

Einwohnergemeinde Ursenbach

Steinacher Überbauungsordnung Nr. 5

15.06.2004

[inkl. BauR- Änderung](#)

Revisionen/Änderungen

22.12.2016

[Änderung der Überbauungsordnung](#)

Einwohnergemeinde Ursenbach



Überbauungsordnung

Nr. 5

„Steinacher“

genehmigt durch das AGR am 15. Juni 2004

Objekt

Überbauungsplan „Steinacher“
Parzelle Nr. 141
4937 Ursenbach

Bauherr



Projektverfasser

Thomas Maurer
dipl. Architekt ETH SIA BSA
Melchnaustrasse 47G
4900 Langenthal

T/F 062 922 10 11

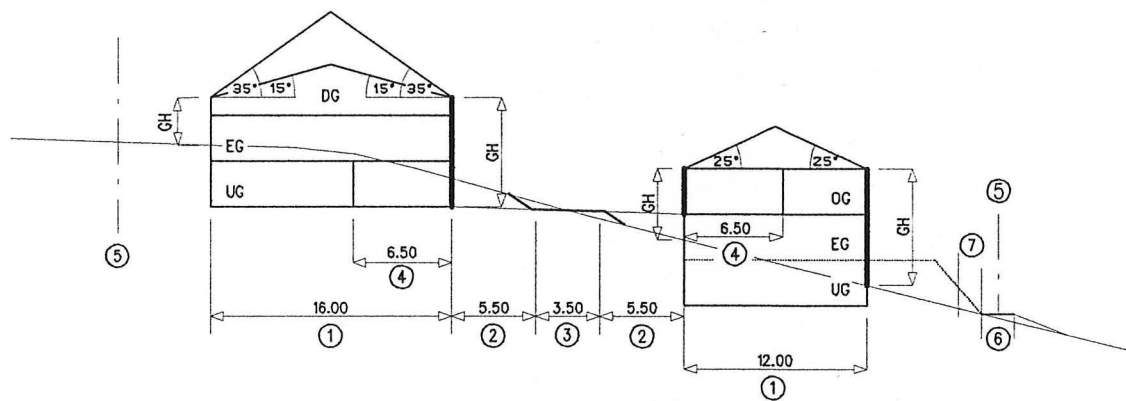
Erläuterungen

Datum

Langenthal, 10.Dezember 2003

Ziel	Ausgehend von den in der ZPP Nr. 5 (Baureglement der Gemeinde Ursenbach) festgelegten Rahmenbedingungen soll die Nutzung der Parzelle Nr. 141 mittels einer Überbauungsordnung rechtsgültig geregelt werden. Entstehen soll eine Überbauung mit hoher Siedlungsqualität, welche sich in diese exponierte Situation einordnet.
Konzeptidee	Innerhalb eines einfachen, aus der bestehenden Situation (Lage, Topografie und Orientierung) herausgearbeiteten Siedlungsmusters soll einerseits eine Überbauung mit individuellen, freistehenden Wohngebäuden (Einfamilienhäuser) ermöglicht, andererseits die öffentlich zugänglichen Bereiche bewusst gestaltet werden.
Erschliessung	Die Überbauung wird von Nordosten her erschlossen. Diese neue Basiserschliessung führt nach Südwesten und verläuft nach anfänglicher Steigung weitgehend entlang der bestehenden Höhenkurven. Diese Erschliessung ist so anzulegen, dass keine Aufschüttungen bzw. Abgrabungen von mehr als 1.60 m entstehen. Jeweils zwei Garagevorplätze werden, über die neue Erschliessungsstrasse hinweg, zu Plätzen zusammengefasst.
Parzellierung	Die Parzellentiefe ist durch die Lage der neuen Erschliessungsstrasse gegeben; die Parzellenbreite wird durch die räumlich definierte Anordnung der Baufelder bestimmt.
Bauweise	Es gilt offene Bauweise. Durch Anordnung und Begrenzung der Baufelder soll sichergestellt werden, dass jedes Hauptgebäude sowohl über talseitige Aussicht (Nordwesten), als auch über bergseitige Nachmittagssonne verfügt. Entlang der Gestaltungsbaulinien für Haupt- und Nebenbauten entstehen gemeinsame Gebäudefluchten.
Baugestaltung	Gestalterische Bestimmungen werden dort eingeführt, wo sie die optische Erscheinung der öffentlichen Bereiche und die Einordnung in die bestehende Landschaftsstruktur sicherstellen um damit den Vorgaben der ZPP zu genügen. Als öffentliche Bereiche gelten die Detailerschliessungsstrasse und die Garagevorbereiche. Für die Hauptgebäudevolumen wird Geschossigkeit, einfache Dachform (symmetrische Satteldächer) und maximale Dachneigung vorgegeben. Das Ausschiessen von Dachaufbauten und -einschnitten und das gleichzeitige Festlegen der Belichtung allfälliger Dachgeschossräume über die Giebelfassade, trägt zur Beruhigung der Dachflächen und damit zur Einordnung der Gebäude in die bestehende Umgebung bei. Neben Schleppgauben sind kleinformate, hochrechteckige Dachflächenfenster erlaubt. Das Siedlungsbild wird also einerseits geprägt durch die volumetrische Erscheinung der Haupt- und Nebenbauten; aber auch durch die individuelle Gestaltung der einzelnen Gebäude. Ausgehend von der vorhandenen Topografie muss das Mass der Nutzung ZPP Nr. 4 „Steinacher“ ergänzt werden. Die festgelegten Gebäudehöhen können im Bereich der Baufelder 1 – 7 nicht eingehalten werden. Aus dem Schemenschnitt ergeben sich Vergrösserungen der GH auf 5.50 m bergseitig und 8.00 m talseitig. In den Baufeldern 1 – 4 ist eine Erweiterung der Geschosszahl auf 2 Vollgeschosse notwendig, wobei ein Ausbau von Dach- und Untergeschoss ausgeschlossen wird. (Siehe Schemaschnitt.)

SCHEMASCHNITT



LEGENDE

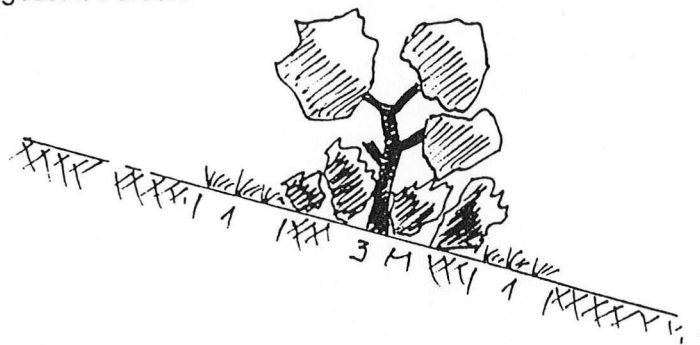
	Gestaltungsbaulinie	①	Baufeldtiefe
DG	Dachgeschoss	②	Garagenvorplätze
OG	Obergeschoss	③	Erschliessungsstrasse
EG	Erdgeschoss	④	Unterstand
UG	Untergeschoss	⑤	Areal Grenze
GH	Gebäudehöhe	⑥	Landwirtschaftlich genutzter Weg bestehend
		⑦	Bereich Hecke neu

EMPFEHLUNG

Einheimische standortgerechte Heckenpflanzung

Aufbau

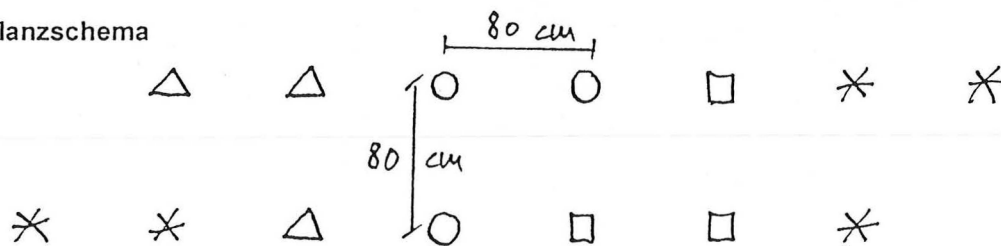
Eine Hecke sollte in der Regel eine Breite von 3 Metern aufweisen. Ideal ist auf beiden Seiten ein Krautsaum von mindestens 1 Meter Breite, der extensiv genutzt wird (keine Düngung). Innerhalb von Siedlungen und in Hanglagen kann von diesen Massen aus Platzgründen abgewichen werden. Hecken müssen gepflegt und alle paar Jahre abschnittsweise „auf den Stock“ gesetzt werden.



Zusammensetzung

Je artenreicher eine Hecke zusammengesetzt ist, desto wertvoller ist sie für die Ökologie. Vögel und andere Lebewesen sind auf unterschiedliche Pflanzen spezialisiert. Es ist zu unterscheiden zwischen Nieder- und Hochhecken. Niederhecken bestehen aus kleineren Sträuchern, Hochhecken aus Sträuchern und Bäumen. Auch bei der Anlage von Niederhecken sollte darauf geachtet werden, dass ab und zu ein hochstämmiger Baum aus der Strauchschicht ragt. Für die Fauna besonders wichtig sind Dornenarten wie Weissdorn, Berberitze und Schwarzdorn.

Pflanzschema



Arten

Berberitze
Pfaffenhut
Schneeball
Schwarzer Holunder
Weissdorn
Heckenrose
Felsenbirne
Schwarzdorn
Haselnuss
Roter Hartriegel
Liguster

Berberis vulgaris
Enonymus europeas
Vuburnum opulus
Sambucus nigra
Crataegus laevigata
Rosa canina
Amelanchier lamarckii
Prunus spinosa
Corylus avellana
Corpus sanguinea
Ligustum vulgare

Parkierung	Die Parkierung erfolgt individuell. Ebenerdige, Garagen und gedeckte Abstellplätze werden ausschliesslich in den dafür vorgesehenen Bereichen, im unmittelbaren seitlichen Anschluss an die Erschliessungsstrassen angeordnet. Garagen und gedeckte Abstellplätze sind in Bezug auf den Strassenabstand gleichgestellt (Gestaltungsbaulinie).
Aussenraumgestaltung	Häuser und Umgebungsgestaltung sollen ein aufeinander abgestimmtes Ganzes ergeben. (Stützmauern dürfen nicht höher sein als 1.60 m.) Die Bepflanzung ist ein wesentliches Element zur Einbettung der Überbauung in den Hang. (Ausschliessliche Verwendung von einheimischen Bäumen und Sträuchern.) Siehe Empfehlung „Einheimische standortgerechte Heckenpflanzungen.“
Unterhalt und Pflege	Unterhalt und Pflege von Hecken und bestehendem Baum werden im Rahmen des Landverkaufs privatrechtlich geregelt.
Ökologie	Möglichst geringe Versiegelung des Bodens und die Verwendung standortgemässer Gehölze.
Verantwortung	Die Bauherrschaft und die Projektverfassenden tragen gemeinsam mit der Baubewilligungsbehörde die Verantwortung für das Erreichen der gesetzten Ziele und der Qualitäten. Die einzelnen Projekte sollen immer mit dem Blick für das Ganze erarbeitet werden. Die Interessen aller Beteiligten, der Bewohnerschaft und der Öffentlichkeit sind ebenso zu berücksichtigen wie die der Bauherrschaften.

Überbauungsordnung NR. 5 "Steinacher" 4937 Ursenbach

Überbauungsplan 1:500

Überbauungsvorschriften

Projektverfasser:
Thomas Maurer
dipl. Architekt ETH SIA BSA
Melchnaustrasse 47G
4900 Langenthal

Datum: 10.12.2003

UBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Wirkungsbereich

Artikel 1
Die Überbauungsordnung Nr. 5 "Steinacher" gilt für den im Überbauungsplan M 1:500 mit einer punktierten Linie gekennzeichneten Bereich und alle ausserhalb des Wirkungsbereiches liegenden, neu zu erstellenden Werkleitungen.

Stellung zur Grundordnung

Artikel 2
Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des Baureglements der Gemeinde Ursenbach, insbesondere der Wohnzone W1.

Inhalt des Überbauungsplanes

Artikel 3
1 Die Überbauungsordnung besteht aus folgenden verbindlichen Elementen:
- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Situation mit Kanalisation und Werkleitungen
2 Der Überbauungsplan regelt verbindlich

- Lage und Abmessung der Erschliessungsstrasse, neu
- Lage und Abmessung der Baufelder für Hauptbauten
- Lage und Abmessung der Baufelder für Nebenbauten
- Gestaltungsbaulinien für Hauptbauten
- Gestaltungsbaulinien für Nebenbauten
- Firsttrichtung
- Hecken

Zweck

Artikel 4
Planungszweck ist die Integration der Überbauung und deren Erschliessung in die exponierte Hangsituation.

Architektonische Gestaltung

Artikel 5
Die Überbauungsordnung "Steinacher" ist die Grundlage für eine Überbauung mit Einfamilienhäusern. Die gewählten Mittel sind gestalterische Vorgaben des öffentlichen Raumes und der Siedlungsrande, der Gebäudevolumen, der Stellung von Haupt- und Nebenbauten, der Dachgestaltung und der raumdefinierenden Bepflanzung (Baum und Hecken).

Hauptbauten

a) Baupolizeiliche Masse

Artikel 6
1 Für Hauptbauten in den Baufeldern 1-4 sind 2 Vollgeschosse möglich; ein Dachausbau ist nicht zulässig.
2 Für Hauptbauten in den Baufeldern 5-7 ist ein Vollgeschoss möglich; ein Dachausbau ist zulässig. Die Räume im Dachgeschoss sind hauptsächlich über die Giebelfassade zu belichten.
3 In den Baufeldern 5-7 darf das Untergeschoss strassenseitig vollständig abgegraben werden.
4 In den Baufeldern 1-3 gilt ein einseitiges Grenzbaurecht.
5 Die Oberkante der Zugangsgeschosse ist auf die jeweiligen Strassenhöhe, in der Mitte der im Plan bezeichneten Garagenplätze zu setzen.
Toleranz = +/- 0.30 m
*) Baufelder 1-4 = Obergeschoss (OG), Baufelder 5-7 = Untergeschoss (UG)

b) Baulinien und Gebäudeabstände

Artikel 7
1 In den Baufeldern können Fassaden bis an die Baufeldbegrenzung gestellt werden.
2 Vordächer, Vortreppen und Balkone dürfen maximal 1.50 m über das Baufeld hinausragen, sofern ihre gesamte Länge nicht mehr als 50 % der jeweiligen Fassadenlänge ausmacht.

c) Gestaltungsbaulinie

Artikel 8
1 Bei den Gestaltungsbaulinien sind die Gebäude an diese Linie zu stellen; Rückstufungen bis 30% der jeweiligen Fassadenlänge sind zulässig.

d) Dachgestaltung

Artikel 9
1 Baufelder 1-4:
Die Hauptgebäude müssen mit gleichgeneigten Satteldächern versehen werden. Die Neigung der Hauptdachflächen darf max. 25° (a.T.) betragen.
2 Baufelder 5-7:
Die Hauptgebäude müssen mit gleichgeneigten Satteldächern versehen werden.
3 Baufelder 1-7
Als Dachaufbauten sind neben Kaminen, Lüftungsrohren und dergleichen nur Schleppgauben und einzelne kleinformige, hochrechteckige Dachflächenfenster zugelassen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

An- und Nebenbauten

a) Nutzung

Artikel 10
In den Baufeldern für Nebenbauten können unbewohnte Nebenbauten wie Garagen, Schuppen, Unterstände für Fahrzeuge und Geräte errichtet werden.

b) Baupolizeiliche Masse

Artikel 11
1 Nebenbauten sind eingeschossig und sind mit Flachdach zu versehen. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 3.00 m. Das Flachdach ist zu begrünen.
2 Baufelder 5-7: Unterflurparkierung und Flachdachnutzung als ungedeckter Aussenbereich (Terrasse) sind möglich.

Artikel 12
Für gedeckte Abstellplätze gilt der gleiche Strassenabstand wie für Garagen (Gestaltungsbaulinie).

Umgebung

a) Umgebungsgestaltung bestehend

Artikel 13
Der schützenswerte Baum sowie die bestehende Hecke sind zu erhalten. Pflege und Unterhalt sind privatrechtlich zu regeln.

b) Umgebungsgestaltung neu

Artikel 14
1 Häuser und deren Umgebung müssen ein aufeinander abgestimmtes Ganzes ergeben.
2 Stützmauern sind als Betonwände zu errichten und dürfen nicht höher als 1.60 m sein; sie sind mit einer Kletterpflanze (wie Waldrebe, Geissblatt oder Efeu) zu begrünen.
3 Auf der südöstlichen Seite des bestehenden landwirtschaftlich genutzten Weges ist eine durchgehende Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen zu pflanzen. Allfällige Niveauübergänge im Bereich dieser Hecke sind mit einheitlich ausgebildeten Böschungen aufzunehmen. (Siehe Empfehlung im Erläuterungsbericht.)
4 Entlang der südwestlichen Grenze ist entweder eine durchgehende Buchenhecke oder eine Niederhecke mit standortheimischer und artenreicher Zusammensetzung vorzusehen.
5 Diese neuen Hecken sind wesentliche Elemente zur Einbettung der Überbauung in die exponierte Hangsituation. Pflege und Unterhalt sind privatrechtlich zu regeln.
6 Um die Anforderungen von Artikel 14, Absatz 1 sicherzustellen ist, gleichzeitig mit dem Baugesuch, ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

Artikel 15
Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Kantonale Amt für Gemeinden- und Raumordnung in Kraft.

LEGENDE

- Erschliessungsstrasse neu
- Zufahrtsstrasse bestehend
- Baufelder für Hauptbauten mit Nummer
- Flachdächer begrünt
- Baufelder für Nebenbauten (teilweise mit einseitigem Grenzbaurecht)
- Garagenvorplätze
- Hecke mit Baum bestehend
- Gestaltungsbaulinie
- Firsttrichtung
- Perimeter Überbauungsordnung
- Landwirtschaftlich genutzter Weg bestehend
- Wegrecht zu Parzelle 114
- Hecke neu
- Parzellierung (Hinweis)

ÄNDERUNG ANHANG 1 ZPP NR.5 "STEINACHER"

Mass und Nutzung
Grundsätzlich gelten die Bestimmungen der W1 (Art. 44, 51 Baureglement).
In Ergänzung dazu werden folgende Bestimmungen erlassen:
- Gebäudehöhen der Baufelder 1-7: Hangseitig 5.50 m -talseitig 8.00 m.
- Anzahl Geschosse der Baufelder 1-4: 2 Vollgeschosse, kein Ausbau von Dachgeschoss und Untergeschoss.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom 17.3.04
Publikation im Amtsanzeiger vom 15.4.04/22.4.04
Öffentliche Auflage vom 15.4.04 bis 17.5.04
Einspracheverhandlungen am -

Beschlossen durch den Gemeinderat am 17.5.04

Die Richtigkeit dieser Angaben bestätigt Ursenbach, den 21.5.04

Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung am 15. Juni 2004



Der Gemeindepräsident: *[Signature]*
Der Gemeindevorsteher: *[Signature]*

Der Gemeindevorsteher: *[Signature]*

[Signature]

125

Flächen sind approximativ.
Genaue Flächen werden durch den Geometer ermittelt.

114

141

419

333

566

Überbauungsordnung NR. 5 "Steinacher" 4937 Ursenbach

Situation mit Kanalisation und Werkleitungen 1:500

Projektverfasser:
Thomas Maurer
dipl. Architekt ETH SIA BSA
Melchnaustasse 47G
4900 Langenthal

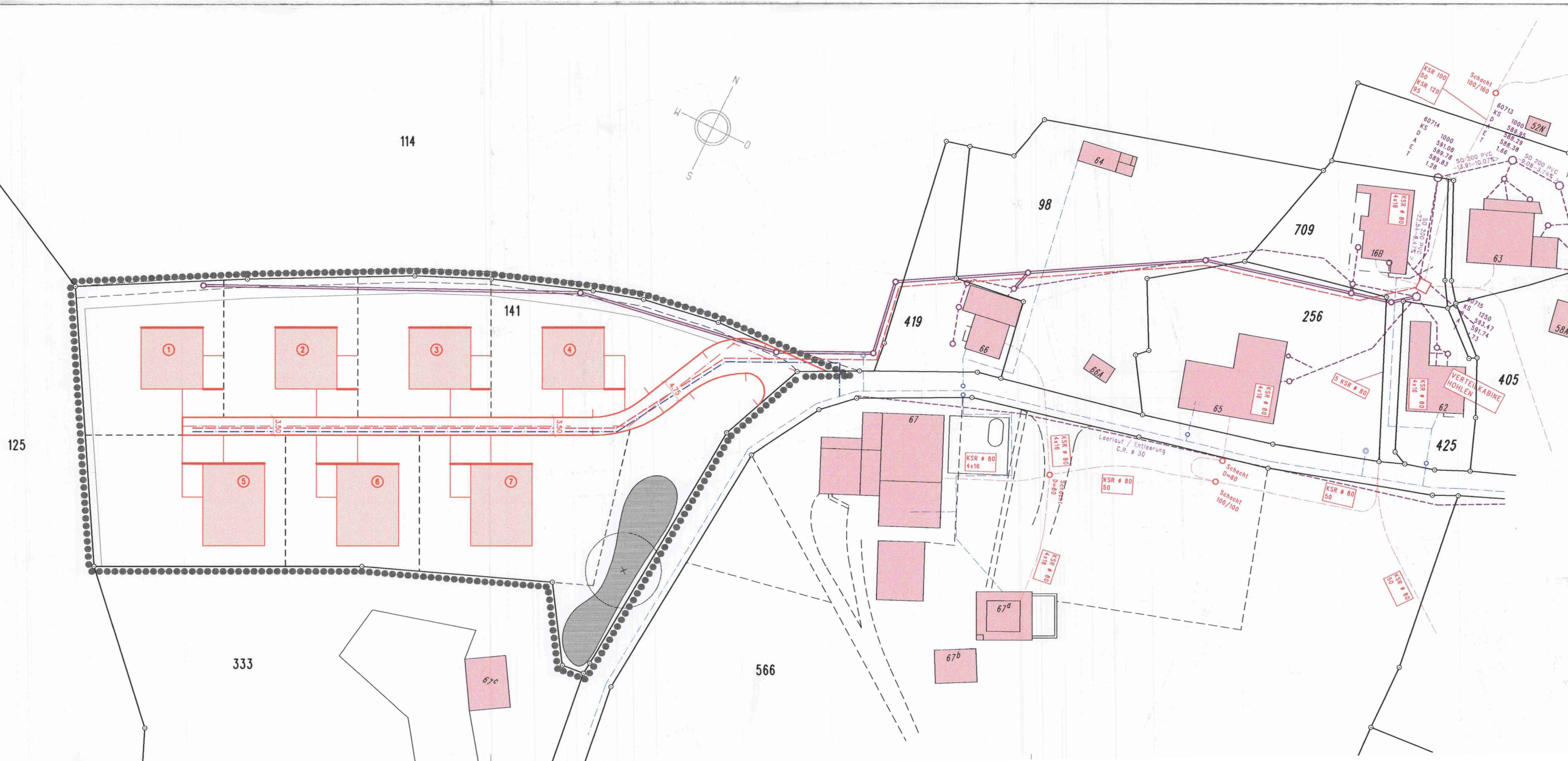
Datum: 10.12.2003

LEGENDE

-  Baufelder für Hauptbauten mit Nummer
-  Perimeter Überbauungsordnung
-  Hecke mit Baum bestehend
-  Gestaltungsbaulinie
-  Parzellierung (Hinweis)
-  Elektrizitätsversorgung neu
-  Elektrizitätsversorgung bestehend
-  Wasserversorgung neu
-  Wasserversorgung bestehend
-  Kanalisation neu
-  Kanalisation bestehend

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung	vom 17.3.04
Publikation im Amtsanzeiger	vom 15.4.04/22.4.04
Öffentliche Auflage	vom 15.4.04 bis 17.5.04
Einspracheverhandlungen	am -
	Rechtsverwahrungen : - Erledigte Einsprachen : - Unerledigte Einsprachen : -
Beschlossen durch den Gemeinderat	am 17.5.04
	Der Gemeindepräsident : <i>[Signature]</i> Der Gemeindevorsteher : <i>[Signature]</i>
Die Richtigkeit dieser Angaben bestätigt	Ursenbach, den 21.5.04
	Der Gemeindevorsteher : <i>[Signature]</i>
Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung	am 15. Juni 2004
	<i>[Signature]</i>



Justiz-, Gemeinde- und
Kirchendirektion des
Kantons Bern

Nydegasse 11/13
3011 Bern
Telefon 031 633 73 27
Telefax 031 633 73 21

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

15. Juni 2004

U/Zeichen: BRH/CUR
G/Nr: 150 04 250

**Einwohnergemeinde Ursenbach;
- Überbauungsordnung Nr. 5 "Steinacher"
- geringfügige Änderung des Baureglements (ZPP Nr. 5 „Steinacher“ Anhang 1)
Genehmigung gemäss Art. 61 Baugesetz (BauG)**



1. Die vom Gemeinderat von Ursenbach am 17. Mai 2004 beschlossene Überbauungsordnung Nr. 5 "Steinacher" sowie der geringfügigen Änderung des Baureglements wird in Anwendung von Art. 61 BauG **genehmigt**.
2. Es wird davon Kenntnis genommen und gegeben, dass innert der Auflagefrist keine Einsprachen erhoben worden sind.
3. Die Gemeinde Ursenbach wird angewiesen, diese Genehmigung gemäss Art. 110 BauV öffentlich bekanntzumachen.
4. Es werden keine Gebühren erhoben.
5. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der kantonalen Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion, Münsterstrasse 2, 3011 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 unter Beilage der beschlossenen Überbauungsordnung Nr. 5 "Steinacher" sowie der geringfügigen Änderung des Baureglements mit normaler Post eröffnet:
 - der Gemeinde 4937 Ursenbach (2 Ex.)
 - dem Regierungsrat von Aargau (1 Ex.)
 - der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (1 Ex.)

Je zwei Exemplare dieser Verfügung und der beschlossenen Überbauungsordnung Nr. 5 "Steinacher" sowie der geringfügigen Änderung des Baureglements sind für das Amtsarchiv bestimmt.

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Adrian Lüthi, Vorsteher-Stv.

- RYP (intern)
- PAN (intern)
- kant. Steuerverwaltung, Abt. amtl. Bewertung

Justiz-, Gemeinde- und
Kirchendirektion des
Kantons Bern

Direction de la justice, des affaires
communales et des affaires ecclé-
siastiques du canton de Berne

Nydegasse 11/13
3011 Bern

Telefon 031 633 73 29
Telefax 031 633 73 21

www.be.ch/agr

Sachbearbeiterin:

Anita Schnyder Gerber

22. Dezember 2016

G.-Nr.:

150 16 222

Mail:

anita.schnyder@jgk.be.ch

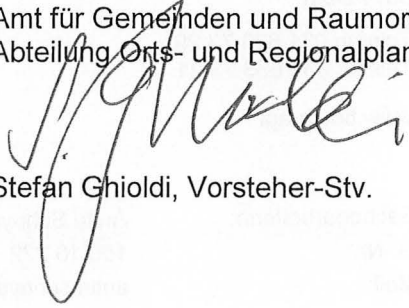
**Ursenbach; Änderung der Überbauungsordnung Nr. 5 "Steinacher" zur Zone mit
Planungspflicht
Geringfügiges Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV
Genehmigung gemäss Art. 61 BauG**



1. Die vom Gemeinderat von Ursenbach am 17. Oktober 2016 beschlossene Änderung der Überbauungsordnung Nr. 5 "Steinacher" zur Zone mit Planungspflicht wird in Anwendung von Art. 61 BauG **genehmigt**.
2. Es wird davon Kenntnis genommen und gegeben, dass innert der Auflagefrist keine Einsprachen erhoben worden sind.
3. Die Gemeinde Ursenbach wird angewiesen, diese Genehmigung und die Inkraftsetzung (Art. 110 BauV resp. Art. 45 GV) öffentlich bekanntzumachen.
4. Es werden keine Gebühren erhoben.
5. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der kantonalen Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion, Münsterstrasse 2, 3011 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
mit normaler Post
 - der Gemeinde Ursenbach unter Beilage der genehmigten Änderung der Überbauungsordnung Nr. 5 "Steinacher" zur Zone mit Planungspflicht (2 Ex.).

Je zwei Exemplare dieser Verfügung und der genehmigten Änderung der Überbauungsordnung Nr. 5 "Steinacher" zur Zone mit Planungspflicht sind für das Amtsbüro bestimmt.

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung


Stefan Ghioldi, Vorsteher-Stv.

Kopie:

- Regierungsstatthalteramt Oberaargau (1 Ex.)
- Rechtsamt der BVE (1 Ex.)

Kopie per E-Mail:

- kant. Steuerverwaltung, Abt. amtl. Bewertung
- KPL (intern)

Kanton Bern

Gemeinde Ursenbach



Überbauungsordnung Nr. 5 "Steinacher"

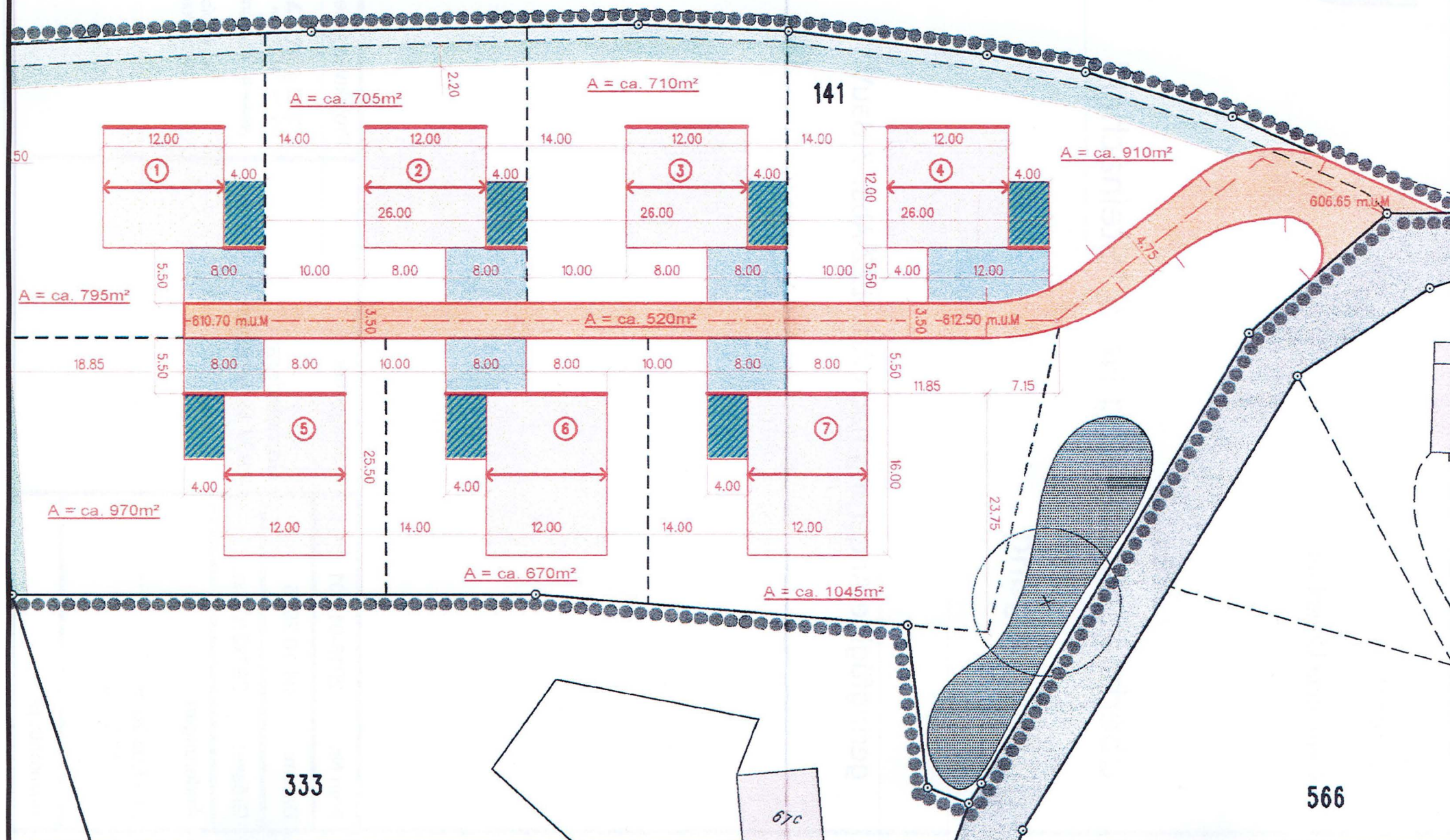
Genehmigung

geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Plan Nr.	2016-01.001	Auftraggeber Gemeinderat 4937 Ursenbach	Projektverfasser georegio atelier für raumentwicklung Bahnhofstrasse 35 3400 Burgdorf
Datum:	31.10.2016		
Grösse:	297x210 mm		
Änderungen:	br 17.08.2016 br 31.10.2016		
gez/kontr:	jw		

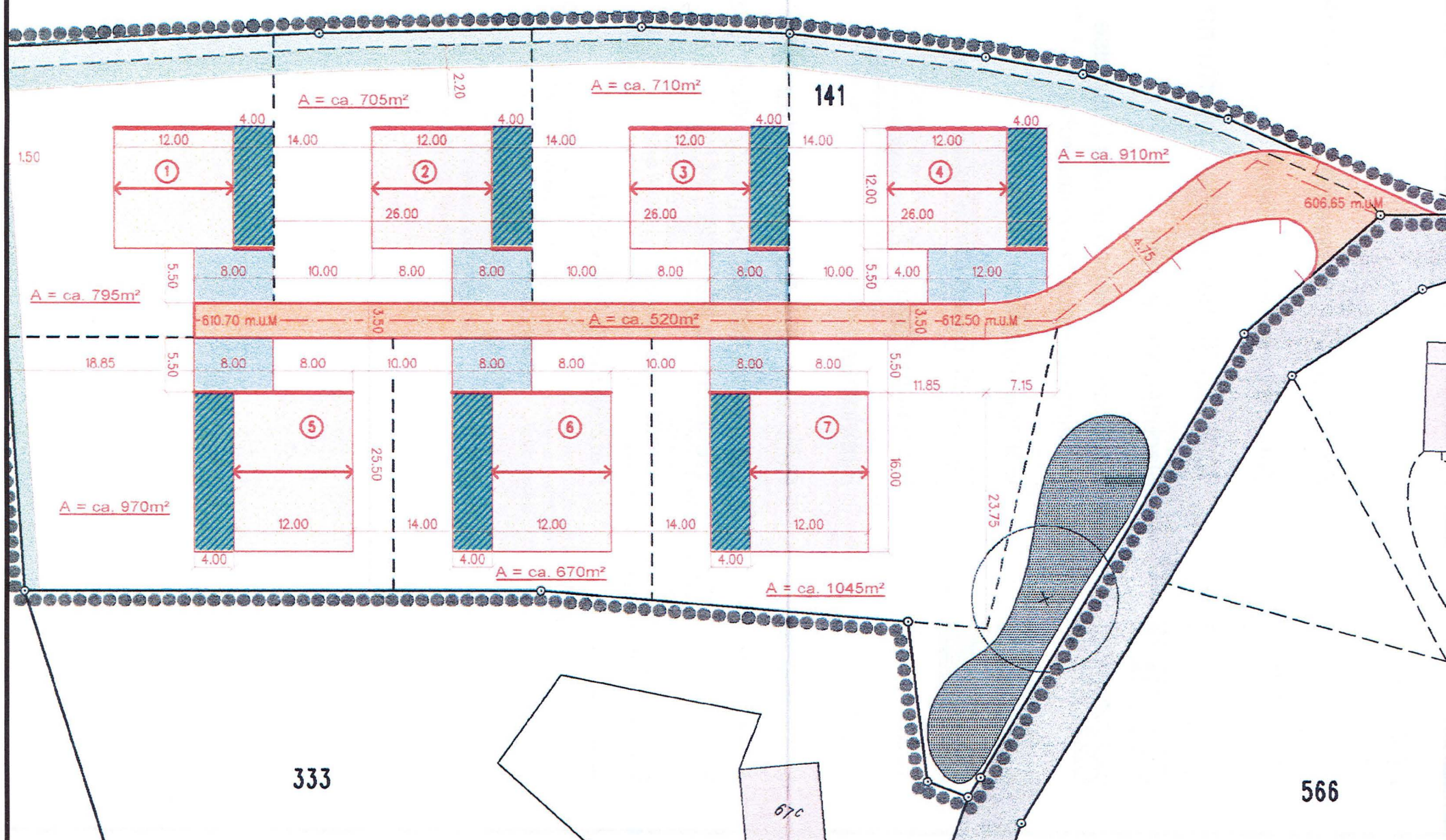
Zustand alt 1:500

114



Zustand neu 1:500

114



LEGENDE

	Erschliessungsstrasse neu
	Zufahrtsstrasse bestehend
	Baufelder für Hauptbauten mit Nummer
	Flachdächer begrünt
	Baufelder für Nebengebäude (teilweise mit einseitigem Grenzbaurecht)
	Garagenvorplätze
	Hecke mit Baum bestehend
	Gestaltungsbaulinie
	Firsttrichtung
	Perimeter Überbauungsordnung
	Landwirtschaftlich genutzter Weg bestehend
	Wegrecht zu Parzelle 114
	Hecke neu
	Parzellierung (Hinweis)

Überbauungsvorschriften

	Bisher	Neu
Art. 7 Abs. 2	Vordächer, Vortreppen und Balkone dürfen maximal 1.5 m über das Baufeld hinausragen, sofern ihre gesamte Länge nicht mehr als 50% der jeweiligen Fassadenlänge ausmacht.	Vordächer , Vortreppen und Balkone dürfen maximal 1.5 m über das Baufeld hinausragen, sofern ihre gesamte Länge nicht mehr als 50% der jeweiligen Fassadenlänge ausmacht.
Art. 7 Abs. 3 (neu)	-	Baufelder 1 – 4: Vordächer dürfen 1.5 m über das Baufeld der Hauptbauten hinausragen. Baufelder 5 – 7: Auf der Seite der Nebengebäude dürfen die Vordächer 4.5 m, auf den übrigen Seiten 1.5 m über das Baufeld hinausragen.
Art. 8 Abs. 1	Bei den Gestaltungsbaulinien sind die Gebäude an diese Linie zu stellen. Rückstaffelungen bis 30% der jeweiligen Fassadenlänge sind zulässig.	Haupt- und Nebengebäude sind auf die Gestaltungsbaulinie zu stellen. Rückstaffelungen bis 30% der jeweiligen Fassadenlänge sind zulässig. Von den strassenseitigen Gestaltungsbaulinien sind Rückversetzungen der gesamten Fassade um 0.5 m zulässig.
Art. 9 Abs. 3	Als Dachaufbauten sind neben Kaminen, Lüftungsrohren und dergleichen nur Schleppgauben und einzelne kleinformatige, hochrechteckige Dachflächenfenster zugelassen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.	Als Dachaufbauten sind neben Kaminen, Lüftungsrohren und dergleichen nur Schleppgauben und einzelne kleinformatige, hochrechteckige Dachflächenfenster zugelassen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
Art. 11 Abs. 2	Baufelder 5 – 7: Unterflurparkierung und Flachdachnutzung als ungedeckter Aussenbereich (Terrasse) sind möglich.	Baufelder 5 – 7: Unterflurparkierung und Flachdachnutzung als ungedekter Aussenbereich (Terrasse) sind möglich.
Art. 12	Für gedeckte Abstellplätze gilt der gleiche Strassenabstand wie für Garagen (Gestaltungsbaulinie).	-

Genehmigungsvermerke

Publikation im amtlichen Anzeiger vom: 8.09.2016

Öffentliche Auflage vom 9.09.2016 bis 10.10.2016

Einsprachen: Keine

Rechtsverwahrungen: Keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 5.09.2016, 17.10.2016

Präsident:

Gemeindeschreiberin:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ursenbach, den

7.11.2016

Die Gemeindeschreiberin:

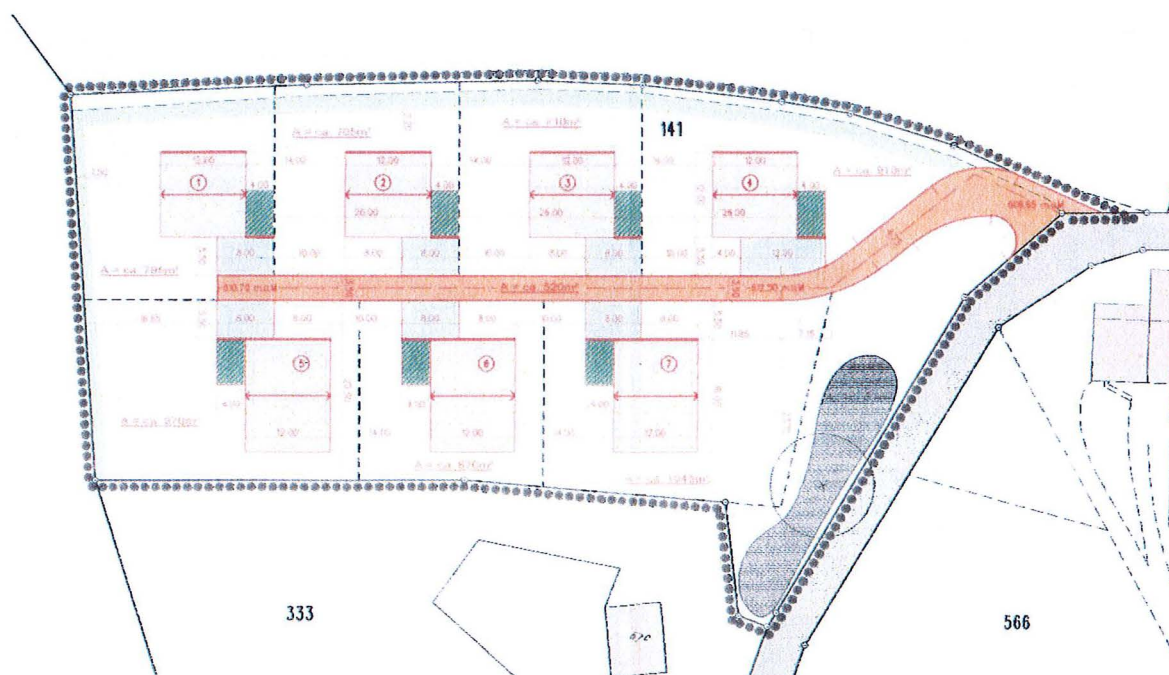
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am:

22. Dez. 2016





Erläuterungen zur Änderung UeO Steinacher



August 2016

Erläuterungen zur Änderung UeO Steinacher

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	5
2	Zielsetzung	5
3	Änderungen	5
3.1	Überbauungsplan	5
3.2	Überbauungsvorschriften	6
3.3	Beurteilung der Änderungen	7
4	Verfahren	7
5	Projektorganisation und Termine	7

1 Ausgangslage

Die Überbauungsordnung Steinacher zur ZPP Nr. 5 wurde 2004 durch den Gemeinderat beschlossen und durch den Kanton genehmigt. Zweck der ZPP und der Überbauungsordnung ist die Integration der Überbauung mit Einfamilienhäusern in die exponierte Hangsituation. In der Überbauungsordnung sind dazu die Abmessungen und die Lage von Erschliessung, Haupt- und Nebenbauten sowie verschiedene Gestaltungsvorgaben geregelt. Von den sieben Baufeldern sind bis 2016 fünf überbaut, auf weiteren bestehen konkrete Vorhaben. Die Bestimmungen der UeO Steinacher entsprechen nicht mehr in allen Inhalten den heutigen Ansprüchen.

2 Zielsetzung

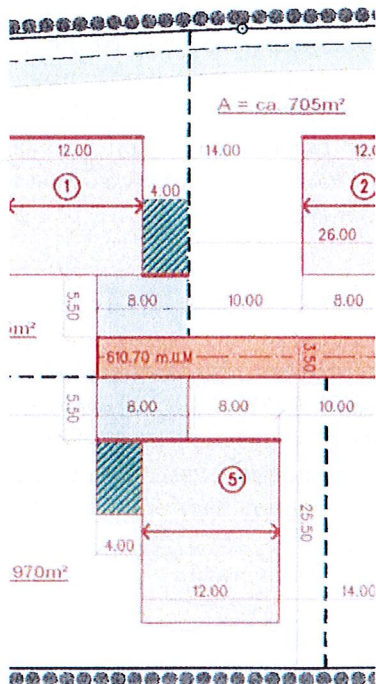
Mit den vorgesehenen Änderungen an den Abmessungen der Nebenbauten, der Dachgestaltung und der Stellung der Hauptbauten wird eine zeitgemässe und effiziente Überbauung der Baufelder ermöglicht. Die Vorschriften werden nicht nur für einzelne Baufelder mit konkreten Bauvorhaben, sondern für alle Bereiche der Überbauungsordnung gelockert. Die Änderungen werden so vorgenommen, dass die Auswirkungen auf die bestehenden Bauten und die angrenzenden Grundeigentümer minimiert werden können.

3 Änderungen

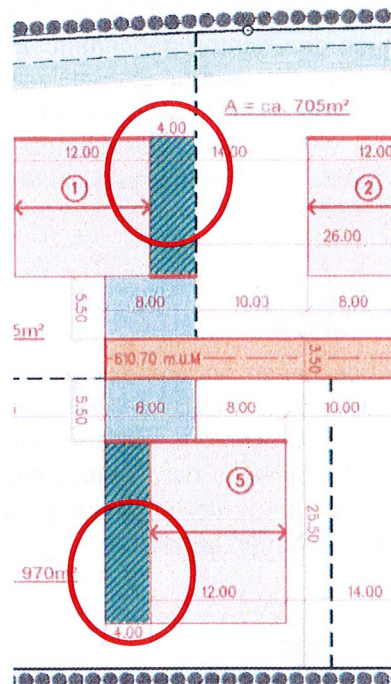
3.1 Überbauungsplan

Im Überbauungsplan werden die Baufelder für Nebenbauten neu an die Gebäudelänge angepasst. Die maximale Gebäudehöhe für diese Nebenbauten von 3.0 m gilt weiterhin, auf den Baufeldern 5 – 7 können die Nebenbauten jedoch neu als überdachte Aussenräume genutzt werden. Mit dieser Änderung wird eine bessere Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht, ohne dass dadurch das Erscheinungsbild der Bauten stark verändert wird.

Überbauungsplan bisher



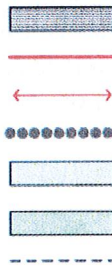
Überbauungsplan neu



LEGENDE



- Erschliessungsstrasse neu
- Zufahrtsstrasse bestehend
- Baufelder für Hauptbauten mit Nummer
- Flachdächer begrünt
- Baufelder für Nebenbauten (teilweise mit einseitigem Grenzbaurecht)
- Garagenvorplätze



- Hecke mit Baum bestehend
- Gestaltungsbaulinie
- Firsttrichtung
- Perimeter Überbauungsordnung
- Landwirtschaftlich genutzter Weg bestehend
- Wegrecht zu Parzelle 114
- Hecke neu
- Parzellierung (Hinweis)

Abb. 1: Ausschnitt Überbauungsplan mit skizzierter Änderung

Am Plan «Situation mit Kanalisation und Werkleitungen 1:500 gibt es keine Änderungen.

3.2 Überbauungsvorschriften

Mit der Änderung der Überbauungsvorschriften werden die Vorschriften zur Dachgestaltung gelockert, die Überdachung der Baufelder für Nebenbauten ermöglicht und etwas mehr Spielraum für die Platzierung der Hauptbauten gegeben.

Dachgestaltung: Bisher waren nur «einzelne, kleinformatige, hochrechteckige Dachflächenfenster» zugelassen. In Verbindung mit Solaranlagen macht es aus gestalterischer Sicht Sinn, die Dachflächenfenster der Grösse und Form der Solarpanels anzupassen – damit treten sie weniger in Erscheinung. Die Vorschriften werden entsprechend angepasst.

Überdachung der Nebenbauten: Um den Aussenbereich über den Nebenbauten auf den Baufeldern 5 – 7 als gedeckten Aussenraum nutzen zu können, soll neu die Überdachung dieser Bereiche zulässig sein. Diese neue Regelung wird für die Baufelder 5 – 7 in den Überbauungsvorschriften aufgenommen. Für die Baufelder 1 – 4 gilt diese Regelung nicht, da auf den begrünten Flachdächern keine Terrassennutzung vorgesehen ist.

Lage der Hauptbauten: Bei der Anordnung der Hauptbauten soll etwas mehr Spielraum gegeben werden als dies die heutigen Gestaltungsbaulinien zulassen. Insbesondere im Bereich der Garagenvorplätze sind die Platzverhältnisse relativ eng. Damit die bestehenden Bauten auch weiterhin den Überbauungsvorschriften entsprechen, werden die Gestaltungsbaulinien nicht verschoben. In den Überbauungsvorschriften wird aber eine Rückversetzung der Fassaden um 0.5 m von den Gestaltungsbaulinien ermöglicht. Der bisherige Artikel 12 der Überbauungsvorschriften zu den gedeckten Abstellplätzen wird gestrichen, diese Präzisierung ist nicht notwendig. Die Gestaltungsbaulinien gelten für alle Haupt- und Nebengebäude.

3.3 Beurteilung der Änderungen

Die Anpassungen an den Bau- und Gestaltungsvorschriften der UeO Steinacher ermöglichen eine bessere Ausnutzung der Baufelder mit attraktiven und praktischen Aussenräumen in den unüberbauten und überbauten Bereichen. Das einheitliche Erscheinungsbild und die Einpassung der Siedlung in den Hang bleiben dabei gewahrt, insbesondere auch dadurch, dass die maximale Höhe der Nebengebäude nicht angepasst wird. Die Nebengebäude können deshalb trotz der Verlängerung von der Talseite her gesehen nicht stärker in Erscheinung treten. Die Änderungen haben somit keine erheblichen Auswirkungen auf die angrenzenden Grundeigentümer und auf die Aussenansicht der Siedlung.

Mit der Änderung der UeO muss die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) noch nicht umgesetzt werden, da auch das zugrundeliegende Baureglement mit ZPP noch nicht der BMBV entspricht. Die BMBV wird im Rahmen der anlaufenden Ortsplanungsrevision im Baureglement umgesetzt. Der zukünftige Aufwand für die Umsetzung der BMBV in der UeO Steinacher ist sehr gering, es müssen nur einzelne Begriffe angepasst werden.

4 Verfahren

Gemäss Absprache mit dem AGR können die Änderungen im geringfügigen Verfahren durchgeführt werden, auf eine Mitwirkung und eine Vorprüfung durch das AGR kann also verzichtet werden. Da von der Änderung alle Grundeigentümer der UeO Steinacher, sowie in geringerem Masse die angrenzenden Grundeigentümer betroffen sind, werden die Änderungen 30 Tage öffentlich aufgelegt (Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV). Anschliessend können die Änderungen durch den Gemeinderat beschlossen und nach der 30-tägigen Beschwerdefrist dem AGR zur Genehmigung eingereicht werden.

5 Projektorganisation und Termine

Für den Planungsprozess wird das folgende Arbeitsprogramm vorgesehen:

Projektphase	2016				
	A	S	O	N	D
Phase 1: Vorarbeiten	▲				
Phase 2: Entwurfsarbeiten					
Phase 3: Öffentliche Auflage und Beschluss GR					
Genehmigung AGR					▲

Legende:

- Offerierte Leistungen der georegio ag
- Leistungen Dritter
- ▲ Meilensteine