1. Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem dunkelgrau gestrichelten Perimeter gekennzeichnet.

### Art. 2

Stellung zur Grundordnung Soweit die Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts Anderes bestimmen, gilt die baurechtliche Grundordnung der Einwohnergemeinde Täuffelen, insbesondere die Bestimmungen zur ZPP 3 Laubscherareal.

### Art. 3

Zweck und Inhalt <sup>1</sup> Die Überbauungsordnung bezweckt die Sicherstellung einer zweckmässigen Entwicklung des Gewerbebetriebs mit einem Parkplatzkonzept unter gleichzeitiger Aufwertung des öffentlichen Strassenraums im Ortskern.

<sup>2</sup> Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Sektor A Industrie- und Gewerbebetrieb
- Sektor B öffentlicher Raum
- Bereich reduzierte Gesamthöhe
- Bereiche für Zu-/Wegfahrten Anlieferung & Besucher mit Bemassung
- Bereich für Zu-/Wegfahrten Parkierung & Logistik mit Bemassung
- Bereiche für Zu- und Wegfahrt Logistik mit Bemassung
- öffentlicher Fussweg

<sup>3</sup> Im Überbauungsplan werden hinweisend dargestellt:

- Die Hochstammbäume
- Die Strassen- und Grenzabstände (*werden für die Mitwirkung ausgeblendet*)
- Bezugspunkte massgebendes Terrain

### Art. 4

Qualitätssicherung <sup>1</sup> Zum Erreichen einer hohen Qualität der Überbauung ist die Durchführung von anerkannten qualitätssichernden Verfahren wie Wettbewerbe, Studienaufträge oder Workshop- und Gutachterverfahren anzustreben.

<sup>2</sup> Abweichungen von den in Art. 5 vorgeschriebenen internen Gebäudeabständen sind unter folgenden Bedingungen zulässig:

- Das Projekt basiert auf einem anerkannten qualitätssichernden Verfahren.
- Oder es liegt ein positiver Mitbericht einer Fachinstanz gemäss Abs. 3 vor.

<sup>3</sup> Die Fachinstanz besteht aus mindestens zwei auswärtigen, anerkannten Architekt:innen und einer Vertretung der Gemeinde.

## 2. Art und Mass der Nutzung

### Art. 5

Sektoren-  
begrenzung

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

### Art. 6

Art der Nutzung

<sup>1</sup> Der Sektor A dient der Erweiterung des Industrie- und Gewerbebetriebs.  
Die Art der Nutzung richtet sich nach der Arbeitszone.

<sup>2</sup> Der Sektor B dient als öffentlich nutzbarer Aufenthaltsbereich und Grünflächen.

### Art. 7

Mass der Nutzung

<sup>1</sup> Gebäude sind nur im Sektor A zulässig. Es gelten folgende Nutzungsmasse:

- Gesamthöhe: max. 19.0 m
- Bereich reduzierte Gesamthöhe: max. 15.0 m
- Grenzabstand gegenüber Wirkungsbereich: min. 6.0 m
- Gebäudeabstand zwischen Gebäude Hauptstr. 97 und 99: min. 12.0 m
- Überbauungsziffer: min. 0.5

Die übrigen internen Grenz- und Gebäudeabstände richten sich nach einer zweckmässigen und zeitgemässen Überbauung.

<sup>2</sup> Im Sektor B sind öffentlich nutzbare Flächen von gesamthaft mindestens 400 m<sup>2</sup> sicherzustellen.

<sup>3</sup> Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist ein Grünflächenanteil von mindestes 10% sicherzustellen.

### **Art. 8**

- An- und Kleinbauten <sup>1</sup> An- und Kleinbauten gemäss Baureglement sind im Sektor A zulässig. Es ist eine gute Integration in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen.
- <sup>2</sup> Darüber hinaus ist eine Baute mit einer Gebäudefläche von maximal 95 m<sup>2</sup>, einer traufseitigen Fassadenhöhe von maximal 6.0 m und einem Grenzabstand von minimal 3.0 m zulässig.

### **Art. 9**

- Strassenabstände Gegenüber dem Dorfrain und der Hauptstrasse gilt für Bauvorhaben ausserhalb der Besitzstandsgarantie ein Strassenabstand von 5.0 m. Gegenüber dem Sattlerrain gilt ein Strassenabstand von 3.6 m.

## **3. Gestaltung**

### **Art. 10**

- Grundsatz <sup>1</sup> 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 erreicht wird.
- <sup>2</sup> Die Gesamtgestaltung 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.

### **Art. 11**

- Fassadengestaltung Die Gestaltung von Neubauten hat sich an der Gestaltung der bestehenden Bauten zu orientieren oder eine mindestens gleichwertige Qualität aufzuweisen.

### **Art. 12**

- Dachgestaltung <sup>1</sup> Nicht begehbare Flachdächer sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht für die Solarenergienutzung resp. für andere technisch bedingte Nutzungen verwendet werden.
- <sup>2</sup> Dachaufbauten wie Solaranlagen, Oblichter, Kamine, Liftschachtaufbauten und dergleichen sind in ihrer Höhe frei. Sie dürfen die Gesamthöhe überragen und sind um ihre Mehrhöhe vom Dachrand zurückzusetzen.

### **Art. 13**

Umgebungs-  
gestaltung

<sup>1</sup> Die Umgebungsgestaltung und die Bepflanzung sind auf die Bebauung abzustimmen und richten sich nach den Vorgaben des Baureglements.

<sup>2</sup> Versiegelte Flächen sind auf das betriebsnotwendige Minimum zu beschränken.

### **Art. 14**

Sektor B,  
öffentlich nutz-  
bare Fläche

<sup>1</sup> Die öffentlich nutzbaren Flächen sollen eine hohe Aufenthaltsqualität und einen öffentlichen Charakter aufweisen und sind ausreichend zu beschatten.

<sup>2</sup> Es sind mindesten fünf einheimische, 5 m hohe Hochstammbäume vorzusehen und dauernd zu unterhalten.

## **4. Erschliessung und Parkierung**

### **Art. 15**

Bereiche für  
Zu-/Wegfahrt

<sup>1</sup> Die Erschliessung des Areals erfolgt ab der Hauptstrasse und dem Dorf-rain.

<sup>2</sup> In den Bereichen für Zu-/Wegfahrten Anlieferung und Besucher sind ausschliesslich Zu- und Wegfahrten zur Anlieferung sowie für Besucher:innen zulässig.

<sup>3</sup> In den Bereichen für Zu-/Wegfahrten Logistik sind ausschliesslich Zu- und Wegfahrten zur Anlieferung von Heizöl und Maschinen, für Zulieferer und Dienstleister sowie für allgemeinen Werkverkehr und dergleichen zulässig.

<sup>4</sup> Im Bereich für Zu-/Wegfahrten Parkierung und Logistik sind ausschliesslich Zu- und Wegfahrten zur Parkierung (Einstellhalle und oberirdische Abstellplätze) sowie für allgemeinen Werkverkehr und dergleichen zulässig.

### **Art. 16**

Abstellplätze für  
Fahrzeuge

<sup>1</sup> Die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder für Kunden und Beschäftigte richtet sich nach der kantonalen Bauverordnung und wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

<sup>2</sup> Mit der Baueingabe ist ein aktuelles Parkplatzkonzept einzureichen, das eine angemessene Anzahl an Besucherparkplätze beinhaltet.

#### **Art. 17**

Fussweg Der bestehende öffentliche Fussweg ist dauernd begehbar zu halten.

### **5. Weitere Bestimmungen**

#### **Art. 18**

Lärm Es gelten die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss Art. 43 LSV.

#### **Art. 19**

Entwässerung <sup>1</sup> Dach- und Platzwasser (Regenwasser) ist möglichst auf dem Areal zurückzuhalten und über dafür vorgesehene Flächen zu verdunsten und/oder zurückhaltend versickern zu lassen.  
<sup>2</sup> Anlagen zur Entwässerung und Versickerung sind im gesamten Wirkungsbereich der Überbauungsordnung zulässig.

#### **Art. 20**

Energie Es gelten die Bestimmungen der kantonalen Energiegesetzgebung.

#### **Art. 21**

Privatrechtliche Vereinbarungen Soweit notwendig, ist die Umsetzung der Überbauungsordnung durch privatrechtliche Vereinbarungen sicherzustellen.

#### **Art. 22**

Inkrafttreten Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

## Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom ...

Publikation im amtlichen Anzeiger am ...  
Öffentliche Auflage vom ...

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

Beschlossen durch den Gemeinderat am ...

Namens der Einwohnergemeinde Täuffelen

Der Präsident

Die Sekretärin

.....  
Adrian Hutzli

.....  
Jessica Harvey

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Täuffelen, den .....

Die Gemeindeschreiberin

.....  
Jessica Harvey

**Genehmigt durch das kantonale  
Amt für Gemeinden und Raumordnung**