

Einwohnergemeinde Langenthal

Schwarzenbach
Überbauungsordnung Nr. 2

16.07.1996 Untersteckholz

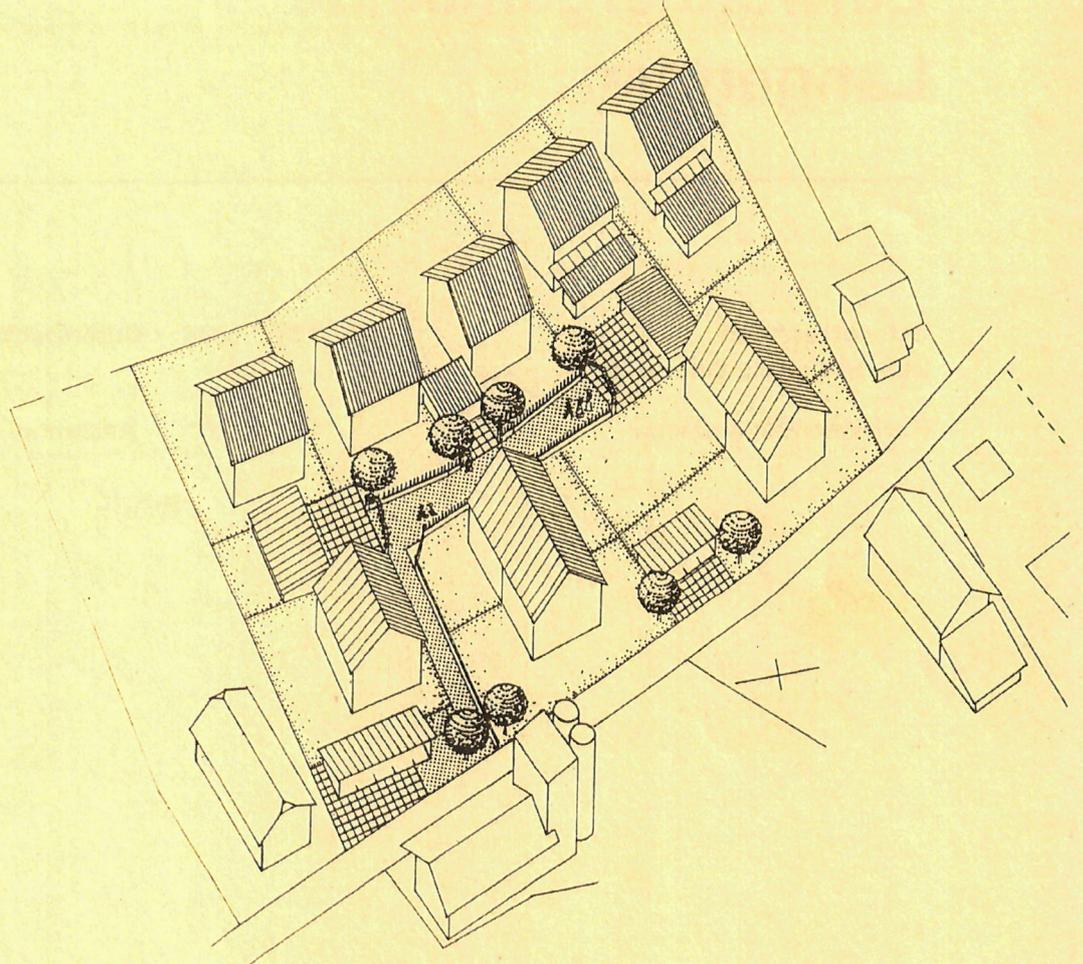
Revisionen/Änderungen:

17.04.2001 Änderung UeP



Gemeinde Untersteckholz

Ueberbauungsordnung Nr. 2



Bericht Ueberbauungsvorschriften

Juli 1996

Büro

B

Architektur + Raumplanung

3400 Burgdorf

Telefon 034 23 30 30

Urs Brülisauer, Arch. ETH/SIA

Jürg Iseli, Arch. HTL, Raumpl. BSP

Elsbeth Schneiter, Administration

Inhalt

- 1. Ausgangslage**
- 2. Zielsetzungen**
- 3. Ueberbauungsvorschriften
Genehmigungsvermerke**
- 4. Anhang
Protokoll Mitwirkung**

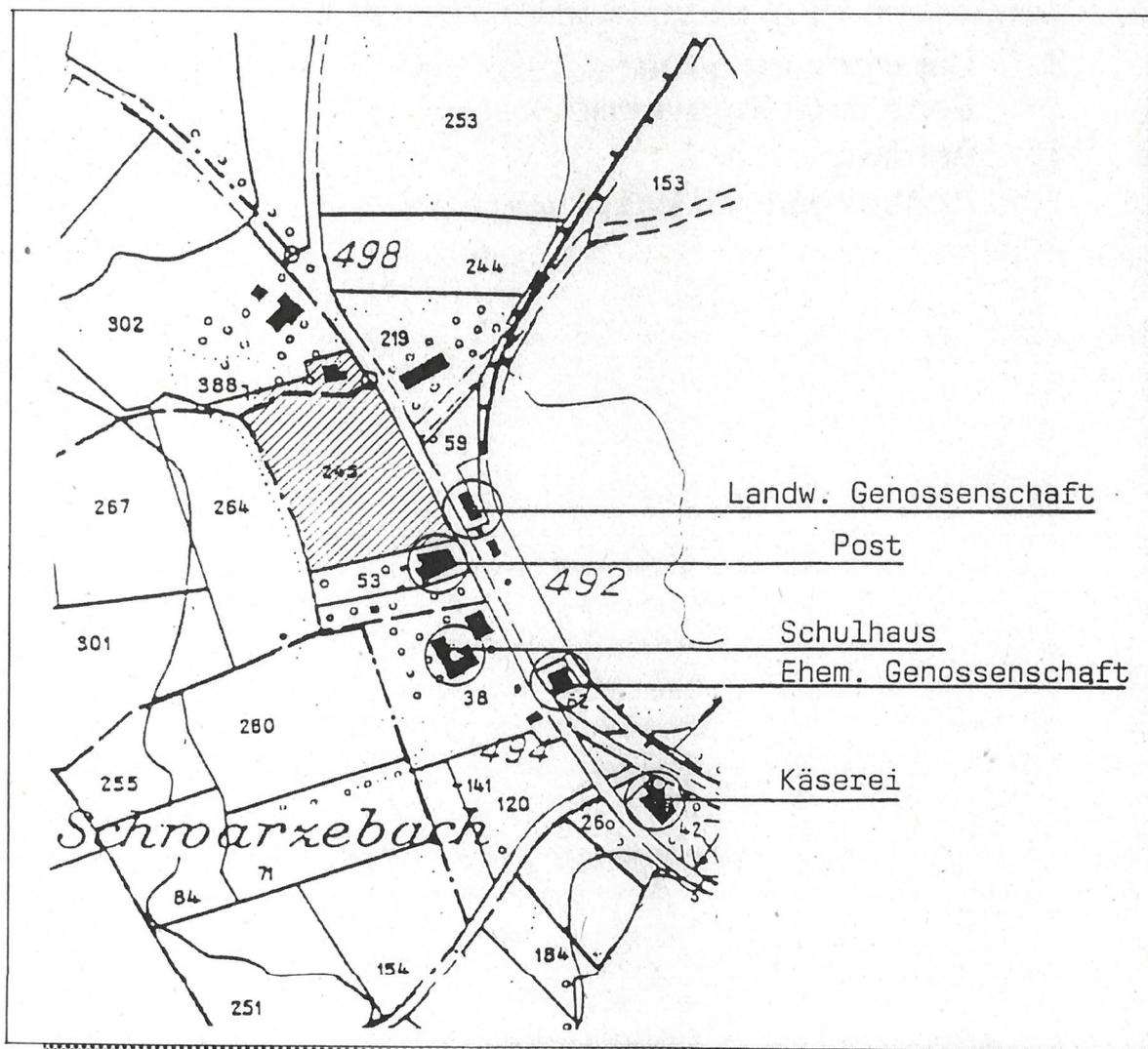
1. Ausgangslage

Untersteckholz als ausgeprägtes Bauerndorf liegt an der Ostgrenze des Kantons Bern, der Lauf der Rot bildet die Grenze zum Kanton Luzern.

Die Gemeinde hat den Charakter des typischen bäuerlichen Streusiedlungsgebietes mit etlichen währschaften Weilern.

Der Siedlungsschwerpunkt liegt bei der ehemaligen Bahnstation der Langenthal - Melchnau-Bahn, wo sich auch das Schulhaus (Unterstufe) mit der Gemeindeverwaltung, die Käserei, die Post sowie die Gebäulichkeiten der Landwirtschaftlichen Genossenschaft befinden.

Bezüglich Infrastruktur ist die Gemeinde mit heute 170 Einwohnerinnen und Einwohnern nach den grösseren Nachbarorten Langenthal/Roggwil oder Melchnau orientiert. Die Kanalisation mit dem Anschluss an die ARA Murg ist erstellt.



Mit der Ortsplanung von 1993 wurde im Gebiet Schwarzenbach eine Bauzone geschaffen. Die gemeindeeigene Parzelle Nr. 245 ist einer **Zone mit Planungspflicht** zugeordnet in der Absicht, mit einer gezielten Planung am richtigen Ort günstige Baumöglichkeiten anbieten zu können.

Im Februar 1994 wurde die entsprechende **Ueberbauungsordnung Nr. 1 Schwarzenbach** von der Einwohnergemeindeversammlung beschlossen und anschliessend im August vom kant. Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt.

Gemäss den damaligen Vorgaben im Gemeindebaureglement zur Zone mit Planungspflicht (ZPP Nr. 1), Art. 31, Abs. 6, wurde eine optimale Wohnqualität in verdichteter Bauweise angestrebt. Das heisst u. a.:

- ein Konzept mit Reihen- oder Doppel-einfamilienhäusern
- eine zentrale Parkierung
- klar definierte Aussenräume mit gemeinsamen Bereichen
- die Realisierung in Etappen.

In der Folge hat sich gezeigt, dass ein auf verdichteter Bauweise mit gemeinschaftlichen Anlagen beruhendes Konzept im ländlichen Gebiet von Untersteckholz zum heutigen Zeitpunkt kaum zu realisieren ist.

Alle bisher an die Gemeinde gelangten InteressentInnen wünschten ein freistehendes Einfamilienhaus mit einer Parzelle zwischen 500 und 700 m² ohne Miteigentumsanteile.

Da die Gemeinde aber interessiert ist, mindestens einen Teil ihres Landes verkaufen zu können, hat sie beschlossen, die vorhandene Ueberbauungsordnung zu überarbeiten.

2. Zielsetzungen

Die Gemeinde beabsichtigt, mit einer Ueberarbeitung den aktuellen Bedürfnissen von vorhandenen InteressentInnen entgegenzukommen, d.h. freistehende Einfamilienhäuser mit grösseren Parzellen zu ermöglichen, was zwangsweise eine geringere Dichte über das gesamte Planungsgebiet zur Folge hat.

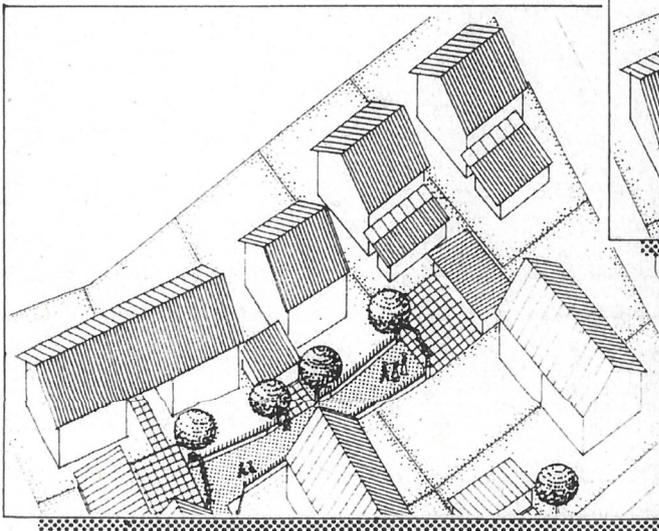
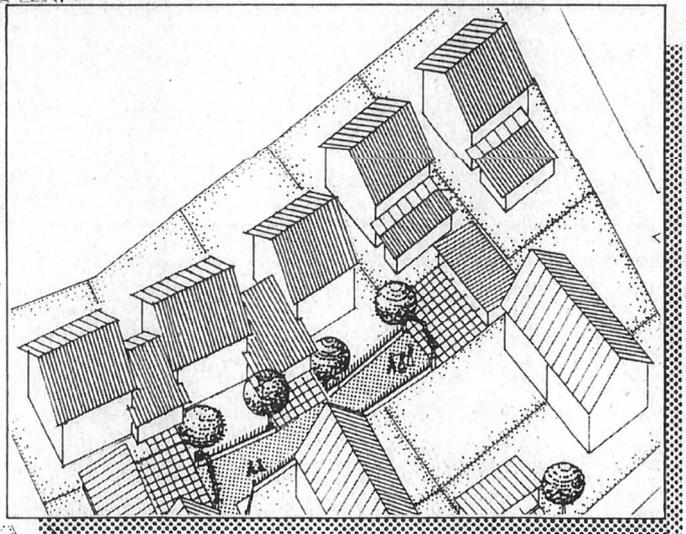
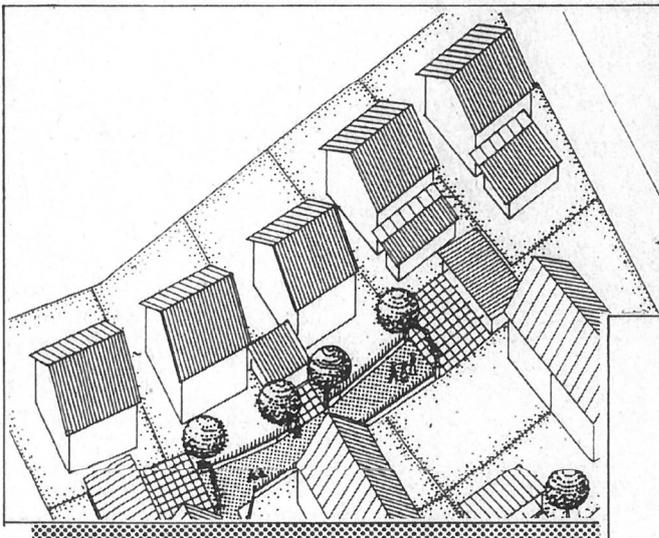
Gleichzeitig sollen aber die wichtigsten Elemente der Aussenraumgestaltung beibehalten werden. Ein attraktiver gemeinsamer Bereich bildet die Visitenkarte des Ortes und ist Identifikationsmerkmal für Bewohner und Bewohnerinnen. Die notwendigen Hauszufahrten sollen gleichzeitig zum attraktiven gemeinsamen Spiel- und Aufenthaltsbereich aufgewertet werden.

Das gewählte Vorgehen:

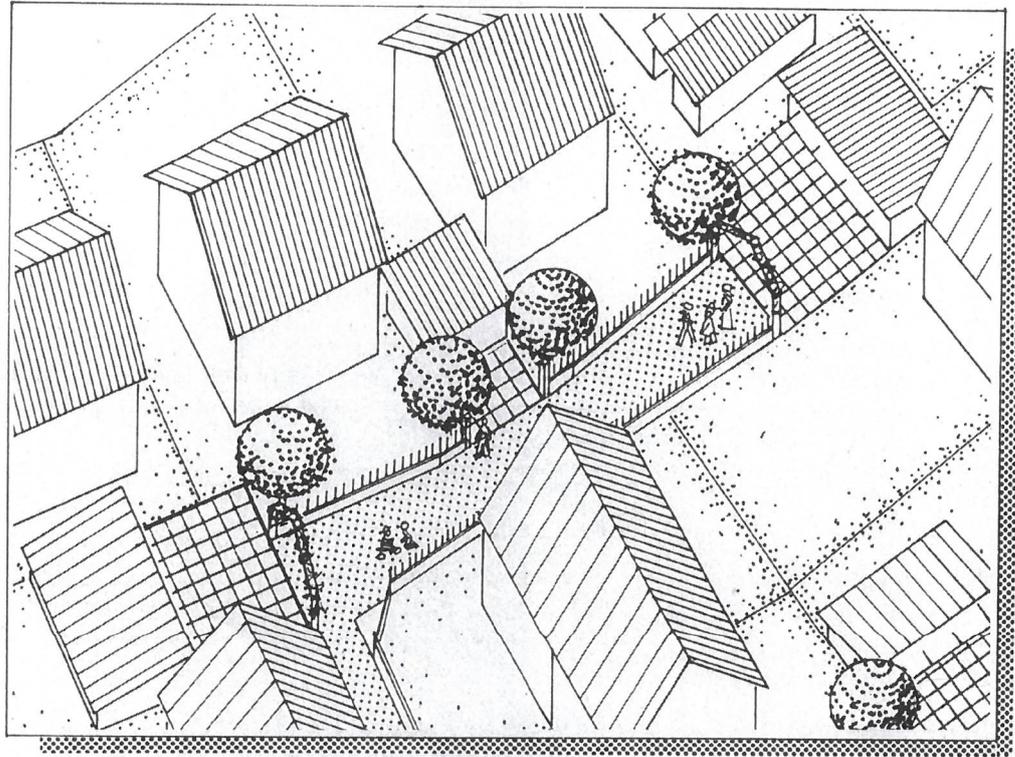
Vor der Ueberarbeitung der Ueberbauungsordnung wurde aufgrund von skizzenhaften Bebauungsvorschlägen die Interessenlage abgeklärt.

Mit den vorgenommenen Anpassungen kann den aktuellen Bedürfnissen von interessierten Bauwilligen entsprochen werden.

- * Im vorgegebenen Rahmen können sowohl Einzelhäuser, Einzelhäuser mit Zwischenbauten wie auch zusammengebaute Häuser erstellt werden, wie zum Beispiel:



- * Die Zufahrt zu den Parzellen ist gleichzeitig ein gemeinsamer Spiel- und Aufenthaltsbereich. Er ist gekennzeichnet durch eine einheitlich gestaltete Abgrenzung zu den Privatparzellen und durch eine übergeordnete Baumbepflanzung.



3. Ueberbauungsvorschriften

Allgemeines

Artikel 1

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung ist im Ueberbauungsplan Nr. 2a mit einem schwarzen punktierten Perimeter dargestellt.

Artikel 2

Stellung zur Grundordnung

Soweit die Ueberbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt die bauliche Grundordnung der Gemeinde Untersteckholz (Baureglement und Zonenplan).

Artikel 3

Inhalt des Ueberbauungsplanes

Im Ueberbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) Art und Mass der Nutzung.
- b) Die Lage und Abmessung der Baufelder für Hauptgebäude (vergleiche Art. 6 Abs. 3).
- c) Der Verlauf der Baulinien mit Anbaupflicht für Hauptgebäude.
- d) Die Firstrichtungen.
- e) Die Bauflächen sowie die Nutzung für unbewohnte An- und Nebenbauten.
- f) Die Erschliessungsanlagen und die Garagierung.
- g) Die übergeordnete Bepflanzung.

Artikel 4

Architektonische Gestaltung

Bauvolumen, Dachgestaltung, Firstrichtung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander und auf die Umgebung abzustimmen.

Hauptgebäude

Artikel 5

Nutzung, baupolizeiliche Masse

- 1) Das von der Ueberbauungsordnung erfasste Gebiet ist eine Zone für gemischte Nutzungen. Nebst Wohnbauten sind mässig störende Gewerbebetriebe und Dienstleistungen zugelassen.
- 2) Die maximalen Gebäudeabmessungen sowie die wesentlichen Grenz- und Gebäudeabstände werden durch die Baufelder, bzw. Baulinien definiert. Die Gebäudelänge innerhalb der Baufelder ist frei. Es gelten keine Mehrlängen- und -breitenzuschläge und es gilt keine Ausnützungsziffer.
- 3) Zugelassen sind 2 Vollgeschosse und ein Dachausbau über der ganzen Grundrissfläche. Die Gebäudehöhe beträgt 7.00 m. Sie wird ab UK Erdgeschossboden bis zum Schnittpunkt der Fassade mit OK Sparren oder Dachisolation gemessen (siehe Art. 12, Abs. 2).
Im Übrigen gilt das Gemeindebaureglement Art. 20.

Artikel 6

Baulinien, Gebäudeabstände

- 1) In den Baufeldern können die Fassaden der Hauptgebäude bis an die Baufeldbegrenzung gestellt werden.
Mit den Baulinien mit Anbaupflicht wird der Verlauf einer Fassade verbindlich festgelegt. Min. $\frac{2}{3}$ der Gebäudelänge muss in Form der Fassade oder einer vorgelagerten Stützenreihe auf dieser Baulinie liegen. Rückstaffelungen bis höchstens 1,50 m sowie Vorsprünge für Hauseingänge, Vordächer, Erker und dergleichen bis max. 2.00 m sind zulässig.
- 2) Das Zusammenbauen einzelner Häuser ist gestattet. Werden innerhalb der Baufelder Einzelhäuser gebaut, ist ein Gebäudeabstand von 7.00 m einzuhalten. Dieser kann unterschritten werden, wenn die Hauptgebäude mit einem Zwischenbau verbunden werden.
- 3) Die Lage der Baulinien und die Abmessungen der Baufelder sind vom Geometer im Ueberbauungsplan Nr. 2a 1:500 her auszumessen.

Artikel 7

Dachgestaltung

- 1) Die Hauptgebäude müssen mit gleichgeneigten Satteldachformen versehen werden. Die im Ueberbauungsplan angegebenen Firstrichtungen sind verbindlich.
- 2) Die Dachvorsprünge müssen im Verhältnis zum Baukörper der traditionellen ländlichen Bauweise entsprechen. Ort- und Stirnabschlüsse sind auf die konstruktiv notwendigen Masse zu beschränken (sichtbare Dachrinne).
- 3) Im Übrigen gelten die Vorschriften des Gemeindebaureglementes über Dachgestaltung und Dachaufbauten Art. 23 - 27.

An- und Nebenbauten

Artikel 8

Nutzung, baupolizeiliche Masse

- 1) Die Bauflächen für eingeschossige An- und Nebenbauten bezeichnen die Stelle für
 - gemeinsame Unterstände für Autos und Zweiräder
 - Kehrichtcontainer.

Die max. Gebäudehöhe (First) darf 3,50 m nicht überschreiten.

- 2) Unbewohnte An- und Nebenbauten können auch ausserhalb der Bauflächen erstellt werden. In diesem Falle gelten die baupolizeilichen Masse des Gemeindebaureglementes (Art. 14).

Artikel 9

Dachgestaltung

- 1) Die An- und Nebenbauten sind in die Dach- und Fassadengestaltung der Hauptgebäude zu integrieren.
- 2) Unter Beachtung von Abs. 1 sind folgende Dachformen zugelassen:
 - Satteldach (auch asymmetrisch)
 - Pultdach
 - Pyramidendach

Der minimale Dachneigungswinkel darf 18° a.T. nicht unterschreiten.

Garagierung/Erschliessung

Artikel 10

Garagierung, Abstellplätze für Autos und Zweiräder

- 1) Der Bedarf an Abstellplätzen für Autos und Zweiräder richtet sich nach Art. 49 ff BauV.
Der Bereich für die erforderlichen Autoabstellplätze ist im Plan Nr. 2a bezeichnet. Die Parkieranlagen sind jeweils für 2 oder 3 Gebäude zusammengefasst.
- 2) Das Aufstellen von Fertiggaragen mit Flachdach ist untersagt.
- 3) Die Einfahrten zu den Autoabstellplätzen sind im Plan Nr. 2a bezeichnet.

Artikel 11

Zufahrt

- 1) Die Gemeinde baut die Zufahrt inkl. die Besucherparkplätze und Unterstand für Kehrrechtcontainer.
- 2) Die Zufahrt wird als gemeinsamer Spiel- und Aufenthaltsbereich gestaltet, inklusive Abgrenzungen zu den Privatparzellen und übergeordneter Bepflanzung.

Umgebung

Artikel 12

Umgebungsgestaltung

- 1) Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen (vergleiche Art. 5 GBR). Der Plan kann mit dem Erdgeschossgrundriss kombiniert werden.

Im Umgebungsgestaltungsplan ist mindestens festzuhalten:

- Terrainveränderungen, Böschungen und Mauerkronen mit Höhenkoten.
 - Hauszugänge, Wegführungen
 - Belagsarten von Hartflächen
 - Bepflanzung
 - Art und Weise von baulichen Abgrenzungen (Mauern, Zäune, Einfriedungen).
- 2) Geländeanpassungen sind auf ein Minimum zu beschränken und in der Regel mit natürlichen Böschungen vorzunehmen (Böschungsverhältnis im Max. 2:3). Die im Terrain vorhandene Senke soll mit Aushubmaterial aufgefüllt werden, damit der Abfluss des Oberflächenwassers gewährleistet ist: Terrainaufschüttungen dürfen zu diesem Zweck bis zu einer Höhe von 1.20 m vorgenommen werden. (Siehe auch "Gebäudehöhe" Art. 5, Abs. 3.)
 - 3) Die Hauszugänge sollen nach Möglichkeit rollstuhlgängig sein.
 - 4) Bei der Terraingestaltung ist darauf zu achten, dass periodisch auftretendes Oberflächenwasser ungehindert abfließen kann.

Artikel 13

Bepflanzung

- 1) Die im Ueberbauungsplan festgelegten Standorte für hochstämmige Bäume sind verbindlich. Es müssen standortheimische Laubbäume gepflanzt werden (Stammhöhe für Hochstämmige 2 - 2,5 m). Sie sind gleichzeitig mit der Fertigstellung der jeweiligen Bauten zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Vom Standort einzelner Bäume kann abgewichen werden, wenn dadurch die gestalterische Qualität der Bepflanzung verbessert wird.
- 2) Abgestorbene Bäume und Pflanzen müssen ersetzt werden.

Technische Infrastruktur

Artikel 14

Technische Infrastruktur

- 1) Die Lage von Leitungen der technischen Infrastruktur (Ver- und Entsorgung) wird im besonderen Plan Nr. 2b festgelegt.
- 2) Die aus der Ver- und Entsorgung resultierenden Kosten werden gemäss bisheriger Praxis oder Gemeindereglementen weiterverrechnet. Die Erstellung der Hausanschlüsse ist Sache der Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen.

Artikel 15

Energie

- 1) Die Verwendung erneuerbarer Energieformen ist anzustreben. Dazu gehört insbesondere die Sonnenenergie in Form von Strahlung und auch deren Umwandlung in Biomasse (Holz), in Umgebungswärme (Erde, Luft) und in Strom.
- 2) Im Übrigen gelten die Bestimmungen des kant. Energiegesetzes und der Energieverordnung.

Weitere Bestimmungen

Artikel 16

Zivilschutzräume

- 1) Gestützt auf Art. 2 des Schutzbautengesetzes sind die erforderlichen Schutzräume mindestens für 2 oder 3 Wohneinheiten zusammenzufassen.
- 2) Ein gemeinsamer Schutzraum muss spätestens 5 Jahre nach Baubeginn des ersten Wohnhauses der betreffenden Gebäudegruppe erstellt sein. Für vorher erstellte Bauten ist der Gemeinde der normale Baupflichtersatz zu entrichten. Diese Beträge werden später mit den Mehrkosten des gemeinsamen Schutzraumes verrechnet.

Artikel 17

Prüfung von Baugesuchen

Zur Prüfung von Baugesuchen kann die Gemeinde Sachverständige gemäss Art. 28 BewD beiziehen (Verfasser der Ueberbauungsordnung, Ortsplaner).
Eine Kontaktnahme im Vorprojektstadium ist empfehlenswert.

Artikel 18

Inkrafttreten

Die Ueberbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft (Art. 110 BauV).

Artikel 19

Revision der Ueberbauungsordnung

Für geringfügige Änderungen der Ueberbauungsvorschriften oder des -planes kommt das in Art. 122 BauV vorgesehene Verfahren zur Anwendung.

Artikel 20

Aufhebung UeO Nr. 1

Mit dem Inkrafttreten der UeO Nr. 2 wird die UeO Nr. 1 vom 3. August 1994 aufgehoben.

Genehmigungsvermerke

MITWIRKUNGSVERFAHREN VOM 19.2.1996
VORPRÜFUNG VOM 28.2.1996
PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 12.04.1996
IM AMTSANZEIGER VOM 11.+ 18.04.1996
ÖFFENTLICHE PLANAUFLAGE 30 TAGE VOR DER GEMEINDE -
VERSAMMLUNG VOM 15.04.96 BIS 27.05.96
ERLEDIGTE EINSPRACHEN: KEINE
UNERLEDIGTE EINSPRACHEN: KEINE
RECHTSWAHRUNGEN: KEINE

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM
01.04.1996

BESCHLOSSEN DURCH DIE EINWOHNERGEMEINDE
UNTERSTECKHOLZ

AM 07.05.1996 MIT 25 JA
0 NEIN

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE
PRÄSIDENT/IN SEKRETÄR/IN

E. Müller H. Käser

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT:

UNTERSTECKHOLZ ,DEN 01. JULI 1996

DER/DIE GEMEINDESCHREIBER/IN H. Käser

GENEHMIGT DURCH DAS KANT. AMT
FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG AGR

16. Juli 1996



4. Anhang

Protokoll Mitwirkung

Ueberbauungsordnung Nr. 2 „Schwarzenbach“, Aenderung des Baureglementes und Zonenplanänderung.

Der Gemeinderat führte, gestützt auf Art. 58 des Baugesetzes, über die überarbeitete Ueberbauungsordnung „Schwarzenbach“ mit Ueberbauungsvorschriften und Aenderungen im Baureglement sowie einer Zonenplanänderung das öffentliche Mitwirkungsverfahren durch. Dieses fand am 19. Februar 1996 statt, zu deren Teilnahme die Bevölkerung eingeladen wurde. Es waren 18 Personen anwesend.

Präs. Witschi begrüßte die Anwesenden und umriss in kurzen Zügen die Vorgeschichte.

Am 24. Mai 1994 wurde die Ueberbauungsordnung Nr. 1 „Schwarzenbach“ durch die Gemeindeversammlung genehmigt. Das Hauptziel war damals, das Baufeld möglichst gut auszunützen. Deshalb waren vor allem zusammengebaute Häuser vorgesehen und die Parzellen sollten im Baurecht abgegeben werden. Bei der anschliessenden Ausschreibung des Baulandes musste der Gemeinderat dann feststellen, dass es mit dem damaligen Konzept nicht möglich war, auch nur einen einzigen Käufer für eine Parzelle zu finden. An der Gemeindeversammlung vom 29. Juni 1995 wurde der Gemeinderat beauftragt, die Ueberbauungsordnung überarbeiten zu lassen. Vorerst wurde durch den Gemeinderat beschlossen, das Land nochmals auszuschreiben, aber diesmal sollte es zum Verkaufen anstatt im Baurecht abzugeben. Dank dem günstigen Landpreis waren Interessenten vorhanden; die verdichtete Bauweise verhinderte aber auch diesmal einen Verkauf. Generell wurden freistehende Einfamilienhäuser gewünscht. Die durch die Bauinteressenten geäußerten Anregungen wurden gesammelt und dem Planer weitergegeben mit dem Auftrag, die Ueberbauungsordnung den Wünschen anzupassen.

Herr Iseli stellte dann die durch ihn überarbeitete Ueberbauungsordnung Nr. 2 vor. Es ermögliche nun die Erstellung der gewünschten Einzelbauten. Die Baufelder seien vorgegeben, ebenso die Baulinien und die Firstrichtungen. Die Garagierung sei jetzt nicht mehr zentral angeordnet, sondern man könne mit dem Auto bis zum Haus fahren. Die Quartierstrasse sei auch als Spielplatz für die Kinder gedacht. Um der Siedlung ein Gesicht zu geben sind hochstämmige Bäume eingeplant, ebenso sollen die Gartenhääge entlang der Quartierstrasse einheitlich sein. Die Parzellierung ist noch nicht definitiv, sondern nur provisorisch vorgegeben. Es sind jetzt Baufelder für 10 Häuser vorgesehen. Im Werkleitungsplan ist die Ver- und Entsorgung geregelt. Eine alte Drainageleitung müsse verlegt werden. Der Bau einer neuen, grösseren Sauberwasserleitung ist vorgesehen. Ebenso ein Ueberlaufschacht zum Fassen des Wassers bei starken Regenfällen.

Wegen den Aenderungen der Ueberbauungsvorschriften gebe es entsprechende *Anpassungen im Baureglement*: Bei Art. 31, Abs. 5 wurde die Ausnützungsziffer und bei Art. 31, Abs. 6 die verdichtete Bauweise fallengelassen. Zudem wird bei Art. 16, Abs. 3 das Näherbaurecht neu nur für Hauptgebäude verlangt.

Folgende Zonenplanänderung wird vorgelegt: Parzelle Nr. 288 wird aus der Gewerbezone herausgenommen und neu der Dorfzone zugeteilt. Im heutigen Zeitpunkt sei kaum mit dem Bau eines Gewerbebetriebes zu rechnen.

Bei der anschliessenden Diskussion wurden folgende Fragen gestellt:

Was wird unternommen, damit das Oberflächenwasser bei starken Regenfällen nicht in die Häuser der Siedlung fliesst?

Oberhalb der Siedlung wird ein Schacht erstellt, der das Wasser fassen wird. Dieses Problem muss mit der Flurgenossenschaft zusammen gelöst werden.

Was versteht man unter Nebenbauten?

Garagen, Hauseingänge, Geräteräume, gedeckte Sitzplätze usw.

Wie wird die Terraingestaltung vorgeschrieben?

Es wird empfohlen, mit dem anfallenden Aushubmaterial das Niveau wo nötig anzuheben.

Wie hoch darf das Niveau angehoben werden?

In den Ueberbauungsvorschriften sind höchstens 80 cm vorgesehen.

Allgemein wird dies als zu wenig erachtet?

Es wird beschlossen, Terrainaufschüttungen bis 1,20 m zu gestatten.

Wie hoch dürfen die Bauten sein?

Nach Baureglement 7 m, das entspricht einem 2-geschossigen Bau mit Dachausbau und einer Kniewandhöhe von ca. 1.20m.

Sind Dachfenster erlaubt?

Ja, entsprechend den Richtlinien im Baureglement.

Was für eine Dachneigung wird gestattet?

Erlaubt sind zwischen 30 und 45°.

Sind Sonnenkollektoren erlaubt?

Ja. In Art. 16 der Ueberbauungsvorschriften festgehalten.

Ist die Bauweise der Häuser vorgegeben (Verputz, Holz, Eternit)?

Von den Bauinteressenten wird eine möglichst grosse Freiheit in der Gestaltung verlangt, deshalb ist die Aussengestaltung nicht verbindliche geregelt. Dank der vorgegebenen Baulinien und der Firstrichtung sollte trotzdem ein einheitliches Erscheinungsbild möglich sein. Die Fassade ist eher zweitrangig.

Wem gehört die Ecke hinter der Garage angrenzend an Parzelle Nr.53?

Dieses Stück wurde noch nicht fest zugeteilt.

Angeregt wurde ferner, dass Nussbäume gepflanzt werden sollen.

Der am meisten betroffene Nachbar lobte das neue Konzept. Es gefalle ihm viel besser, als das vorherige.

Zum Abschluss gibt Präs. Witschi bekannt, dass zwei Bauplätze bereits reserviert und für zwei weitere Interessenten vorhanden sind.

Untersteckholz, 20. Februar 1996

Der Gemeindepräsident:

E. Witschi

Die Gemeindeschreiberin:

H. Käser

Bahnhofstrasse 88
3401 Burgdorf
Telefon 034/420 50 58
Telefax 034/420 50 51

U/Zeichen: flh/joa

Burgdorf, 16. Juli 1996

Untersteckholz

- Zonenplanänderung (Umzonung der Parzelle Nr. 288 von der Gewerbezone in die Dorfzone) und Änderung des Baureglementes (Art. 16 und Art. 31)
 - Ueberbauungsordnung Nr. 2 "Schwarzenbach"
- Genehmigung nach Art. 61 Baugesetz (BauG)



1. Die von der ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung von Untersteckholz am 7. Mai 1996 beschlossene Zonenplan- und Baureglementsänderung sowie die Ueberbauungsordnung Nr. 2 "Schwarzenbach" werden in Anwendung von Art. 61 BauG **genehmigt**.
2. Es wird davon Kenntnis genommen und gegeben, dass innert der Auflagefrist vom 15. April bis zum 27. Mai 1996 keine Einsprachen erhoben worden sind.
3. Die Gemeinde Untersteckholz wird angewiesen, diese Genehmigung gemäss Art. 110 Bauverordnung (BauV) öffentlich bekanntzumachen.
4. Es werden keine Gebühren erhoben.
5. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern schriftlich in zwei Doppelten und begründet Beschwerde erhoben werden (Art. 61a Abs. 1 BauG). Eine Beschwerde kann nur von der Partei, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung hat, von ihrem gesetzlichen Vertreter oder einem bevollmächtigten Anwalt eingereicht werden.
6. Diese Verfügung wird eröffnet:
 - der Gemeinde Untersteckholz unter Beilage je zweier Exemplare der genehmigten Zonenplan- und Baureglementsänderung und der Ueberbauungsordnung Nr. 2 "Schwarzenbach"
 - dem Regierungsstatthalteramt Aarwangen unter Beilage je eines Exemplares der genehmigten Zonenplan- und Baureglementsänderung und der Ueberbauungsordnung Nr. 2 "Schwarzenbach"
 - der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern, Reiterstrasse 11, 3011 Bern unter Beilage je eines Exemplares der genehmigten Zonenplan- und Baureglementsänderung und der Ueberbauungsordnung Nr. 2 "Schwarzenbach"

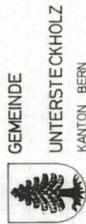
Je ein Exemplar dieser Verfügung und der genehmigten Zonenplan- und Baureglementsänderung und der Ueberbauungsordnung Nr. 2 "Schwarzenbach" ist für das Amtsassiv bestimmt.

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Kreis Emmental-Oberaargau

B. Kuenzi, Vorsteher-Stv.

INHALT DER
 ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR 2
 - ÜBERBAUUNGSPLAN NR 2a
 - BESONDERER PLAN NR 2b
 (VER- UND ENTSGUNG)
 - ÜBERBAUUNGSVOISCHRIFTEN NR 2c

**ÜBERBAUUNGSORDNUNG
 NR. 2 SCHWARZENBACH**



ÜBERBAUUNGSPLAN NR 2a	
Plan Nr. 9202-1	Maßstab 1:500
Formal. 60/63	Datum 5.12.95
Übz. ABB	Rev. 5.2.96
	44.96

B Büro Architektur + Raumplanung 3400 Burgdorf Telefon 034 23 30 31
 U Brülisauer Arch ETH/SA J Iseli Arch HTL Rumpi BSp E Schreier Administration

GENEHMIGUNGSVERMERKE

MITWIRKUNGSBEREICHEN VOM 18.2.1996
 VORPRÜFUNG VOM 28.2.1996
 PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 17.04.1996
 ÜBERNOMME IN AMTSBLATT VOM 11.08.1996
 VERÄNDERUNG VOM 15.04.96 BIS 27.05.96
 ERLEDIGTE EINSPRACHEN KEINE
 UNERLEDIGTE EINSPRACHEN KEINE
 RECHTSWÄHRUNGEN KEINE

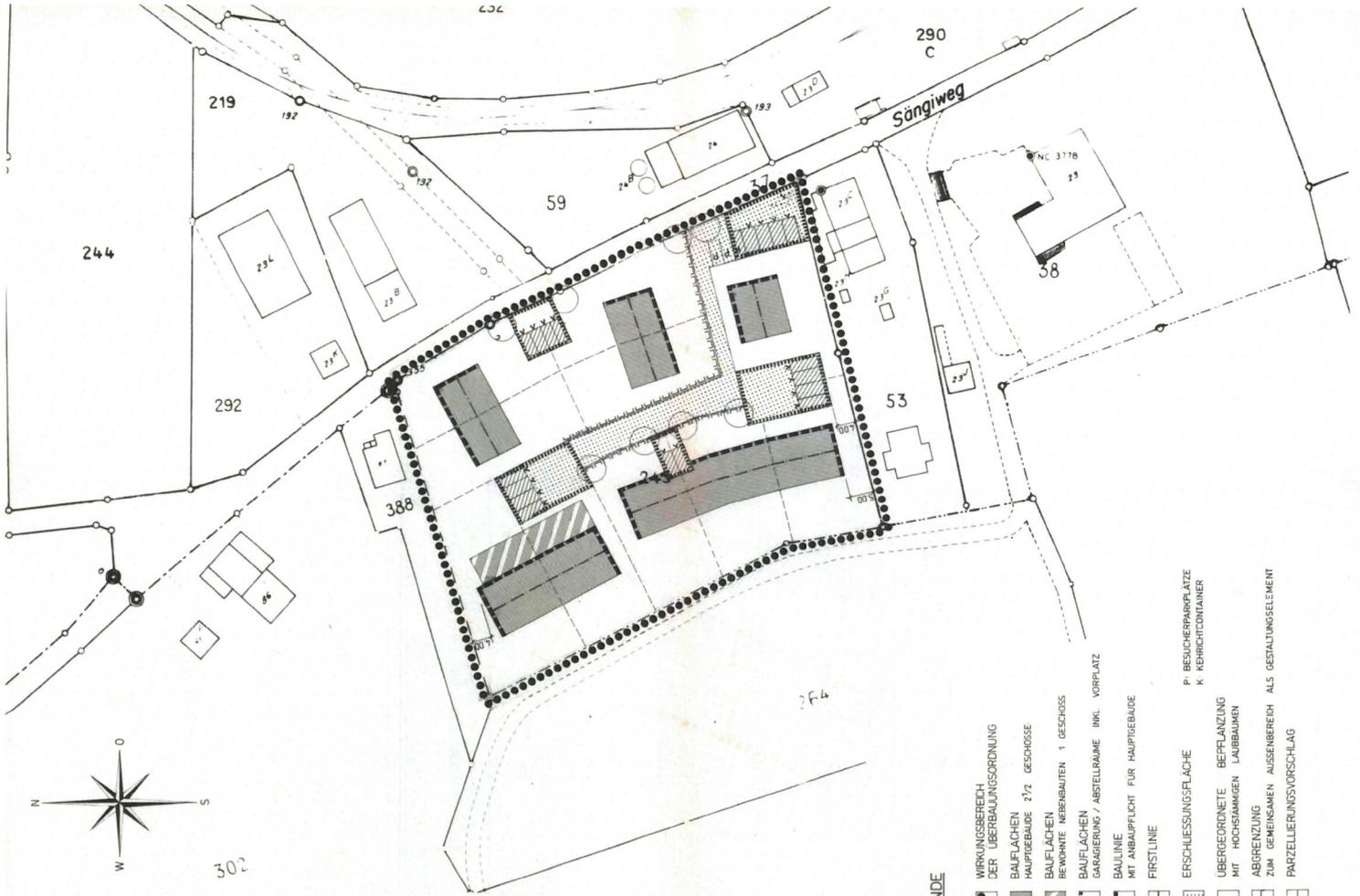
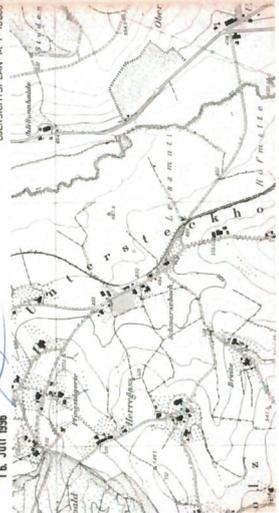
BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM
 10.06.1996
 BESCHLOSSEN DURCH DIE EINWÖHNERGEMEINDE
 UNTERSTECKHOLZ

AM 07.05.1996 NIT 75 JA
 0 NEIN

NAMENS DER EINWÖHNERGEMEINDE
 PRÄSIDENTIN *Schreier*
 DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHWENGT
 UNTERSTECKHOLZ DEN 01. JULI 1996
 OBERBE GEMEINDESCHREIBERIN *Schreier*

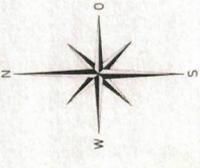
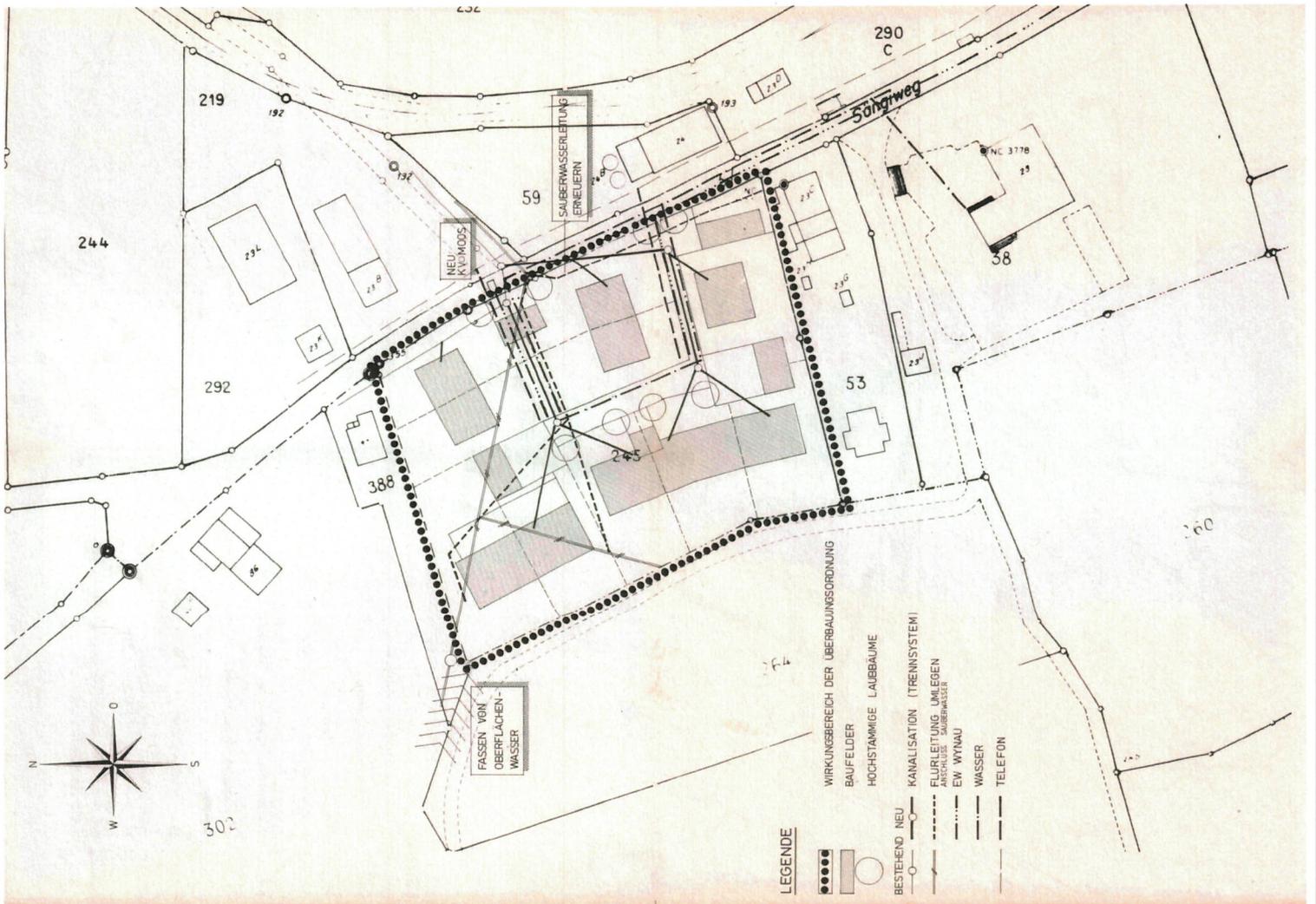
GENEHMIGT DURCH DAS KANT. AMT
 FÜR GEMEINDEN UND BAUORDNUNG AGR

16. Juli 1995



LEGENDE

- WIRKUNGSBEREICH DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG
- BAUFÄCHEN HAUPTGEBÄUDE 2/2 GESCHOSS
- ▨ BAUFÄCHEN BEWOHNE NEBENBAUTEN 1 GESCHOSS
- ▩ BAUFÄCHEN GARAGERUNG/ABSTELLRAUME INKL. VORPLATZ
- ▬ MIT ANBAUPFLICHT FÜR HAUPTGEBÄUDE
- ▬ FIRSTLINE
- ▨ ERSCHLIESSUNGSFLÄCHE
- ÜBERGEORDNETE BEPFLANZUNG MIT HOCHSTÄMMIGEN LAUBBÄUMEN
- ▨ ABGRENZUNG ZUM GEMEINSAMEN AUSSENBEREICH ALS GESTALTUNGSELEMENT
- ▨ PARZELLIERUNGSVORSCHLAG
- P BESUCHERPARKEPLATZ
- K KEHRICHTCONTAINER



INHALT DER
 ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. 2
 - ÜBERBAUUNGSPLAN NR. 2a
 - BESONDERER PLAN NR. 2b
 (VER- UND ENTSORGUNG)
 - ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NR. 2c

**ÜBERBAUUNGSORDNUNG
 NR. 2 SCHWARZENBACH**



Plan Nr. 9202-z	
Format 60/63	Maßstab 1:500
Diz. ABO	Datum 25.11.96
Rev. 5 2.96	4.4.96

**BESONDERER PLAN NR. 2b
 VER- UND ENTSORGUNG**

Büro **B** Architektur + Raumplanung, 3400 Burgdorf, Telefon (041 2) 31 30
 U. Brülisauer, Arch. ETH/ISA, J. Iseli, Arch. HTL, Rompa BSP, E. Schreiner, Administration

GENEHMIGUNGSVERMERKE

MITWIRKUNGSBEREICHEN VOM 19.2.1996
 VORBEREITUNG VOM 28.1.1996
 PUBLIKATION IM ANZEIGER VOM 12.04.1996
 BEFÜRDELT VON AMTSGEMEINSCHAFT DER GEMEINDEN
 VERKÄUFUNG VOM 15.05.96 BIS 27.05.96
 ERLEBTE EMPFANGEN: KEINE
 UNERLEBTE EMPFANGEN: KEINE
 RECHTSWÄHRUNGEN: KEINE

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM
 02.06.1996
 BESCHLOSSEN DURCH DIE EINWOHNERGEMEINDE
 UNTERSTECKHOLZ

AM 02.06.1996 MIT JA NEIN
 JA NEIN

WÄHLER DER EINWOHNERGEMEINDE
 PRÄSIDENT: Schäfer

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHNITT
 UNTERSTECKHOLZ DEN 01. JULI 1996
 BEZUGS GEMEINDEBEZIRK: 1/2

GENEHMIGT DURCH DAS KANT. AMT
 FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG AGR

16. Juli 1996

Justiz-, Gemeinde- und
Kirchendirektion des
Kantons Bern

Bahnhofstrasse 88
Postfach 747
3401 Burgdorf
Telefon 034 420 50 50
Telefax 034 420 50 51

emo.agr@jgk.be.ch
www.be.ch/agr

17. April 2001

U/Zeichen: SCH
G/Nr: 140 01 136

**Einwohnergemeinde Untersteckholz
Überbauungsordnung Nr. 2 "Schwarzenbach";
geringfügige Änderung gemäss Art. 122 Abs. 5 BauV betreffend der Überbauungs-
pläne Nr. 2a und Nr. 2b
Genehmigung gemäss Art. 61 Baugesetz (BauG)**



1. Die vom Gemeinderat von Untersteckholz am 13. März 2001 beschlossene geringfügige Änderung der Überbauungspläne Nr. 2a und 2b wird in Anwendung von Art. 61 BauG **genehmigt**.
- 1.1 Es wird zur Kenntnis genommen und gegeben, dass die am 12. Dezember 2000 eingegangene Einsprache mit dem Beschluss des Gemeinderates vom 13. März 2001 gegenstandslos geworden ist.
2. Die Gemeinde Untersteckholz wird angewiesen, diese Genehmigung gemäss Art. 110 BauV öffentlich bekanntzumachen.
3. Es werden keine Gebühren erhoben.
4. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der kantonalen Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion schriftlich in zwei Doppeln und begründet Beschwerde erhoben werden (Art. 61a Abs. 1 BauG). Eine Beschwerde kann nur von der Partei, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung hat, von ihrem gesetzlichen Vertreter oder einem bevollmächtigten Anwalt eingereicht werden.
5. Diese Verfügung wird eröffnet:
 - der Gemeinde Untersteckholz unter Beilage zweier Exemplare der genehmigten Änderung der Überbauungsordnung Nr. 2 "Schwarzenbach"
 - dem Regierungsstatthalteramt von Aarwangen unter Beilage eines Exemplars der genehmigten Änderung der Überbauungsordnung Nr. 2 "Schwarzenbach"
 - der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern, Reiterstrasse 11, 3011 Bern unter Beilage eines Exemplars der genehmigten Änderung der Überbauungsordnung Nr. 2 "Schwarzenbach"

Je zwei Exemplare dieser Verfügung und der genehmigten Änderung der Überbauungsordnung Nr. 2 "Schwarzenbach" sind für das Amtsarchiv bestimmt.

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Kreis Emmental-Oberaargau



W. Hafner, Vorsteher

Kopie an:

- Kant. Steuerverwaltung, Abt. amtl. Bewertung der Grundstücke

BAUWERK	Einwohnergemeinde 4916 Untersteckholz
OBJEKT	Üo Nr. 2 Schwarzenbach
PLAN	Überbauungsplan Nr. 2a Mst. 1:500
STETTLER-ARCHITEKTUR DORFSTRASSE 53 4917 MELCHNAU (STADT) (STADT) (STADT) TEL. 052 / 827 19 14 FAX 052 / 827 19 43 E-MAIL: info@stetler-architektur.ch WWW: www.stetler-architektur.ch	

Kanton Bern
Gemeinde Untersteckholz

Üo Nr. 2 Schwarzenbach

geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 5 BauV.

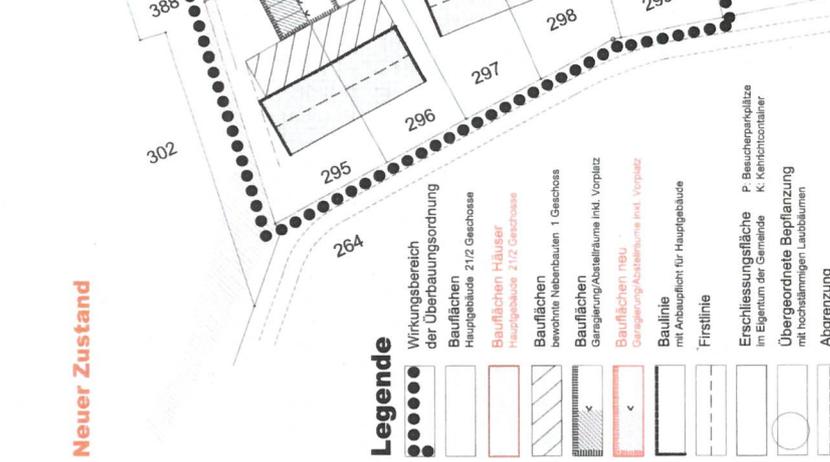
Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtsanzeiger vom: 16.11.2000
 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe vom: 17.11.2000 bis 18.12.2000
 Einspracheverhandlung am: 13.2.2001
 Erfledigte Einsprachen: 1
 Unerledigte Einsprachen: -
 Rechtsverwahrungen: -

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 13.3.2001
 Namens der Einwohnergemeinde:
 Der Präsident:

Die Sekretärin:
 Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
 Untersteckholz, den 14.03.2001
 Die Gemeindegemeinschaft:

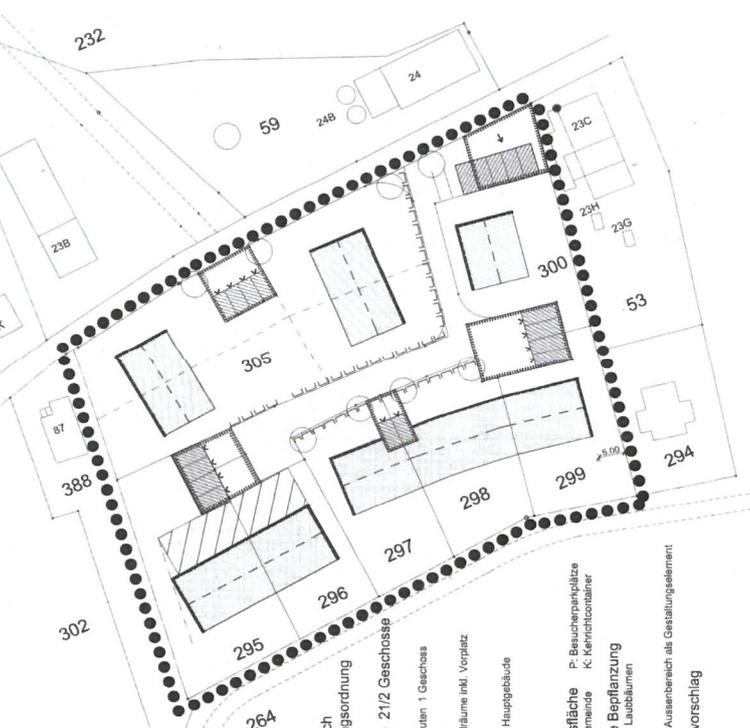
Genehmigt durch das Kant. Amt für
 Gemeinden und Raumordnung:



Neuer Zustand

- Legende**
- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
 - Bauflächen Hauptgebäude 21/2 Geschosse
 - Bauflächen Hauptgebäude 21/2 Geschosse
 - Bauflächen bewohnte Nebengebäude 1 Geschosse
 - Bauflächen Garage/Abstellräume inkl. Vorplatz
 - Bauflächen neu Garage/Abstellräume inkl. Vorplatz
 - Baulinie mit Anbauflächen für Hauptgebäude
 - Firstlinie
 - Erschliessungsfläche im Eigentum der Gemeinde
 - Übergordnete Bepflanzung mit hochstämmigen Laubbäumen
 - Abgrenzung zum gemeinsamen Aussenbereich als Gestaltungselement
 - Parzellierungsvorschlag

Alter Zustand



- Legende**
- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
 - Bauflächen Hauptgebäude 21/2 Geschosse
 - Bauflächen bewohnte Nebengebäude 1 Geschosse
 - Bauflächen Garage/Abstellräume inkl. Vorplatz
 - Baulinie mit Anbauflächen für Hauptgebäude
 - Firstlinie
 - Erschliessungsfläche im Eigentum der Gemeinde
 - Übergordnete Bepflanzung mit hochstämmigen Laubbäumen
 - Abgrenzung zum gemeinsamen Aussenbereich als Gestaltungselement
 - Parzellierungsvorschlag

Hochwasserabfluss (Ausschüttung verboten)

Kanton Bern
Gemeinde Untersteckholz

ÜO Nr. 2 Schwarzenbach

geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 5 BauV,

Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtsanzeiger vom: 16.11.2000
 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe vom: 17.11.2000 bis 16.12.2000
 Einspracheverhandlung am: 13.2.2001
 Erledigte Einsprachen: 1
 Unerledigte Einsprachen: -
 Rechtsverwahungen: -

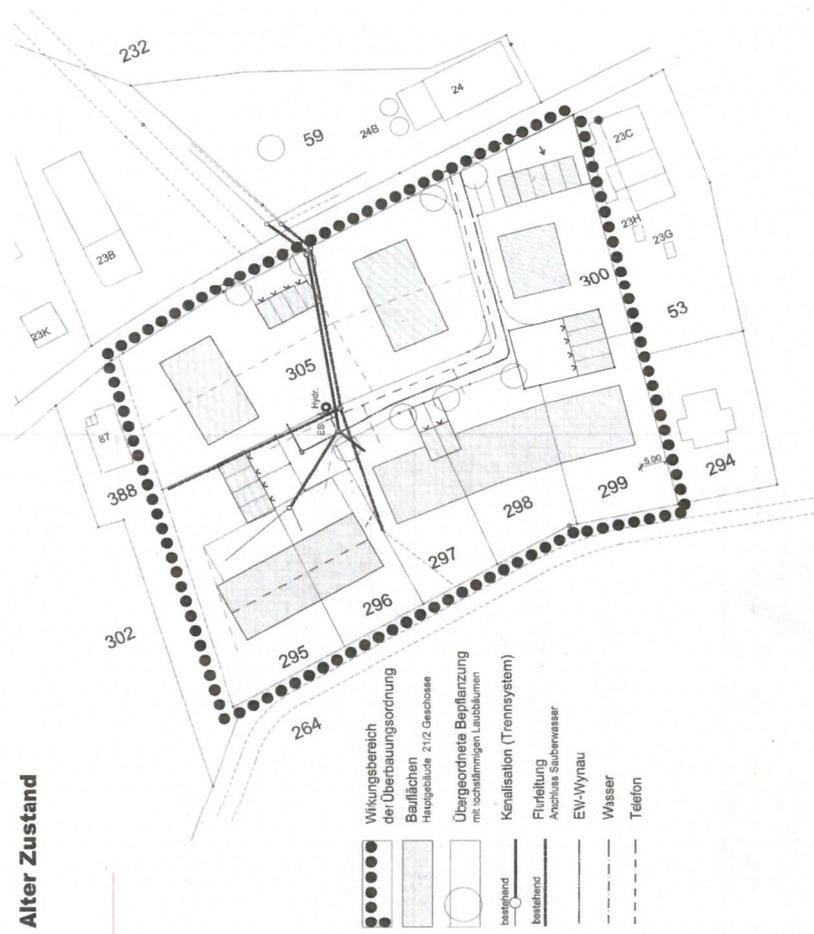
Beschlossen durch den Gemeinderat am: 13.3.2001
 Namens der Einwohnergemeinde:
 Der Präsident: *B. Herzog*

Die Sekretärin: *J. Huber*

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
 Untersteckholz, den 2.8.02.02
 Die Gemeindeschreiberin: *J. Huber*

Genehmigt durch das Kant. Amt für
Gemeinden und Raumordnung: 17. April 2001 *kmw*

Alter Zustand



Neuer Zustand

